

「市立温泉利用施設の今後の方向性について」における 今後の検討と対応について

1 現状

コロナ禍にあった令和3年度(2021年度)に「市立温泉利用施設の今後の方向性について」(以下、「あり方方針」という。)を示し、令和4年(2022年)7月1日から令和6年(2024年)6月30日まで現指定管理者による施設の運営を2年間延長して、あり方方針の実現に向けて取り組んでいるところです。

新型コロナウイルス感染症の位置付けが5類感染症に移行し、一定の収束を見たものの、依然として国際情勢の変化から落ち着きを取り戻せない状況が続いており、物価の高騰が消費行動を圧迫し、新しい投資をするための判断基準も変化しています。そのため、この2年間においても積極的なサウンディング調査は行えず、令和元年(2019年)に行った調査において対話を行った事業者をはじめ、あり方方針を公表してから問い合わせがあった事業者、本施設の運営また宝塚温泉の存続に興味を示した事業者や市民団体などと情報交換を行ってきました。事業者と意見交換を行った主な内容は次のとおりです。

(1) 温泉を継続すべきとする意見

- ・建物の現在の状況では、温泉以外の活用は難しい。
- ・既存建物の用途を大きく変更することは難しく、建物の活用を考えれば、現在の温泉事業を継続することが最適である。
- ・宝塚の温泉文化は残すべき。施設の運営まで出来ないが、広報や誘客から支援する。

(2) 民間での施設所有を不安視する意見

- ・建物取得時の不動産取得税をはじめ、ランニングコストとして固定資産税など税の負担が大きい。
- ・譲渡後は建物を取り壊しての土地返却となるが、工法・費用のリスクが大きい。事業終了時は、市に建物を引き取って欲しい。

(3) その他の意見

- ・現状の建物で、温浴事業だけの運用は現実的ではない。建物を撤去し、パワーリハビリのような一時的内居住が可能となる介護施設に建て替えるなどの用途変更ができるようにして欲しい。土地は借地でよい。
- ・投資ファンドとして興味ある案件だが、現況有姿では難しい。

以上のことから、現行のあり方方針の実現には様々な意見や課題があります。

また、指定管理者による運営の現状は、コロナ禍前には自主事業によりほぼ収支均衡していたものの、コロナ禍で経営状態が悪化し、現在やや持ち直していますが未だ厳しい状況です。一方で、施設の大規模修繕や機器更新を凍結しているため、老朽化が進んでいます。

2 主な課題

・収支の改善

指定管理者による運営の収支は苦しい状況にあり、コロナ禍においても施設運営を継続してきたもののどのような運営主体であっても収支改善を目指すためには、利用者を増加させる、利用料を値上げする、またはサービスの質を低下させるなどの検討もせざるを得ません。

一方、施設の一時的な収容可能人数を上回らないように利用者の来場時間を分散させることや、利用者には不便を強いることは困難です。その結果、収支を改善させるためには利用料を値上げする可能性も考えられます。このことから、民間事業者への譲渡をすることで高価格帯の温浴施設に変容する可能性も考えられ、市民のための施設とした位置付けから離れることが懸念されます。

・施設の大規模修繕と機器更新

あり方方針を示してから2年が経過しており、既に施設も築20年を上回るようになるため、機器においては更新が必要な時期となっています。市保有施設であれば一定の先延ばしは許容され得るものですが、民間譲渡となるとそれも困難になります。また、更新や修繕を行わずに譲渡を行う場合、将来的に実施する更新や修繕の費用が利用料に転嫁されることも考えられます。そのため、今後も施設の運営を継続させるためには、一定の更新費用等が必要となってきます。

3 今後の検討と対応

宝塚市立温泉利用施設条例第1条のとおり“市民の健康増進及び交流並びに観光誘客を図る施設”として、引き続き、以下の目的達成を目指します。

- ・市民の健康増進及び交流 … 市民の健康増進(ウェルネス)に寄与し、市民の憩いの場、にぎわいの場とします。
- ・観光誘客 ……………… 市外からの来訪者に温浴による癒しと安らぎを提供することに加え、歴史ある温泉文化を未来に継承する場とします。

上記の目的達成には、昨今の利用状況や流行の実態に応じた魅力度向上を図ること、新たな事業展開の可能性を検討することや所要コストの比較などを検証する期間が必要です。そのために、しばらくの間、指定管理者制度による現行施設の運営を延長して、引き続き第1優先取組を基本に検討を継続することとします。なお、指定管理者制度の延長は、「指定管理料なし」「機械式駐車場等施設及び設備の大規模改修なし」を条件とし、期間は2年間を最長とします。

また、新たな事業者の参入は、設備や人材等の投下資本を回収することが困難であり、公正な競争を担保できないと見込まれること、また、現指定管理者への広報や誘客による支援の提案もあることから、「非公募」により現指定管理者を引き続き指定することとします。