

第2章 基本計画

計画の目的

本計画では、美又コアエリアについて、美又温泉の泉質を活かした美肌観光の中核施設として外湯施設整備事業における基本計画を定めます。

美又温泉国民保養センターは、昭和44年10月に開設され宿泊施設・温泉入浴施設・食堂・売店として多くの市民に利用されてきました。施設整備のため、宿泊棟の改修工事等を行ってきましたが、施設の老朽化が目立つようになりました。

新たな外湯施設を整備するにあたり、施設の安全性・快適性及び美又温泉地域のまちづくり促進を図るため、民間旅館等と施設整備効果を共有できる計画とします。

求められる機能、施設計画の条件等を整理し、外湯施設の整備方針ならびに整備計画を定めます。



諸条件の整理

(1) 法規制

外湯施設整備に向けて本施設及び計画敷地について、現段階で該当する内容を下表の通りまとめました。

詳細に関しては今後の設計で検討します。

●開発行為

法令	適用の有無	内容
都市計画法(開発許可)	×	
都市計画法(風致地区)	×	
宅地造成等規制法	×	
自然環境保全法	×	
都市緑地法	○	緑の基本計画
自然公園法	×	
景観法	○	美又地域景観づくり協定
文化財法保護法	×	
森林法	×	
砂防法	×	
地すべり等防止法	×	
急斜面の崩壊による災害の防止に関する法律	○	行為の届出書
土砂災害警戒区域による土砂災害防止対策の推進に関する法律	○	土砂災害警戒区域(イエローゾーン)

今回の外湯施設建設地は、一部土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に該当するため、下記の対策を講じます。

※建築物は土砂災害を防止、軽減する配置計画及び構造とします。

●建築行為

法令	適用の有無	内容
建築基準法	○	用途：公衆浴場
島根県建築基準法施行条例	○	用途：公衆浴場
消防法	○	
省エネルギー消費性能向上に関する法律	○	
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律	○	
公衆浴場法	○	許認可対象
駐車場法	×	
下水道法	×	
浄化槽法	○	
水道法	○	
土壌汚染対策法	×	
島根県ひとにやさしい福祉のまちづくり条例	○	届出対象

●都市計画情報及び建築形態規制

都市計画区域	区域外
区域区分	非設定（非線引き）
用途地域	無指定
建築基準法22条区域	指定外
容積率	なし
建蔽率	なし
道路斜線	なし
隣地斜線	なし
日影規制	なし
北側斜線	なし
その他高さ制限	なし

(2) 関連計画

●第2次浜田市総合振興計画

総合振興計画は、長期的な視点から浜田市の将来像を定め、その実現に向けて計画的な行政運営を行うため、まちづくりの方向性等を総合的、体系的にまとめた計画です。

この計画は、浜田市の最上位の計画として市政運営の最も基本となる指針であり、市民と行政の共通の目標となります。

浜田市が目指す将来像を「住みたい 住んでよかった 魅力いっぱい 元気な浜田」～豊かな自然、温かい人情、人の絆を大切にするまち～と掲げ、浜田市の地域資源を最大限に発揮できる元気な浜田市を目指しています。



第2次浜田市総合振興計画を踏まえ、基本計画確定における方向性を以下のとおりとします。

- 美又温泉国民保養センターの抱える課題の解決に向けた検討を行う
- 観光とのネットワーク化に寄与し、活力のある美又温泉地域になるよう検討を行う
- 市民や地域団体、企業NPO、行政と協働し地域課題の解決に向けて検討を行う

施設の整備方針

(1) 美又温泉国民保養センターの課題

現在の美又温泉国民保養センターには、以下のような課題があります。

①リピーターの高齢化、認知度の低下による利用客の減少

◆解決策◆

SNSやインターネット、インフルエンサーを活用し美又温泉に関する情報発信を行うことで、より多くの方へ知ってもらい、興味をもって来てもらえるような魅力ある施設をつくる

②エビデンスを生かせていない

◆解決策◆

美又温泉の泉質によって得た学術的、医学的エビデンスを生かすことのできる新たな顧客ターゲットにアプローチしていく誘客戦略を策定する

③現代人が求める訴求力が足りていない

◆解決策◆

美又温泉の泉質（美肌の湯）を活かしたコンセプトやテーマを決め、美又独自のストーリーを作成し、現代人が温泉施設の求める訴求性が満たせる施設をつくる

④地域活力の低下

◆解決策◆

外湯施設整備と併せて再開発用地の利活用を考えることで、民間旅館や周辺施設とも連帯を図り、将来的に本施設だけでなく美又温泉地域全体が活性化するような仕組みの基盤づくりを行う

(2) 施設の指針

以下のコンセプトにもとづき外湯施設を建設し、指定管理者制度など民間活力による運営を目指します。

- 「美肌の湯」を全面に押し出した計画とする
- エビデンスを最大限に活かすための取り組み
- 外湯施設に来てもらうための誘客戦略を練る
- 美又温泉地域の中心となる外湯施設とする

施設の整備計画

(1) 計画概要及び面積表

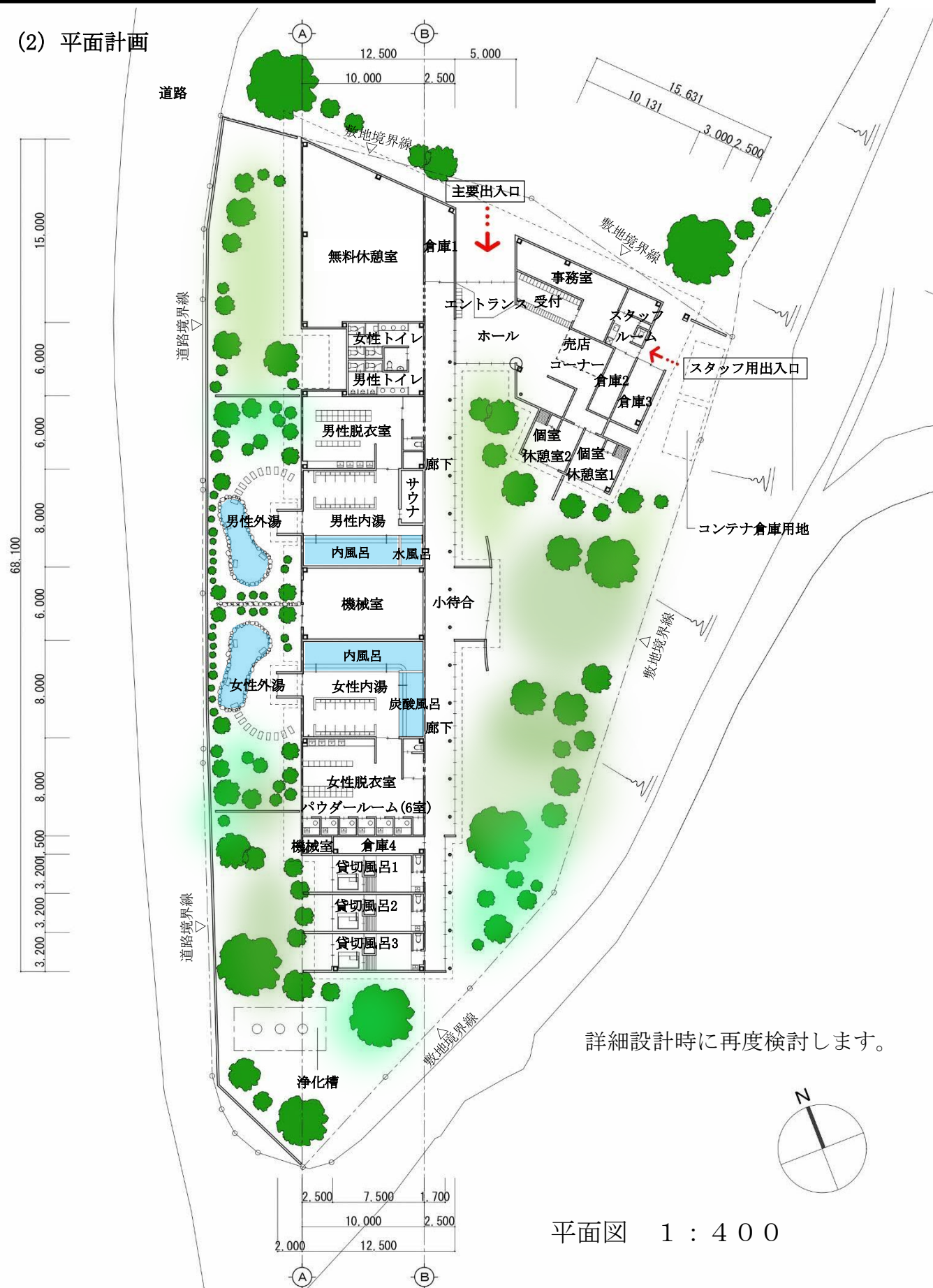
建設場所：島根県浜田市金城町追原32-1

構造、規模：鉄骨造(一部、鉄筋コンクリート造)、平屋建

敷地面積：2,282.3㎡ 延べ床面積：1,106.02㎡

区分	室名	面積	備考
温浴 エリア	男	80.00㎡	浴槽1 (20.60㎡) →17人程度
			水風呂 (5.15㎡) →4人程度
			サウナ (9.00㎡) →7人程度
			洗い場 (45.25㎡) →12ヵ所、シャワースペース1ヵ所
	外湯	61.00㎡	岩風呂 (20.00㎡) →15人程度
			ロッカー→56人分、洋便器1ヵ所
	女	80.00㎡	洗面→4台
			浴槽1 (25.75㎡) →21人程度
			炭酸風呂 (11.25㎡) →9人程度
			洗い場 (43.00㎡) →12ヵ所、シャワースペース1ヵ所
有料 エリア	外湯	61.00㎡	岩風呂 (20.00㎡) →15人程度
			ロッカー→54人分、洋便器1ヵ所
	脱衣室	80.00㎡	洗面→4台
			個室パウダールーム→6室
無料 エリア	貸切風呂1	24.00㎡	4人程度
	貸切風呂2	24.00㎡	4人程度
	貸切風呂3	24.00㎡	4人程度
	個室休憩室1	16.00㎡	3～4人程度
	個室休憩室2	16.00㎡	3～4人程度
	エントランス	13.18㎡	
	ホール	62.30㎡	
	廊下	135.45㎡	
	小待合	16.83㎡	
	売店コーナー	11.00㎡	
スタッフ エリア	無料休憩室	127.28㎡	20～30人程度
	男性トイレ	15.55㎡	洋便器2ヵ所、小便器3ヵ所、手洗い3ヵ所
	女性トイレ	15.55㎡	洋便器3ヵ所、SK1ヵ所、手洗い3ヵ所
	多目的トイレ	6.70㎡	洋便器1ヵ所、手洗い1ヵ所、オムツ交換台
	受付	13.56㎡	
	事務室	31.40㎡	
	スタッフルーム	15.00㎡	洋便器、ミニキッチン
	倉庫1	16.47㎡	
	倉庫2	11.00㎡	
	倉庫3	13.75㎡	
	倉庫4	11.25㎡	
	機械室1	60.00㎡	
	機械室2	3.75㎡	
	計	1106.02㎡	

(2) 平面計画



施設機能

(1) 誘客ターゲット

以下のとおり誘客ターゲットを設定します。

◎30代から50代女性で美容等に関心のある方

美又温泉の泉質は全国屈指の「美肌の湯」であることから、お肌に対する悩みを抱える30代から50代の女性には最適で、お肌の悩みだけでなく、普段仕事や家事に追われていることから「ゆっくりした入浴」や「入念なスキンケア」が行えていない人が多い傾向にあります。

◆対応する施設機能◆

入浴後に時間を気にせずゆっくりとスキンケアやお手入れができる、半個室のパウダールームを女性脱衣室に設けます。

洗い場に設置するシャワーヘッドは美容に配慮したものを使用し、鏡や浴室灯などは女性に好まれるデザイン性の高いものを選定します。

◎アトピー性皮膚炎などのお肌トラブルに悩んでいる方

美又温泉にはアトピー性皮膚炎やお肌に悩みを持った方のリピーターも多く、学術的・医学的にもエビデンスを得た泉質や美又温泉旅館組合が開発した美肌メニューなどを組み合わせた湯治などの提供が考えられます。

ただし、アトピー性皮膚炎などの皮膚疾患に悩む人の中には、肌を人に見られたくない等の気持ちに配慮した施設とします。

◆対応する施設機能◆

アトピー性皮膚炎等の身体的コンプレックスを抱える人が周りの目を気にせず美又温泉の湯に浸かれるように貸切風呂を設けます。

◎日常的にスマホなどを利用するSNS動向に強い方

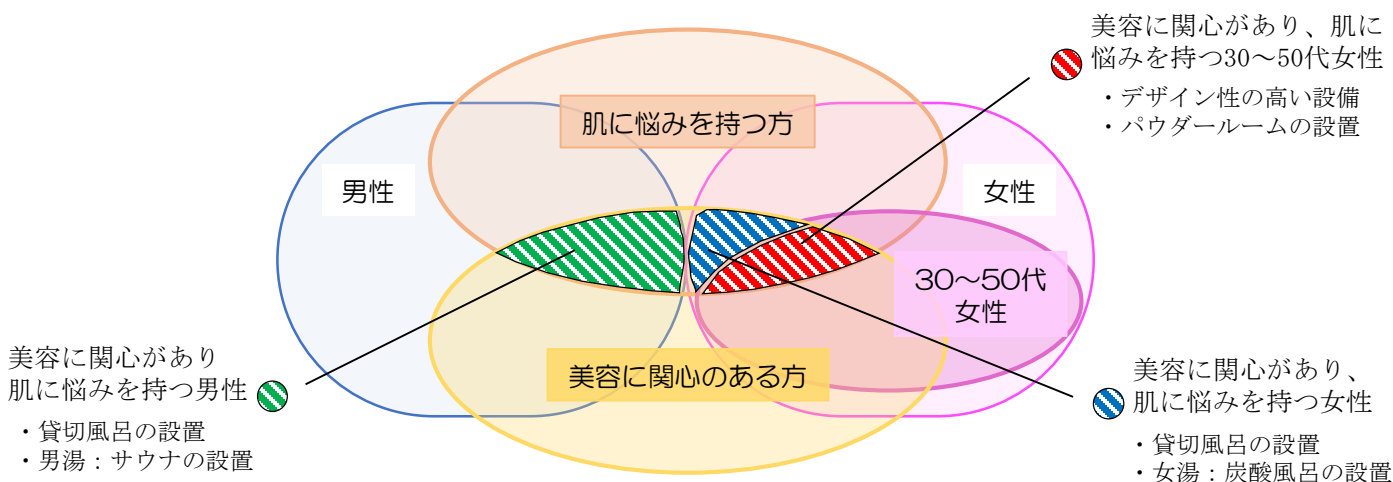
近年SNSの普及により、旅先や宿泊施設の事前調査はあたりまえの時代となり、また情報拡散による誘客効果は計り知れず、今後さらに普及することを想定した施設整備とします。

SNS動向に強い方（特に若年層）を外湯施設へ取り込むため、流行をおさえた施設とします。

◆対応する施設機能◆

外湯施設の外観及び内観はSNSユーザーのニーズに合ったデザインとします。

現在の美又温泉国民保養センターを利用している既存客を取り込み、また、若年層を中心とした誘客を図るため、近年特に男性において訴求力の高いサウナを設けます。

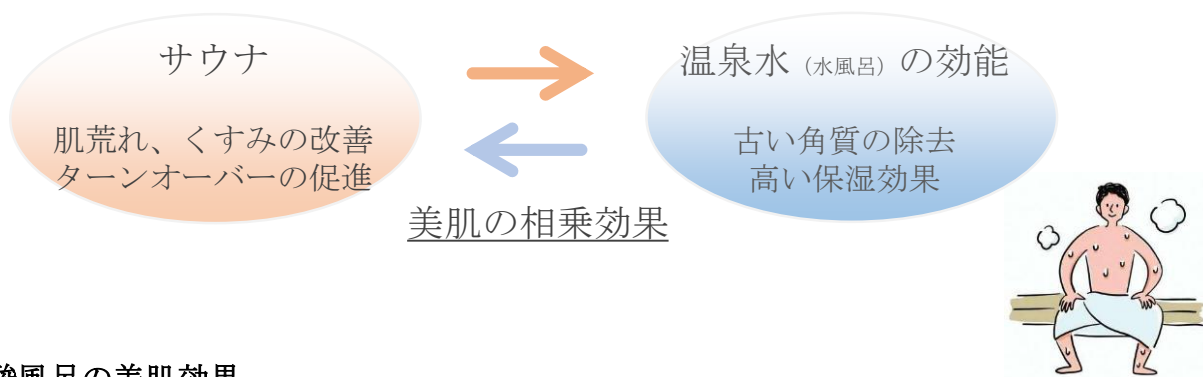


(2) 施設の美肌機能

美肌の湯を前面に出した外湯施設として、男性浴室には「サウナ+温泉水の水風呂」、女性浴室には「炭酸風呂」を設置します。

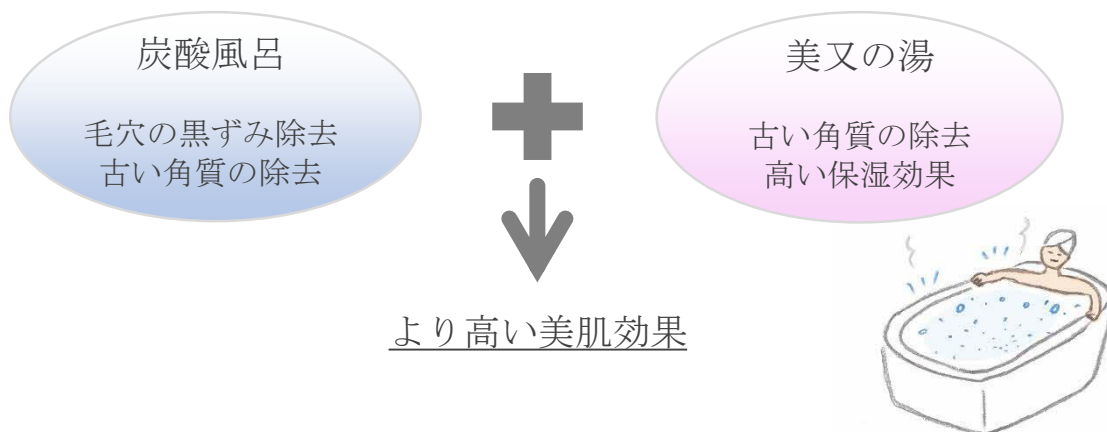
●サウナの美肌効果

肌荒れ、肌くすみの改善やターンオーバーの促進など様々な美肌効果があるとされています。また美肌の温泉水には古い角質の除去と高い保湿効果があると学術的、医学的に立証されています。つまりサウナに入り、美肌の湯の水風呂に浸かること、またそれを繰り返すことで、相乗効果により高い美肌効果が生まれます。



●炭酸風呂の美肌効果

炭酸の泡で皮脂などのタンパク質を吸着して毛穴の奥の黒ずみや汚れを落としてくれる、古い角質を落としてくれるなどの美肌効果があります。炭酸風呂と美肌の湯と掛け合わせることで、肌のターンオーバーはより促進され、入浴後は生まれ変わったような美肌を手に入れることができます。



●設備導入検討

外湯施設の設備導入について、以下のとおり、5つのパターンにて検討を行いました。検討の結果、男女ともに内風呂と露天風呂の構成で、男湯にはサウナと温泉を使った水風呂、女湯には炭酸風呂の設置を予定しています。

①男女ともに内湯と露天風呂のみ

設備が少ないため支出は少ないが、利用料金をあまり上げられないことから収支バランスをとるのが難しいと考えます。

②男女ともにサウナと温泉水の水風呂

女性は男性に比べてサウナに対する訴求力が低い傾向にあり、外湯施設は30代から50代の女性を誘客ターゲットとしていることから男女ともにサウナの設置は難しいと考えます。

③男女ともに炭酸風呂

男性は女性に比べて炭酸風呂に対する訴求力が低い傾向にあることから、炭酸風呂では男性の入込客の増加は見込めない可能性があると考えます。

※巻末資料2 収支比較表A案 参照

④男性：サウナと温泉水の水風呂 女性：炭酸風呂

収支バランスがとれる結果となった。また、女性は炭酸風呂に対する訴求力が高い傾向にあり、男性はサウナに対する訴求力が高い傾向にあることから入込客の増加が見込めると考えます。

※巻末資料2 収支比較表B案 参照

⑤男女ともに薬湯

安定的な人気は得られるが、泉質を最大限活かすという方針がぶれることにもつながりかねず、入込客の増加は見込めない可能性があると考えます。

※巻末資料2 収支比較表C案 参照

以上のような想定から、本計画では④の設備構成としています。



●浜田市の近隣施設との比較

外湯施設の設備における浜田市近隣施設との比較について、下表のとおりとなります。美肌機能としてサウナや温泉を使った水風呂、炭酸風呂を設置するほか、細かな設備面においても差別化を図っていきます。（※）

区分	外湯施設	美又温泉国民 保養センター (宿泊、飲食部分を除く)	リフレパーク きんたの里 (宿泊、飲食部分を除く)
施設 平米数	約1,100㎡	820㎡	1,072㎡
浴槽 (内風呂)	男湯：2つ (内風呂：20㎡ 17人程度) (水風呂：5㎡ 4人程度) 女湯：2つ (内風呂：25㎡ 21人程度) (炭酸風呂：11㎡ 9人程度)	男女ともに 3つ (内風呂2つ、水風呂)	男女ともに 1つ
露天風呂	男女ともに 1つ (大きい岩風呂：20㎡ 15人程度)	—	男女ともに 2つ
サウナ	男湯：あり (7人程度) 女湯：なし	男女ともに あり	男女ともに あり (ミストサウナ)
洗い場	男女ともに 12カ所	男女ともに 13カ所	男湯：12カ所 女湯：14カ所
ロッカー	男湯：56カ所 女湯：54カ所	男女ともに 38カ所	男女ともに 48カ所
ドライヤー	男湯：2台～4台 女湯：8台～10台 (脱衣室：2台～4台) (パウダールーム：6台)	男女ともに 2つ	男女ともに 3つ
その他	女湯：パウダールーム設置 (6室)	—	—

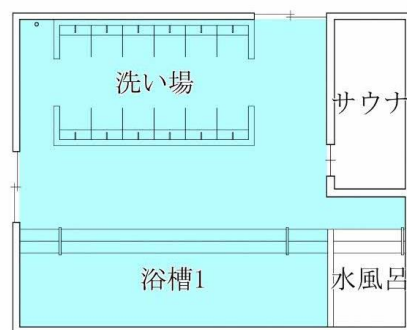
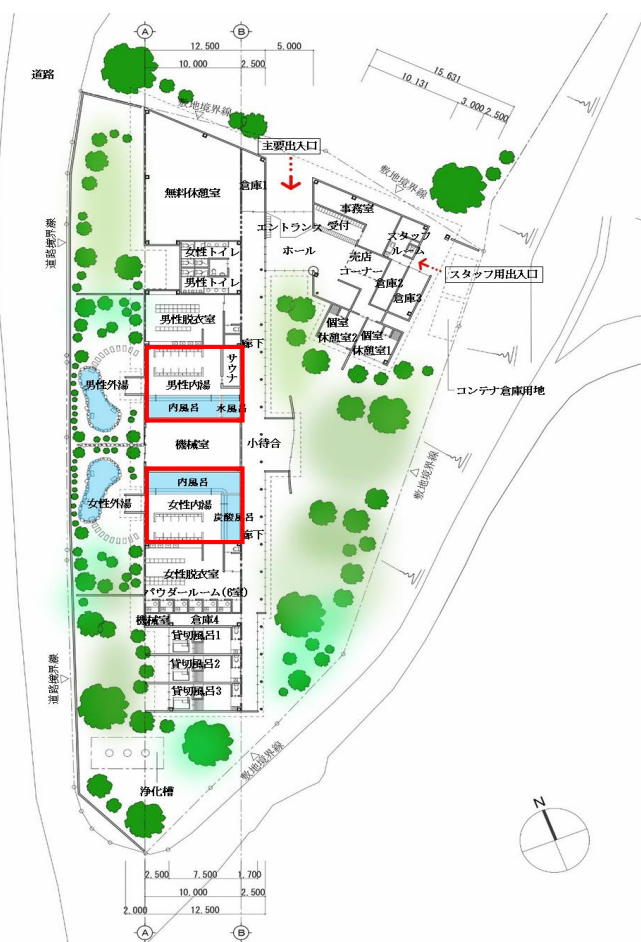
※ 基本計画における内容であり、詳細設計時に再度検討が必要です。

(3) 施設機能

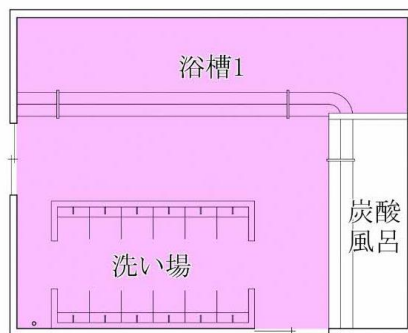
外湯施設の指針と誘客ターゲットを踏まえ、外湯施設に導入する機能を以下の通りとします。詳細は今後の設計で検討します。

～内湯・洗い場～

- 段差等を解消**し、子供や高齢者の方が利用しやすいようにします
- 十分な通路幅を確保**し、人がスムーズに通行できるようにします
- 美又温泉の泉質は滑りやすいため、**床材は滑りづらいものを選定**します
- 洗い場には仕切りを設け、高さは1.3m以上**とし、シャワー飛散防止やプライバシーに配慮します
- 利用者の安全性に配慮し、**手摺を設置**します



男湯 平面図



女湯 平面図

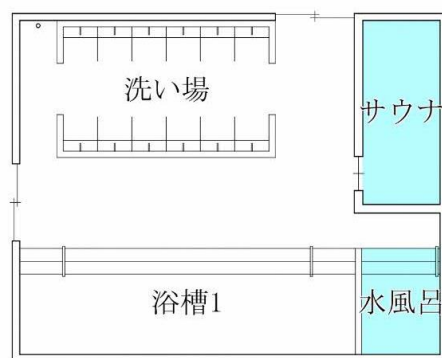


イメージ画像

～サウナ・水風呂～

- **男湯にはサウナと水風呂を設置**し男性のニーズに応えます。サウナ目的で温泉施設を利用する人も多いため、新たな利用者層の増加を図ります。
- **泉質の良い美又温泉の湯を水風呂でも使用**することで、他施設との差別化を図ります。多くの温泉施設や銭湯などの水風呂は水道水であり、温度管理にこだわっている施設は多数あるが、水風呂の水質にこだわっている施設はほとんどないように見受けられます。
- サウナの美肌効果
サウナは肌荒れ、肌くすみの改善やターンオーバーの促進などの美肌効果があるとされています。また、美又温泉は古い角質の除去と高い保湿効果があると学術的、医学的に立証されているため、美又の湯の水風呂に浸ることで相乗効果により高い美肌効果が生まれます。

※美又温泉の湯は50度近い温度であるため、一度タンクに貯蔵し、人肌温度まで冷却したのちに温泉水として使用することを考えております。詳細については今後検討します。



男湯 平面図



イメージ画像

～炭酸風呂～

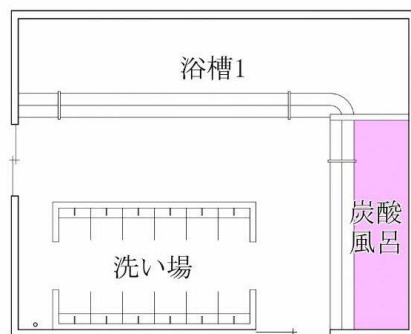
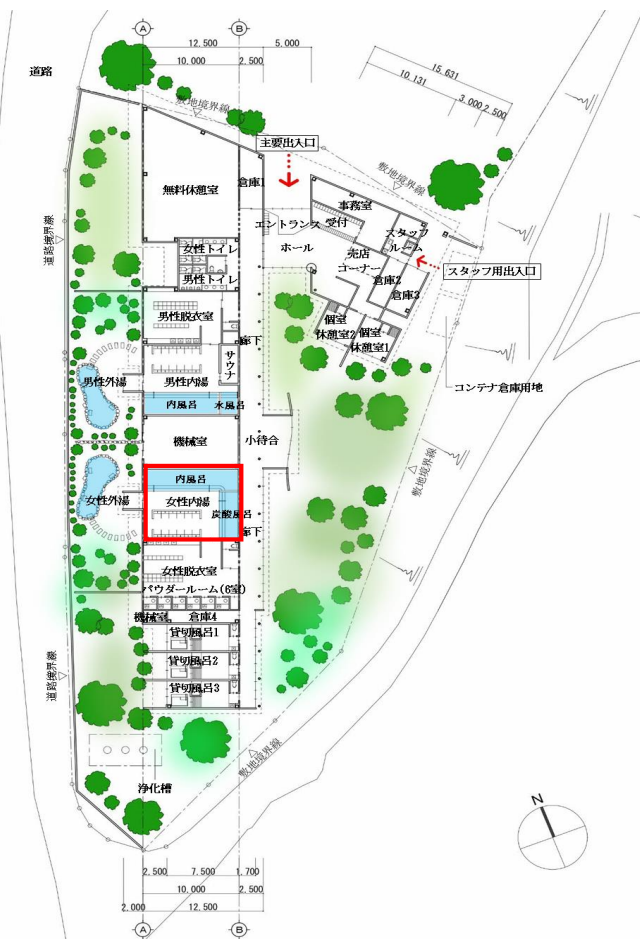
●女湯には美肌効果の高い炭酸風呂を導入します。

自然由来の炭酸泉を使用した施設は比較的少なく、島根県内での導入事例もあまりないことから差別化を図ります。

炭酸風呂は男性より女性の訴求性が高い傾向にあることから、女性をターゲットとする外湯施設に取り入れるべき設備であると考えます。

●炭酸風呂の美肌効果

炭酸の泡で皮脂などのタンパク質を吸着して、**毛穴の奥の黒ずみや汚れや古い角質を落としてくれる美肌効果**があります。炭酸風呂と美又の温泉と掛け合わせることで、肌のターンオーバーはより促進され、入浴後は生まれ変わったような美肌を手に入れることができます。



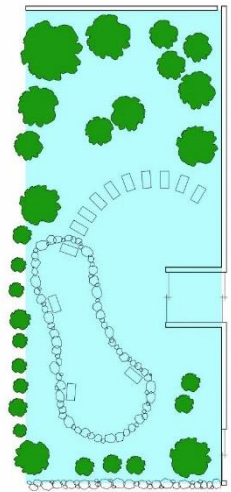
女湯 平面図



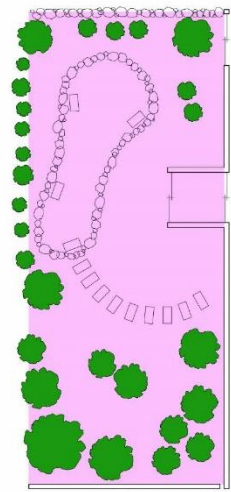
イメージ画像

～外湯～

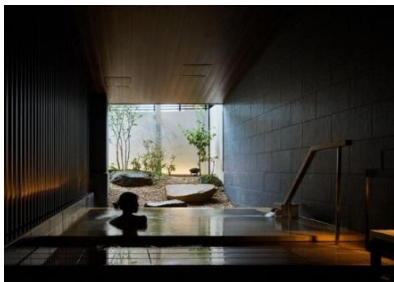
- 周辺の民家や道路からの視線を植栽や塀で遮り、**プライバシーに配慮した計画**とします。
- 外湯に浸かりながら、**山々の自然を眺望**できます。
- 床材は滑りにくいものを選定します。
- **個々がゆとりを持って入浴ができる**よう大きなひょうたん型の岩風呂とします。



男性外湯 平面図



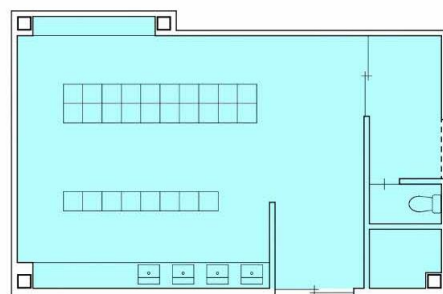
女性外湯 平面図



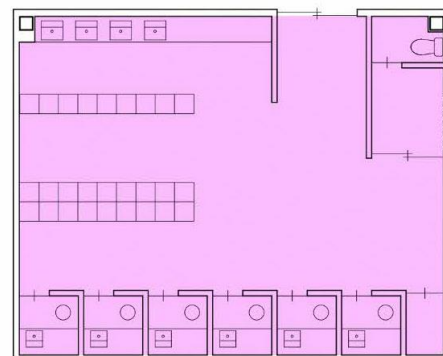
イメージ画像

～脱衣室～

- 十分な通路幅を確保し、洗面台やロッカーを使用しやすくします。
- 十分なロッカー数を確保し、入込客増加に対応します。
- 女性脱衣室に半個室のパウダールームを設置し、備品や小物類の選定にもこだわります。
(※巻末資料3参照)
- 仕切りや壁を設けて他の利用者の視線を遮ります。
- 床や壁などの材は耐久性の高いものを使用し、ランニングコストを削減します。



男性脱衣室 平面図



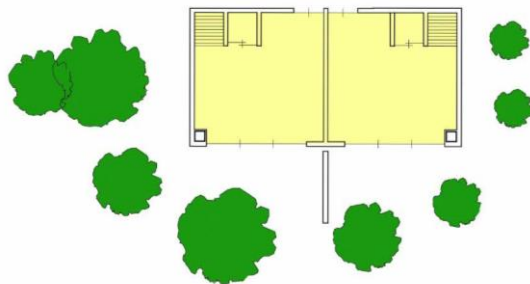
女性脱衣室 平面図



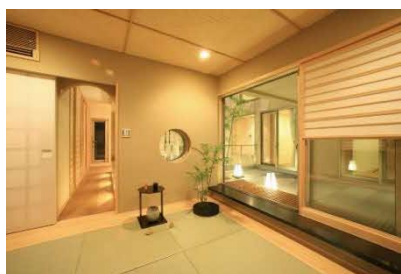
イメージ画像

～個室休憩室・中庭～

- 個室休憩室は入浴後に静かに休める安らぎの空間を提供します。
- 内装は和基調の落ち着いたデザインとします。
- 個室休憩室からは中庭の自然の眺望ができ四季の感じられる心地よい空間とします。



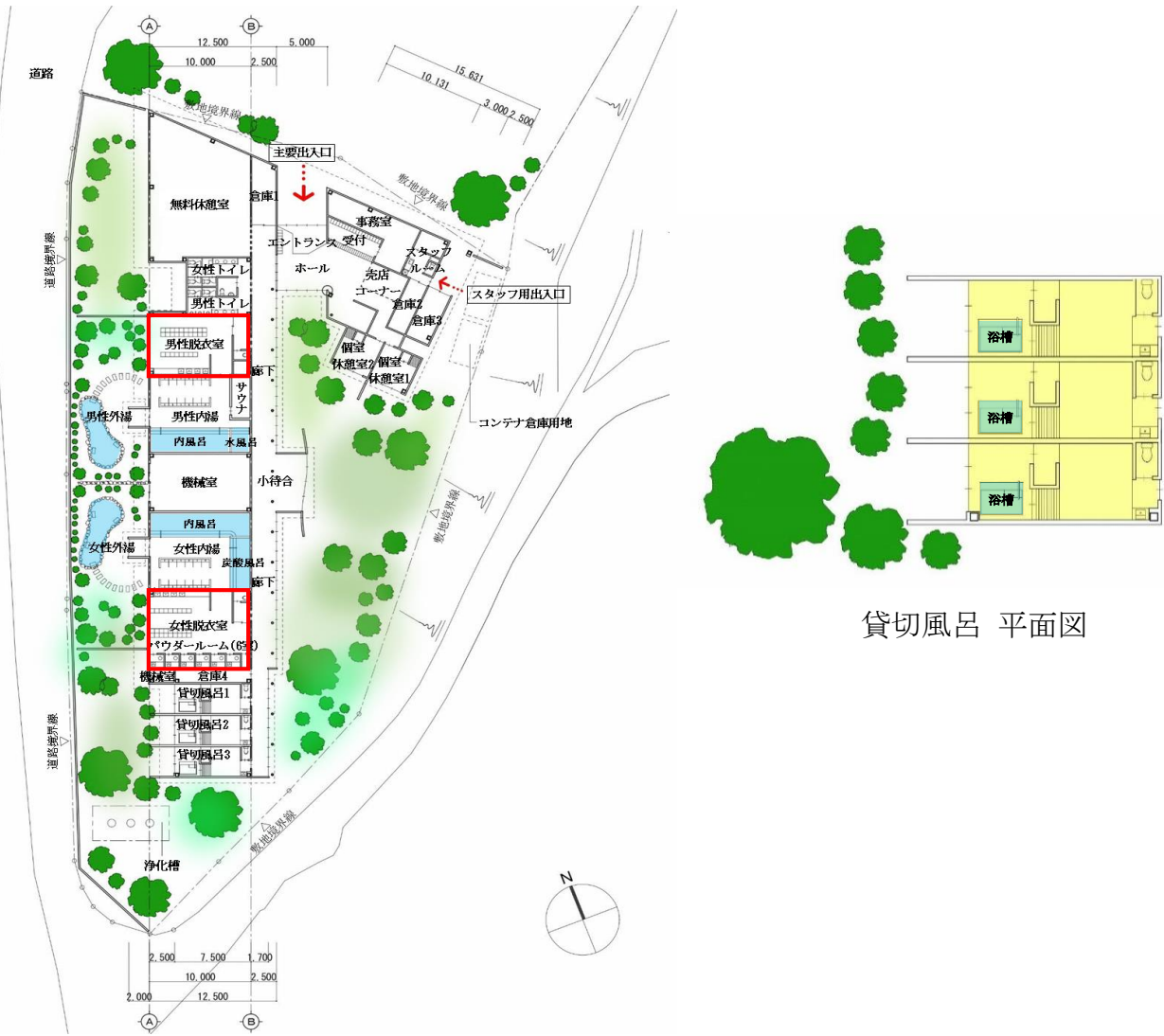
個室休憩室 平面図



イメージ画像

～貸切風呂～

- 大浴場に抵抗がある方や、身体的コンプレックスを抱える方や家族での入浴を希望される方等が気兼ねなく利用できる個室空間とします。
- 浴室デザインを含め、大浴場と差別化を図ります。
- バリアフリーに配慮したゆとりのある広さを確保します。



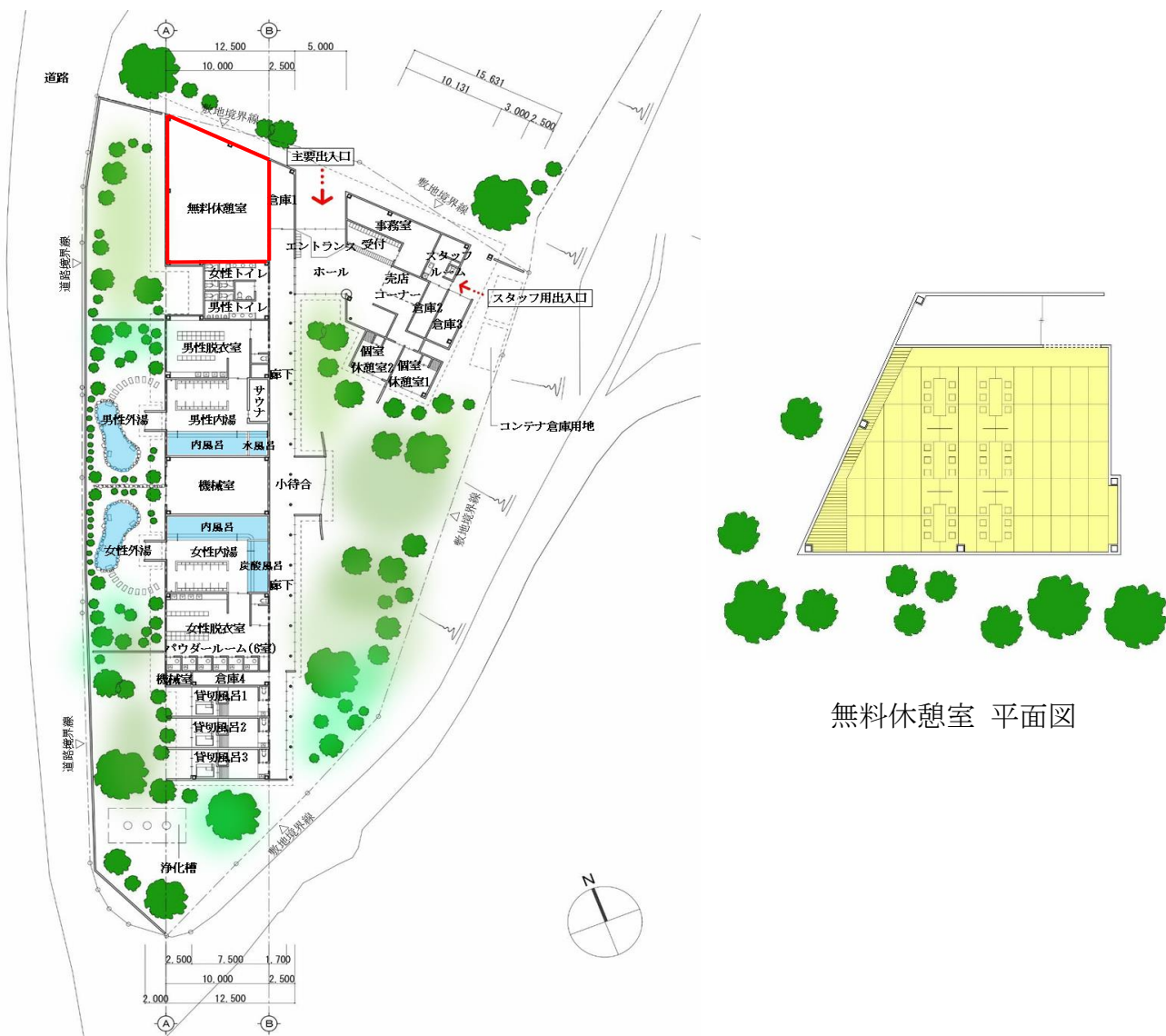
貸切風呂 平面図



イメージ画像

～無料休憩室～

- 全面畳敷きとし、利用者が自由にくつろげる空間とします。
- 自然採光や自然通風が確保できるよう開口部を設け気持ちのいい空間を提供します。
- プライバシーに配慮するために、ついたて等の備品を活用します。



無料休憩室 平面図



イメージ画像

(4) 防災計画

●災害時の施設機能維持

災害発生時にライフラインが止まった場合、施設機能の維持するために下記のような対策が必要であると考えます。

- ・電気
非常用発電機
- ・ガス
非常用ガスボンベの設置
- ・水道
受水槽の給水利用、災害時用バルブの設置、マンホールトイレの設置

●その他防災計画



- ・マンホールトイレ
災害時においても日常使用しているトイレに近い環境を迅速に確保できる。



- ・災害時用バルブ
断水時・停電時であっても受水槽内の水が使用できる。



- ・バルーンシューター
災害時の被災者の避難スペースとして利用できる緊急避難用大型テント。

●近隣住民への支援

- ・被災者やボランティアの方々への入浴機会の提供
- ・被災者の一時避難所としての受け入れ
- ・雑用水の提供
- ・消耗品の提供（アメニティ、タオル等）
- ・携帯電話等の充電

(5) 再生可能エネルギーの検討

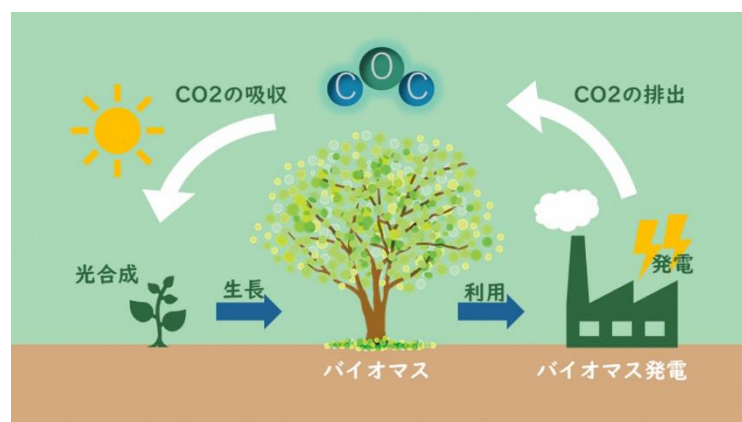
●太陽光発電

エネルギー源が太陽光であるため、基本的には設置する地域に制限がなく、導入しやすいシステムといえます。また、屋根や壁などの未利用スペースに設置できるため、新たに用地を用意する必要がありません。災害時などには、貴重な非常用電源として使うことができます。



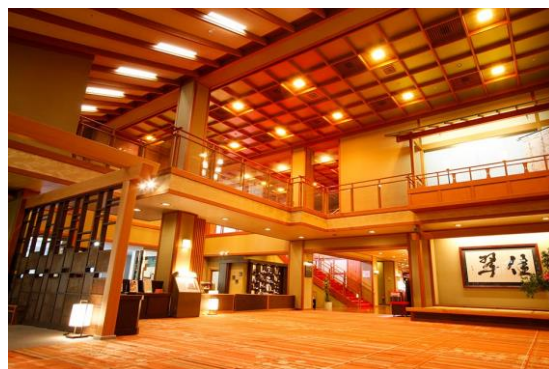
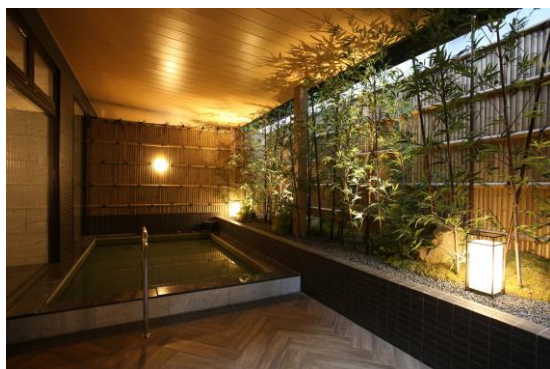
●バイオマス発電

カーボンニュートラルであり、バイオマスを燃焼させた際に排出されるCO₂は、生物が成長過程で空気から取り入れたものであるため、原理的に空気中のCO₂の増加には繋がりません。また、他の再生可能エネルギーよりも貯蔵や発電量の調整がしやすいため、分散電源、地産地消、廃棄物の有効活用等も考えられます。



●LED

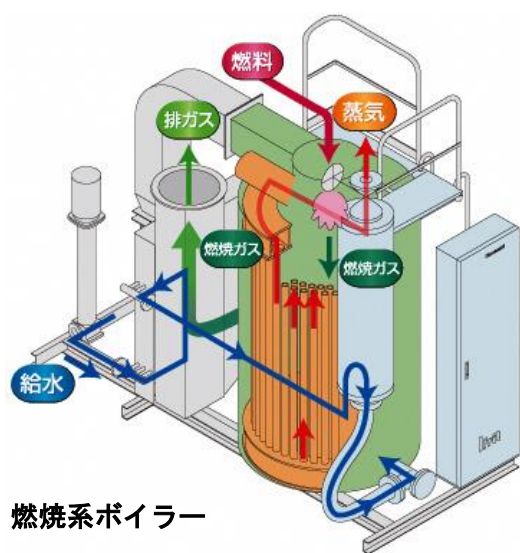
LEDを用いた照明は白熱灯や蛍光灯と比べ、発熱が少なく電池寿命が長いです。消費電力の削減もできるため電気代のコストカットになります。また、有害物質を含まないため環境にも優しいです。



照明イメージ

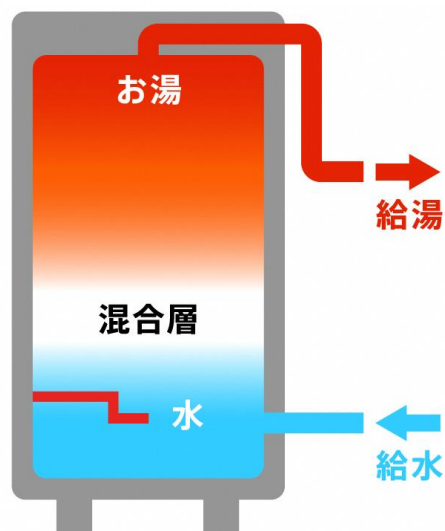
●電気ボイラー

ガス湯沸器や灯油等の油炊きボイラーのように燃焼系の機構を持たないため、化石燃料を使用せず安全かつクリーンで環境に優しいです。CO2が発生せずガス漏れの心配もありません。



電気温水器

ヒーター



(6) 環境保全対策の検討

下記項目の検討及び機械に頼りすぎないように自然エネルギーを上手く活用した外湯施設とします。

●パッシブデザイン

断熱性

- ・断熱材の材質、外壁材の種類、サッシを工夫



日射遮蔽

- ・窓にシェードや可動式ルーバーの取り付け
- ・屋根や外壁に日差しをはじきやすい仕上げ材を使用
- ・植栽や外構の工夫



自然通風

- ・窓の高さの検討
- ・シーリングファンの取付け
- ・吹き抜け形状



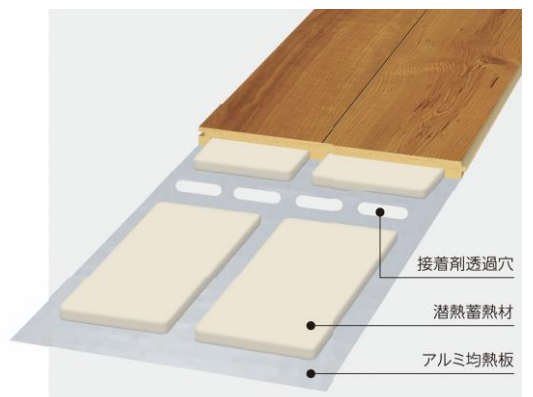
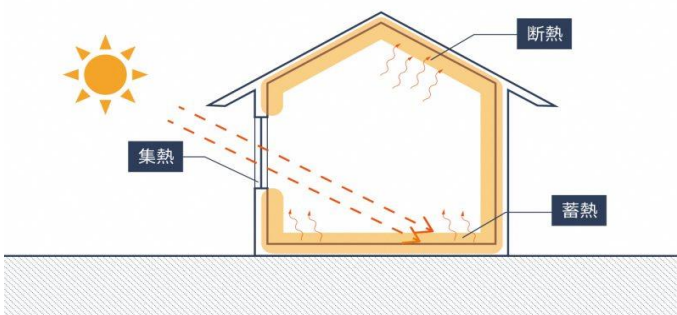
昼光利用

- ・トップライト、吹き抜けの設置
- ・窓の位置、サイズの工夫
- ・光が部屋の奥まで届くような間取り



日射熱利用暖房

- ・蓄熱暖房の利用



●エコクリーンソイル

駐車場や敷地内通路においてなるべく地球にやさしい材料を使用するために自然土軽舗装材（エコクリーンソイル）の導入を検討します。

特長

- ・優れた景観（防草、雨水吸収、土面の泥濘化防止）
- ・温暖化現象の抑制（照り返し軽減、ヒートアイランド現象緩和）
- ・緑化に貢献（樹木の保護育成、苔の自然育成が可能）
- ・土壌への還元可能
- ・施工手順が簡単

施工例



建物周辺



道路周辺

(7) 緑化計画

「美又温泉地域景観づくり協定」の景観形成に伴い、当該敷地の緑化を計画します。主な施策として、果樹や日本古来の樹種等の植栽を外構に取り入れます。

(例：いちじく、びわ、スズカケノキ、カツラ 等)



和を基調とした植栽を行うことにより周辺の景観との調和が配慮され、まち全体に連続性が期待できます。

本施設を利用しながらもそれら植栽を眺望することができるようにするため、中庭を設けて中と外との繋がりを持たせます。

緑がある場所は「癒される・リラックスする・心が落ち着く」等の心理的効果もあります。湯に浸かるだけでなく視覚でも安らぐことができ、心身ともに整う温泉施設となります。



庭イメージ



露天風呂イメージ

全体敷地の整備計画

(1) 配置計画A

外湯施設と商業施設を駐車場をはさむ配置とし、敷地全体の回遊性を高めることで既存地元温泉街へ人を導き美又温泉地域全体の活性化を図る計画案



配置図A 1 : 1 0 0 0

(1) 配置計画B

外湯施設利用者の利便性と、外湯指定管理者が商業施設を整備した場合に施設管理の効率化が図ることのできる案



配置図B 1 : 1 0 0 0

(2) 整備手法

外湯施設の整備については、整備予定地周辺の美又温泉地域の活性化に向けて、地域団体及び美又温泉国民保養センター関係者、周辺宿泊施設の関係者等、地域の方々とのコミュニケーションを図りながら進めます。

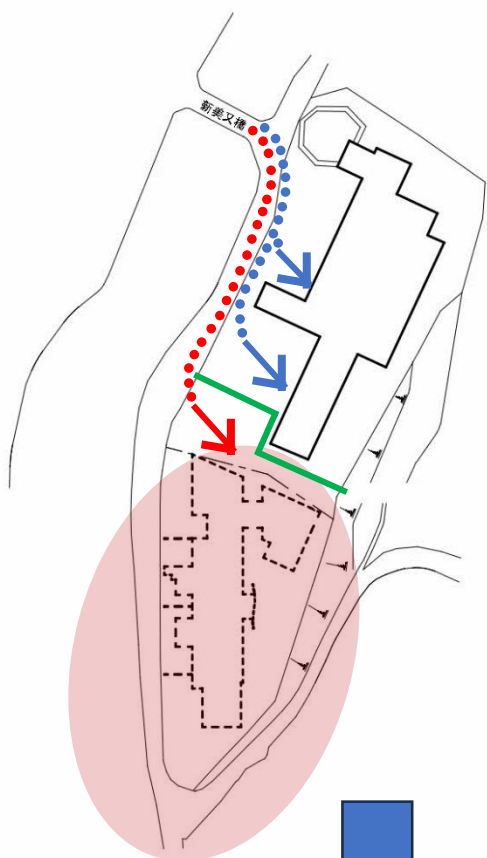
また、外湯施設の建設時には美又温泉国民保養センターは営業を行い、外湯施設建設後には美又温泉国民保養センターの解体を行うことから、高度な建築技術や専門知識を活用しながら安全性に配慮し施設の営業に支障がないよう進めます。

美又温泉国民保養センターの指定管理期間が令和8年3月末までであることを踏まえ、入浴施設の運営期間になるべく切れ目がないように、外湯施設の利用開始時期と美又温泉国民保養センターの閉業時期を検討します。

(3) 整備スケジュール

コアエリアの外湯施設の建設、サブコアエリアの美又温泉国民保養センターの解体、駐車場の整備、商業施設の整備及び外構工事のスケジュールについて以下のとおり想定しました。詳細については今後検討していきます。

区分 \ 日程	令和6年度												令和7年度												令和8年度											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
コアエリア (外湯施設)	詳細設計(プロポーザル)												外湯建設工事																							
													運営者公募												備品等											
サブコアエリア (駐車場・商業施設 用地整備)	美又温泉国民保養センター指定管理期間(令和8年3月末まで)																																			
													解体・整備設計												解体・整備工事											
													民間事業者公募																							



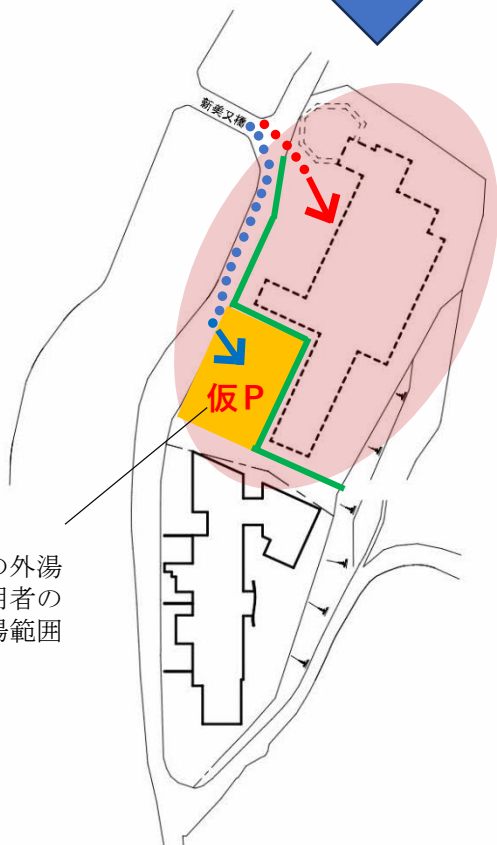
●STEP1 外湯施設整備中

- ・美又温泉国民保養センターは通常運営を行います
- ・工事中は美又温泉国民保養センターの営業に支障がないよう配慮します
- ・美又温泉国民保養センター利用者の安全性に配慮し一般車両と工事車両は仮囲いで区分します

... → 美又温泉国民保養センター利用者の車両動線

... → 外湯施設の工事車両動線

— 仮囲い



●STEP2 外湯施設建設後の 美又温泉国民保養センター解体中

- ・外湯施設の営業開始
- ・仮囲いを設け仮設駐車場を確保します
- ・外湯施設の営業に支障がないよう配慮します
- ・外湯施設利用者の安全性に配慮し美又温泉国民保養センターを仮囲いで区分します

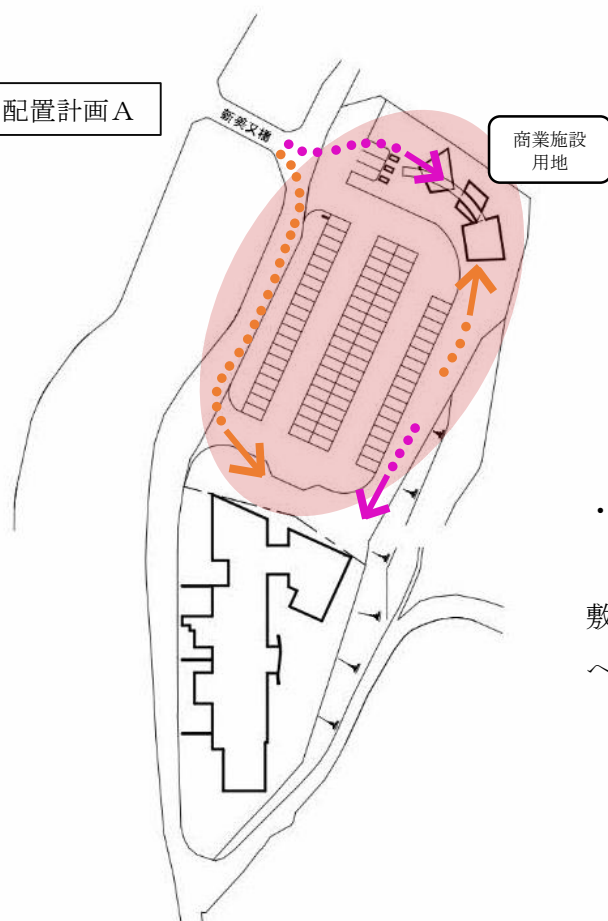
... → 外湯施設利用者の車両動線

... → 美又温泉国民保養センター
解体工事車両動線

— 仮囲い

解体中の外湯
施設利用者の
仮駐車場範囲

配置計画A



●STEP3 美又温泉国民保養センター 解体撤去工事 完了後

- ・駐車場を整備します
- ・美又温泉スタンドを移設します
- ・飲食店等の商業施設用地を整備します
→ 民間事業者を公募し用地を貸付

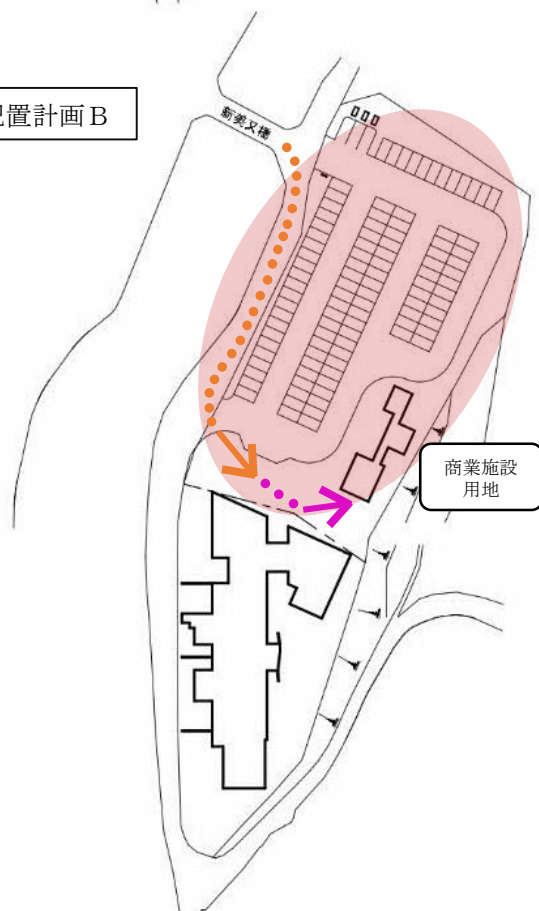
・配置計画A

外湯施設と商業施設を駐車場をはさむ配置とし、敷地全体の回遊性を高めることで既存地元温泉街へ人を導き美又温泉地域全体の活性化を図る案

.....➡ 商業施設利用者の動線

.....➡ 外湯施設利用者の動線

配置計画B



・配置計画B

外湯施設利用者の利便性と、外湯指定管理者が商業施設を整備した場合に施設管理の効率化を図ることのできる案

.....➡ 商業施設利用者の動線

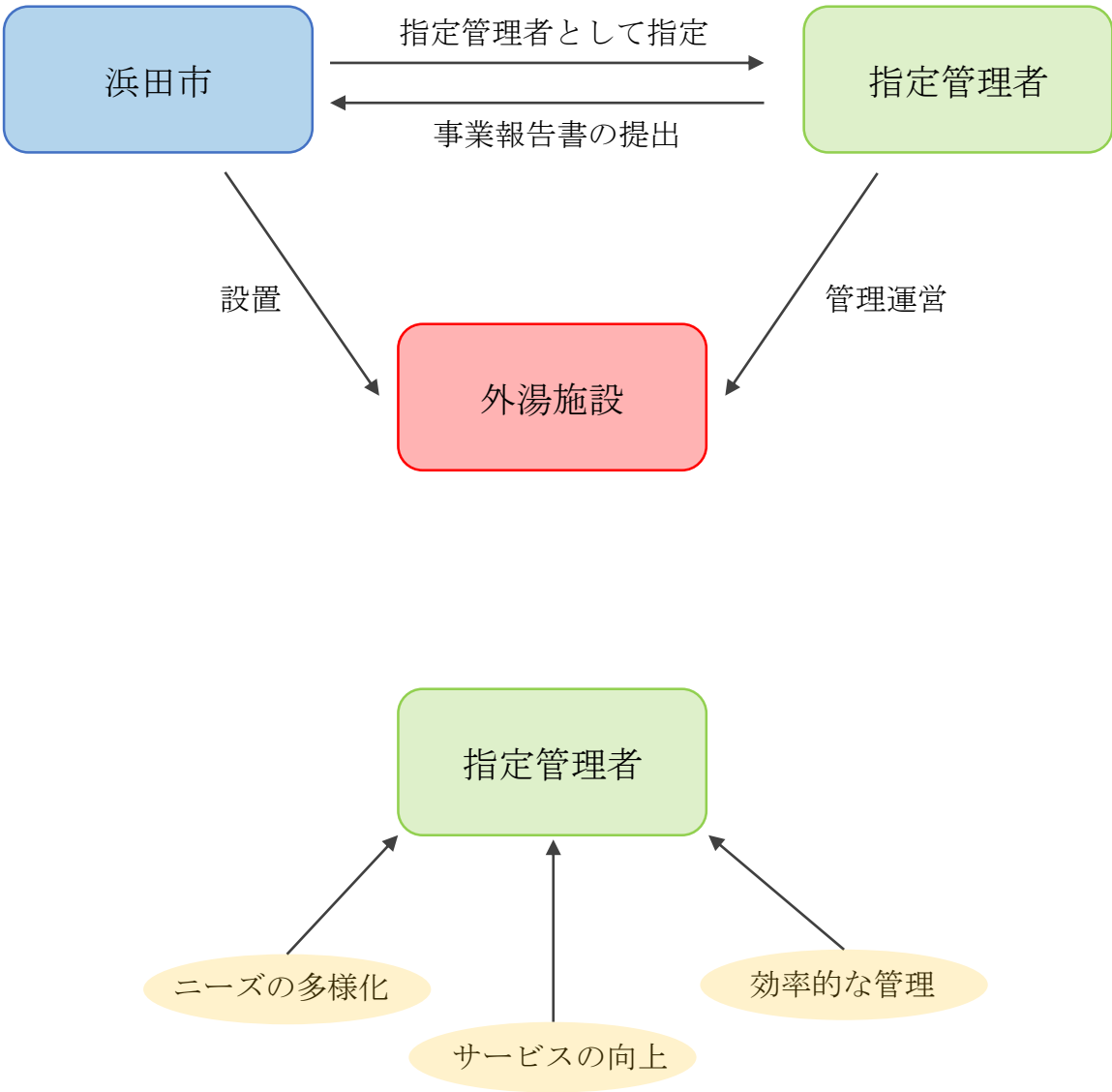
.....➡ 外湯施設利用者の動線

施設の事業計画

(1) 運営手法

運営手法については、経費の縮減や効率的なサービス提供能力が必要となることから、専門性を有する民間事業者等が管理・運営を行う指定管理者制度の導入を検討します。

管理・運営に当たっては、地元の旅館組合や市内宿泊施設との連携し、美肌観光の推進に向けた魅力的なイベントの企画・実施、SNS等を活用した効果的な情報を発信します。



(2) 事業スケジュール

外湯施設建設における事業スケジュールについて、以下のとおり想定しています。

日程 区分	令和6年度												令和7年度												令和8年度															
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3				
基本設計				■																																				
敷地調査 地質調査		■																																						
実施設計								■																																
確認関係											■																													
積算											■...																													
準備工事															■																									
建築工事																■																								
検査関係																										■														
開業準備																										■														

(3) 概算事業費

● 概算事業費

現時点における施設整備の概算費用を下表のとおり想定しています。

区分	概算費用	備考
建設費	約8億	建築工事・電気設備工事・機械設備工事 (温泉設備工事を含む)
家具費・什器費・備品費	約3000万	
外構費	約3000万	外湯建設地のみ算入
温泉スタンド移設費	約2000万	W. Tを含む (スタンド機器は別途)

(4) 収支計画

●施設利用料金（案）

施設の利用料金（案）を下表のとおり想定しております。施設整備費用や施設管理運営費等のコストや今後の経済状況などを考慮しながら検討を進めていきます。（※）

区分	外湯施設	(参考) 美又温泉国民保養センター
一般 大人	1,000円	600円
一般 子供	500円	300円
市民 大人	900円	(設定なし)
市民 子供	450円	(設定なし)
回数券 大人	800円	500円
回数券 子供	400円	(設定なし)

※ 基本計画における試算であり、詳細設計時に再度検討が必要です。

●年間収支の試算（案）

想定した利用者数、利用料金、施設計画にもとづき、施設運営の年間収支について、下表のとおり想定しております。なお、次頁の収支計画（案）にて想定利用者数や各項目における詳細を掲載しております。

区分	項目	外湯施設
収入	入浴客数	63,850人 (美又温泉国民保養センター (R4年度) : 46,591人)
	利用金収入	78,555千円
支出	光熱水費、人件費 ほか経費の合計	76,527千円
収支	収入－支出	2,027千円

※ 基本計画における試算であり、詳細設計時に再度検討が必要です。

●収支計画（案） ※基本計画における試算であり、詳細設計時に再度検討が必要です。

収入の部	内 訳			金 額
1 入浴料	一般大人	31,870人	1,000円	31,870,000円
	一般子供	1,812人	500円	906,000円
	市民大人	14,940人	900円	13,446,000円
	市民子供	1,208人	450円	543,600円
	回数券大人（一般）	3,455人	800円	2,764,000円
	回数券子供（一般）	225人	400円	90,000円
	回数券大人（宿泊者）	6,204人	800円	4,963,200円
	回数券子供（宿泊者）	686人	400円	274,400円
	計	60,400人	@ 908円	54,857,200円
2 貸切風呂利用料 （2h/室）	平日	600室	@ 4,500円	2,700,000円
	土日祝	900室	@ 5,000円	4,500,000円
	計	1,500室	@ 4,800円	7,200,000円
		3,450人		
3 有料休憩室利用料 （3h/室）	平日	300室	@ 3,500円	1,050,000円
	土日祝	540室	@ 4,000円	2,160,000円
	計	840室	@ 3,821円	3,210,000円
4 物販収入	入浴関係	アメニティ等	@ 10円	604,000円
	自動販売機	飲料品	@ 90円	5,436,000円
	売店	お土産品等	@ 120円	7,248,000円
				13,288,000円
合計				78,555,200円

支出の部	内 訳			金 額
1 人件費				23,655,000円
2 福利厚生費	15.881%（健康：5.065%、介護：0.825%、年金：9.091%、雇用：0.6%、労災：0.3%）			3,756,651円
3 営業原価	入浴関係	アメニティ等		422,800円
	自動販売機	飲料品		4,348,800円
	売店	お土産品等		5,073,600円
				9,845,200円
4 諸経費	温泉2,071,040 円	施設1,000,000 円		3,071,040円
5 販売手数料				30,000円
6 公課費	簡易課税第5類	50.0%	自販機を除く	3,323,600円
7 光熱水費	温泉8,903,697 円	施設2,000,000 円		10,903,697円
8 燃料費	温泉12,101,922 円			12,101,922円
9 使用料	温泉575,667 円			800,000円
10 委託料	温泉1,732,163 円	浄化槽2,000,000 円	その他500,000 円	4,232,163円
11 修繕費	建設費用	750,000千円	0.10%	750,000円
12 需用費	消耗品			1,500,000円
13 リネン費	入浴料等	65,267千円	2.00%	1,305,344円
14 広告宣伝費	入浴料等	65,267千円	1.00%	652,672円
15 手数料	消防設備点検、レジオネラ菌検査など			300,000円
16 情報通信料	電話、Wi-Fi、郵便料			300,000円
合計				76,527,289円

収支差額 2,027,911円

基本構想・基本計画の策定にあたって

外湯施設の基本構想・基本計画の策定にあたり、全体のテーマを「美肌」や「女性」としていることから、それに適したインフルエンサーを美又温泉に招きました。そして、実際にインフルエンサーの方に美又の湯を体験していただき率直な意見や感想を頂戴しました。ソフト面、ハード面の両方でそれらの意見を取り入れ、今後の計画に反映していきます。

インフルエンサー

●提案内容

- ・皮膚科学会等を通じてアトピー性皮膚炎等の効果に関するエビデンスを取得
- ・多大な影響力を持つビューティーインフルエンサーに情報発信を依頼
- ・若年層（特に女性）への訴求効果のために美又温泉地域全体のレトロ感・ノスタルジックな雰囲気や佇まいを残す
- ・「美肌」に特化した湯治目的の宿泊プランを作成
- ・女性が湯上り後に嬉しい気分になったり、また来たいと思えるようにパウダールームにLED美肌ライトを導入
- ・外湯施設に長く滞在してもらうために施設内や近隣にカップルや家族が一緒に過ごせる空間を作る
- ・美又温泉水を使用したアメニティや商品ラインナップを揃える
- ・集客や外湯施設の価値に合った入浴料金の設定
- ・ターゲットの年代層に合った施設内の館内着の導入や、全体の雰囲気に館内BGMにこだわる
- ・美容系メディアの記者等に美又へ訪れてもらい、美又温泉のPR記事を作成してもらうプレスツアーの実施



SENLyプロデューサー
植松 晃士



スタイリスト
岡部 久仁子

キーワード：綺麗な人がより綺麗になりたい、肌も綺麗にしつつ心も癒す、
ブライトアップ温泉、トーンアップ温泉、転生の湯（温泉）

インフルエンサーの方に美又温泉の泉質に関することや、実際に訪れてみた感想、温泉水を使用している化粧品のPR等をライブ配信で行い、美又温泉の認知度の向上を図りました。

●イベント


×

×


温泉地活性化スペシャルライブ配信企画

美又温泉 & 美肌観光イベント

スペシャルライブ配信開催!

視聴
無料


2023年12月9日(土)13:00～

ライブ配信は約90分を予定しています。



うる肌部門1位の

美又温泉を使った美肌グッズも当たります!!





美容とファッションの
スペシャリスト2人をゲストに迎えて
うる肌部門1位の美又温泉の魅力や
美肌の湯を活用した美肌グッズの
紹介や販売も実施する
新しい温泉地活性化イベントになります!



収支比較表

比較		A案 男女：炭酸			B案 男：サウナ、女：炭酸風呂			C案 男女：薬湯		
収入の部				金額			金額			金額
1 入浴料	一般大人	31,000人	900円	27,900,000円	31,870人	1,000円	31,870,000円	29,600人	900人	26,640,000円
	一般子供	1,680人	450円	756,000円	1,812人	500円	906,000円	1,680人	450人	756,000円
	市民大人	14,200人	800円	11,360,000円	14,940人	900円	13,446,000円	13,800人	800人	11,040,000円
	市民子供	1,120人	400円	448,000円	1,208人	450円	543,600円	1,120人	400人	448,000円
	回数券大人	7,072人	700円	4,950,400円	9,659人	800円	7,727,200円	8,952人	700人	6,266,400円
	回数券子供	928人	350円	324,800円	911人	400円	364,400円	848人	350人	296,800円
	計	56,000人	@817円	45,739,200円	60,400人	@908円	54,857,200円	56,000人	812人	45,447,200円
2 貸切風呂		3,450人		7,200,000円	3,450人		7,200,000円	3,450人		7,200,000円
3 有料休憩				3,210,000円			3,210,000円			3,210,000円
4 物販収入		入込客数に連動		12,320,000円	入込客数に連動		13,288,000円	入込客数に連動		12,320,000円
合計				68,469,200円			78,555,200円			68,177,200円
支出の部				金額			金額			金額
1 人件費				23,655,000円			23,655,000円			23,655,000円
2 福利厚生				3,756,651円			3,756,651円			3,756,651円
3 営業原価				9,128,000円			9,845,200円			9,128,000円
4 諸経費				4,507,040円			3,071,040円			1,691,040円
5 販売手数料				30,000円			30,000円			30,000円
6 公課費				2,883,145円			3,323,600円			2,869,873円
7 光熱水費				9,524,007円			10,903,697円			8,543,228円
8 燃料費				12,645,309円			12,101,922円			12,006,225円
9 使用料				800,000円			800,000円			800,000円
10 委託費				3,812,898円			4,232,163円			3,566,131円
11 修繕費				750,000円			750,000円			750,000円
12 需要費				1,500,000円			1,500,000円			1,500,000円
13 リネン費				561,492円			1,305,344円			558,572円
14 広告宣伝費				561,492円			652,672円			558,572円
15 手数料				300,000円			300,000円			300,000円
16 情報通信費				300,000円			300,000円			300,000円
合計				74,715,034円			76,527,289円			70,013,292円
収支				-6,245,834円			2,027,911円			-1,836,092円

SNS映えに対応しうる施設整備の例

女性の脱衣室に設置するパウダールームをはじめ、訴求力の高いデザイン性のある施設整備を目指します。女性インテリアコーディネーターに依頼したデザインは以下のとおりです。

●提案1

powderroomはシンプルだけどひとつひとつ品質の良いアイテムを。
身体もココロも満足できる体験を、空間とモノでコーディネートします。



①ティッシュBOX

②コットン・綿棒BOX

③ハンドソープディスペンサー

④トレイ

⑤ダストボックス

⑥ディフューザー



●提案2

powderroomはシンプルだけどひとつひとつ品質の良いアイテムを。
身体もココロも満足できる体験を、空間とモノでコーディネートします。



①ティッシュBOX

②コットン・綿棒BOX

③ハンドソープディスペンサー

④トレイ

⑤ダストボックス

⑥ディフューザー



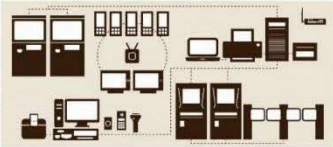
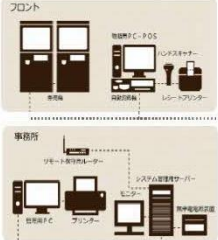
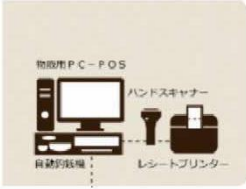
※詳細設計時に再度検討します。

券売機等の導入提案

●他施設との比較検討

他施設と施設規模の比較を行った結果、券売機2台とレジー式の導入を提案します。

■ 外湯施設 フロント業務 対応端末比較表

	適正規模 ※ 営業面積	施設構成	入浴料・来場者数	ロッカー数(参考)	【対応端末】
健康ランド	3,000 ～ 5,000㎡	各種浴場・サウナ・ 物販・喫茶・レスト ラン・リラックス・ アミューズメント (宴会、ゲーム、カ ラオケ)、演劇等エ ンターテインメント	3,500円 × 700人 × 365日 ※ 平均単価・平均来場/日・営業日 一次商圏は半径15km、最 大30km 車で1時間以内、 商圏人口30万人で想定。	更衣室：800口 (男女各400口) 下足ロッカー：880口	決済システム一式 3,000万円～ 
スーパー銭湯 (日帰り入浴)	500 ～ 1,700㎡	各種浴場・サウナ・ 物販・喫茶・レスト ラン・リラックス・ アミューズメント	1,000円 × 800人 × 365日 ※ 平均単価・平均来場/日・営業日 一次商圏は車で5分圏 内。3%二次商圏は車で 10分圏内。2%三次商圏 は車で20分圏内。0.6%	更衣室：400口 (男女各200口) 下足ロッカー：440口	発券・帳票システム一式 1,800万円～ 
外湯施設(案)	計画：1,000㎡	各種浴場・サウナ・ 物販・休憩室	1,000円 × 200人 × 365日 ※ 平均単価・平均来場/日・営業日 浜田市 51,000人、週末 商圏 広島市 1,180,000人	更衣室：160口 (男女各80口) 下足ロッカー：180口	●券売機 400万円/台 レジー式 300万円  ※ 券売機年間保守料 @35万円/年間(税別) ※ 券売機2台設置すれば保守契約は不要
一般公衆浴場 (銭湯)	300 ～ 500㎡	一般入浴のみ	基本入浴料×250人×365日 ※ 平均単価・平均来場/日・営業日		レジ 

4,021,500円程度／台が予算計上金額となると想定されます。※詳細

[illegible]

●押しボタンサンプル

一般入浴 大人 (中学生以上) 1,000円		一般入浴 こども (小学生以下) ※ 幼児無料 ※ フロントにて年齢確認させていただきます。 500円	
【入浴回数券】大人(10枚綴り) 8,000円		【入浴回数券】こども(10枚綴り) 5,000円	
市民入浴 大人(中学生以上) ※ フロントにて浜田市内在住の証明をお願い致します。 900円		市民入浴 こども(小学生以下) ※ フロントにて浜田市内在住の証明をお願い致します。 450円	
宿泊者入浴 大人(中学生以上) ※ フロントにて宿泊の証明をお願い致します。 800円		宿泊者入浴 こども(小学生以下) ※ フロントにて宿泊の証明をお願い致します。 400円	
貸切風呂利用料(2時間・1室) 平日利用 4,500円		有料休憩室利用料(3時間・1室) 平日利用 3,500円	
貸切風呂利用料(2時間・1室) 【土日祝 利用】 5,000円		有料休憩室利用料(3時間・1室) 【土日祝 利用】 4,000円	
フェイスタオル 200円	貸バスタオル 200円	カミソリ 100円	

1口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 一般入浴 大人 (中学生以上) ¥1,000 フロントへ提出してください。 000026 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	4口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 一般入浴 こども (小学生以下) ¥500 フロントへ提出してください。 000031 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	13口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 【入浴回数券】 大人(中学生以上) ¥8,000 この券はチケットではありません。 浜田市美又温泉外湯施設(仮)
25口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 市民入浴 大人 (中学生以上) ¥900 フロントへ提出してください。 000027 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	28口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 市民入浴 こども (小学生以下) ¥450 フロントへ提出してください。 000032 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	※ミシン目 ↑ 21mm ↓ 26. 04. 01 ⑩ 入浴回数券 大人 (中学生以上) ¥10,000 浜田市美又温泉外湯施設(仮)
31口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 宿泊者入浴 大人 (中学生以上) ¥800 フロントへ提出してください。 000028 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	34口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 宿泊者入浴 こども (小学生以下) ¥400 フロントへ提出してください。 000033 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	※ミシン目 ↑ 21mm ↓ 26. 04. 01 ⑨ 入浴回数券 大人 (中学生以上) ¥9,000 浜田市美又温泉外湯施設(仮)
43口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 貸切風呂(2H・室) 平日利用 ¥4,500 フロントへ提出してください。 000029 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	46口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 有料休憩室(3H・室) 平日利用 ¥3,500 フロントへ提出してください。 000034 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	※ミシン目 ↑ 21mm ↓ 26. 04. 01 ⑧ 入浴回数券 大人 (中学生以上) ¥8,000 浜田市美又温泉外湯施設(仮)
49口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 貸切風呂(2H・室) 【土日祝】 ¥5,000 フロントへ提出してください。 000030 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	52口座 ↑ 39mm ↓ 26. 04. 01 10:15 有料休憩室(3H・室) 【土日祝】 ¥4,000 フロントへ提出してください。 000035 当日限り有効 浜田市美又温泉外湯施設(仮)	※ミシン目 ↑ 21mm ↓ 26. 04. 01 ⑦ 入浴回数券 大人 (中学生以上) ¥7,000 浜田市美又温泉外湯施設(仮)
		※ミシン目 ↑ 21mm ↓ 26. 04. 01 ③ 入浴回数券 大人 (中学生以上) ¥3,000 浜田市美又温泉外湯施設(仮)
		※ミシン目 ↑ 21mm ↓ 26. 04. 01 ② 入浴回数券 大人 (中学生以上) ¥2,000 浜田市美又温泉外湯施設(仮)
		※ミシン目 ↑ 21mm ↓ 26. 04. 01 ① 入浴回数券 大人 (中学生以上) ¥1,000 浜田市美又温泉外湯施設(仮)
		※カット 幅57.5mm