

市立温泉利用施設のあり方における新しい方針について

産業文化部 観光にぎわい課

1 新しい方針の経緯について

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。)を策定し、既存建物の活用を前提とした民間譲渡を軸とした優先取組を定め進めてきました【抜粋文章】。令和 6 年度(2024 年度)に行ったサウンディング調査では、前調査時よりも多い事業者と協議を行い、最終的に 9 社から方針案や意見をいただきました。しかしながら、民間譲渡を軸とした第 1 優先取組(建物譲渡・温浴事業継続)、第 2 優先取組(建物譲渡・温浴事業断念)に賛同いただける事業者は現れませんでした。

事業者の意見は大きく 3 つに分かれ、①建物解体、②指定管理者制度の継続、③賃貸借での運営、というものでした。本来であれば次の取組順である、土地と建物を譲渡することに取り組むべきところですが、事業者との協議を深めた結果、市が建物を所有しつつも、修繕や維持費用を軽減しながら、施設を活用し、宝塚温泉の文化を継承していくことに可能性を見出したことから、これまでの取組に賃貸借という新しい考え方を追加しました【参考資料】。今後は、指定管理期間が終了する 6 月末をもって休館し、普通財産化したうえで、温泉を活用した新たな活用方策の検討を進めていきます。

2 新しい考え方と修繕スキーム

「あり方方針」内の「今後の方向性」において、現在の第 3 優先取組を第 4 優先取組に繰り下げ、次の内容を新たな第 3 優先取組として加えます。

■第 3 優先取組 ※第 2 優先取組が実現しない場合

(5) (2)、(3)、(4)の方針に合致する事業者の応募がなく、または、協議が整わなかった場合、建物を民間事業者に譲渡することを一旦見送り、市の所有のまま、事業者と土地・建物の賃貸借契約を締結し、温浴事業を展開し、宝塚温泉の文化を後世に継承させる。

なお、新たな第 3 優先取組を加えたことから、今後の「あり方方針」の「今後の方向性」は次のとおりとなります。

(変更後)

【本施設の今後の方向性】

■第1優先取組 ※まずは(1)~(3)の実現を目指す

- (1) 本施設について、公の施設としての位置づけを廃止する。(行政財産→普通財産)
- (2) 現行施設の用途廃止後に建物を民間事業者へ譲渡し、土地は市が保有したまま民間事業者へ貸し付ける。
- (3) 建物の譲渡にあたっては、既存建物の活用を前提として、民間事業者による温浴事業を展開してもらう。

■第2優先取組 ※第1優先取組が実現しない場合

- (4) (2)、(3)の方針に合致する事業者の応募がなく、または、協議が整わなかった場合、温浴施設としての存続を断念し、用途を限定せず、現行建物を活用した幅広い活用方策について民間事業者等から提案を求め、最も優れた提案をした事業者へ、建物を譲渡する。なお、土地を譲渡の対象にするかどうかは、提案内容等を踏まえ、適宜判断する。

施設での温泉事業の継続は断念する一方で、本市の重要な資源である温泉文化の存続と活用に努めていきます。

■第3優先取組 ※第2優先取組が実現しない場合

- (5) (2)、(3)、(4)の方針に合致する事業者の応募がなく、または、協議が整わなかった場合、建物を民間事業者へ譲渡することを一旦見送り、市の所有のまま、事業者と土地・建物の賃貸借契約を締結し、温浴事業を展開し、宝塚温泉の文化を後世に継承させる。

■第4優先取組 ※上記すべての取組が実現しない場合

- (6) 既存建物の活用を断念し、土地・建物を民間事業者へ譲渡する。

新たな第3優先取組を実施するにあたり、行政財産から普通財産に変更したうえで、次の修繕のスキームにより進めます。

- | |
|--|
| ① 公募した民間事業者の提案に基づき、民間事業者がリニューアル大規模修繕を実施す |
|--|

る。

- ② 大規模修繕のうち、市が実施を見送っていた建物躯体、温泉設備、空調設備などの修繕費用は市が負担する。
- ③ 負担金の支払いは一括ではなく、民間事業者との貸借期間内に分割して支払う。

リニューアル修繕費用については、令和 8 年度に債務負担行為を設定し、支出は令和 9 年度からとなる予算設計としています。

3 新しい考え方の視点・メリット

新しい考え方を加えた視点は、次のとおりです。

(1) 新たな運営方式の導入

民間活力を生かす指定管理者制度ですが、様々な制約があります。現行よりさらに民間事業者のノウハウを生かすため、普通財産化し、民間事業者の自由度を高め、温浴事業を展開します。普通財産化により制約が緩和されますが、引き続き市が所有することから、現行施設の設置目的である「市民の健康増進」「観光誘客」の視点は堅持し、料金等についても一般的な設定から逸脱しないよう注視します。

(2) 施設修繕、設備更新の方法及び費用の負担軽減

施設の主要部分は、市が設計、施工すべきものですが、民間事業者が主体となり、それらを新たな事業展開を前提に行うことで、市の業務量、費用負担の軽減、施工期間の短縮を図ります。なお、市が設計、施工すべき主要部分の費用は市が負担しますが、一括支払ではなく、分割により償還することで、市の負担を平準化します。主要部分以外の意匠的な部分や事業に必要な備品等については、民間事業者の負担とすることで進めていきます。

(3) 市民の健康増進

現在も多くの市民の皆様にご利用され、健康増進に寄与した施設ですが、その多くは 60 歳以上の女性です。現行の運営手法も一つのビジネスモデルですが、事業の自由度をより高めることで、若者やファミリー層を取り込む展開が期待できます。また、市立病院や福祉施設と連携することで、「湯治場」としての可能性も持ち合わせています。

(4) 観光誘客

「宝塚温泉」は開湯 800 年を超える歴史ある観光資源です。「金宝泉」と「銀宝泉」の 2 つの泉源があり、その特色を広く発信していく必要があります。さらに「金宝泉」が楽しめる唯一の施設として、魅力向上を図るとともに、宝塚温泉のブランドをさらに高めていきます。また、宝塚駅周辺エリアでは、手塚治虫氏が幼少期を過ごした街としてマンガ・アニメの聖地化を掲げた取組を検討しており、その一翼を担えるような事業展開についても検討します。

【抜粋文章】

「市立温泉利用施設の今後の方向性について」より

9 本施設の今後の方向性(結論)

■第1優先取組 ※まずは(1)~(3)の実現を目指す

- (1) 本施設について、公の施設としての位置づけを廃止する。(行政財産→普通財産)
- (2) 現行施設の用途廃止後に建物を民間事業者に譲渡し、土地は市が保有したまま民間事業者に貸し付ける。
- (3) 建物の譲渡にあたっては、既存建物の活用を前提として、民間事業者による温浴事業を展開してもらう。

■第2優先取組 ※第1優先取組が実現しない場合

- (4) (2)、(3)の方針に合致する事業者の応募がなく、または、協議が整わなかった場合、温浴施設としての存続を断念し、用途を限定せず、現行建物を活用した幅広い活用方策について民間事業者等から提案を求め、最も優れた提案をした事業者に、建物を譲渡する。なお、土地を譲渡の対象にするかどうかは、提案内容等を踏まえ、適宜判断する。
施設での温泉事業の継続は断念する一方で、本市の重要な資源である温泉文化の存続と活用に努めていきます。

■第3優先取組 ※第2優先取組が実現しない場合

- (5) (4)の方針に合致する事業者の応募がなく、または、協議が整わなかった場合は、既存建物の活用を断念し、土地・建物を民間事業者に譲渡する。

■当面2年間の取組

- (6) コロナ禍における当面の社会経済状況を鑑み、(1)から(5)までの手続きは、概ね2年間留保し、その間、指定管理者制度による現行施設の運営を2年間延長する。(「10 多角的検討と今後動き」を参照)
なお、指定管理者制度の継続にあたっては、下記の理由により非公募にて、現指定管理者を対象とした選定を行う。

理由：「指定管理料なし」「機械式駐車場を含む施設及び設備の大規模改修なし」「指定管理期間2年間」という条件では、新たな事業者が参入するにあたり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ため。

10 多角的検討と今後の動き

そこで、市としては、コロナ禍が収束し、社会経済状況が回復し、正常なあり方検討が行えるようになるまでの期間を2年程度と想定したうえで、現行の指定管理者制度による施設の運営を継続し、その間に民間事業者への意向調査等を進め、民営化に向けた準備を進めていきます。

【参考資料】

市立温泉利用施設の今後の方向性について

～優先取組に新しい考え方を追加～

令和8年（2026年） 2月

産業文化部観光にぎわい課

市立温泉利用施設のあり方方針における新しい考え方とそれに伴う取組について

1 これまでの経緯

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。)を策定し、既存建物の活用を前提とした民間譲渡を軸とした優先取組を定め、進めてきました。

令和6年度(2024年度)に行ったサウンディング調査では、前調査時よりも多い事業者と協議を行い、最終的に9社から方針案や意見をいただきました。しかしながら、民間譲渡を軸とした第1優先取組(建物譲渡・温浴事業継続)、第2優先取組(建物譲渡・温浴事業断念)に賛同いただける事業者は現れませんでした。

事業者の意見は大きく3つに分かれ、①建物解体、②指定管理者制度の継続、③賃貸借での運営、というものでした。本来であれば次の取組順である、土地と建物を譲渡することに取り組むべきところですが、事業者との協議を深めた結果、市が建物を所有しつつも、修繕や維持費用を軽減しながら、施設を活用し、宝塚温泉の文化を継承していくことに可能性を見出したことから、これまでの取組に新しい考え方を追加するものです。

2 新しい考え方と修繕スキーム

「あり方方針」の「今後の方向性」において、現在の第3優先取組を第4優先取組に繰り下げ、次の内容を新たな第3優先取組として加えます。

■第3優先取組 ※第2優先取組が実現しない場合

(5) (2)、(3)、(4)の方針に合致する事業者の応募がなく、または、協議が整わなかった場合、建物を民間事業者に譲渡することを一旦見送り、市の所有のまま、事業者と土地・建物の賃貸借契約を締結し、温浴事業を展開し、宝塚温泉の文化を後世に継承させる。

新たな第3優先取組を実施するにあたり、行政財産から普通財産に変更したうえで、次の修繕のスキームにより進めます。

- (1) 公募した民間事業者の提案に基づき、民間事業者がリニューアル大規模修繕を実施する。
- (2) 大規模修繕のうち、市が実施を見送っていた建物躯体、温泉設備、空調設備などの修繕費用は市が負担する。
- (3) 負担金の支払いは一括ではなく、民間事業者との貸借期間内に分割して支払う。

施設の老朽化により頻繁に空調設備等に故障が生じていることから、現指定管理者の期間が満了する令和8年(2026年)6月30日をもって営業を終了、7月からは一時休館し、新しい考え方に基づく運営事業者の選定、リニューアル等の業務を進めていきます。

3 新しい考え方の視点

新たな第3優先取組を加えた視点は、次のとおりです。

(1) 新たな運営方式の導入

民間活力を生かす指定管理者制度ですが、様々な制約があります。現行よりさらに民間事業者のノウハウを生かすため、普通財産化し、民間事業者の自由度を高め、温浴事業を展開します。

普通財産化により制約が緩和されますが、引き続き市が所有することから、現行施設の

設置目的である「市民の健康増進」「観光誘客」の視点は堅持し、料金等についても一般的な設定から逸脱しないよう注視します。

(2) 施設修繕、設備更新の方法及び費用の負担軽減

施設の主要部分は、市が設計、施工すべきものですが、民間事業者が主体となり、それらを新たな事業展開を前提に行うことで、市の業務量、費用負担の軽減、施工期間の短縮を図ります。

なお、市が設計、施工すべき主要部分の費用は市が負担しますが、一括支払ではなく、分割により償還することで、市の負担を平準化します。

主要部分以外の意匠的な部分や事業に必要な備品等については、民間事業者の負担とすることで進めていきます。

(3) 市民の健康増進

現在も多くの市民の皆様にご利用され、健康増進に寄与した施設ですが、その多くは60歳以上の女性です。現行の運営手法も一つのビジネスモデルですが、事業の自由度をより高めることで、若者やファミリー層を取り込む展開が期待できます。また、市立病院や福祉施設と連携することで、「湯治場」としての可能性も持ち合わせています。

(4) 観光誘客

「宝塚温泉」は開湯800年を超える歴史ある観光資源です。「金宝泉」と「銀宝泉」の2つの泉源があり、その特色を広く発信していく必要があります。さらに「金宝泉」が楽しめる唯一の施設として、魅力向上を図るとともに、宝塚温泉のブランドをさらに高めていきます。

また、宝塚駅周辺エリアでは、手塚治虫氏が幼少期を過ごした街としてマンガ・アニメの聖地化を掲げた取組を検討しており、その一翼を担えるような事業展開についても検討します。

なお、新たな第3優先取組を加えたことから、今後の「あり方方針」の「今後の方向性」は次のとおりとなります。

(変更後)

【本施設の今後の方向性】

■第1優先取組 ※まずは(1)～(3)の実現を目指す

- (1) 本施設について、公の施設としての位置づけを廃止する。(行政財産→普通財産)
- (2) 現行施設の用途廃止後に建物を民間事業者に譲渡し、土地は市が保有したまま民間事業者に貸し付ける。
- (3) 建物の譲渡にあたっては、既存建物の活用を前提として、民間事業者による温浴事業を展開してもらう。

■第2優先取組 ※第1優先取組が実現しない場合

- (4) (2)、(3)の方針に合致する事業者の応募がなく、または、協議が整わなかった場合、温浴施設としての存続を断念し、用途を限定せず、現行建物を活用した幅広い活用方策について民間事業者等から提案を求め、最も優れた提案をした事業者に、建物を譲渡する。なお、土地を譲渡の対象にするかどうかは、提案内容等を踏まえ、適宜判断する。

施設での温泉事業の継続は断念する一方で、本市の重要な資源である温泉文化の存続と活用に努めていきます。

■第3優先取組 ※第2優先取組が実現しない場合

- (5) (2)、(3)、(4)の方針に合致する事業者の応募がなく、または、協議が整わなかった場合、建物を民間事業者に譲渡することを一旦見送り、市の所有のまま、事業者と土地・建物の賃貸借契約を締結し、温浴事業を展開し、宝塚温泉の文化を後世に継承させる。

■第4優先取組 ※上記すべての取組が実現しない場合

- (6) 既存建物の活用を断念し、土地・建物を民間事業者に譲渡する。