

# 飯坂町財産区について

## 飯坂町財産区とは…

温泉供給施設、公衆浴場、山林等の財産の利益を保護することを目的に設置され、温泉供給事業及び公衆浴場事業の収入により独立採算で経営する、区域内の住民により構成された特別地方公共団体です。

	温泉供給事業	公衆浴場事業(4施設)
現 状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・毎年 約1,200万円収益</li> <li>・設備更新試算約2億5千万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・毎年 約850万円赤字 (内修繕費用 約140万円)</li> </ul>
課 題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の老朽化</li> <li>・温泉供給先及び供給量の減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の減少(収入の減少)</li> <li>・施設の老朽化</li> <li>・施設更新の方針が未定</li> </ul>
方 針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・安定供給のための設備更新</li> <li>・事業見直しによる財政の健全化</li> <li>・収益増にむけた取り組み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経営の効率化による運営の見直し</li> <li>・公衆浴場の役割の再確認</li> <li>・市営を含めた公衆浴場の適正化</li> </ul>

全体繰越金：107,284,767円（うち山林事業分：3,577,267円）

# 飯坂財産区在り方検討会基本方針

## 1 温泉の安定供給の継続

財産区の持続的な経営と「温泉の安定供給」のため、設置から60年以上経過している温泉供給施設や設備等の更新が必要あることから、今後の更新方針を決定するとともに、財源確保の対応について検討します。

## 2 公衆浴場の適正化

風呂付住宅の普及や主な利用者層の減少などにより公衆浴場の入浴者が減少し、公衆浴場事業で赤字が続いています。

飯坂地区に9つある市営を含めた公衆浴場について、その役割と必要性を改めて議論し、公衆浴場の役割・適正配置及び経営方針の見直し、予防保全のための収支改善を検討します。

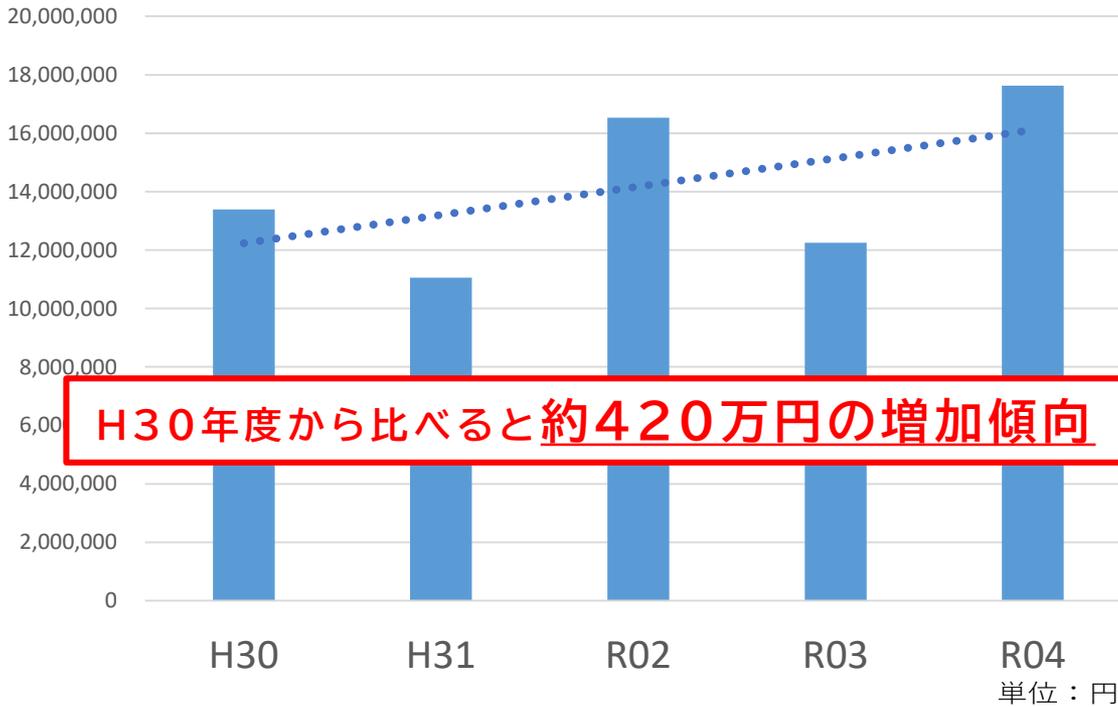
# 温泉供給事業について

# 温泉供給事業について【現状】

## 設備老朽化に伴い、修繕・工事費、供給停止回数が増加傾向

- ・施設の老朽化(送湯管、ポンプ等)が顕著になり、温泉の安定供給に支障。
- ・水中ポンプ化、集湯槽、分湯槽等基幹インフラ更新が必須(約2億5千万円の試算)

平成30年度からの修繕・工事費の推移



H30	H31	R02	R03	R04
13,390,819	11,054,082	16,533,132	12,251,822	17,628,557

◆ 故障等による温泉供給停止回数

	R2	R3	R4
合計	5	4	8
漏湯	3	1	3
源泉ポンプ停止	2	2	2
湯量低下			
送湯ポンプ停止			3
コンプレッサー故障		1	

温泉供給停止回数 増加傾向

# 設備の現状

**耐用年数の4倍を超える老朽化した設備を継続使用→停止の原因**  
古い設備であるため、修繕時における部品調達が困難

修繕周期 → 給水管(取替) 30~40年  
給水ポンプ(取替) 14~18年

◎ 設備等耐用年数

種類	材料	実用年数平均	比較参考値	
			法定耐用年数	官庁管
貯湯槽	鋼板	11.3	15	20
	ステンレス	11.3	15	25
揚水ポンプ		14.5	15	20
給湯循環ポンプ		11.9	15	20
給湯管	白鋼管	17.1	15	—
	鋼管	17.1	15	30
動力制御盤	屋外設置	19	15	25
	屋内設置	19	15	25

法定耐用年数が15年のところ...

### 【動力室及び分湯槽】

- 大半が昭和30~40年代に設置されたもので、

**60年以上経過**

→修繕時の部品調達に時間を要したり、部品が無く修繕ができない場合が多く、経費負担も大きい。

### 【温泉管】

- 総延長が5,355m
- 昭和30年に敷設の石綿管も残存
- 漏湯も年数回発生
- 温泉管更新は、下水道工事や水道工事に合わせて施工

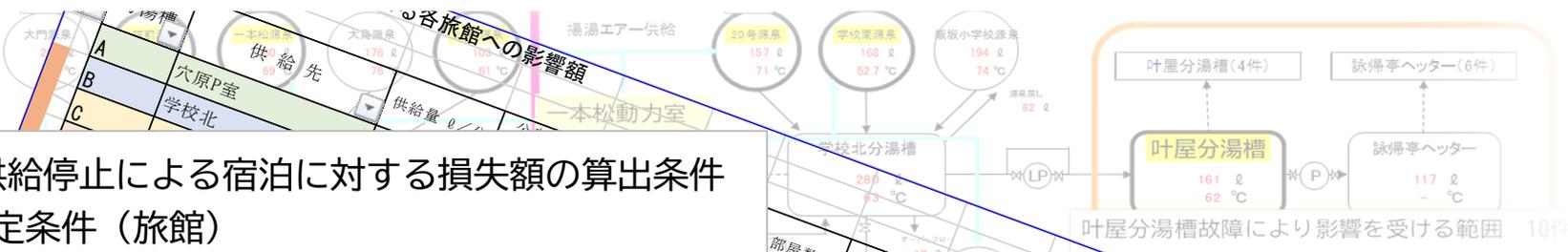
温泉供給ができなくなる  
→**基幹供給設備の更新が必須**

注1) 実使用年数平均及び実感年数平均「東京ビルメンテナンス協会調査報告書2006年3月」

注2) 法定耐用年数・官庁管「平成17年版 建築物のライフサイクルコスト」

# 設備の故障による影響

各種設備の故障で、温泉供給停止による  
1日あたりの市と供給先の**損失額は約1,000万円**となります



温泉供給停止による宿泊に対する損失額の算出条件

- 算定条件 (旅館)
  - ・各部屋2人使用
  - ・宿泊料金一律 1名¥13,000
  - ・各旅館部屋稼働率80%
- 算定条件 (公衆浴場)
  - ・料金 1人¥200 (波来湯のみ1人¥300)
  - ・令和5年4月の入場者数により算出 (子供も大人料金で換算)
  - ※全公衆浴場が使用できなくなることを想定

部屋数	客室稼働数	客室稼働率	客室稼働数	客室稼働率	料金	客室稼働率	客室稼働率	客室稼働率	客室稼働率	客室稼働率
38	29	80%	18	26%	988,000	100%	80%	50%	26%	26%
36	28	78%	18	50%	936,000	100%	80%	50%	26%	26%
223	176	79%	9	4%	5,798,000	100%	80%	50%	26%	26%
25	20	80%	109	44%	650,000	100%	80%	50%	26%	26%
9	12	133%	55	61%	312,000	100%	80%	50%	26%	26%
0	6	60%	5	5%	520,000	100%	80%	50%	26%	26%
0	0	0%	3	3%	234,000	100%	80%	50%	26%	26%
12	0	0%	0	0%	0	100%	80%	50%	26%	26%
80	8	10%	0	0%	0	100%	80%	50%	26%	26%
51	50	98%	3	6%	0	100%	80%	50%	26%	26%
31	23	74%	442	143%	0	100%	80%	50%	26%	26%

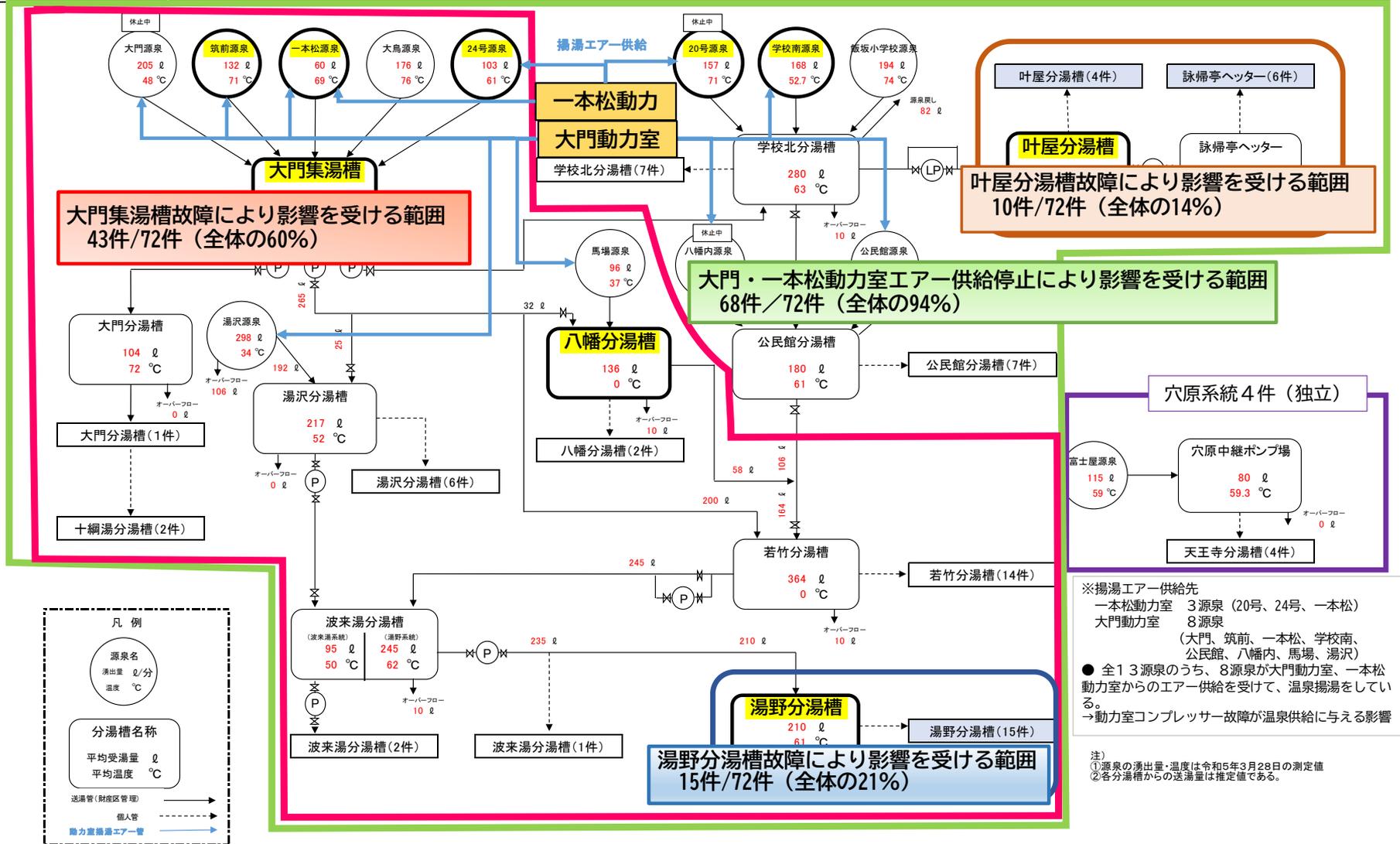
## 損失額 約1,000万円/日



# 設備の故障による影響(概要)

## 温泉供給設備故障により影響を受ける範囲

令和5年3月28日 現在



# 温泉供給事業について【課題】

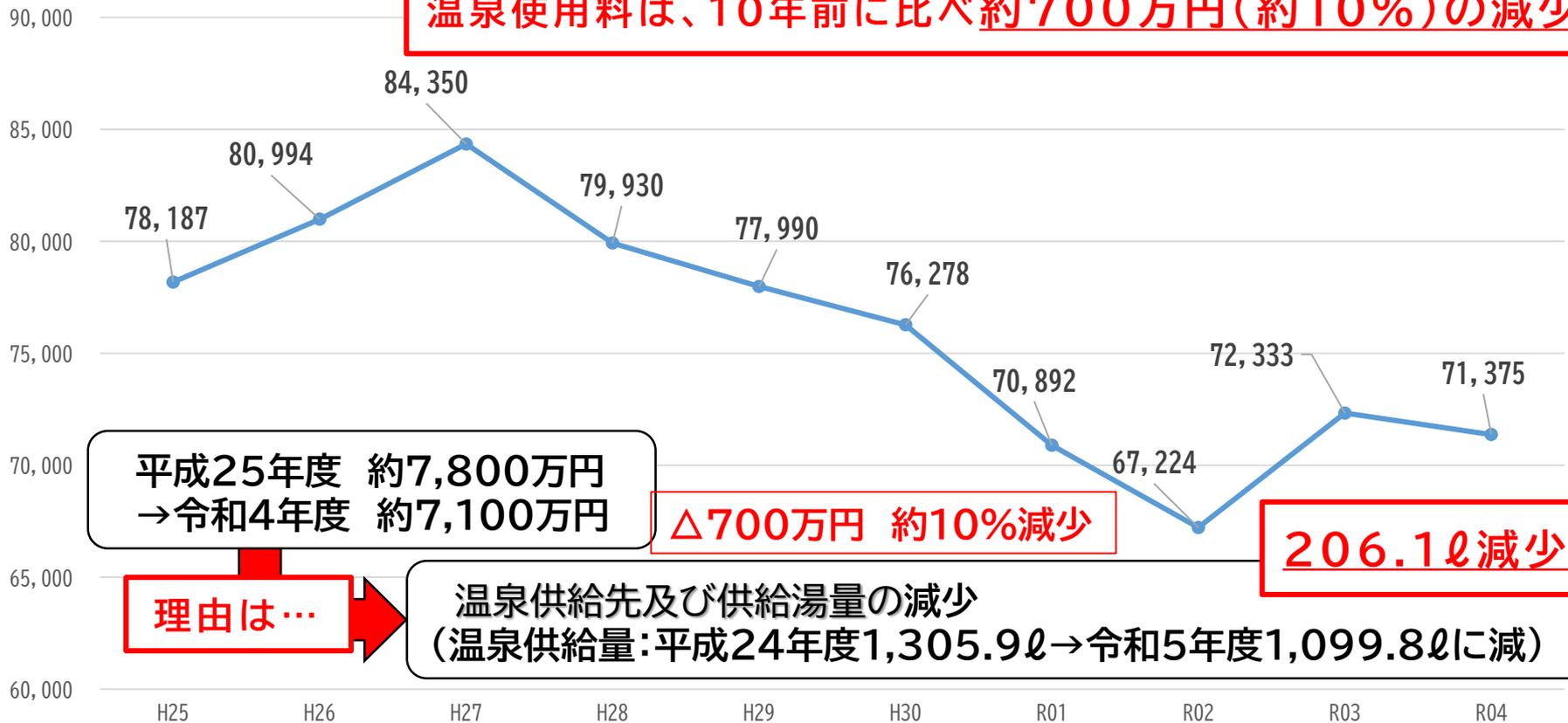
## 老朽化する設備の更新が急務

## 温泉使用料収入減少のため、運営の効率化と財源確保が必要

◆ 温泉の供給を受けている旅館等が財産区に支払う温泉使用料収入の推移

【温泉使用料 毎分1㍑当り月額6,380円(消費税含む)】令和4年4月1日現在 73件の事業者等へ供給

**温泉使用料は、10年前に比べ約700万円(約10%)の減少**



平成25年度 約7,800万円  
→令和4年度 約7,100万円

**△700万円 約10%減少**

**206.1㍑減少**

理由は...

温泉供給先及び供給湯量の減少  
(温泉供給量:平成24年度1,305.9㍑→令和5年度1,099.8㍑に減)

## 温泉供給事業について【対策】①

- ①温泉供給設備：基幹設備の更新と予防保全への転換
- ②運営の見直し：運営効率化・見直しによる収支改善

- R3年度に温泉施設設備更新調査を実施し、安定供給のための施設更新に必要な経費を試算したところ、直近で対応を要する水中ポンプ化、集湯槽、分湯槽等基幹インフラ更新に約2億5千万円の事業費が必要となりました。



### 【対策】

- 安定的な温泉供給のために、老朽化した供給設備を計画的に更新します。
- 有利な補助金等制度の活用により更新に必要な財源を確保します。
- 省エネルギー設備の積極的導入により設備運用コストの効率化を図ります。
- 今後は計画的に定期点検や予防保全を実施し、運用・修繕コストを圧縮するとともに、設備の安定運用を図ります。
- 財産区運営全般においても、運営効率化の観点から支出削減や業務見直しを行うとともに、温泉使用料滞納整理の推進や収入増に向けた取り組みを実施します。

## 温泉供給事業について【対策】②

### 老朽化した温泉供給施設を計画的に更新します

安定した温泉のために、早急に修繕を要する施設を計画的に更新します。

#### 【新設・更新】

- 源泉水中ポンプ化 5源泉(国補助活用)
- 動力室新設 1カ所、動力室廃止2カ所
- 集湯槽更新 1カ所
- 分湯槽更新 2カ所

**更新費用 約2億5,000万円**

### 設備更新・修繕には、国補助金を活用し、財政負担を軽減します

- 水中ポンプ化工事はR6環境省補助金(工事費1/2補助)を活用し、財政負担を軽減します。その他においても補助金を活用して施設を更新・修繕します。
- 省エネ設備等に更新し、光熱水費の圧縮に取り組みます。(5源泉水中ポンプ化による電気使用料想定削減額9,400千円/年)

### 予防保全のために必要な修繕を計画的に行います

- 源泉ポンプ・水中ポンプの定期的な更新(5年に1回) 1源泉3,500千円
- 揚湯ポンプや送湯ポンプ、送湯管を計画的に定期点検することより、早期に不具合箇所を発見・修繕し、工事費用を圧縮します。

# 公衆浴場事業について

# 公衆浴場の現状・課題①

## 財産区の公衆浴場の今後の在り方について検討が必要

◆飯坂町世帯数等(住民基本台帳人口 R5年8月)

	世帯数	人口
飯坂町	9,015世帯	19,954人
福島市	125,116世帯	268,915人

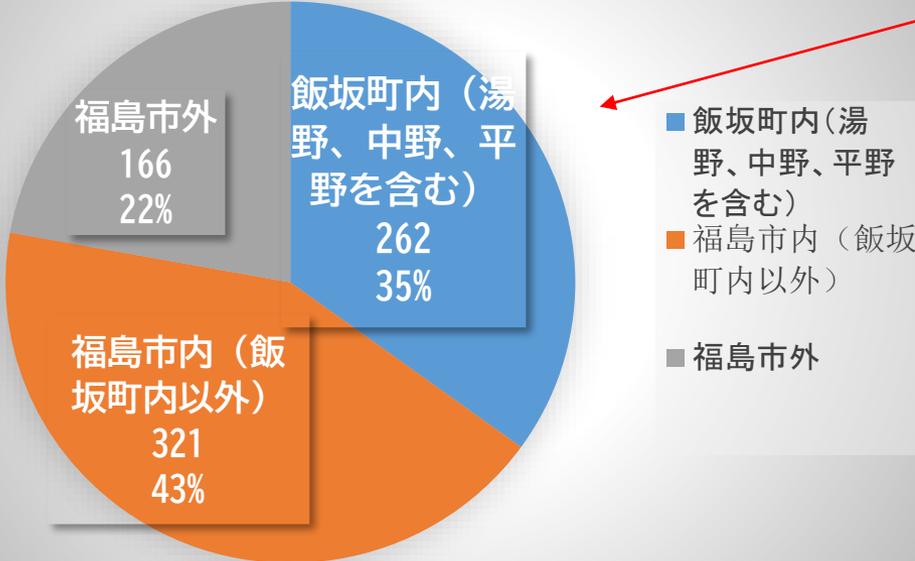
**【公衆浴場の施設数】**

- ・市内の普通公衆浴場(銭湯)は、「つるの湯」1カ所のみ
- ・飯坂地区は現在公衆浴場が9つ

## 財産区公衆浴場の特徴 (令和5年2月実施利用者アンケート結果)

公衆浴場利用者 住所

N=749人



- ・飯坂町住民の利用者に占める割合は35%(262人/回答者数749人)
- ・飯坂町住民のうち家に風呂の無い利用者の割合は26%(なし88人、あり247人、飯坂町住民335人、回答者総数781人)

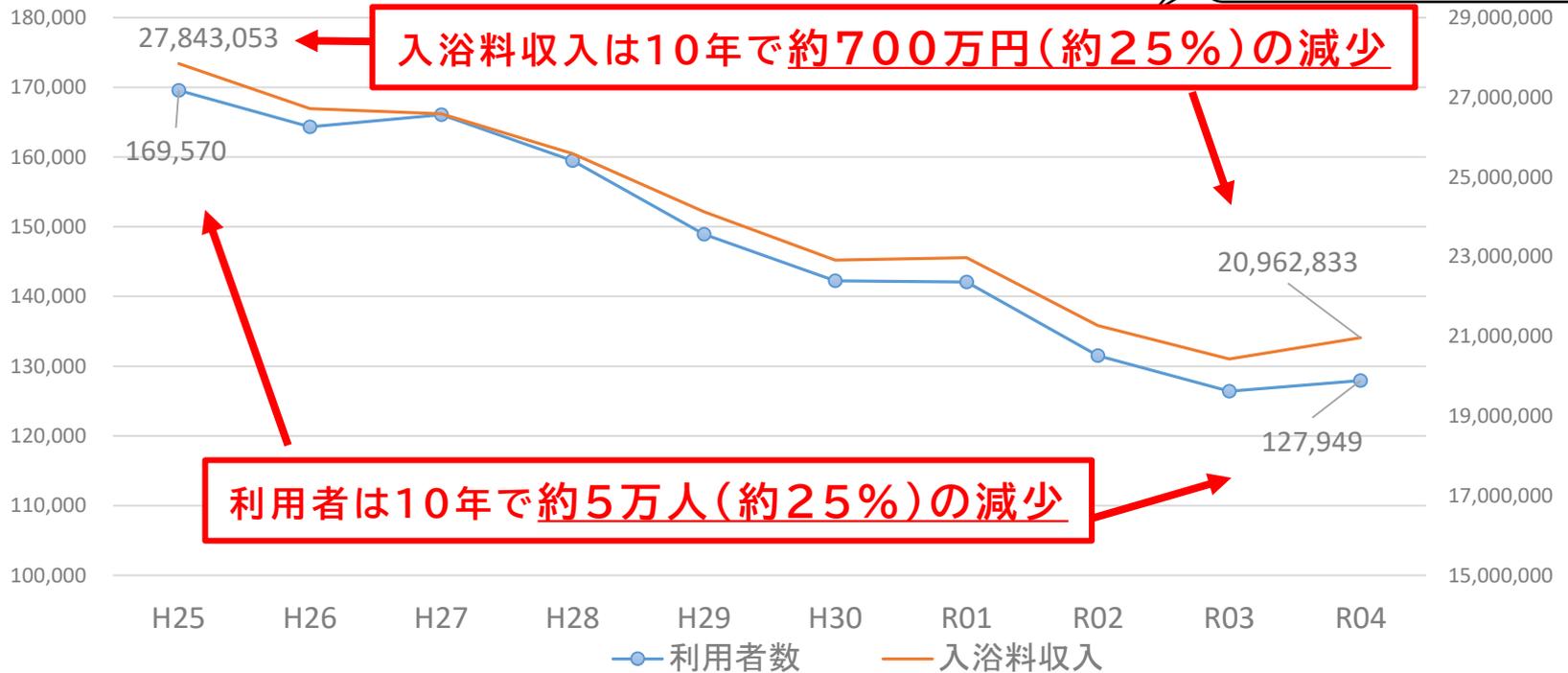
◎浴室保有住宅の割合  
 (全国) **95.5%** (平成20年調査) (昭和48年調査時73.3%)  
 昭和56年以降建築住宅では99%以上が保有  
 (H20年総務省統計局住宅土地統計調査より)

# 公衆浴場の現状・課題②

## 10年で利用者5万人、収入700万円減少(約25%減)

◆飯坂町財産区（4カ所）の入浴者数、入浴料収入の推移

財産区4つの公衆浴場は、7年連続で赤字



### ◎ 減少の理由

- 家庭用風呂の普及
- 利用者層の高齢化・減少
- 公衆浴場の老朽化、バリアフリー未対応
- 温度調整しづらく、初心者等が入りづらい

# 公衆浴場の現状・課題③(公衆浴場入浴料等の比較)

## 公衆浴場の入浴料、営業時間について見直しが必要

### ○公衆浴場の比較

	営業時間	大人 (12才以上)	小人 (12才未満)
財産区・市営	6:00~22:00 (定休日 月~金)	¥200	¥100
波来湯(市営)		¥300	¥150
つるの湯	15:00~22:30 定休日:月	¥450	¥150

#### 【入浴料】

- ・財産区とつるの湯は250円差

#### 【営業時間】

- ・財産区、市営公衆浴場は16時間  
つるの湯は7.5時間

→長い営業時間は、光熱水費、人件費の面で負担となります。  
人件費、光熱費も上昇しています。

### 【参考】銭湯の場合

#### 福島県普通公衆浴場(銭湯)の入浴料金統制額(上限)

区分	入浴料金統制額
大人(12歳以上)	450円
中人(6歳~12歳未満)	150円
小人(6歳未満)	90円

※普通公衆浴場(銭湯)は、利用者の公衆衛生の確保の観点から、法律および県条例により、その価格の上限額が定められています。

# 公衆浴場事業について【対策】

## 現状・課題を踏まえた今後の運営方針を検討します

### 【課題】

- 利用者減少による入浴料収入の減少（収支赤字）
- 財産区公衆浴場の役割が明確でない（観光なのか公衆衛生なのか）
- 老朽化する公衆浴場の修繕費の増加
- 改修・更新・建替えの対応方針がなく、その財源がない



### 【対策】

- 経営効率化による運営の見直し（運営時間見直しや収益増対策）
- 公衆浴場の役割と必要性の再確認（飯坂地区住民に必要なインフラとしての公衆浴場の確保）
- 飯坂地区公衆浴場数の適正化（需要に応じた公衆浴場機能の確保）
- 修繕等に向けた対応方針の決定と必要財源の確保

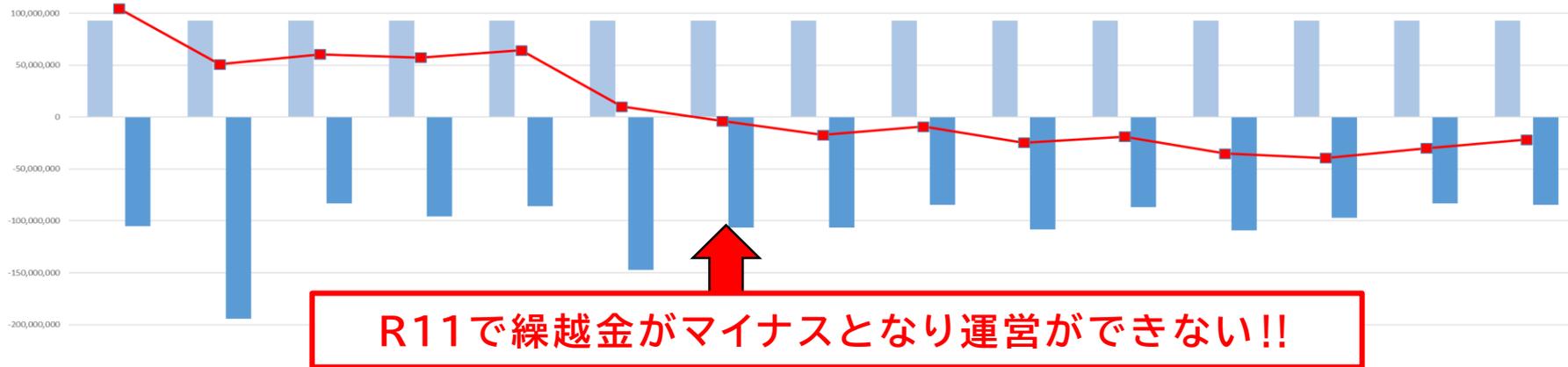
# 持続可能な財産区運営に向けて(まとめ)

## R11で繰越金の資金残高が枯渇、資金不足で経営が成り立たなくなる

【財政シミュレーションの一例】

飯坂町財産区 財政シミュレーション (R5-R19)

歳入 歳出 繰越金



R11で繰越金がマイナスとなり運営ができない!!

## 持続可能な運営に向けての対応策

- 設備更新を含めた運営財源は財産区(独立採算)で調達  
⇒ 補助金活用等による負担軽減、省エネ設備の積極導入による経費削減
- 収入の確保 ⇒ 運営コストの見直し・圧縮、経費削減、滞納整理の推進、温泉利用の推進、温泉使用料単価の見直し等を検討します
- 公衆浴場(赤字経営)の見直し ⇒ 運営方針見直し、運営の効率化、収益増
- 温泉供給施設の 計画的な設備更新～予防保全 ⇒ 持続可能な温泉供給へ
- 効率的な運営に向けて企業会計方式などの導入を検討します