

日光市市有財産 ポテンシャル調査業務委託

資料

個別施設の基礎情報と ポテンシャル評価について

令和7年3月

目 次

1. 個別施設の基礎情報とポテンシャル評価について 1

1.1	No. 1 東町市有地	1
1.2	No. 2 今市宿市縁ひろば	4
1.3	No. 3 今市中央コミュニティセンター	7
1.4	No. 4 杉並木公園	10
1.5	No. 5 中央町駐車場	13
1.6	No. 6 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館	16
1.7	No. 7 相生町倉庫	19
1.8	No. 8 市営稲荷町住宅解体後跡地	21
1.9	No. 9 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場	224
1.10	No. 11 旧足尾中学校	27
1.11	No. 12 旧栗山小中学校	30
1.12	No. 14 旧清滝小学校	33
1.13	No. 15 小来川小中学校	36
1.14	No. 16 日光中学校	39
1.15	No. 17 丸山公園・今市松原公園	42
1.16	No. 18 日光運動公園	45
1.17	No. 19 藤原運動公園	48
1.18	No. 20 鬼怒川公園	51
1.19	No. 21 鬼怒川レジャー公園	54
1.20	No. 22 温泉保養センター「かたくりの湯」	57
1.21	No. 23 ふれあいの郷小来川	60
1.22	No. 24 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」	63
1.23	No. 26 湯の郷湯西川観光センター	66
1.24	No. 27 土呂部キャンプ場	69
1.25	No. 28 川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」	72
1.26	No. 29 湯西川水の郷	75
1.27	No. 30 上栗山オートキャンプ場・上栗山温泉共同浴場「開運の湯」	78
1.28	No. 31 青柳平展示直売所栗山物産センター	84

1. 個別施設の基礎情報とポテンシャル評価について

1.1 No.1 東町市有地【方向性③、優先順位 18】

1.1.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-1 東町市有地の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	東町市有地	所在地	日光市今市 795-17, -18, 796-5, -11
	所管部署	都市計画課	用途	—
	根拠法令	—	所有	日光市
	事業内容	—	敷地面積	1,202.85 m ²
	施設床面積	—	配置形態	—
	避難所指定	—	管理形態	—
	土地情報	接道状況	北西側：県道今市氏家線（舗装路※整備中 計画幅員 20m）	
法令等に基づく制限				
都市計画区域		非線引都市計画区域	用途地域	商業地域
建ぺい率		80%	容積率	400%
その他制限		建築基準法 22 条区域		
供給施設				
・電気		東京電力	・ガス	プロパンガス
・給水		上水道給水区域	・排水	下水道区域
・電話		—	・インターネット	—
交通機関		車利用 ：今市 IC（直線距離約 1,300m） 公共交通利用：東武下今市駅（直線距離約 150m）		
近隣の公共施設		今市図書館（直線距離約 400m）		
近隣の観光施設		道の駅日光 日光街道二コニコ本陣（350m）		
特記事項		敷地内への電気・上下水道の引込みは未済。 県道側の乗入口がないため、設置する場合には道路管理者と要協議。		
建物情報	築年度	—	築年数	—
	延床面積	—	構造	—
	階数	—	耐震状況	—
	総合劣化度	—		
	特記事項	—		
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—
	利用料	—	職員数	—
	定休日	—		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料	—
	・事業運営費	—	・手数料収入	—
	・指定管理費	—	・その他収入	—
	・減価償却	—	—	
	延床面積(m ²)あたりのコスト		—	
	利用者 1 人当たりのコスト		—	
	市民 1 人当たりのコスト		—	

市有財産リスト		
財産情報	維持管理コスト	—
	土地評価額（路線価より概算）	不動産鑑定価格（算定している場合記載）
	42,718,359 円	—

その他	施設の特徴	・東武下今市駅、JR 今市駅の中間地点に位置している。 ・約 1200 m²の広さがあり、中心市街地内のまとまった土地である。 ・角地である。 ・県道は都市計画道路として整備中であり、将来幅 20mである。
	市が期待する内容等	・都市計画法の商業地域であるため、商機能の提案を期待したい。 ・まちなかに賑わいをもたらす事業を期待したい。 【資産経営課】 ・今市地域の他施設（「今市宿市縁ひろば」「今市中央コミュニティセンター」「杉並木公園」「中央町駐車場」「日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館」）も含め、中心市街地として一体的な活用となる提案が望ましい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・住宅地としての開発分譲は、原則不可としたい。 ・まちリバ庁内検討チームや宇都宮大学との共同研究など、庁内における調査研究結果も加味したい。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	—

1.1.2 ポテンシャル評価結果

表 1-2 東町市有地のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		16

1.2 No.2 今市宿市縁ひろば【方向性③、優先順位 18】

1.2.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-3 今市宿市縁ひろばの基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	今市宿市縁ひろば	所在地	日光市今市 600－1
	所管部署	観光課	用途	—
	根拠法令	—	所有	土地：日光市
	事業内容	—	敷地面積	2,839.61 ㎡（公簿） 3,091.8 ㎡（実測）
	施設床面積	—	配置形態	—
	避難所指定	—	管理形態	—
	接道状況	南側：国道 119 号（舗装路、約 7m） 北側：市道今 2029 号線（舗装路、幅員約 4.9m）		
土地情報	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都市計画区域	用途地域	近隣商業地域 第 1 種住居地域
	建ぺい率	80% 60%	容積率	200% 200%
	その他制限	—		
	供給施設			
	・電気	低圧	・ガス	プロパンガス
	・給水	上水 （水道直結式）	・排水	下水道
	・電話	あり	・インターネット	あり
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路今市 I C（5 分） 公共交通：JR 日光線今市駅（徒歩 10 分）、東武日光線下今市駅（徒歩 10 分）、東武日光線上今市駅（徒歩 5 分）		
	近隣の公共施設	道の駅日光 日光街道二コニコ本陣（370m）		
	近隣の観光施設	道の駅日光 日光街道二コニコ本陣（370m）		
	特記事項	—		
建物情報	築年度	管理棟：1996 年 展示棟：1996 年 管理棟裏側倉庫：2004 年 展示棟裏側倉庫：1998 年 地場産品直売所：1998 年	築年数	管理棟：28 年 展示棟：28 年 管理棟裏側倉庫：20 年 展示棟裏側倉庫：26 年 地場産品直売所：26 年
	延床面積	管理棟：162.91 ㎡ 展示棟：139.12 ㎡ 管理棟裏側倉庫：5.46 ㎡ 展示棟裏側倉庫：43.68 ㎡ 地場産品直売所：19.44 ㎡	構造	管理棟：木造 2 階建 展示棟：木造平建 管理棟裏側倉庫：木造平建 展示棟裏側倉庫：木造平建 地場産品直売所：仮設プレハブ
	階数	管理棟：2 階 展示棟：1 階 管理棟裏側倉庫：1 階 展示棟裏側倉庫：1 階 地場産品直売所：1 階	耐震状況	不要
	総合劣化度	55 点未満		
	特記事項	—		
	運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数
利用料		—	職員数	—
定休日		—		

市有財産リスト				
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料	—
	・事業運営費	—	・手数料収入	—
	・指定管理費	—	・その他収入	—
	・減価償却	—		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		—	
	利用者1人当たりのコスト		—	
	市民1人当たりのコスト		—	
財産情報	維持管理コスト		—	
	土地評価格（路線価より概算）		不動産鑑定価格 （算定している場合記載）	
	117,546,314 円		—	
その他	施設の特徴	令和4年3月31日まで指定管理にて運営。（令和4年度より休止）		
	市が期待する内容等	・観光客のみならずより多くの方が利用し、中心市街地での滞在時間が延びるような提案を期待したい。 【資産経営課】 ・今市地域その他施設（「東町市有地」「今市中央コミュニティセンター」「杉並木公園」「中央町駐車場」「日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館」）も含め、中心市街地として一体的な活用となる提案が望ましい。		
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・施設内水路部分（水路に設置されたふくろうの彫刻を含む。）は、そのまま活用いただきたい。 ・交流ひろば・イベント広場及び駐車場は、現在、手塚登久夫石彫館、道の駅日光（日光街道ニコニコ本陣）を利用するバスの臨時駐車場として使用していることから、活用方法について考慮が必要。		
	活用可能な補助金	—		
	災害リスク	—		

1.2.2 ポテンシャル評価結果

表 1-4 今市宿市縁ひろばのポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		16

1.3 No.3 今市中央コミュニティセンター【方向性④、優先順位 24】

1.3.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-5 今市中央コミュニティセンターの基礎情報一覧

市有財産リスト					
基本情報	名称	今市中央 コミュニティセンター	所在地	日光市今市 375	
	所管部署	地域振興課	用途	コミュニティセンター	
	根拠法令	日光市コミュニティセンタ ー条例、日光市コミュニテ ィセンター施行規則	所有	日光市	
	事業内容	会議室の貸館	敷地面積	778 ㎡	
	施設床面積	831 ㎡	配置形態	単独	
	避難所指定	—	管理形態	管理委託契約	
土地情報	接道状況	東側：市道今 2030 号線（舗装路、幅員 4.75～12.9m） 北側：市道今 33125 号線（舗装路、幅員 4.45～4.6m）			
	法令等に基づく制限				
	都市計画区域	非線引都市計画区域	用途地域	商業地域	
	建ぺい率	80%	容積率	400%	
	その他制限	—			
	供給施設				
	・電気	低圧	・ガス	プロパンガス	
	・給水	上下水道区域	・排水	上下水道区域	
	・電話	NTT 東日本	・インターネット	光回線	
	交通機関	車利用：今市 IC（直線距離約 700m） 公共交通：JR 今市駅（直線距離約 350m）			
	近隣の公共施設	今市保健福祉センター（直線距離約 290m）			
	近隣の観光施設	道の駅日光 日光街道二コニコ本陣（250m）			
建物情報	特記事項	—			
	築年度	1984 年（昭和 59 年）	築年数	40 年	
	延床面積	830.525 ㎡	構造	RC 造	
	階数	3 階	耐震状況	不要（耐震化が不要）	
	総合劣化度	55 点未満			
	特記事項	・受水槽、高置水槽より給水。 ・外壁タイルについては、R5 年度に点検補修を行った。 ・築 39 年が経過しており、老朽化が進行。 ・設備の老朽化も進み、給水設備の故障により 1 ヶ月ほど断水が発生。 ・上水道については、飲水は不可。 ・多目的トイレについては、水漏れのため利用不可。 ・市としては大規模改修が必要となった時点で廃止することも検討。			
	運営情報	年間利用者数	10,690 人	年間運営日数	292 日
		利用料	なし	職員数	0.20 人
定休日		月曜、祝日、年末年始			
コスト情報	支出		収入		
	・維持管理費	3,777 千円	・使用料	0 円	
	・事業運営費	4,390 千円	・手数料収入	0 円	
	・指定管理費	0 円	・その他収入	0 円	
	・減価償却	2,242 千円			
	延床面積(㎡)あたりのコスト		12.5 円/㎡		
	利用者 1 人当たりのコスト		0.9 円/人		
	市民 1 人当たりのコスト		0.1 円/人		
財産情報	維持管理コスト		—		
	土地評価格（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）		
	25,796,257 円		—		

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・地元自治会の利用は年に1,2回程度。 ・利用者が固定していることから、利用者数は横ばい。
	市が期待する内容等	・中心市街地に位置していることから中心市街地活性化に適した提案を期待したい。 【資産経営課】 ・今市地域のお施設（「東町市有地」「今市宿市縁ひろば」「杉並木公園」「中央町駐車場」「日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館」）も含め、中心市街地として一体的な活用となる提案が望ましい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・周囲には住宅や商店、病院等様々な建物や施設があることから、周囲に迷惑が掛からない用途を検討いただきたい。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	—

1.3.2 ポテンシャル評価結果

表 1-6 今市中央コミュニティセンターのポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	0
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		12

1.4 No.4 杉並木公園【方向性①、優先順位 5】

1.4.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-7 杉並木公園の基礎情報一覧

市有財産リスト					
基本情報	名称	杉並木公園		所在地	日光市今市 534-1/2
	所管部署	維持管理課		用途	—
	根拠法令	—		所有	土地：日光市
	事業内容	—		敷地面積	37,235.9 m ²
	施設床面積	—		配置形態	—
	避難所指定	—		管理形態	指定管理
土地情報	接道状況	(北側) 市道上今市瀬川線 (南側) 国道 119 号			
	法令等に基づく制限				
	都市計画区域	非線引都市計画区域	用途地域	第 1 種住居地域	
	建ぺい率	60%	容積率	200%	
	その他制限	建築基準法 22 条区域			
	供給施設				
	・電気	—	・ガス	—	
	・給水	上水道給水区域		・排水	下水道
	・電話	—	・インターネット	—	
	交通機関	車利用　：今市 IC (直線距離約 950m) 公共交通：東武日光線上今市駅 (隣接)			
近隣の公共施設	二宮尊徳記念館 (240m)				
近隣の観光施設	道の駅日光　日光街道ニコニコ本陣 (600m)				
特記事項	公園駐車場は 3 箇所　80 台収容。				
建物情報	築年度	江連家側トイレ：1992 年 国道側トイレ　：2020 年 報徳仕法農家　：1994 年 旧江連家　　　：1994 年	築年数	江連家側トイレ：22 年 国道側トイレ　：4 年 報徳仕法農家　：20 年 旧江連家　　　：20 年	
	延床面積	江連家側トイレ：29 m ² 国道側トイレ　：29 m ² 報徳仕法農家　：101.01 m ² 旧江連家　　　：302.84 m ²	構造	江連家側トイレ：木造平建 国道側トイレ　：木造平建 報徳仕法農家　：木造平建 旧江連家　　　：木造平建	
	階数	平屋	耐震状況	江連家側トイレ：不要 国道側トイレ　：不要 報徳仕法農家　：不明 旧江連家　　　：不明	
	総合劣化度	55 点未満			
	特記事項	—			
	運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—
利用料		—	職員数	—	
定休日		—			
コスト情報	支出		収入		
	・維持管理費	—	・使用料	—	
	・事業運営費	—	・手数料収入	—	
	・指定管理費	—	・その他収入	—	
	・減価償却				
	延床面積(m ²)あたりのコスト		—		
	利用者 1 人当たりのコスト		—		

市有財産リスト		
財産情報	市民1人当たりのコスト	—
	維持管理コスト	—
	土地評価額（路線価より概算）	不動産鑑定価格（算定している場合記載）
	1,129,311,653 円	
その他	施設の特徴	・東武日光線上市駅駅舎を抜けると日光杉並木街道沿いにある公園。並木の佇まいを散策出来る。 ・報徳仕法農家、旧江連家、大水車・粉ひき水車、重連水車と地域に根付いた日本文化が堪能出来る。
	市が期待する内容等	・日光杉並木の佇まいを観光に訪れる来訪者が増える事で、隣接した滝尾神社等の散策及び旧江連家では日本文化の佇まいを体験出来、市の文化歴史の認識度が上がる事を期待したい。 【資産経営課】 ・今市地域の他施設（「東町市有地」「今市宿市縁ひろば」「今市中央コミュニティセンター」「中央町駐車場」「日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館」）も含め、中心市街地として一体的な活用となる提案が望ましい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・栃木県教育委員会では、日光杉並木街道の適正な保護を図るために「日光杉並木街道保全管理計画」を定めており、保存に影響を及ぼす行為を制限しているため、キャンプやバーベキューは不可としたい。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	—

1.4.2 ポテンシャル評価結果

表 1-8 杉並木公園のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	0
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	0
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		12

1.5 No.5 中央町駐車場【方向性①、優先順位 1】

1.5.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-9 中央町駐車場の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	中央町駐車場	所在地	日光市中央町 16-8、16-9
	所管部署	都市計画課	用途	—
	根拠法令	—	所有	日光市
	事業内容	—	敷地面積	733.37 m ²
	施設床面積	—	配置形態	—
	避難所指定	—	管理形態	—
土地情報	接道状況	北西側：市道（33459） 南側：市道（1003）、都市計画道路 8・6・5 赤堀通り（幅員 8m）		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都市計画区域	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限	建築基準法 22 条区域		
	供給施設			
	・電気	東京電力	・ガス	プロパンガス
	・給水	上水道給水区域	・排水	下水道区域
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用　：今市 IC（直線距離約 1,600m） 公共交通：JR 今市駅（直線距離約 200m）		
	近隣の公共施設	今市図書館（直線距離約 70m）		
近隣の観光施設	道の駅日光　日光街道二コニコ本陣（550m）			
特記事項	上下水道の引込みは未済。			
建物情報	築年度	—	築年数	—
	延床面積	—	構造	—
	階数	—	耐震状況	—
	総合劣化度	—		
	特記事項	—		
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—
	利用料	—	職員数	—
	定休日	—		
コスト情報	支出	収入		
	・維持管理費	—	・使用料	—
	・事業運営費	—	・手数料収入	—
	・指定管理費	—	・その他収入	—
	・減価償却	—		
	延床面積(m ²)あたりのコスト		—	
	利用者 1 人当たりのコスト		—	
	市民 1 人当たりのコスト		—	
財産情報	維持管理コスト		—	
	土地評価格　（路線価より概算）		不動産鑑定価格　（算定している場合記載）	
	31,461,573 円		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・市営の無料駐車場として使用中。 ・それほど利用が多いわけではなく、満車になることはほとんどない。 ・R6 年度には、カウンターを設置し、利用状況の把握を実施予定。 →調査結果を基に今後の利用方法について検討する。 ・駅や商業施設からのアクセスが良い。
	市が期待する内容等	・無料施設として運用しているが、利用者が特定の人に限られ、有効活用されていない状況であるため、駐車場としてよりよい活用となるような提案を期待したい。 ・駐車場としての利用が少ない側面もあり、駐車場としての利用に限らず、周辺地域の活性化につながるような敷地利活用の提案も期待したい。 【資産経営課】 ・今市地域のお施設（「東町市有地」「今市宿市縁ひろば」「今市中央コミュニティセンター」「杉並木公園」「日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館」）も含め、中心市街地として一体的な活用となる提案が望ましい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・住宅地としての開発分譲は、原則不可としたい。 ・まちリバや宇都宮大学との共同研究などでも活用方法を検討していくことから、そこで出たアイデアも考慮すること。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	—

1.5.2 ポテンシャル評価結果

表 1-10 中央町駐車場のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		16

1.6 No.6 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館【方向性②、優先順位 10】

1.6.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-11 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	日本こころのうたミュージアム・船村徹記念館	所在地	日光市今市 733 番地 1
	所管部署	商工課	用途	観光施設（体験施設）
	根拠法令	日光市中心市街地集客拠点施設設置条例	所有	日光市
	事業内容	施設の運営 中心市街地活性化の寄与	敷地面積	9,321.37㎡(道の駅全体)
	施設床面積	1,565.51㎡（道の駅全体）	配置形態	併設施設
	避難所指定	あり	管理形態	指定管理
	土地情報	接道状況	南側：国道 119 号線（舗装路、幅員 16.3～17.5m） 北側：市道 春日町・東町線（舗装路、幅員 5.2～5.5m）	
法令等に基づく制限				
都市計画区域		非線引都市計画区域	用途地域	商業地域
建ぺい率		80%	容積率	400%
その他制限		建築基準法 22 条区域		
供給施設				
・電気		高圧	・ガス	プロパンガス
・給水		上水道給水区域	・排水	下水道区域
・電話		NTT	・インターネット	Wi-Fi
交通機関		車利用：日光宇都宮道路 今市 IC…車で約 3 分 公共交通利用：JR 今市駅（徒歩約 5 分）、東武下今市駅（徒歩約 5 分）		
近隣の公共施設		今市図書館（直線距離約 500m）日光市役所（直線距離約 1,000m）		
近隣の観光施設		道の駅日光 日光街道ニコニコ本陣（10m）		
特記事項	敷地内に公共施設（日本こころのうたミュージアム・船村徹記念館、ニコニコホール併設）と商業施設が整備されており、商業施設部分の 202.91㎡については、市が株式会社オアシス今市に無償で貸付している（今後有償貸付も検討中）。 第 3 駐車場に急速充電器設置あり（今後敷地内駐車場内に設置替え検討中）。			
建物情報	築年度	平成 27 年（2015 年）	築年数	9 年
	延床面積	1,565.51㎡	構造	RC 造 一部鉄骨造
	階数	3 階	耐震状況	不要
	総合劣化度	55 点未満		
	特記事項	併設のニコニコホールが緊急避難場所の指定あり。 昇降機 1 基（積載 750 kg 11 名乗用）/エスカレーター 2 基（踏段幅 600 mm） 記念館建物中央に 2 階部分までの吹き抜けとなる円形状のシアターが設置されている。		
運営情報	年間利用者数	46,500 人	年間運営日数	308 日
	利用料	—	職員数	0 人
	定休日	59 日		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料	—
	・事業運営費	—	・手数料収入	—
	・指定管理費	—	・その他収入	—
	・減価償却	—		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		—	
	利用者 1 人当たりのコスト		—	
	市民 1 人当たりのコスト		—	
財産情報	維持管理コスト		—	
	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	399,886,773 円			

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・設備更新や維持管理の見直しを図り、令和5年度から入館料を無料化したことで、入館者数が増となっている。 ・展示品等の多くが喜怒哀楽社（船村事務所）からの貸与品である（貸与品を返却することも可能）。
	市が期待する内容等	・街なかのにぎわい創出や商業活性化、地域の活性化の拠点としての役割を果たす提案を期待したい。 ・市民活動や文化交流の活性化施設として、多世代が集う文化交流の拠点となるような提案を期待したい。 ・市内外から子育て世代の利用者数が多いことや、雨天時の子どもの遊び場、子育て世代の交流の場を望む声があるため、子育て世代が利用できるように提案を期待したい。 ・商業活性化の活動起点となり得る場所が求められていることから、日光市内で起業・創業したい方や既に事業を営む方の相談、交流の場としての提案を期待したい。 【資産経営課】 ・今市地域のお施設（「東町市有地」「今市宿市縁ひろば」「今市中央コミュニティセンター」「杉並木公園」「中央町駐車場」）も含め、中心市街地として一体的な活用となる提案が望ましい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・敷地内にある商業施設と重複するような事業。 ・施設の利用に当たっては、現施設を活かすことを前提とし、過度な改修は控えてほしい。 ・中心市街地活性化基本計画に基づき社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）により整備された施設であることから、指定管理者でもある株式会社オアシス今市、更には関係団体、関係企業、周辺関係者との入念な調整、協議も含め慎重に進める必要がある。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	—

1.6.2 ポテンシャル評価結果

表 1-12 日本のこころのうたミュージアム・船村徹記念館のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	0
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		13

1.7 No.7 相生町倉庫【方向性②、優先順位 10】

1.7.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-13 相生町倉庫の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	相生町倉庫	所在地	日光市相生町 9-6 の一部
	所管部署	日光行政センター	用途	その他
	根拠法令	—	所有	日光市
	事業内容	—	敷地面積	645.49 ㎡(相生町 9-6) のうち、270.83 ㎡
	施設床面積	252 ㎡	配置形態	単独
	避難所指定	—	管理形態	—
	接道状況	西側：市道日 34035 号線（舗装道、復員 9m）		
土地情報	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都市計画区域	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%	容積率	300%
	その他制限	日光杉並木街道における現状変更等の制限あり（保全地域：B 地域）		
	供給施設			
	・電気	—	・ガス	—
	・給水	公共水道	・排水	公共下水道
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光 IC（直線距離 570m） 公共交通：JR 日光駅（直線距離 220m）		
	近隣の公共施設	日光体育館（直線距離 120m）		
	近隣の観光施設	日光東照宮（2.3km）		
	特記事項	・同筆地(相生町 9-6)に、貸地部分（相生町自治会公民館、日光消防団第 3 分団）がある。		
	建物情報	築年度	昭和 60 年 10 月	築年数
延床面積		206.59 ㎡（隣接倉庫：31.11 ㎡）	構造	鉄骨造
階数		2 階（隣接倉庫：1 階）	耐震状況	不要
総合劣化度		—		
特記事項		・平成 31 年 2 月に上都賀農業協同組合から寄付受け入れしたもので、現在では旧事務所、倉庫とも「相生町倉庫」として主に日光公民館が利用中。 ・電気・ガス・上下水道・電話等のインフラは利用してはなく、経年劣化により配管、配線は利用できない状況と推察される。 ・原因箇所は不明だが、豪雨の際に 1 階に雨水が侵入する（令和 5 年度秋の豪雨時に 1 坪程度の水たまりを確認）。		
運営情報		年間利用者数	—	年間運営日数
	利用料	—	職員数	—
	定休日	—		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	0 円	・使用料	0 円
	・事業運営費	0 円	・手数料収入	0 円
	・指定管理費	0 円	・その他収入	0 円
	・減価償却	0 円		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		0.0 円	
	利用者 1 人当たりのコスト		—	
	市民 1 人当たりのコスト		—	
財産情報	維持管理コスト		—	
	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	21,098,302 円		—	
その他	施設の特徴	・観光地であるため、連休や行楽シーズンになると幹線道路は渋滞となる。		
	市が期待する内容等	・古い建物であり、新築も困難と想定されるが、解体後の利活用も含めて提案を期待したい。		
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・日光杉並木隣接地であり「日光杉並木街道における現状変更等の制限」の対象となることから新築も困難と思われる。		

市有財産リスト		
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	洪水浸水想定区域図（想定最大規模）0.5m-3.0m（志渡淵川）

1.7.2 ポテンシャル評価結果

表 1-14 相生町倉庫のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	0
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		13

1.8 No.8 市営稲荷町住宅解体後跡地【方向性②、優先順位 9】

1.8.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-15 市営稲荷町住宅解体跡地の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	市営稲荷町住宅解体後跡地		日光市稲荷町 2 丁目 340 番地
	所管部署	日光行政センター		市営住宅
	根拠法令	公営住宅法及び地方自治法 日光市営住宅管理条例		日光市
	事業内容	真に住宅に困窮する低額所得者に対してより公平かつ的確に供給し管理する。		敷地面積 2171.09 m ²
	施設床面積	252 m ²		配置形態 単独
	避難所指定	—		管理形態 —
土地情報	接道状況	南 側：市道日 14077 号線（舗装路、幅員 4.5m） 中央南北：市道日 34096 号線（舗装路、幅員 3.0m） 中央東西：市道日 34098 号線（舗装路、幅員 3.0m）		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都市計画区域	用途地域	第 1 種住居地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限	—		
	供給施設			
	・電気	低圧	・ガス	プロパンガス
	・給水	公共水道	・排水	公共下水道
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光 IC（直線距離約 1.1km） 公共交通：東武日光駅（直線距離約 320m）		
	近隣の公共施設	日光行政センター（直線距離約 320m）、東武日光駅（直線距離約 210m）		
	近隣の観光施設	日光東照宮（1.9km）		
特記事項	住宅敷の端に木造平屋 1 軒残り有。 日光消防署職員駐車場敷として空きスペースが約 15 台使われている。			
建物情報	築年度	昭和 59 年築（市単独住宅）	築年数	39 年
	延床面積	48.02 m ²	構造	木造平屋
	階数	1 階	耐震状況	不要
	総合劣化度	—		
	特記事項	市営住宅集約化事業によって、現在移転交渉中。		
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—
	利用料	—	職員数	1.5 人
	定休日	—		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	12,207 千円	・使用料・手数料収入	3,009 千円
	・事業運営費	43 千円	・その他収入	1,474 千円
	・指定管理費	0 円		
	・減価償却	3,574 千円		
	延床面積(m ²)あたりのコスト		10.5 円/m ²	
	利用者 1 人当たりのコスト		586.1 円/m ²	
	市民 1 人当たりのコスト		0.1 円/人	
	維持管理コスト		—	
財産情報	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	60,728,489 円		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・周辺は日光連山と大谷川が流れ雄大な自然が眺望できる。 ・稲荷町は世界遺産日光の社寺への連絡路として、国道 119 号沿いに商店が軒を連ね、多くの観光客が訪れる場所。 ・公共施設（役所・警察署・消防）と交通機関（東武日光駅・J R 日光駅、指定避難所として稲荷町防災公園が周辺 1 k m 以内にある。 ・観光地であるため、連休や行楽シーズンになると幹線道路は渋滞と騒音がある。
	市が期待する内容等	・周辺が一般住宅地のため、レジャー施設などの活用には向かないと思われるが、民間視点での提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・一般住宅地のため、騒音、臭気等に配慮が必要。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	—

1.8.2 ポテンシャル評価結果

表 1-16 市営稻荷町住宅解体後跡地のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	0
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		14

1.9 No.9 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場【方向性②、優先順位 8】

1.9.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-17 藤原総合文化会館跡地の基礎情報一覧

市有財産カルテ				
基本情報	名称	藤原総合文化会館他跡地	所在地	鬼怒川温泉大原 1404-1
	所管部署	藤原観光課	用途	—
	根拠法令	—	所有	土地：日光市
	事業内容	—	敷地面積	4,289 ㎡
	施設床面積	—	配置形態	—
	避難所指定	—	管理形態	—
	接道状況	市道藤 2006 号線（舗装路、幅員車道部 6.1m、歩道部 3.5m）		
土地情報	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都市計画区域	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	その他制限	日光国立公園 特別地域		
	供給施設			
	・電気	—	・ガス	—
	・給水	—	・排水	—
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路 今市 I C（約 15 km、25 分） 公共交通機関：東武鬼怒川温泉駅前		
	近隣の公共施設	藤原行政センター、藤原公民館（約 200m）		
	近隣の観光施設	東武ワールドスクウェア（2.5km）		
	特記事項	対象地は、旧藤原総合文化会館、藤原図書館、鬼怒川川治温泉旅館組合の敷地を合わせたもの。 現状、施設の解体作業は行われていない（まだ更地にはなっていない）。		
	建物情報	築年度	—	築年数
延床面積		—	構造	—
階数		—	耐震状況	—
総合劣化度		—		
特記事項		—		
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—
	利用料	—	職員数	—
	定休日	—		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料	—
	・事業運営費	—	・手数料収入	—
	・指定管理費	—	・その他収入	—
	・減価償却	—		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		—	
	利用者 1 人当たりのコスト		—	
	市民 1 人当たりのコスト		—	
	維持管理コスト		—	
財産情報	土地評価格（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	179,954,186 円		—	
その他	施設の特徴	鬼怒川温泉駅前広場の資料（図 2-9）を参照		
	市が期待する内容等			
	制限したい事業内容や付加したい条件等			
	活用可能な補助金			
	災害リスク	—		

表 1-18 鬼怒川温泉駅前広場の基礎情報一覧

市有財産カルテ				
基本情報	名称	鬼怒川温泉駅前広場	所在地	鬼怒川温泉大原 1397
	所管部署	藤原行政センター	用途	駅前広場
	根拠法令	—	所有	日光市
	事業内容	—	敷地面積	3,591 m ²
	施設床面積	—	配置形態	—
	避難所指定	—	管理形態	—
	接道状況	市道藤 2006 号線（舗装路、幅員車道部 6.1m、歩道部 3.5m）		
土地情報	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都計区域	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	その他制限	日光国立公園 特別地域		
	供給施設			
	電気	低圧、従量電灯	ガス	—
	給水	上水道給水区域	排水	下水道
	電話	—	インターネット	—
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路 今市 IC（約 15 km、25 分） 公共交通機関：東武鬼怒川温泉駅前		
	近隣の公共施設	藤原行政センター、藤原公民館（約 200m）		
	近隣の観光施設	東武ワールドスクウェア(2.5km)		
特記事項	—			
建物情報	築年度	平成 18 年（2006 年）	築年数	18 年
	延床面積	足湯 19 m ² 、待合い室 6 m ²	構造	木造
	階数	1 階	耐震状況	—
	総合劣化度	—		
	特記事項	—		
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	365 日
	利用料	—	職員数	無
	定休日	無		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料	—
	・事業運営費	—	・手数料収入	—
	・指定管理費	—	・その他収入	—
	・減価償却	—		
	延床面積(m ²)あたりのコスト		—	
	利用者 1 人当たりのコスト		—	
	市民 1 人当たりのコスト		—	
財産情報	維持管理コスト		—	
	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
		150,668,100 円		—
その他	施設の特徴	・ 藤原地域再生事業の主要事業として、鬼怒川温泉地区の「景観対策」と「温泉街の賑わい創出、回遊性の向上」を目的に平成 18 年 3 月にイベントゾーンと交通アクセスゾーンからなる都市公園として再整備。 ・ 観光地としての特色を活かし、交流の場としてイベント広場、ステージ、布滝、足湯などを楽しむことができる。 ・ 東武鉄道鬼怒川温泉駅前に接し、鬼怒川・川治温泉の玄関口として、多くの観光客を迎え入れる場となっている。また、東武鉄道により平成 30 年度から、公園の一部が SL の転車台として利用されている。		
	市が期待する内容等	・ 設置目的の鬼怒川川治温泉街の表玄関として、地域の健全な発展と活性化を図るためにも、鬼怒川川治温泉の観光振興、誘客につながる提案を期待したい。 【資産経営課】 ・ 周辺にある藤原総合文化会館及び藤原図書館解体後の敷地活用も含め、一体的な活用となる提案が望ましい。		
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・ 鬼怒川温泉駅前広場管理運営委員会と「鬼怒川温泉駅前広場の維持管理に関する協定書」を締結しており、広場使用にあたっては地元関係団体等からの理解を得る必要がある。		
	活用可能な補助金	—		
	災害リスク	—		

1.9.2 ポテンシャル評価結果

表 1-19 藤原総合文化会館跡地を含む鬼怒川温泉駅前広場のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	0
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地 への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理 コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な 補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		15

1.10 No.11 旧足尾中学校【方向性①、優先順位 7】

1.10.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-20 旧足尾中学校の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	旧足尾中学校	所在地	日光市足尾町向原 7 番 1 号
	所管部署	学校教育課	用途	中学校
	根拠法令	日光市立学校設置条例 第 89 号第 1 条	所有	日光市
	事業内容	学校教育	敷地面積	20,114.00 m ²
	施設床面積	3,870 m ²	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	—
土地情報	接道状況	市道 足 202001 号線（舗装路、幅員 2.6～7.8m）		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	都市計画区域外	用途地域	—
	建ぺい率	—	容積率	—
	その他制限	—		
	供給施設			
	・電気	高圧	・ガス	プロパンガス
	・給水	上水道給水区域	・排水	浄化槽
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路清滝 I C（直線距離約 1,700m） 公共交通：わたらせ渓谷鉄道わたらせ渓谷線足尾駅（直線距離約 500m）		
	近隣の公共施設	日光市立足尾小中学校（直線距離約 250m） 日光市役所足尾行政センター（直線距離 約 1,300m）		
	近隣の観光施設	日光東照宮（22.1km）		
	特記事項	・校庭の除染工事によって除去した表土について、校庭の一か所を掘削し、その中に保管している。 ・校庭の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。 ・敷地内に共同利用施設（足尾学校給食センター）あり。敷地北側の通路の車両通行あり。 ・池の水を沢から引くための水道敷地として民地 200 m ² を土地賃貸借契約している（R5.4.1～R8.3.31）。校庭敷地に埋設管があるが、配管詳細不明。		
建物情報	築年度	校舎棟：令和 3 年 8 月 屋内運動場：平成 5 年 3 月	築年数	校舎棟：3 年 屋内運動場：31 年
	延床面積	校舎棟：2,602 m ² 屋内運動場：1,268 m ²	構造	校舎棟：鉄筋コンクリート造 屋内運動場：鉄骨造
	階数	校舎棟：3 屋内運動場：2	耐震状況	校舎棟：不要 屋内運動場：不要
	総合劣化度	56 点（体育館 49 点）		
	特記事項	【校舎棟】 ・R4.12.12 設備等水抜き（業務委託）済み。 ・電気料金、キュービクル点検は足尾給食センター対応。 ・NTT 回線が、校舎内を経由している。施設内ブレーカーを落とすと足尾給食センターのネットワークが遮断されてしまうので注意。 ※NTT 回線を別の箇所から引き込もうとすると支柱設置及び架空配線等の工事が必要となるため、校舎内を経由している。 【屋内運動場】 ・第一避難場所、指定避難所の指定あり。		
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—
	利用料	—	職員数	0.00 人
	定休日	—		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料・手数料収入	—
	・事業運営費	—		
	・指定管理費	—	・その他収入	—
	・減価償却	—		

市有財産リスト		
財産情報	延床面積(㎡)あたりのコスト	0.0 円/㎡
	利用者 1 人当たりのコスト	—
	市民 1 人当たりのコスト	0.0 円/人
	維持管理コスト	問題なし
	土地評価額 (路線価より概算)	不動産鑑定価格 (算定している場合記載)
その他	—	—
	施設の特徴	・ 令和 4 年 3 月 31 日まで足尾中学校として使用。 ・ 周辺は山と川に囲まれた地帯。 ・ 周辺施設に足尾銅山観光、古河足尾歴史館がある。 ・ 富弘美術館、草木湖まで車で約 20 分。
	市が期待する内容等	・ 児童数減少に伴う閉校となったため、交流人口増を見込め、地域の活性化につながる提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・ 中学校は地域と密接な関係があることから、事業の実施に当たっては、地元への説明など必要に応じた地域住民に対する配慮を行うこと。
	活用可能な補助金	活用可能な補助金有 https://www.mext.go.jp/content/20220329-mxt_sisetujo-100003126_1.pdf
	災害リスク	洪水浸水想定区域図 (想定最大規模) 3m-5m (渡良瀬川)

1.10.2 ポテンシャル評価結果

表 1-21 旧足尾中学校のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	0
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	1
評価点		10

1.11 No.12 旧栗山小中学校【方向性①、優先順位 4】

1.11.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-22 旧栗山小中学校の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	旧栗山小中学校	所在地	日光市日蔭 570 番地
	所管部署	学校教育課	用途	小学校
	根拠法令	日光市立学校設置条例 第 89 号第 1 条	所有	日光市
	事業内容	学校教育	敷地面積	20,114.00 m ²
	施設床面積	7,810.98 m ²	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	直営
土地情報	接道状況	県道川俣温泉川治線（舗装路、幅員約 6.5m） （市道 栗 30185 号線に移管予定）		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	都市計画区域外	用途地域	—
	建ぺい率	—	容積率	—
	その他制限	日光国立公園特別地域		
	供給施設			
	・電気	高圧	・ガス	プロパンガス
	・給水	上水道給水	・排水	浄化槽
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路今市 I C（距離 約 37km） 公共交通：バス：青柳車庫前（直線距離 約 600m）		
	近隣の公共施設	日光市役所栗山行政センター（直線距離 約 1,000 m）		
	近隣の観光施設	道の駅 湯西川（14.7km）		
	特記事項	・校庭の除染工事によって除去した表土について、校庭の一角を掘削し、その中に保管している。 ・学校敷地の大部分が土砂災害警戒区域に指定されている。 ・東京電力電柱：本柱 1、NTT 電柱：本柱 2 あり。 ・校庭の一部に東京電力の土地あり（概況確認のみ）。		
建物情報	築年度	平成 17 年 3 月	築年数	19 年
	延床面積	2,552 m ²	構造	鉄筋コンクリート造 （一部 鉄骨造）
	階数	2	耐震状況	不要
	総合劣化度	—		
	特記事項	・校舎（給食室）に雨漏りがあり、建物を継続して使用するには改修等に相当の費用が必要になると思われる。 ・R5.12.8 設備等水抜き実施済み⇒水道課へ休止届済。 ・体育館接続する地下通路有。体育館は令和 6 年度に社会体育施設に用途変更する予定（スポーツ振興課）。		
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—
	利用料	—	職員数	0.00 人
	定休日	—		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料・手数料収入	—
	・事業運営費	—	・その他収入	—
	・指定管理費	—		
	・減価償却	—		
	延床面積(m ²)あたりのコスト		0.0 円/m ²	
	利用者 1 人当たりのコスト		—	
	市民 1 人当たりのコスト		0.0 円/人	
財産情報	維持管理コスト		問題なし	
	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	—		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・令和5年3月31日まで栗山小中学校として使用。 ・山に囲まれた施設。 ・周辺には黒部ダム、黒部温泉元湯四季の湯がある。 ・周辺の運動場や体育館は地域での利用がある。 ・校舎側の敷地は土砂災害警戒区域に指定。 ・体育館側の敷地は土砂災害特別警戒区域に指定。 ・校庭を地域グラウンドゴルフで使いたい旨の相談あり。
	市が期待する内容等	・体育館を除いたうえで、児童数減少に伴う閉校となったため、交流人口増を見込め、地域の活性化につながる提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・学校は地域と密接な関係があることから、事業の実施に当たっては、地元への説明など必要に応じた地域住民に対する配慮を行うこと。
	活用可能な補助金	活用可能な補助金有 https://www.mext.go.jp/content/20220329-mxt_sisetujo-100003126_1.pdf
	災害リスク	土砂災害警戒区域（急傾斜地）

1.11.2 ポテンシャル評価結果

表 1-23 旧栗山小中学校のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地 への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理 コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な 補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	1
評価点		13

1.12 No.14 旧清滝小学校【方向性①、優先順位 3】

1.12.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-24 旧清滝小学校の基礎情報一覧

市有財産リスト					
基本情報	名称	旧清滝小学校	所在地	日光市清滝二丁目 10 番 1 号	
	所管部署	学校教育課	用途	小学校	
	根拠法令	日光市立学校設置条例 第 89 号第 1 条	所有	日光市	
	事業内容	学校教育	敷地面積	15,482.12 ㎡ ※固定資産台帳に登 録された地番のうち 民地を除く面積	
	施設床面積	3,343 ㎡（校舎棟＋屋内運動場）	配置形態	複合併設	
	避難所指定	—	管理形態	直営	
	接道状況	日 32033 号線（舗装路、幅員 7.6m～9.1m）			
土地情報	法令等に基づく制限				
	都市計画区域	非線引都計区域	用途地域	第 1 種住居区域	
	建ぺい率	60%	容積率	200%	
	その他制限	建築基準法 22 条区域 日光国立公園 普通地域			
	供給施設				
	・電気	高圧	・ガス	プロパンガス	
	・給水	上水道給水区域	・排水	下水道供用開始区域 屋外トイレのみ 浄化槽	
	・電話	—	・インターネット	—	
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路清滝 I C（直線距離 約 1,200m） 公共交通：バス 清滝三丁目（直線距離 約 60 m） 鉄道 東武日光駅（直線距離 約 5,800m）			
	近隣の公共施設	日光市役所栗山行政センター（直線距離 約 1,000 m）			
	近隣の観光施設	日光東照宮（6.1km）			
	特記事項	・校庭の除染工事によって除去した表土について、校庭の一か所を掘削し、その中に保管している。 ・東京電力の本柱 4 本、NTT の本柱 1 本あり。 ・敷地内に民地あり。			
	建物情報	築年度	校舎棟：昭和 35 年 3 月、 昭和 57 年 3 月 屋内運動場：昭和 56 年 2 月	築年数	校舎棟：64 年、42 年 屋内運動場：43 年
		延床面積	校舎棟：2,310 ㎡ 屋内運動場：1,033 ㎡	構造	校舎棟：鉄筋コンクリート造 屋内運動場：鉄骨造
階数		校舎棟：3 屋内運動場：2	耐震状況	校舎棟：不要 屋内運動場：不要	
総合劣化度		63 点（体育館 76 点）			
特記事項		【校舎棟】 ・校舎棟（北側）は、昭和 35 年 3 月に建築。平成 21 年に耐震補強工事、平成 22 年に大規模改修（老朽）。 ・校舎棟（南側）は、昭和 57 年 3 月に建築。 ・校舎内湿気がたまりやすく、使用時には常時換気が必要。 【屋内運動場】 ・耐震診断の結果、耐震不要・指定緊急避難場所、指定避難所			
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—	
	利用料	—	職員数	0.00 人	
	定休日	—			

市有財産リスト				
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料・手数料収入	—
	・事業運営費	—		
	・指定管理費	—	・その他収入	—
	・減価償却	—		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		0.0 円/㎡	
	利用者 1 人当たりのコスト		—	
	市民 1 人当たりのコスト		0.0 円/人	
財産情報	維持管理コスト		問題なし	
	土地評価格 （路線価より概算）		不動産鑑定価格 （算定している場合記載）	
	—		—	
その他	施設の特徴	・令和 6 年 3 月 31 日まで清滝小学校として使用。・周辺は山、川に囲まれた地帯。 ・近隣に古河電気工業（株）日光事業所が立地している。		
	市が期待する内容等	・児童数減少に伴う閉校となったため、交流人口増を見込め、地域の活性化につながる提案を期待したい。		
	制限したい事業内容 や付加したい条件等	・小学校は地域と密接な関係があることから、事業の実施に当たっては、地元への説明など必要に応じた地域住民に対する配慮を行うこと。		
	活用可能な補助金	活用可能な補助金有。 https://www.mext.go.jp/content/20220329-mxt_sisetujo-100003126_1.pdf		
	災害リスク	—		

1.12.2 ポテンシャル評価結果

表 1-25 旧清滝小学校のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	0
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	1
評価点		14

1.13 No.15 小来川小中学校【方向性①、優先順位 5】

1.13.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-26 小来川小中学校の基礎情報一覧

市有財産リスト					
基本情報	名称	小来川小中学校		所在地	日光市中小来川 2817 番地
	所管部署	学校教育課		用途	小中学校
	根拠法令	日光市立学校設置条例 第 89 号第 1 条		所有	日光市
	事業内容	学校教育		敷地面積	16,909.77 ㎡ ※固定資産台帳に登 録された地番のうち 民地を除く面積
	施設床面積	3,359 ㎡（校舎+体育館）		配置形態	複合併設
	避難所指定	—		管理形態	直営
土地情報	接道状況	北側 市道 日 25052 号線（舗装路、幅員約 4.5m） 東側 市道 日 35054 号線（舗装路、幅員約 2.5m） 西側 市道 日 35060 号室（舗装路、幅員約 2.5m）			
	法令等に基づく制限				
	都市計画区域	都市計画区域外		用途地域	—
	建ぺい率	—		容積率	—
	その他制限	—			
	供給施設				
	・電気	高圧		・ガス	プロパンガス
	・給水	上水道供給		・排水	浄化槽
	・電話	—		・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路今市 IC(距離約 13km) 公共交通：バス：小来川森崎（直線距離約 700m）			
	近隣の公共施設	日光市役所小来川地区センター（直線距離約 700m）			
近隣の観光施設	道の駅日光 日光街道ニコニコ本陣（12.8km）				
特記事項	・NTT 専用引込線あり ・敷地内に民地あり（R5 年度に資産経営課対応。一部所有権移転済み）。 ・青地あり。 ・校庭の除染工事によって除去した表土について、校庭の一か所を掘削し、その中に保管している。				
建物情報	築年度	校舎：昭和 50 年 3 月 体育館：昭和 51 年 11 月		築年数	校舎：49 年 体育館：48 年
	延床面積	校舎：2,615 ㎡ 体育館：744 ㎡		構造	校舎：鉄筋コンクリート造 体育館：鉄骨造
	階数	校舎：3 体育館：1		耐震状況	校舎：不要 体育館：不要
	総合劣化度	64 点（体育館 61 点、プール 55 点）			
	特記事項	【校舎】平成 21 年 11 月耐震補強工事平成 24 年 10 月外壁剥落防止工事 【屋内運動場】平成 21 年 11 月耐震補強工事			
運営情報	年間利用者数	—		年間運営日数	—
	利用料	—		職員数	0.00 人
	定休日	—			
コスト情報	支出	収入			
	・維持管理費	—	・使用料・手数料収入		—
	・事業運営費	—	・その他収入		—
	・指定管理費	—			
	・減価償却	—			
	延床面積(㎡)あたりのコスト		0.0 円/㎡		
	利用者 1 人当たりのコスト		—		
	市民 1 人当たりのコスト		0.0 円/人		
維持管理コスト		問題なし			

市有財産リスト		
財産情報	土地評価額（路線価より概算）	不動産鑑定価格（算定している場合記載）
	—	—
その他	施設の特徴	・令和7年3月31日まで小来川小中学校として使用。 ・山と川に囲まれた施設。 ・キャンプの森小来川まで車で3分、周辺には地元飲食店あり。 ・運動会、文化祭は地域行事と学校行事合同で開催していた。
	市が期待する内容等	・児童数減少に伴う閉校となったため、交流人口増を見込め、地域の活性化につながる提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・学校施設は地域と密接な関係があることから、事業の実施に当たっては、地元への説明など必要に応じた地域住民に対する配慮を行うこと。
	活用可能な補助金	活用可能な補助金有。 https://www.mext.go.jp/content/20220329-mxt_sisetujo-100003126_1.pdf
	災害リスク	—

1.13.2 ポテンシャル評価結果

表 1-27 小来川小中学校のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	0
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	0
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	1
評価点		12

1.14 No.16 日光中学校 【方向性①、優先順位 1】

1.14.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-28 日光中学校の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	日光中学校	所在地	日光市久次良町 2096番地
	所管部署	学校教育課	用途	中学校
	根拠法令	日光市立学校設置条例 第89号第1条	所有	日光市
	事業内容	学校教育	敷地面積	32,845.56㎡ (固定資産登録地番のうち、登記確認済の面積で記載)
	施設床面積	4,992㎡(校舎+体育館)	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	直営
	接道状況	西側 市道 日32057号線(幅員約6.0m)		
土地情報	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都計区域	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限	建築基準法22条区域		
	供給施設			
	・電気	高圧	・ガス	プロパンガス
	・給水	上水道供給	・排水	下水道
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路清滝IC(直線距離約2,200m) 公共交通：日光植物園(直線距離約600m) 東武鉄道東武日光線東武日光駅(直線距離約3,400m)		
	近隣の公共施設	日光市役所日光行政センター(直線距離約2,800m) 日光市役所清滝出張所(直線距離約2,800m)		
	近隣の観光施設	日光東照宮(3.0km)		
	特記事項	・東京電力電柱 本柱2、NTT 専用引込柱1あり。 ・校庭の除染工事によって除去した表土について、校庭の一か所を掘削し、その中に保管している。		
	建物情報	築年度	校舎：昭和45年3月 体育館：昭和46年2月	築年数
延床面積		校舎：4,186㎡ 体育館：806㎡	構造	校舎：鉄筋コンクリート造 体育館：鉄骨造
階数		校舎：3 体育館：1	耐震状況	校舎：不要 体育館：不要
総合劣化度		82点(体育館71点)		
特記事項		【校舎】 ・平成22年11月月耐震補強工事 ・平成26年防災機能強化(防災機能強化) 【屋内運動場】 ・平成22年12月月耐震補強工事 ・平成26年防災機能強化(吊下げ部材耐震) ・指定避難場所、指定避難所		
年間利用者数		—	年間運営日数	—
利用料		—	職員数	0.00人
コスト情報	定休日	—		
	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料・手数料収入	—
	・事業運営費	—	・その他収入	—
	・指定管理費	—		
	・減価償却	—		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		0.0円/㎡	
	利用者1人当たりのコスト		—	
	市民1人当たりのコスト		0.0円/人	
維持管理コスト		問題なし		

市有財産リスト		
財産情報	土地評価額（路線価より概算）	不動産鑑定価格（算定している場合記載）
	—	—
その他	施設の特徴	・令和7年3月31日まで日光中学校として使用。 ・周辺は山と川に囲まれた地域。
	市が期待する内容等	・児童数減少に伴う閉校となったため、交流人口増を見込め、地域の活性化につながる提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・小学校は地域と密接な関係があることから、事業の実施に当たっては、地元への説明など必要に応じた地域住民に対する配慮を行うこと。
	活用可能な補助金	活用可能な補助金有 https://www.mext.go.jp/content/20220329-mxt_sisetujo-100003126_1.pdf
	災害リスク	—

1.14.2 ポテンシャル評価結果

表 1-29 日光中学校のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	0
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	1
評価点		16

1.15 No.17 丸山公園・今市松原公園【方向性②、優先順位 14】

1.15.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-30 丸山公園・今市松原公園の基礎情報一覧

市有財産リスト					
基本情報	名称	丸山公園・今市松原公園		所在地	日光市瀬尾 1640
	所管部署	スポーツ振興課		用途	スポーツ施設
	根拠法令	日光市都市公園条例		所有	日光市（一部栃木県）
	事業内容	野球場、サッカー場、テニスコート、 屋外 プールの貸し出し		敷地面積	丸山公園 106,612.88㎡ 今市松原公園 13,525㎡
	施設床面積	728㎡		配置形態	併設
	避難所指定	—		管理形態	指定管理
	土地情報	接道状況	北東側：県道日光今市線 247 号線（舗装路、幅員 12m）		
法令等に基づく制限					
都市計画区域		非線引都計区域		用途地域	第 1 種住居地区
建ぺい率		60%		容積率	200%
その他制限		建築基準法 22 条			
供給施設					
・電気		高圧		・ガス	—
・給水		上水道		・排水	下水道
・電話		—		・インターネット	—
交通機関		車利用　：日光宇都宮道路今市 IC（直線距離約 2,000m） 公共交通：東武鉄道東武鬼怒川線東武大谷向駅 （直線距離約 2,000m）			
近隣の公共施設		日光市役所（直線距離約 3,000m			
近隣の観光施設		道の駅日光 日光街道ニコニコ本陣（4.0km）			
特記事項		—			
建物情報 （グリーンスポーツ ハウス）	築年度	昭和 54 年度		築年数	41 年
	延床面積	354.73㎡		構造	鉄筋コンクリート
	階数	2 階 （1 階 215.91㎡ 2 階 138.82㎡）		耐震状況	不要
	総合劣化度	55 点以上			
	特記事項	指定管理者の事務所として使用			
建物情報 （プールハウス）	築年度	昭和 57 年度		築年数	38 年
	延床面積	320㎡		構造	S 造
	階数	1 階		耐震状況	不要
	総合劣化度	—			
	特記事項	—			
運営情報	年間利用者数	48,488 人		年間運営日数	359 日
	利用料	—		職員数	0.00 人
	定休日	年末年始 6 日間			
コスト情報	支出			収入	
	・維持管理費	2,596 千円		・使用料	3,319 千円
	・事業運営費	3,273 千円		・手数料収入	
	・指定管理費	23,002 千円		・その他収入	0
	・減価償却	2,317 千円			
	延床面積(㎡)あたりのコスト			46.5 円/㎡	
	利用者 1 人当たりのコスト			0.8 円/人	
	市民 1 人当たりのコスト			0.2 円/人	
財産情報	維持管理コスト			—	
	土地評価額（路線価より概算）			不動産鑑定価格（算定している場合記	

市有財産リスト		
		載)
	—	—

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・野球場（本球場）、サッカー場、テニスコート、運動広場、水泳プールが利用可能。 ・各施設に応じた大会や教室等が開催されている。
	市が期待する内容等	・民間活力の導入によって、スポーツ交流人口の増加や地域活性化につながる提案を期待したい。 【資産経営課】 ・民間活力による収益を施設の維持管理に充てられるような提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・県立今市特別支援学校が隣接しているため、騒音やサービス内容に注意が必要である。 ・現指定管理者である（一財）日光市公共施設振興公社と Park-PFI¹を実施するか、（一財）日光市公共施設振興公社に維持管理の業務委託を発注することを前提とする。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	洪水浸水想定区域図（想定最大規模）0.5m-3.0m（大谷川）

¹ Park-PFI

都市公園において民間事業者による飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置または管理を行う事業者を公募により選定する制度。選定された事業者は公募対象公園施設の設置に加え、周辺の園路や広場等の特定公園施設の整備も行う。また、通常の設置管理許可制度と比べて、設置管理許可期間の延長（最長 20 年）や建蔽率の緩和などの特例措置が適用される。

1.15.2 ポテンシャル評価結果

表 1-31 丸山公園・今市松原公園のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	0
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	0
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		10

1.16 No.18 日光運動公園【方向性②、優先順位 15】

1.16.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-32 日光運動公園の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	日光運動公園	所在地	日光市所野 2832 番地 2
	所管部署	中央公民館（日光公民館） スポーツ振興課	用途	スポーツ施設
	根拠法令	日光市都市公園条例	所有	日光市
	事業内容	ゴルフ場、野球場、テニスコート、 スポーツ広場の貸出	敷地面積	110.266 ㎡
	施設床面積	618.47 ㎡ （管理事務所＋クラブハウス）	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	指定管理
土地情報	接道状況	北側：県道 247 号線（舗装路、復員 12m）		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都計区域	用途地域	第 1 種住居地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限	建築基準法第 22 条 都市計画法第 58 条		
	供給施設			
	・電気	高圧	・ガス	—
	・給水	上水道	・排水	下水道
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路日光 IC（直線距離約 950m） 公共交通：東武鉄道東武日光線東武日光駅（直線距離約 1,140m）		
	近隣の公共施設	日光市役所日光行政センター（直線距離約 1,630m） 日光市霧降スケートセンター（直線距離約 2,520m）		
近隣の観光施設	日光東照宮（3.5km）			
特記事項	—			
建物情報	築年度	管理事務所：平成 6 年 3 月 クラブハウス：平成 9 年 3 月	築年数	管理事務所：30 年 クラブハウス：27 年
	延床面積	管理事務所：461 ㎡ クラブハウス：157.47 ㎡	構造	管理事務所：鉄骨造 クラブハウス：鉄筋 コンクリート造
	階数	管理事務所：1 階 クラブハウス：2 階	耐震状況	管理事務所：不要 クラブハウス：不要
	総合劣化度	・管理棟 48 点 ・クラブハウス 53 点		
	特記事項	【管理事務所】 ・管理棟は指定管理者が事務所として使用。 【クラブハウス】 ・テニスコート用クラブハウスで使用。		
運営情報	年間利用者数	36,737 人（R5 年度）	年間運営日数	—
	利用料	—	職員数	0.00 人
	定休日	年末年始（ゴルフ場は月曜日も）		
コスト 情報	支出		収入	
	・維持管理費	0 円	・使用料・手数料収入	7,312 千円
	・事業運営費	2,567 千円	・その他収入	0 円
	・指定管理費	42,608 千円		
	・減価償却	7,511 千円		
	延床面積（㎡）あたりのコスト		66.8 円/㎡	
	利用者 1 人当たりのコスト		1.3 円/人	
	市民 1 人当たりのコスト		0.4 円/人	
財産情報	維持管理コスト		問題なし	
	土地評価額（路線価より概算）	不動産鑑定価格（算定している場合記載）		
	—		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・軟式野球場、テニスコート、スポーツ広場、ミニゴルフ場、ちびっこ広場が利用可能。 ・中学生の大会や市民大会が行われている。 ・敷地内にトイレあり。
	市が期待する内容等	・民間活力の導入によって、スポーツ交流人口の増加や地域活性化につながる提案を期待したい。 【資産経営課】 ・民間活力による収益を施設の維持管理に充てられるような提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・現指定管理者である（一財）日光市公共施設振興公社とパークＰＦＩを実施するか、（一財）日光市公共施設振興公社に維持管理の業務委託を発注することを前提とする。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	洪水浸水想定区域図（想定最大規模）0.5m-3.0m（大谷川）

1.16.2 ポテンシャル評価結果

表 1-33 日光運動公園のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	0
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		9

1.17 No.19 藤原運動公園【方向性④、優先順位 27】

1.17.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-34 藤原運動公園の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	藤原運動公園	所在地	日光市鬼怒川温泉 大原 485
	所管部署	中央公民館（藤原公民館）	用途	スポーツ施設
	根拠法令	都市公園法・ 日光市都市公園条例	所有	日光市
	事業内容	都市公園管理・ 多目的広場・テニスコート の貸し出し	敷地面積	32,223 ㎡
	施設床面積	140 ㎡	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	直営
	土地情報	接道状況	西側：国道 121 号線（舗装路）	
法令等に基づく制限				
都市計画区域		非線引都計区域	用途地域	第 2 種住居地域
建ぺい率		60%	容積率	200%
その他制限		建築基準法 22 条、 自然公園法		
供給施設				
・電気		高圧	・ガス	—
・給水		上水道	・排水	下水道
・電話		—	・インターネット	—
交通機関		公共交通：東武鉄道鬼怒川線鬼怒川温泉駅（直線距離約 870m）		
近隣の公共施設		日光市役所藤原行政センター（直線距離約 830m）		
近隣の観光施設	東武ワールドスクウェア（1.4km）			
特記事項	—			
建物情報	築年度	トイレ：1998 年 倉庫：1976 年 管理事務所：2014 年	築年数	トイレ：26 年 倉庫：48 年 管理事務所：10 年
	延床面積	トイレ：89 ㎡ 倉庫：41 ㎡ 管理事務所：10 ㎡	構造	トイレ：RC 倉庫：W 管理事務所：S
	階数	トイレ：1 階 倉庫：1 階 管理事務所：1 階	耐震状況	トイレ：未実 倉庫：未実 管理事務所：未実
	総合劣化度	—		
	特記事項	公園内に更衣室、トイレなど付帯物あり。		
運営情報	年間利用者数	5,176 人（R5 年度）	年間運営日数	—
	利用料	*テニスコート （1 面 1 時間当り） ・日中 市内中学生以下：無料 市内の上記以外：300 円 市外中学生以下：300 円 市外居住者：620 円 ・夜間 市内中学生以下：200 円 市内の上記以外：510 円 市外中学生以下：510 円 市外居住者：1,030 円	職員数	0.70 人
	定休日	年末年始		

市有財産リスト				
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	5,857 千円	・使用料・手数料収入	283 千円
	・事業運営費	11,246 千円	・その他収入	0 円
	・指定管理費	0 円		
	・減価償却	390 千円		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		125.1 円/㎡	
	利用者 1 人当たりのコスト		2.9 円/人	
	市民 1 人当たりのコスト		0.1 円/人	
財産情報	維持管理コスト		問題なし	
	土地評価価格（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	516,488,657 円		—	
その他	施設の特徴	・野球、サッカーができる多目的広場、テニスコートが利用可能。 ・観光地であり、観光客の利用者も多い。		
	市が期待する内容等	・民間活力の導入によって、スポーツ交流人口の増加や地域活性化につながる提案を期待したい。 【資産経営課】 ・民間活力による収益を施設の維持管理に充てられるような提案を期待したい。		
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・現指定管理者である（一財）日光市公共施設振興公社とパーク P F I を実施するか、下請けである（公社）日光市シルバー人材センターに維持管理の業務委託を発注することを前提とする。		
	活用可能な補助金	—		
	災害リスク	土砂災害警戒区域（土石流）		

1.17.2 ポテンシャル評価結果

表 1-35 藤原運動公園のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	0
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	0
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		10

1.18 No.20 鬼怒川公園【方向性④、優先順位 26】

1.18.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-36 鬼怒川公園の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	鬼怒川公園	所在地	日光市藤原19番地20外
	所管部署	藤原行政センター	用途	—
	根拠法令	—	所有	土地：日光市 (一部民地330㎡)
	事業内容	—	敷地面積	17,530㎡
	施設床面積	—	配置形態	—
	避難所指定	—	管理形態	指定管理
土地情報	接道状況	西側：国道121号線（舗装路） 東側：市道藤1006号線（舗装路、幅員 車道部 6.2m 歩道部 5.4m）		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都市計画区域	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限	—		
	供給施設			
	・電気	—	・ガス	—
	・給水	上水道給水区域	・排水	下水道
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路 今市IC（約15km、25分） 公共交通：東武鬼怒川公園駅（直線距離150m）		
	近隣の公共施設	鬼怒川公園岩風呂、鬼怒川小学校（直線距離50m）		
近隣の観光施設	東武ワールドスクウェア（4.3km）			
特記事項	・当該土地の一部が借地である。 ・敷地内の「枯れ松」の対応に苦慮している。			
建物情報	築年度	—	築年数	—
	延床面積	—	構造	—
	階数	—	耐震状況	—
	総合劣化度	—		
	特記事項	—		
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—
	利用料	—	職員数	—
	定休日	—		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	—	・使用料	—
	・事業運営費	—	・手数料収入	—
	・指定管理費	—	・その他収入	—
	・減価償却	—		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		—	
	利用者1人当たりのコスト		—	
	市民1人当たりのコスト		—	
財産情報	維持管理コスト		—	
	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	446,263,714 円		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・東武鬼怒川公園駅の東側に位置し、自然林の中に松、桜等の巨木が点在する。公園内には、丸池、流れ、四阿、パーゴラ、ベンチ等が整備されており、四季を通して緑と花を楽しむことができる。 ・公園には「鬼怒川公園野外ステージ」、「仲附の旅籠（なかつけのはたご）」、「鬼怒川公園岩風呂」が隣接している。 ・仲附の旅籠（なかつけのはたご）は、市内にある文化財（指定なし）として郷土資料館として開放している。
	市が期待する内容等	・公園に隣接する施設（鬼怒川公園野外ステージ、鬼怒川公園岩風呂）も踏まえ、エリア全体での活用が図られる提案を期待したい。 【資産経営課】 ・鬼怒川公園を一体的に活用していく際に、入浴施設の位置づけや必要性について検討し、民間活力による収益を施設の維持管理に充てられるような提案を期待したい。 ・岩風呂の有用性があるならば、一体活用の検討をしてほしい。しかし、岩風呂の活用が不可能ならば、岩風呂解体後の跡地活用する提案も可とする。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・近隣に「鬼怒川小学校」、「清流保育園（児童館）」があり、活用にあたっては、そちらに配慮しつつ都市公園条例に準じた活用をしてほしい。 ・現指定管理者である（一財）日光市公共施設振興公社と Park-PFI を実施するか、下請けである（公社）日光市シルバー人材センターに維持管理の業務委託を発注することを前提とする。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	土砂災害警戒区域（急傾斜地・土石流）※一部分のみ

1.18.2 ポテンシャル評価結果

表 1-37 鬼怒川公園のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	0
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		11

1.19 No.21 鬼怒川レジャー公園【方向性③、優先順位 20】

1.19.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-38 鬼怒川レジャー公園の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	鬼怒川レジャー公園	所在地	日光市鬼怒川温泉 大原 35 番地外
	所管部署	藤原観光課	用途	スポーツ施設
	根拠法令	日光市鬼怒川レジャー 公園条例	所有	日光市
	事業内容	テニスコート・ ゲートボール等	敷地面積	47,620 ㎡
	施設床面積	99 ㎡	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	—
	接道状況	国道 121 号線（西側）		
土地情報	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都計区域	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他制限	自然公園法		
	供給施設			
	・電気	あり	・ガス	プロパンガス
	・給水	上水道	・排水	下水道
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：日光宇都宮道路今市 I C（12 km） 公共交通：東武鉄道鬼怒川線小佐越駅（300m）		
	近隣の公共施設	—		
	近隣の観光施設	東武ワールドスクウェア（1.1km）		
	特記事項	・敷地内に放射性廃棄物の除染土が埋設されている ・公園不一致		
	建物情報	築年度	西公衆トイレ：昭和 60 年 東公衆トイレ：昭和 59 年 管理室：平成 4 年 多目的トイレ：平成 21 年	築年数
延床面積		西公衆トイレ：92 ㎡ 東公衆トイレ：66 ㎡ 管理室：9 ㎡ 多目的トイレ：7 ㎡	構造	西公衆トイレ：RC 東公衆トイレ：RC 管理室：W 多目的トイレ：軽量 S
階数		西公衆トイレ：1 東公衆トイレ：1 管理室：1 多目的トイレ：1	耐震状況	西公衆トイレ：不要 東公衆トイレ：不要 管理室：不要 多目的トイレ：不要
総合劣化度		—		
特記事項		公衆トイレ		
運営情報		年間利用者数	—	年間運営日数
	利用料	—	職員数	0.00 人
	定休日	—		
	コスト情報	支出		収入
・維持管理費		—	・使用料・手数料収入	—
・事業運営費		—		
・指定管理費		—	・その他収入	—
・減価償却		—		
延床面積(㎡)あたりのコスト		0.0 円/㎡		
利用者 1 人当たりのコスト		—		
市民 1 人当たりのコスト		0.0 円/人		
維持管理コスト		—		
財産情報	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	—		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・昭和５９年に観光事業の推進と市民の余暇活動の向上を図るため、鬼怒川レジャー公園を設置。・有料施設としてテニスコートとゲートボールコートを配置したが、施設の老朽化が要因で令和３年度末をもって使用を中止した。 ・公園内には散策コースあり。
	市が期待する内容等	・観光施設として設置した経緯があり、観光事業や地域の活性化につながる提案を期待したい。 【資産経営課】 ・民間活力による収益を施設の維持管理に充てられるような提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	—
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	土砂災害警戒区域（土石流）

1.19.2 ポテンシャル評価結果

表 1-39 鬼怒川レジャー公園のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	2
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		14

1.20 No.22 温泉保養センター「かたくりの湯」【方向性②、優先順位 12】

1.20.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-40 温泉保養センター「かたくりの湯」の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	温泉保養センター 「かたくりの湯」	所在地	日光市町谷 1866-1
	所管部署	観光課	用途	観光施設（温泉施設）
	根拠法令	日光市温泉保養 センター及び 温泉供給施設条例	所有	日光市
	事業内容	入浴：午前 10 時～午後 9 時 休憩室：午前 10 時～午後 8 時	敷地面積	32,469 m ²
	施設床面積	1,896.6 m ²	配置形態	併設
	避難所指定	－	管理形態	指定管理
土地情報	接道状況	南側：舗装路、約 8m		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	非線引都市計画区域	用途地域	無指定
	建ぺい率	－	容積率	－
	その他制限	－		
	供給施設			
	・電気	高圧	・ガス	プロパンガス
	・給水	上水	・排水	下水道
	・電話	あり	・インターネット	あり
	交通機関	車利用　：日光宇都宮道路大沢 I C（15 分） 公共交通：日光市営バス　温泉線/東部下今市駅からバスで 40 分		
	近隣の公共施設	日光市リサイクルセンター		
	近隣の観光施設	道の駅日光　日光街道二コニコ本陣（6.7km）		
特記事項	土地の境界整理が必要。 ・現況平面図 ・境界査定図（測量成果簿）…資産経営課 ・丈量図…維持管理課			
建物情報	築年度	センター棟：平成 5 年 （1993 年） 露天風呂棟：平成 5 年 （1993 年）	築年数	センター棟：31 年 露天風呂棟：31 年
	延床面積	センター棟：1,858 m ² 露天風呂棟：38.8 m ²	構造	センター棟：鉄筋コンリ ート 2 階建 露天風呂棟：木造 1 階建
	階数	センター棟：2 階 露天風呂棟：1 階	耐震状況	センター棟：不要 露天風呂棟：不要
	総合劣化度	55 点以上		
	特記事項	・敷地内に太陽光発電設備あり。 ・近隣に市指定有形文化財である報徳仕法農家住宅あり。 ・源泉概要 泉質　アルカリ性単純温泉（低張性アルカリ性高温泉） 泉温　42.0℃ 湧出量 75.45ℓ/min（動力揚湯） ・施設名称は、平成 5 年 8 月に一般公募により決定。		

市有財産リスト				
運営情報	年間利用者数	94,840 人	年間運営日数	—
	利用料	・ 大人（中学生以上） 市民 300 円 市民以外 700 円 ・ 65 歳以上 市民 200 円 市民以外 700 円 ・ 小学生 市民 150 円 市民以外 350 円 休憩室貸切料金 1 部屋当たり 1 区分 1,560 円 (全 2 部屋あり)	職員数	0 人
	定休日	月曜 (祝日の場合は翌日) 年末年始		
コスト情報	支出		収入	
	・ 維持管理費	13,585 千円	・ 使用料	91 千円
	・ 事業運営費	0 円	・ 手数料収入	
	・ 指定管理費	45,670 千円	・ その他収入	0 円
	・ 減価償却	12,798 千円		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		40.6 円/㎡	
	利用者 1 人当たりのコスト		0.9 円/㎡	
	市民 1 人当たりのコスト		0.5 円/㎡	
財産情報	維持管理コスト		高い	
	土地評価額 (路線価より概算)		不動産鑑定価格 (算定している場合記載)	
	—		—	
その他	施設の特徴	・ 平成元年の「ふるさと創生事業」により『温泉開発』（温泉湧出:平成3年度）をしたことで平成5年度に整備した温泉保養施設。 ・ 町谷地区には迷惑施設（リサイクルセンター等）があることから、地元への還元施設としての役割を担っている。 ・ 施設の老朽化も顕著であり、サウナ（令和3年1月～）及び露天風呂（令和6年3月～）が休止中。 ・ 緊急一時避難施設に指定。		
	市が期待する内容等	・ 指定期間終了後の民間活力導入による新たな事業の可能性と地域の活性化に繋がる提案を期待したい。 ・ 近隣に迷惑施設（リサイクルセンター等）があることから、地元への還元施設としての提案を期待したい。 【資産経営課】 ・ 入浴施設の位置づけや必要性について検討してほしい。 ・ 温泉施設としての活用に限らず、温泉成分を活用した化粧品など幅広い視点での提案を期待したい。		
	制限したい事業内容や付加したい条件	—		
	活用可能な補助金	—		
	災害リスク	—		

1.20.2 ポテンシャル評価結果

表 1-41 温泉保養センター「かたくりの湯」のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	0
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地 への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理 コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	0
活用可能な 補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		12

1.21 No.23 ふれあいの郷小来川【方向性②、優先順位 15】

1.21.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-42 ふれあいの郷小来川の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	ふれあいの郷小来川	所在地	日光市中小来川 2735 番地 2
	所管部署	日光行政センター	用途	産業系施設
	根拠法令	日光市ふれあいの郷 小来川条例	所有	日光市
	事業内容	農産物等の販売・そば打ち、 体験教室等の開催等	敷地面積	4,650.00 m ²
	施設床面積	212 m ²	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	管理委託契約
土地情報	接道状況	南側：市道ふれあいの郷線（日 35055 号線） 舗装道路、幅員 4.0～6.20		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	都市計画区域外	用途地域	—
	建ぺい率	—	容積率	—
	その他制限	—		
	供給施設			
	・電気	低圧	・ガス	—
	・給水	上水道給水区域	・排水	合併処理浄化槽
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：今市 IC 約 13 km、日光 IC 約 15 km		
	近隣の公共施設	小来川地区センター（直線距離 300m）、小来川小中学校（直線距離 200m）、 小来川郵便局（直線距離 350m）、小来川交番（直線距離 500m）小来川保育園 （直線距離 500m）		
近隣の観光施設	道の駅日光 日光街道ニコニコ本陣（12.1km）			
特記事項	小来川ふるさと交流館のほか、農具庫、市民農園、四阿（1 基）あり			
建物情報	築年度	平成 17 年 2 月 1 日	築年数	19 年
	延床面積	212.00 m ²	構造	木造平屋建
	階数	なし	耐震状況	不要
	総合劣化度	—		
	特記事項	・小来川ふるさと交流館については、地元住民等から年に数回使用申請がある。 ・施設の利用件数及び利用者数は、下記のとおり。 記 令和元年度：6 件、288 人 令和 2 年度：4 件、248 人 令和 3 年度：7 件、48 人 令和 4 年度：3 件、36 人 令和 5 年度：6 件、94 人		
	運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数
利用料		—	職員数	0.00 人
定休日		—		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	198 千円	・使用料・手数料収入	0 円
	・事業運営費	97 千円	・その他収入	0 円
	・指定管理費	0 円		
	・減価償却	1,549 千円		
	延床面積(m ²)あたりのコスト		8.0 円/m ²	
	利用者 1 人当たりのコスト		51.2 円/人	
	市民 1 人当たりのコスト		0.0 円/人	
財産情報	維持管理コスト		問題なし	
	土地評価格 （路線価より概算）		不動産鑑定価格 （算定している場合記載）	
	—		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・令和4年度まで、地元住民たちで組織された管理組合により、当施設の運営管理を実施。 ・直売所では地元の農産物や木工品などの販売、交流室ではそば打ち体験を開催。 ・同施設内には、市民農園（1区画25㎡、20区画）を有する。 ・敷地内の駐車場において、毎年、小来川地域の納涼祭が行われる。
	市が期待する内容等	・建物だけの提案だけではなく、建物とその緑地スペースを一体とした事業提案を期待したい。 【資産経営課】 ・地域活性化に寄与するような事業提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	—
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	—

1.21.2 ポテンシャル評価結果

表 1-43 ふれあいの郷小来川のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	0
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地 への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理 コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な 補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		9

1.22 No.24 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」【方向性④、優先順位24】

1.22.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-44 温泉保養センター「鬼怒川温泉岩風呂」の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	温泉保養センター 「鬼怒川公園岩風呂」	所在地	日光市藤原 19 番地外
	所管部署	藤原観光課	用途	観光施設（温泉施設）
	根拠法令	日光市温泉保養センター 及び温泉供給施設条例	所有	日光市
	事業内容	温泉保養センター管理運営	敷地面積	1,114 m ² （鬼怒川公園岩風呂の 駐車場は含まない）
	施設床面積	467 m ²	配置形態	単独
	避難所指定	—	管理形態	指定管理
	土地情報	接道状況	市道藤 35012 号線	
法令等に基づく制限				
都市計画区域		非線引都市計画区域	用途地域	第二種住居地域
建ぺい率		60%	容積率	200%
その他制限		自然公園法		
供給施設				
・電気		あり	・ガス	プロパンガス
・給水		上水道	・排水	下水道
・電話		あり	・インターネット	—
交通機関		車利用　：日光宇都宮道路今市 I C（16 km） 公共交通：東武鉄道鬼怒川線鬼怒川公園駅（350m）		
近隣の公共施設		日光市立鬼怒川小学校（200m）		
近隣の観光施設	東武ワールドスクウェア（4.4km）			
特記事項	—			
建物情報	築年度	1993 年（平成 5 年）	築年数	31 年
	延床面積	467.05 m ²	構造	木造
	階数	なし	耐震状況	不要
	総合劣化度	55 点以上		
	特記事項	・施設全体の老朽化が著しい。 ・現施設の今後については、廃止を検討中。 ・市においての改修の予定はない。		
	運営情報	年間利用者数	72,088 人	年間運営日数
利用料		大人 700 円、 小人 350 円	職員数	0 人
定休日		毎週火曜日 12 月 30 日から 翌年 1 月 3 日まで		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	0 円	・使用料	0 円
	・事業運営費	808 千円	・手数料収入	0 円
	・指定管理費	8,230 千円	・その他収入	0 円
	・減価償却	181 千円		
	延床面積(m ²)あたりのコスト		19.7 円/m ²	
	利用者 1 人当たりのコスト		—	
	市民 1 人当たりのコスト		0.1 円/人	
財産情報	維持管理コスト		—	
	土地評価額　（路線価より概算）		不動産鑑定価格　（算定している場合記載）	
	16,280,314 円		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・令和6年3月31日まで温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」として営業。 ・施設老朽化による利用者の安全確保のため閉館。 ・温泉分析書（抜粋） 源泉名：鬼怒川温泉(源泉名-鬼怒川・川治温泉観光開発1・2号及び小原沢市有源泉混合泉)を使用。
	市が期待する内容等	・「鬼怒川公園岩風呂」及び「鬼怒川公園野外ステージ」は、鬼怒川公園内に観光施設として設置した経緯があり、エリア全体での観光事業と地域の活性化に繋がる提案を期待したい。 【資産経営課】 ・鬼怒川公園を一体的に活用していく際に、入浴施設の位置づけや必要性について検討してほしい。 ・岩風呂の有用性があるならば、一体活用の検討をしてほしい。しかし、岩風呂の活用が不可能ならば、岩風呂解体後の跡地活用する提案も可とする。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・鬼怒川公園野外ステージや鬼怒川公園と一体的な活用方法にしたい。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	—

1.22.2 ポテンシャル評価結果

表 1-45 温泉保養センター「鬼怒川公園岩風呂」のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	0
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	2
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	0
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		12

1.23 No.26 湯の郷湯西川観光センター【方向性②、優先順位 13】

1.23.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-46 湯の郷湯西川観光センターの基礎情報一覧

市有財産リスト					
基本情報	名称	湯の郷湯西川観光センター		所在地	日光市西川 481
	所管部署	栗山観光課		用途	観光施設（温泉施設）
	根拠法令	日光湯の郷湯西川観光センター条例		所有	日光市
	事業内容	観光センター、温泉施設		敷地面積	7,296.35 m ²
	施設床面積	1,307 m ²		配置形態	併設
	避難所指定	—		管理形態	指定管理
土地情報	接道状況	県道黒部西川線			
	法令等に基づく制限				
	都市計画区域	都市計画区域外		用途地域	—
	建ぺい率	—		容積率	—
	その他制限	—			
	供給施設				
	・電気	業務用電力		・ガス	プロパンガス
	・給水	簡易水道		・排水	浄化槽
	・電話	NTT		・インターネット	あり
	交通機関	車利用：今市 IC（直線距離約 23.3 km） 公共交通：川治タクシー（直線距離約 4.2 km）			
	近隣の公共施設	栗山行政センター（直線距離約 10.2 km）			
	近隣の観光施設	道の駅湯西川（併設）			
建物情報	特記事項	—			
	築年度	2006 年（平成 18 年）		築年数	18 年
	延床面積	1299.44 m ²		構造	RC 造
	階数	1 階		耐震状況	不要
	総合劣化度	55 点未満			
	特記事項	—			
運営情報	年間利用者数	98,956 人		年間運営日数	354 日
	利用料	【温泉】 大人：300 円（市民） 700 円（市民以外） 子供：150 円（市民） 350 円（市民以外） 乳児及び幼児：無料 【岩盤浴】 大人：1,560 円		職員数	0.00 人
	定休日	なし			
	支出	収入			
コスト情報	・維持管理費	0		・使用料	0
	・事業運営費	0		・手数料収入	0
	・指定管理費	3,321 千円		・その他収入	0
	・減価償却	8,048 千円			
	延床面積(m ²)あたりのコスト			8.9 円/m ²	
	利用者 1 人当たりのコスト			0.1 円/人	
	市民 1 人当たりのコスト			0.1 円/人	
財産情報	維持管理コスト			—	
	土地評価額（路線価より概算）			不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	306,133,999 円			—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・観光振興、地域活性化を目的とし、地元の雇用の場として整備。 ・道の駅に指定されており、温泉施設もあるため集客が見込める。 ・野岩鉄道（湯西川温泉駅）と隣接している。 ・水陸両用バスの発着所があり集客が見込める。 ・源泉概要（市所有） 泉質：アルカリ性単純温泉（低張性アルカリ性高温泉） 泉温：45.2℃ 湧出量：205ℓ/min（動力揚湯） pH値：8.6 知覚的試験：無色透明で無味、微かな微硫化水素臭を有す 密度：0.9982 水素イオン濃度：0 蒸発残留物：401mg/kg 成分総計：0.387g/kg ※試料1kg中の成分及び分量（mg） ・整備事業 平成9年度 ・温泉掘削 平成9年2月～平成9年3月 （湯西川ダム基金事業県補助金） 950m（動力ポンプ設置位置 203.6m）
	市が期待する内容等	・地元組合の榊湯の郷が指定管理を受けているが、高齢化により人材の確保が困難となりつつある。また、現状では更なる事業の拡充も困難なことから、現状の事業は継続しつつもそれらを解消できるような民間提案を期待したい。 【資産経営課】 ・温泉の美肌効果の分析について、ポーラ（化粧品）に委託予定。その結果を活かした提案を期待する。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・令和2年度から令和6年度まで指定管理している榊湯の郷と協議の上、民間活力導入の可能性を検討したい。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	土砂災害警戒区域（急傾斜地・土石流）

1.23.2 ポテンシャル評価結果

表 1-47 湯の郷湯西川観光センターのポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	2
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地 への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	2
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理 コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	0
活用可能な 補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		11

1.24 No.27 土呂部キャンプ場【方向性③、優先順位 23】

1.24.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-48 土呂部キャンプ場の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	土呂部キャンプ場	所在地	日光市土呂部 97 番地
	所管部署	栗山観光課	用途	観光施設（宿泊施設）
	根拠法令	日光市キャンプ場条例	所有	民地
	事業内容	キャンプ場の管理及び運営	敷地面積	17,771.7 m ²
	施設床面積	604 m ²	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	指定管理
	土地情報	接道状況	県道黒部西川線	
法令等に基づく制限				
都市計画区域		都市計画区域外	用途地域	—
建ぺい率		—	容積率	—
その他制限		日光国立公園特別地域		
供給施設				
・電気		低圧	・ガス	プロパンガス
・給水		—	・排水	浄化槽
・電話		NTT	・インターネット	有
交通機関		車利用：今市 IC（直線距離約 21.5km） 公共交通：川治タクシー（直線距離約 12.5km）		
近隣の公共施設		栗山行政センター（直線距離約 4.3 km）		
近隣の観光施設	道の駅 湯西川（22.1km）			
特記事項	・すべて民地であり、無償貸付を受けている。			
建物情報	築年度	平成 4 年 3 月 24 日 平成 5 年 3 月 25 日	築年数	32 年 31 年
	延床面積	604 m ²	構造	木造
	階数	1 階	耐震状況	不要
	総合劣化度	—		
	特記事項	手摺などの老朽化が進んでいる。		
運営情報	年間利用者数	1,303 人（令和 5 年度）	年間運営日数	66 日
	利用料	【入場料】 300 円/人。 【ケビン】 1 棟：12,560 円/4 人用 （超過人数 3 人までで、 1 人 1 泊につき 1,030 円 を加算する。） 【テント】 宿泊：1 泊につき 3,300 円。	職員数	0.00 人
	定休日	11 月 1 日～3 月 31 日		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	0 円	・使用料・手数料収入	0 円
	・事業運営費	0 円	・その他収入	0 円
	・指定管理費	32 千円		
	・減価償却	0 円		
	延床面積(m ²)あたりのコスト		0.1 円/m ²	
	利用者 1 人当たりのコスト		0.0 円/人	
	市民 1 人当たりのコスト		0.0 円/人	
財産情報	維持管理コスト		高い	
	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	—		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・観光振興、地域活性化を目的とし、地元の雇用場として整備。 ・ケビンとテントサイトがある自然豊かなキャンプ場。 ・炊事場にピザ窯がある。
	市が期待する内容等	・地元組合の土呂部キャンプ場管理組合が指定管理を受けているが、高齢化により人材の確保が困難となりつつある。また、現状では更なる事業の拡充も困難なことから、現状の事業は継続しつつもそれらを解消できるような民間提案を期待したい。 【資産経営課】 ・土呂部地域全体を見渡し、希少植物や「かやぼっち」などの観光資源との連携も踏まえた提案を期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・令和３年度から令和７年まで指定管理している土呂部キャンプ場管理組合と協議の上、民間活力導入の可能性を検討したい。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	土砂災害警戒区域（土石流）

1.24.2 ポテンシャル評価結果

表 1-49 土呂部キャンプ場のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	0
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	0
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	0
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		4

1.25 No.28 川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」【方向性③、優先順位22】

1.25.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-50 川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	川俣湖温泉共同浴場 「上人一休の湯」	所在地	日光市川俣 740 番地
	所管部署	栗山観光課	用途	観光施設（温泉施設）
	根拠法令	日光市温泉施設条例	所有	日光市
	事業内容	温泉施設	敷地面積	2,210 ㎡
	施設床面積	311 ㎡	配置形態	単独
	避難所指定	—	管理形態	指定管理
土地情報	接道状況	県道川俣温泉川路線		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	都市計画区域外	用途地域	—
	建ぺい率	—	容積率	—
	その他制限	日光国立公園特別地域		
	供給施設			
	・電気	低圧・従量電灯	・ガス	プロパンガス
	・給水	簡易水道	・排水	浄化槽
	・電話	NTT	・インターネット	—
	交通機関	車利用：今市 IC（直線距離約 22.5km） 公共交通：市営バス 中わらび（直線距離約 10m）		
	近隣の公共施設	栗山行政センター（直線距離約 8.4 km）		
近隣の観光施設	道の駅 湯西川（27.4km）			
特記事項	—			
建物情報	築年度	平成 6 年 6 月 16 日	築年数	30 年
	延床面積	311 ㎡	構造	RC 造
	階数	1 階	耐震状況	不要
	総合劣化度	—		
	特記事項	—		
運営情報	年間利用者数	3,354 人（令和 5 年度）	年間運営日数	211 日
	利用料	【温泉】 大人：300 円（市民） 700 円（市民以外） 子供：150 円（市民） 350 円（市民以外） 乳児及び幼児：無料	職員数	0.00 人
	定休日	4 月 1 日～11 月 30 日 ：毎週水曜日 12 月 1 日～3 月 31 日 ：休館		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	363 千円	・使用料・手数料収入	0 円
	・事業運営費	138 千円	・その他収入	0 円
	・指定管理費	129 千円		
	・減価償却	3419 千円		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		13.0 円/㎡	
	利用者 1 人当たりのコスト		1.2 円/人	
	市民 1 人当たりのコスト		0.0 円/人	
財産情報	維持管理コスト		問題なし	
	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	—		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・市有源泉（川俣湖源泉）から給湯しているため、温泉を活用することが可能である。 ・高台にある施設のため見晴が良い。 ・源泉概要（市所有）泉質：アルカリ性単純温泉（低張性アルカリ性高温泉） 泉温：49.7℃ 湧出量：160.0ℓ/min（動力揚湯） pH値：9.7 知覚的試験：無色透明、無味、無臭である 密度：0.9984 水素イオン濃度：0 蒸発残留物：0.154mg/kg 試料1kg中の成分及び分量（mg） ・整備事業 平成2年度～平成3年度 ・温泉掘削 平成2年度～平成3年度動力ポンプ設置位置 249.75m
	市が期待する内容等	・地元組合の川俣湖温泉ふれあいの里管理組合が指定管理を受けているが、高齢化により人材の確保が困難となりつつある。また、現状では更なる事業の拡充も困難なことから、それらを解消できるような民間提案を期待したい。 【資産経営課】 ・温泉の美肌効果の分析について、ポーラ（化粧品）に委託予定。その結果を活かした提案を期待する。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	—
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	土砂災害警戒区域（土石流）

1.25.2 ポテンシャル評価結果

表 1-51 川俣湖温泉共同浴場「上人一休の湯」のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	0
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	0
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		5

1.26 No.29 湯西川水の郷【方向性②、優先順位 17】

1.26.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-52 湯西川水の郷の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	湯西川水の郷	所在地	日光市湯西川4 7 3 - 1
	所管部署	栗山観光課	用途	レクリエーション施設・観光施設
	根拠法令	日光市湯西川水の郷条例	所有	日光市
	事業内容	観光体験施設	敷地面積	11,849 m ²
	施設床面積	1,738 m ²	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	指定管理
	接道状況	県道黒部西川線		
土地情報	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	都市計画区域外	用途地域	—
	建ぺい率	—	容積率	—
	その他制限	—		
	供給施設			
	・電気	高圧・従量電灯	・ガス	プロパンガス
	・給水	簡易水道	・排水	下水道
	・電話	NTT	・インターネット	あり
	交通機関	車利用　：今市 IC（直線距離約 28.2 km） 公共交通：路線バス　水の郷観光センター前（直線距離約 100m）		
	近隣の公共施設	湯西川地区センター（直線距離約 1.7 km）		
	近隣の観光施設	道の駅湯西川（10.8km）		
特記事項	—			
建物情報	築年度	2011 年（平成 23 年）	築年数	13 年
	延床面積	1737.81 m ²	構造	RC 造
	階数	1 階	耐震状況	不要
	総合劣化度	55 点未満		
	特記事項	供用開始から 12 年が経過しているため、設備の修繕に費用が掛かっている。		
運営情報	年間利用者数	43,163 人	年間運営日数	314 日
	利用料	【温泉】 大人：300 円（市民）、 700 円（市民以外） 子供：150 円（市民）、 350 円（市民以外） 乳児及び幼児：無料 【文化資料等展示施設】 大人：200 円（市民）、 300 円（市民以外） 子供：100 円（市民）、 150 円（市民以外） 乳児及び幼児：無料	職員数	0.00 人
	定休日	毎週水曜日		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	0 円	・使用料	0 円
	・事業運営費	0 円	・手数料収入	0 円
	・指定管理費	1,498 千円	・その他収入	0 円
	・減価償却	17,951 千円		
	延床面積(m ²)あたりのコスト		11.6 円/m ²	
	利用者 1 人当たりのコスト		0.4 円/人	
	市民 1 人当たりのコスト		0.1 円/人	
維持管理コスト		—		

市有財産リスト		
財産情報	土地評価額（路線価より概算）	不動産鑑定価格（算定している場合記載）
	306,133,999 円	—
その他	施設の特徴	・観光振興、地域活性化を目的とし、地元の雇用場として整備。 ・足湯と温泉に入れる施設がある。 ・食堂やお土産コーナー、パン工房、そば打ち体験施設があり湯西川の観光拠点になりうる施設。 ・水陸両用バスの発着所があり集客が望める。 ・吊り橋があり景観を楽しめる施設がある。 ・冬期のかまくら祭りに合わせて地元実行委員会によるイベント「スノーパーク」を実施しており、冬のアクティビティを体験できる。 ・源泉概要（市所有） 泉質：アルカリ性単純温泉（低張性アルカリ性高温泉） 泉温：57.2℃ 湧出量：294ℓ/min（動力揚湯） pH値：9.3 知覚的試験：無色透明で無味、微かに微硫化水素臭を有す 密度：0.9983 水素イオン濃度：0 蒸発残留物：191mg/kg 成分総計：0.187g/kg ※試料1kg中の成分及び分量（mg） ・整備事業 平成9年度～平成10年度 ・温泉掘削 平成9年6月～平成10年8月 （湯西川ダム基金事業県補助金） 1,500m（動力ポンプ設置位置 330m）
	市が期待する内容等	・地元で設立した㈱湯西川水の郷が指定管理を受けているが、高齢化により人材の確保が困難となりつつある。また、現状では更なる事業の拡充も困難なことから、事業は継続しつつもそれらを解消できるような民間提案を期待したい。 ・地元団体の施設という意識が強いため、団体への経営支援といった提案も期待したい。 【資産経営課】 ・温泉の美肌効果の分析について、ポーラ（化粧品）に委託予定。その結果を活かした提案を期待する。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・令和5年度から令和7年度まで指定管理している㈱湯西川水の郷と協議の上、民間活力導入の可能性を検討したい。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）【ダム下流】三河沢川・湯西川

1.26.2 ポテンシャル評価結果

表 1-53 湯西川水の郷のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地 への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理 コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	0
活用可能な 補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		7

1.27 No.30 上栗山オートキャンプ場・上栗山温泉共同浴場「開運の湯」 【方向性③、優先順位 21】

1.27.1 基礎情報（市有財産リスト）

1-1 上栗山オートキャンプ場

表 1-54 上栗山オートキャンプ場・上栗山温泉共同浴場「開運の湯」の基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	上栗山オートキャンプ場	所在地	日光市上栗山 179
	所管部署	栗山観光課	用途	観光施設（宿泊施設）
	根拠法令	日光市キャンプ場条例	所有	民地
	事業内容	キャンプ場の管理 および運営	敷地面積	19,999.7 m ²
	施設床面積	201.14 m ²	配置形態	併設
	避難所指定	—	管理形態	—
土地情報	接道状況	市道上栗山線		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	都市計画区域外	用途地域	—
	建ぺい率	—	容積率	—
	その他制限	—		
	供給施設			
	・電気	低圧	・ガス	—
	・給水	簡易水道	・排水	浄化槽
	・電話	NTT	・インターネット	—
	交通機関	車利用：今市 IC（直線距離約 18km） 公共交通：市営バス 上栗山（直線距離約 680m）		
	近隣の公共施設	栗山行政センター（直線距離約 2.1 km）		
建物情報	近隣の観光施設	道の駅 湯西川（17.7km）		
	特記事項	河川区域は占用しており、民地は地元組合が運営しているため無償貸付している。		
	築年度	平成 12 年 3 月 29 日	築年数	24 年
	延床面積	201.14 m ²	構造	鉄骨造・木造
	階数	1 階	耐震状況	不要
	総合劣化度	—		
	特記事項	—		
運営情報	年間利用者数	1,278 人（令和 5 年度）	年間運営日数	23 日
	利用料	【入場料】 300 円/人 【オートキャンプサイト】 1 区画（電源付き） 6 人まで 5,500 円 1 区画（電源無し） 6 人まで 4,400 円 【フリーテントサイト】 持込テント（1 張）6 人まで 3,300 円	職員数	0.00 人
	定休日	11 月 1 日～3 月 31 日		
コスト情報	支出	収入		
	・維持管理費	0 円	・使用料・手数料収入	0 円
	・事業運営費	0 円	・その他収入	0 円
	・指定管理費	22 千円		
	・減価償却	1,488 千円		
	延床面積(m ²)あたりのコスト	7.1 円/m ²		
	利用者 1 人当たりのコスト	3.5 円/人		
	市民 1 人当たりのコスト	0.0 円/人		
財産情報	維持管理コスト	問題なし		
	土地評価額（路線価より概算）	不動産鑑定価格（算定している場合記載）		
	—	—		

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・観光振興、地域活性化を目的とし、地元の雇用の場として整備。 ・テントサイトとオートサイトがある自然豊かなキャンプ場。
	市が期待する内容等	・地元組合の上栗山開運の里管理組合が指定管理を受けているが、高齢化により人材の確保が困難となりつつある。また、現状では更なる事業の拡充も困難なことから、現状の事業は継続しつつもそれらを解消できるような民間提案を期待したい。 【資産経営課】 ・地元住民との連携を前提として、新たな担い手の創出を図ってほしい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・令和３年度から令和７年度まで指定管理している上栗山開運の里管理組合と協議の上、民間活力導入の可能性を検討したい。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	—

1-2 上栗山温泉共同浴場「開運の湯」

市有財産リスト					
基本情報	名称	上栗山温泉共同浴場「開運の湯」		所在地	日光市上栗山179
	所管部署	栗山観光課		用途	観光施設（温泉施設）
	根拠法令	日光市温泉施設条例		所有	—
	事業内容	共同浴場		敷地面積	82.87 m ²
	施設床面積	82.87 m ²		配置形態	単独
	避難所指定	—		管理形態	指定管理
	接道状況	市道上栗山線			
土地情報	法令等に基づく制限				
	都市計画区域	都市計画区域外		用途地域	—
	建ぺい率	—		容積率	—
	その他制限	—			
	供給施設				
	・電気	低圧		・ガス	—
	・給水	簡易水道		・排水	浄化槽
	・電話	NTT		・インターネット	—
	交通機関	車利用：今市 IC（直線距離約 18km） 公共交通：市営バス 上栗山（直線距離約 680m）			
	近隣の公共施設	栗山行政センター（直線距離約 2.1 km）			
近隣の観光施設	道の駅 湯西川（17.7km）				
特記事項	—				
建物情報	築年度	平成 12 年 3 月 29 日		築年数	24 年
	延床面積	82.87 m ²		構造	木造
	階数	1 階		耐震状況	不要
	総合劣化度	—			
	特記事項	開運の湯について市有源泉の源泉ポンプが故障しており、復旧には多額の予算が必要になる。 令和3年度時点 ・揚湯管（FRP） 5,709,600 円 61 本全管取替 ・水中ケーブル 6,048,000 円 1120m取替 ・低水位電極棒温泉ケーブル付 370,000 円 ケーブル 550m ・揚湯管・ケーブル搬送費 110,000 円 ケーブル 550m 計 12,237,600 円 消費税 1,223,760 円 合 計 13,461,360 円			
運営情報	年間利用者数	現在休館中。（1,592 人（H30））		年間運営日数	—
	利用料	【温泉】 大人：300 円（市民） 700 円（市民以外） 子供：150 円（市民） 350 円（市民以外） 乳児及び幼児：無料		職員数	0.00 人
	定休日	無休			
	支出	収入			
コスト情報	・維持管理費	0 円		・使用料・手数料収入	0 円
	・事業運営費	0 円			
	・指定管理費	0 円		・その他収入	0 円
	・減価償却	1,852 千円			
	延床面積(m ²)あたりのコスト			20.4 円/m ²	
	利用者 1 人当たりのコスト			—	
	市民 1 人当たりのコスト			0.0 円/人	
	維持管理コスト			問題なし	
財産情報	土地評価額（路線価より概算）			不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	—			—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・観光振興、地域活性化を目的とし、地元の雇用の場として整備。 ・温泉入浴施設・源泉概要（市所有）泉質：含硫黄-ナトリウム-塩化物硫酸塩 ・炭酸水素塩温泉（低張性中性高温泉） 泉温：52.8℃ 湧出量：41ℓ/min（動力揚湯） pH値：7.2 知覚的試験：黄褐色にやや混濁し、ほとんど無臭で微塩味を有する。 密度：1.0001 水素イオン濃度：0 蒸発残留物：1,732mg/kg 成分総計：1.878g/kg 試料1kg中の成分及び分量（mg） ・整備事業 平成8年度・温泉掘削 平成8年7月～平成9年6月（ふるさと創生事業）1,305m（動力ポンプ設置位置 424m）
	市が期待する内容等	・地元組合の上栗山開運の里管理組合が指定管理を受けていたが、市有源泉の揚湯ポンプ故障し、多額の修繕費がかかること現在休館となっている。民間活力導入による新たな事業の可能性と地元雇用の創生に期待したい。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	・地元上栗山自治会と協議の上、民間活力導入の可能性を検討したい。
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	土砂災害警戒区域（土石流）

1.27.2 ポテンシャル評価結果

表 1-55 上栗山オートキャンプ場のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	0
主要観光地 への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査個所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理 コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な 補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		6

表 1-56 上栗山温泉共同浴場「開運の湯」のポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の 運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	1
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	1
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	0
主要観光地 への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華厳の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理 コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	1
活用可能な 補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		6

1.28 No.31 青柳平展示直売所栗山物産センター【方向性④、優先順位 28】

1.28.1 基礎情報（市有財産リスト）

表 1-57 青柳平展示直売所栗山物産センターの基礎情報一覧

市有財産リスト				
基本情報	名称	青柳平展示直売所 栗山物産センター	所在地	日光市日蔭 596
	所管部署	栗山行政センター 産業建設係	用途	産業系施設
	根拠法令	日光市展示直売所条例	所有	日光市
	事業内容	農林水産物等の 集出荷・販売	敷地面積	1,134.15 ㎡
	施設床面積	208.68 ㎡	配置形態	単独
	避難所指定	—	管理形態	指定管理
土地情報	接道状況	南側：主要県道川俣温泉・川治線（舗装路、幅員8～12m）		
	法令等に基づく制限			
	都市計画区域	都市計画区域外	用途地域	無指定
	建ぺい率	20%	容積率	18%
	その他制限	—		
	供給施設			
	・電気	—	・ガス	プロパンガス
	・給水	上水道給水区域	・排水	—
	・電話	—	・インターネット	—
	交通機関	車利用：今市ICから（40.8km） 公共交通：東武鬼怒川温泉駅（17.8km）		
	近隣の公共施設	栗山行政センター（1.4km）		
	近隣の観光施設	道の駅 湯西川（14.2km）		
特記事項	—			
建物情報	築年度	昭和63年3月20日	築年数	36年
	延床面積	208.68 ㎡	構造	木造平屋建
	階数	1階	耐震状況	未実施
	総合劣化度	106点		
	特記事項	—		
運営情報	年間利用者数	—	年間運営日数	—
	利用料	—	職員数	0.00人
	定休日	—		
コスト情報	支出		収入	
	・維持管理費	0円	・使用料・手数料収入	0円
	・事業運営費	20千円		
	・指定管理費	0円	・その他収入	0円
	・減価償却	0円		
	延床面積(㎡)あたりのコスト		0.1円/㎡	
	利用者1人当たりのコスト		—	
	市民1人当たりのコスト		0.0円/人	
	維持管理コスト		—	
財産情報	土地評価額（路線価より概算）		不動産鑑定価格（算定している場合記載）	
	—		—	

市有財産リスト		
その他	施設の特徴	・現在、季節営業により飲食及び物産販売を実施。 ・地域の組合員によって施設が運営されているが、高齢化による後継者不足によって施設の閉鎖もありえる。 ・立地場所としては主要県道川俣温泉・川治線に接し、川俣・奥鬼怒温泉に訪れる観光客、また県道栗山日光線（霧降大橋・大笹牧場）からの観光客も多くシーズン期は両県道からの通行量が多い場所となる。 ・市営バスを利用する来訪客についても、鬼怒川温泉から女夫洩間の長い乗車時間のトイレ休憩等の重要な場所となっている。
	市が期待する内容等	・市営バスを利用する観光客については、トイレ休憩等の重要な場所となっているため、休憩施設等として観光客に配慮した提案や地域活性化となるような提案を期待したい。 【資産経営課】 ・施設廃止後の跡地活用について提案をいただきたい。施設老朽化のため、解体を含めた提案も可とする。
	制限したい事業内容や付加したい条件等	—
	活用可能な補助金	—
	災害リスク	土砂災害警戒区域（土石流・急傾斜地）

1.28.2 ポテンシャル評価結果

表 1-58 青柳平展示直売所栗山物産センターのポテンシャル評価結果

ポテンシャル評価		
評価軸①：早期活用		結果
対象資産の運営状況	①-1 市が直接対象資産を維持管理・運営しているか	0
	①-2 市が直接対象資産を維持管理・運営していない市有財産について、指定管理期間や賃貸借期間等が3年以上残存していないか	1
法的制限	①-3 開発行為が制限される法律・条令がないか Ex)都市計画法（用途地域：第一・二種低層住居専用地域/第一・二種中高層住居専用地域）/景観法（景観計画重点区域）/自然公園法（特別保護地区・特別地域 等）	1
評価軸②：対象財産の健全度		
耐震安全性	②-1 耐震診断は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	0
	②-2 耐震補強工事は必要ないか ※行政資料（施設カルテ/本業務調書等）参照	0
老朽化状況	②-3 総合劣化度が55点以上ないか ※日光市公共施設マネジメント計画参照	0
評価軸③：対象財産の立地条件		
アクセス性	③-1 主要な公共交通でのアクセスが可能であるか （駅・バス停から800m圏内、かつ主要駅【東部日光駅・下今市駅・鬼怒川温泉駅】から1時間以内でアクセスできる場所）	0
	③-2 車でのアクセスが容易であるか （2車線道路（幅員5.5m以上）からアクセスが可能かどうか）	2
主要観光地への近接性	③-3 対象施設周辺に主要な観光地・観光施設が存在するか （日光市観光実態調査の調査箇所から5km圏内（車・公共交通での移動時間が10～20分程度）：華嚴の滝/東照宮道の駅日光/東武ワールドスクウェア/道の駅湯西川）	0
災害リスク	③-4 自然災害の被害に関するリスクが低い （ハザードマップにおいて危険区域（洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域）に位置づけられていないか。）	0
評価軸④：利活用時のコスト		
維持管理コスト	④-1 施設カルテの維持管理コストに関する項目が「問題なし」となっているか	0
活用可能な補助金	④-2 民間提案時に活用可能な補助金があるかどうか	0
評価点		3