

宝塚市サウンディング型市場調査結果

宝塚市立温泉利用施設の活用検討に向けて

民間事業者の皆様からご意見をいただきました

～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4年（2022年）7月以降について、市として最適な施設の在り方について検討を行っています。

検討を進めるにあたって、検討材料の一つとして民間事業者から見た当該施設の更なる有効活用や新たな事業展開の可能性についてを把握するため、民間事業者の皆さまとの「対話」を実施しましたので、その結果を公表します。

1 【調査実施日】

令和元年（2019年）10月 3日（木） 対象施設現地見学会を実施

令和元年（2019年）10月29日（火） 対話を実施

2 【対象施設】

名称：宝塚市立温泉利用施設

住所：兵庫県宝塚市湯本町9-33

3 【対話の前提条件】 ※対話のため市が想定したものであり、決定事項ではありません。

（1） 基本コンセプト

宝塚温泉は歴史ある温泉で本市の重要な観光資源です。対象施設はその温泉を活用した中心市街地の観光集客施設並びに市民の健康増進・交流施設としての役割を担っています。また、今後も温泉の活性化の役割を果たしていくべき施設であると考えています。一方、温泉施設以外の活用についてもその可能性について聴取し、今後の検討材料とするため、実施したものです。

（2） 前提条件

- （ア）宝塚温泉を活用していること。また、温泉の活用は最低限2030年度まで行うこと。なお、温泉源が枯渇するなど市から行う温泉の供給が困難になった場合はこの限りではない。
- （イ）市民の健康増進および交流並びに観光誘客を図る施設であること。
- （ウ）建物は売却、土地については事業用定期借地を行う予定。期間は20年を想定。
- （エ）売却にあたり、原則として事前修繕は行わず、現状有姿・瑕疵担保責任を負わない形での引き渡しを想定。なお、指定管理者設置分に関しては原状回復を予定。（岩盤浴・フィットネスクラブ）
- （オ）温泉利用料金は有料を想定（現行価格は300円/t）

宝塚市サウンディング型市場調査結果

4 【対話や提案などの概要】

(1) 事業手法例などについて

<事業手法>

温泉利用施設、宿泊施設、商業施設、福祉施設、病院

<契約内容>

土地・建物の購入、土地賃借・建物購入、期間を延長した指定管理

<施設形態>

現施設を改修し別事業による活用、現施設を解体後新築し別事業による活用、施設・事業とも継続利用など

(2) 主な対話（提案）内容 ※いずれの事業者とも現時点で参画意欲あり。

- 温泉が活用できる施設は、誘客の点で他と差別化できる。
- 築18年にしては躯体はしっかりしている。細かい調査ができていないため、実現可能性は不明ではあるが、現在の施設を改修し別事業を実施する活用方法についても検討してみたい。
- 築18年が経過し、立体駐車場など設備面は更新時期を迎えていることから、現施設を継続利用する場合は、一定程度の市の負担による設備更新を行った上でなければ、事業者にとってのリスクが大きくなる。一定程度の市の負担による設備更新の前提であれば、修繕を中心としたリスク分担の見直しについて協議を行うことは可能である。
- 現在、指定管理者制度を利用しており指定管理料の発生がなくても順調に運営はできているが、指定期間をより長くしてくれた場合、指定管理者側（事業者側）での投資の可能性が広がり、より一層のサービスの向上が図れる。
- 温泉の有無にかかわらず、当該地区は駅からも近く立地もよく、また、景観も良いため、宿泊施設や福祉施設としての活用についてはテナント側からもニーズがあり魅力もある。
- 容積率の緩和等、規制が緩和されると連携できる事業者の幅が広がる。

(3) 宝塚市公共施設（建物施設）保有量最適方針について ※温泉利用施設該当部分

平成13年（2001年）に建設され、温泉利用施設「宝塚温泉」として平成14年（2002年）1月にオープンしました。しかし、翌年6月に一時休館し、平成16年（2004年）9月より指定管理者制度導入により「ナチュラルスパ宝塚」がオープンし、現在は、市内外の方に利用されており、設置目的である健康増進や観光誘客に大きく寄与しています。

一方で、建物や設備機器の老朽化が進行しており、今後実施が必要な大規模修繕等多額の負担が予想されることから、民有化の可能性や現行制度におけるリスク分担の見直しなど、施設のあり方を検討します。

5 【今後の方針について】

現在の指定管理者の指定期間が令和4年（2022年）6月30日までであることから、それまでに今般の調査結果を踏まえ、今後の方向性や方針を定める予定です。

宝塚市サウンディング型市場調査結果

6 【担当課】

宝塚市産業文化部宝のまち創造室観光企画課

所 在 〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号

電 話 0797 (77) 2012 FAX 0797 (74) 9002

宝塚市立温泉利用施設の活用検討に向けたサウンディング型市場調査 対話概要

	会社名	提案契約方法	提案事業形態	概要	提携した際のメリット・課題点
1	事業者A	・建物売却、土地売却 ・建物売却、土地賃借	ホテル 商業施設 福祉施設 病院誘致	<p>・現地見学会で施設を見学したのみであり、改修の実現可能性が不透明ではあるが、どの事業形態をとるにしても、まず現施設を活用する方法を考え、どうしてもできないという場合のみ、解体後新築を行いたい。</p> <p>・施設として天然温泉が目玉になる。</p> <p>・駅から近く、阪急電車も見えるなど立地条件もいい。</p> <p>・ホテルの料金は6000円～を想定</p> <p>・「ホテルチェーンD」に打診したところ、興味を示していた。</p> <p>・改修の方が投資金額が安価になり、事業者の費用回収が行いやすいと考えている。</p> <p>・直接的な購入ではなく、連携する事業者からの建築関連の発注やホテルのオペレーションの受注をビジネスチャンスだと考えている。</p> <p>・当社にとって、大阪市や神戸市では実績があるが、宝塚ではないため、その実績をつくことが、会社としてのPRIにつながり、魅力を感じる。</p>	<p><メリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・いずれの契約方法であっても、公共施設(建物)の床面積削減につながり、ひいては、行政コストの永続的削減につながる。 ・建物等が民間所有になることで、税収等の歳入増加につながる。 ・民有化の後も、温泉の活用も視野に入れた中心市街地の活性化に寄与する展開を検討いただける。 <p><課題点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現地見学会で施設を見学したのみであり、改修の実現可能性が不透明である。 ・一定期間の利用目的の指定など条件面の整理も含め、行政財産の売却に対する慎重な検討が必要となる。 ・宿泊施設の誘致となる場合、近隣の宿泊施設との過当競争にならないかを想定する必要がある。
2	事業者B	・(a)建物売却、土地賃借 ・(b)10年以上の指定管理または賃貸借契約	温泉利用施設 (フィットネス付)	<p>・近隣のスポーツクラブの方が広いにもかかわらず、現在の施設で一定の会員数を確保できているという事実が、温泉が一つの目玉になっていると言える根拠である。</p> <p>・指定管理期間が短い場合、事業者側での投資が限られてしまう。</p> <p>・施設利用目標者数は年間25万人</p> <p>・収支見込想定は現状売り上げ10%増の2億5000万円/年</p> <p><(a)スキームに関する希望></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業用定期借地権30年以上かつ無償譲渡、無償賃借を希望 ・不動産取得税、固定資産税額相当分は運営補助金として補助希望 ・定期借地期間満了時、契約の延長を希望する場合は継続でき、終了する場合は市に建物を返却する形を希望(取り壊しをしない) <p><(b)スキームに関する希望></p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理料無料・無償賃借を希望、また、一定程度の市の負担による設備更新を希望。設備等の保守・修繕・更新費は運営者負担が可能。 ・ただし可能であれば、修繕・更新に上限(50万円から100万円)を設けるか、期間の開始時に必要箇所の事前修繕を希望。 <p><両スキームに関する希望></p> <ul style="list-style-type: none"> ・温泉源から施設までの設備、立体駐車場の修繕・更新費は市の負担としてもらいたい、もしくは、立体駐車場の修繕・更新が必要となった場合、使用するか否かの選択を運営者が行える形を希望。 	<p><メリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・引き続き観光振興と市民の健康増進への寄与が期待される。 ・指定管理期間を延長することで、市の負担リスクを軽減できる可能性がある。 ・現行施設から施設目的・利用方法に大きな変更がなく、他の選択肢と比較すると、施設の在り方に対する調整が容易。 <p><課題点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理終了時期である令和4年には築20年超と、一般的な設備の耐用年数を迎える。指定管理者を公募するにあたり、設備更新等で多額の投資が必要となる。 ・民有化の話もある中で、行政財産としつつけることで、期待される税収等歳入の機会損失となる。 ・仮に温泉が枯渇した場合、指定管理者が大きく市場の競争力を失う可能性がある。
3	事業者C	・建物解体、土地賃借 ・建物解体、土地売却 ・建物売却、土地賃借 ・建物売却、土地売却	ホテル 介護施設	<p>・可能であれば容積率の緩和を希望</p> <p>・駅が近く、眺望もよいためホテルの誘致が出来るのでは。福祉事業としても近年従業員の確保のため、アクセスが重視されており、テナント側から見ても魅力的な立地だと思う。</p> <p>・温泉なしでもホテル事業は可能。</p> <p><追加対話(12/4)></p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ホテルチェーンE」に打診したところ、興味を示していた。 ・新築案と改修案を考えており、ホテル事業者による現地見学などを行い、今後も打ち合わせを続けていきたい。特に改修案については、簡単な図面のみでの検討となっており、法制面、費用面など課題は多い。一方で事業者としては新築よりも安価になるのではと想定している。 ・新築の場合解体費用が2億～3億かかることが想定され、事業者としては負担できない費用になると思われる。行政としても全額支出が難しいこともわかるため、解体協力金制度を活用し、土地の賃料と相殺するなどであれば事業者としても対応できるのでは。 ・改修の場合、どのような改修であれば可能なかの市の担当部署とよくよく協議させていただく必要がある。 	<p><メリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・いずれの契約方法であっても、公共施設(建物)の床面積削減につながり、ひいては、行政コストの永続的削減につながる。 ・建物等が民間所有になることで、税収等の歳入増加につながる。 ・民有化の後も、温泉の活用も視野に入れた中心市街地の活性化に寄与する展開を検討いただける。 ・温泉が必須では無いため、枯渇時の経営に与える影響が少ない。 <p><課題点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・現地見学会で施設を見学したのみであり、改修の実現可能性が不透明 ・一定期間の利用目的の指定など条件面の整理も含め、行政財産の売却に対する慎重な検討が必要となる。 ・宿泊施設の誘致となる場合、近隣の宿泊施設との過当競争にならないかを想定する必要がある。