産業厚生常任委員会資料

令和元年6月5日

産業振興部

商工観光課

目　　次

商工観光課
・やしろ鴨川の郷本館及び滝野温泉ぽかぽの修繕計画について……1～13

やしろ鴨川の郷本館修繕計画について

１　施設の設置目的

鴨川地域の自然や文化財を有効活用し、都市住民との交流及び農林産物の生産活動等を通じて地域の活性化を図ることを目的とする。

２　施設の概要

名　称　等	機　能	備　考
農林漁業体験実習館 「あぐりぴあ」	加工体験実習室 研修室 宿泊室（5 室） 浴室 レストラン	平成 10 年 4 月開館 本館がこれにあたる （上鴨川 1061-100） ※農業農村活性化農業構造改善事業
コテージ ふれあい農園 農業倉庫 テニスコート	9 棟 1 棟 4 面	平成 3 年度～9 年度の間に整備
キャンプ場 しいたけ園（炭焼き釜）		平成 3 年度に完成

３　運営体制

（１）やしろ鴨川の郷協会を指定管理者として館の運営管理業務を委託
　　5 年間：平成 28 年度～令和 2 年度末まで

（２）指定管理料（5 年間）

（千円）

年度	Ｈ２８	Ｈ２９	Ｈ３０	Ｒ１	Ｒ２	備考
指定管理料	19,450	20,430	20,687	21,068		H28 ～ H30 は実績額
５年間の債務負担行為額（限度額）　103,900						

４　施設維持の方向性

指定管理施設の計画的な改修や適切な維持管理により、利用者の利便性向上を図る。
（第２次加東市総合計画）

鴨川の郷は、今後とも、指定管理者とともに経営改善に取り組み、指定管理料の縮小と施設の活性化を進める。

5　本館の修繕計画について

（1）老朽度調査について

鴨川の郷本館は、1997 年度（平成 9 年度）に竣工しているが、これまでに大規模な改修は実施していないため、老朽化による修繕が回数・規模ともに増加している。この状況を踏まえ、今後の要修繕箇所や、検討しなければならない課題などを見極めるため、建築から 20 年目を迎えた 2017 年度（平成 29 年度）に、施設の老朽度調査を実施した。

老朽度調査で建物や設備の状態を精査した結果、今後運営を続けていくうえで必要な修繕箇所と費用が判明した。同調査では、躯体の耐用年数を考慮した築 50 年の運用を想定しており、築 50 年を迎える 2047 年までの今後約 30 年間では、合計で約 2 億 6,000 万円の修繕費が必要になるとの結果であった。

（2）主な修繕内容

鴨川の郷を運営する上での経費は、これまでからも本館浴場の利用の有無によって左右される部分が大きかったため、同施設では客室にユニットバスを新設して大浴場の利用を減らすという改修計画を検討していた。そのため、平成 29 年度に実施した老朽度調査を基に作成された修繕案においても、ユニットバス設置を前提にしたものが主となっている。**（表内①）**

そのほか、今後、修繕費用が大きくかかる部分が、特に客室・浴場に集中しているため、宿泊機能をコテージに集約して、経費と修繕費用を削減する案も検討した。**（表内②）**

一方で、最低料金が 12,000 円のコテージに宿泊機能を統合することは、少人数利用を切り捨てることになるため、本館宿泊の中でシェアの高いゴルフ利用客への影響も懸念される。また、合宿等の団体利用の場合には、コテージと本館の宿泊室を併用するケースも多いことから、宿泊がコテージだけになると、団体客の需要をも失う恐れがある。

これらのように、鴨川の郷の宿泊営業の経費等とともに、同施設のニーズ等を鑑みて検討した結果、修繕案は、宿泊機能の統合は行わず、老朽度調査結果よりも修繕費を抑え、施設の機能維持を図るものとする。**（表内③）**

表（老朽度調査による修繕案と各案のメリット・デメリット）

案	メリット	デメリット
①原案 （客室ユニットバス化を含む）	・大浴場利用における固定費が抑えられる。	・修繕費が高価。 ・コテージでの大人数宿泊時など、コテージに備え付けの風呂だけでは入浴が間に合わないときに、大浴場が必要となるため、本館をユニットバス化しても、結局は大浴場の運営を続けなければならない。
②宿泊機能集約案 （本館の宿泊と浴場を廃止）	・大浴場と客室にかかる修繕費を抑えられる。	・宿泊がコテージのみになるため、少人数での利用を切り捨てることになる。 （ゴルフ客等に影響） ・合宿等の大人数の宿泊対応が難しい。
③修繕費用・工期抑制案 （ユニットバス化なし）	・原案よりも安価。 ・現状のまま必要な修繕をするため、利用者への影響が少ない。	・②の案ほどは修繕費を抑えられない。

※原案による修繕箇所と費用は別紙１のとおり。③の修繕費用･工期抑制案による修繕箇所と費用は別紙２のとおり。

（３）経営改善について（中小企業診断士による改善案）（別冊参照）

鴨川の郷の平成 29 年度営業利益における赤字月は、指定管理料収入を含めても、全体で 7 か月あった。また、業務の中心である宿泊分野にしぼると、7 月・8 月の 2 か月以外は、営業利益がマイナスとなった。

課題解決と経営改善のため、指定管理者から中小企業診断士の芳田京美氏（株式会社プランニングファクトリー代表取締役）に経営分析と収支改善策の検討を依頼。結果、固定費・変動費両面でのコスト削減と、売り上げの低い月の底上げがあげられている。

（４）提案のあった改善策

① 宿泊につながる魅力づくり

ア 農園体験を行う宿泊企画

イ 手ぶらでバーベキューを楽しめるよう、食材等のセットを商品化する

ウ 星空観察会を開催し、宿泊機会を増やす

エ テニスコート利用者への宿泊促進ＰＲを行う

オ グラウンドゴルフ（自主事業）利用者と宿泊の連携

カ 料金設定の変更

②コスト削減について

ア 人件費の抑制（業務状況に応じた人員配置等）

イ 宿泊営業の休止期間を設ける（閑散期対応）

（参考）年度ごとの修繕費用について　　（単位：千円）

	建築工事	電気設備工事	機械設備工事	緊急修繕用	計
2018年度	740	0	1,200	1,000	2,940
2019年度	0	0	5,337	1,000	6,337
2020年度	0	0	0	1,000	1,000
2021年度	46,200	12,978	9,650	1,000	69,828
2022年度	0	0	0	1,000	1,000
2023年度	0	0	0	1,000	1,000
2024年度	0	26,000	0	1,000	27,000
2025年度	0	0	0	1,000	1,000
2026年度	0	0	0	1,000	1,000
2027年度	0	0	0	1,000	1,000
2028年度	0	0	0	1,000	1,000
2029年度	0	0	29,500	1,000	30,500
2030年度	0	0	0	1,000	1,000
2031年度	0	0	0	1,000	1,000
2032年度	0	0	0	1,000	1,000
2033年度	0	0	0	1,000	1,000
2034年度	0	0	0	1,000	1,000
2035年度	0	0	0	1,000	1,000
2036年度	0	2,520	25,164	1,000	28,684
2037年度	0	0	0	1,000	1,000
2038年度	0	0	1,276	1,000	2,276
2039年度	0	0	0	1,000	1,000
2040年度	0	0	0	1,000	1,000
2041年度	0	0	0	1,000	1,000
2042年度	0	0	0	1,000	1,000
2043年度	0	0	0	1,000	1,000
2044年度	0	0	0	1,000	1,000
2045年度	0	0	0	1,000	1,000
2046年度	0	0	0	1,000	1,000
2047年度	0	0	0	1,000	1,000
計	46,940	41,498	72,127	30,000	190,565

上記以外の費用では、工事の設計費用が考えられる。

別紙１　計画現案　各工種での耐用年数を基本に計画

（単位：千円）

やしろ鴨川の郷　建築改修予定表

建　築　改　修　予　定　表

項目	内容・仕様等	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					合計	備考
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047		
屋根しっくい脱落処置		740																															
外壁改修工事						28,000																											1997年竣工
客室改修工事	和室→洋室、UB化、5室			26,000																													
1･2階トイレ改修工事	湿式→乾式、バリアフリー化			24,000																													
エレベータ	乗用タイプ、リニューアル		11,000																														
ダムウェア	小荷物用タイプ、リニューアル		4,000																														
	年度改修金額	740	15,000	50,000	0	28,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93,740	
各期改修金額		93,740					0					0					0					0					0					93,740	

やしろ鴨川の郷　電気設備改修予定表

電　気　設　備　改　修　予　定　表

設備名	項目	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					合計	備考
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047		
照明設備	LED更新工事		11,130																														
分電盤類	空調・給湯制御系別							6,000																									
キュービクル								20,000																									
弱電設備	放送・TV・TEL・インターホン・ITV・自動火災報知機		9,000															3,600															
	年度改修金額	0	20,130	0	0	0	0	26,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49,730	
各期改修金額		20,130					26,000					0					3,600					0					0					49,730	

やしろ鴨川の郷　機械設備改修予定表

機　械　設　備　改　修　予　定　表

設備名	項目	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					合計	備考
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047		
空調設備	１F事務室：1998年（経年による更新必要）	1,070																				990											
空調設備	１Fホール：1998年（経年による更新必要）	2,841																				2,630											
空調設備	１F厨房：1998年（経年による更新必要）	1,200																				1,200											
空調設備	１F実習室：1998年（経年による更新必要）	1,426																				1,320											
空調設備	１F研修室：2010年								1,500																				1,500				
空調設備	1Fレストラン：2010年頃								1,500																				1,500				
空調設備	２F和室（研修室）：2010年頃								2,000																				2,000				
空調設備	２F宿泊室：2010年頃								2,000																				2,000				
空調設備	２F脱衣室：2010年頃								1,000																				1,000				
空調設備	２Fホール：2010年頃								500																				500				
換気設備	1998年　換気ファン		2,390																				956										
換気設備	1998年　ダクト類												1,000																				
衛生器具	2005年頃　洋風器設置																																
衛生器具	1998年												4,000																				
受水槽	1998年												4,000																				
給水ポンプ	1998年　（メンテナンス良好　経年による更新必要）	1,880																				1,880											
給湯タンク	1998年												2,500																				
圧力タンク	1998年												500																				
給湯ラインポンプ	1998年　（メンテナンス良好　経年による更新必要）	1,120																				1,120											
温水ボイラー	2012年								6,000																				6,000				
オイルタンク	1998年												5,000																				
オイルギアポンプ	1998年　（メンテナンス良好　経年による更新必要）	210																				210											
給水管	1998年																			2,000													
給湯管	1998年　（経年劣化による更新必要	1,560																				624											
排水管	1998年																			3,000													
排水会所	1998年（蓋改修　緊急を要する）	160																				160											
ガス管	1998年												1,500																				
消火設備	1998年												2,000																				
バルブ類	1998年		800																				320										
ろ過機	1998年												3,000																				
ろ過ポンプ	1998年　（メンテナンス良好　経年による更新必要）	230																				230											
ろ過機計器類	1998年		500																				500										
ろ過バルブ類	1998年		800																				800										
緊急修繕対応分	緊急修繕対応分（毎年度必要）	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
	年度改修金額	12,697	5,490	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	15,500	1,000	1,000	1,000	24,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	6,000	1,000	11,364	3,576	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	15,500	1,000	1,000	116,627	
期別　改修金額		21,187					19,500					28,500					10,000					17,940					19,500					116,627	
全工種年別　改修金額		13,437	40,620	51,000	1,000	29,000	1,000	27,000	15,500	1,000	1,000	1,000	24,500	1,000	1,000	1,000	1,000	4,600	1,000	6,000	1,000	11,364	3,576	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	15,500	1,000	1,000	260,097	1年あたり
全工種期別　改修金額		135,057					45,500					28,500					13,600					17,940					19,500					260,097	8,670

別紙２

別紙２　修繕費用・工期抑制案

（単位：千円）

やしろ鴨川の郷　建築改修予定表

建　築　改　修　予　定　表

項目	内容・仕様等	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					合計	備考
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047		
屋根しっくい脱落処置		740																															
外壁改修工事					11,200																												1997竣工
客室改修工事	和室→洋室、UB化、5室（実施なし）				0																												
1･2階トイレ改修工事	湿式→乾式　バリアフリー化				24,000																												
エレベータ	乗用タイプ交換				11,000																												各工種共、休業日と工期短縮を優先し計画
ダムウェア	小荷物用タイプ、リニューアル（実施なし）				0																												
	年度改修金額	740	0	0	46,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,940	
各期改修金額		46,940					0					0					0					0					0					46,940	

築30年　改修後　15年　築40年　部分修繕　エレベータ現行機サービス終了

やしろ鴨川の郷　電気設備改修予定表

電　気　設　備　改　修　予　定　表

設備名	項目	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					合計	備考
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047		
照明設備	LED更新工事				6,678																												
分電盤類	空調・給湯制御系別							6,000																									
キュービクル								20,000																									
弱電設備	放送・TV・TEL・インターホン・ITV・自動火災報知機				6,300															2,520													
	年度改修金額	0	0	0	12,978	0	0	26,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,520	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,498	
各期改修金額		12,978					26,000					0					2,520					0					0					41,498	

部分修繕　部分修繕

やしろ鴨川の郷　機械設備改修予定表

機　械　設　備　改　修　予　定　表

設備名	項目	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					合計	備考
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047		
空調設備	１F事務室：1998年（経年劣化による更新必要）		1,070																	990													
空調設備	１Fホール：1998年（経年劣化による更新必要）		2,841																	2,630													
空調設備	１F厨房：1998年（経年劣化による更新必要）	1,200																		1,200													
空調設備	１F実習室：1998年（経年劣化による更新必要）		1,426																	1,320													
空調設備	１F研修室：2017年																			1,500													
空調設備	1Fレストラン：2017年																			1,500													
空調設備	２F和室（研修室）：2017年																			2,000													
空調設備	２F宿泊室：2010年頃																			2,000													
空調設備	２F脱衣室：2017年頃																			1,000													
空調設備	２Fホール：2017年頃																			500													
換気設備	1998年　換気ファン				2,390																	956											
換気設備	1998年　ダクト類												1,000																				
衛生器具	2005年頃　洋風器設置																																
衛生器具	1998年												4,000																				
受水槽	1998年												4,000																				
給水ポンプ	1998年　（メンテナンス良好　経年による更新必要）				1,880															1,880													
給湯タンク	1998年												2,500																				
圧力タンク	1998年												500																				
給湯ラインポンプ	1998年　（メンテナンス良好　経年による更新必要）				1,120															1,120													
温水ボイラー	2012年												6,000																				
オイルタンク	1998年												5,000																				
オイルギアポンプ	1998年　（メンテナンス良好　経年による更新必要）				210															210													
給水管	1998年																			2,000													
給湯管	1998年　（経年劣化による更新必要				1,560															624													
排水管	1998年																			3,000													
排水会所	1998年（蓋改修　緊急を要する）				160															160													
ガス管	1998年												1,500																				
消火設備	1998年												2,000																				
バルブ類	1998年				800																	320											
ろ過機	1998年												3,000																				
ろ過ポンプ	1998年　（メンテナンス良好　経年による更新必要）				230															230													
ろ過機計器類	1998年				500															500													
ろ過バルブ類	1998年				800															800													
緊急修繕対応分	緊急修繕対応分（毎年度必要）	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		
	年度改修金額	2,200	6,337	1,000	10,650	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	30,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	26,164	1,000	2,276	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	102,127	
期別　改修金額		21,187					5,000					34,500					30,164					6,276					5,000					102,127	
全工種年別　改修金額		2,940	6,337	1,000	69,828	1,000	1,000	27,000	1,000	1,000	1,000	1,000	30,500	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	28,684	1,000	2,276	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	190,565	
全工種期別　改修金額		81,105					31,000					34,500					32,684					6,276					5,000					190,565	6,352

当初2025年に改修予定だったエアコンを、破損による前倒し修繕で交換したことによる実施時期の変更。（改修後17～18年）

1年あたり

滝野温泉ぽかぽの修繕計画について

懸案事項

先の審査会（※１）において「滝野温泉ぽかぽの改修計画」提案時、老朽度調査分の修繕箇所とともに、併せて実施すべき改修工事として、①厨房・食堂スペースの拡大、②露天風呂の改修（屋形船型サウナの撤去とサウナ機能の移設・洗い場の増設）という改修案を報告しました。また、①・②の改修にかかる費用の回収策として、改修による集客増と、それによる収益増の見込みを説明しました。

その結果、審査会では、施設修繕は認めざるを得ないが、改修による収益を見込むなら、金融機関で計画の融資審査を受け、それに値する収支計画になっているかどうかを見定めるべきとの意見をいただきました。

意見を受け、加東市と包括連携協定を結んでいる金融機関に、審査会でご説明した改修計画と収支計画を審査の必要書類とともに提出し、審査を依頼しました。

結果、金融機関からは「実際に融資先が確定しているものではないので、判断しかねる部分はあるが、事業内容として理解できないものではない。融資審査の受付は可能である」という回答を得ています。

※１　平成３０年１２月６日開催
合同審査会（産業厚生常任委員会・総務文教常任委員会）

参考：滝野温泉ぽかぽ　改修計画（前回資料抜粋）

老朽度調査分に追加すべき改修工事について

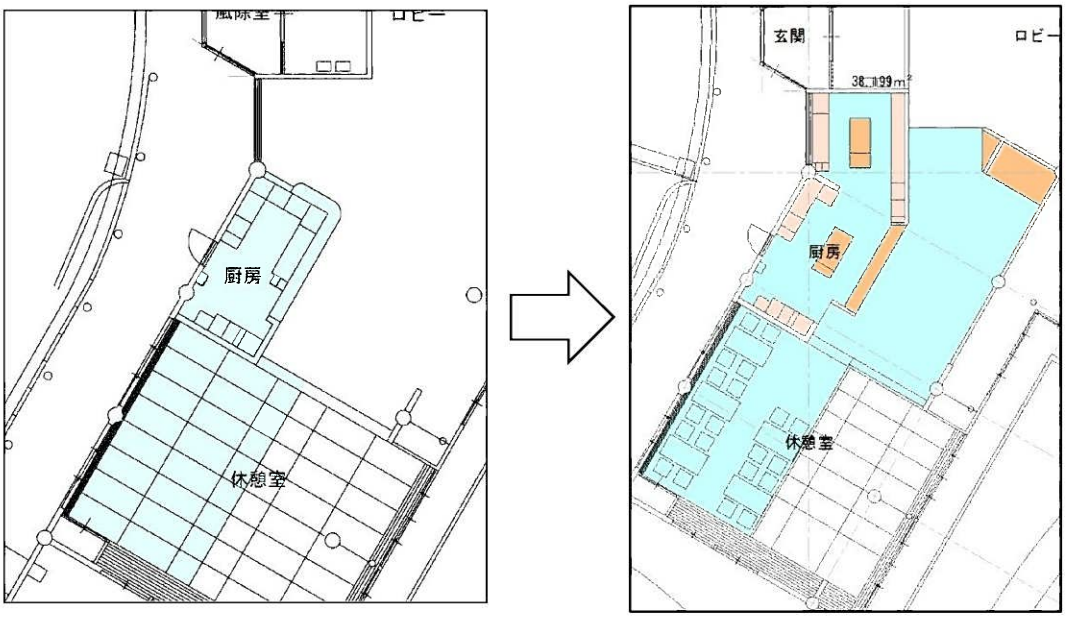
①厨房（厨房の拡張・座敷の変更）

現厨房は、機器や設備の経年劣化のほか、厨房自体が狭小で、メニューが多様化できず、混雑時にも対応しづらい状態となっている。また、狭小なことから、配膳を厨房外でしなければならないことなど、衛生上においても問題が出てきている。

今後、食堂が健全な営業を続けるためには、効率よく調理できる衛生的な厨房に改修する必要がある。

また、厨房の改修に合わせて、利用者の席を、現在の座敷席からイス席に変更する。この改修は、利用者の高齢化と生活様式の変化に対応するためのものであるが、現状に比べ、席数が増やせる効果もある。席数の増加により、食堂の収容人数は６０人を超えるため、通常営業をしながら、中型バス程度の人数も受け入れられるようになる。

□　元々の自販機コーナーへ厨房を拡張して、配膳コーナー等を新設する。
厨房機器入れ替え・内装改修
概算費：１，２３９万３千円



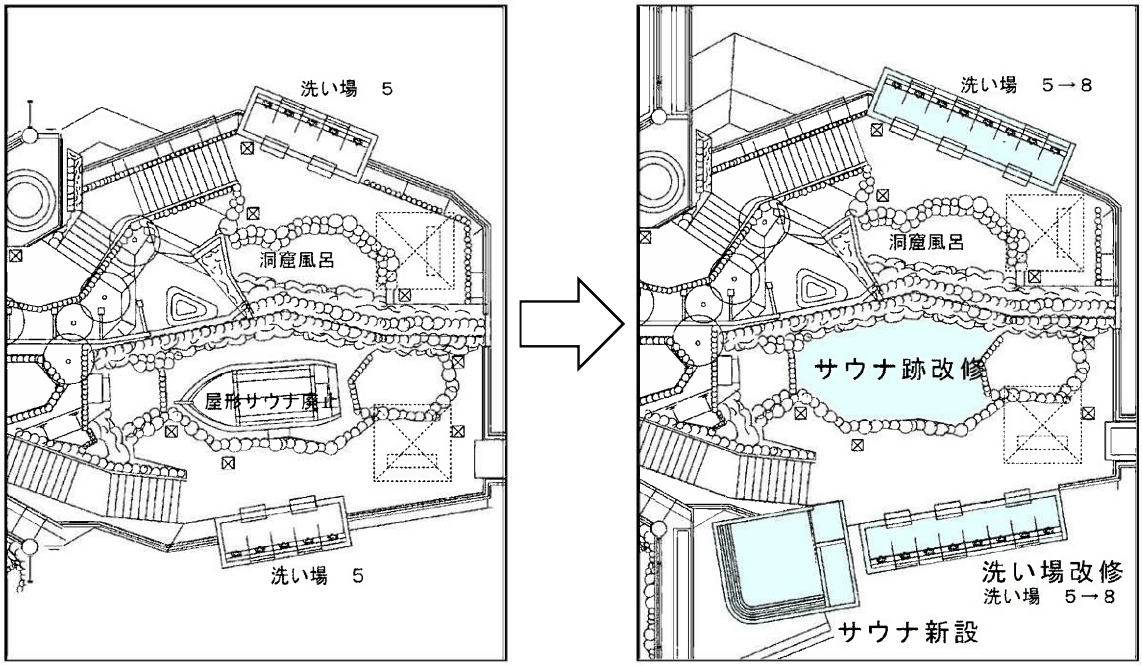
②　露天風呂（屋形船型サウナの撤去とサウナ移設・洗い場の増設）
現在、川の湯の露天風呂には、屋形船型サウナがあるが、躯体の劣化が進んでおり、今後、台風などの影響で大きく破損する恐れがあるため、撤去する。

なお、撤去によってサウナがなくなるため、同等の機能を持つサウナを設置する。（船型は意匠により割高になるため、通常の建屋とする）

サウナを撤去した跡地は、そのまま露天風呂として利用する。

また、数が少ないことから、行列ができるなどの問題の多かった洗い場を改修・増設する。

□　屋形船型サウナ撤去・跡地の浴槽改修
サウナ移設（法面部分を検討）・露天洗い場増設５→８か所
概算費：１，８７８万７千円
※サウナ改修１，２１８万円　洗い場増設６６０万７千円



期間のいずれかに実施しなければならない作業『源泉井戸洗浄』について

源泉井戸洗浄は、２０１３年（平成２５年度）に緊急で実施した作業である。緊急で実施したのは、施工しなければ温泉の湧出が止まってしまうためであり、今後も点検をしつつ、定期的に実施しなければならない作業である。

現状では、湧出が止まるほどには至っていないことから、老朽度調査では言及されていないが、今後３０年程度、営業を続けるうえでは不可欠なものであるため、費用を見込んでおかなければならない箇所である。

□　源泉井戸（主に管）の洗浄
概算費：２，５００万円（２０１３年は２，４１５万円で実施）

参考　老朽度調査による改修予定表　　（各設備の耐用年数を基に算出。老朽度調査の設定期間である２０年間の修繕と、その期間に修繕した設備の耐用年数を考慮し、３０年間の修繕箇所を計上）

滝野温泉ぼかぽ　建築改修予定表　　建　築　改　修　予　定　表

項目	内容・仕様等	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					第七期	合計	備考
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	～2050		
露天風呂手摺	ビニルハンドレール	1,164																				1,164												
下足箱（33列×8段）	L8,500×H1,900×D380		3,000																															
脱衣棚（大、小）	L6,800×H1,750×D500、L2,400×H1,750×D500		3,000																															
脱衣室トイレ	建築・電気・機械共		2,400																															
外壁改修	外壁（700m2程度）、シーリング					28,000																												
東屋	4.0m×4.0m程度		1,200																															
風呂防水	内湯・外湯とも		1,000																															
床暖房設備								18,000																										
屋根防水	陸屋根部（瓦屋根は除く）						2,000															2,000												
トイレ改修	湿式→乾式、バリアフリー化						12,000																											
露天風呂竹柵補強	柱脚部分ほか補強		2,500																			2,500												
	年度改修金額	1,164	13,100	0	0	28,000	14,000	18,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,664	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79,928	
各期改修金額		42,264,000					32,000,000					0					0					5,664,000					0					0	79,928,000	

滝野温泉ぼかぽ　電気設備改修予定表　　電　気　設　備　改　修　予　定　表

設備名	項目	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					第七期	合計	備考
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	～2050		
照明設備	LED更新工事		11,130																															
分電盤類	空調・給湯制御系別											8,000																						
キュービクル												21,000																						
弱電設備	放送・TV・TEL・インターホン・ITV・自動火災報知機					7,000																												
	年度改修金額	0	11,130	0	0	7,000	0	0	0	0	0	29,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47,130	
各期改修金額		18,130,000					0					29,000,000					0					0					0					0	47,130,000	

滝野温泉ぼかぽ　機械設備改修予定表　　機　械　設　備　改　修　予　定　表

設備名	項目	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					第七期	合計	備考
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	～2050		
空調設備	事務室：2005年				800																		800											
空調設備	山の湯脱衣室：2010年									1,200																								
空調設備	休憩室・川の湯脱衣室・食堂：2013年												3,740																					
空調設備	厨房：2003年頃		1,000																		1,000													
換気設備	換気ファン 2000年				1,450																		435											
換気設備	ダクト類 2000年														500																			
衛生器具	2000年														3,000																			
受水槽	2000年														8,000																			
給水ポンプ	2000年　（メンテナンス良好　経年劣化による更新必要）		1,510																		453													
給湯タンク	2000年														5,000																			
圧力タンク	2000年														600																			
給湯ラインポンプ	2000年　（メンテナンス良好　経年劣化による更新必要）		1,820																		546													
温水ボイラー	2014年														6,200																			
オイルタンク	2000年														6,000																			
オイルギアポンプ	2000年　（メンテナンス良好　経年劣化による更新必要）		210																		63													
給水管	2000年																				2,000													
給湯管	2000年　（経年劣化による更新必要）		5,750																		1,725													
排水管	2000年																				3,000													
排水会所	2000年																				600													
ガス管	2000年														500																			
消火設備	2000年														100																			
バルブ類	2000年				1,500																		450											
源泉水槽	2000年														8,000																			
源泉ポンプ	2000年　（緊急を要する）水位計含む	4,000				4,000				4,000				4,000				4,000				4,000				4,000				4,000				
ろ過機	2000年														12,000																			
ろ過ポンプ	2000年～2014年	3,850																		1,540														
ろ過機計器類	2000年～2014年	1,680																		672														
ろ過バルブ類	2000年		22,570																		9,028													
ヘアキャッチャー	2000年		1,730																		692													
温泉管	2000年				2,910																		1,164											
集中制御盤	2000年		1,710																		684													
水風呂ヒートポンプチラー	2003年　（経年劣化による更新必要）		1,680																		1,680												3年分	
緊急修繕対応分	緊急修繕対応分（毎年度必要）	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	3,000		
	年度改修金額	10,530	38,980	1,000	7,660	5,000	1,000	1,000	1,000	6,200	1,000	1,000	4,740	5,000	50,900	1,000	1,000	5,000	1,000	3,212	22,471	5,000	3,849	1,000	1,000	5,000	1,000	1,000	1,000	5,000	1,000	3,000	196,542	
各期改修金額		63,170,000					10,200,000					62,640,000					32,683,000					15,849,000					9,000,000					3,000,000	196,542,000	

各期改修金額		11,694	63,210	1,000	7,660	40,000	15,000	19,000	1,000	6,200	1,000	30,000	4,740	5,000	50,900	1,000	1,000	5,000	1,000	3,212	22,471	10,664	3,849	1,000	1,000	5,000	1,000	1,000	1,000	5,000	1,000	3,000	323,600	
合計金額		123,564,000					42,200,000					91,640,000					32,683,000					21,513,000					9,000,000					3,000,000	323,600,000	

期間のいずれかに実施必要	源泉井戸洗浄																					25,000												
	年度改修金額	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000	

総事業費

※右は１年あたりの事業費

全工種年別　改修金額		11,694	63,210	1,000	7,660	40,000	15,000	19,000	1,000	6,200	1,000	30,000	4,740	5,000	50,900	1,000	1,000	5,000	1,000	3,212	22,471	35,664	3,849	1,000	1,000	5,000	1,000	1,000	1,000	5,000	1,000	0	345,600	
全工種期別　改修金額		123,564,000					42,200,000					91,640,000					32,683,000					46,513,000					9,000,000					3,000,000	348,600,000	10,564,000

参考　工期抑制型改修予定表　（老朽度調査で判明した要修繕箇所を、それぞれの状況や設備の耐用年数を考慮しながら、施設の休業期間が少なくて済むように実施年度を検討した案）

滝野温泉ぽかぽ　建築改修予定表

建　築　改　修　予　定　表

項目	内容・仕様等	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					第七期	合計	1年あたり
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	～2050		
露天風呂手摺	ビニルハンドレール	1,164																				1,164												
下足箱（33列×8段）	L8,500×H1,900×D380			3,000																													築　50年	
脱衣棚（大、小）	L6,800×H1,750×D500、L2,400×H1,750×D500			3,000																														
脱衣室トイレ	建築・電気・機械共			2,400																														
外壁改修	外壁（700m2程度）、シーリング			5,000				23,000																										
東屋	4.0m×4.0m程度			1,200																														
風呂防水	内湯・外湯とも			1,000																														
床暖房設備				14,400																														
屋根防水	陸屋根部（瓦屋根は除く）			2,000															2,000															
トイレ改修	湿式→乾式、バリアフリー化			12,000																														
露天風呂竹柵補強	柱脚部分補強		2,500																			2,500												
	年度改修金額	1,164	2,500	44,000	0	0	0	23,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	0	3,664	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76,328	
各期改修金額		47,664,000					23,000,000					0					2,000,000					3,664,000					0					0	76,328,000	

滝野温泉ぽかぽ　電気設備改修予定表

電　気　設　備　改　修　予　定　表

設備名	項目	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					第七期	合計	1年あたり
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	～2050		
照明設備	LED更新工事			11,130																														
分電盤類	空調・給湯制御系別														8,000																			
キュービクル															21,000																			
弱電設備	放送・TV・TEL・インターホン・ITV・自動火災報知機			7,000																														
	年度改修金額	0	0	18,130	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47,130	
各期改修金額		18,130,000					0					29,000,000					0					0					0					0	47,130,000	

滝野温泉ぽかぽ　機械設備改修予定表

機　械　設　備　改　修　予　定　表

設備名	項目	第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期					第七期	合計	1年あたり
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	～2050		
空調設備	事務室：2005年			800																		800												
空調設備	山の湯脱衣室：2010年									1,200																								
空調設備	休憩室・川の湯脱衣室・食堂：2013年												3,740																					
空調設備	厨房：2003年頃			1,000																		1,000												
換気設備	換気ファン 2000年			1,450																		435												
換気設備	ダクト類 2000年														500																			
衛生器具	2000年														3,000																			
受水槽	2000年														8,000																			
給水ポンプ	2000年　（メンテナンス良好　経年劣化による更新必要）			1,510																		453												
給湯タンク	2000年														5,000																			
圧力タンク	2000年														600																			
給湯ラインポンプ	2000年　（メンテナンス良好　経年劣化による更新必要）			1,820																		546												
温水ボイラー	2014年														6,200																			
オイルタンク	2000年														6,000																			
オイルギアポンプ	2000年　（メンテナンス良好　経年劣化による更新必要）			210																		63												
給水管	2000年																				2,000													
給湯管	2000年　（経年劣化による更新必要）			5,750																		1,725												
排水管	2000年																				3,000													
排水会所	2000年																				600													
ガス管	2000年														500																			
消火設備	2000年														100																			
バルブ類	2000年			1,500																		450												
源泉水槽	2000年														8,000																			
源泉ポンプ	2000年　（緊急を要する）水位計含む	4,000				4,000				4,000				4,000				4,000				4,000				4,000				4,000				
ろ過機	2000年														12,000																			
ろ過ポンプ	2000年～2014年　（緊急を要する）			3,850																		1,540												
ろ過機計器類	2000年～2014年　（緊急を要する）			1,680																		672												
ろ過バルブ類	2000年　（経年劣化による更新必要）			22,570																		9,028												
ヘアキャッチャー	2000年　（経年劣化による更新必要）			1,730																		692												
温泉管	2000年　（建物内経年劣化による更新必要）			2,910																		1,164												
集中制御盤	2000年			1,710																		684											3年分	
水風呂ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟﾁｪｰ	2003年　（経年劣化による更新必要）		1,680																			1,680												
緊急修繕対応分	緊急修繕対応分（毎年度必要）	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	3,000		
	年度改修金額	5,000	2,680	49,490	1,000	5,000	1,000	1,000	1,000	6,200	1,000	1,000	4,740	5,000	50,900	1,000	1,000	5,000	1,000	1,000	6,600	25,932	1,000	1,000	1,000	5,000	1,000	1,000	1,000	5,000	1,000	3,000	196,542	
期別　改修金額		63,170,000					10,200,000					62,640,000					14,600,000					33,932,000					9,000,000					3,000,000	196,542,000	
全工種年別　改修金額		6,164	5,180	111,620	1,000	5,000	1,000	24,000	1,000	6,200	1,000	1,000	4,740	5,000	79,900	1,000	1,000	5,000	3,000	1,000	6,600	29,596	1,000	1,000	1,000	5,000	1,000	1,000	1,000	5,000	1,000	3,000	320,000	
全工種期別　改修金額		128,964,000					33,200,000					91,640,000					16,600,000					37,596,000					9,000,000					3,000,000	320,000,000	10,667,000
追加修繕案	厨房改修			12,393																														
	露天風呂　洗い場			6,607																														
	露天風呂　サウナ			12,180																														
期間のいずれかに実施必要	源泉井戸洗浄																					25,000												
	年度改修金額	0	0	31,180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56,180	
全工種年別　改修金額		6,164	5,180	142,800	1,000	5,000	1,000	24,000	1,000	6,200	1,000	1,000	4,740	5,000	79,900	1,000	1,000	5,000	3,000	1,000	6,600	54,596	1,000	1,000	1,000	5,000	1,000	1,000	1,000	5,000	1,000	3,000	376,180	
全工種期別　改修金額		160,144,000					33,200,000					91,640,000					16,600,000					62,596,000					9,000,000					3,000,000	376,180,000	11,399,000

総事業費

※右は１年あたりの事業費

施設区分：5 観光、産業振興施設

65 やしろ鴨川の郷

《担当部署： 産業振興部 商工観光課 》

方向性	存続	収益改善を図り、適正かつ計画的に維持管理、修繕を行う。

（事業費単位：百万円）

	臨時的項目	2015年度(H27年度)	2016年度(H28年度)	2017年度(H29年度)	2018年度(H30年度)	2019年度(H31年度)	2020年度(H32年度)	2021年度(H33年度)	2022年度(H34年度)	2023年度(H35年度)	2024年度(H36年度)	2025年度(H37年度)
現在	取組項目	給水ポンプ取替工事等	コテージ改修実施設計、空調・厨房換気・排水設備等改修	コテージ改修工事、キャンプ場改修、空調設備改修、老朽度調査	本館改修	あぐりぴあ・キャンプ場改修	あぐりぴあ・キャンプ場改修	施設補修	施設補修	施設補修	施設補修	施設補修
	事業費	4.6	12.5	43.0	3.0	39.4	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
	財源 一般	4.6	12.5	7.5	3.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
	財源 国県補助											
	財源 起債			35.5		37.4						
	財源 その他											
変更後	取組項目	給水ポンプ取替工事等	コテージ改修実施設計、空調・厨房換気・排水設備等改修	コテージ改修工事、キャンプ場改修、空調設備改修、老朽度調査	本館改修	実習室等空調設備改修	施設補修	外壁補修工事・エレベーター改修他	施設補修	施設補修	キュービクル・分電盤更新	施設補修
	事業費	4.6	12.5	43.0	3.0	6.4	1.0	69.8	1.0	1.0	27.0	1.0
	財源 一般	4.6	12.5	7.5	3.0	6.4	1.0	69.8	1.0	1.0	27.0	1.0
	財源 国県補助											
	財源 起債			35.5								
	財源 その他											
差額	事業費					▲ 33.0	▲ 1.0	67.8	▲ 1.0	▲ 1.0	25.0	▲ 1.0
	財源 一般					4.4	▲ 1.0	67.8	▲ 1.0	▲ 1.0	25.0	▲ 1.0
	財源 国県補助											
	財源 起債					▲ 37.4						
	財源 その他											

	経常的項目	2015年度(H27年度)	2016年度(H28年度)	2017年度(H29年度)	2018年度(H30年度)	2019年度(H31年度)	2020年度(H32年度)	2021年度(H33年度)	2022年度(H34年度)	2023年度(H35年度)	2024年度(H36年度)	2025年度(H37年度)
現在	取組項目	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等
	事業費	45.4	20.3	20.4	22.8	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0
	財源 一般	20.9	20.3	20.4	22.8	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0	23.0
	財源 国県補助											
	財源 起債											
	財源 その他	24.5										
変更後	取組項目	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等	指定管理等
	事業費	45.4	20.3	20.4	21.5	21.9	22.1	22.1	22.1	22.1	22.1	22.1
	財源 一般	20.9	20.3	20.4	21.5	21.9	22.1	22.1	22.1	22.1	22.1	22.1
	財源 国県補助											
	財源 起債											
	財源 その他	24.5										
差額	事業費				▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9
	財源 一般				▲ 1.3	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9	▲ 0.9
	財源 国県補助											
	財源 起債											
	財源 その他											

設置年度	1998(H10)	耐用年数	31年	満了年	2029(H41)	借地

計画期間以降の取組や特筆すべき事項等

・大幅な収益改善が図れない場合は廃止する。
・2016(平成28)年度からの指定管理要項を見直し、利用料制を採用した。

現在の計画から変更する理由

・決算見込額に基づき2018(平成30)年度の経常的経費を変更する。
・予算要求額に基づき、実習室等空調設備改修を2019(平成31)年度の臨時的項目に追加し、臨時的経費及び経常的経費を変更する。
・老朽度調査の結果を反映し、外壁補修工事・エレベーター改修他を2021(平成33)年度の臨時的項目を変更し、臨時的経費を変更する。
・老朽度調査の結果を反映し、キュービクル・分電盤更新を2024(平成36)年度の臨時的項目を変更し、臨時的経費を変更する。
・現状に合わせ、2020(平成32)年度以降の施設補修の臨時的経費を変更し、経常的経費も変更する。
・老朽度調査の結果を反映したため、計画期間以降の取組や特筆すべき事項等の「老朽度調査の結果によっては、取組項目、費用が大きく変更する場合がある。」を削除する。

	11年間合計	臨時	経常	合計
現在	事業費	114.5	269.9	384.4
	財源 一般	41.6	245.4	287.0
	財源 国県補助	0.0	0.0	0.0
	財源 起債	72.9	0.0	72.9
	財源 その他	0.0	24.5	24.5
変更後	事業費	170.3	262.1	432.4
	財源 一般	134.8	237.6	372.4
	財源 国県補助	0.0	0.0	0.0
	財源 起債	35.5	0.0	35.5
	財源 その他	0.0	24.5	24.5
差額	事業費	55.8	▲ 7.8	48.0
	財源 一般	93.2	▲ 7.8	85.4
	財源 国県補助	0.0	0.0	0.0
	財源 起債	▲ 37.4	0.0	▲ 37.4
	財源 その他	0.0	0.0	0.0

施設区分：5 観光、産業振興施設

66 滝野交流保養館（滝野温泉ぽかぽ）

《担当部署： 産業振興部 商工観光課 》

方向性	存続	収益改善を図り、適正かつ計画的に維持管理、修繕を行う。

（事業費単位：百万円）

	臨時的項目	2015年度(H27年度)	2016年度(H28年度)	2017年度(H29年度)	2018年度(H30年度)	2019年度(H31年度)	2020年度(H32年度)	2021年度(H33年度)	2022年度(H34年度)	2023年度(H35年度)	2024年度(H36年度)	2025年度(H37年度)
現在	取組項目	炭酸除去ユニット設置等	サウナ改修等	老朽度調査、循環系統設備取替等	温泉施設改修	機械設備等改修	施設補修	施設補修	施設補修	施設補修	施設補修	施設補修
現在	事業費	43.3	17.1	11.7	7.1	46.7	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
現在	財源 一般	43.3	17.1	11.7	7.1	46.7	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
現在	財源 国県補助											
現在	財源 起債											
現在	財源 その他											
変更後	取組項目	炭酸除去ユニット設置等	サウナ改修等	老朽度調査、循環系統設備取替等	ポンプ交換・源泉タンク水位計改修	竹柵補修・ヒートポンプ更新等	ろ過バルブ・ポンプ修繕、照明設備等改修	施設補修	空調・集中制御更新	外壁補修工事・源泉ポンプ改修	トイレ改修・屋根防水工事	床暖房設備更新
変更後	事業費	43.3	17.1	11.7	9.0	5.1	64.6	1.0	7.7	40.0	15.0	19.0
変更後	財源 一般	43.3	17.1	11.7	9.0	5.1	6.5	1.0	7.7	40.0	15.0	19.0
変更後	財源 国県補助											
変更後	財源 起債						58.1					
変更後	財源 その他											
差額	事業費				1.9	▲ 41.6	63.6		6.7	39.0	14.0	18.0
差額	財源 一般				1.9	▲ 41.6	5.5		6.7	39.0	14.0	18.0
差額	財源 国県補助											
差額	財源 起債						58.1					
差額	財源 その他											

	経常的項目	2015年度(H27年度)	2016年度(H28年度)	2017年度(H29年度)	2018年度(H30年度)	2019年度(H31年度)	2020年度(H32年度)	2021年度(H33年度)	2022年度(H34年度)	2023年度(H35年度)	2024年度(H36年度)	2025年度(H37年度)
現在	取組項目	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理
現在	事業費	107.7	21.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0
現在	財源 一般	20.9	21.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0
現在	財源 国県補助											
現在	財源 起債											
現在	財源 その他	86.8										
変更後	取組項目	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理
変更後	事業費	107.7	21.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0
変更後	財源 一般	20.9	21.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0	19.0
変更後	財源 国県補助											
変更後	財源 起債											
変更後	財源 その他	86.8										
差額	事業費											
差額	財源 一般											
差額	財源 国県補助											
差額	財源 起債											
差額	財源 その他											

設置年度	2000(H12)	耐用年数	31年	満了年	2031(H43)	借地

計画期間以降の取組や特筆すべき事項等

・入浴者数の維持が図れない場合は廃止を含め検討する。
・2016(平成28)年度からの指定管理要項を見直し、利用料制を採用した。

現在の計画から変更する理由

・決算見込額に基づき、ポンプ交換・源泉タンク水位計改修を2018(平成30)年度の臨時的項目に追加し、臨時的経費を変更する。・予算要求額に基づき、竹柵補修・ヒートポンプ更新等を2019(平成31)年度の臨時的項目に追加し、臨時的経費を変更する。
・現状に合わせ、ろ過バルブ・ポンプ修繕、照明設備等改修を2020(平成34)年度の臨時的項目を追加し、空調・集中制御更新を2022(平成34)年度に、外壁補修工事・源泉ポンプ改修を2023年度に、トイレ改修・屋根防水工事を2024(平成36)年度に、床暖房設備更新を2025年度の臨時的項目に追加し、臨時的経費を変更する。
・老朽度調査の結果を反映したため、計画期間以降の取組や特筆すべき事項等の「老朽度調査の結果によっては、取組項目、費用が大きく変更する場合がある。」を削除する。

	11年間合計	臨時	経常	合計
現在	事業費	131.9	299.7	431.6
現在	財源 一般	131.9	212.9	344.8
現在	財源 国県補助	0.0	0.0	0.0
現在	財源 起債	0.0	0.0	0.0
現在	財源 その他	0.0	86.8	86.8
変更後	事業費	233.5	299.7	533.2
変更後	財源 一般	175.4	212.9	388.3
変更後	財源 国県補助	0.0	0.0	0.0
変更後	財源 起債	58.1	0.0	58.1
変更後	財源 その他	0.0	86.8	86.8
差額	事業費	101.6	0.0	101.6
差額	財源 一般	43.5	0.0	43.5
差額	財源 国県補助	0.0	0.0	0.0
差額	財源 起債	58.1	0.0	58.1
差額	財源 その他	0.0	0.0	0.0

別　冊

平成31年3月29日

平成 30年度やしろ鴨川の郷業務・収支改善計画分析報告書(抜粋)

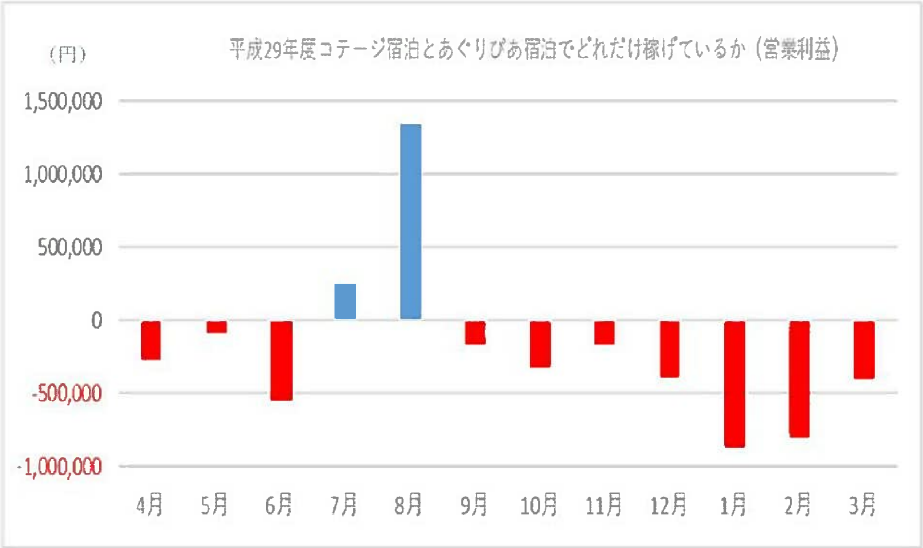
株式会社プランニングファクトリー
代表取締役芳田京美（中小企業診断士）

１（１）～（２）省略

（３）コテージ宿泊・あぐりぴあ宿泊による営業利益の現状

コテージ、あぐりぴあの費用（体験実習館の費用）は 41,078,385円である。ここからコテージ宿泊の変動費 7,150,000円とあぐりぴあ宿泊の変動費 2,486,760円を引くと、固定費は 31,441,625円となる。固定費を 12か月で均等割りすると、１ヵ月あたりの固定費は 2,620,135円となる。

指定管理料収入が年間 19,979,200円ある。これを 12か月で均等割りすると１ヵ月あたり1,664,933円となり、1ヵ月で最低限捻出しなければならない固定費は 1ヵ月あたり 955,202円となる。この固定費をコテージ宿泊売上とあぐりぴあ宿泊売上によって稼ぎ出さなければならないとすると、コテージ宿泊とあぐりぴあ宿泊は、4月、5月、6月、９月、10月、11月、12月、1月、2月、3月でこの固定費を稼ぐことができておらず、営業赤字である。営業黒字は７月と８月の２か月だけである。（グラフ３参照）（表 3参照：営業利益②）



＜グラフ３　平成 29 年度　コテージ宿泊とあぐりぴあ宿泊でどれだけ稼げているか（営業利益）＞

テニスコート売上、コテージデイ利用売上、あぐりぴあデイ利用売上、その他売上を含めても、4 月、6 月、10 月、12 月、1 月、2 月、3 月は営業赤字である。(表 3 参照：最下段最終営業利益)

<表３　平成２９年度　体験実習館の売上と営業利益　変動費・限界利益・固定費による分析　（単位：円）>

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
コテージ宿泊売上	1,172,000	1,451,000	944,400	1,936,000	3,388,000	1,258,000	1,112,000	1,210,000	640,000	196,000	368,000	1,014,000	14,689,400
コテージ変動費	612,000	728,000	496,000	854,000	1,414,000	654,000	566,000	674,000	324,000	124,000	206,000	498,000	7,150,000
コテージ限界利益	560,000	723,000	448,400	1,082,000	1,974,000	604,000	546,000	536,000	316,000	72,000	162,000	516,000	7,539,400
あぐりぴあ宿泊売上	290,500	464,000	196,500	334,500	525,500	368,500	273,500	474,500	389,000	156,000	259,000	241,000	3,972,500
あぐりぴあ変動費	171,200	317,020	227,840	214,480	203,120	182,980	187,960	223,360	145,560	146,800	264,600	201,840	2,486,760
あぐりぴあ限界利益	119,300	146,980	-31,340	120,020	322,380	185,520	85,540	251,140	243,440	9,200	-5,600	39,160	1,485,740
コテージ＋あぐりぴあ宿泊売上合計	1,462,500	1,915,000	1,140,900	2,270,500	3,913,500	1,626,500	1,385,500	1,684,500	1,029,000	352,000	627,000	1,255,000	18,661,900
コテージ＋あぐりぴあ変動費合計	783,200	1,045,020	723,840	1,068,480	1,617,120	836,980	753,960	897,360	469,560	270,800	470,600	699,840	9,636,760
コテージ＋あぐりぴあ限界利益合計	679,300	869,980	417,060	1,202,020	2,296,380	789,520	631,540	787,140	559,440	81,200	156,400	555,160	9,025,140
コテージ＋あぐりぴあ固定費合計	2,620,135	2,620,135	2,620,135	2,620,135	2,620,135	2,620,135	2,620,135	2,620,135	2,620,135	2,620,135	2,620,135	2,620,135	31,441,625
営業利益①（限界利益－固定費）	-1,940,835	-1,750,155	-2,203,075	-1,418,115	-323,755	-1,830,615	-1,988,595	-1,832,995	-2,060,695	-2,538,935	-2,463,735	-2,064,975	-22,416,485
１ヵ月指定管理料	1,664,933	1,664,933	1,664,933	1,664,933	1,664,933	1,664,933	1,664,933	1,664,933	1,664,933	1,664,933	1,664,933	1,664,933	19,979,196
営業利益②（営業利益①＋指定管理料）	-275,902	-85,222	-538,142	246,818	1,341,178	-165,682	-323,662	-168,062	-395,762	-874,002	-798,802	-400,042	-2,437,285
テニスコート売上	118,350	109,900	76,950	113,100	122,350	118,850	62,150	107,950	90,000	17,400	18,500	60,550	1,016,050
コテージデイ利用売上	52,928	52,928	52,928	52,928	52,928	52,928	52,928	52,928	52,928	52,928	52,928	52,928	635,140
あぐりぴあデイ利用売上	59,960	59,960	59,960	59,960	59,960	59,960	59,960	59,960	59,960	59,960	59,960	59,960	719,520
その他売上	20,688	20,688	20,688	20,688	20,688	20,688	20,688	20,688	20,688	20,688	20,688	20,688	248,250
最終営業利益	-23,976	158,254	-327,616	493,494	1,597,104	86,744	-127,936	73,464	-172,186	-723,026	-646,726	-205,916	181,675

（※コテージデイ利用、あぐりぴあデイ利用、その他売上については、年間売上を１２分割で案分。）

２．鴨川の郷の課題

鴨川の郷の課題は、大きく２点ある。１点は、売上の増加と売上の低い月の底上げである。売上が７月、８月に集中し、他の月が全く稼げていない。売上の柱であるコテージ稼働率が 50%を超えているのは７月８月の２ヵ月のみである。（表４参照）。もう１点はコスト削減である。限界利益で固定費を賄うことができていないため、変動費、固定費両面でのコスト削減が必要である。

<表4　平成29年度　コテージ稼働率>

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	平均
コテージ稼働率	39%	46%	39%	57%	75%	36%	40%	40%	24%	14%	28%	38%	40%

3．解決策

（1）売上増加と売上の低い月の底上げ

①月別売上目標の設定

売上を増加させるために月別売上目標を設定することが必要と考える。売上目標を設定する際には、数字だけを設定するのではなく、その売上をどのように作るのかということを考えなければならない。売上を作るということは、つまり宿泊者を増加させるということである。宿泊者は宿泊する目的があってはじめて宿泊を行う。一般的に考えられる目的は、景観がよい、食事が魅力的である、温泉がある、アトラクションがある、近くに観光スポットがあるなどである。鴨川の郷への宿泊客を増加させるためには、宿泊の目的となる魅力を作り出さなければならない。

<表5　平成29年度　テニスコート稼働率>

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	平均
月間稼働率	16%	15%	11%	15%	16%	17%	10%	16%	12%	3%	2%	8%	12%
（平日稼働率）	8%	8%	9%	1%	7%	6%	7%	7%	3%	1%	1%	4%	5%
（土曜日稼働率）	27%	30%	24%	45%	44%	42%	11%	42%	36%	10%	7%	29%	29%
（日祝稼働率）	36%	26%	7%	37%	33%	33%	18%	28%	27%	2%	2%	10%	22%

②省略

（2）コスト削減「あぐりぴあ宿泊の期間閉鎖と固定費削減」

コスト削減策として、売上の低い月のあぐりぴあ宿泊の営業を停止することが考えられる。営業を停止することで変動費がゼロとなる。平成 29年度の6月はあぐりぴあの限界利益が 31,340円の赤字であった。もし 6月の営業を停止していれば、この 31,340円の赤字が回避でき、最終利益が 31,340円増加するということである。

営業を停止する候補月としては、限界利益が赤字の月と売上が低い月である。平成 29

年度で言えば、６月（限界利益が赤字）、2月（限界利益が赤字）、１月（売上が低い）である。ただしこれは平成 29年度のみのデータであるため、営業停止を検討する際には、過去数年間のデータの検証が必要である。

また、１ヵ月間営業を停止する場合は、変動費はゼロになるが、同時に固定費の削減を行うことが条件となる。固定費の削減が行われないのであれば、限界利益が黒字の場合最終利益が減少するということになる。業務負担の減少に伴う固定費の見直しと削減は必須である

平成 29年度で１月の営業を停止し固定費を 30万削減すると、最終営業利益は 325,675円となる。固定費が削減できなかった場合は最終利益は 25,675円となり、現状より減少してしまう。（※あぐりぴあ宿泊停止にともなうコテージ宿泊やテニスコート利用への影響はないものとして計算している。）

４．キャンプ場について

キャンプ場は平成 29年度の年間売上が 487,400円で、給料手当さえも稼ぐことができていない。（表９参照）。1月～3月においては売上は 1000円である。キャンプ場は場所が離れているため、管理が難しい面もあるかと考えられる。今後キャンプ場にどれだけ力を入れていくつもりがあるのか、売上増加の見込みがあるのかも含め、冬季の期間閉鎖あるいは全面閉鎖も視野にいれての検討が必要ではないかと考える。

＜表9　平成29年度　キャンプ場の売上と利益　（単位：円）＞

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
売上高	22,000	100,850	36,000	100,550	134,050	41,600	37,350	10,000	2,000	1,000	1,000	1,000	487,400
費用													1,329,501
営業利益①													-842,101
指定管理料収入													450,000
営業利益②													-392,101

５．総括

収益改善のために、コテージ稼働率の増加、宿泊客数の増加による売上増加をはかる。そのためには宿泊の目的となる魅力を作り、月別目標売上高を設定し結果検証と改善を繰り返し実行することを提言する。またコスト削減として、あぐりぴあ宿泊の特定期間の営業停止を行い、営業停止に伴う変動費の削減と、固定費を削減することを提言する。営業を停止する月の検討にあたっては過去数年のデータを検証し、決定することが前提となる。