

# O Park OGOSE(埼玉県入間郡越生町)

作成時点：2026年2月

旧越生町ふれあい健康センター（ゆうパークおごせ）利活用事業

公営健康施設

温浴・宿泊施設

## 基本情報



写真出所：株式会社温泉道場

## 位置図

埼玉県入間郡越生町上野3083-1



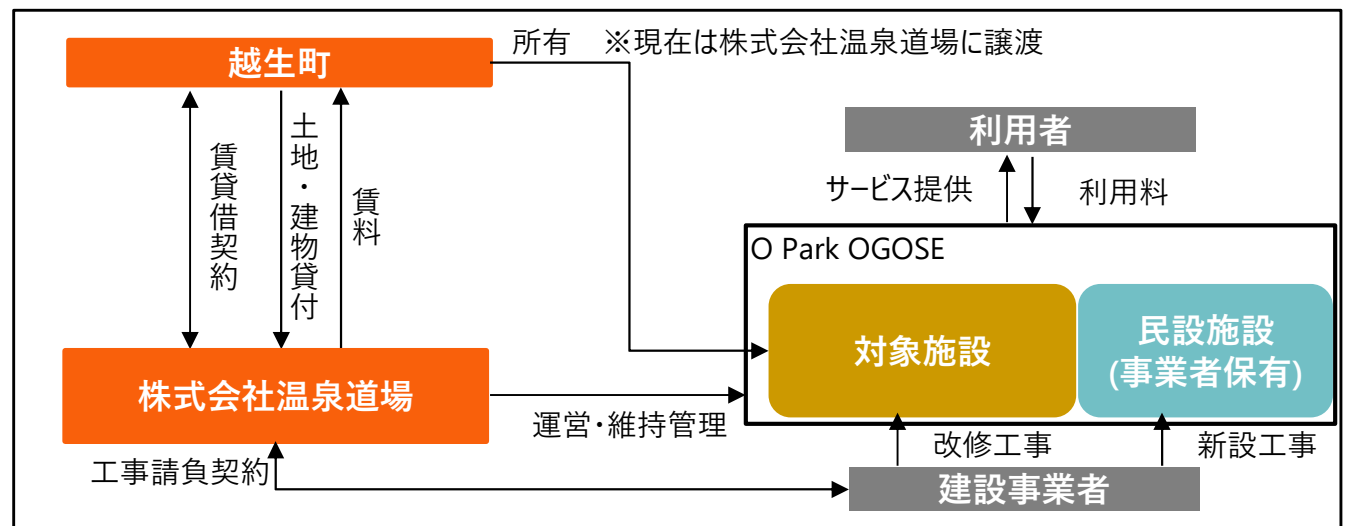
出所：「航空写真」(地理院地図/国土地理院)を事務局にて一部加工して作成

掲載内容に関する問合せ先  
株式会社温泉道場  
Form : <https://ondoholdings.com/contact/>

事業主体	埼玉県入間郡越生町（人口：10,490人 ※2026年2月現在）	
事業手法	賃貸借 ※2024年に株式会社温泉道場に譲渡	
民間事業者の業務内容	・運営・維持管理業務	
事業期間	20年間（2018年4月～2038年3月） ※上記は当初の契約であり、本資料作成時点は株式会社温泉道場に譲渡済	
事業費等	・施設改修費 非公開 ・賃料 最初の3年間は無償、4年目と5年目は年額250万円、以降は750万円	
活用した補助金	特段なし	
事業者	株式会社温泉道場	
事業経緯	・ 非公表 ・ 2018年03月 ・ 2018年04月 ・ 2018年08月	地元金融機関が越生町に株式会社温泉道場を紹介 長期賃貸借契約の締結 事業契約等の締結 開業

## 事業スキーム図

※賃貸借契約期間中の2018年4月～2024年3月の事業スキーム図



掲載内容に関する問合せ先  
株式会社温泉道場  
Form : <https://ondoholdings.com/contact/>

# 0 Park OGOSE(埼玉県入間郡越生町)

旧越生町ふれあい健康センター（ゆうパークおごせ）利活用事業

## 検討経緯

- 町保有の温浴施設「ゆうパークおごせ」は、1995年4月の開館から11年が経過し、設備の老朽化が進行していたうえ、入館者数の減少により赤字経営が続いていた。
- 2006年から指定管理者制度を導入し、指定管理者による管理・運営を開始したが、収益は改善せず、運営継続が困難となった。このため、2017年に「越生町ふれあい健康センターの今後の在り方検討委員会」を開催し、施設の民間譲渡の方針を決定した。
- 2017年に施設の譲渡先を公募したものの、問い合わせはなく、譲渡は実現しなかった。
- その後、地元金融機関の紹介を受け、町は、多くの温浴施設運営の実績を持つ株式会社温泉道場に対し、事業再生を打診。株式会社温泉道場は、**建物保有リスクから譲渡は困難と判断したが、賃貸借であれば、事業実施が可能とした**。そこで、事業者が既存施設の改修や宿泊施設の新設(民間所有)を行い、**宿泊可能なリゾートスパ施設としてリニューアルし事業を開始した**。
- 官民のリスク分担を踏まえ、当初は賃貸借契約による運営としたが、民間事業者が収益性を見込めると判断し、町に譲渡を打診した結果、2024年に譲渡に至った。

## 取組のポイント

- **賃貸借契約の期間を20年間とすることで、民間事業者は投資回収期間を長期的に確保**できるようになり、民間事業者のノウハウを活かした大規模な改修と宿泊施設の新設を可能にした。
- 大規模投資による改修を行う事業者の経済的負担を軽減するために、**最初の3年間は賃料ゼロで、4年目と5年目は年額250万円、以降は750万円に設定**することで、事業が軌道に乗るまで安定的に事業に取り組めるようにした。

## 得られた効果

- 利活用前は入館者数がピーク時の43%にまで減少していた施設が、株式会社温泉道場による利活用後、家族連れ客を中心に、レストランやキャラクター型宿泊施設、BBQ場の集客等が好調で、地域の農家と連携した地元産品を生かしたディナーコースや直売も人気となり、利活用前と比べて利用者数も増加し、**地域の観光資源**となった。
- 初年度（2018年度）は、ゆうパークおごせ時代（利活用前）の約1.5倍を売上げ、**黒字を達成**した。また2021年度からは町が賃料収入を獲得できるようになった。

## ■ 利活用前



## ■ 利活用後



(外観に大きな変化はない)



(食堂→レストラン)



(事業者によって新設された宿泊施設)  
写真出所：株式会社温泉道場



(廊下→キッズエリア)