

## 藤原地域における市有財産のポテンシャル調査結果について

財務部資産経営課が委託する、「日光市市有財産ポテンシャル調査業務委託」において、民間事業者から見たポテンシャルについて調査を行っており、藤原地域の市有財産についての調査概要及び調査結果については以下の通り。

## (1) 調査概要

## 【調査目的】

- ・ 公共施設の利活用を推進するために、民間事業者の有効活用が期待できる市有財産を調査・分析し、優先的に活用を図るべき財産を抽出することを目的に実施した。
- ・ 本調査では、市有財産のポテンシャル評価、活用イメージ、想定される事業手法等について意見を聴取した。

## 【調査方法】

- ・ 精度の高い事業条件の構築を図るため、2段階の意向調査（アンケート調査＋ヒアリング調査）を実施した。

## 【調査対象：藤原エリア】

- ・ 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場
- ・ 鬼怒川公園（岩風呂を含む）
- ・ 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」

## 【調査協力企業】

- ・ 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場 全6社

|    |         |       |           |       |
|----|---------|-------|-----------|-------|
| 内訳 | 建築・リース業 | ： 2 社 | 商業ディベロッパー | ： 1 社 |
|    | 旅行業     | ： 2 社 | 公共施設運営事業者 | ： 1 社 |

- ・ 鬼怒川公園（岩風呂を含む） 全6社

|    |         |       |           |       |
|----|---------|-------|-----------|-------|
| 内訳 | 建築・リース業 | ： 1 社 | 商業ディベロッパー | ： 1 社 |
|    | 旅行業     | ： 2 社 | 公共施設運営事業者 | ： 2 社 |

- ・ 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」 全5社

|    |         |       |           |       |
|----|---------|-------|-----------|-------|
| 内訳 | 建築・リース業 | ： 1 社 | 商業ディベロッパー | ： 1 社 |
|    | 旅行業     | ： 2 社 | 公共施設運営事業者 | ： 1 社 |

## (2) アンケート調査結果

### 【アンケート調査結果概要】

- ・ 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場
  - 6社中3社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答。(3社回答なし)
  - 理由：(既存施設の)利用者数の不足／車の交通アクセスが悪い 等
- ・ 鬼怒川公園(岩風呂を含む)
  - 6社中5社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答。(1社回答なし)
  - 理由：利用者数の不足、建物・設備の老朽化、車の交通アクセスが悪い 等
  - 具体的には、「新たに収益施設を設置する必要性を感じない。」「老朽化が進んでいるようなので修繕コスト次第」等の意見が挙げられた。
- ・ 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」
  - 5社中4社が「魅力・ポテンシャルを感じない」と回答。(1社回答なし)
  - 理由：高額な維持管理コスト、建物の老朽化、車の交通アクセスが悪い 等
  - 具体的には、「駅が近く日帰り温泉としてそれなりの集客は見込めるが、観光目的地(日光東照宮、中禅寺湖等)とは距離があり、多くの集客は見込めない。」「鬼怒川に訪れる人のニーズ(静かな山間)に応えるのは難しい。」等の意見が挙げられた。

### 【アンケート調査結果】

3施設ともに、民間事業者が自己投資をして参入するほど魅力・ポテンシャルはないという結果となった。

## (3) ヒアリング調査結果

### 【ヒアリング調査で確認した事項】

- ・ 上記アンケート調査結果を踏まえ、以下の点について民間事業者の意見を確認。
  - ① - 利活用に関する問題点・課題点
  - ② - 対象地に興味を持つための条件(参画条件等)
  - ③ - 活用方法について

### 【調査結果概要】

- ・ 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場
  - ① - 利活用に関する問題点・課題点
    - 【建設・リース業】  
立地条件的に、集客が困難である。
    - 【商業ディベロッパー】  
テナントを誘致するにあたって、ナショナルチェーン企業を誘致することは困難である。そのため、地元事業者との連携は必須である。
    - 【公共施設運営事業者】  
立地が良く、事業内容に関して検討の余地があるが、当社では、資金面・技術面・過去の業務実績等の理由から参画は難しいと判断。

② - 対象地に興味を持つための条件（参画条件等）

- 【建設・リース業】  
複合施設（公共施設+民間施設）として、余剰床を民間事業者が活用（テナントを誘致する等）できれば、検討の余地がある。
- 【商業ディベロッパー】  
協力企業・オブザーバーとしての協力は可能。
- 【公共施設運営事業者】  
助言・アドバイス等の協力をすることは可能。

③ - 活用方法について

- 【商業ディベロッパー】  
ジオパーク秩父を参考事例とし、地元で飲食事業や物販事業を展開したい事業者がいるか確認してみてもどうか。  
また、地元事業者を巻き込んだプラットフォームを設立し、導入機能について検討し、アイデアを集約化してみてもどうか。
- 【公共施設運営事業者】  
駅前に面している場所である一方、車での来客が大半であることから、駐車場面積の確保が課題になると考えられる。  
温浴施設を導入するのであれば、駐車場がなおさら必要になると考える。

・ 鬼怒川公園（岩風呂を含む）

① - 利活用に関する問題点・課題点

- 【建設・リース業】  
鬼怒川エリアは周辺のメジャーな観光地（東照宮・中禅寺湖等）と距離があり、目的施設がないため、観光客の集客が見込めない。
- 【公共施設運営事業者】  
都市公園はお金を儲ける場でないと考えており、条件が良い場合でない限り、民間投資による運営（Park-PFI 手法の活用等）は困難である。

・ 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」

③ - 活用方法について

- 【建設・リース業】  
鬼怒川温泉駅前に温浴機能を持っていく場合、観光客が立ち寄ってくれる可能性はあるものの、詳細な条件の作りこみを行わなければ事業参画の判断は困難。  
運営については、独立採算での運営ができる可能性はあるものの、整備については、市による費用負担が前提条件となってくる。

【ヒアリング調査結果】

- 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場は、民間事業者の参入可能性がある。
- 鬼怒川公園及び岩風呂については、民間参入が困難な状況である。しかし、温浴機能を鬼怒川温泉駅前に持っていく場合、市が整備した後、独立採算による運営ができる可能性がある。