

産業厚生常任委員会・総務文教常任委員会
合同審査会資料

平成30年12月6日
産業振興部
商工観光課

目 次

商工観光課

滝野温泉ぽかぼの改修計画について…………… 1~11

滝野温泉ぽかぼの改修計画について

1. 滝野温泉ぽかぼの現状と今後について

滝野温泉ぽかぼは、2000年度（平成12年度）の竣工後、18年を経過するなかで、地域の日帰り温泉として一定の集客力を持つ施設となっている。一方で、近年の源泉自体の変化、施設・設備の老朽化など、経年による課題点も顕在化しているため、2017年度（平成29年度）には、施設・設備の老朽度調査を実施している。

老朽度調査で建物や設備の状態を精査した結果、施設が抱える問題点と、今後運営を続けていくうえで必要な修繕箇所が判明した。

年間延べ15～16万人の入浴者という大きな集客を維持している滝野温泉ぽかぼは、交流人口の増加を目指す加東市として、施設の適切な維持管理と計画的な改修により、利用者の利便性向上を図るべきであるため、老朽度調査の結果を基に、計画的な修繕・改修を進めていく。

2. 老朽度調査とは

老朽度調査は、築年数を重ねるにつれ、修繕が回数・規模ともに増加している施設について、運営を続けるために必要な修繕を洗い出し、修繕箇所とその費用を年次計画化するための調査である。

調査では、税法上の耐用年数とは別に、建築物の構造や規模から耐用年数を想定し、その年数において、施設を安定して運用できるよう、費用等を効率化した修繕計画を立てている。（ぽかぼでは、築50年の運用を想定）

3. 調査により修繕が見込まれる箇所と費用について

別紙 老朽度調査による改修予定表を参照

今後約30年の合計費用 3億4,860万円

4. 修繕の実施年度について

別紙の予定表では、2018年度（今年度）、2019年度（来年度）にも要修繕箇所が挙がっている。これらの修繕箇所については、緊急性の高いものについて、既に実施している箇所があるが、ろ過ポンプ関連箇所をはじめ、修繕を実施していない箇所が多い。

これらの修繕・交換の実施については、できる限り実施時期をまとめるほうが工事を効率化できるため、現在は、実施時期を検討している段階である。

工事の実施期間をまとめることでは、①工事にかかる経費・人員の圧縮による費用の抑制、②総休業期間の減少による施設収入や来場者数減少の抑制、③総休業期間減少による休業補償の抑制（指定管理料の抑制）などの効果が見込める。

工事の実施時期については、工事をできる限りまとめながら、小中一貫校建設などの大きな支出が予想される市の財政を鑑みて決定する。

5. 老朽度調査分に追加すべき改修工事について

次の①・②で示す工事を、老朽度調査分の修繕と合わせて改修することで、施設の魅力を増進させつつ、入浴者数の維持・増加を達成する。

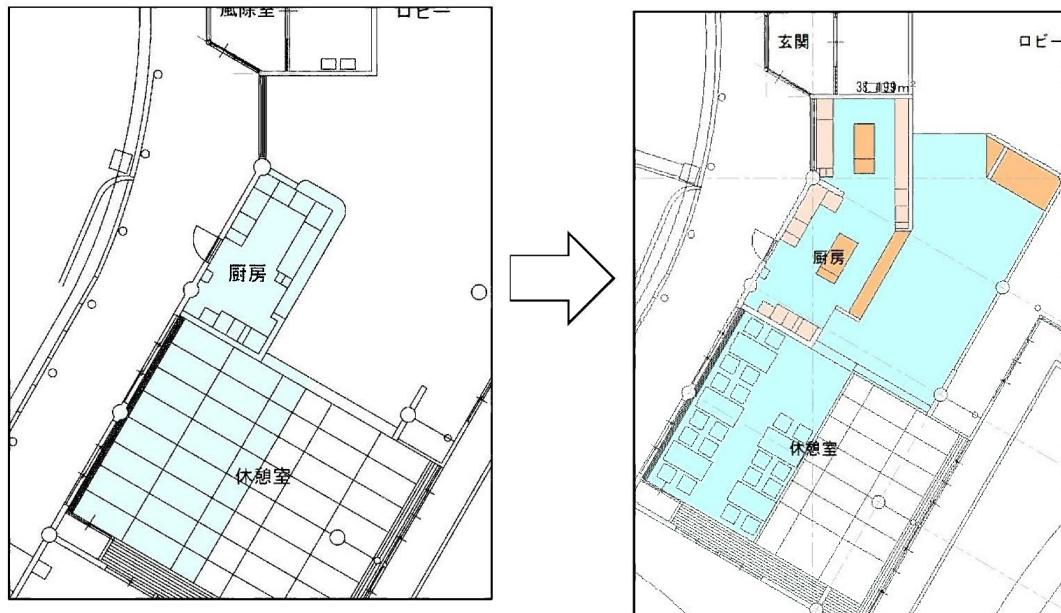
①厨房（厨房の拡張・座敷の変更）

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



現況



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。

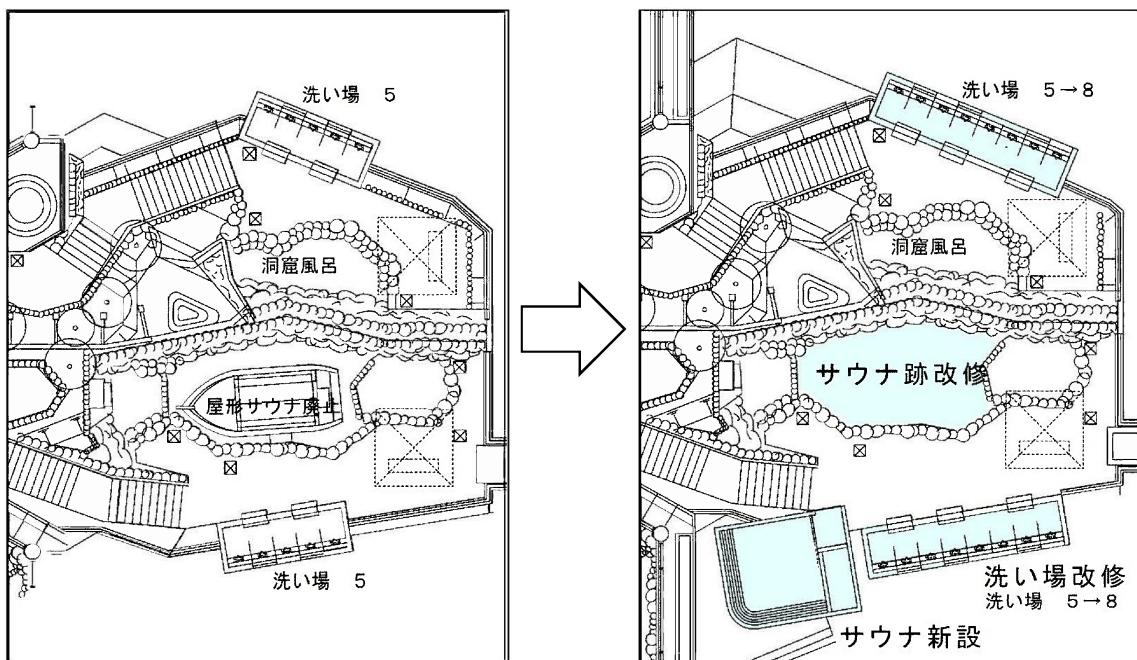
また、数が少ないとことから、行列ができるなどの問題の多かった洗い場を改修・増設する。

□ 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



現況





6. 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ぬ箇所である。

□ 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）

7. 緊急の修繕対応費用について

老朽度調査により、修繕必要箇所は精査されているが、営業継続に関わるような緊急事態には備えておかなければならぬため、緊急の修繕用として、毎年100万円を計上している。

滝野温泉ぽかぽ 追加で改修するべき部分の費用回収について

1. 食堂部門の収支について

(単位:円)

	収入	支出	利益・損失
平成23年度	2,888,598	0	2,888,598
平成24年度	2,850,599	0	2,850,599
平成25年度	2,898,237	0	2,898,237
平成26年度	22,532,670	21,798,270	734,400
平成27年度	23,903,230	21,542,459	2,360,771
平成28年度	22,226,150	21,149,422	1,076,728
平成29年度	21,325,090	22,157,506	△832,416

※食堂は平成25年度まで純粋なテナント営業である。

※平成26年度途中から、食堂テナント撤退により直営に切り替え。

老朽度調査による修繕箇所に加えて、特に追加して改修するべき箇所が厨房・食堂である。ぽかぽ付随の食堂は、開業以来テナント営業であったが、平成26年度からは入居者の撤退に伴い、直営での運営となっている。

直営の食堂施設は、開業当初のテナント収益には及ばないものの、まとまった利益をあげていたが、その利益も年々下がり、平成29年度にはマイナスに転じた。

減収の原因としては、厨房が狭小であることによるメニューの固定・調理時間の増のほか、休憩室との座席併用などによる利用しにくさなどがあげられる。

2. 修繕案への追加部分について

また、厨房・食堂以外にも、改修するべき箇所として、川の湯露天風呂にある屋形船型サウナの撤去とサウナの移設、山の湯・川の湯の両露天風呂にある洗い場の増設改修を挙げている。厨房および食堂の改修は、施設の弱点を克服して、全体の増収と来場者数増を牽引するものである。また、修繕箇所の追加は、施設活性化プロジェクトの目標値であり、加東市公共施設等総合管理計画にも記した来場者20万人、売り上げ1億円を達成するための起爆剤となることも望める。

3. 廚房・食堂の改修による収益

老朽度調査を基にした修繕部分に対し、追加で改修する部分の費用は、合計で約3,000万円である。その負担増については、食堂部分の增收に伴う将来的な指定管理料の減額でまかなく。

具体的には、現食堂の最高売り上げである収益約230万円(平成27年度)へ復帰させ、その安定化を図る。さらに、高単価商品の取り扱いを始め、特に休日の売り上げを現状の10万円前後から15万円程度に増加させる。

また、食堂のテナント営業復帰も併せて検討し、収益の安定化を図る。

改修後における食堂の黒字分は、指定管理料の減額に結びつける。見込みは、年200万円程度の指定管理料減額で、約15年間での費用回収を想定している。

4. 近年（利用料制移行後）の収支と改修後の収支見込み

	経常収益	経常費用	経常増減額	
平成28年度	142,609,022	139,953,976	2,655,046	
平成29年度	141,112,104	143,266,043	△2,153,939	(単位：円)

平成28年度における滝野温泉ぽかぽの収支は、経常増減額でプラス域となっているが、平成29年度では、食堂部門のマイナス化のほかに、灯油単価の高騰（約190万円増）、警備員の労務単価改定による委託料上昇（約40万円増）、福利厚生の整備による人件費の増などにより、全体で約220万円のマイナスとなっている。マイナスとなった要因のうち、灯油単価以外は今後も継続していく費用であるため、28年度をベースとして考えると、何がしかの収益改善策がなければ、今後、プラスに押し上げることは困難になると思われる。

今回の改修案により、食堂部分の収益は少なくとも300万円超、テナント復帰ができた暁には、それ以上の安定したプラスが見込める。

プラスの理由には、食堂の利用者増加が見込めることと、施設自体への来場者増が見込めることがある。

食堂利用者は現状で約45,000人であるが、改修により、50,000人以上の利用を目指す。

また、経営改善策として、改修とともにメニューの一新を図り、現状の客単価である約470円を増加させていく。50円のアップで収入は2,600万円台、100円のアップで同じく2,800万円台となる。原価率のスリム化など、その他の経営改善も併せて行うことと、食堂における収益の安定確保については、当面問題はないと考える。

露天風呂部分の改修では、1万人程度の新規来場者増を見込んでいる。食堂の利用者増分と想定した5,000人については、これまで食堂に行かなかった入浴者の誘導によっても確保可能であるが、新規来場者の誘導によっても、十分確保できる範囲である。

2021年度の売り上げ変動と収支の例（2017年（平成29年度）ベース）

①温浴部門 経費 約180万円

入浴者1人あたりの収益・経費（平成29年度実績から算出）

A. 1人あたりの収益 470円

（割引券等の影響で定価を割っている状況がある）

B. 1人あたりの経費 650円

（光熱水費などの高騰により、経費がかさんでいる）

$$1\text{人あたりの経費 } A - B = \triangle 180\text{円}$$

$$\triangle 180\text{円} \times 10,000\text{人} = \triangle 180\text{万円}$$

②食堂部門 収益 約550万円

改修後初年度は、利用者の7千人増と、客単価100円アップを想定。

	現状（29年度）		見込み
利用者	45,000人	⇒	52,000人
客単価	470円	⇒	570円
売り上げ	2,115万円	⇒	2,964万円 (約850万円の増)

食堂利用者1人あたりの経費は現状で492円。

来場者の増にあわせ、300万円程度の経費増を想定。

$$850\text{万円} - 300\text{万円} = 550\text{万円} \text{ (収益見込み)}$$

③売店部門 利益の10%増 収益 50万円

29年度、売店では500万円の利益があった。その利益を、改修による来場者増で、さらに10%程度延伸することを目指す。

収益合計

食堂部門収益 550万円 + 売店部門収益 50万円 = 600万円

合計収益

600万円 - 温浴部門経費 180万円 = 420万円

(うち200万円を指定管理料からの減額分に充当する見込み)

5. ぽかぽ経営安定化のための案

施設改修とともに実施する食堂のメニューの一新、従来から人気の高い物販コーナーのさらなる充実、集客力の高いテナントの誘致、入浴券と食事や、市内のその他の施設の利用を組み合わせたセット商品の開発、宣伝の強化などによる経営健全化策に取り組むほか、以下のようなソフト的改善に取り組む。

①利用者が少ない時間帯の利用促進

入浴料は、消費税の増税もあることから、現在、値上げに踏み切るタイミングを検討しているところである。(近隣市の施設とも調整中で、額と時期は合わせる予定)

値上げの際、現状で利用の少ない時間帯の値上げを据え置く、または値上げ幅を緩和させ、空いている時間帯への来場を促し、混雑の緩和と来場者の増加を狙う。

②公共交通の呼び込み

加西市のネッピー号は、播磨中央公園を待機場所とするなど、施設のごく近くまで来ている。北播磨広域圏住自立構想に関連した取り組みで、加西市とは観光面で様々な協力をしているため、ネッピー号の立ち寄りに協力がもらえないかの調整を始める。呼び込みが成功すれば、さらに北条鉄道との連携なども調整する。

滝野温泉ぽかぽ年度別入浴者数および使用料

年 度	入 浴 者			
	男 性	女 性	計	営業日数
12年度分	59,301	59,781	119,082	149
13年度分	107,602	106,153	213,755	307
14年度分	111,787	109,049	220,836	305
15年度分	111,635	105,949	217,584	308
16年度分	93,981	83,555	177,536	308
17年度分	89,068	78,117	167,185	307
18年度分	83,578	69,421	152,999	312
19年度分	86,195	69,450	155,645	310
20年度分	86,352	67,689	154,041	312
21年度分	83,030	65,283	148,313	310
22年度分	83,016	65,283	148,299	311
23年度分	82,628	62,210	144,838	316
24年度分	80,429	58,988	139,417	318
25年度分	106,326	70,295	176,621	351
26年度分	112,135	69,103	181,238	351
27年度分	106,525	64,765	171,290	354
28年度分	100,136	59,518	159,654	339
29年度分	105,918	64,738	170,656	353

別紙 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)

滝野温泉ばかぼ 建築改修予定表		建築改修予定表																									第七期 ～2050	合計	備考										
		第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期												
項目	内容・仕様等	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								
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																																							
屋根防水	陸屋根部(瓦屋根は除く)											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																																					
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	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	0	79,928,000					

滝野温泉ばかぼ 電気設備改修予定表		電気設備改修予定表																									第七期 ～2050	合計	備考						
		第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期								
設備名	項目	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																																		
キューピックル																																			
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	0	47,130	
各期改修金額		18,130,000					0					29,000,000					0					0					0					0	47,130,000		

滝野温泉ばかぼ 機械設備改修予定表		機械設備改修予定表																								第七期 ～2050	合計	備考			
第一期					第二期					第三期					第四期					第五期					第六期						
設備名	項目	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

<