

第5節 觀光・産業振興施設



1 弘法の里湯

【施設の概要】

施設名	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年 構造	利用者 (A)	管理運営費 (B:千円)	一般財源 (C:千円)	B/A (円)	C/A (円)
鶴巻温泉 弘法の里湯	3,575	1,668	'01 R2	143,827	106,414	△39,505	740	△275

階	部屋等名	定員	使用料	階	部屋等名	定員	使用料
1	露天風呂 サウナ付大浴室	—	600~800 円/2h(平日) 1,000 円/2h(休日)	2	大広間	—	—
	露天風呂付 貸切風呂	—	1,000 円/h		貸切休憩室 3 室	12 名/室	2,000 円/2h
	そば処	—	—				
	おみやげ処	—	—				

【位置図】



(1) 利用者の推移

弘法の里湯は、観光及び地域産業の振興を図るとともに、市民の健康増進及び福祉の向上を目的とする施設として、平成 13 年度に私有地を借り上げて設置し

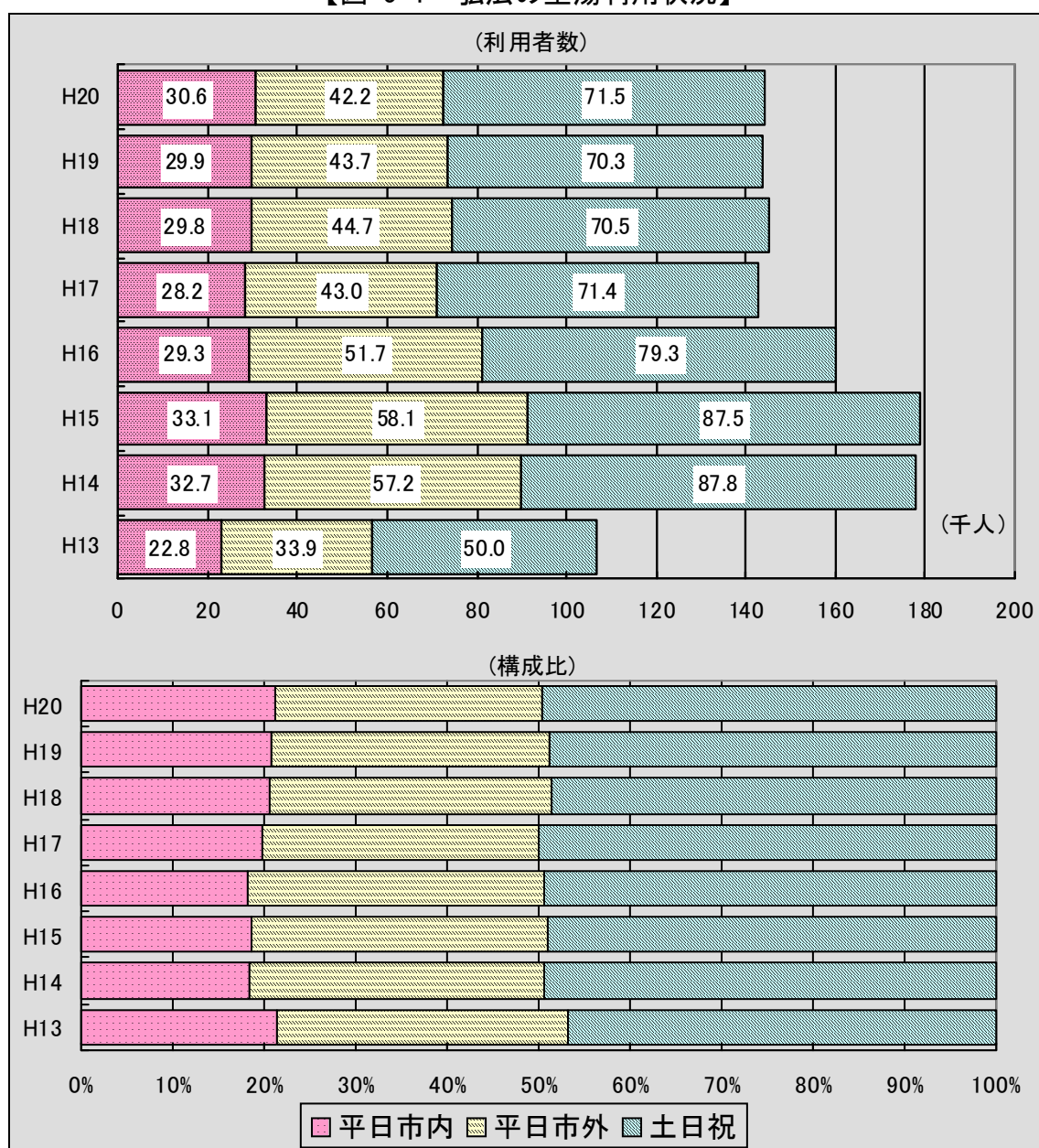
ました。

開館以来の利用者の推移を【図-5-1】に表しました。

開館後の2年間は、18万人程度の利用者がありましたが、その後減少し、近4年は14万人程度で推移していることがわかります。

また、利用者の構成比を見ると、開館以来、土日祝日の利用者が50パーセント弱を占め、平日の市内からの利用者が20パーセント程度、市外からの利用者が30パーセント程度と、その構成比にほとんど変化はないことから、大半の利用者は、固定化されているのではないかと推測できます。

【図-5-1 弘法の里湯利用状況】



弘法の里湯は、単年度の管理運営費を上回る収入を上げている数少ない公共施設のうちの一つです。利用者の固定化は、安定した経営を行うためには必須であ

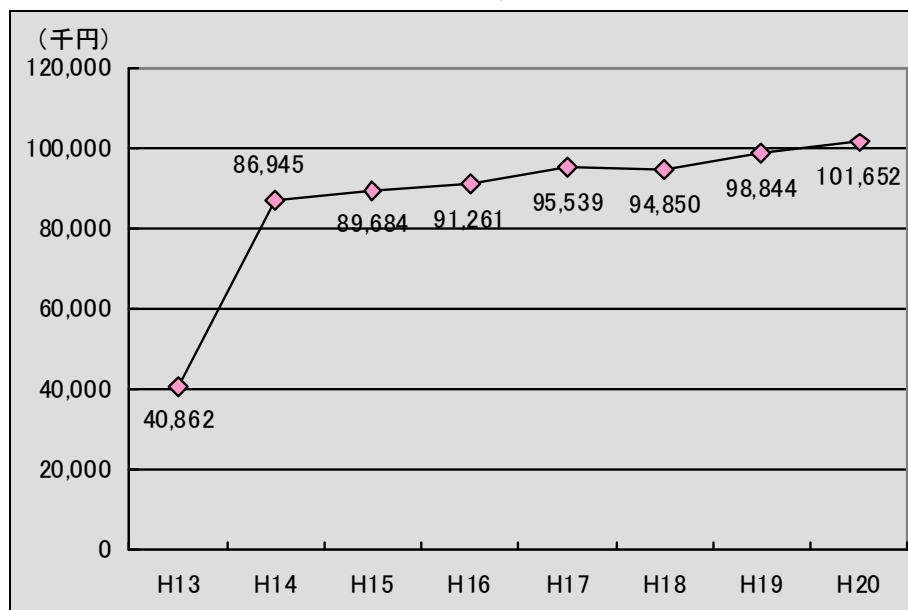
り、このままの経営を続けていくことができれば、毎年度の剰余金を利用した建設費の償還及び修繕費用の積み立てが可能と思われがちです。

(2) 経営状況の推測

しかし、管理運営費から正規職員の人件費を除いた事業費の推移を調査したところ、【図-5-2】に表したとおり、1年を通しての営業の初年度である平成14年度以降、年平均約2.6パーセントの割合で増え続けています。

これは、施設の経年変化に伴う維持補修費や光熱水費の増が主な原因と推測できますが、このまま黒字経営を続けることができるのか否かについて、検証を行いました。

【図-5-2 事業費の推移】



事業費が過去の平均値どおりの増額を続けるとともに、給湯設備等の更新が15年に一度、8,500万円をかけて行われるのに対し、利用者は、一定数で推移し、一定の使用料収入を得られるものと仮定して、現在までの経営実績とこの先の経営状況の推測値を試算し、【図-5-3】に表しました。

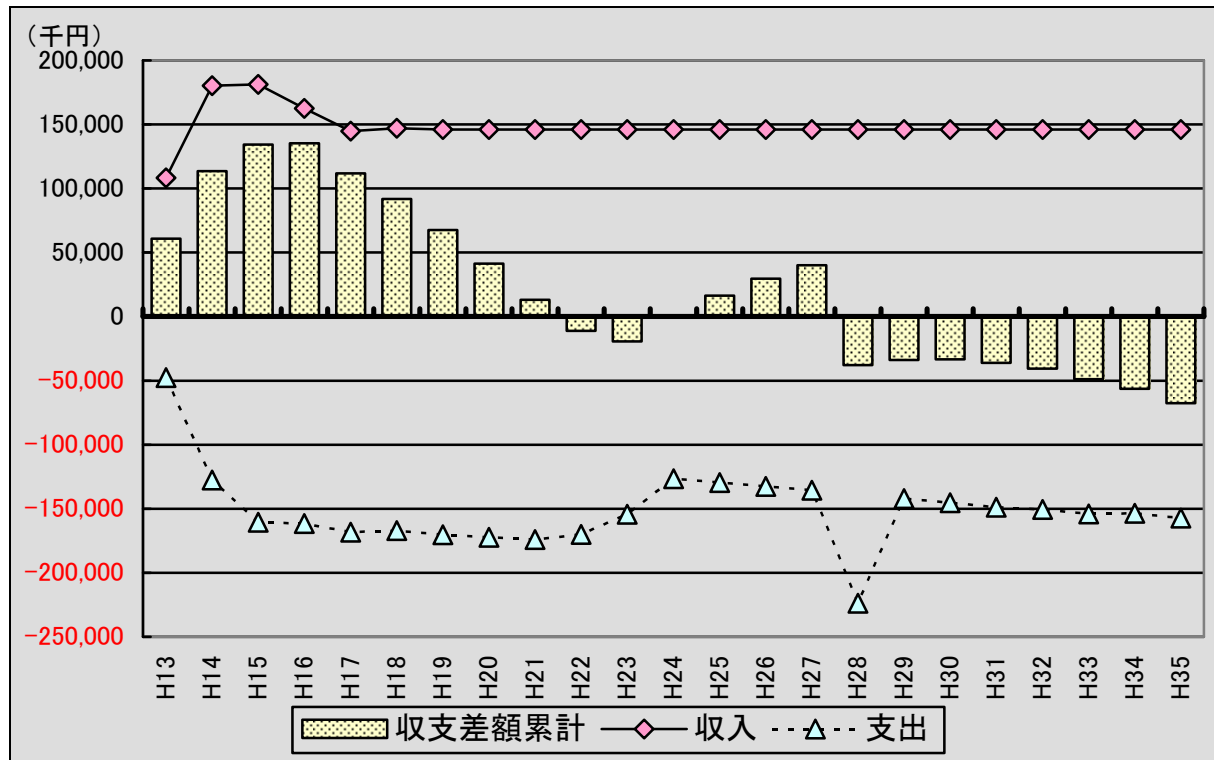
現在の利用者数及び利用料金のまま、すべての収入を弘法の里湯関連の支出(建設資金償還金及び職員給与費(平成19年度平均額と同額と仮定)を含む。)に充てたと仮定しても、平成22年度には、累積収支は一時赤字に転落します。

建設費の償還がほぼ終わる平成25年度以降再び黒字に転じるものの、これは設備更新を行う平成28年度までのことであり、それ以降累積収支は再び赤字となり、平成31年度以降は、単年度収支も赤字になることから、以降再び黒字に転じることはないとの結果が出ました。

しかし、実際には、施設が老朽化してくれば利用者数も減ると考えられ、このままの推測では、累積赤字を抱える時期はもっと早まるものと推測されます。また、現在は、借り受けて使用している土地を取得することとなれば、土地という

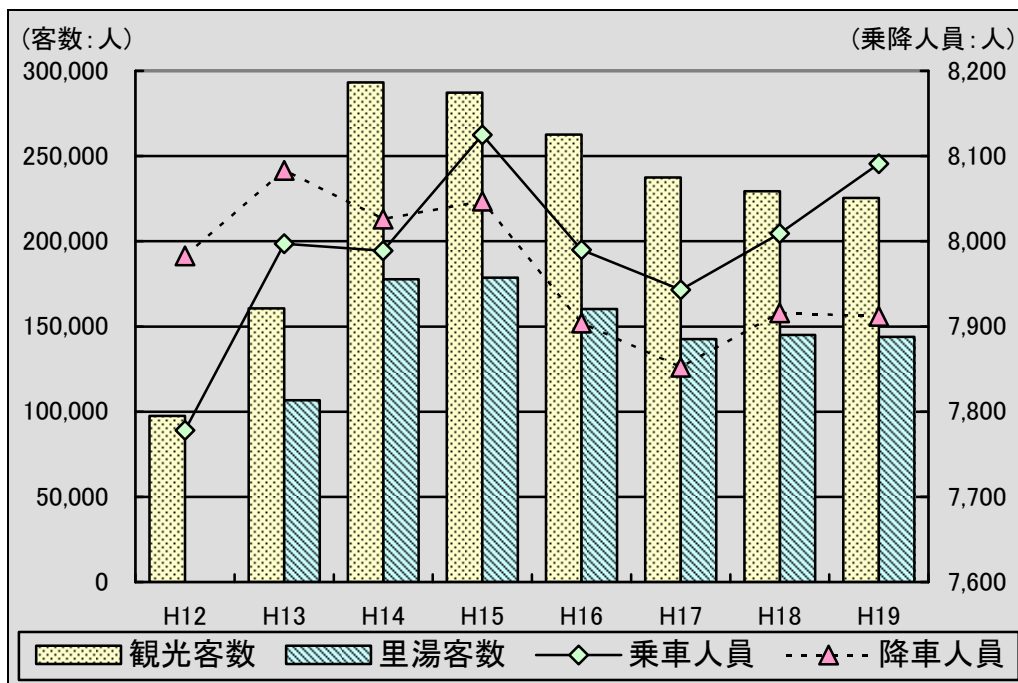
資産は残るものの、累積赤字の額は、ますます大きくなります。

【図-5-3 経営状況の推測 1】



また、【図-5-4】には、鶴巻温泉への観光客数と鶴巻温泉駅の乗降客数（日平均）の推移を表しました。

【図-5-4 鶴巻温泉観光客数等の推移】



観光客数は、弘法の里湯のオープン後、利用者数が加わったため、大きく増えました。乗降客数を見ると、平成14年をピークに鶴巻地区の人口が減少を続けている中で、乗車人員は、オープン後に降車人員を上回るようになっていきます。

このことから、弘法の里湯を目当てに、秦野駅で降車し、弘法山ハイキングコースを通して鶴巻温泉駅に至る観光客が多くなったという推測も成り立ちますが、これだけでは、地域の振興に大きく貢献しているという確証は得られません。

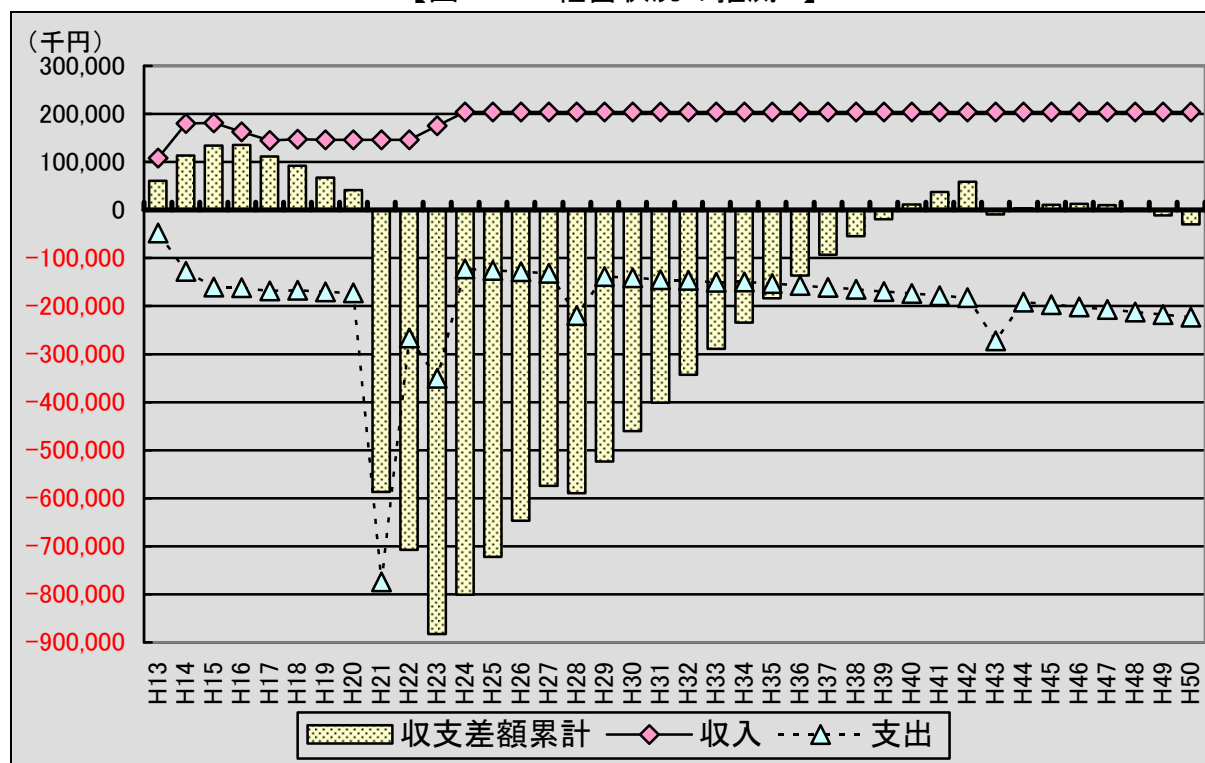
(3) 投資の効果

一例として、積極的な投資を行ってさらに利用者増を図ることにより、黒字経営を続け、地域経済の活性化に寄与することが可能であるか否かについて、次の条件の下に試算し、【図-5-5】に表しました。

《試算条件》

- ① 平成21年度に土地を買収(6億円)、平成22年度に温泉掘削(1億円)を実施
- ② 温泉掘削後の平成23年度は、源泉かけ流しとなった効果で利用者が2割増える(約14万人→約16万8千人)ことにより、収入も2割増える。
- ③ 平成23年度に美術館を移転する。美術館跡の建物の内部を飲食と物販施設に改修(1億円)し、里湯内の飲食物販施設は、新たな入浴施設に改修(1億円)
- ④ 平成24年度から、新たな入浴施設等ができた効果で、現在より利用者が4割増える(約14万人→約19万6千人)。このことにより収入が4割増え、それを維持する。
- ⑤ 設備の更新(事業費8,500万円)は、15年に一度定期的に実施
- ⑥ その他の管理運営経費は、年2.6パーセントずつ上昇する。

【図-5-5 経営状況の推測 2】



土地の取得に始まる一連の事業の開始により、累積収支は、平成 21 年度から赤字に転落しますが、集客効果がより高まることによって、平成 40 年度には累積収支が黒字となります。

設備改修を行う平成 43 年度には一時的に赤字にはなりますが、その後再び黒字に転じ、この黒字は平成 48 年度まで続いて、平成 49 年度から再び赤字に転落するとの試算結果が出ました。

ただし、この場合は、赤字とはいっても、公共施設用地という資産は、残ることになります。

2 田原ふるさと公園

【施設の概要】

施設名	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	築年 構造	利用者 (A)	管理運営費 (B:千円)	一般財源 (C:千円)	B/A (円)	C/A (円)
田原ふるさと公園	9,769	338	`99 W2	92,740	11,591	10,187	125	110

施設名	階	部屋等名
ふるさと伝承館	1	農産物直売所
		そば処
		漬物加工施設
	2	そば道場
水車小屋	1	そば粉製粉施設
中丸広場	—	
親水施設	—	



【位置図】



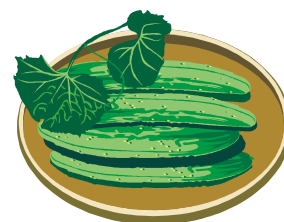
(1) 利用状況の推移

田原ふるさと公園は、都市住民と農村との交流を促進し、地域農業の活性化を図るとともに、市民に憩いの場を提供することを目的として、平成 12 年度に設置されました。

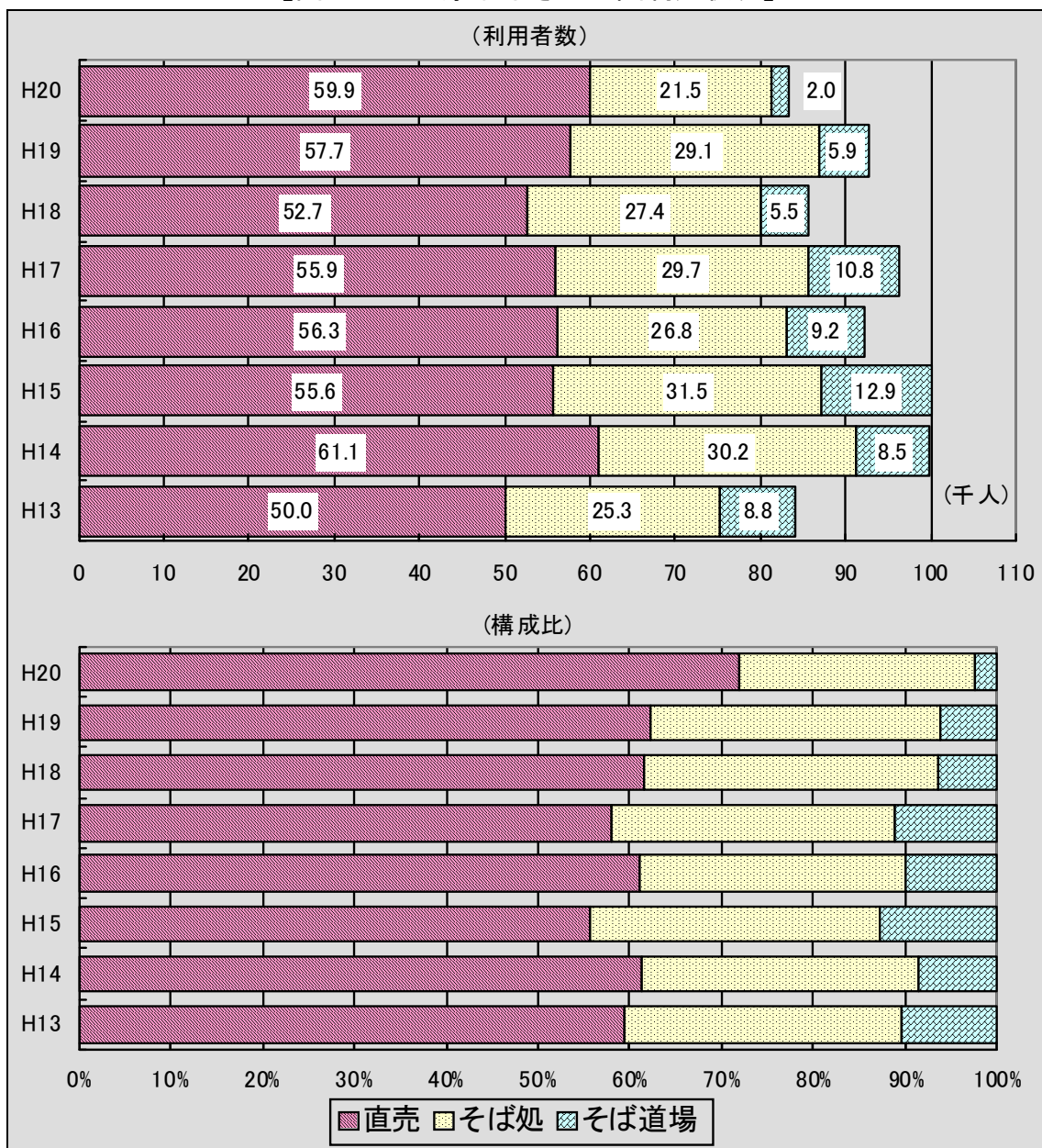
公園内のふるさと伝承館には、農産物直売所、そば処、多目的な利用ができるそば道場、漬物加工施設が入っていますが、平成 13 年度以降の利用状況について見ると、【図-5-6】に表したとおり、開館の翌年と翌々年には、10 万人程度の利用者がいましたが、それ以降の近 4 年は、毎年 9 万人前後が訪れています。

また、その内訳を見ると、およそ 6 割前後が直売所の利用者であり、そば処の利用者の 3 割前後とともに、ほぼ一定割合で推移し、この二つの施設の利用者の割合が全体の 9 割以上を占めていることがわかります。

平成 19 年度における利用者一人当たりに対する一般財源負担額は、110 円/人・日であり、この点においては、本市の公共施設の中でも優良な施設であるといえます。



【図-5-6 田原ふるさと公園利用状況】



(2) 運営形態

現在、施設における事業実施は、設置目的に従った事業を円滑に進めるために、条例に基づき、東地区農産物直売研究会、秦野そば研究会及び東地区漬物研究会に無償で委託され、管理については、これらの3団体で構成する協議会に有償で委託されています。

この運営形態は、他の公共施設には見られないものですが、もう一つの特徴として、受託者が飲食の提供や野菜の直売等により収入を得ていることがあげられます。受託者は、平成19年度には、施設の管理委託料以外に、売上げ収入7,840万円を得ていますが、受益の対価として市に支払われているのは、光熱水費のみとなっています。また、開設当時は認められていなかった、指定管理者制度も、現在となっては導入することも可能となっています。

3 里山ふれあいセンター

【施設の概要】

施設名	土地面積 (m ²)	建物面積 (m ²)	築年構造	利用者 (A)	管理運営費 (B:千円)	一般財源 (C:千円)	B/A (円)	C/A (円)
里山ふれあいセンター	2,018	338	'00 W1	4,425	6,849	6,200	1,548	1,401

部屋名	定員	使用料
木工実習室	16	200 円/回
研修室	60	200 円/h
森林組合事務所	—	—
図書室	—	—

【位置図】



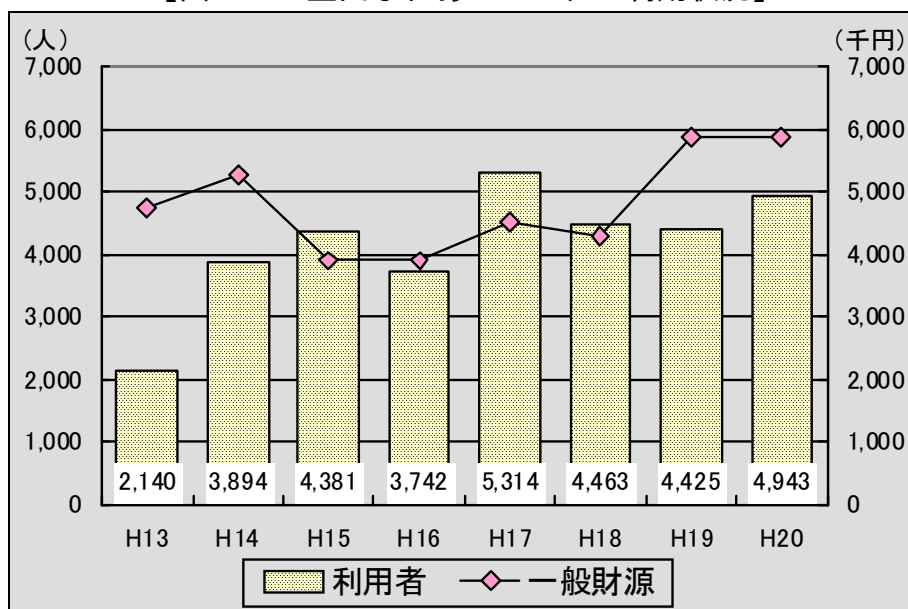
里山ふれあいセンターは、地域林業者の活動促進並びに森林及び林業に対する市

民の理解を深めることを目的として、平成 13 年度に設置されました。

当初は、市直営でしたが、平成 19 年度から指定管理者として、秦野市森林組合が管理及び自主事業を行っています。また、同施設内には、森林組合の事務所が目的外使用許可により設置され、使用料を徴収しています。

開設以来の利用状況について【図-5-7】に表しました。

【図-5-7 里山ふれあいセンター利用状況】



毎年 4,000 人前後の利用者がありますが、本市の公の施設の中では、児童館や老人いこいの家とともに、利用者が少ない施設の部類に属します。

これに対し、平成 19 年度の利用者一人当たりに対する一般財源負担額は、1,401 円/人・日となり、本市の公の施設の中では、最も高い部類に属しています。近隣には、同じ市の公共施設でもある表丹沢野外活動センターもあり、利用者を増やすためには、工夫が必要です。

4 駐車場

【施設の概要】

施設名	土地面積 (m ²)	利用者 (A)	管理運営費 (B:千円)	一般財源 (C:千円)	B/A (円)	C/A (円)
市営片町駐車場	1,517	46,680	7,366	△2,780	158	△60
市営渋沢駅北口駐車場	1,050	59,006	13,392	△12,414	227	△210
合計	2,567	105,686	20,758	△15,194	196	△144

【位置図】 《片町駐車場》



《渋沢駅北口駐車場》



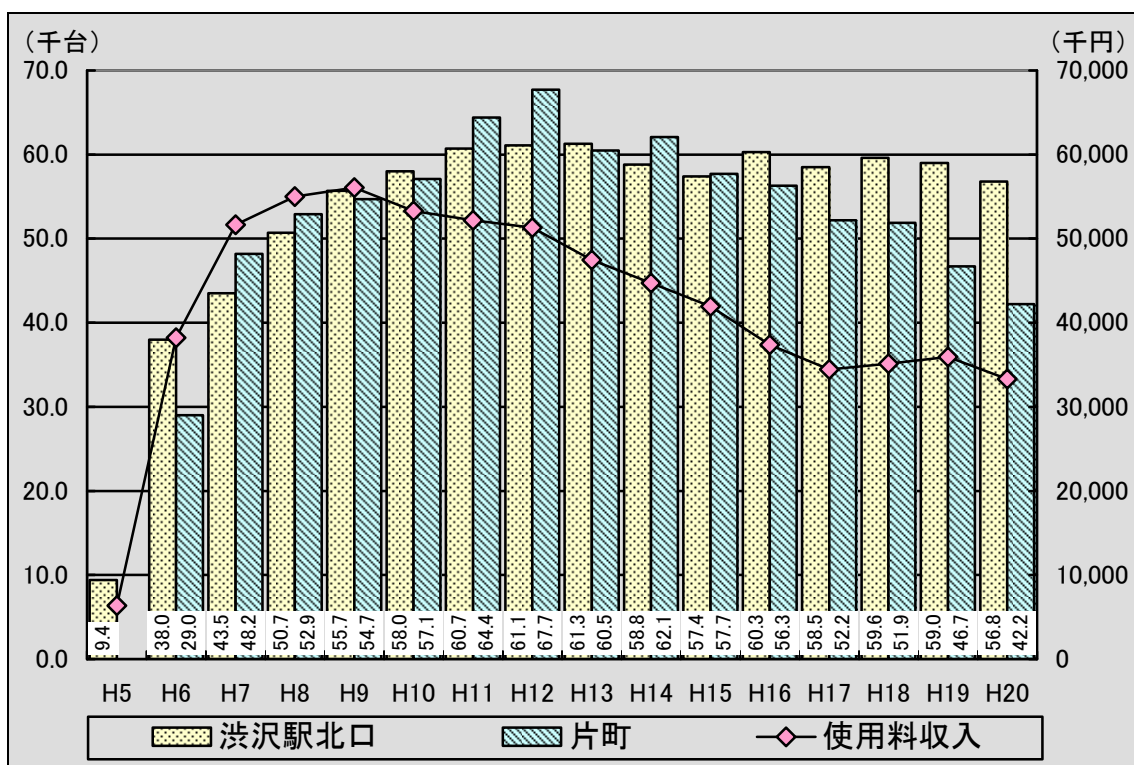
(1) 利用状況等の推移

本市は、不特定の市民の利用に供するための駐車場として、渋沢駅北口駐車場(37台)と片町駐車場(45台)の2箇所を設置しています^(※1)。

開設以来の利用状況を【図-5-8】に表しました。

渋沢駅北口駐車場については、利用者は、開設以来増加を続け、平成11年度以降は、ほぼ横ばいの傾向を示していることがわかります。実数では、片町と同様に平成12年度にピークを迎え、平成15年度まで漸減するという、片町と同様の傾向を示していますが、平成16年度以降は、持ち直しています。また、片町駐車場については、利用者は、平成12年度をピークに減少を続け、いまだにその傾向が続いていることがわかります。

【図-5-8 市営駐車場利用状況】



これらの原因としては、渋沢駅北口駐車場は、駅前という好立地に平成16年度からの料金改定の効果が加わり、夜間をまたぐような長時間駐車需要が増えたためであり、これに対し、片町駐車場については、商店街の衰退に加え、駅から離れているために、渋沢駅北口駐車場のような料金改定の効果が現れなかったものと推測できます。

※1 普通財産(地方自治体が所有する財産のうち、行政財産(公共目的のために使用する財産)以外の財産をいいます。)の暫定的活用を図るために、月極め駐車場としている場所もありますが、本編では、駐車場としての分類ではなく、低・未利用地として取り扱います。

また、使用料収入は、利用者数のピークである平成 12 年度を迎える以前の平成 9 年度をピークに減少を始め、近年は横ばい傾向になっています。このことから、片町駐車場の減少分を渋沢駅北口駐車場の利用増が吸収しているといえますが、渋沢駅北口駐車場の利用増にも限度があり、このまま、片町駐車場の利用減が続けば、使用料収入全体も減り始めると考えられます。

(2) 稼働率

平成 19 年度における両駐車場の稼働率^(※1)等について集計したところ、【表-5-1】に表したとおり、片町駐車場の稼働率は、渋沢駅北口駐車場の約 50 パーセントに対し、ほぼ 3 分の 1 の約 16 パーセントとなっています。

【表-5-1 市営駐車場の運営状況の比較】

場 所	渋沢駅北口	片 町
駐車可能数 A (台)	37	45
台数(千台)	59.0	46.7
収入(千円)	25,805	10,146
支出(千円)	12,159	6,133
平均 B(台/日)	162	128
平均(円/台)	437	217
平均(円/日)	70,699	27,797
回転(B/A)	4.4 回転	2.8 回転
稼働率	50.3%	16.3%

また、1 台当たりの駐車料金も渋沢駅北口の半分となり、長時間駐車が少ないこともわかりました。このように、片町駐車場は、渋沢駅北口との比較では、利用状況が見劣りするものの、現在は、経営状況は黒字です。しかし、土地開発公社所有地の利子負担及び管理運営に係る正規職員の人件費まで考えれば、黒字額は 200 万円弱でしかなく、平成 19 年度より 20 パーセント程度利用者が減れば、実質の収支は、赤字に転落します。

※1 すべての駐車スペースが 1 年間埋まった場合の使用料収入に対する実使用料収入の割合をいいます。

片町駐車場は、駅から徒歩圏にはあるものの、秦野駅周辺には、同程度の料金で駐車可能な民間駐車場が複数あることに加え、周辺商店街が衰退していることもあり、このままでは利用者の回復は難しいと推測されます。

しかし、この駐車場は、本町地区の中心市街地再整備や駅前の県道の拡幅に必要な土地であり、いまだ先行きは不透明な部分があるものの、現時点で処分するというのも難しい状況にあります。

