

強羅文の郷等のあり方について(最終のまとめ)

I はじめに

強羅文の郷は、昭和 56 年に開設し、都心から近く観光資源に恵まれた箱根にある区民保養施設として、これまで多くの区民に利用されてきた。

また、湯之谷やまびこ荘は、昭和 57 年に開設した山村体験宿泊施設で、魚沼市民との交流や山村体験の場として、多くの区民に都会では得られない人や自然とのふれあいの機会を提供してきた。

しかし、両施設とも、施設の老朽化や区民利用者数の減少・伸び悩み等の課題が生じていることから、施設等のあり方について検討が必要になっている。

このため、平成 21 年 5 月に「強羅文の郷等あり方検討会」を設置し、両施設の今後のあり方について、検討を進めた。

II 強羅文の郷

1 意義

強羅文の郷は、区民に廉価な保養と心身のリフレッシュの場を提供することを目的とした区民保養施設である。都心からも近く、交通の便が良く、観光資源に恵まれた箱根地域にあり、子どもから高齢者まで、また、単身者から団体まで、幅広く利用されている。

2 沿革

昭和 52 年に買収した民間旅館「吾妻館」を改築し、昭和 56 年に区の保養所として、「ごうら荘」を開設した。当初から民間事業者に業務を委託して運営していたが、平成 17 年度からは「強羅文の郷」と名称を変更し、民営による宿泊施設として現在に至っている。

3 現状

(1) 施設

所在地	神奈川県足柄下郡箱根町強羅 1300-61		
土地面積	3,523.99 m ²		
建築物	鉄筋コンクリート造	地上 5 階地下 1 階	延べ 3,074.99 m ²
主要室	客室：和室 17 室・洋室 1 室（身障者用 2 室） 定員：71 人 談話室 大広間（45.5 畳） 温泉浴場 2 展望室		

(2) 運営方法

区が所有する強羅文の郷の施設及び備品を借受事業者(株)フォレスト（以下「(株)フォレスト」と

いう。)に無償で貸し付け、施設の運営・維持管理、旅館業務を行っている。

区内在住者（以下この章において「区民」という。）が施設を利用した場合、区民利用料金は、㈱フォレストの収入となる。区民は、現地で区民利用料金から区の補助金を差し引いた金額を支払う。補助金に相当する額は、文京区が㈱フォレストに支払っている。

1,000万円以上の経費を要する大規模改修は区が負担しているが、その他の修繕に関する経費は㈱フォレストが負担している。

(3) 利用方法

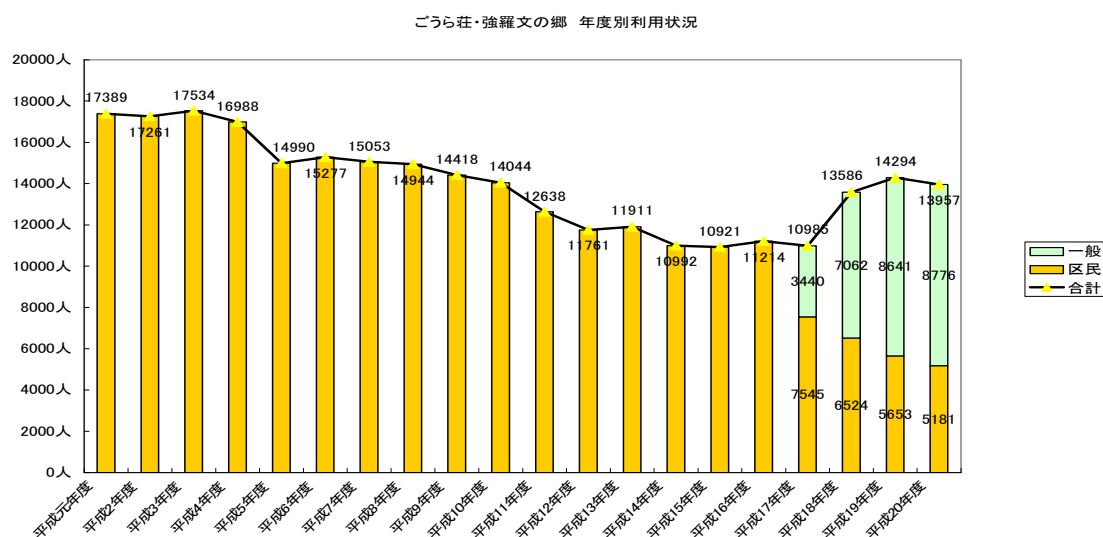
- 利用対象 区民及び一般(誰でも利用可能)
- 利用料金 区民：大人6,000円(区民利用料金9,000円のうち区が3,000円補助)
子ども4,000円(区民利用料金6,000円のうち区が2,000円補助)
一般：大人9,500円、子ども6,300円
大人は入湯税150円別途、区内在住障害者等減額制度あり
12月31日から1月3日までの宿泊は1,000円増
- 予約方法 区民は利用希望日の6か月前、一般は3か月前からフリーダイヤル(0120-230-379)へ申込順に受付。

(4) 利用状況

過去20年間の利用状況をみると、平成元年度から平成17年度まで減少傾向にあったが、平成17年度の民営化により利用対象が区民及び一般まで拡大したため利用者が増加し、平成20年度の年間利用者数は13,957人であった。

平成20年度の利用者数は、過去20年間の中で最多の平成3年度と比較して20%減である。

区民利用者数の推移としては、平成17年度7,545人が平成20年度5,181人と、4年間で30%以上減少している。平成20年度利用者の約6割が一般である。



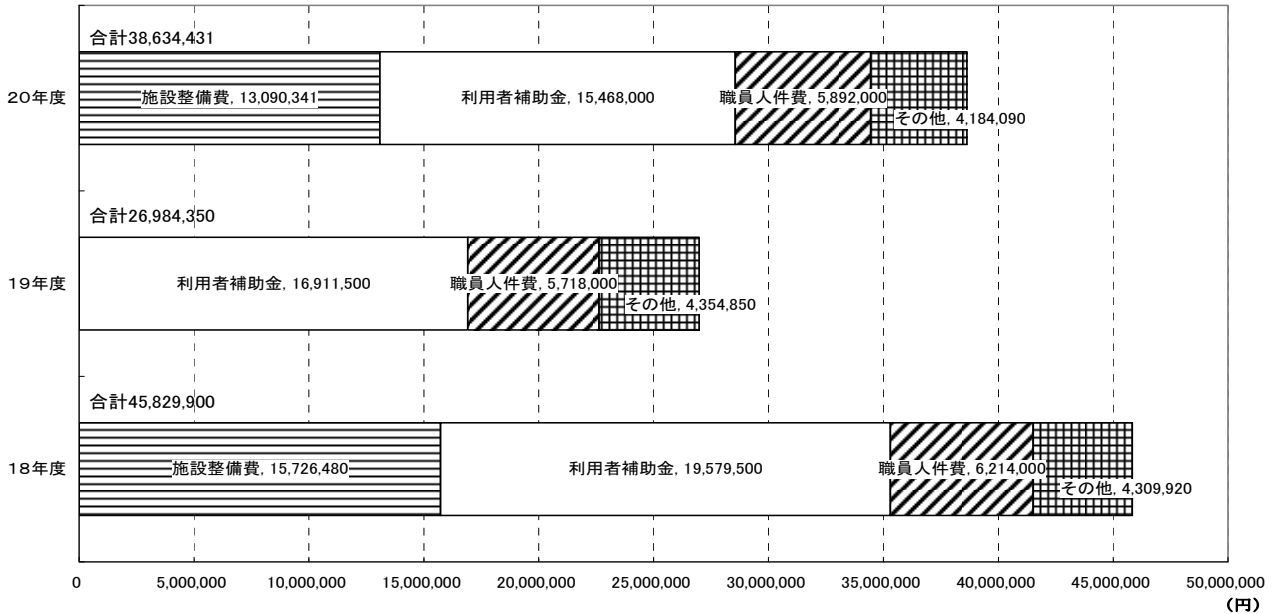
- ※平成11年度までは、区民が利用対象
- ※平成12年度から16年度までは、区民及び在勤者が利用対象
- ※平成17年度以降は、区民及び一般が利用対象

(5) 経費

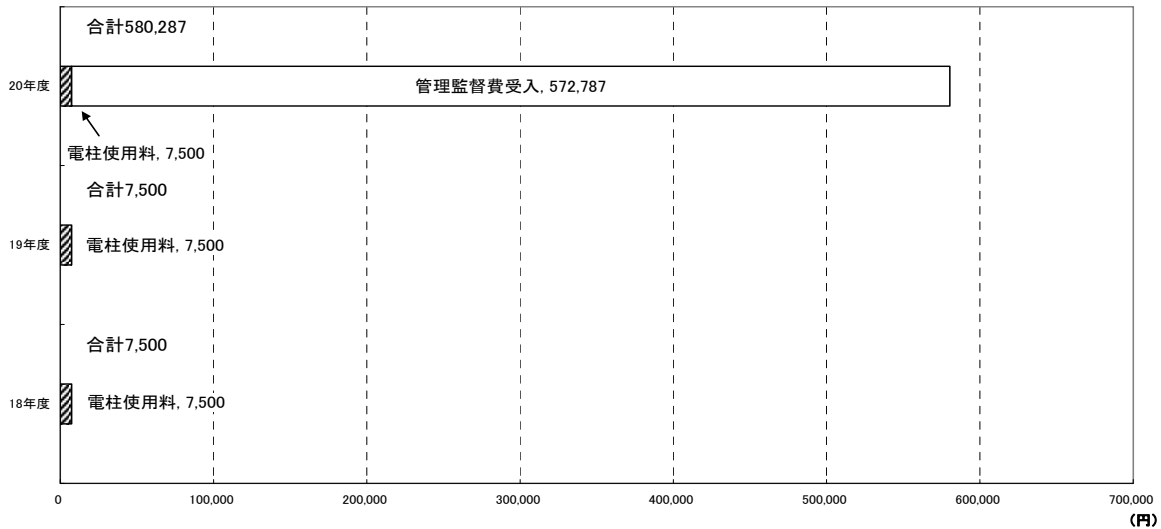
平成 20 年度の区歳出額は 3,863 万円で、区歳入額 58 万円を差し引いた区の持ち出し額は 3,805 万円である。区歳出額の内訳は、利用者補助金 1,547 万円（区歳出額の 40.0%）と老朽化による施設整備費 1,309 万円（区歳出額の 33.9%）で区歳出額の約 7 割を占める。

平成 20 年度の区民利用者一人当たりの区の持ち出し額は、7,345 円である。

【区歳出】



【区歳入】



※電柱使用料：敷地内の電柱・支線の土地使用料

※管理監督費：借受事業者から会計報告を受け、決算数値に基づく営業利益の1/2に相当する額

【区民利用者一人当たりの区の持ち出し額】

(円)

18年度	19年度	20年度	備考
7,024	4,772	7,345	区民宿泊人数 18年度 6,524人 19年度 5,653人 20年度 5,181人

(6) 施設の状態

施設は、昭和 56 年開設から築 28 年が経過しており、空調設備の不具合、外壁の損傷等施設の老朽化が著しい。

平成 7 年の耐震改修促進法施行により、昭和 56 年以前に建築確認を受けた建物には耐震診断が義務付けられており、平成 20 年度に区が実施した耐震性能についての耐震一次調査では、強羅文の郷は B2 ランクの耐震診断結果であった。

※B2 ランクとは、耐震診断の結果、耐震指標 I_s 値が 0.4 以上 0.5 未満のもの。耐震改修促進法等では耐震指標の判定基準 0.6 以上としており、それ未満の建物については耐震補強の必要性があると判断される。

4 課題

(1) 耐震補強

平成 20 年 3 月に策定した文京区耐震改修促進計画によると、強羅文の郷は平成 27 年度までに耐震補強工事を行わなければならない。耐震補強工事には、約 1 億 2,000 万円の経費が見込まれ、さらにそれに伴い内装工事や空調設備・水まわり工事等に多額の経費がかかる。

また、耐震補強工事等のため半年以上の休館を要する。

(2) 施設の老朽化に伴う施設整備

現時点で必要な施設整備の経費と内容は、次の表のとおり(耐震補強工事に伴う経費は除く。)で、その合計額は約 2,500 万円と見込まれる。

施設の老朽化に伴い、今後も様々な施設整備費が発生することが見込まれる。

必要度	経費概算	内 容
1	1,200 万円	ロビーや大広間等エアコン設置工事
2	1,200 万円	外壁改修工事
3	100 万円	高圧負荷区分開閉器取付工事

※ 高圧負荷区分開閉器は、配電線の停電による波及事故防止のために設置する。

(3) 区民利用者数の減少

区民利用者は年々減少し、平成 20 年度の全体の利用者に占める割合は約 4 割である。

区民利用者減少の要因としては、民間部門における多種多様な宿泊施設や旅行プランの普及により、宿泊先の選択肢が広がっていることが考えられる。

また、平成 17 年度の民営化により、強羅文の郷(株)フォレストが運営する他の施設(湯河原温泉、猪苗代、山中湖に 5 施設あり)を、区民が優待料金で利用できるようになったことも、区民利用減少の一因として考えられる。

5 今後のあり方

年間 2,000 万人以上の人が訪れる箱根地域の観光客は、安く、近く、短期間でも旅行気分を満喫できる「安・近・短」志向により、近年増加傾向にある。

強羅文の郷は、その箱根地区の中でも、強羅駅から徒歩 5 分、強羅公園に隣接した恵まれた立地条件にあり、長年にわたり多くの区民のリフレッシュの場として利用されてきた。(株)フォレストが運営したことにより、平成 17 年度から一般も含めた利用者数は増加しており、部屋利用率は 87.5%（平成 20 年度）で、(株)フォレストの収支状況は、平成 19 年度から黒字である。

しかし、前述したように、利用者数の回復傾向はあるものの、区民利用については減少傾向に歯止めがかからず、また、耐震補強、施設の老朽化、区民利用者数の減少等の課題があることから、区が強羅文の郷を現状のまま維持していくことは、困難な状況になっている。

このため、建物は廃止し、土地は売却又は貸付をすることが考えられるが、民間事業者にとって多大な経費を要する土地の取得については、現在の景気動向の中では不確実であるため、土地は売却よりも貸付が妥当である。

また、区民への宿泊サービスを継続するために、ホテル・旅館業を行う民間事業者に土地を貸し付け、借受事業者が新たな宿泊施設を建設し区民へ優先的に施設を提供することを貸付条件とすることが望ましい。

このことにより、区民への宿泊サービスを継続しながら、将来にわたる施設の維持・財政負担を軽減できる。

6 今後の予定

平成 22 年度	借受事業者募集・選定
平成 23 年度以降	強羅文の郷の解体及び新規施設の建設 新規施設の営業開始

III 湯之谷やまびこ荘

1 意義

湯之谷やまびこ荘は、区民に山村地域住民との文化、スポーツを通じた交流の場を提供することにより、区民の健康と福祉の増進を図ることを目的として設置した山村体験宿泊施設である。

また、区では、施設利用及び魚沼市民との交流促進のために、湯之谷やまびこ荘受託事業者である湯之谷薬師スキー場管理組合（以下「スキー場管理組合」という。）が主催する交流事業と協働して、様々な交流の場の提供に努めている。

2 沿革

昭和 54 年 9 月に湯之谷村から文京区に対して、山村地域若者定住環境整備モデル事業を通じて交流を図りたい旨の申し入れがなされ、昭和 55 年 1 月に共同事業実施に合意した。昭和 56 年 7 月、文京区は湯之谷村から土地の無償貸与を受け、昭和 57 年 11 月に山村体験宿泊施設として湯之谷やまびこ荘を開設し、湯之谷村は余暇活動施設（スキー場・テニスコート）、生産活動施設（山菜試作園・遊歩道）を建設した。

その後、湯之谷村の引湯事業により温泉供給が可能となり、平成 6 年 11 月に温泉棟を増設した。

平成 16 年 11 月、湯之谷村を含む 6 町村が合併し魚沼市が誕生してからも、区への土地の無償貸与は継続している。

また、昭和 61 年度から、湯之谷やまびこ荘を利用して尾瀬ハイキングや郷土料理講習会、スポーツ親善試合などの様々な交流事業を、区主催で実施してきた。この区主催による交流事業は、平成 20 年度で終了したが、平成 19 年度からはスキー場管理組合主催による自主事業と協働して実施している。

3 現状

(1) 施設

所在地	新潟県魚沼市七日市 1173 番地		
土地面積	3,343.28 m ²		
建築物	鉄筋コンクリート造	地上 2 階地下 1 階	延床面積 1,355.22 m ²
主要室	客室：和室 8 室・洋室 1 室 定員：49 人 ラウンジ、食堂、温泉浴場 2、共同トイレ・洗面所		

(2) 運営方法

委託契約により、スキー場管理組合が、施設の運営・維持管理、利用者サービス業務を行っている。

(3) 利用方法

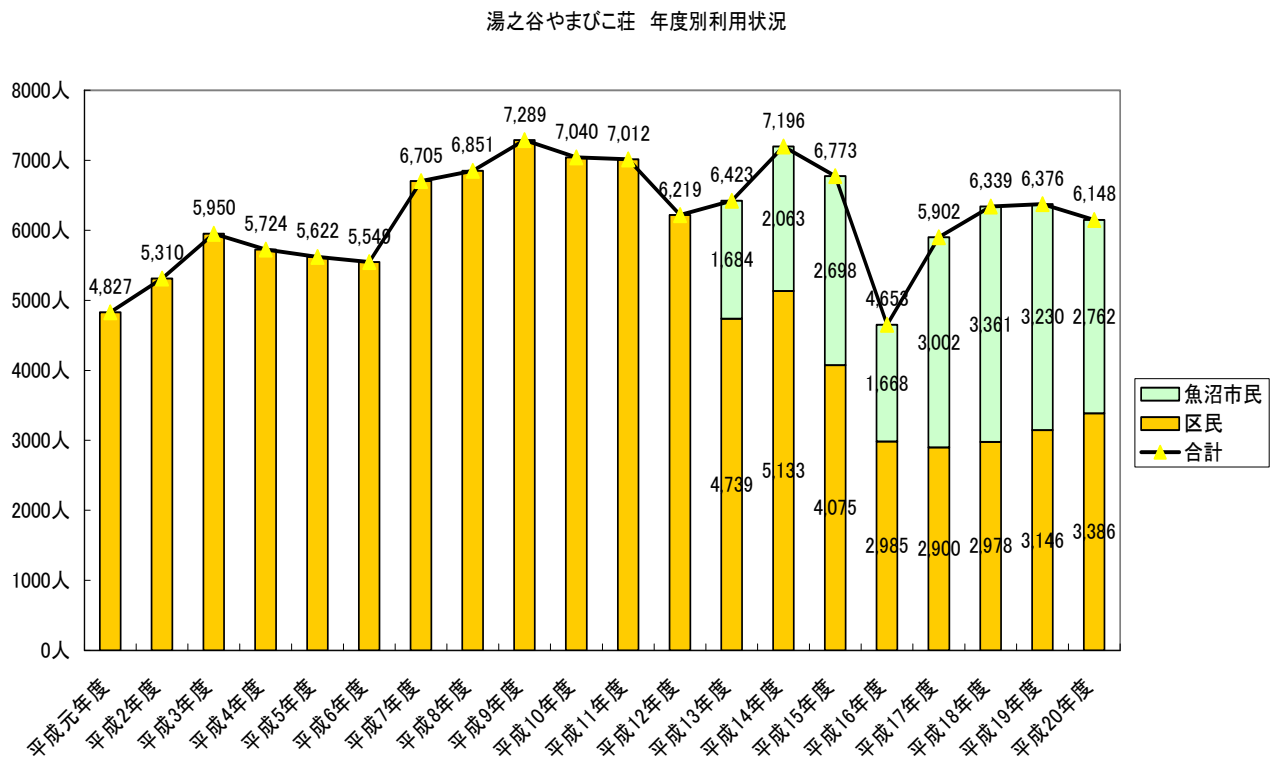
- 利用対象 区内在住者・区内在勤者・区内在学者・区内在住者と同行する区外在住の家族・区内在勤者と同行する同居の家族（以下この章において「区民」という。）、魚沼市内在住者
- 利用料金 大人 5,200 円（入湯税 150 円別途）、子ども 3,700 円
区内在住障害者等減額制度あり
12 月 31 日から 1 月 3 日までの宿泊は 1,000 円増
- 予約方法 利用希望日の 2 か月前（魚沼市内在住者は 1 か月前）の 1 日からフリーダイヤル（0120-801-523）への申込順に受付
ただし、4 月 29 日～5 月 5 日、7 月 21 日～8 月 31 日、12 月 28 日～1 月 5 日の宿泊期間は区内在住者を対象とした抽選を実施。各期間の初日の 2 か月前の 1 日～10 日に、フ

リーダイヤル（0120-801-523）で抽選申込を受付。同月 13 日から抽選結果の発表と区内在勤・在学者も対象とした空室予約を受付。

（４） 利用状況

やまびこ荘の利用者は、年間 7,000 人を超えていた時期もあったが、平成 16 年度に起きた中越地震後は 6,000 人前後である。

魚沼市の誕生により、地元の利用対象範囲が実質的に拡大したため、利用者数においても、平成 17 年度から平成 19 年度までは区民よりも魚沼市民が上回っている。



※平成元年度～平成12年度は区民・魚沼市民別利用者数不明

（５） 経費

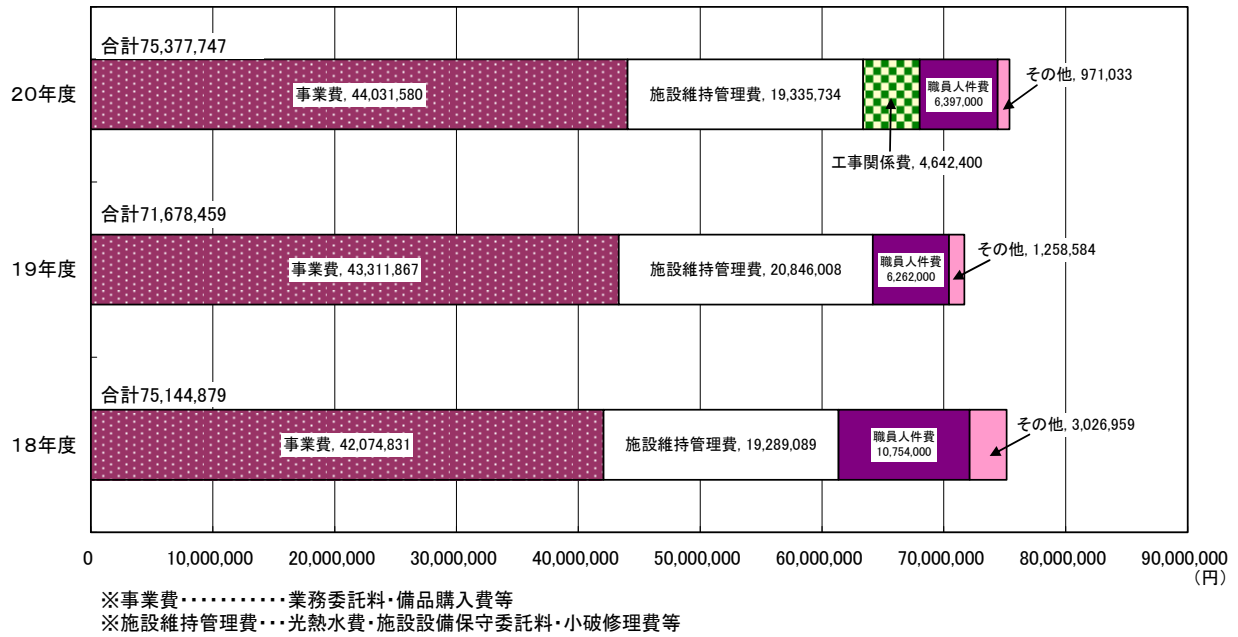
平成 20 年度の区歳出額は 7,538 万円で、区歳入額 1,783 万円を差し引いた区の持ち出し額は 5,755 万円である。区歳出、区歳入とも毎年同程度の額であるため、毎年、5,000 万円を超過する区の持ち出し額が発生している。

区歳出額の内訳は、業務委託料などの事業費が 4,403 万円、光熱水費などの施設維持管理費が 1,934 万円で、これらの経費で区歳出の約 8 割を占めている。

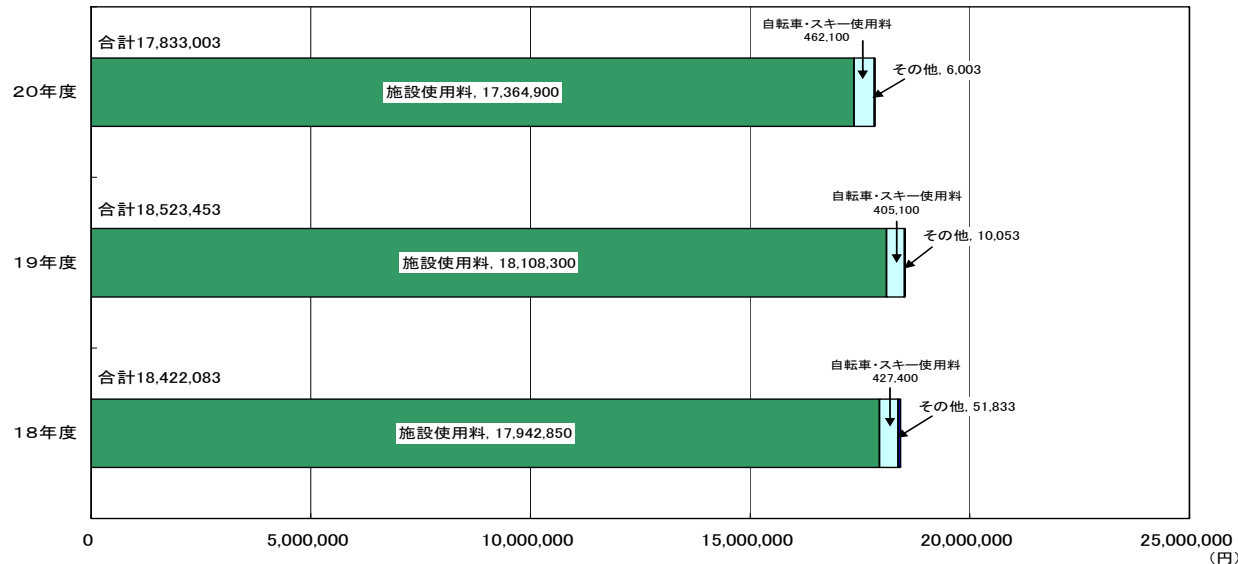
区歳入の内訳は、施設使用料が 1,736 万円で、区歳入の 97% を占めている。

平成 20 年度の魚沼市民を含めた宿泊利用者一人当たりの区の持ち出し額は、9,360 円である。

【区歳出】



【区歳入】



【宿泊利用者一人当たりの区の持ち出し額】

(円)

18年度	19年度	20年度	備考
8,948	8,337	9,360	宿泊人数 18年度 6,339人 19年度 6,376人 20年度 6,148人

(6) 湯之谷やまびこ荘における交流事業

昭和61年度から平成20年度まで、区主催による交流事業を実施してきた。事業の対象は区内在住者で、湯之谷やまびこ荘に宿泊し、郷土料理講習会や尾瀬ハイキング、スポーツ交流を通して、山村体験と魚沼市民との交流を深めてきた。

区主催事業は、参加者の減少により平成20年度で終了したが、平成19年度から始まったスキー

場管理組合主催の交流事業と協働して、やまびこ荘の利用促進と、魚沼市民との交流に努めている。

スキー場管理組合主催の交流事業は、地域の人材や農家とのネットワーク、自然や地域特性を活かした企画により、平成 20 年度は 200 人を超える参加者があった。

文京区主催事業実績

年度	内 容	参加者数(人)
11	尾瀬ハイキングと郷土料理講習会、スポーツ交流、尾瀬ハイキングとそば打ち体験	117
12	尾瀬ハイキングとそば打ち体験、スポーツ交流、湯之谷村民招待	121
13	尾瀬ハイキングと郷土料理講習会、スポーツ交流	76
14	尾瀬ハイキングと郷土料理講習会、スポーツ交流	77
15	尾瀬ハイキングと郷土料理講習会、スポーツ交流	76
16	尾瀬ハイキングと郷土料理講習会	39
17	尾瀬ハイキングと郷土料理講習会	38
18	尾瀬ハイキングと郷土料理講習会	40
19	尾瀬ハイキングと郷土料理講習会	20
20	郷土料理講習会と魚沼市内めぐり	11

スキー場管理組合主催事業実績

年度	内 容	参加者数(人)
19	魚沼コトカキ稲刈り体験、雪国魚沼ふれあい雪遊び体験	62
20	魚沼コトカキ田植え体験、魚沼山菜郷土料理教室、魚沼コトカキ稲刈り体験、魚沼郷土料理教室とそば打ち体験、雪国魚沼ふれあい雪遊びとスキー体験、雪国魚沼スノーシュー体験と雪見酒	246

4 課 題

(1) 区民利用者数の伸び悩み

区民と魚沼市民別の利用者数の統計がある平成 13 年度以降で、区民利用者数は平成 14 年度の 5,133 人をピークに、翌年から減少が続き、平成 17 年度には 2,900 人まで落ち込み、魚沼市民利用者数を下回った。翌年度以降、区民利用者数は微増を続けているものの、平成 14 年度のピーク時の区民利用者数の 7 割にも満たない水準となっている。

一方、平成 16 年 11 月に湯之谷村を含む 6 町村が合併して魚沼市が誕生し、地元の利用対象範囲が拡大したことにより魚沼市民利用者数が増加し、平成 17 年度から平成 19 年度までは魚沼市民利用者数が区民利用者数を上回っている。

(2) 運営・維持管理経費の負担

区歳出については、施設及び設備の維持・補修・点検経費や運営管理に係る業務委託料など利用

者数の増減に左右されない経費が大きな割合を占めており、毎年ほぼ一定の経費がかかっている。

一方、区歳入については利用者が支払う施設・器具使用料であるため、利用人数の増減が区歳入に直接反映されるが、利用者数の推移を見ると横ばい傾向であるため、こちらも毎年ほぼ一定の区歳入を維持している。

このため、現行の運営方法を継続すると、今後も、区歳入に比べて区歳出が毎年 5,000 万円を超過すると予想される。

(3) 施設・設備の老朽化に伴う改修

冷房設備機器については、開設当初から 27 年間使用しているが、通常の耐用年数は 15 年～20 年とされ、修理不能な故障が起きることも危惧されている。冷房設備機器の改修には約 3,000 万円の経費が見込まれる。

(4) 湯之谷やまびこ荘における交流事業

魚沼市民との交流事業は、区民に都会では体験できない貴重な山村体験や魚沼市民との交流ができる機会を提供するとともに、魚沼市との良好な関係を築きあげていく上で有意義な役割を担ってきた。

今後も、山村体験を含めた魚沼市民との交流事業を継続していくためには、多くの区民が参加するような魅力的な企画と、効果的な広報、実施体制の整備が必要である。

5 今後のあり方

(1) 湯之谷やまびこ荘について

湯之谷やまびこ荘は、区民と魚沼市民の交流や山村体験の場として、これまで多くの区民に都会では得られない人や自然とのふれあいの機会を提供してきた。

しかし、区民利用者の伸び悩み、運営・維持管理費の負担、施設・設備の老朽化等の課題を抱え、毎年のように区歳入よりも区歳出が 5,000 万円を超過するなど、施設運営の負担が大きくなっている。

今後も、施設の運営・維持管理には一定の経費が必要であり、老朽化に伴いさらに施設整備経費が発生することが予想されるため、運営方法の見直しが迫られている。

運営方法の改善策として民営化又は指定管理者制度の導入が考えられるが、利用者サービスや区の財政負担を勘案すると、指定管理者制度よりも民営化が効果的である。

湯之谷やまびこ荘の土地は魚沼市より無償貸与を受けているが、民営化に移行しても以下の条件により、引き続き土地の無償貸与が可能であることを魚沼市と確認している。

- 魚沼市内の民間事業者が運営し、魚沼市民の雇用が図られること。
- 建物は文京区が所有すること。
- 湯之谷やまびこ荘が山村体験施設として運営され、文京区との協働による交流事業が継続されること。

魚沼市内の複数の民間事業者を調査した結果、やまびこ荘の運営に対する参入の意欲は低いことから、魚沼市内の他の民間事業者においても同様なものと見込まれるが、現在の受託事業者であるスキー場管理組合については、民営化に向けた検討を行っている。

民営化のためには、大幅な収入増と支出の縮減が必要であるが、料金改定や、運営経費の見直しを実施したとしても、施設収容人員の制約、料金改定に伴う利用者数への影響等を勘案すると、収支状況の改善は厳しいものと考えざるを得ない。

安定的な経営と採算性を確保することが、区及び民間事業者にとって民営化の必要条件となるため、今後はさらに検討を進め、できるだけ早い時期に民営化の可否について結論を出すことが望ましい。

なお、民営化が困難な場合は、将来的に持続する年間数千万円の財政負担を考え、施設を廃止する方向で検討を行う。

(2) 湯之谷やまびこ荘における交流事業について

区が主催する交流事業は平成 20 年度で終了したが、平成 19 年度より開始したスキー場管理組合が主催する交流事業は、200 人を超える参加者を集めている。

今後とも、魚沼市やスキー場管理組合等の地域の関係団体と連携し、地域の特性を活かした魅力ある交流事業を展開していくことが望ましい。

そのためには、魚沼市におけるさらに広範な地域の関係機関や関係者と連携・協働し、事業の企画・運営を進めていくことが求められる。

施設の民営化にかかわらず、今後とも交流事業が継続できるよう魚沼市や関係機関と協議をし、事業の充実に努めていくことが必要である。