

(9) 保養施設

1) 施設概要

① 施設一覧

本市では保養施設として、温浴施設の「やさと温泉ゆりの郷」、宿泊施設の「国民宿舎つくばね」の2施設を設置しています。

表 施設一覧

名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	構造 (主たる建物)	備考
1 やさと温泉ゆりの郷	小幡1416番地	1,783.99	平成12	RC造	
2 国民宿舎つくばね	小幡2132番地50	3,495.00	昭和49	RC造	
合計		5,278.99			

② 運営時間・休業日

名称	運営時間	休業日
やさと温泉ゆりの郷	午前 10 時から午後 10 時まで	毎週第 2・第 4 月曜日 (祝日の場合は翌日)
国民宿舎つくばね	午後 4 時チェックイン 午前 10 時チェックアウト	—

③ 配置状況

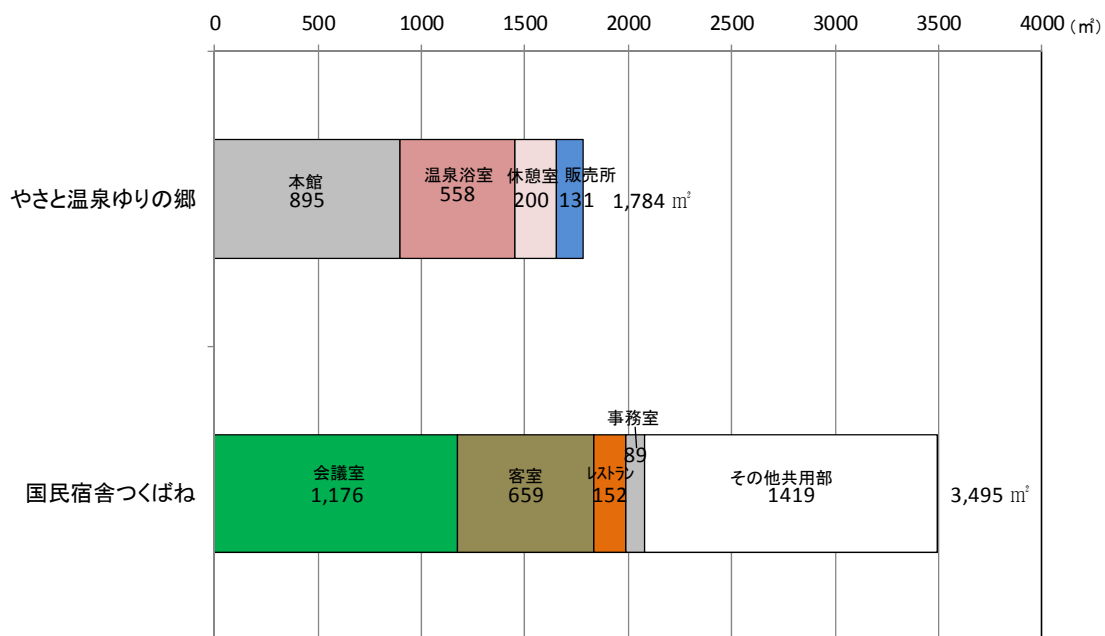
図 保養施設位置図



④ スペース構成

やさと温泉ゆりの郷は、浴場も含め 1,784 m²、国民宿舎つくばねは客室（103名）のほか、会議室、レストラン等を含めた合計で 3,495 m²となっています。

図 スペース構成



2) 実態把握

① 建物状況

■ 保養施設の建物総合評価結果

平成26年度の保養施設2施設の建物状況について、評価を行いました。

No.	施設名	基本情報		①耐震化	②老朽化			③劣化状況	④バリアフリー対応					⑤環境対応			⑥維持管理 床面積当たり (円/㎡)			
		建築年度	延床面積 (㎡)	耐震診断・耐震改修	築年数	直近の大規模改修	大規模改修または直近の築年数	劣化問診票回答評価	エレベーター※1	車いす用トイレ	障がい者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック	太陽光発電の導入	自然エネルギー	環境対応設備※2	光熱水費	建物管理委託費
1	やさと温泉ゆりの郷	平成12	1,784	不要	15	-	15	○	×	○	△	△	△	×	×	×	×	0	0	726
2	国民宿舎つくばね	昭和49	3,495	未実施	41	-	41	○	×	×	△	△	×	×	×	×	×	0	735	447

記載例	③	○:劣化がみられないもの △:一部に劣化がみられるもの・不明 ×:屋根・外壁等の重要部位に劣化がみられるもの	④	○:実施済 △:一部実施・不明 ×:未実施	⑤	※1 手すり・鏡・低い操作ボタン等 ※2 節水型便器, 高効率照明器具・LED照明, 雨水・中水設備 ※①の「不要」には, 耐震診断の結果耐震補強が不要な施設と, 新耐震基準施設のため不要な施設が含まれる。
-----	---	--	---	-----------------------------	---	---

国民宿舎つくばねは耐震対策が未実施ですので、早急な対策が必要です。

いずれの施設も劣化問診票調査の結果では劣化報告はありませんでした。やさと温泉ゆりの郷は比較的新しい施設ですが、国民宿舎つくばねとともにバリアフリー対応が望まれます。

維持管理費は、指定管理方式のため一部把握できていない項目がありますが、特に対策が必要な要因がないか、検証することが望まれます。

評価	<p>パターンⅠ 耐震性 老朽化</p> <p>・耐震安全性が確保されていない ・さらに、老朽化が進行している ⇒耐震安全性の確保とともに、老朽化対策も必要な施設</p> <p>優先1 ①耐震化 振分基準: ①=1の施設</p>	<p>パターンⅤ バリアフリー・環境対応</p> <p>・バリアフリー、環境対応が未完了 ⇒今後、バリアフリーや環境対応が完了していない部分の整備が望まれる施設</p> <p>優先5 ⑤環境対応 振分基準: パターンⅠ～Ⅳ以外で④又は⑤が1～2の施設</p>
	<p>該当施設</p> <p>国民宿舎つくばね</p> <p>建築年度</p> <p>昭和49</p> <p>< 1 施設 ></p>	<p>該当施設</p> <p>やさと温泉ゆりの郷</p> <p>建築年度</p> <p>平成12</p> <p>< 1 施設 ></p>
コメント	<p>・旧耐震基準の建物で、特に築年も古く、早急な耐震化と老朽化対策が必要です。</p>	<p>・比較的新しい施設ですが、バリアフリーや環境対応が完了していないため、計画的な改修や効率のよい設備の導入などの対応が望まれます。</p>

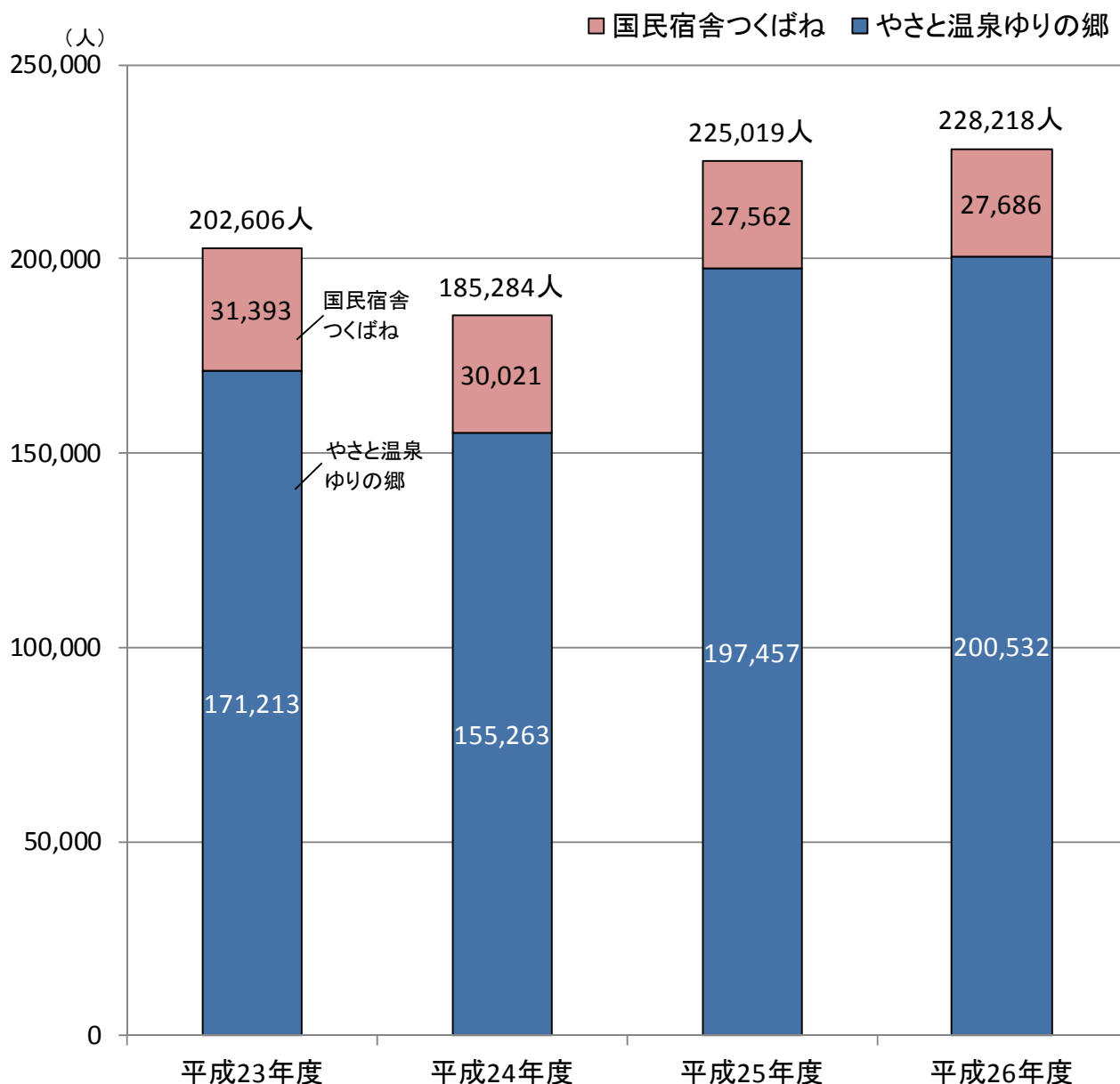
② 利用状況

■ 保養施設の利用状況

保養施設2施設の利用者数は、やさと温泉ゆりの郷が全体の8割以上を占めます。

利用者数の年度推移をみると、平成23年度は合計で20万2,606人でしたが、平成24年度に18万5,284人に一旦落ち込み、平成25年度は22万5,019人、平成26年度は22万8,218人へとやや増加しています。

図 年間利用者数推移（平成26年度）



③ 運営状況

■ 運営人員

保養施設2施設は、全て指定管理方式で運営されています。

やさと温泉ゆりの郷は65人、国民宿舎つくばねは22人で運営されています。

表 運営人員（平成26年度）

(人)

		やさと温泉ゆりの郷	国民宿舎つくばね	合計
管理運営形態		指定管理	指定管理	
施設維持管理	一般職員	1.0	2.0	3.0
	臨時職員		4.0	4.0
	計	1.0	6.0	7.0
事務・庶務	一般職員	2.0	2.0	4.0
	計	2.0	2.0	4.0
窓口・受付	一般職員		1.0	1.0
	嘱託員	1.0		1.0
	臨時職員	5.0	2.0	7.0
	計	6.0	3.0	9.0
厨房・接客・売店・営業等 上記以外	一般職員		2.0	2.0
	臨時職員	56.0	9.0	65.0
	計	56.0	11.0	67.0
合計	一般職員	3.0	7.0	10.0
	嘱託員	1.0		1.0
	臨時職員	61.0	15.0	76.0
	合計	65.0	22.0	87.0

■ 運営体制

やさと温泉ゆりの郷は33～35人体制となっています。

国民宿舎つくばねは平日が11～12人、休日が14～15人体制となっています。

図 運営体制（平成26年度）

やさと温泉ゆりの郷		10:00	16:00	22:00	
	平日・土・日曜日・祝日 運営体制 33～35人	指定管理者 一般職員 2人 指定管理者 嘱託員 1～2人 指定管理者 臨時職員(窓口・受付) 2～3人 指定管理者 臨時職員(接客・売店) 28人			
国民宿舎つくばね	平日(月～金) 運営体制 11～12人	7:00	12:00	21:00	
		指定管理者 一般職員 3人			1人
		指定管理者 臨時職員(施設維持) 2人 指定管理者 臨時職員(窓口・受付) 2人			
	指定管理者 臨時職員(厨房・接客) 4～5人				
国民宿舎つくばね	土・日曜日・祝日 運営体制 14～15人	指定管理者 一般職員 6人			1人
		指定管理者 臨時職員(施設維持) 2人 指定管理者 臨時職員(窓口・受付) 2人			
		指定管理者 臨時職員(厨房・接客) 4～5人			

④ コスト状況

保養施設 2 施設の年間トータルコストは、8,304 万円です。

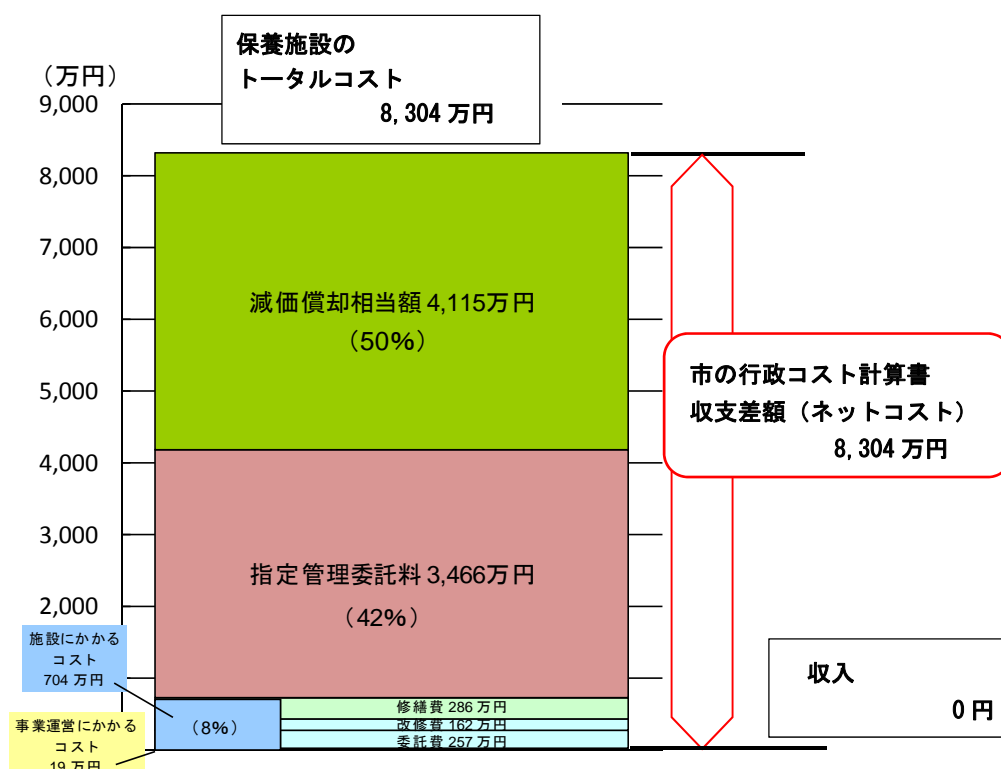
年間トータルコストのうち、施設にかかるコストは 704 万円 (8%)、事業運営にかかるコストは 19 万円、指定管理委託料は 3,466 万円 (42%)、減価償却相当額は 4,115 万円 (50%) です。

表 施設別行政コスト計算書 (平成 26 年度)

(千円)

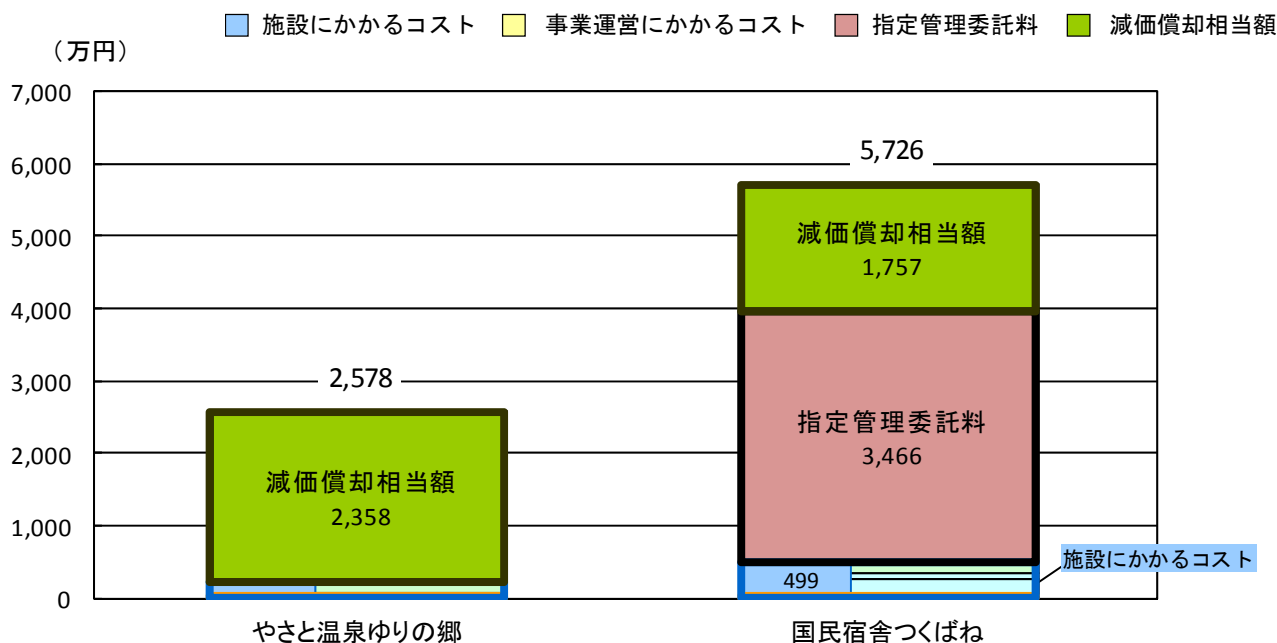
I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		やさと温泉ゆりの郷	国民宿舎つくばね	合計
施設にかかる コスト	修繕費	1,296	1,561	2,857
	改修費	756	861	1,617
	委託費		2,570	2,570
	施設にかかるコスト	2,052	4,992	7,044
事業運営に かかる コスト	その他物件費	146	40	186
	事業運営にかかるコスト	146	40	186
指定管理委託料			34,661	34,661
現金収支を伴うコスト 計		2,198	39,693	41,891
【収入の部】				
収入	分担金及び負担金(収入)			
収入の合計				
II. 現金収支を伴わないもの				
コスト	減価償却相当額	23,584	17,567	41,151
III. 総括				
コストの部合計(トータルコスト)		25,782	57,260	83,042
収支差額(ネットコスト)		25,782	57,260	83,042

図 保養施設 全施設トータルコスト (平成 26 年度)



施設別トータルコストは、やさと温泉ゆりの郷が2,578万円、国民宿舎つくばねが5,726万円となっています。

図 保養施設 施設別トータルコスト（平成26年度）

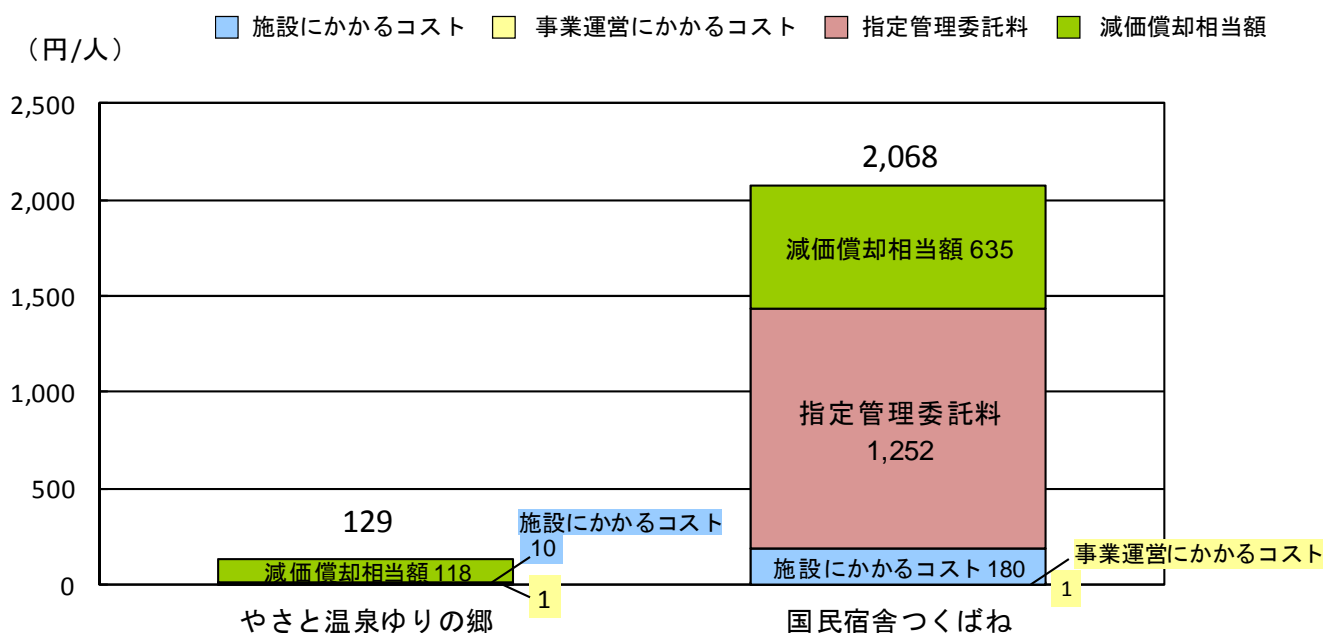


3) 評価・分析

■ 利用者1人当たりのコスト

年間利用者数とトータルコストから利用者1人当たりにかかるコストを算出すると、やさと温泉ゆりの郷が129円/人、国民宿舎つくばねが2,068円/人となっています。

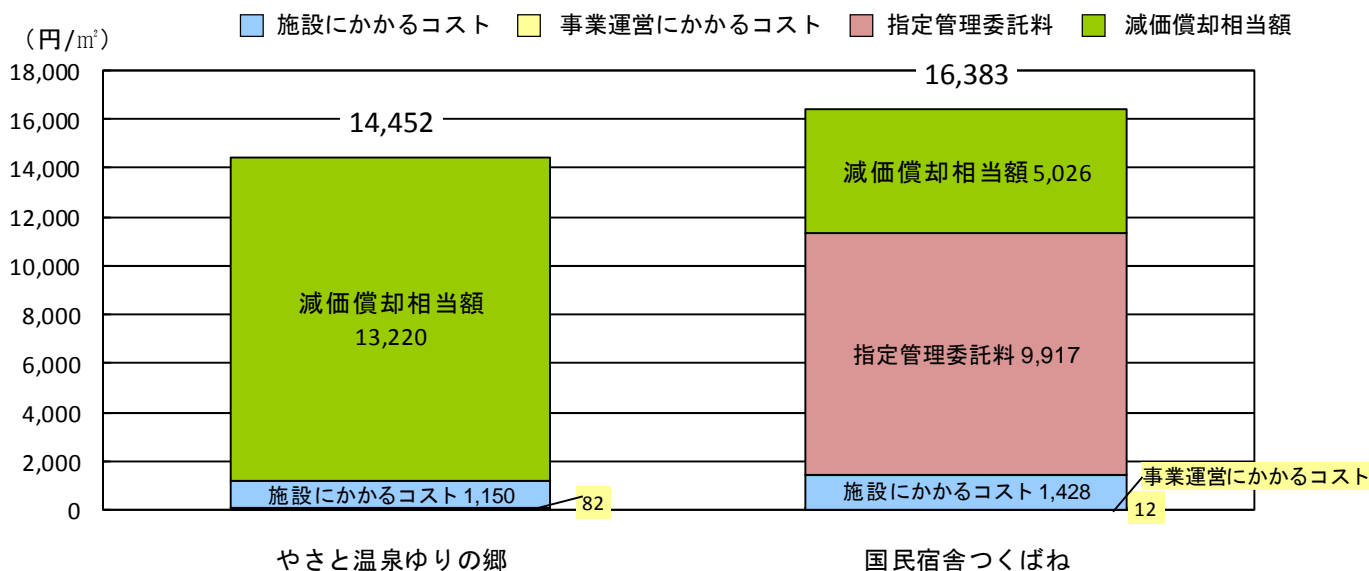
図 施設別 利用1人当たりのコスト（平成26年度）



■ 床面積 1 m²当たりのコスト

床面積とトータルコストから床面積 1 m²当たりにかかるコストを算出すると、やさと温泉ゆりの郷が 1 万 4,452 円/m²、国民宿舎つくばねの 1 万 6,383 円/m²となっています。

図 施設別 床面積 1 m²当たりのコスト（平成 26 年度）



4) 実態と課題の明確化

■ 施設に関する視点

- 国民宿舎つくばねは耐震対策が未実施ですので、早急な対策が必要です。
- やさと温泉ゆりの郷は比較的新しい施設ですが、国民宿舎つくばねとともにバリアフリー対応が望まれます。

■ 利用に関する視点

- やさと温泉ゆりの郷の利用者は平成 23 年度から増加しており、反対に国民宿舎つくばねは減少しています。特に減少要因を明らかにし、今後の施設整備の方針に反映することが期待されます。

■ コストに関する視点

- 施設の比較では、国民宿舎つくばねは利用者数の割にコストが高くなっています。コストの過半（約 60%）は指定管理委託料ですので、利用状況や事業規模に応じた適切な委託内容になっているか検証することが求められるものと考えます。