

令和7年(2025年) 3月

「ナチュールスパ宝塚」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「ナチュールスパ宝塚」サウ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「ナチュールスパ宝塚」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「ナチュールスパ宝塚」                                                                                                  |
| 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)<br>敷地面積 1195.52㎡ 延べ床面積 3165.01㎡<br>(床面積施設部分約2,629㎡、駐車場部分約535㎡)<br>※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<br>～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                      | サウディング型市場調査の結果公表              |

## 3. サウディング型市場調査の内容

### 本調査の基本コンセプト

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。

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、民間事業者の皆様のノウハウを活かした

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

- ・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）

##### 【好意的な意見、魅力ポイント、メリット】

- ・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はなく、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。

##### 【気になる点、改善ポイント、デメリット】

- ・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

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。

##### ①既存建物を解体して、新しい建物を建築する案

⇒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）と賃借契約を結んで、市が

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なかった。(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。

ナチュー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](mailto:m-takarazuka0075@city.takarazuka.lg.jp)

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における意見ヒアリングまとめ【事業者別】

| 事業者・事業概要 |                                   | ヒアリングシートの内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                   | 主な意見・提案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1        | <b>事業者A</b><br>商業施設の建設、テナント募集     | <ul style="list-style-type: none"><li>・ホテルや介護施設などの事業者が関心を示しており、更地からの活用を希望している。</li><li>・ホテル、介護施設も温泉付で計画することで宝塚温泉の文化を残していくことが可能。</li><li>・介護施設と温泉施設が宝塚駅周辺には無いため、需要は期待でき、福祉・介護の街づくりに寄与でき、雇用創出の地域貢献にも繋がる。</li><li>・自社でホテルを直営管理しているノウハウがあるため、ホテル事業は得意である。</li><li>・ホテル事業を展開する際、市からお土産屋や足湯スペースを設置する要望があれば、調整可能である。</li><li>・足湯スペースを設置することで、観光客・地域住民も温泉文化にふれる場を創造することも今後の提案次第では可能である。</li><li>・事業スキームは①土地売買(更地)、②建物解体のうえ「一般定期借地(70年)」であり、長期的な視点で施設運営を実施していきたい。土地に関しては市と事業者の間で借地契約を結び、市に借地料をお支払いする。収支が合うなら土地を買い取る選択肢もある。</li><li>・仮に新施設を建築する場合、解体費用は行政が負担し、その後の提案を事業者がしていくフローを検討している。</li><li>・新築工事をするととなると2年以上はかかる。</li></ul>                                      |
| 2        | <b>事業者B</b><br>スーパー銭湯の運営          | <ul style="list-style-type: none"><li>・現行用途のまま温浴事業を主とした既存の施設を活かす事を念頭に、今後の集客、収益の拡大として以下のアイデアが考えられる。<br/>ただし、ある程度の施設改修、リニューアルは必須と考える。</li><li>・直営で飲食運営を行っており、メニューを統一することで食材仕入れ価格の安定や季節メニューを展開するなどナチュラルスパ宝塚でも提案したい。<br/>新たな顧客獲得や滞在時間延長につなげ、またレストランのみの利用も受け入れる事で収益拡大を図る。</li><li>・建物が安藤忠雄の設計である事や、手塚治虫の出身地である事を活用し、彫刻や絵画の展示や、更なるアーティストとのコラボレーションによる空間芸術など、アートと融合した温浴施設づくりを行う。</li><li>・ウィルキンソンタンサンが生誕地であることから、ウィルキンソンタンサンとコラボレーションした超高濃度炭酸泉風呂を設置導入、超高濃度炭酸泉を広く強くアピールする事で集客を図る。</li><li>・本市の特長である女性顧客の多さを活かし、岩盤浴室内でのホットヨガやピラティスを実施。女性顧客を軸にカップルの集客も図る。</li><li>・屋上ジャグジーは開放感もあり雰囲気は良いがその良さを活かせてない考える。現在のジャグジーを水風呂とし、屋上エリアにバレルサウナを設置するなどして新たな客層獲得を狙うべきと考える。</li></ul> |
| 3        | <b>事業者C</b><br>スーパー銭湯の運営          | <ul style="list-style-type: none"><li>・指定管理もしくは建物賃貸借契約にて運営することで、市は継続して賃料収入を得ることができる。</li><li>・温浴施設を主とした構成(ボディーケア、エステは継続検討)。</li><li>・深夜営業の検討。</li><li>・設備の更新について市の負担(全部もしくは一部)を要望したい。</li><li>・事業者提案によるリニューアル工事費用についても市の負担を検討してほしい。</li><li>・デザインも含めた建築物の価値を活かすため、建物を残したままの活用が良い。</li><li>・ウィルキンソンタンサンを活用したお風呂や飲食利用を検討したい。</li><li>・手塚治虫を中心とした宝塚のアニメ文化とのコラボする企画も提案できる。</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4        | <b>事業者D</b><br>フィットネスジム、プール等の指定管理 | <ul style="list-style-type: none"><li>・施設のあり方を検討するうえで、大きな課題となっている今後の維持管理費用に関して、施設管理者が負担することで解決できるのではと考える。<br/>施設利用料の収入を増やすための取り組みが必要となり、それを可能にする為には、投資が必要となる。<br/>投資額の回収のためには、ある程度の期間を必要であり、理想は10年以上の長期の運営期間を希望する。</li><li>・利用者数増加への取り組みとしては、そもそもの宝塚の観光資源である、手塚治虫記念館や宝塚歌劇・阪急電鉄との連携、武庫川を活用したプログラムの開発を強化する。</li><li>・建物としては、足湯の設置、1階飲食スペース・3階マッサージスペース・4階ジャグジースペースの活用を実現することで施設の魅力向上へ繋げる。</li><li>・指定管理料はゼロで、行政の負担を抑えつつ安定した運営を提供したい。</li></ul>                                                                                                                                                                                                                 |

| 事業者・事業概要 |                              | ヒアリングシートの内容                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                              | 活用種別                                | 主な意見・提案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5        | <b>事業者E</b><br>観光地マネジメント会社   | ・建物・土地ともに譲渡<br>・その他<br>（建物解体し、更地譲渡） | ・既存建物は維持コストが高く、改装も困難である。<br>・間取りの確保が難しいが、温泉施設付きホテルを提案できる可能性はある。<br>（案：最上階に大浴場を作り、一般客にも利用してもらい、1階に食事スペースを設ける設計）<br>・市民のために温泉施設という機能を残し、大浴場の利用料金を市民価格とそれ以外で設定する。<br>・当社は観光施設や地域の賑わいを創造していくという観光振興・観光推進を主業としており、市民の健康施設という観点では介入は困難である。<br>・地域の他のホテルとの兼ね合いにもよるが、ターゲットを変えてホテル利活用の可能性はある。<br>・建物に関しては維持費・改装困難を鑑み、解体が良い。土地は譲渡（長期賃貸は許容）が望ましい。<br>・市は、地域住民と対話して、何が必要かを調査したうえで、コンセプトを作成していくべきである。                                                                                |
| 6        | <b>事業者F</b><br>フィットネスジムの運営   | ・建物・土地はこのままで<br>指定管理による運営を継続        | ・現事業の継承しつつ、質と量を発展させるイメージである。<br>・受付や予約の自動化・オンライン化等によりコスト効率化が図れる。<br>・躯体はそのまま、設備更新を行い、中長期的に管理運営を行う。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7        | <b>事業者G</b><br>フィットネスジムの運営   | ・その他<br>（事業内容の変更）                   | ・貴市の重要な観光資源である温泉をメインとした観光集客施設として運営。<br>・近隣にも温泉ホテルがあるので棲み分けを図り、相乗効果を出す。<br>・上記事業は近隣ホテルと競合する可能性があることから、近隣ホテル事業者で構成される一般社団法人などの団体を作り、双方にメリットとなるように運営をする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8        | <b>事業者H</b><br>ビル管理、スポーツ施設管理 | ・建物・土地はこのままで<br>指定管理による運営を継続        | ・4階スペース全体的に上手く利用ができていないという印象があり、女性用岩盤浴・ボディケアスペースを改善していきたい。<br>・市内で金宝泉を楽しめる唯一の施設なので、維持管理のコストはかかるものの、それを無くすのはもったいない。<br>・宝来橋を渡ることによって生活導線以外の流れが少なく、商業施設としては難しい立地である。<br>・周辺エリアのホテル形式を考えると、温泉付ビジネスホテルとして差別化を図れるが、大きなニーズがあるとは言い難い。<br>・国道176号線沿いに外食チェーン店が多く、現在の立地ではファミリー層の集客が高く見込めないと感じる。<br>・フロア面積が狭く、温泉施設としてはフロア移動の必要があることが難点。<br>・滞在時間を延ばすための休憩スペースがない。<br>・屋上テラスはジャグジー以外何もなかったため、ロケーションが活用できていない。<br>・土地面積や立地環境を考えると、温泉の有効活用が望ましい。民間としては土地・建物譲渡に手をあげにくく、指定管理制度の運営が望ましい。 |
| 9        | <b>事業者I</b><br>土地活用、店舗建設     | ・その他<br>（当社で関われる部分はない）              | ・基本的には現状別用途での利活用は難しい。<br>・現状のままの建物では温浴などの利用しかできず、変更するためには内部すべて解体しスケルトンにする必要があると思われる。<br>・地域で温泉の要望があるならば、改修費用をかけて引き続き指定管理で運営するべき。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |