

平成30年6月27日（水）
都市経営戦略会議
市民局資料

さいたま市市民保養施設 六日町山の家のある方について

（留意事項）

- ・ 年間の宿泊者数・稼働率の数値は指定管理者等からの提出された事業報告書等を基に作成。
- ・ 各年度の「実績値」は、さいたま市公共施設予約システムに登録されたデータを基に集計。
- ・ 利用者数（宿泊者数）は延べ泊数。

市民局市民生活部市民生活安全課

平成30年6月27日

< 審議事項 >

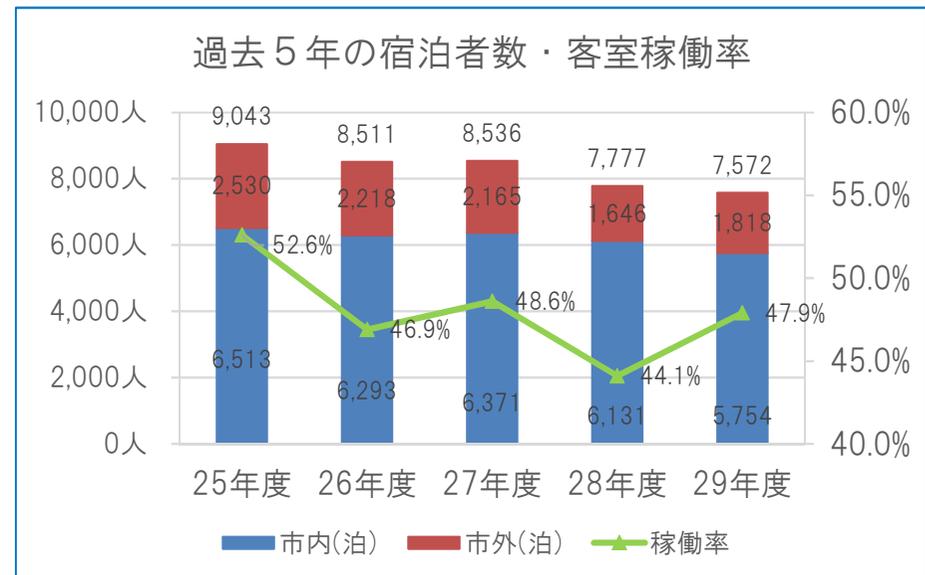
六日町山の家について、現指定管理期間終了となる平成31年度末に閉館・廃止としてよろしいかご審議いただきます。

- 1 六日町山の家現状
- 2 施設の存続・廃止に向けた検討
- 3 検討結果の整理・結論

現状（施設の利用状況）

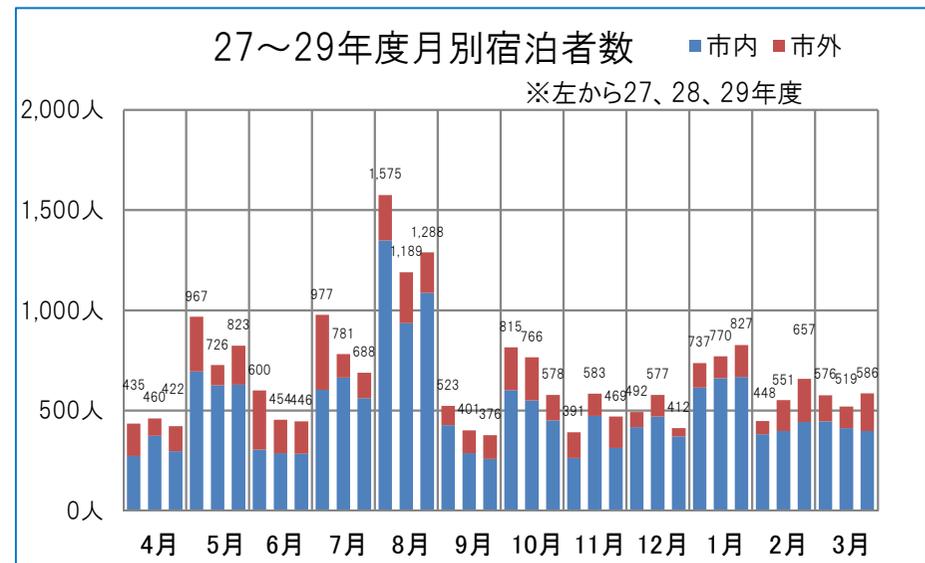
①宿泊者数・客室稼働率（過去5年度）

天候等の不確定要素で利用者数が左右されるなど、傾向が掴みづらいものの、平成25年度以降、概ね8,000人から9,000人前後で推移していたが、**直近2年は減少傾向**。
 →稼働率は利用部屋数に基づくため、利用者数の増減と連動しない。



②月別宿泊者数（過去3年度）

月別利用者数の傾向としては、**学校の夏休みにあたる8月が最も多く**（毎年1,000人超）、GWの5月、紅葉シーズンの10月、冬休みの1月もやや多い。
 →民間の宿泊施設と同様の傾向。

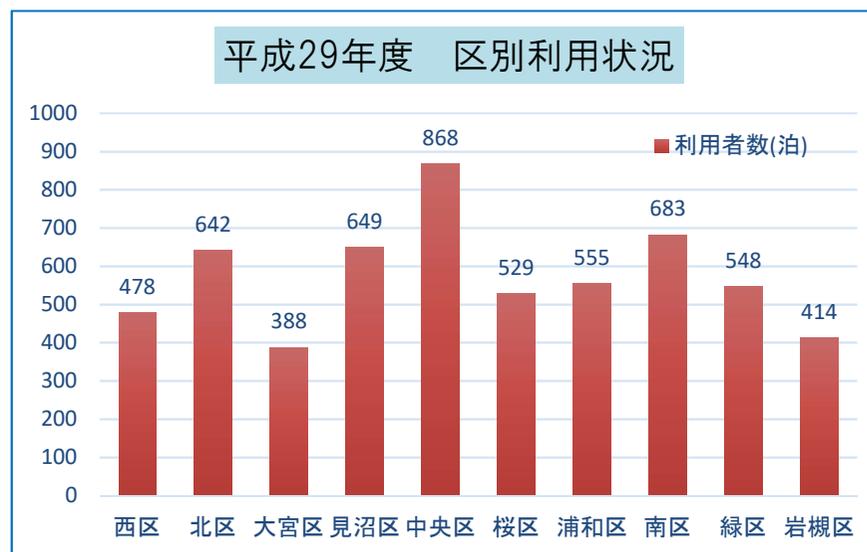


現状（施設の利用状況）

③区別利用状況（平成29年度）

市内利用者を区別でみると、**中央区が最も多い**。

→旧与野市で設置した保養施設であるため、認知度、利用者数ともに中央区が最も多いと推測。



④市外利用者の居住地域別内訳（平成29年度）

市外利用者を都道府県別でみると、**施設が所在する新潟県が最も多く**、埼玉県内各市町村、東京都がこれに次ぐ。

→近隣の施設・インフラ工事等で業者が宿泊施設として一定期間利用することがあるため、地元新潟県内業者のビジネス利用が起因していると推測。

平成29年度 市外利用者の状況

都道府県名	利用者数(泊)
埼玉県	350
新潟県	745
宮城県	4
茨城県	2
栃木県	3
群馬県	22
千葉県	35
東京都	191
神奈川県	62
その他	23
不明	381

※施設利用者数は延べ泊数のため、実際の利用者数（正味人数）はさらに少なくなる。

現状（施設の利用状況・収支）

		平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
A	利用者数 (市内+市外)	9,043人 (6,513+2,530)	8,511人 (6,293+2,218)	8,536人 (6,371+2,165)	7,777人 (6,131+1,646)	7,572人 (5,754+1,818)
B	客室稼働率	52.6%	46.9%	48.6%	44.1%	47.9%
C	事業報告書支出額	90,927,510円	82,000,372円	79,844,374円	85,327,132円	82,531,176円
D	指定管理料	44,240,000円	44,085,000円	39,570,000円	49,500,000円	48,275,000円
E	利用料金収入	40,806,920円	40,736,727円	43,670,367円	38,517,510円	36,973,260円
	利用料金 (室料)	20,937,260円	19,914,640円	22,572,990円	20,589,510円	20,256,450円
	利用料金 (食料他)	19,869,660円	20,822,087円	21,097,377円	17,928,000円	16,716,810円
F	市費負担額 (指定管理料含む)	49,469,928円	48,084,332円	43,060,884円	49,540,300円	62,589,542円
G	一泊あたり市費負担額 ($F \div A$)	5,470円	5,649円	5,044円	6,370円	8,265円
H	一泊あたり利用者負担額 ($E \div A$)	4,512円	4,786円	5,116円	4,952円	4,882円

施設の収支（過去5年度）

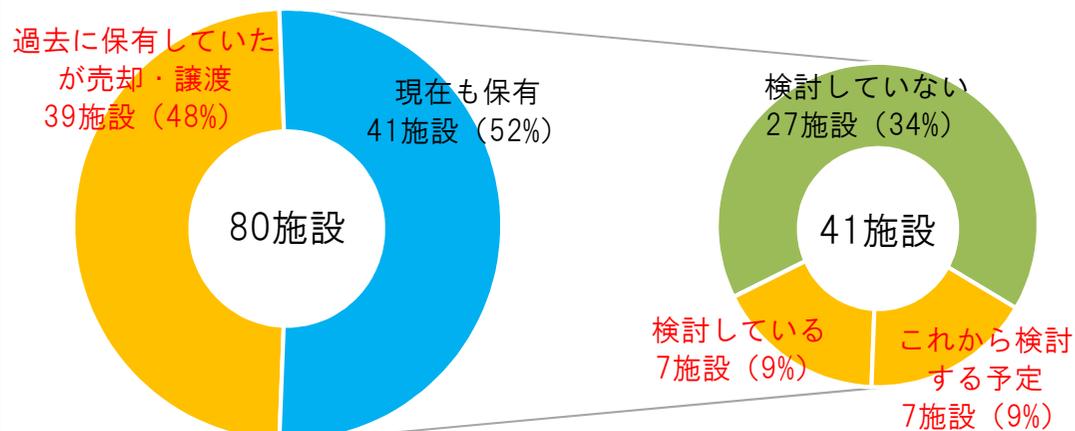
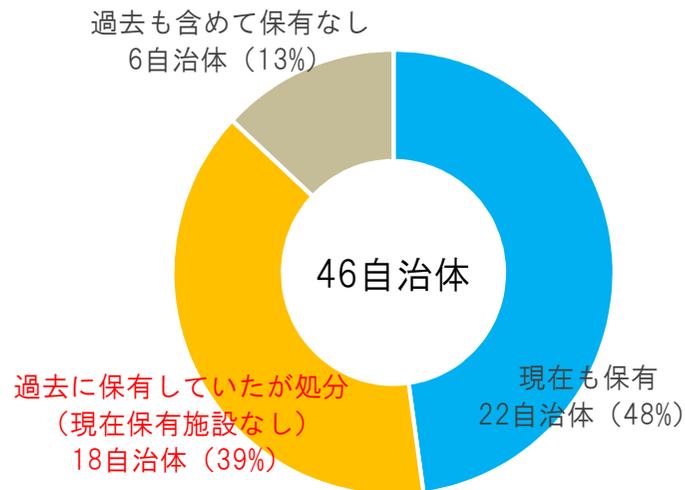
利用者数と利用料金等は比例しない。

→市内外、年齢、部屋のタイプ、食事の種類等で利用料金が異なるため、必ずしも利用者数減＝利用料金収入減とはならない。

現状（他自治体の状況）

1. 調査期間 平成28年7月

2. 調査種別 ・ 政令指定都市(19)・東京特別区(23)・県内の人口30万人以上の自治体(4)

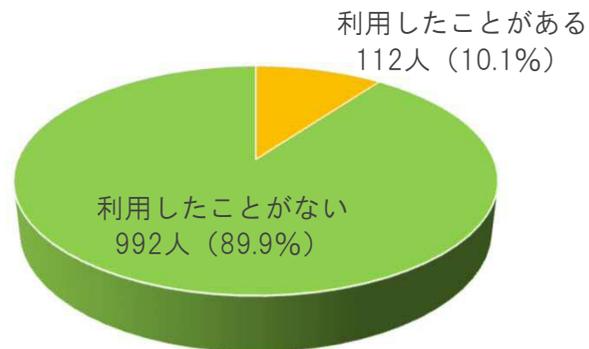


- 全80施設中41施設が民間への移管を含む施設運営を継続中、外39施設については既に廃止。運営中の41施設中14施設は「あり方を検討している」又は「これから検討する予定」。
- 自治体単位で見ると、政令指定都市では未だ施設の保有率が高いものの、東京23区では半数以上の区で所有施設を全て処分、県内4自治体では全ての施設を処分している。
- 廃止の主な理由は、「施設の老朽化」「利用率の低下」「改修等に要する多額の費用」「民間宿泊施設の充実」等。

現状（市民ニーズの調査結果）

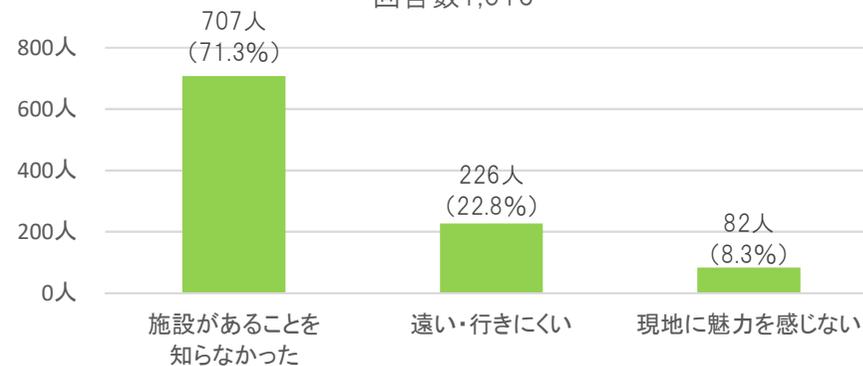
1. 調査期間 平成25年7月19日から平成25年8月18日まで
2. 調査種別（【】は回答数）
 - ①インターネット市民意識調査【1,000人】
 - ②市ホームページを活用したアンケート調査【104人】

六日町山の家を利用したことがありますか？



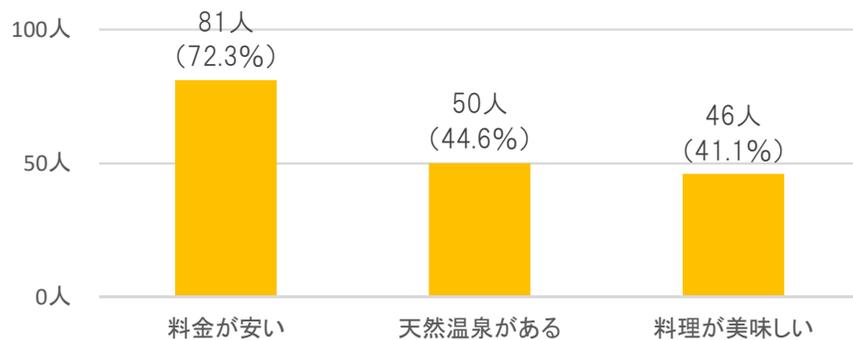
六日町山の家を利用しなかった理由（複数回答可）

回答数1,015

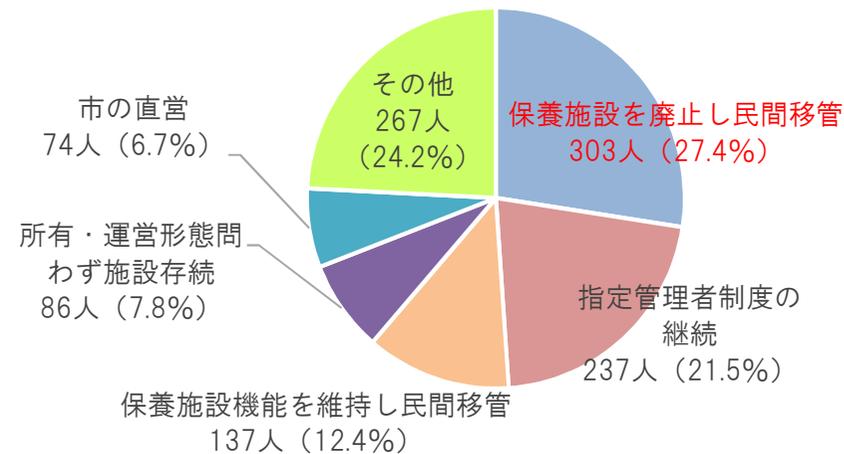


六日町山の家を利用した理由（複数回答可）

回答数393 ※上位3つを抜粋



「六日町山の家」の今後のあり方について、どのように考えますか。



課題

- ・ 利用者数減、施設の老朽化、多額の改修費用等
⇒ 施設の存続or廃止の検討が必要

存続・廃止に向けた検討

1. 南魚沼市への照会に対する回答（平成25年12月26日付「さいたま市市民保養施設「六日町山の家」に係る調査について（報告）」）
「市民保養施設の機能維持を条件に、六日町山の家譲渡又は譲与による受入れが可能か」
→諸般の事情により南魚沼市での施設の受入れはできない。施設についてはさいたま市での存続を望む。
2. 南魚沼市役所関係部署へのヒアリング（平成27年11月10日）
 - 六日町山の家は、誘致IT企業の社員寮としての活用はあり得るが、南魚沼市は仲介者として斡旋するだけであり、施設の受入れはしない。
 - リゾートマンションの処分に困り、市に受け入れてもらいたいなどの話も多い。
 - インバウンドは湯沢辺りまで、以北への誘致が課題。周辺で大きな土地取引や宿泊業の新規進出はない状況。
3. 地元不動産業者へのヒアリング（平成27年11月10日）
 - 地方銀行の保養所（六日町山の家向かい、昭和50年築、敷地面積約6,700㎡）が500万円で売りに出されているが、売却先が見つからない。
 - 地方は人口減少のため路線価が下がり続けており、この傾向は今後も続く。再度のスキーブームは難しく、来る人も増える見込みがないと捉えている。

存続・廃止に向けた検討

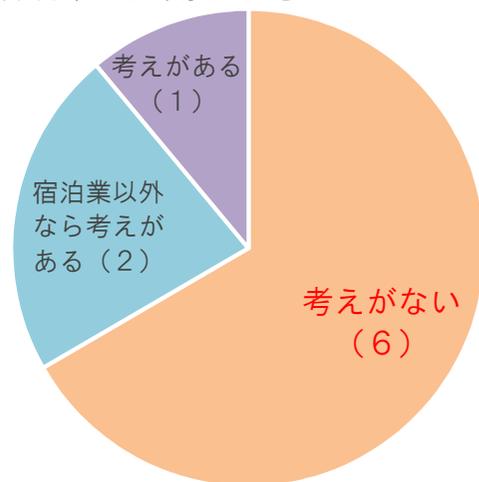
市民保養施設の機能維持（市民に対する割安な利用料金設定、優先的な予約枠の確保）を条件に、民間事業者（9者）に対して受入れの本調査を実施した（平成27年12月～平成28年2月）。

施設見学会開催後、市の条件に対しての可能性、受入れの条件等についての見解をアンケート調査で実施

1. 周知方法：市ホームページ、新潟建設新聞、建設工業新聞（いずれも地元紙）

2. アンケート結果

六日町山の家の建物または土地を利用した
宿泊業を展開する考えはあるか？



《「考えがない」事業者の理由》

- 観光地ではないため集客の見込みが立たない
- 提示された資料からは、売上が少なく、収支が合わない
- 現状の施設や設備は旧式であり、老朽化も著しいため、工夫をしても採算の見込みが立たない
- 土地利用の規制があり、買取りは困難

《「宿泊業以外なら考えがある」事業者の考え》

- 市が大規模改修を行うのであれば、賃借で、①南魚沼市が誘致するIT企業の社員寮 ②老人福祉施設としての活用が考えられる

《「考えがある」事業者の受入れ条件》

①市による建替えの実施

- 施設の規模は現状と同等
- 客室・収容人員を増やし、採算性を高くする
- 人件費抑制のため、効率良い動線を確認した設計

②土地・建物の賃借とし、賃借料は全額減免

③市民利用分に対する補助金の給付

存続・廃止に向けた検討

①耐震性能の課題と今後の運営に係る費用対効果の分析結果

六日町山の家の耐震性能は構造耐震指標0.3未満のランクⅢ「耐震性が劣る」(※)に該当するため、運営を継続するには改修又は建替えが必須。

※「耐震性が劣る」…地域及び地盤状況によっては、倒壊又は崩壊する危険性が高く大きな被害を受けることが想定される



改修・建替えに係る設計及び工事費等の概算見積り（平成28年10月）

改修	約12億円	建替え	約20～23億円	(解体のみ)	約2億円
----	-------	-----	----------	--------	------

	継続期間【A】	イニシャルコスト【B】	1年度あたりの改修・建替えコスト (B÷A)【C】	1年度あたりの指定管理料（現行と同じとした場合）【D】	継続期間中市費負担総額 B+(A×D)【E】	1年度あたりの市費負担 (E÷A)
改修（耐震及びバリアフリー化）	20年	約12億円	約6,000万円	約5,000万円	約22億円	約1億1,000万円
建替え	60年	約20～23億円	約3,300～3,800万円	約5,000万円	約50～53億円	約8,300～8,800万円

改修・建替えによる運営継続とした場合、イニシャルコストを継続期間中の運営費用に積み上げて試算すると、毎年度、約8,300万円から1億1,000万円の市費負担となる見込み。



費用対効果が高いとは言い難い

存続・廃止に向けた検討

②改修・建替えの場合の課題

	改修	建替え(規模現状維持)	建替え(規模縮小)
土地	国の指定史跡区域に該当		
	敷地が国の指定史跡区域に該当。掘削を伴うエレベーター設置を含む改修については、 <u>関係機関と事前協議の上、試掘調査等が必要。</u> 埋蔵品等が発掘された場合、工事の中断や本調査に係る市費負担が発生。	敷地が国の指定史跡区域に該当。収容人数維持のため建築面積を広げるには掘削が必要となり、 <u>関係機関と事前協議の上、試掘調査等が必要。</u> 埋蔵品等が発掘された場合、工事の中断や本調査に係る市費負担が発生。	/
建物	建物が既存不適格物件に該当	立地が「南魚沼市坂戸城址環境整備基本計画」第3種規制区域(D地区)に該当	
	エレベーター設置を含む改修においては、 <u>既存不適格是正に係る専門業者の調査が必要。</u> ※既存不適格とは 建築当時は適法であったものの、その後の法改正で、改正後の建築基準関係規定に適合していないもの。	新築・建替えの際は高さ15メートル以内の規制あり。 このため、現状4階建ての建物を2階程度の高さに抑えなければならず、 <u>客室(収容人数)を維持するためには建築面積を広げる必要あり。</u> →土地の規制	新築・建替えの際は高さ15メートル以内の規制あり。 このため、現状4階建ての建物を2階程度の高さに抑えなければならず、 <u>建築面積を維持した場合だと客室(収容人数)が減少。</u>



改修、建替えいずれの場合も諸々の規制・制限あり

存続・廃止に向けた検討

③近年の宿泊業業界の動向…ホテル数は増加、旅館数は減少の一途

ホテル・旅館数の推移（平成9年度～平成28年度）

※厚生労働省統計より



円安や東京五輪決定の影響により増加したインバウンドの取り込み（多言語対応等）、女子旅や一人旅など多様な旅行形態に合わせたプランの提供、空港や駅、観光地からのアクセス好条件の立地、等様々な利用者のニーズに的確な対応ができているホテルが有利であり、今後もこの傾向は続くと推測

立地が人気の観光地でない六日町山の家も厳しい状況

存続・廃止に向けた検討

④友好都市としての今後の交流

六日町山の家を廃止とした場合の今後の南魚沼市との交流は、時代に即した新しい交流の形にしていく必要がある。



平成29年末 南魚沼市が東日本連携に参加



両都市間におけるイベント参加や各種情報の発信などを引き続き実施するとともに、東日本連携における各種取組を行う中で、民間相互の交流等も含め、今後も友好都市としての交流を推進していく。

あり方の検討結果の整理

六日町山の家 の 課題

- ◆ 築44年が経過し老朽化が著しく進み、耐震性が劣る（構造耐震指標（Is値）0.3未満のランクⅢ）現況のままでは危険性が高い。運営を継続するためには改修又は建替えが必須だが、多額な費用を要するとともに、土地・建物に係る諸々の規制をクリアする必要がある。
- ◆ 近年は利用者数が減少傾向にあり、また、「一泊あたり利用者負担額<一泊あたり市費負担額」という状況の中、毎年度、約5,000万円もの市費を投入。
- ◆ 民間事業者への現状有姿での施設受入れの可能性は皆無に等しいことに加え、南魚沼市での施設受入れも不可であること。また、周辺の宿泊業の進出状況、観光客増加の見込みは芳しくないという状況。
- ◆ 施設廃止後の南魚沼市との交流については、東日本連携における各種取組を含め、時代に即した新しい交流のあり方を検討し、推進していく。

あり方の検討結果（結論）

あり方の方向性

六日町山の家を廃止し、現指定管理期間終了となる平成31年度末に閉館とする。



施設廃止後の取扱い

現状有姿での、民間移管の可能性が皆無に等しいことから、建物を解体し、更地とした上で公売等の新たな可能性を模索する。

閉館後、建物解体までは、安全面・防犯面の対策として施設管理委託を行うこととする。