

議案第47号

令和8年度宝塚市一般会計補正予算（第1号）

資料2 債務負担行為補正 市立温泉利用施設大規模改修負担金等の概要について

1 今後の方向性について

「市立温泉利用施設の今後の方向性について」（あり方方針）で定めた第1優先取組及び第2優先取組は、令和6年度に実施したサウンディング調査で希望する事業者はいなかったが、建物を貸し付けて温浴事業を継続するのであれば、条件次第で運営に関心を示す事業者が複数いたことから、その貸付案を第3優先取組として設定した。予算成立後、第3優先取組として、優先交渉権者を決定する公募型プロポーザルを実施予定である。

【参考】あり方方針における優先取組

- 第1優先取組 建物譲渡（土地は市が保有）、温浴事業継続
- 第2優先取組 建物譲渡（土地の譲渡は場合による）、温浴事業以外
- 第3優先取組 建物を貸し付け、温浴事業継続
- 第4優先取組 土地・建物どちらも譲渡

2 公募型プロポーザルにおける仕様の主な項目・条件について

- ・ 10年間の賃貸借契約による施設運営
- ・ 貸付料については最低貸付価格を設定し、その価格以上の提案を募集
- ・ 市民の健康増進及び交流並びに観光誘客を図る施設コンセプト
- ・ 宝塚温泉泉源地から引く温泉水を使用し、宝塚温泉の文化を継承する事業の実施
- ・ 空調設備など一定項目を必須としたリニューアル修繕の実施
- ・ 公共的な役割を持ったサービスの展開や市主催のイベントなどへの協力

3 市と事業者のリスク分担について

建築基準法第2条第5号で定義されている建物の主要構造部の修繕については市が実施することとし、それ以外は全て事業者で修繕を行うリスク分担とする予定。

建築基準法第2条

五 主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

4 賃貸借で事業者に貸付することができなかった場合の対応について

項目 1 の取組を実施しても、参画する事業者がいなかった場合、再度、第 3 優先取組における公募条件を見直したうえで、事業者が参画できる条件に緩和するかどうかを検討する。公募型プロポーザルの実施が困難であると判断した場合は、第 4 優先取組として、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ことを想定。

5 市立温泉利用施設大規模改修負担金等 260,000 千円の根拠について

(1) 令和 3 年度作成の宝塚市立温泉利用施設保全計画において、各設備や躯体の劣化度を示した「劣化度 C」の修繕内容で、令和 13 年（築 30 年目）までにかかる費用

【参考】劣化度 A：健全（軽度）

劣化度 B：進行（中度）

劣化度 C：著しく進行（重度） ⇒ 今回の積算対象

劣化度 D：漏水及び故障中 ⇒ 既に修繕済み

(2) 一時休館するに至った要因の一つである故障が多発している空調設備の更新費用

(3) 緊急修繕相当分

※これらの合計費用 260,000 千円を債務負担行為として予算計上し、10 年間で分割（年間 26,000 千円）して事業者に支払いする。

※令和 8 年 3 月の予算特別委員会において提出した資料を参考として添付。

6 公募型プロポーザルで事業者が決定し、リニューアルオープンした場合の市への収入について

想定している年間収入は、次のとおり。

- ・ 入湯税 4,500 千円
- ・ 温泉使用料 2,400 千円
- ・ 上下水道料金 12,000 千円
- ・ 賃料（最低貸付価格を設定し、公募型プロポーザルで事業者から賃料提案を受ける）

※これらの金額は、直近 3 カ年の実績の平均から算出しており、公募型プロポーザルでの事業者の提案内容によっては、増減する可能性がある。

【参考】

予算特別委員会資料

資料 2.6 億円の積算根拠について

令和3年度に作成した「宝塚市立温泉利用施設保全計画」内の数値を根拠としました。保全計画では、各設備や躯体等の劣化度を、「A」が健全（軽度）、「B」が進行（中度）、「C」が著しく進行（重度）、「D」が漏水や故障中（事後）に判定しています。「D」は既に修繕を終えていることから、次に危険度が高い判定の「C」の修繕内容で、令和13年（築30年目）までにかかる修繕額の累積を時点修正し、それを本予算の積算根拠としています。主な内容としては、空調設備の総入れ替え、屋上の防水、外壁のコーキング、高圧受電盤といった電気関係の設備などです。

（千円）

建築部門	
屋上アスファルト防水	556
露出部アスファルト防水	179
塗膜防水	5,390
トップライト	563
外壁打ち継ぎコーキング	704
外壁建具廻りコーキング	1,690
外部・内部アルミニウム建具	1,295
露筋部補修工事	74
建築部門合計	10,451

（千円）

電気部門	
高圧受電盤	3,942
低圧電灯盤 100 k VA	3,303
低圧動力盤 200 k VA ①	6,161
低圧動力盤 200 k VA ②	6,161
中央監視設備	16,419
幹線設備（分電・動力盤）	13,403
ガスジェネレーション	708
電気部門合計	50,097

(千円)

機械部門	
金泉吸込配管	774
金泉排水配管	2,120
機械部門合計	2,894

これらの金額に諸経費（×1.3）、算出当初からの物価高騰（×1.3）、消費税（10%）をして、累計額を117,938千円（小数点以下切り捨て）としました。これに、個別で見積をした空調設備修繕費用103,038千円（EHP仕様に変更）を足して、リニューアル修繕の予算要求額を設定しました。

$$117,938 \text{ 千円} + 103,038 \text{ 千円} = 220,976 \text{ 千円} \div \boxed{221,000 \text{ 千円}}$$

これに、3,900千円/年というランニング修繕を計上しました。（39,000千円/10年）

よって10年間で $\boxed{260,000 \text{ 千円}}$ となります。