

旧憩いの湯施設有効利用検討報告書

平成25年10月

朝霞市

目 次

1. はじめに	1
2. 憩いの湯の施設の概要	2
2-1 施設現況	2
2-2 維持管理状況及び稼働状況	2
3. 有効利用の検討過程	3
3-1 現在までの主な経緯	3
3-2 検討委員会等による検討結果	3
3-3 地盤観測調査結果	4
4. 有効利用案の検証（[H24.7 アイデア募集] より）	6
4-1 市の計画上の位置付け	6
4-2 アイデア募集概要	7
4-3 検証	9
4-4 まとめ	13
5. 終わりに	13

1. はじめに

朝霞市憩いの湯は平成9年に竣工し、市営の温浴施設として、最盛期には、年間10万人を超える利用があった。しかし、平成17年に、浴場からの漏水が判明し、当初は、改修の上、温浴施設として継続することも考えられたが、想定される改修費が多額であることや近隣に民間等の温浴施設が増えてきたことなどの環境の変化により、温浴施設として継続することは難しいと判断がなされた。

平成18年4月をもって、温浴施設としての営業を休止し、その後は検討委員会を設置するなど、施設の有効活用について検討を行ってきた。

平成24年7月には、市の公共施設としての転用という範疇にとどまらない、より広範な発想に立った有効活用のアイデアを民間事業者等に対して広く募った結果、6団体から50件の提案があった。その提案を基に憩いの湯の活用の可能性について、調査・研究を行った。

なお、現在は朝霞市憩いの湯設置及び管理条例を廃止し、普通財産として管理している。

2. 憩いの湯の施設の概要

2-1 施設現況

(1) 施設概要

- ①構造 鉄骨造 2階建
- ②面積 敷地面積 5,239.50 m²
建築面積 1,660.90 m²
延床面積 2,507.97 m²
(1階 1,409.47 m² 2階 1,098.50 m²)
駐車場面積 1,783.34 m²
- ③設備 大浴槽 (25 t × 2 基) ほか
大広間 (165 畳)
中広間 (15 畳 × 2、12.5 畳 × 1)
和室 (12 畳 × 1、8 畳 × 1)
カラオケルーム (3 室)
厨房 ほか
駐車場 155 台

2-2 維持管理状況及び稼働状況

(1) 維持管理状況

週 2 回 (火・金)、2 名体制で施設周辺の清掃や維持管理等を行っている。
年間予算：約 290 万円 (平成 25 年度当初予算)

(2) 稼働状況

- ①電気設備 キュービクルは保安管理を行っており、現在不具合は生じていない。館内の電気系統に関しては事務室以外、営業中止以来、使用していない状況である。
- ②機械設備 エレベーターは休止届を提出しているため、再稼働するには点検・検査が必要である (建築基準法第 12 条関係)。機械警備は稼働中である。他の機械設備は営業中止以来、稼働していない状況である。
- ③空調設備 事務室以外は停止状態である。再稼働するにはメンテナンスを要する。
- ④給水設備 不等沈下のため地中管に漏水がある。どの部分から漏れているのか不明のため、調査して改修を要する。
- ⑤排水設備 不等沈下のため地中管に漏水がある。どの部分から漏れているのか不明のため、調査して改修を要する。
- ⑥消火設備 営業中止以来、点検等を行っていない。

- ⑦受水槽 受水槽自体に不具合は生じていない。ただし、受水槽から施設までの配管に漏水箇所があるため、館内への給水は閉栓し中止している。事務室のみ別途、直結給水している。
- ⑧浄化槽 機能していない状況のため、根本的な改修が必要である。
- ⑨貯留槽 機能していない状況のため、根本的な改修が必要である。
- ⑩防火水槽 営業中止以来、点検等を行っていない。

3. 有効利用の検討過程

3-1 現在までの主な経緯

- 平成9年2月 憩いの湯オープン
- 平成17年5月 和風大浴槽及び白爆の湯（武蔵野線側）から水漏れがあり、10時間で約12トン程度を確認
- 平成17年12月 憩いの湯施設改修等調査検討委員会を発足、検討
- 平成18年4月 憩いの湯の営業を停止する。
- 平成18年12月 憩いの湯検討委員会を発足、検討
- 平成20年1月 憩いの湯有効活用検討委員会を発足、検討
- 平成22年4月 憩いの湯地盤観測調査実施
- 平成24年7月 民間事業者等へアイデア募集の実施

3-2 検討委員会等による検討結果

- 平成17年12月 憩いの湯施設改修等調査検討委員会（全7回）
「8億円の改修費を投じて、入浴施設として継続することが望ましい。」
- 平成18年12月 憩いの湯施設改修等調査検討委員会（全3回）（再検討）
「新たに温泉の掘削、10年毎の大規模改修、同様の民間温浴施設の乱立など、公共温浴施設としての役割は終わったと判断し、入浴施設として継続することは困難である。」
- 平成20年1月 憩いの湯有効活用検討委員会（全15回）
「概算工事費約3億2千万円をかけ、多彩な複合施設として、リニューアルする。」
- 平成20年12月 政策調整会議
「財政的見地から事業を『凍結』し、政策企画室で検討する。」

3-3 地盤観測調査結果（「憩いの湯地盤観測調査業務委託報告書」引用）

（1）観測点

観測点は、建物本体の四隅、屋外の受水・給水施設及び建物周辺の地盤を対象とした計 12 測点である。

（2）観測方法

平成 22 年 5 月 12 日を初回とし、平成 23 年 2 月 8 日を最終回として 1 回／月の頻度で、計 10 回の水準測量を実施した。

（3）観測状況

1) 憩いの湯構造物本体（観測点 4 測点）

観測期間を通じた値の変動状況としては、4 観測点ともに、沈下と隆起の変動がほぼ同時期に発生しており、経時的な変化は類似した変動傾向を示している。構造物本体は、深度 36～37m 以深に出現する洪積世の砂質土層及び礫質土層を支持層とした杭基礎で支持されている。この砂質土層及び礫質土層は、密実な状態にあり、工学的にも安定した状態にある地層と評価されていることから、杭基礎から載荷されている荷重等によって、本層以深の地盤が沈下等の変異を発生させることは考えられない。よって、構造物四隅の鉛直変異は、地盤に起因するものではないと思われる。

2) 憩いの湯構造物周囲地盤（観測点 4 測点）

観測点毎には値の差があるものの、沈下や隆起の変動は、4 観測点ともほぼ同様な変動傾向を示している。周辺地盤の南側で沈下の発生が相対的に多く、北側では隆起の変状を示す傾向は、構造物本体で確認された傾向と同様といえる。また、旧河道跡付近に位置する南側地盤及び東側地盤の観測結果において、時間方向に一定の地盤沈下が発生しているようにも伺えるが、同じような見方をした場合、北側地盤では、現実的に発生はあり得ない隆起傾向が伺えることなどを考慮すると、南側地盤及び東側地盤で観測された変動傾向は、地盤沈下としての変動状況が表現されたものではないと思われる。

3) 受水槽構造物の観測状況（観測点 2 測点）

受水槽施設に設置した 2 つの観測点は、観測値の変動状況としては、ほぼ同じような傾向で推移している。沈下や隆起などを示す傾向は伺えない。

4) 植樹帯及び駐車場（観測点 2 測点）

観測値の変動状況としては、両者ともほぼ同じような変動傾向で推移しており、この変動傾向は、受水槽構造物で確認された傾向とほぼ同じものである。沈下や隆起などを示す傾向は伺えない。

(4) 憩いの湯地盤観測結果のまとめ

調査地は、表層部の新しい時代の地層の変化は著しく、地盤特性としては不均質で、軟弱であるが、深部では比較的均質となり、深度 37m 付近からは工学的にも安定した状態を示す砂層や礫層が分布している。

憩いの湯構造物は、深度 37m 以深に分布する砂層及び礫層を支持層とした杭基礎形式の基礎工で支持されている。

本体構造物については、観測値に変動があるものの、ほぼ一定の変動幅に収束していることから、構造物として変動は発生しないものとして扱えよう。

また、受水槽施設についても、狭い変動幅で収束していることから、同様に、構造物としての変動は発生していないものと考えられる。

施設構造物の周辺地盤については、南側地盤及び東側地盤の観測結果において、観測開始から一定の速度で地盤沈下が発生しているようにも伺えるが、北側地盤の周辺環境において、地盤として隆起を発生させるような偏荷重等が載荷されたことはないから、現実的には地盤が隆起変動を示すことはないものといえる。よって、南側地盤及び東側地盤の変動傾向は、地盤沈下としての変動傾向が表現されたものではないものと思われる。

なお、南側地盤及び東側地盤の観測結果が、地盤沈下を表すものとした場合、地盤内増加応力に起因しない地盤内変位、いわゆる二次圧密領域における地盤内変位が発生しているものといえるが、二次圧密領域における地盤内変位の速度は非常に遅く、その量も比較的少ないことが知られていることから、重要度の高い構造物や、変位が許されない構造物でない限り、計画や設計段階で問題とすることは少ないともいえ、一般的には、供用後の維持管理の中で、補修等が可能なものとして扱われる。

4. 有効利用案の検証 (H24.7 アイデア募集より)

4-1 市の計画上の位置付け

憩いの湯の有効利用を検討するに当たっては、朝霞市の各種計画の中でどのように位置付けられているかを確認し、計画に沿った活用が求められる。

(1) 第4次朝霞市総合振興計画 (平成18年3月)

- ・憩いの湯「湯〜ぐうじょう」はコミュニティ施設として位置付けられている
- ・コミュニティ活動の活性化を支援
- ・既存施設の有効活用
- ・子育ての不安や悩みを解消するための地域住民による地域、自治コミュニティづくりの促進

(2) 朝霞市都市計画マスタープラン (平成17年3月)

- ・地域の現況と主要課題
避難場所が地域外で、接続（新盛橋を渡らなくてはならない）も困難なことから、地域内に避難地の確保が望まれる。
- ・内間木地域の地域づくりの基本方針
既存の公共性の高い施設を活用するとともに教育や文化・福祉などの機能充実について検討し、地域生活の利便性向上に努める。

(3) 朝霞市次世代育成支援行動計画 (平成17年3月)

- ・子育てに関する支援体制の基盤整備
子育て中の親子が気軽に遊び、ふれあい、子育てに関する情報を交換する場や機会を提供する子育て支援センターの設置を推進する。
- ・地域における子育てネットワークづくり
子育て中の親子の交流、なかまづくりの促進を図るため、子育て支援センターの設置を推進することにより、子育てのネットワークづくりを図る。

(4) 朝霞市地域防災計画 (資料編 平成21年3月)

- ・避難場所
現行計画では、上下内間木地区、田島地区の震災時における最寄りの避難場所としては、第三小学校が指定されており、憩いの湯は避難場所に指定されていない。
なお、水害時の避難場所としては、憩いの湯並びに第三小学校は、ともに、浸水想定地区に設置されているため、指定されていない。

4-2 アイデア募集概要

(1) アイデア募集期間

平成 24 年 7 月 9 日～平成 24 年 9 月 28 日

(2) 提出提案（社会福祉関係、NPO など 6 団体から 50 提案があった）

提案		提案事業内容（要約）	事業主体
1	葬祭場	葬祭場。	市又は民間
2	刑務所	公設民営の刑務所（公は国）	国及び民間（PFI）
3	養蜂場	ミツバチを飼育し、ハチミツ等采取する施設。	民間
4	金魚等養殖場	金魚やメダカ等の養殖。	民間
5	養鶏場	ケージ（鳥かご）で飼育する養鶏事業。	民間
6	カブトムシ等昆虫養殖場	カブトムシやクワガタなどの甲虫類、あるいはスズムシなどの昆虫を養殖する。	民間
7	野菜栽培工場	菌類、水野菜、果物などを栽培する。	民間
8	薬草・ハーブ栽培場	薬草・ハーブの栽培。	市又は民間
9	食品加工工場	販売に適さない規格外野菜を活用した農産物を使う食品加工工場。	民間
10	醸造場	醸造酒等の開発。	民間
11	子ども職業体験施設（「子ども大学あさか」の常設化）	様々な職業が体験できる施設。	市、NPO または民間企業等
12	現代アート制作アトリエ	芸術家たちの活動の場として提供。	市
13	音楽練習スタジオ	音楽練習スタジオの運営。	市又は民間
14	演劇練習場	演劇練習場の運営。	市
15	朝霞市の自然再現	朝霞市の持つ自然を再現し、子ども達へ学習の場を提供。	市又は民間
16	ゲートボール場	高齢者等の交流の場、ゲートボール場。	市
17	高齢者向け宅配弁当施設	高齢者等を対象とした宅配弁当業務。	民間
18	屋内フットサル	フットサル場の運営。	市又は民間
19	ダンスフロア	子ども達にダンスフロアとして提供。	市又は民間
20	断食道場	断食を行う道場運営。	市又は民間
21	ペット専用ホテル	ペット専用のホテル運営。	市又は民間
22	動物愛護センター	保護した動物の譲渡、動物愛護の啓発。	市
23	ペット霊園	納骨堂を設置してペット専用の霊園運営。	民間
24	コールセンター	顧客への電話対応業務を専門に行う事業所。	民間
25	サーバールーム	サーバールームとして使用。	民間

提案		提案事業内容（要約）	事業主体
26	流通倉庫	保管・貯蔵のほか、流通ターミナルの役割を担う輸送センター。在庫調整・流通調整を図る基地としての流通倉庫。	民間
27	レンタルスペース (兼市の備蓄倉庫)	市の備蓄倉庫以外は、レンタルスペースとして貸し出す。	市及び民間
28	市民のフリーマーケットスペース	スペースを貸し出し、フリーマーケットプレイスとして活用。	市又は民間
29	昭和ガラクタ集め引き取り・販売施設	昭和のレトログッズや古いおもちゃなどの引き取り、展示、販売を行う施設。	市又は民間
30	お化け屋敷	お化け屋敷（アミューズメント施設）の運営。	民間
31	忍者屋敷	現代風忍者屋敷にして子ども達の学び遊び場。	民間
32	ゲームセンター	高齢者も利用できるゲームセンター。	民間
33	レクリエーション施設	地域の高齢者を対象としたレクリエーション施設。	民間
34	動物園	小動物等を中心とした、動物と触れ合える動物園の運営。	市又は民間
35	サバイバル体験場	ロッククライミングやテント張り体験など。	民間
36	釣り堀	大浴槽等を活用した釣り堀。	民間
37	ジャングル施設	ジャングルを造り、子ども達が探検したりできる異空間を演出、運営。	民間
38	ストレス発散施設	ストレス発散のみを目的とする施設。ウォールペインティング等	民間
39	宝さがし施設	子どもたちが宝さがしをするアミューズメント施設。	民間
40	診療所	太陽光発電事業を行い3事業の複合施設を運営。	民間
41	幼稚園		
42	老人福祉施設		
43	ベンチャー企業の起業と育成の場	3事業の複合施設を運営。	民間
44	リサイクル工房		
45	市民サークルの拠点		
46	保育園	2事業の複合施設を運営。	民間
47	高齢者向け集会施設		
48	福祉複合施設	就労継続支援B型事業と相談支援業務。	朝霞市社会福祉協議会
49	婚活の場	街コン等を行い婚活の場として提供。	市又は民間
50	文化施設 (音のミュージアム)	音、音楽に関するイベントを企画して事業を行う。	民間

4-3 検証

(1) 第1段階（地元上・下内間木町内会による提案の絞り込み）

アイデア募集でいただいた50提案について、庁内の検討に先立って、事前に、憩いの湯の地元である上・下内間木町内会に協議、提案の選定を依頼し、18提案まで絞り込みを行った。

※50提案から18提案まで絞込

提案		提案事業内容（要約）	事業主体
1	葬祭場	葬祭場。	市又は民間
2	野菜栽培工場	菌類、水野菜、果物などを栽培する。	民間
3	薬草・ハーブ栽培場	薬草・ハーブの栽培。	市又は民間
4	食品加工工場	販売に適さない規格外野菜を活用した農産物を使う食品加工工場。	民間
5	音楽練習スタジオ	音楽練習スタジオの運営。	市又は民間
6	演劇練習場	演劇練習場の運営。	市
7	高齢者向け宅配弁当施設	高齢者等を対象とした宅配弁当業務。	民間
8	レンタルスペース（兼市の備蓄倉庫）	市の備蓄倉庫以外は、レンタルスペースとして貸し出す。	市及び民間
9	市民のフリーマーケットスペース	スペースを貸し出し、フリーマーケットプレイスとして活用。	市又は民間
10	診療所	太陽光発電事業を行い3事業の複合施設を運営。	民間
11	幼稚園		
12	老人福祉施設		
13	ベンチャー企業の起業と育成の場	事業の複合施設を運営。	民間
14	市民サークルの拠点		
15	保育園	2事業の複合施設を運営。	民間
16	高齢者向け集会施設		
17	福祉複合施設	就労継続支援B型事業と相談支援業務。	朝霞市社会福祉協議会
18	文化施設（音のミュージアム）	音、音楽に関するイベントを企画して事業を行う。	民間

(2) 第2段階（実現可能性のある提案の絞り込み）

第1段階で絞った18提案に対して地元町内会の意見を参考に、庁内で更なる検討を行い、課題は残るものの実現の可能性があるものについて、7提案まで絞り込みを行った。

①18提案に対する所管課による検討結果

提案		所管課による検討結果
1	葬祭場	斎場の供給は足りている。
2	高齢者向け宅配弁当施設	民間事業者のノウハウを活用しながら、現状のまま業務委託形式で事業を継続する。
3	診療所	市内で2か所、新規開所（主に内科・小児科）しており市の施策として誘致の必要性はない。
4	幼稚園	市内にある私立幼稚園の定員数は足りているため、市が幼稚園を設置する必要性はない。
5	老人福祉施設	今後、市と民間事業者が連携した「福祉」の拠点として調査検討する必要がある。
6	高齢者向け集会施設	今後、市と民間事業者が連携した「福祉」の拠点として調査検討する必要がある。
7	保育園	今後、市と民間事業者が連携した「福祉」の拠点として調査検討する必要がある。
8	福祉複合施設	今後、市と民間事業者が連携した「福祉」の拠点として調査検討する必要がある。埼玉県との認可が必要となる。
9	野菜栽培工場	市の施策として取り組むべき事業ではない。
10	薬草・ハーブ栽培場	市の施策として取り組むべき事業ではない。
11	食品加工工場	市の施策として取り組むべき事業ではない。
12	レンタルスペース (兼市の備蓄倉庫)	市の施策として取り組むべき事業ではない。また、備蓄倉庫が暫定では意味がない。
13	ベンチャー企業の起業と育成の場	ベンチャー企業への支援は、将来的な産業育成の視点をもって慎重に検討すべき事項であり、また、当該施設がその役割を担うに適しているとは考えにくい。
14	音楽練習スタジオ	市と民間事業者とが連携した「文化・芸術」の拠点として調査検討する。
15	演劇練習場	市と民間事業者とが連携した「文化・芸術」の拠点として調査検討する。
16	文化施設 (音のミュージアム)	市と民間事業者とが連携した「文化・芸術」の拠点として調査検討する。博物館法による博物館であれば、可能である。ただし、財団法人の設立が必要となる。
17	市民のフリーマーケットスペース	既存のリサイクルプラザを中心とした施設運営を引き続き行っていく。
18	市民サークルの活動拠点	市民活動の支援・促進は重要であるが、既存施設の利用状況とあわせて検討する必要がある。

※上記検討内容は、提案内容、市の方針及び提案者（＝事業主体）等の条件下によるものとする。

②18 提案から7提案まで絞込

提案		庁内における検討結果
1	老人福祉施設	将来的な可能性として、市と民間事業者とが連携した「福祉」の拠点として、引き続き、市民からの要望や費用対効果などと合わせ、調査・検討をしていく。
2	高齢者向け集会施設	
3	保育園	
4	福祉複合施設	
5	音楽練習スタジオ	将来的な可能性として、市と民間事業者とが連携した「文化・芸術」の拠点として、引き続き、市民からの要望や費用対効果などと合わせ、調査・検討をしていく。
6	演劇練習場	
7	文化施設 (音のミュージアム)	

(3) 第3段階（検討結果）

第2段階で絞り込んだ7提案について、地元町内会の意見を伺いながら更に市内部で検討を行った結果、これらのいただいた提案に対し市及び地元には有益な事業として活用に踏み切れる提案はないと結論した。

※検討結果（主な理由）

提案		庁内における検討結果
1	老人福祉施設	<ul style="list-style-type: none">・駐車場の太陽光発電施設が建築物となった場合や、電気事業として行う場合は市街化調整区域への設置は実現性が低い。・施設については、事業者自身が法人格の許認可を取得する必要あり。・主管課（長寿はつらつ課）の事業計画に位置付けられていない。
2	高齢者向け集会施設	<ul style="list-style-type: none">・主管課（長寿はつらつ課）の事業計画に位置付けられていない。・高齢者向け集会施設の設置は、現在のところ当該区域への設置の必要性は低い。
3	保育園	<ul style="list-style-type: none">・主管課（子育て支援課）の事業計画に位置付けられていない。・保育園の開所は市全域での配置計画をしており、現在のところ当該区域への設置の必要性は低い。
4	福祉複合施設	<ul style="list-style-type: none">・社会福祉法、更生保護事業法による施設については、埼玉県での認可が必要となる。・財政負担が大きく、実現性に欠ける。・市の財政負担及び市への依存度が高い事業であるため、現在の事業計画では大変難しい。
5	音楽練習スタジオ	<ul style="list-style-type: none">・音楽練習場としての他施設の利用状況を考慮すると、新設する必要性は低いと考える。
6	演劇練習場	<ul style="list-style-type: none">・演劇練習場としての他施設の利用状況を考慮すると、新設する必要性は低いと考える。
7	文化施設 (音のミュージアム)	<ul style="list-style-type: none">・事業内容として、市が取り組む内容ではない。

※検討に当たって考慮した点

- ①市民ニーズや内間木地域における必要性が高いか。
- ②関係法令による許可、認可、同意の可能性や、許可等を得られるまでの時間はどうか。
- ③当該施設の現状と規模を踏まえた上で、費用対効果を見込めるか。

4-4 まとめ

平成25年2月、アドバイザーとしての意見を求めた埼玉建築設計監理事業協同組合から、市民を受け入れられる状態まで施設を改修した場合、それににかかる最低改修費用は、約1億3千万円という試算が提示された。また、様々な活用に向けたアイデアをいただき検討したものの、市及び地元には有益な事業として活用に踏み切れる提案はなかった。

従って、今後は、既存の施設を再活用するという発想から、この土地を活用するという方向での検討にシフトすべきであり、そのためには、憩いの湯施設を解体し、更地に戻すことを前提として、この地域の振興に資する新たな施策の展開を目指すべきであると考えます。

なお、施設の解体には高額な費用（試算値＝約9千9百万円）がかかることから、未利用施設の解体に係る国の支援制度の動向を注視しつつ、当面は、この施設を暫定的に利用する方向で検討を続けるべきである。

5. 終わりに

一般の社会経済情勢を背景に、各自治体は公共施設（土地、建物、構築物、設備等）及びインフラの大規模更新の時期を迎えることになる。特に、笹子トンネル天井板落下事故を契機に、公共施設の老朽化は自治体が抱える大きな課題となっている。また、拍車をかけるように、少子高齢化が急速に進み、それに併せて公共投資力の減少が進んでいる。そのような状況下で、公共施設を最適に維持管理する手法「FM（ファシリティマネジメント）」へ社会意識が移行しているところである。

憩いの湯については、施設としての役割は終えたと考え、土地を活用した新たな事業を行う場とするのが望ましいと考えることができる。このまま、維持管理費をかけるよりも、解体して更地にすることで、様々な事業を実施できる可能性が増えることも想定できる。さらには「FM」の観点からも現状より事業の選択肢が広がることも期待できる。

この検討経過については、地元自治会のみなさまに説明をし、これまで様々な施設の再利用の可能性を模索してきたが、有効な再利用方法が見いだせなかったことについてご理解をいただくとともに、上記のとおり既存施設の解体撤去、土地の有効利用という方向性についてもご理解を得たところである。また、一般国道254号和光富士見バイパス事業の進展も踏まえて、市として、この地域の発展と住民の生活向上に役立つ施策の展開に引き続き努力することを期待するとの意見をいただいたことを付言する。