

「ナチュラルスパ宝塚」の新たな利活用に向けて

民間事業者の皆様からご意見をいただきました

～ 宝塚市立温泉利用施設「ナチュラルスパ宝塚」サウンディング型市場調査の結果報告 ～

宝塚市は、市立温泉利用施設「ナチュラルスパ宝塚」について、現在の指定管理期間が終了する令和8年(2026年)7月以降の本施設の運営方針やあり方の検討を行い、民間事業者から本施設の更なる有効活用策や新たな事業展開に向けてのアイデアやノウハウを広く求めるため、意見のヒアリングや対話をしましたので、その結果を公表します。

1. 対象施設の概要

| | |
|-------|--|
| 施設名 | 宝塚市立温泉利用施設「ナチュラルスパ宝塚」 |
| 住所 | 宝塚市湯本町9-33 |
| 施設概要 | 鉄骨鉄筋コンクリート造(地上5階 地下2階) 敷地面積 1195.52㎡ 延べ床面積 3165.01㎡ (床面積施設部分約2,629㎡、駐車場部分約535㎡) ※機械式立体駐車場最大22台収容(安全面から現在は休止中) |
| 完成年度 | 平成13年(2001年)11月 |
| 設計・監理 | 安藤忠雄建築研究所 |
| 施工 | 戸田建設株式会社 |




2. 調査実施日程

| | |
|--|-----------------------------------|
| 令和6年(2024年) 6月12日 | サウンディング型市場調査の受付開始 |
| 令和6年(2024年) 6月25日～8月30日 | 民間事業者との意見ヒアリング、 施設見学の実施(希望者のみ) |
| 令和6年(2024年) 9月1日 ～令和7年(2025年) 1月31日 | 追加質疑の対話の実施 |
| 令和7年(2025年) 3月28日 | サウンディング型市場調査の結果公表 |

3. サウンディング型市場調査の内容

| 本調査の基本コンセプト |
|--|
| <p>宝塚温泉は、開湯800年の歴史がある本市の重要な観光資源であり、本施設はその温泉を活用した中心市街地の観光集客施設として位置付けられています。また、市民にとって身近に温泉が楽しめる健康増進施設としての役割も担っており、定期的な利用者も多く、市民の貴重な交流の場として親しまれています。</p> <p>本市が掲げる観光振興戦略において「ウェルネスツーリズム」をキーワードに取り組んでいくこととしており、体も心も癒されて豊かになる温泉は重要なコンテンツであるとともに、今後まちの活性化の役割を果たしていくべき施設であると位置付けています。そのため、今回の調査では、民間事業者の皆様ノウハウを活かした</p> |

温泉資源及び施設の更なる有効活用や新たな事業展開のアイデアを求めます。また、本市の財政状況を鑑み、将来にわたって施設にできる投資には限りがあることから、施設修繕や設備更新等の建物や設備等の課題、既に定めている今後の方向性についても意見や提案を広く求めました。

| |
|---|
| 提案を期待する内容 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・温泉文化を継承するため宝塚温泉を活用した施設 ・市民の健康増進及び交流並びに観光誘客を図る施設 |

4. 調査結果の概要

※各事業者の意見は別紙を参照

| |
|--|
| (1) 現在の事業展開への評価（施設の所感、魅力ポイント、メリット・デメリットなどの意見） |
| <p>【好意的な意見、魅力ポイント、メリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・武庫川を望む眺望が良い。(4階ジャグジーから見渡す眺望) ・かつての温泉街の賑わいや開湯800年という温泉文化を継承する市の施設である。 ・駅からのアクセスが良い。 ・安藤忠雄設計による近代的な建築デザイン(温泉施設とは一見思えないスタイリッシュな建築造) ・入浴スペースだけでなく、エステや岩盤浴などのサービスも充実している。 ・有馬温泉と同様の茶褐色の金宝泉を使用しており、効能が高い優れた泉質である。 <hr/> <p>【気になる点、改善ポイント、デメリット】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設内構造が多層階にわたっており、動線が複雑で、運営コストが嵩む構造となっている。 ・温泉施設としてはフロア面積が少なく、またフロア移動の必要が生じてしまうことが難点である。 ・フロアレイアウトがわかりにくく、利用者の利用・運営者のオペレーションがしにくい。 ・観光集客施設というより、地域住民のサロンという印象を受ける。 ・レイアウトを変えようにも、制約が厳しく、拡張性・応用性が乏しい。 ・ロケーションは魅力的である一方で、駅からの動線上に橋があり、生活導線以外の人の流動が少なく、商業施設としては難しい立地とも感じられる。 ・温泉施設としては、駐車場の台数が少なく、仮に現在未使用の立地駐車場を稼働させたとしても足りない。 ・駐車場スペースは最低でも100台は欲しい。 ・楽しめるお風呂の種類が少ない。 ・サウナ、水風呂、湯覚ましの空間、休憩スペースなどの滞在時間を延ばすスペースがない。 ・外見が温泉施設には見えないため、雰囲気演出や対外的な集客アピールが難しい。 ・エントランスでの鍵交換(下駄箱と脱衣ボックスの鍵)のオペレーションが複雑である。 ・設備の老朽化が懸念される。 |
| (2) 施設の今後の事業手法や利活用の事業者提案内容 |
| <p>施設の活用法としては、以下のとおり、大きく3つの提案に分かれた。</p> <p>①既存建物を解体して、新しい建物を建築する案</p> <p>⇒新築建物については、宿泊施設・福祉施設の事業展開をし、温泉文化を残していきたいという思いをくみ取り、敷地の一角に足湯を設置して公共性を担保し、また観光という側面を残すため、お土産コーナーなどの設置についても検討の一つとしてあがった。土地に関しては、事業者(建物所有者)と賃貸契約を結んで、市が</p> |

賃借料をもらうパターンか、事業者が土地を市から買い取ることも考えられる。土地が借地になる場合は、一般定期借地契約(50年以上の契約)を結び、解体時や新築時に発生する行政コストを賃借料で回収していく提案もあった。事業者にとっては収支計画や採算の兼ね合いが重要となる。

②指定管理者制度での運営案(現在の運営方法を継続する案)

⇒既存建物を活かし、提供コンテンツを工夫して、指定管理者制度により運営していくものである。これまでの短期間の指定管理期間ではなく、5年以上の長期期間を設定し、事業者(運営者)に設備投資などをし易い環境を整備する必要がある。

※指定管理者制度とは

公の施設の管理に民間事業者等の有するノウハウを活用することで、多様な住民ニーズに効率的・効果的に対応する制度であり、当該制度は地方自治法に基づき定められており、行政は指定管理期間を設定し、民間事業者等に運営を任せるものである。

③市と事業者(運営者)との間で建物の賃貸借契約を結んで運営する案

⇒公共性は指定管理者制度よりも薄れてしまうものの、民間事業者等にとっては施設を主体的に運営しやすくなり、より民間事業者等のノウハウや戦略が活かされる案である。本手法は、借地借家法に基づく契約であり、市は民間事業者等から賃料を徴収することとなる。改修時に必要な費用を賃借料で回収していくことが可能となる。当該手法を派生させた案として、既存建物を主要構造物(柱や梁など)だけを残して、スケルトン状態にし、建物一棟、あるいは各階ごとにテナント募集をする提案もあった。

(3) 市が策定した「施設の今後の方向性について」内で定めた優先取組と照らした結果

令和3年度に策定した「市立温泉利用施設の今後の方向性について」の中で、施設のあり方方針を決定していく上での優先取組を定めた。その内容は以下のとおりである。

【第一優先取組】

- 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付する。
- 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。

【第二優先取組】

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。

【第三優先取組】

第二優先取組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。

事業者からヒアリングした意見や提案において、施設が市の公有財産でなくなり民間のものになるという第一・第二優先取組に該当する事業者は無かった。(2)で示したとおり、「既存建物を解体して土地の買取か、賃借するか」、「指定管理者制度での運営を継続することとし、今より長期の指定管理期間の設定をするか」、「賃貸借の契約を結んで建物を運営するか」の提案に限定された。一定は施設の魅力を理解していただけた

ものの、仮に建物を譲渡したとしても、民間事業者等は事業収支が大前提なため、建物を売却する可能性や別事業に転換する可能性もあることから、温浴事業の継続は保証されないとの見解が示された。

この結果に基づき、当施設の今後のあり方方針を定め、令和7年度中に当該方針を決定していくこととする。

5. サウンディング型市場調査の結果を踏まえた今後の動き

今回のサウンディング型市場調査では、事業者から多岐にわたる意見や提案をいただくことができ、本市で定めた第一・第二優先取組を満たす事業者はなかったものの、本施設のあり方方針の決定や財源確保などの諸条件が事業者と合えば、本施設の運営に参画する事業者がいる可能性が分かった。

ナチュラルスパ宝塚については、既存施設での活用を提案する事業者が多かったが、中長期的には、仮に築50年まで既存建物を運営した場合、約19億円の維持管理コストがかかることが算出されているため、本市の今後の財政状況の推移を鑑みながら方針を検討していく必要がある。

今回のサウンディング型市場調査で事業者から得た貴重な意見を踏まえ、施設のあり方についてさらに検討を進めていく。

6. 問い合わせ先

所管課： 宝塚市 産業文化部 観光にぎわい課 担当：嘉村・松井・東田

住所： 〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号（市庁舎3階） 電話： 0797（77）2012

E-mail： m-takarazuka0075@city.takarazuka.lg.jp