

(参考資料) 現在までの検討状況

～弥坂湯の事業方針検討及び民間活力導入可能性調査～



2024年（令和6年） 箱根町

弥坂湯の概要 / 所在地

○施設概要

建築年度	1949年 (昭和24年)	経過年数	75年
法定耐用年数	25年 (1973年より超過)	構造	木造平屋
延床面積	100.09㎡	敷地面積	385㎡
建蔽率	80%	容積率	300%
都市計画制限等	商業地域・準防火地域 斜線規制あり (道路 勾配1.5・隣地 31m+勾配2.5)		
自然公園法	普通地域、高さ20m以下		

○管理・運営概要

営業時間	9:00 ~ 20:30		
休業日	毎週木曜日 (+その他臨時休業日)		
入浴料	町民：小人 / 60歳以上	100円	
	大人	300円	
	※回数券あり (10回分の料金で11枚綴り)		
	町外：小人	300円	
	大人	650円	
	休憩所利用	100円 (2h)	
管理運営者	弥坂湯管理委員会 (周辺住民が主体の団体)		

○所在地：神奈川県足柄下郡箱根町湯本577



箱根湯本駅より徒歩15分、バス6分の立地。旧東海道沿いであり、箱根登山バス・箱根旧街道線の「湯本中宿」バス停の目の前にあります。近隣は、旅館やゲストハウスが多く、外国人観光客も多数訪れるエリアとなっています。

敷地について



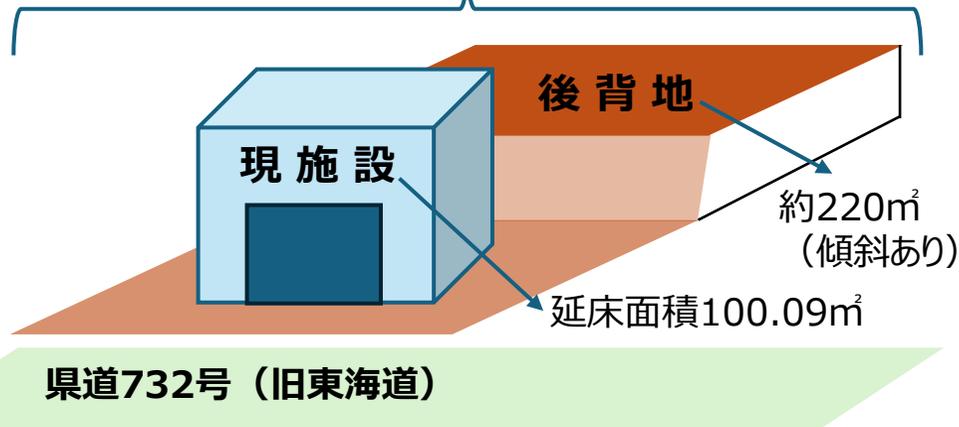
後背地より施設方向



建物正面



敷地全体385㎡



敷地全体385㎡のうち、北側の平坦地に現施設は建っており、後背地（傾斜地）約220㎡は未利用です。

既存建物を解体し、後背地の造成を行えば、建ぺい率80%、容積率300%となっているため、延床面積924㎡までの施設を建設できます。

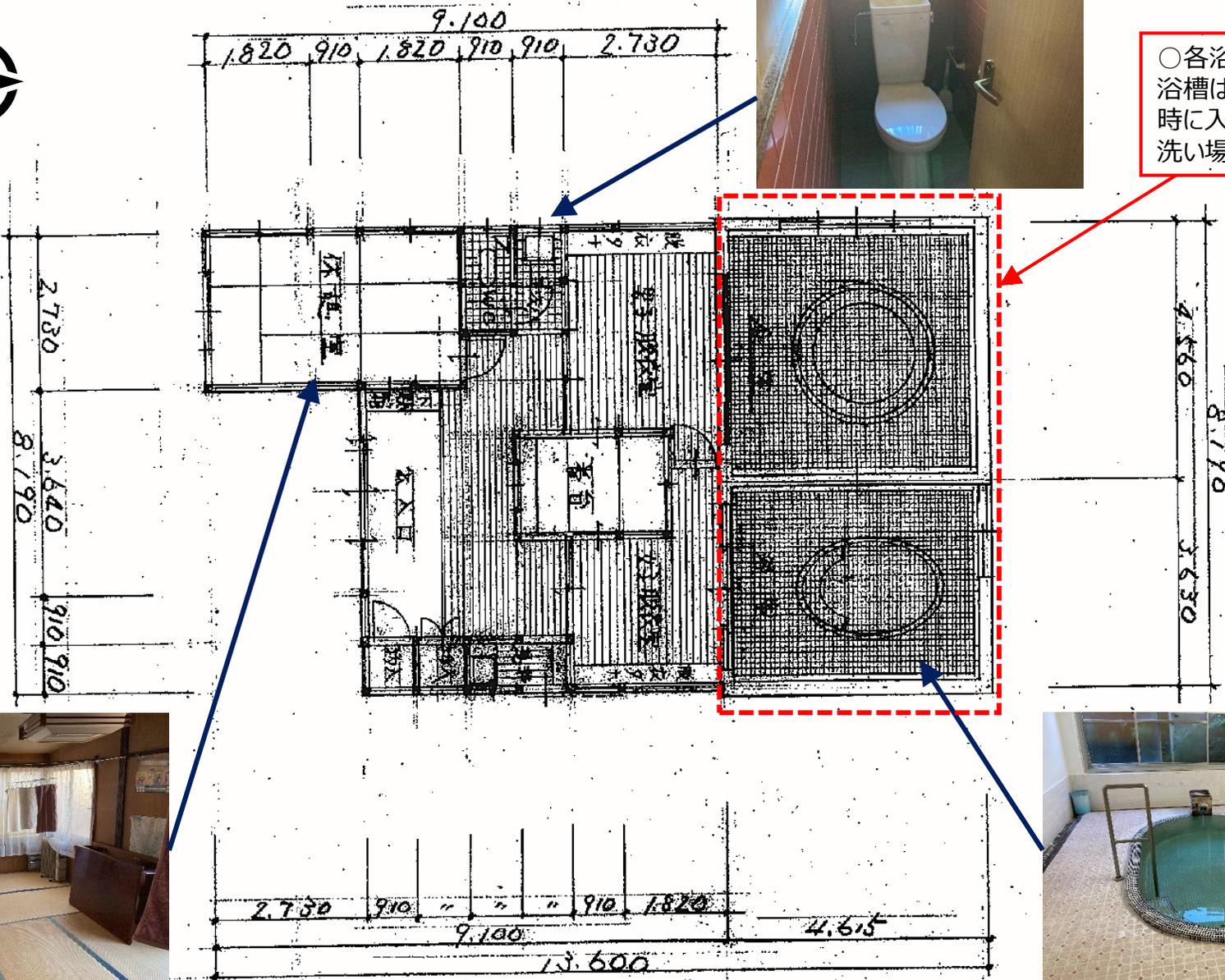
現況図面



トイレは洋式に更新済



○各浴室について
浴槽は2～3人が同
時に入浴できるサイズ、
洗い場は2人分



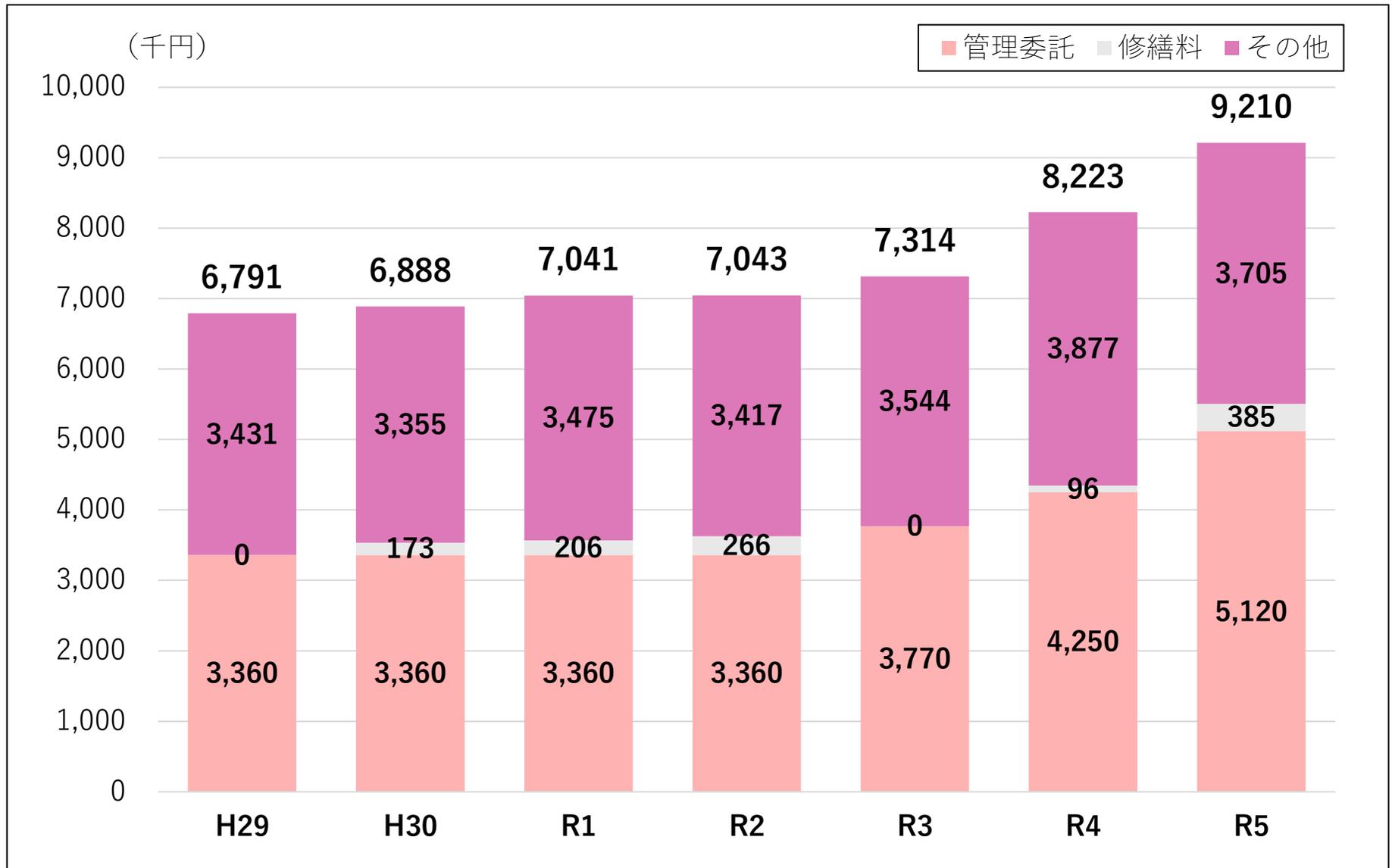
休憩所



浴室 (女湯)



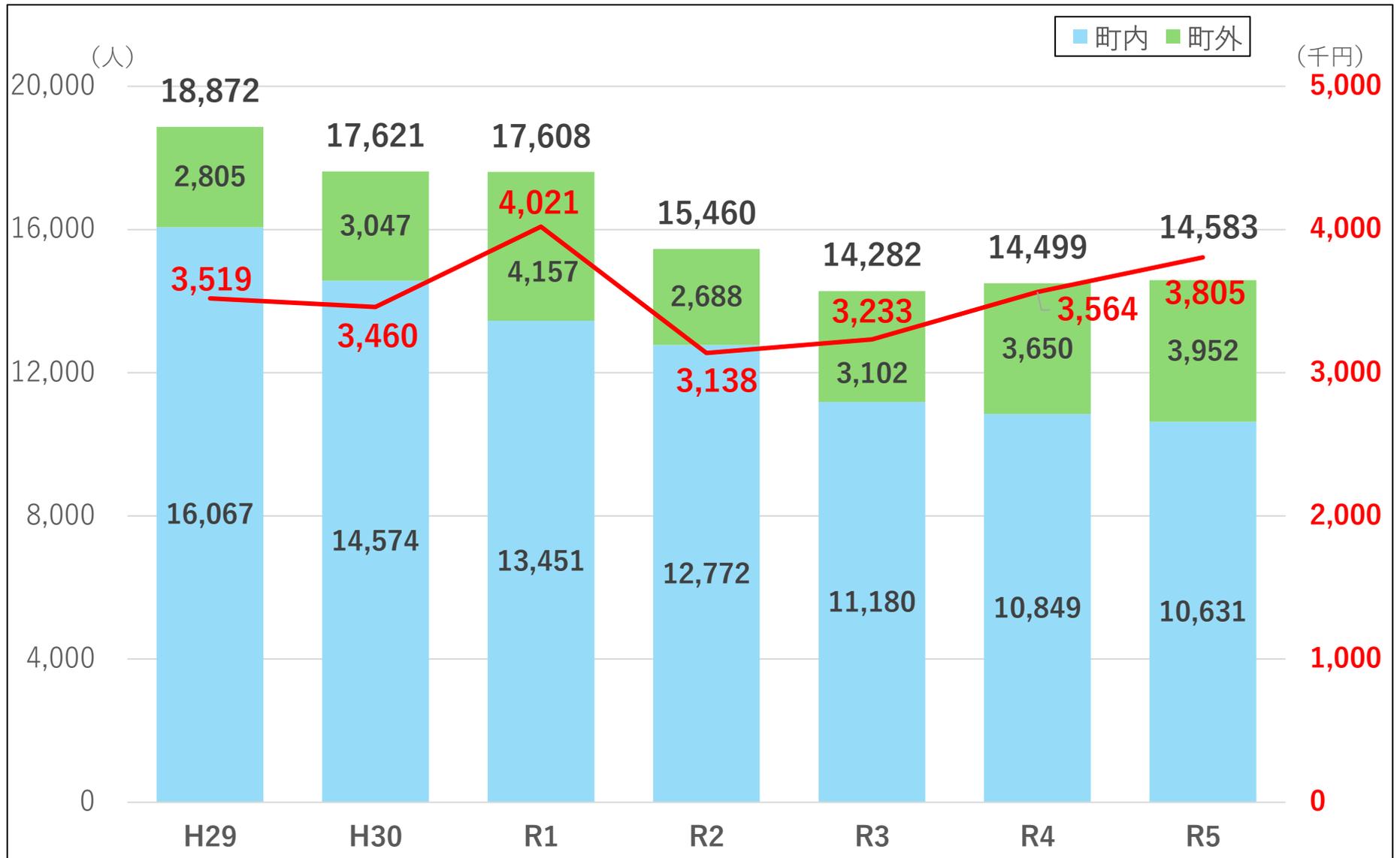
弥坂湯の収支状況－支出の推移 (H29～R5年度)



弥坂湯の収支状況－支出の詳細（R3～5年度）

支出内訳		R3		R4		R5	
需用費		1,117,645		1,532,443		1,659,949	
消耗品費			55,227		74,228		76,948
	事務用消耗品等 （入浴券用紙等）		4,207		8,778		6,644
	次亜塩素酸ナトリウム等		18,105		14,256		55,344
	残留塩素測定試薬		14,280		7,480		14,960
	コロナ対策消耗品		18,635				
	備品（のれん等）				43,714		
燃料費	ガス代		530,279		740,070		645,716
光熱水費			532,139		622,445		552,285
	電気料		463,785		548,393		474,768
	水道料		68,354		74,052		77,517
修繕費			0		95,700		385,000
	網戸・温泉桝修繕						38,500
	軒樋修繕				95,700		
役務費		51,784		62,151		51,172	
通信運搬費			33,084		32,451		32,472
	電話料		33,084		32,451		32,472
手数料			18,700		29,700		18,700
	浄化槽検査手数料		7,700		7,700		7,700
	水質検査手数料		11,000		11,000		11,000
	フェンス撤去手数料				11,000		
委託料		3,831,051		4,314,515		5,184,515	
	浄化槽清掃及び保守管理委託料		61,051		64,515		64,515
	管理運営委託料		3,770,000		4,250,000		5,120,000
	番台・清掃手当		3,531,840		3,948,750		4,696,320
	その他		238,160		301,250		423,680
使用料及び賃借料		2,313,960		2,313,960		2,313,960	
	温泉使用料		2,283,600		2,283,600		2,283,600
	A E D使用料		30,360		30,360		30,360
支出合計		7,314,440		8,223,069		9,209,596	

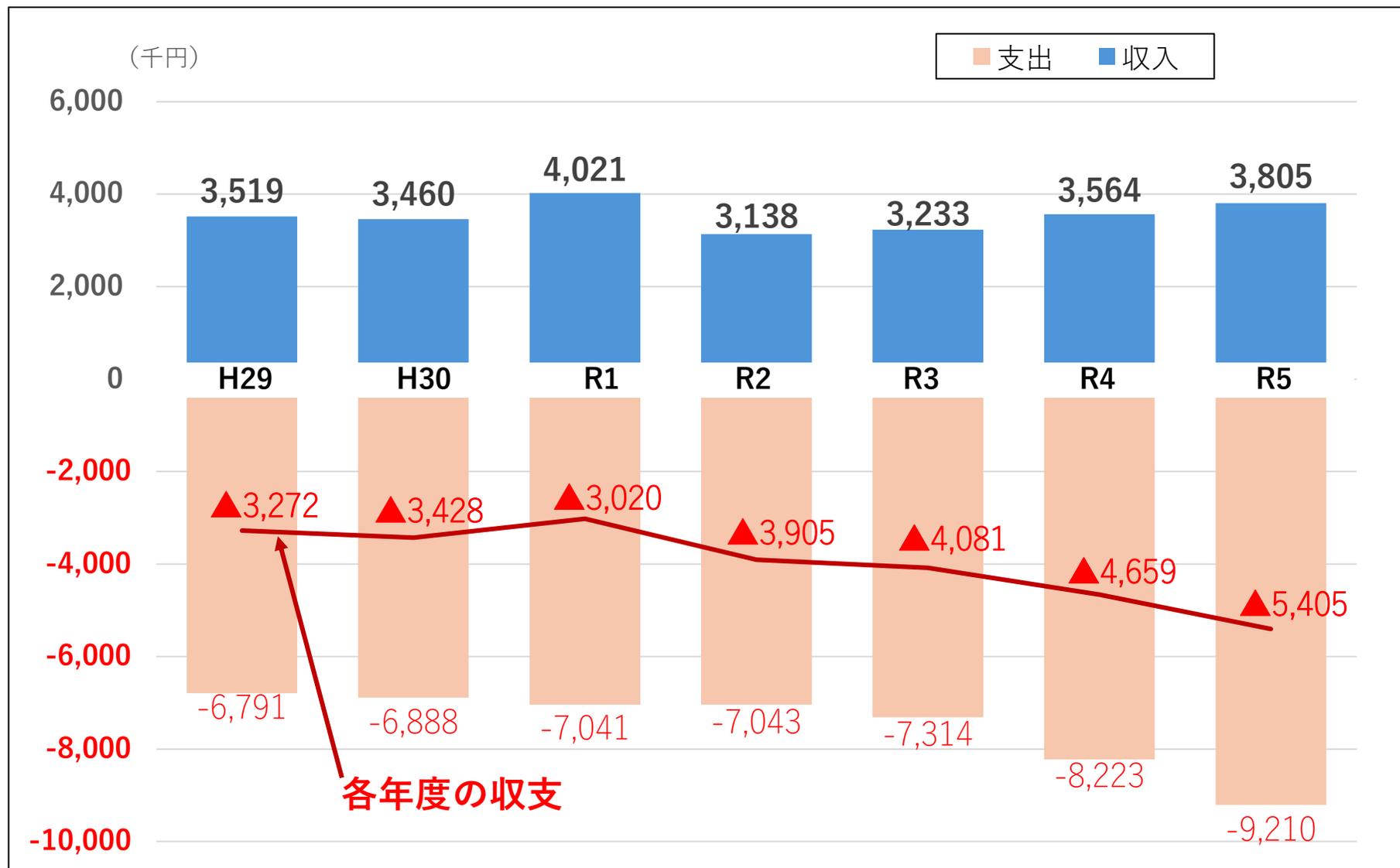
弥坂湯の収支状況－収入と利用者数の推移 (H29～R5年度)



弥坂湯の収支状況－収入の詳細（R3～5年度）

区 分		単価	令和3年度(312日間)		令和4年度(313日間)		令和5年度(310日間)		
入浴券	町内	小人	100	18 人	1,800 円	10 人	1,000 円	11 人	1,100 円
		大人	300	411 人	123,300 円	573 人	171,900 円	581 人	174,300 円
		60歳以上	100	692 人	69,200 円	887 人	88,700 円	807 人	80,700 円
		小計 ①		1,121 人	194,300 円	1,470 人	261,600 円	1,399 人	256,100 円
	町外	小人	300	68 人	20,400 円	103 人	30,900 円	98 人	29,400 円
		大人 A	650	3,034 人	1,972,100 円	3,547 人	2,305,550 円	3,854 人	2,505,100 円
		小計 ②		3,102 人	1,992,500 円	3,650 人	2,336,450 円	3,952 人	2,534,500 円
	回数券	小人	1,000	0 枚	0 円	1 枚	1,000 円	0 枚	0 円
		大人	3,000	63 枚	189,000 円	52 枚	156,000 円	79 枚	237,000 円
		60歳以上	1,000	855 枚	855,000 円	806 枚	806,000 円	773 枚	773,000 円
		小計 ③		918 枚	1,044,000 円	859 枚	963,000 円	852 枚	1,010,000 円
	入浴券合計①+②+③=④				3,230,800 円		3,561,050 円		3,800,600 円
	部屋利用券	6歳以上	100	18 枚	1,800 円	27 枚	2,700 円	42 枚	4,200 円
小計 ⑤			18 枚	1,800 円	27 枚	2,700 円	42 枚	4,200 円	
入浴券等合計 ④+⑤=⑥				3,232,600 円		3,563,750 円		3,804,800 円	
回数券使用枚数	小人		0 人		3 人		8 人		
	大人		689 人		565 人		846 人		
	60歳以上		9,370 人		8,811 人		8,378 人		
	小計⑦		10,059 人		9,379 人		9,232 人		
利用人数合計①+②+⑦=⑧			14,282 人		14,499 人		14,583 人		

弥坂湯の収支状況－収支の推移 (H29～R5年度)



これまでに把握している主な意見（住民意見交換会より）

利用者について	<ul style="list-style-type: none">○町外の常連・リピーターも多い。また、刺青・タトゥーもOKであることから、外国人も気兼ねなく利用できる。○東海道沿いであることから、ハイカーが一定数訪れている。
現在の建物や設備について	<ul style="list-style-type: none">○施設の雰囲気と泉質についての評判が良い。○公衆浴場ならではの、地域コミュニティの核となっている。○17時前後が、最も混雑している。○浴室のシャワーが2口しかないことや、浴槽が小さい点は課題である。ただし、浴槽のサイズやデザイン（タイル張りの浴槽）に魅力を感じている人もいる。○近年は女性客の方が多い一方で、女湯の浴槽の方が狭い点は改善すべき。
今後の利活用について	<ul style="list-style-type: none">○建替え等の場合は、木調やレトロ感のある建物が望ましい。○施設を拡大するより、同規模の建物を敷地奥に建替え、県道側を駐車場にするほか、自販機を設置して、利用者の利便性を向上する方針もあると思う。○建物の一部を改修するほか、入口に足湯機能を追加したり、キッチンカーが駐車（駐車料等は収入）できるようにする方針もあると思う。○町内60歳以上の入浴料が100円は安過ぎるため、改善すべき。一方で、町内で働く人も、町内料金を適用しても良いのではないか。○旧街道沿いをサイクリングしている人にも対応できると良い。○付近のゲストハウス等の観光客（インバウンド含む）を取り入れないと、利用状況の改善は難しいのではないか。その際は、外国人が使うような施設として、何かしら工夫が必要だと思う。また、地元と観光客の双方が共存できるような工夫も必要である。○周辺の宿泊施設やゲストハウスから紹介され易くするために、更なる付加価値、魅力創出のほか、紹介側にとってのメリットも必要だと思う。○防災に関連する機能が担保されても良い。

これまでに把握している主な意見（町内団体より）

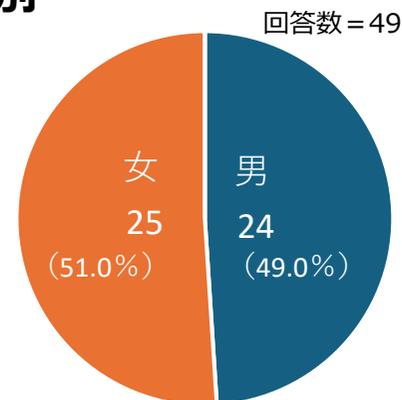
現施設・周辺の課題	<ul style="list-style-type: none">○駐車場がないこと・駅から遠いことが弱点。駐車場が確保できるだけでも、利用状況は改善すると思う。○旧街道沿いではあるものの、周辺に観光客が滞留する観光資源や要素が乏しい。
建物や機能について	<ul style="list-style-type: none">○昔ながらの建物や雰囲気を活かすことで、人気が高まるのではないかと。○観光客に対応するのであれば、5台程度の駐車場に加え、男女それぞれ5人程度が、同時に利用できる浴槽と洗い場が必要だと思う。○複合機能として、物販や飲食、簡易宿泊（ゲストハウスやドミトリー）を設け、収益性を改善するのも良い。○客単価を上げるためには宿泊機能が必須だと思う。しかし、周辺と競合するため、高級路線は避けるべき。
ターゲットについて	<ul style="list-style-type: none">○民泊施設やゲストハウスが増えているため、その利用者をターゲットとした関連性のある事業が成立し得ると思う。○利用に際し、地域住民と観光客等が共存できるのであれば、観光客（インバウンド客含む）の積極的な誘致は良いと思う。ただし、入浴マナー徹底のため、多言語の案内や説明ポスター等が必要になる。
その他	<ul style="list-style-type: none">○地域住民を第1とし、住民が納得するサービス向上と料金適正化（値上げ）を行うべき。そのうえで、観光客等との共存を考慮すべき。○地域と連携できる事業者が望ましい。○駅からの距離や坂道がネックとなるため、オレンジバス（箱根湯本温泉郷バス）と連携するのも良いかもしれない。○共同湯と旅館・ホテルは、「競合」ではなく「共存」すべきものである。

アンケート調査結果

調査概要と属性

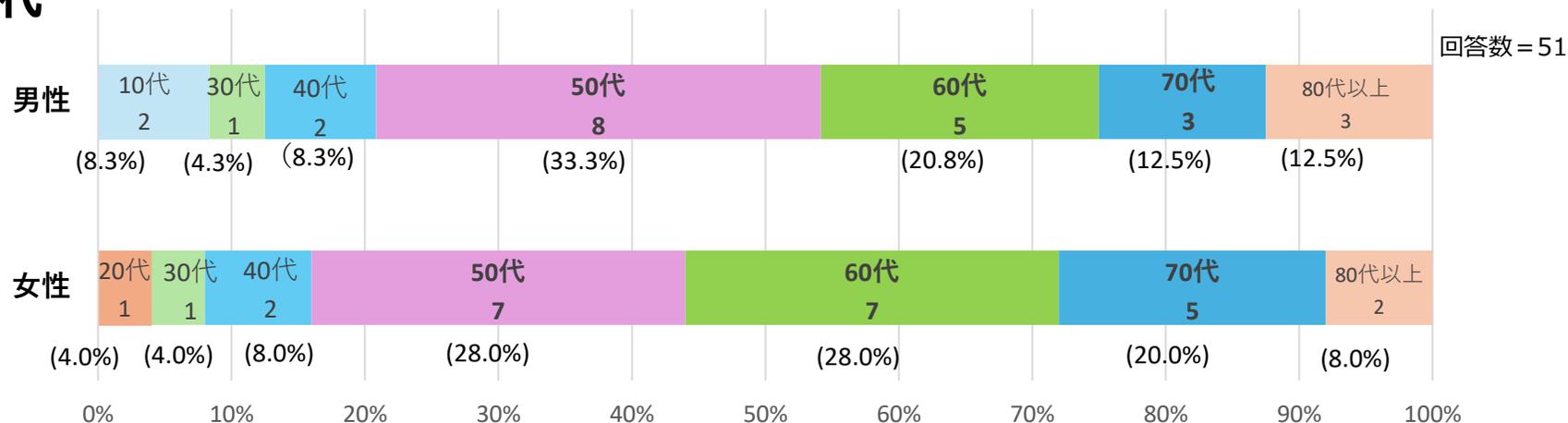
目的	弥坂湯の今後のあり方を検討するうえで、施設利用者の実態や利用に関する意見等を把握
期間	2024年7月12日(金)～9月18日(水) 約2ヶ月間
回答数	51人(施設利用者)

性別



回答者は、男女ほぼ半々。

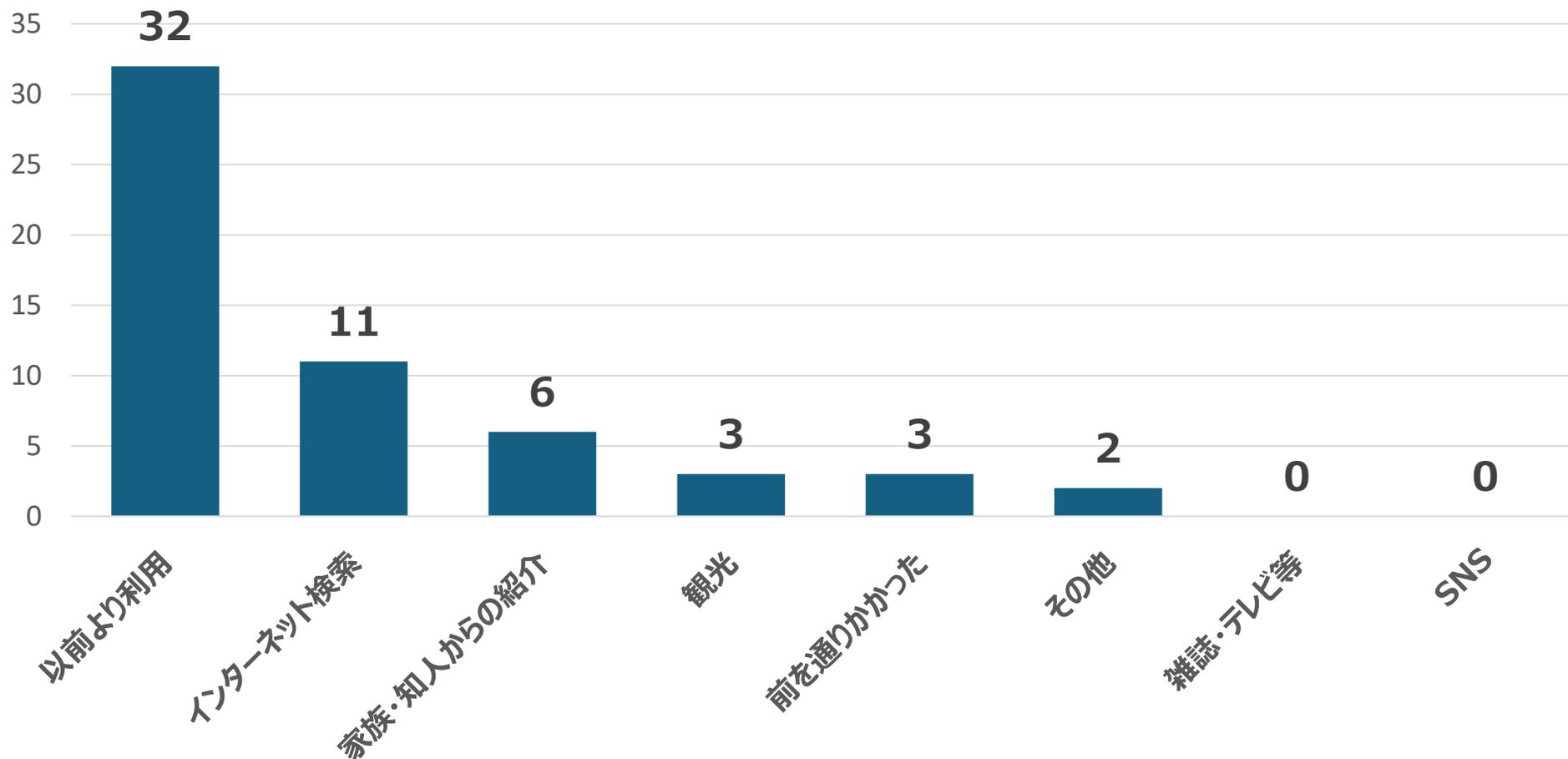
年代



回答者のうち、60代以上がほぼ半数を占め、男性46%、女性56%でした。一方、40代以下は、全体の1/5程度で、男性21%、女性16%でした。

来訪のきっかけ

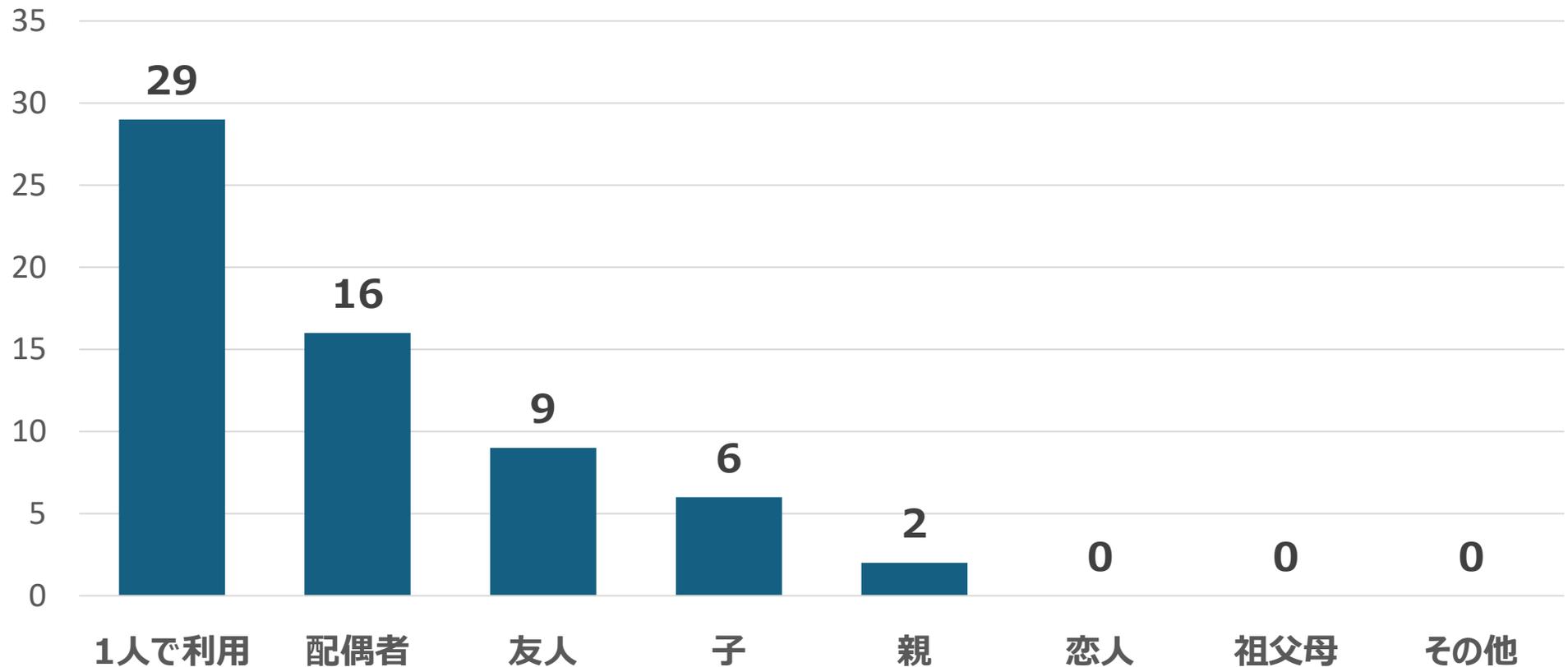
回答数 = 57 (複数)



半数以上は「以前より利用」している方たちでした。次点で「インターネット検索」をきっかけに訪れている方たちもいたことから、インターネットや口コミがきっかけとして重要であることがわかります。一方で、雑誌・テレビ・SNSなどのメディア活用がうまくできていないとも言えます。

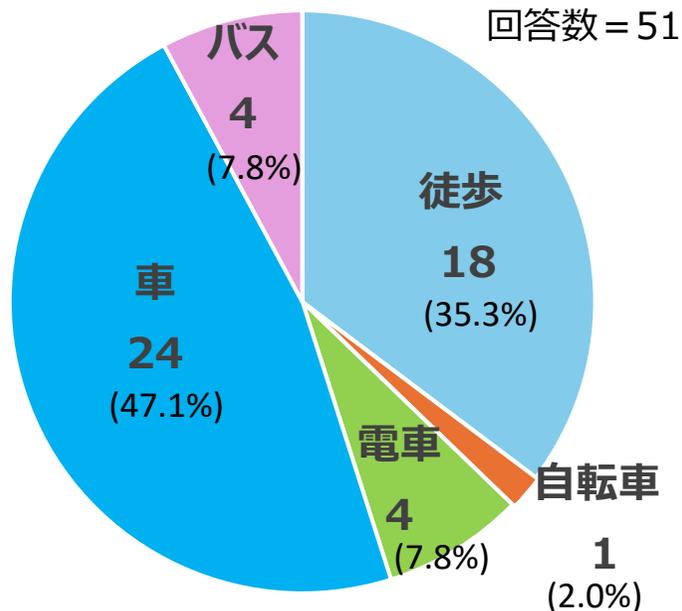
一緒に訪れた人

回答数 = 62 (複数)



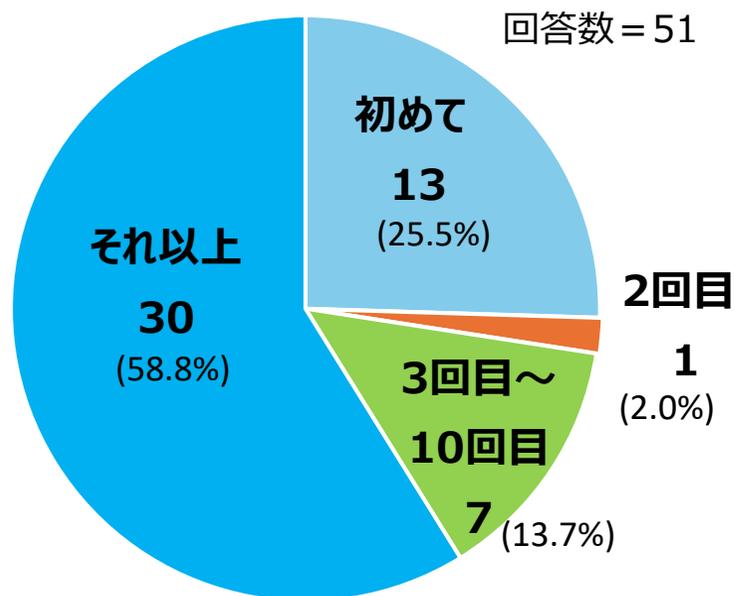
一人で訪れている方たちがほぼ半数でした。以降、配偶者、友人、子、親となっており、主に家族と連れ立って訪れている傾向でした。

交通手段



半数近くが車で来訪していることから、駐車場の需要は高いことが分かります。次点は、徒歩での来訪（35%）でした。

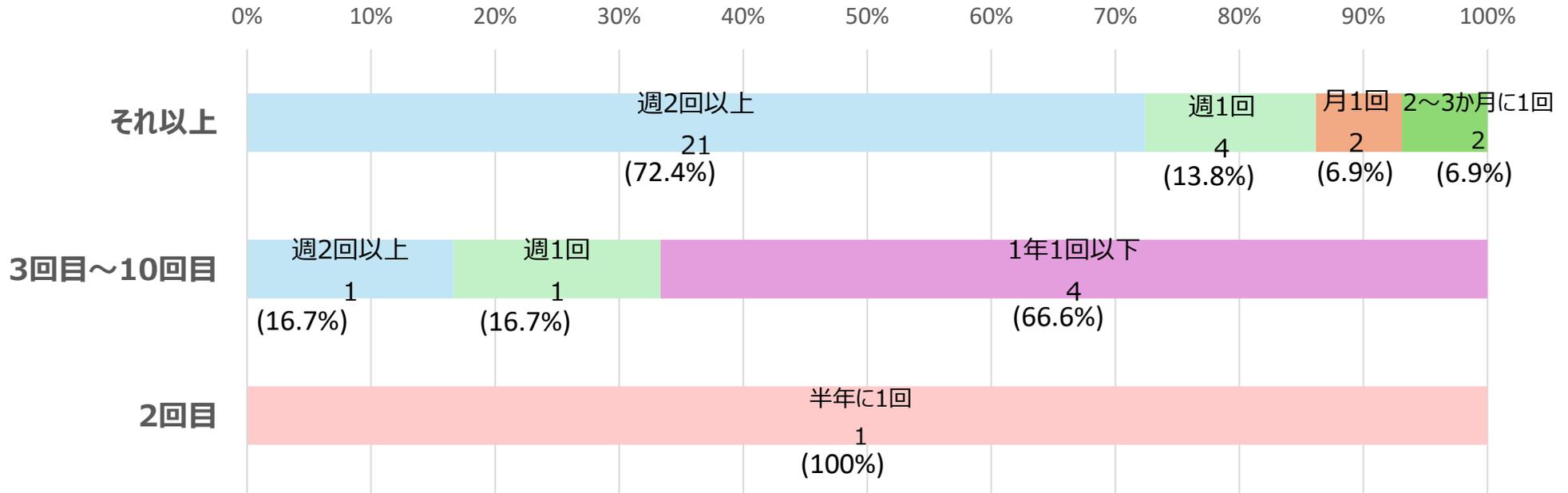
利用回数



全体の3/4程度はリピーターで、うち11回以上が半数以上を占めました。地域内・外問わず、弥坂湯を気に入って何度も通っているファンの存在が窺えます。

利用回数と頻度の関係

回答数 = 41



利用頻度について、11回以上来ている方たちは、週2回以上と高頻度で利用しています。一方、3～10回程度の方たちは1年に1回の利用が大半でした。

弥坂湯の主な課題と事業者に期待すること

- ・今年で築75年となり、法定耐用年数も超過しており、全体的に老朽化が進んでいます。
- ・主な利用者は周辺住民ですが、高齢化等により地域の人口も減少しており、特に若い世代や、子どもなど、次世代が弥坂湯の利用者になる必要があります。
- ・上述に加え、更に利用者や収入を増やすためには、町外の方や観光客の利用を増やす必要があります。しかし、現在の建物は、一度に浴室に入れる人数が少ないため、リニューアルが必要です。

公衆温浴機能の存続を前提（目的）とし、施設運営のみならず、リニューアル（改修・建替え・増築等）に向けた、公民連携事業を期待しています。

短期		中期
R6(2024)	R7(2025)～	R13(2031)～
検討・方向性 とりまとめ	実施方針の決定 事業者の募集・選定	公民連携事業による 弥坂湯の存続 【民間による運営や施設改修(リニューアル)等の実施】
温浴機能の継続を前提		

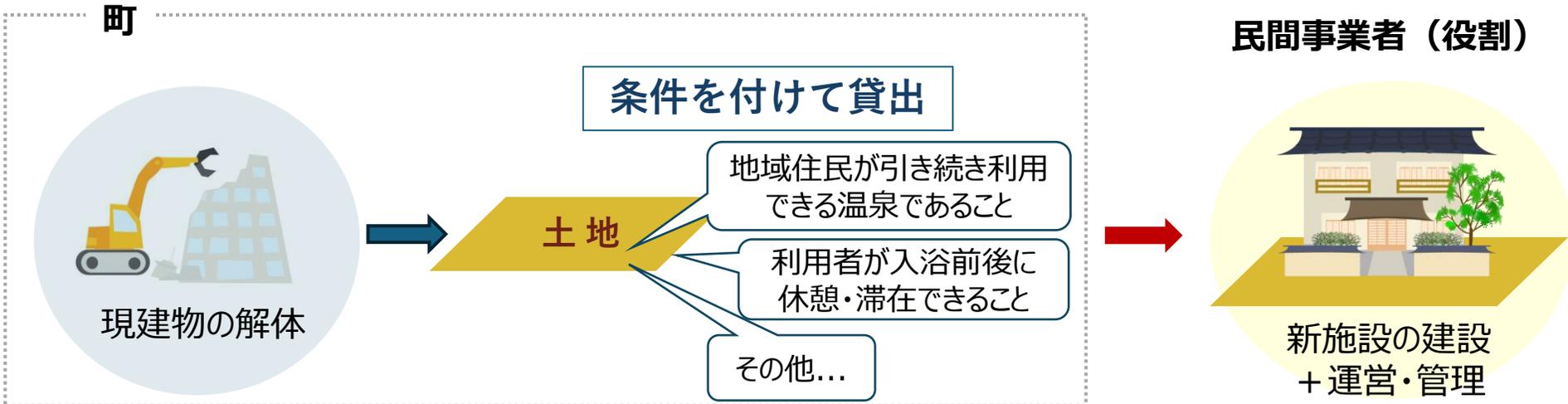
導入すべき機能・条件について

事業化にあたり、検討している活用の条件（機能）等を示します。

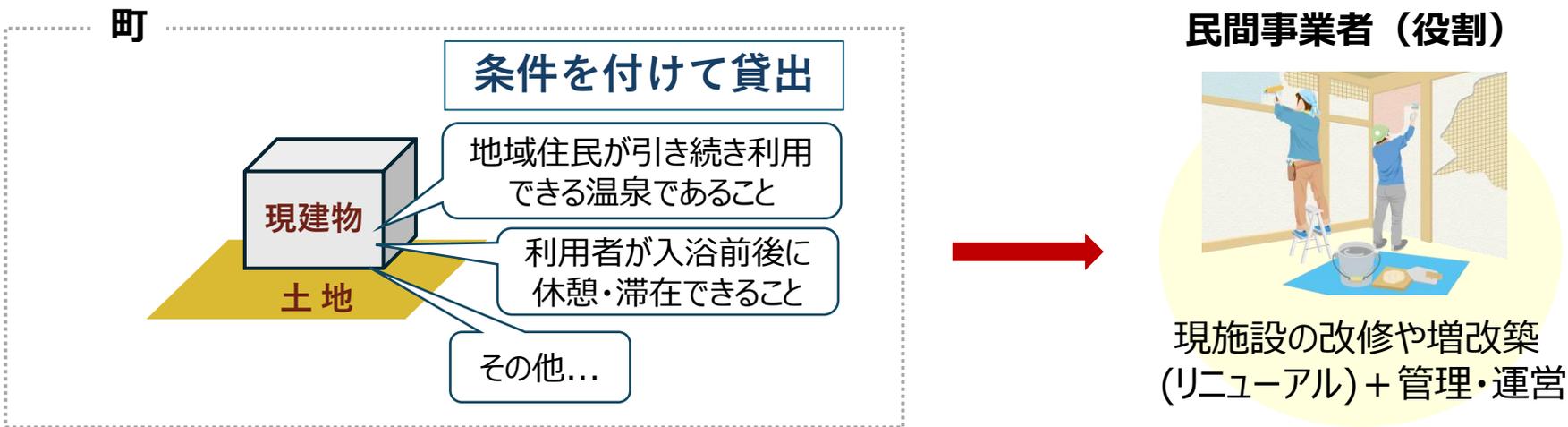
条件	機能・性能・仕様	備考（詳細）
○ 必要	公衆温泉機能	<ul style="list-style-type: none"> ◇地域の温浴機能を継承し、地域住民が引き続き利用できること。 ◇インバウンドも含めた観光客の利用と利便性を向上させること。 ◇現在の浴室の収容力（規模）を改善すること。
	休憩・滞在機能	<ul style="list-style-type: none"> ◇利用者が入浴前後に休憩・滞在できること。 ◇休憩所は現在の規模（約12.4㎡＝7.5畳）と同程度以上を確保すること。
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ◇施設利用者を対象とした駐車場。 （現在は近隣の公有地を活用し2台分を確保、周辺の私有地や事業者と連携を図るなどの工夫も可）
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ◇地域の温浴機能を継承し、地域住民が引き続き利用できることに加え、インバウンドを含む観光客の利用も向上させること。 ◇公民連携による町の財政負担を軽減し、サービス等を向上させること。
☆ 期待する 事項	施設及び周辺エリアの 活性化など	<ul style="list-style-type: none"> ◇地域住民の利便性やサービス等が向上する工夫。 ◇利用者間の交流促進。 ◇周辺地域の回遊性を高める工夫（夜間騒音など周辺の生活環境には配慮）。 ◇旧街道を活かした工夫。 ◇地域連携に向けた工夫。 ◇ユニバーサルデザインや多言語化への対応。 ◇デザイン性や風情（レトロ感）を有する建物・空間。
× 不可	旅館・ホテル営業	<ul style="list-style-type: none"> ◇ただし、次の宿泊業は可能とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・シングル向けの旅館・ホテル営業 ・ユースホステルやドミトリー、ゲストハウス等の簡易宿泊営業や下宿営業
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ◇公序良俗に反する、または地域環境を悪化させ得る店舗・業種。 ◇都市計画や自然公園法にそぐわない機能や用途。

弥坂湯における主な公民連携のパターン

I. 町が建物を解体し、条件（公共温浴機能の継承など）を付けて、民間に土地を賃貸借



II. 町は、土地 & 建物を現状有姿で、かつ条件（同上）付けて、土地 & 建物を賃貸借

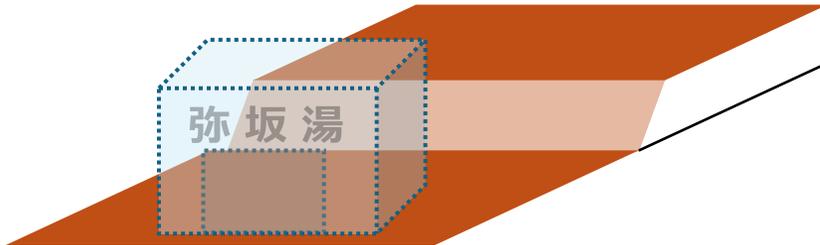


III. その他 指定管理 / コンセッション 等

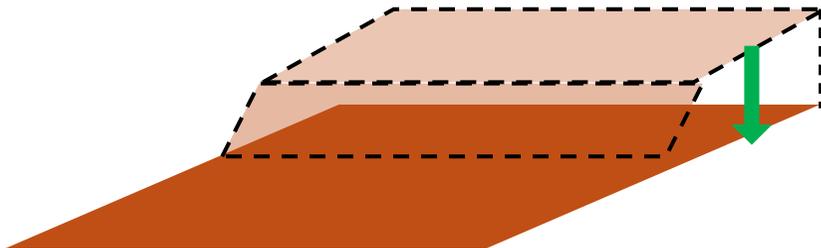
想定される主な整備パターンの例

- ① 今の建物を解体 + 後背地含めて敷地を造成（整地） + 敷地全体に建物を建設

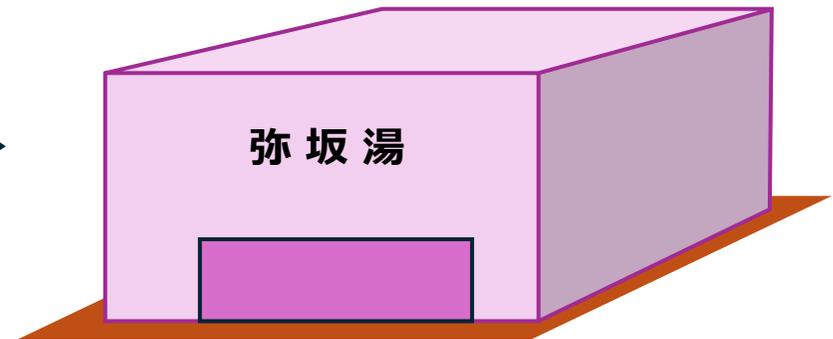
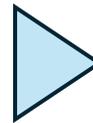
【解体】



【敷地造成】



【建替え】3階建/約900㎡（延床面積）まで建設可能

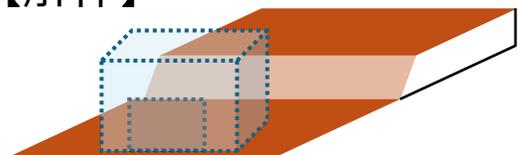


想定される主な整備パターンの例

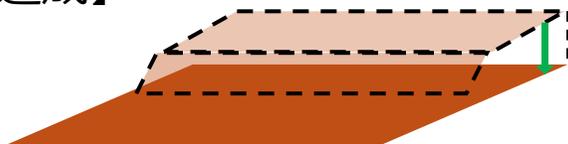
② 今の建物を解体 + 後背地含めて敷地を平らに造成 + 後背地に建物を建替え

+ 今の建物部分に駐車場整備

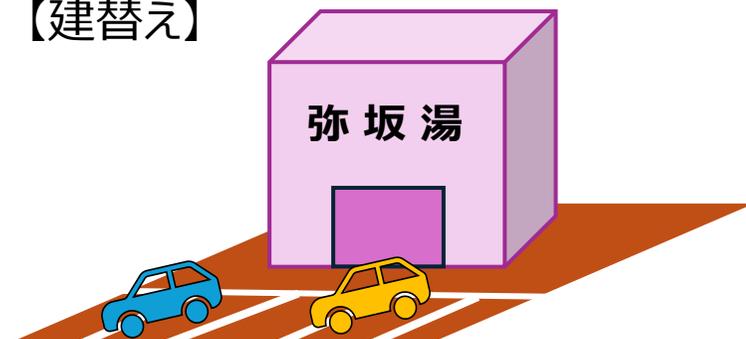
【解体】



【敷地造成】



【建替え】



【駐車場整備（県道に面した箇所）】

③ 今の建物をリフォーム（改修） + 後背地の整地や階段等を整備（外構工事） + 後背地利用

【建物改修】

【後背地外構のみ整備】

【後背地利用（別棟や仮設構造物の整備等）】

