

## 津市榊原自然の森温泉保養館の今後の在り方及び施設整備の進め方について

### 1 経緯

津市榊原自然の森温泉保養館（以下「湯の瀬」といいます。）は、昭和63年8月に久居市が、榊原地域の資源である名湯榊原温泉を適切かつ有効に活用し、湯を媒体としたコミュニティの推進と市民の健康増進を図り、市民生活の向上と観光振興に寄与する役割を担い、開設した温浴施設です。

施設は、建築後30年が経過し、建物や機械、設備の修繕が年々増加し、設備の一部を修繕のために休止するなど、利用者に度々御迷惑を掛けており、この状況を解消するためにも早急に整備を進めなければなりません。

施設運営は、開設から市が直営してきましたが、市民サービスの向上と経費節減を目指して、平成25年10月1日からフロント等運営業務の一部業務委託を導入しました。これにより、一定の効果が得られ今日に至っていますが、更に効率的な運営に努めていく必要があります。

このような施設の老朽化及び施設運営の現状から、施設整備の方向性について、次のとおり定めることとします。

### 2 施設調査

施設整備の方向性を定めるに当たり、まず、建物や機械設備の現状と運営状況を十分に把握した上で検討する必要があるため、平成29年度に施設現状調査及び運営状況調査を実施しました。

#### (1) 施設現状調査

現在の建物の耐用年数は約50年であり、建物及び機械設備の現状調査と改修量の把握調査の結果、躯体については十分に利用できる状況でした。しかし、屋根、外壁、内壁、特に機械及び電気設備は、大部分が更新あるいは大規模な改修が必要であり、改修案の試算では、概算コストは約6億5,000万円、残耐用年数20年で割った年換算費用は約3,200万円となりました。

これに対して、建築コストを下げるため躯体構造を鉄骨造に変更し、現在の施設規模を維持した新築案の試算では、概算コストは約7億4,000万円、耐用年数30年とした年換算費用は約2,400万円となりまし

た。

また、現在の敷地は、施設の東面及び西面とも崖地法面であり、この場所へ新築又は大規模改修を行う場合、三重県建築基準条例第6条（以下「崖条例」といいます。）への対応が必要であるため、敷地法面についての調査も行いました。

調査結果は、現状における安全性は確保されていましたが、この敷地への建て替え又は大規模改修の際には、崖条例に対応するための更に詳細な調査が必要となり、その結果によっては法面の安全対策工事の費用の捻出が懸念されます。

## (2) 施設運営状況調査

これまでの利用者の推移及び歳入歳出の状況の検証並びに利用者及び地域への聞き取りなどを久居総合支所において実施しました。

年間最高利用者数は、平成5年度の271,119人で、その後徐々に減少しましたが、平成16年度以降は約17万人から約18万人を維持しており、平成28年度も169,141人の利用となっているものの、利用者の高齢化により利用料収入は年々僅かながら減少しています。

歳入歳出の状況は、利用料の減少により歳入総額も年々減少していますが、平成25年度における1,469万円の収支不足は、民間への一部業務委託などの歳出削減効果により、平成27年度は634万円、平成28年度は828万円と改善しています。

また、利用者等への聞き取りでは、年々高齢化が進む中、駐車場と施設の高低差約10m、距離約80mという急勾配と距離の解消への要望が多いため、このことが利用者減少の一つとして考えられるなど、立地面の課題も整理していく必要があります。

## 3 公設整備の検討

利用者及び地域住民からは一層の施設の整備、充実を望む声が多く聞かれます。特に、地元榊原地域と榊原温泉の旅館業者からは、榊原温泉の情報発信拠点だけでなく、多くの人が集う集客交流拠点としての役割も期待されています。

この状況を踏まえた上で、施設現状調査及び施設運営状況調査に基づき、公設整備で最適と考えられる施設を崖地法面の影響がなく、駐車場との急勾配と距離の課題を解消できるテニスコート及び第2駐車場へ移転し整備することで検討したところ、施設面積を将来の利用者増にも備えた上で現施設の

8割程度の面積にするなど、建築コストの合理化を図っても現在の施設機能をより充実させる整備が可能な状況であり、試算結果では、建築コストは約6億5,000万円、耐用年数30年とした年換算費用は約2,100万円となります。

#### 4 民間活力を導入した整備手法の検討

公設整備の一方で、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設については、民間事業者を活用することにより、より効率的かつ効果的で良好な公共サービスを実現し、これにより新たなビジネスの機会を拡大して、地域経済の好循環を生み出すとともに公的負担の抑制を図ることができる多様な官民連携の手法の導入を検討することとされています。

湯の瀬は、運営管理の一部を民間に委託し、経費の節減と円滑な施設運営をおおむね実現していますが、今回の整備は、老朽化した施設の着実な改修・整備を図るだけでなく、公的負担の抑制を図りつつ、一層の集客の確保や、顧客満足度の向上等、当該施設を本市の貴重なブランドである榊原温泉を代表する温浴観光施設として、附帯施設の整備等も含め、榊原自然の森全体の魅力向上を目指すものです。

そのためには、顧客の価値観の多様化や観光需要の変化を的確に捉えるとともに、地域の貴重な資源である各種の地域住民活動との適切な連携等、榊原温泉の有する強みを最大限に発揮させる中で、施設の改修整備から運営に至るまで、将来を見据えた幅広い経営能力や技術的能力の導入等、多様な主体の参画を図っていくことにより新たな付加価値を創出できる可能性があります。

このことから、公設による整備手法に加え、次のとおり民間活力を導入した整備手法についても比較・検討し、効率的かつ効果的な手法があれば民間活力の導入を図ります。

#### 5 事業手法の決定の進め方

民間活力の導入といった官民連携の各種手法の検討を始めるに当たっては、関心表明を募集します。

関心表明の募集に際しては、湯の瀬の新築又は改修と合わせた榊原自然の森エリアの再整備、榊原温泉の民間既存施設の利活用など、自由で多様な事業の提案を求めます。

提案は、詳細になるほど費用と時間が必要となりますので、最初は意思と

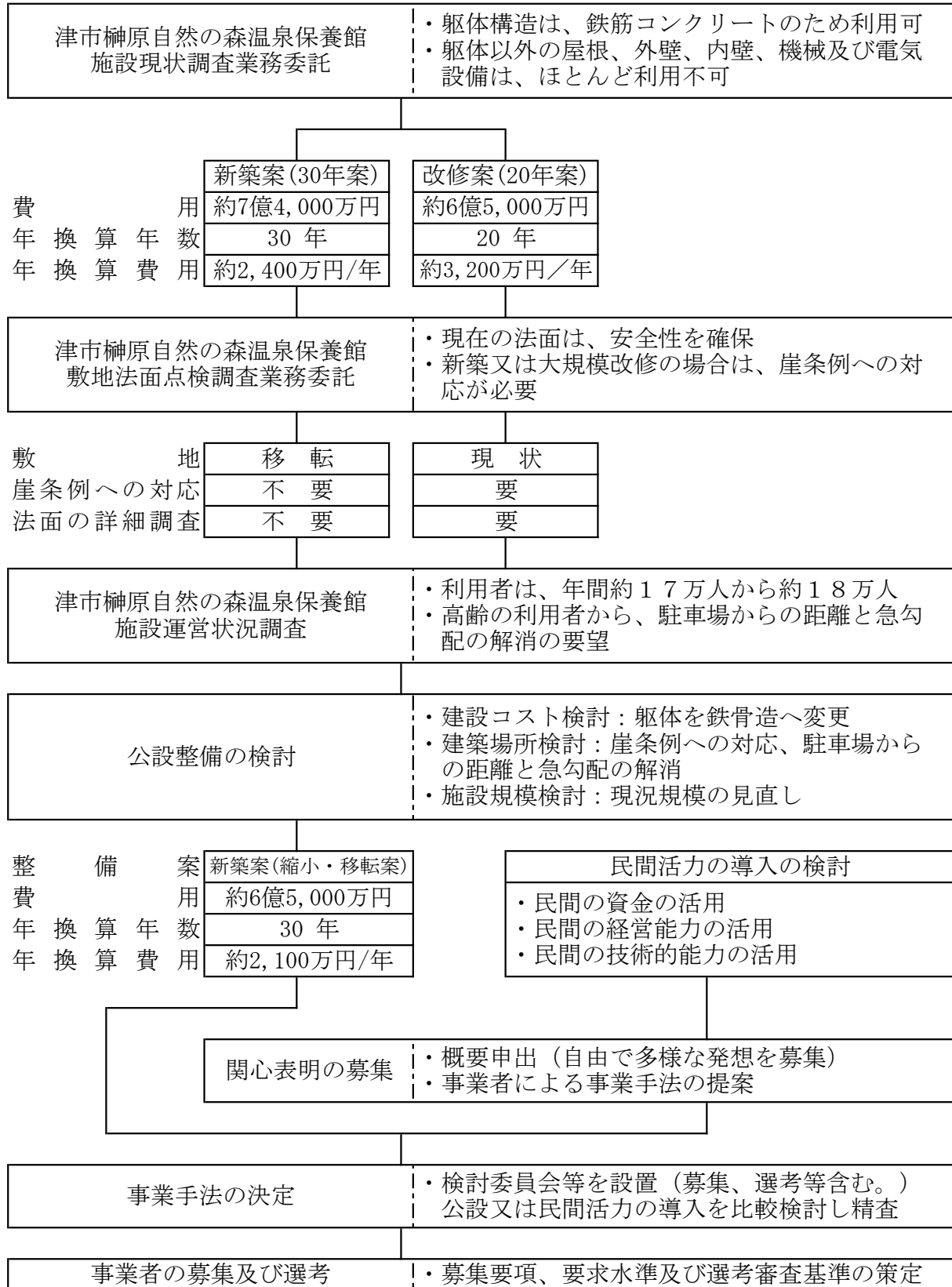
手法の骨格程度での表明を頂き、相応の時間を取って詳細な提案を頂くこととします。

応募のあった提案と公設整備手法との比較検討を行い、事業手法を決定します。

## 6 スケジュール

平成30年	6月	関心表明の募集開始
平成30年	12月	事業手法の決定に必要な経費の予算計上
平成31年	1月	関心表明の締切り
平成31年	2月	公設整備手法と関心表明手法の比較検討
平成31年	4月	事業手法の決定

施設整備の検討及び民間活力導入の検討に至るプロセス



津市榊原自然の森エリア平面図

