

## 笠置いこいの館指定管理者応募の皆さまへ

### ～ パートナーへ届ける想い ～

この度、「笠置いこいの館」指定管理応募にご関心をお持ちいただき誠にありがとうございます。

平成9年に設置しました「笠置いこいの館」を指定管理のもとに運営をお願いすることになりました。

皆さまにお伝えしたいことを別添資料に記載してございます。

私どもの「想い」「今後のあり方」「ビジョン」をお示しさせていただいておりますので、参考としていただきたいと存じます。

年度末、大変お忙しい中ですが、「笠置いこいの館指定管理者募集資料」を作成される際、別添「笠置いこいの館管理者募集要項（案）」「笠置いこいの館指定管理者提案に関する留意事項（案）」ならび本資料、および別冊となっております参考資料にお目通しいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

なお、お問い合わせにつきましては、巻末に記載しております担当者までご連絡をいただけましたら幸いに存じます。

皆様方の益々のご発展をご祈念いたします。

平成30年3月

京都府相楽郡笠置町長 西村 典夫

# 目 次

1. 笠置いこいの館改修工事の概要（地方創生交付金事業）	1
2. 笠置いこいの館のプロフィール	3
3. 事業コンセプト・提供価値	5
4. 1年後、2年後、3年後、5年後のビジョン	6
5. 笠置いこいの館の可能性、成功する社会的背景	8
6. 市場規模	10
7. 近隣の類似施設の動向、成功の鍵・要因、笠置いこいの館との相違点	11
8. 笠置いこいの館の弱み、強み	13
9. 商品、サービスの説明	14
10. 販売戦略	16
11. 売上計画、利益計画	19
12. 人員計画	22

【1. 笠置いこいの館改修工事の概要（地方創生交付金事業）】

(1) 笠置いこいの館本館改修工事

\*別冊「資料No.1」参照

名 称	建築改修内容
一階喫茶・レストラン改修工事 【部屋番号①】	<p>【建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホールと一体化にするため、床高さをホールに合わせる。</li> <li>・床のタイルカーペットの全面張替え</li> <li>・ホールと一体化にするため、間仕切り建具の撤去</li> <li>・厨房器具の撤去</li> <li>・トイレ増設及び、外部利用を可能にするため、入口部分に間仕切り壁の新設</li> <li>・壁、天井の張替え</li> </ul> <p>【設備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電灯コンセント設備（ベースライト、部分照明、誘導灯、非常照明、配線器具）</li> <li>・電話設備 ・拡声設備 ・時計設備 ・自動火災報知機設備</li> </ul>
1階男女浴室改修工事 【部屋番号②】	<p>【建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・脱衣場の壁、天井、床材の張替え</li> </ul> <p>【設備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ファンルーム（換気扇）の取替え</li> </ul>
2階大広間改修工事 【部屋番号③】	<p>【建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床のリバーシブル畳を撤去し、構造合板下地カーペットの張替え</li> <li>・雨漏れによる縁部分の改修</li> <li>・空調機取替えに伴う天井改修</li> </ul>
2階男女レストルーム 【部屋番号④⑧】  2階男女レストルーム  【部屋番号④⑧】	<p>【建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床のカーペット全面張替え</li> <li>・壁のビニールクロス張替え</li> <li>・低天井部分を撤去し、バスリブ（断熱材貼）にやり替え</li> <li>・浴室とレストルームとの間仕切り壁の隙間処理</li> </ul> <p>【設備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電灯幹線設備 ・電灯コンセント設備 ・電話設備</li> <li>・拡声設備 ・テレビ共聴設備 ・時計設備</li> <li>・自動火災報知機設備</li> </ul>
2階休憩室 【部屋番号⑤⑥】	<p>【建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・和室の床の畳を撤去し、根太、コンパネ下地のタイルカーペット張替え</li> <li>・洋室の床のタイルカーペット張替え</li> <li>・和、洋室の壁のビニールクロス張替え</li> <li>・和室天井部分を撤去し、プラスチックボード ビニールクロスに張替え</li> <li>・洋室の天井はビニールクロスに張替え</li> </ul> <p>【設備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電灯幹線設備 ・電灯コンセント設備 ・電話設備</li> <li>・拡声設備 ・テレビ共聴設備 ・時計設備</li> <li>・自動火災報知設備</li> </ul>
2階トレーニングルーム 【部屋番号⑦】	<p>【建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床のカーペット全面張替え</li> </ul>

	<p>【設備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・AV設備</li> </ul>
2階休憩室 【部屋番号⑨】	<p>【建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・和室の床の畳を撤去し、根太、コンパネ下地のタイルカーペット張替え</li> <li>・洋室の床のタイルカーペット張替え</li> <li>・和、洋室の壁、天井のビニールクロス張替え</li> <li>・洋室の天井はビニールクロスに張替え</li> <li>・縁側、障子はそのまま、襖は木製建具にやり替え</li> </ul> <p>【設備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電灯コンセント設備</li> <li>・電話設備</li> <li>・拡声設備</li> <li>・自動火災報知設備</li> </ul>
2階入口ホール 【部屋番号⑩】	<p>【建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床材の塩ビシート及びタイルカーペットを撤去し土足用塩ビシートに張替え</li> </ul>
3階休憩室 【部屋番号⑪】	<p>【建築工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・床材のタイルカーペットを塩ビシートに張替え</li> <li>・壁及び天井材を撤去し、プラスチックボード ビニールクロスに張替え</li> </ul> <p>【設備工事】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電灯コンセント設備</li> <li>・拡声設備</li> <li>・テレビ共聴設備</li> <li>・自動火災報知設備</li> </ul>
全体及び外部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・デイサービス側（個別電気小メーター、水道小メーター 温泉水小メーター）の設置</li> <li>・オフォスに個別電気小メーターの設置</li> <li>・空調設備の改修</li> <li>・鋼板パネル屋根部のコーキングのやり替え、錆止め塗装DP塗装処理</li> </ul>

(2) その他個別の修繕・改修工事

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 全館にWiFi設備の設置</li> <li>(2) 男女サウナ風呂修繕（金額 1,629,720円）</li> <li>(3) 多目的利用者交流施設（催事・ゲートボール等）の塗装修繕及び雨除け処理</li> <li>(4) 漏水修繕（見積金額 150,000円）</li> <li>(5) その他、改修工程において建物構造上、修繕・改修が必要な内容</li> </ul>
-----	--

(2) その他必要な備品整備

## 【2. 笠置いこいの館のプロフィール】

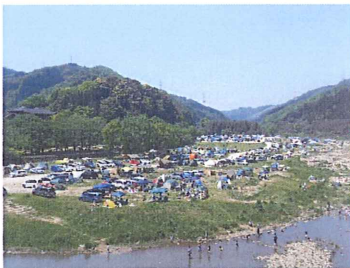
### ① 笠置いこいの館の存在意義

「笠置いこいの館」が笠置町の観光の核施設として、年間約7万人が利用し、笠置町への観光誘客にとって効果が大きいです。(笠置町の観光入込人数年間約25万人)。

「笠置いこいの館」で温泉に入れることが、キャンプ場等笠置町の他の観光施設等を利用する人たちにとって、笠置町へ来る動機にもなっています。

「笠置いこいの館」は、笠置の持つ観光資源活用に大きな影響を与える存在でもあります。

また、笠置町民の健康福祉の向上、ゲートボールや会合など町内外住民の交流推進という観点からも活用されており、コンパクトタウンの中心的役割を担う多目的な交流拠点としての存在も大きいです。



笠置キャンプ場



笠置いこいの館 イベント風景



笠置山 もみじ公園

### ② 過去と現状

「笠置いこいの館」は、平成8年、23億円を投じて、町が建設したものであります。

管理運営を担う町の第三セクターである(有)わかさがが、平成9年2月12日、町からの出資3,000万円により設立され、平成9年4月1日に営業を開始しました。

平成16年10月1日、開館当初に比して、減少した利用者の増加策として、初めての料金改正を行い、大人1,000円から800円、小学生500円から400円、シルバー700円から600円に値下げを行っています。

平成18年度には、テニスコートをゲートボール場に改装、クロス張り替えを行う等、利用者ニーズに対応したリニューアルを行いました。

平成20年、町から(有)わかさがへの出資金の増資(5,000万円)を行い、経営基盤の強化を図りました。

平成22年9月16日、(有)わかさがの直営で運営されていたものを、飲食部門を(株)かしばに委託して運営することとし、平成25年7月1日、温浴部門も(株)

かしばに委託して運営することとなりました。

平成 27 年 7 月、運営委託業者の撤退に伴う、次期業者選定のため 1 ヶ月の休業を余儀なくされ、営業再開後も休業のダメージが残りました。

平成 27 年 8 月 1 日、温浴部門（有）コモンズ、料飲部門（株）土埃、による管理運営を開始、平成 29 年 9 月 30 日まで行われました。

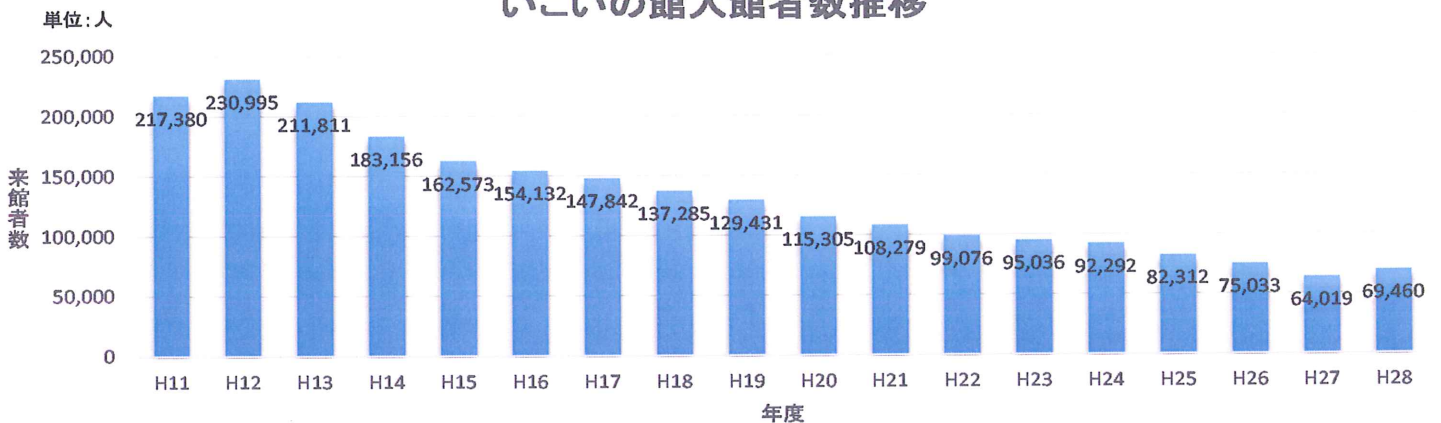
平成 29 年 2 月に発足した「いこいの館経営検討委員会」による管理運営に関する提言が、平成 29 年 6 月にあり、将来、民間事業者への長期貸与を行うことなどが提言されました。

また、当面指定管理制度による経営の改善を図ることなども提言され、今後の管理運営を想定した内容を含む条例改正を平成 29 年 12 月に行いました。

平成 29 年 10 月 1 日から、（有）わかさぎによる直営で運営。飲食部門は土埃に委託しています。

現在、今後の管理運営について指定管理制度導入を検討中です。

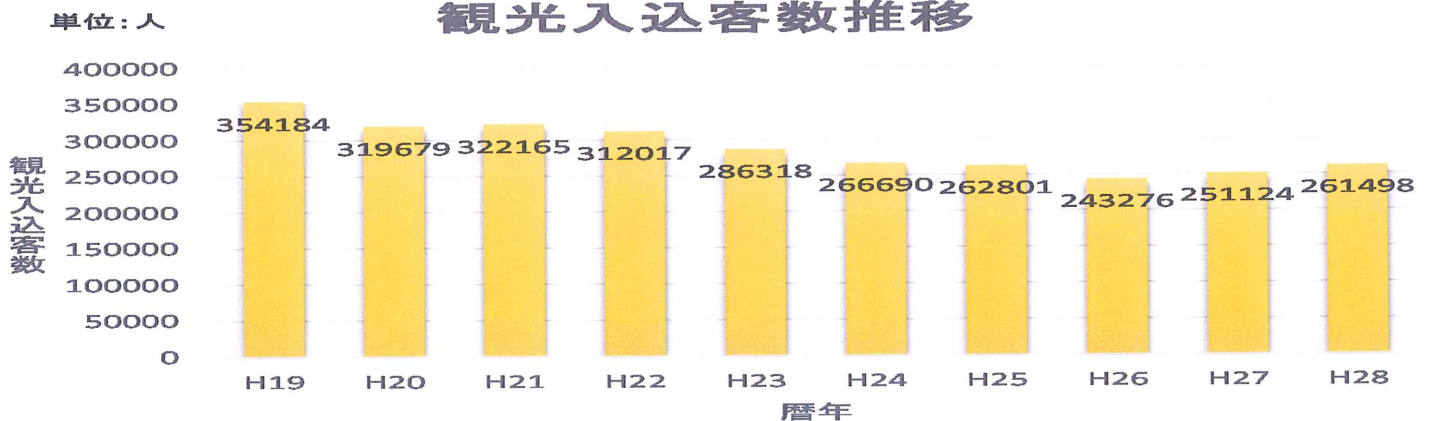
### いこいの館入館者数推移



\*出所：いこいの館管理資料

（施設改修のため平成 27 年 7 月は閉館）

### 観光入込客数推移



\*出所：京都府ホームページ・京都府統計ナビ・観光入込客数調査

### 【3. 事業コンセプト・提供価値】

#### ① 「笠置いこいの館」の事業コンセプト

「天然温泉への温浴をメインとする多世代への多様なリラクゼーションの提供」が事業コンセプトであると考えています。

そのためには、「天然温泉としての快適な温浴環境の創出と維持」が事業推進にとって不可欠です。

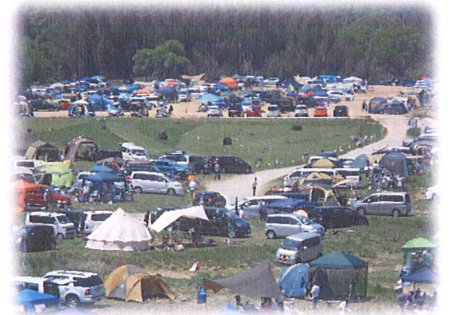
飲食などの関連事業は、温浴事業と一体をなすものであり、多世代が満足する多様なリラクゼーション創出には不可欠な事業であると考えています。

#### ② 提供価値

(1) 住民価値：入浴施設だけでなく、デイサービス、おたっしゃくらぶ（保健福祉課事業）だんらんハウス（住民主体事業）等、健康福祉増進の場として活用されています。また、多目的交流設備（催事・ゲートボール等）、直売所等の付帯設備では住民交流の場としても利用されています。だんらんハウス（子育て事業）



(2) 観光価値：当該施設の利用を目的とする来訪者だけでなく、笠置キャンプ場利用者をはじめ、町内を訪れる観光客の立ち寄り施設として賑わいを創出しています。四季折々、笠置の観光資源を楽しむ、リラックス、リフレッシュができ、町内外の交流施設として利用されています。



笠置キャンプ場（木津川河川敷）

(3) 経済価値：入浴、飲料、物販等の利用が、町内観光消費額の大きな割合を占めています。また、町内業者の商品販売、町内観光事業者との連携事業により町内経済の好循環を生む価値があります。

あわせて、町内における数少ない、雇用創出の場（19名：H30.3.15時点）でもあります。

## 【4. 1年後、2年後、3年後、5年後のビジョン】

### ① 1年後のビジョン

「笠置いこいの館の経営改善・再生始動期」

これまでの管理運営に代えて「指定管理」を導入し、指定管理者と町とが連携協力し、経営改善・再生のスタートを切り、1年間で一定の改善方法や筋道を立てます。

- ◆指定管理者による初年次指定管理を実施。
- ◆指定管理により、「経営改善」の見通し（利用者増加・利用単価増のための営業活動や従業員の資質向上、物販等提供サービス開発を実施）が立つこと。
- ◆平成29年度の「改修」による施設利用層と利用方法の拡大が定着すること。
- ◆「笠置いこいの館」を核とし、「つむぎてらす」等と連携して、町内各種団体が連携・協働する拠点機能を持ち、コンパクトタウンの中心施設として多くの人が集い「賑わい」が生まれること。（町民参加による自主事業の試行等）
- ◆「観光の核施設」として、町外からの来訪者に対するインフォメーション機能等を付加すること。

### ② 「2年後のビジョン」

「笠置いこいの館経営改善・再生推進期」

1年目に立った見通しを確実な軌道に乗せて、経営改善（利用者増、収支改善等）の流れを定着させます。

- ◆指定管理1年目の成果と課題を検証し、2年次の指定管理を実施。
- ◆営業活動とサービス開発による利用者増加・利用単価増加、従業員の資質向上等の効果によるリピート率向上等、経営改善の流れが定着すること。
- ◆施設設備を活用した「自主事業」（町民参加、体験教室等）を展開し、新規収益事業を始動させること。
- ◆「笠置いこいの館」を核とした「賑わい」が増加し、サウンディングによる新しい投資・参入意向が生まれること。

### ③ 3年後のビジョン

「笠置いこいの館経営創生・自走期」

2年間の指定管理を経て、経営改善の道筋・ノウハウの獲得、民間投資・参入意向などを踏まえて、指定管理に代わる民間主導の新しい管理運営への移行を始動させます。

- ◆指定管理に代わり、「笠置いこいの館」の長期貸与による民間主導の管理・運営に移行。経営改善の軌道が定着し、利益を生む施設として創生すること。
- ◆「笠置いこいの館」とキャンプ場、ボルダリング、アウトドアプログラム等を含

めた、エリアとしての一体的な管理・運営（エリアマネジメント）を行い、より充実した観光エリアとして事業開発を行い収益と雇用を生むよう、関係機関、民間企業、各種団体との連携・提携により事業始動すること。

- ◆民間資本による「笠置いこいの館」及び周辺への新たな設備投資等が行われ、コンパクトタウンの中核施設としての機能、観光の核施設としての機能、健康・福祉的機能、町民生活の利便性向上機能等が充実すること。

#### ④ 5年後のビジョン

「笠置いこいの館経営安定自走期」

3年後のビジョンを継承し、事業運営を行う民間事業者により、長期にわたる貸与期間の中で、施設改修等の資本が投下され、必要な大規模改修、新規施設等の設置が行われ、競争力のある施設として存続し、笠置の観光と交流、健康促進の中心として機能させます。

- ◆笠置観光のコア施設として、周辺観光資源と一体となったマネジメントによる新規事業開発、誘客の仕組み等が定着し、利益と雇用を安定的に生むこと。

## 【5. 笠置いこいの館の可能性、成功する社会的背景】

### ① 笠置いこいの館の可能性

#### ◆「天然温泉」の持つ優位性

温浴施設として「湯」の品質に関しては定評があり、この部分を活かすことで、他の日帰り温泉施設との違いをアピールした誘客が可能です。

#### ◆「周辺観光資源」がある優位性

キャンプ場、ボルダリング岩場など、「天然温泉施設」との連携がとりやすい位置関係にあり、ハイキング客の取り込みも、導線の明示や案内を充実させることで、利用者増加の可能性が高まります。

(キャンプ・カヌー入込約数：年別)

(単位:人)

平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
96,278	82,566	76,344	88,033	90,850

出所：観光入込客数：消費額調査

#### ◆「施設設備が充実」していること

温浴施設のみならず、飲食施設、会議施設、パーティー、宴会、多目的交流施設(催事・ゲートボール等)ゲートボール、広場、玄関先のプロムナードなど、施設自体が持つ機能は多岐にわたり、一定の整備を行うことも含め、民間等の企画提案の実施、自主催事の打ち出しや営業活動により、利用者の拡大、増加の可能性ががあります。

#### ◆「観光のハブ」による受け入れ体制充実

現在、町内に観光案内所や観光物販、休憩、飲食、荷物預かりなどを行う「観光のハブ」(ゲートウェイ機能等)となる機能を持った施設がありません。今後の「インバウンド」増加やアウトドアニーズに対応し、笠置いこいの館の改修後、「総合的な観光案内」機能を持つことが可能となり、観光受入体制整備が進みます。

#### ◆「未開拓営業圏・市場圏」の存在

相楽の西部地域、奈良市、京都府南部等、自動車での移動30分圏内のマーケット開拓により、新たな需要の掘り起し、顧客の開拓が可能です。必要に応じて、圏内顧客対応サービスを充実させ、リピート率を高めることも可能です。

#### ◆「投資可能性」

官民連携のサウンディングリサーチにより、多様な関心と興味が持たれています。課題となる指摘もありますが、民間投資の条件なども話題となり、意欲のある企業もあることから、今後の運営がより、民間により自由な発想で、投資が行われ、笠置町にとって、自己負担のない有益な施設となる可能性があります。

② 成功する社会的背景

◆「インバウンド」需要

観光で言えば、インバウンド需要に確実に対応していくことです。

東京オリンピックだけでなく、関西でのワールドマスターズゲームスなどの大きな流れを見逃すことなく、情報提供、旅行会社とのタイアップを図ることで。

・京都府、大阪府、奈良県の訪日者数（上位3位）

	京都府	大阪府	奈良県	備考
1位	中国（39.2%）	中国（39.64%）	中国（41.99%）	（%）は各府県、 訪日者数に占める 割合を示す
2位	韓国（12.72%）	韓国（16.78%）	台湾（18.39%）	
3位	台湾（12.31%）	台湾（13.34%）	韓国（10.15%）	

出所：「訪日ラボ <https://honichi.com/>」

・京都府、大阪府、奈良県の訪問者数、宿泊者数データ

	京都府	大阪府	奈良県	備考
訪問者数	4位	3位	9位	全国に占める 順位を示す
宿泊者数	4位	2位	25位	

出所：「訪日ラボ <https://honichi.com/>」

◆「新しいビジネススタイル」需要

関西学研都市の外国人研究者や来訪者には「笠置」の存在はあまり知られていません。施設立地の増加に伴い、学研都市勤務者が増え、研究開発等勤務のスタイルも多様化しています。また各種イベントやコンベンション開催件数も増えています。それらを誘致していく十分な背景があると考えています。

◆「住宅民泊」登録

本年6月からの「住宅民泊」登録は、笠置での宿泊受け皿拡大に効果があると思われます。住宅民泊開業需要は、笠置いこいの館利用促進の背景として大きいと考えます。

また、笠置以外の近隣での「民泊」に対し、「提携天然温泉」をアピールできる背景もあると考えています。

## 【6. 市場規模】

「笠置いこいの館」の市場を考えると、周辺地域に大阪市、京都市を含む都市近郊型住民が住んでおり、また道路網等の発展により、山、川をフィールドとしたアウトドアスポーツを体験できる場所として容易に訪れることが出来るのは、特筆すべきことであると考えられます。

現に、今年度、国土交通省の支援を受け実施している官民共同連携事業の民間事業者ヒアリング結果で下記の意見が多くありました。

- (1) 笠置キャンプ場にはポテンシャルがあり、キャンプ場と温浴施設一体であれば参画可能。
- (2) 泉質は非常に良い。
- (3) キャンプ場との連携強化。サイクリングやトレッキング、修行場との連携。

このように、温浴施設単体でなく、笠置いこいの館を観光拠点、いわゆる観光のハブ機能、総合観光案内、ゲートウェイセンターと位置づけ、町内のアウトドアスポーツフィールドと連携できる仕組みを構築できれば、今以上に、利用客の増加が見込まれます。

また、利用者の多目的交流施設として宴会場（兼会議場）、多目的広場（兼ゲートボール場）があることも特に高齢者層にとって魅力的であると思います。

現在、地方創生拠点整備交付金を活用して、PR広報活動に積極的に取り組み地元住民から、半径 15 キロ圏内の関西学研都市等、20 キロ圏内の宇治市、奈良市等、30 キロ圏内の京都市、枚方市、東大阪市等の都市型住民までの大きな市場があると考えています。

### 【参考・笠置いこいの館への出発地ランキング】

「REASAS（リーサス）」地域経済分析システム」（所管：まち・ひと・しごと創生本部）を活用し、笠置いこいの館入館者の出発地点を確認すると上位 10 位は以下のとおりでした。

#### ■笠置いこいの館来訪者、出発地ランキング

順位	自治体名
1	奈良市
2	大阪市
3	木津川市
4	京都市
5	島本町
6	枚方市
7	笠置町
8	宇治市
9	豊中市
10	堺市



【7. 近隣の類似施設の動向、成功の鍵・要因、笠置いこいの館との相違点】

(1) 近隣類似施設の動向

■所在地（別冊「資料No.2」参照）

■施設名等

名称	所在地	種別	営業時間	料金（平日料金）
① 笠置いこいの館	笠置町	行政	10:00～ 21:00	大人:800円、小学生:400円
② レイクフォレストリゾート	南山城村	民間	6:30～ 23:00	大人:600円、小学生:300円
③ 島ヶ原温泉・ やぶっちゃんの湯	伊賀市	行政	10:00～ 21:00	大人:700円、小学生:350円
④ 梅の郷 月ヶ瀬温泉	奈良市	行政	10:30～ 20:30	大人:600円、小学生:300円
⑤ 信楽温泉 多羅尾の湯	甲賀市	民間	11:00～ 23:00	大人:1,000円、 小学生:500円
⑥ 伊賀の湯	伊賀市	民間	10:00～ 24:00	大人:750円、 4歳以上小学生:370円
⑦ 名張の湯	名張市	民間	10:00～ 24:00	大人:750円、 4歳以上小学生:370円
⑧ 上方温泉 一休 京都本館	城陽市	民間	10:00～ 翌1:00	大人:1,143円、 4歳以上小学生:572円
⑨ ゆららの湯 (押熊店)	奈良市	民間	10:00～ 翌1:00	大人:720円、 4歳以上小学生:340円
⑩ 極楽湯	奈良市	民間	7:00～ 翌1:00	大人:440円、 小学生:200円
⑪ ゆららの湯 (奈良店)	奈良市	民間	10:00～ 翌1:00	大人:720円、 4歳以上小学生:340円
⑫ 源氏の湯	宇治市	民間	10:00～ 翌1:00	大人:600円、 4歳以上小学生:300円
⑬ もなこの湯	宇治市	民間	10:00～ 翌2:00	大人:500円、 小学生:200円
⑭ 力の湯	京都市	民間	10:00～ 翌1:00	大人:650円、 小学生:300円
⑮ 東香里湯元 水春	寝屋川市	民間	9:00～ 翌1:00	大人:770円、 5歳以上小学生:380円
⑯ 天然温泉 湯快のゆ	寝屋川市	民間	8:00～ 翌1:00	大人:750円、小学生:350円
⑰ 天然温泉 ゆの蔵	門真市	民間	9:00～ 24:00	大人:1,200円、 小学生:400円
⑱ はり 温泉ランド	奈良市	行政	10:00～ 22:00	大人:600円、 小学生:400円

■施設評価、泉質

名 称	評価点 (*1)	泉質(*2)
① 笠置いこいの館	3.3	ナトリウム 炭酸水素塩・塩化物温泉
② レイクフォレスト リゾート	2.1	単純温泉
③ 島ヶ原温泉・ やぶっちゃんの湯	3.9	ナトリウム・塩化物・炭酸水素塩温泉
④ 梅の郷 月ヶ瀬温泉	3.3	重曹泉系の単純泉
⑤ 信楽温泉 多羅尾の湯	3.4	単純温泉／弱アルカリ性低張性泉
⑥ 伊賀の湯	2.5	アルカリ性単純温泉 (低張性・アルカリ性・低温泉)
⑦ 名張の湯	3.2	含硫黄－ナトリウム・カルシウム－塩化物泉(低 張性・アルカリ性・温泉)
⑧ 上方温泉 一休 京都本館	3.2	単純温泉(低張性・アルカリ性・低温泉)
⑨ ゆららの湯 (押熊店)	2.8	ナトリウム・カルシウム・塩化物・炭酸水素塩温 泉(低張性・中性・低温泉)
⑩ 極楽湯	2.8	信州昼神温泉のお湯を再現
⑪ ゆららの湯 (奈良店)	3.1	単純温泉(低張性・弱アルカリ性・低温泉)
⑫ 源氏の湯	3.1	ナトリウム・カルシウム－塩化物泉 (中性等張性低温泉)
⑬ もなこの湯	2.6	水道水
⑭ カの湯	2.6	能勢アートレイク温泉よりタンクローリーで運 ぶ「運び湯」です。湯質は低張性-アルカリ性の 単純泉
⑮ 東香里湯元 水春	3.2	泉質ナトリウム-塩化物温泉、溶存物質の多く含 まれる療養泉
⑯ 天然温泉 湯快のゆ	3.5	炭酸水素塩泉(露天風呂のみ)他は水道水
⑰ 天然温泉 ゆの蔵	4.3	単純温泉(低張性・弱アルカリ性・温泉)
⑱ はり 温泉ランド	2.6	アルカリ性単純温泉

(\*1) nifty 温泉ホームページ評価点より引用

(\*2) 各温泉施設HPの記載より引用

(2) 近隣施設の成功の鍵・要因、いこいの館との相違点

- ◆お子様連れの方に便利な託児所の設置や、岩盤浴やスパなど女性に人気の施設にお子様を預けてゆっくり利用したいお母様方に好評です。
- ◆寝転がって漫画が読める寝ころび座敷も人気で、週末には子供連れの家族が寝転がって漫画を読む姿が多くみられます。
- ◆旬の食材をふんだんに使用した食を提供されています。多くの施設が「食」に力を入れ、定期的に食メニューを刷新する等、飽きない仕組みを作っておられます。
- ◆産地直送の新鮮野菜やここでしか買えない特産品を提供されています。
- ◆人気設備は「岩盤浴」、「高濃度炭酸泉」、「ロウリュウサウナ」です。

## 【8. 笠置いこいの館の弱み、強み】

### ① 笠置いこいの館の弱み

建設以来施設のリニューアル等を行ってこなかったため、利用者のニーズにあった、魅力的な浴室設備や交流・滞在設備がないことです。

また、大規模な建築物であるのに、風呂は1階、食堂、休憩所は2階と分断されている等、長時間滞在できるような施設になっていないことも、他施設と比較しての弱みと言えます。

加えて、景勝地笠置にありながら、館内、浴室、露天風呂等からの展望に楽しめるものがないのも弱みと言えます。

### ② 笠置いこいの館の強み

温泉の泉質のよさがあげられます。

また、キャンプ場、カヌー、ボルタリング等リバーサイドのスポーツ・アクティビティが、徒歩圏内にあり、それらの利用者が手軽に入湯できることも強みと言えます。

笠置駅にも近いため、笠置山や柳生ハイキングに訪れた方が、帰路の前に入湯できる等、地の利に恵まれていることも強みです。

### ③ 強みを伸ばす方法

町内観光施設との連携強化による入込客数の増加はもちろん、多世代交流施設、デイサービス、民間医療機関等の福祉医療施設が集積しており、温泉を核とした健康長寿施策を推し進めることで本施設の強みを一層、延ばせることが可能と考えます。

また、泉質のよさをよりアピールするための源泉掛け流しの実施も考えられます。採湯地点を深くし、採湯温度を高くし、現在行っている沸かし直しを行わなくすることは、イメージのみならず、燃料費の節約にもつながることから検討に値すると考えていますが、相当な設備投資が必要と思われる。

施設の弱みについては、一部平成29年度地方創生拠点整備交付金による改修で対応する部分はありますが、本格的な改修は、長期にわたる民間事業者による管理運営において、民間投資を行うことが現実的であると思います。

## 【9. 商品、サービスの説明】

平成29年10月1日以降、笠置いこいの館で提供している商品、メニューを「(有)わかさぎ」、「株式会社 土埃」に分けて説明します。

- (1) (有)わかさぎ  
 (有)わかさぎが提供しているサービスは「入浴サービス」「物販サービス」「施設利用サービス」に分けられます。

### ① 入浴サービス

区 分	料金	備 考
大人	800円	
小人	400円	
70歳以上	650円	
大人(町内)	500円	
小人(町内)	250円	
町内在勤者	500円	
身体障害者手帳保持者(大人)	650円	
身体障害者手帳保持者(小人)	300円	
身体障害者手帳保持者(介添者)	700円	
回数券(大人)	7,500円	11枚綴り
回数券(70歳以上)	6,500円	11枚綴り
宴会利用者	600円	
町内 旅館・民泊利用者(大人)	600円	売掛
町内 旅館・民泊利用者(小人)	300円	売掛
カヌースクール(大人)	500円	売掛
カヌースクール(小人)	250円	売掛
健康対策利用	500円	町内在住70歳以上の申請者に年間12枚の入浴券を進呈
チラシクーポン券利用者(大人)	700円	
チラシクーポン券利用者(小人)	350円	
ホームページクーポン券利用者(大人)	700円	
ホームページクーポン券利用者(小人)	350円	
JAFカード利用者	700円	1回、5名まで対象
JAFカード利用者(同伴の子ども)	350円	
相楽東部広域連携自治体(大人)	600円	和束町、南山城村在住者
相楽東部広域連携自治体(小人)	300円	//
その他、クーポン割引券、無料招待券等、期間限定チケットがあります。		

## ② 物販サービス

出店者名	主な商品名	備考
和所 美土里屋（和東町）	和菓子	委託販売
清玉堂（京都市）	和菓子	委託販売
宮崎屋（伊賀市）	漬物	委託販売
松本農林（笠置町）	椎茸	委託販売
京三条駿河屋（京都市）	和菓子	委託販売
いずみ共同作業所（木津川市）	ラスク	委託販売
株式会社 南山城（南山城村）	お茶	委託販売
シネマズギグス（京都市）	キーホルダー	委託販売
上本照代（奈良市）	かき餅	買取販売
笠置町商工会（笠置町）	ゆるぎ飴	買取販売
かさぎゆず組合（岐阜県恵那市）	ゆずジュース	買取販売

## ③ 施設利用サービス

### ・ゲートボール場

（使用料）「1面」：2,000円（半日利用）、4,000円（1日利用）

「2面」：4,000円（半日利用）、8,000円（1日利用）

\*上記使用料に消費税額は含まれていません。

・敷地内（プロムナード、敷地内等）出店料：販売売上の10%

## (2) 株式会社 土埃

「喫茶オオルリ」「食事処わかさぎ」のメニューは別冊「資料No.3」のとおりです。  
 なお、飲食部門使用料として、契約に基づき売上額の18%が翌月末日までに（有）わかさぎに納めていただいています。

以上が現在、「笠置いこいの館」でお客様に提供している商品、サービスです。

今後、滞在時間を延長し、消費額を増加させる仕組みとして、飲料部門を2階に統一し、現在の1階、軽喫茶コーナーは物販・休憩スペース等に改修、ドリンク、アイス等、風呂上りに好まれるメニューの充実を検討しています。

また、土産、野菜等の商品販売も充実させることにより、購買需要に応え顧客満足度を高めます。

その他、リピート客促進のためのイベントや企画を打ち続けることにより、新しい動きを発信できるように努めます。

【商品、サービスの改善策（主な取組み内容）】

- ・滞在時間を延長し、売上増加を図ります。
- ・健康づくりも兼ねた、利用者が楽しめるメニューを導入し、顧客満足度を高めます。
- ・無料でゆったりくつろげる、リラク্সルームを充実し、顧客満足度を高めます。
- ・食事メニューを充実させ、顧客満足度を高めます。
- ・関西学研都市、大阪府東部地域等、車で1時間圏内をターゲットに積極的なPR活動を行います。

## 【10. 販売戦略】

### ① 「笠置いこいの館」への案内サイン改良

国道その他の道路上に「笠置いこいの館」案内看板が数枚設置されていますが、いずれも笠置いこいの館完成当時のもので、案内内容が古く、表面が汚れ、部分的に毀損もしているなど、観光の拠点というには、あまりにもみすぼらしいものが、長年放置されたままでした。

今回の改修に合わせて、看板類を新しい内容のものに刷新し、道路上からの視認性も配慮したものとすることで、笠置いこいの館のイメージを向上させ、円滑に誘導できるようにします。

### ② 「営業活動」の実施

マーケットへの営業活動を継続的に行い、特に相楽西部の関西学研都市や奈良市、京都府南部地域などの企業・団体等への営業を強化することで、顧客ニーズをお聴きして、適切なサービスの提供ができるようにし、顧客獲得と維持に力を入れます。



(写真) 関西学研都市

### ③ 「媒体」の活用

インターネットについては、ホームページとともに、SNSを活用し、情報拡散を行い、広く笠置いこいの館への興味関心、誘客が図れるよう、「インフルエンサー」と呼ばれる人たちの協力を得て取り組みます。また、マーケットとして想定しているエリアに配布されている「フリーペーパー」等との企画タイアップを進め、笠置いこいの館の各種サービスを紙媒体として保存性のあるものに掲載し、近距離圏の顧客への販売を強化します。



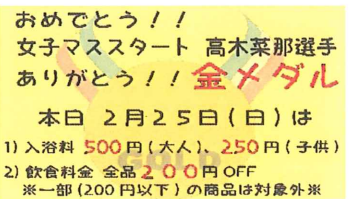
(写真) 笠置いこいの館 フェイスブック

### ④ 「企画」による商品力の強化

温浴と飲食のセット、季節感のある催事と温浴のコラボなど、単体の商品では不足する付加価値を「企画」により持たせることで、笠置いこいの館の商品力を強化し、購買意欲を喚起するよう取り組みます。

(実績) 「風呂の日：ゆず風呂、りんご風呂、酒風呂など」  
「ポイント2倍デー」など

(写真) オリンピック企画イベント



### ⑤ ブランディングによる発信と販売

「笠置いこいの館」又は「笠置」のトータルブランドを確立し、ロゴマークなど統一したイメージによる発信を行い、商品やサービスのイメージアップと、統一ブランドによる複数商品の購買につながるなど、消費者への訴求力を高めていきます。

### ⑥ 「マーケット」と「ターゲット」の設定

まずは、どこに向かっての戦略かを明確にすることで、組織的、意図的、継続的な販売活動が展開できます。商品やサービスによる多少の差はあるものの、戦略設定することで、計画的な販売活動が行えます。

一般的なマーケットは比較的近距離圏にあること、ターゲットは中高年をメインとすること、きわめて至近にあるキャンプ場の利用者もコアなターゲットとして、

セットメニューの企画などで誘導することなど、戦略を基にした活動を行います。

◆マーケット

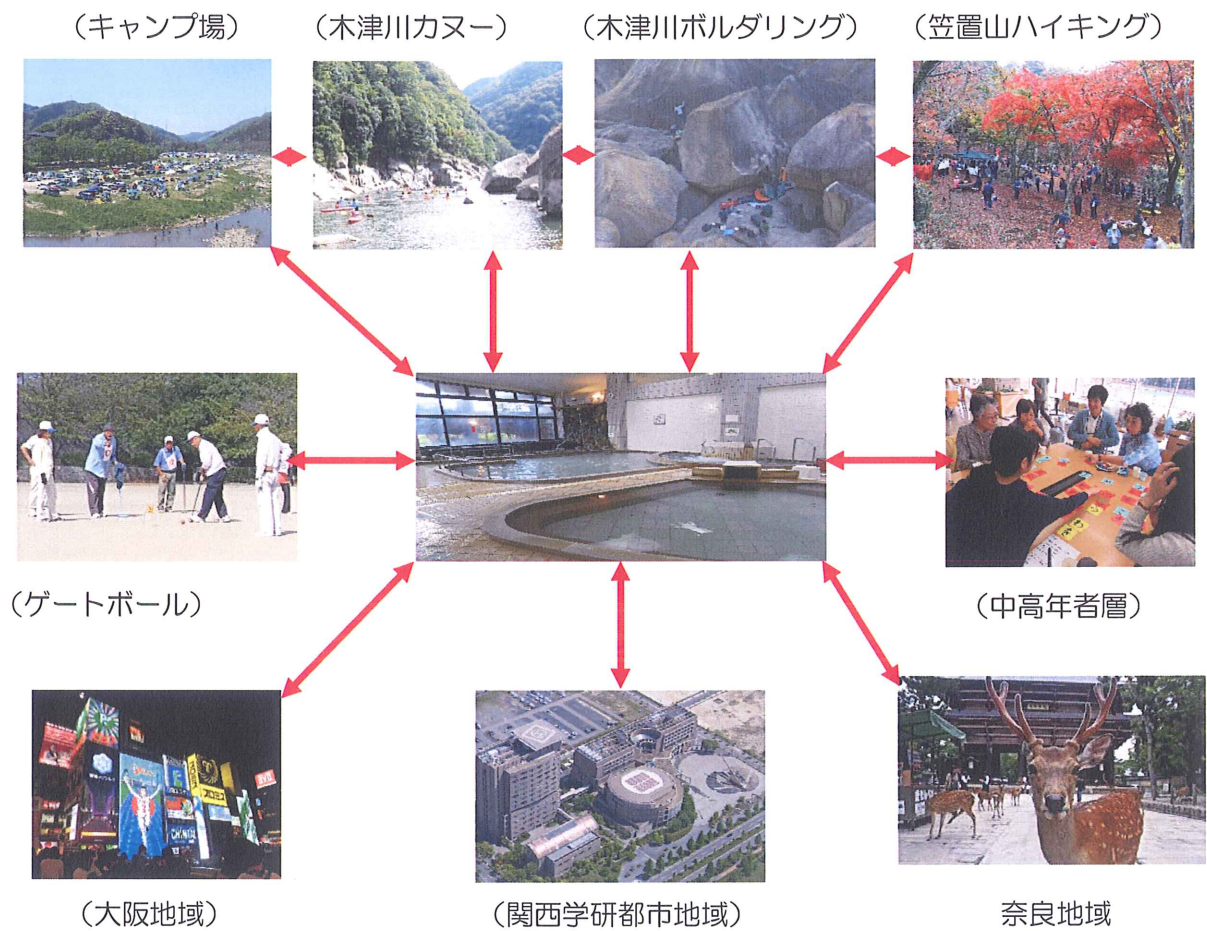
「まち・ひと・しごと創生本部事務局」が提供する「地域経済分析システム（REASAS：リーサス）」を活用して「笠置いこいの館」に来られるお客様の出発点を分析すると大阪方面が多いことが分かります。



◆ターゲット

「良質な天然温泉であること」「京阪神圏から近距離であること」を強みに、まず、「温泉好きな中高年」「ドライブ好きな中高年」「ゲートボール愛好家」また、キャンプ利用者、カヌー、ボルダリング等のアウトドアスポーツ愛好家にターゲットとします。

あわせて、関西学研都市近隣の企業・団体等にも誘客に繋がるよう、積極的に営業いたします



## 【11. 売上計画、利益計画】

平成30年4月から2年間の指定管理期間中は、指定管理料を含めて、施設運営の収支バランスを確立し、安定運営への基盤をつくることとします。

### ① 想定

2年目に指定管理料を含めて収支バランスがとれる、年間入館者数71,400人、一人当たり単価1,030円を目標とし、3年目以降は自立運営が出来るように、入館者数、及び一人当たり単価をより一層、増やせば、その分が、事業者の利益となります

笠置いこいの館収支目標計画（消費税含まず）

		1年目 (H30.4月～ H31.3月)	2年目 (H31.4月～ H32.3月)	3年目 (H32.4月～ H33.3月)	4年目 (H33.4月～ H34.3月)	5年目 (H34.4月～ H35.3月)
年間利用者数	年間利用者数(人)	70,000	71,400	72,100	72,800	73,500
収入	温浴、物販売上(円/人)	700	700	710	710	710
	飲食売上(円/人)	300	330	330	340	350
	小計(円)	1,000	1,030	1,040	1,050	1,060
	売上計(円)【A】	70,000,000	73,542,000	74,984,000	76,440,000	77,910,000
	共益費(円)【B】	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000	4,800,000
	指定管理料(円)【C】	12,000,000	12,000,000	0	0	0
	収入合計(円) 【A+B+C】=【D】	86,800,000	90,342,000	79,784,000	81,240,000	82,710,000
支出	管理支出合計(円)【E】	77,880,000	77,880,000	77,880,000	77,880,000	77,880,000
収支	名目収支(円) 【D】-【E】=【F】	8,920,000	12,462,000	1,904,000	3,360,000	4,830,000
	実質収支(円)【F】-【C】	▲ 3,080,000	462,000	1,904,000	3,360,000	4,830,000

### ② いこいの館経営検討委員会当時での経営分析（参考）

昨年はいこいの館経営検討委員会で、当時の運営形態（（有）わかさぎから温浴（有） commons、料理飲食（株）土埃に再委託）での経営分析をおこなっており、平成27年8月～平成28年9月で、（有）わかさぎの月平均損益は、▲355,063円であり、これに固定資産関連費用及び共通経費1,367,499円を加えると、1か月当たり1,722,562円の債務超過、年間ベースで20,670,744円の債務超過と分析しています。損益分岐点を超えるには、入館者数を1,800人/月増加させて、7,500人/月にします。加えて、料飲部門を入館者全員が利用し、料飲部門の売上を300円/人増加させる必要があるとされていきました。

### ③ いこいの館経営検討委員会当時での利益計画（参考）

実現可能な目標として利用者を 200 人/月増加（5,900 人/月）、料飲部門の売上を 150 円/人（1,177 円/人）増加させると、指定管理事業者の月平均損益は、382,308 円の黒字、ここから関連費用及び共通経費 1,367,499 円を減ずると、1 か月当たり 985,191 円の債務超過、年間ベースで 11,822,292 円の債務超過となります。指定管理料 1,000,000 円/月（年間 12,000,000 円）を参入した場合、1 か月当たり 14,809 円の黒字、年間ベースで 177,708 円の黒字となります。

期 間	平成 27 年 8 月～平成 28 年 7 月	平成 30 年 4 月～
業務委託先	温浴部門：（有）コモンズ 料飲部門：（株）土埃	指定管理 事業者 月 200 名増 客単価 150 円増
合計入館者数	67,938 人（12 ヶ月分）	70,800 人（12 ヶ月分）
月平均入館者数	5,662 人	5,900 人（208 人増加）
売上合計	78,130,005 円	84,122,544 円
内訳：温浴部門	53,909,703 円（69%）	58,044,555 円（69%）
：料飲部門	24,220,302 円（注 1）（31%）	26,077,989 円（31%）
月平均売上	6,510,834 円	6,944,300 円
内訳：温浴部門	4,492,475 円（69%）	4,791,567 円（69%）
：料飲部門	2,018,359 円（31%）	2,152,733 円（31%）
一人あたり売上 （温浴部門と料 飲部門の合計）	1,150 円	1,177 円

（注 1）（株）土埃の使用料を 20%で割って算出

#### ◆温浴部門（土産売上を除く）

	月平均	備 考
① 売上	4,791,567 円	
② 水道光熱費	1,403,221 円	2,033,653 円（注 2）×売上比 69%
③ 保守料、点検料	464,660 円	
④ 人件費	2,000,000 円	
⑤ 事務用品、備品消耗費	195,000 円	
⑥ その他運営費	155,979 円	
損益：①より②～⑥の経費 を差引	572,707 円	

#### ◆料飲部門

	月平均	備 考
① 料飲再委託先の使用料 （仮計算）売上額 18%=現行	440,033 円	
② 水道光熱費	630,432 円	2,033,653 円（注 2）×売上比 31%
損益：①より②の経費を差引	▲190,399 円	

（注 2）笠置いこいの館全体の水道光熱費は月平均 2,276,983 円であるが、デイサービスセンターの水道光熱費もこれに含まれているため、面積比で按分を行うと、デイサービスセンターの水道光熱費は、 $2,276,983 \text{ 円} \times 165 \text{ m}^2 / 1,544 \text{ m}^2 = 243,330 \text{ 円}$ 。したがって、温浴部門と料飲部門の水道光熱費は、 $2,276,983 \text{ 円} - 243,330 \text{ 円} = 2,033,653 \text{ 円}$ 。

◆固定資産関連費用及び両部門に共通して発生する経費

	月平均
① 減価償却費	644,504 円
② 修繕費、建物調査費	600,282 円
③ 租税公課	55,805 円
④ 税理士報酬・決算書作成	57,108 円
⑤ 保険料	6,300 円
⑥ 諸会費	3,500 円
①～⑥の合計	1,367,499 円

## 【12. 人員計画】

運営の執行体制、人員数について、現行従業員数を基に算出しました。

職種（役職）	雇用関係	月日数	担当する業務内容	人件費 (月額:千円)
マネージャー	正 規	20	管理運営全般	300
サブマネージャー	正 規	20	管理者の補佐、営繕・会計全般	250
作業員	パート	10	フロント・清掃	80
作業員	パート	10	フロント・清掃	80
作業員	パート	10	フロント・清掃	80
作業員	パート	10	フロント・清掃	80
作業員	パート	10	清掃（浴室・トイレ）	80
作業員	パート	10	清掃（浴室・トイレ）	80
作業員	パート	10	清掃（浴室・トイレ）	80
作業員	パート	10	清掃（浴室・トイレ）	80
料理長	正 規	20	料飲運営全般	300
作業員	パート	10	フロア	80
作業員	パート	10	フロア	80
作業員	パート	10	フロア	80
作業員	パート	10	厨房	80
作業員	パート	10	厨房	80
作業員	パート	10	厨房	80
作業員	パート	10	厨房	80
作業員	パート	10	厨房	80
合 計				2,130

(担当)  
 笠置町企画観光課  
 企画観光課 担当課長 小林  
 TEL：0743-95-2896  
 FAX：0743-95-2821  
 E-mail：k-kikakukankou@ktn.ne.jp