

津市榊原自然の森温泉保養館整備・運営事業に係る今後の進め方
について

1 経緯

(1) 平成30年5月14日開催の市議会全員協議会

津市榊原自然の森温泉保養館（以下「湯の瀬」といいます。）は、建築から32年が経過し、施設及び設備の老朽化が著しく、施設の更新・再整備が必要であるとともに、利用者数の減少、収益状況の改善などの課題を抱えています。このため、現状の建物、機械設備及び運営状況を十分に把握した上で検討するため、平成29年度に施設現況調査及び運営状況調査を実施し、大規模改修又は新築整備の両面から検討しました。

また、同時に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導入を図るものとして、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るため、関心表明の募集を行うことをお示ししました。

(2) 令和元年8月8日開催の市議会全員協議会

平成30年6月から平成31年1月まで募集した関心表明において、新築、改修又は榊原温泉の民間既存施設の利活用などを募集した結果、9件の応募があり、そのうち、公設整備との比較検討が可能な官民連携による関心表明は4件で、いずれの提案も公設民営方式による温泉施設と自主事業施設を併せた複合施設を新築整備し、管理運営するという内容でした。

比較検討が可能な4件の提案についての分析及び評価を行い、有識者からの専門的な意見をいただいたところ、全ての提案が、公設民営による施設整備及び管理運営という中で、施設整備に係る温泉施設の建設工事費用については、妥当なものと判断されました。

また、温泉施設単体ではなく、自主事業施設を含む複合施設として整備し、運営することにより、一層の集客及び事業収益が見込めることから、本市が負担する業務委託料等の管理運営経費の大幅な削減も期待でき、民営による管理運営が効果的であり、設計から管理運営までを一括して民間に委ねる公設民営方式による施設整備及び管理運営が妥当であるとのこと

でした。

なお、地域の活性化につなげるためにも、地域との連携は不可欠であり、地元の意見を取り入れられる体制を作ることが必要とのことでした。

このことから、公設民営方式により、温泉施設と自主事業施設を併せた複合施設の新築整備と管理運営を一括して委ねることができる民間事業者を募集することをお示ししました。

2 事業者の募集

(1) 募集結果

事業者の募集は、令和元年9月9日から令和2年2月28日まで行い、4者からの応募がありました。

(2) 審査

提案の審査については、令和元年8月21日、有識者ら7名による津市榊原自然の森温泉保養館整備・運営事業実施業務プロポーザル方式審査委員会を設置し、同日から令和2年5月15日までに計4回に渡り同委員会が開催され、同月25日付けで同委員会から審査結果について本市に対して提言されました。

(3) 審査委員会の総評

審査対象4者による提案は、これまでの経緯、募集要項の要求水準などを踏まえた上で、現時点での計画としては質の高いものでした。

榊原温泉への集客向上を目指し、同時に収益向上による経常収支の損失抑制を図る自主事業の提案により、温浴施設としての充実と維持管理経費の縮小による市の負担軽減という難題に対する提案において、差異が見られたことにより、評価を分けることになりました。特に自主事業の提案について、特殊性のある提案事業が、心配も残る反面、当該施設や地域の活性化への起爆剤としての可能性があるとして、一般的な自主事業の提案との明確な差が生じました。

(4) 最優秀提案の選考

総得点第1位で最優秀提案に選考された提案は、障がい者や介助の必要な高齢者など、観光旅行が困難な方に限定した福祉型観光施設を自主事業としており、これまでの事業経験から十分な利用者が見込めることで利益を上げ、施設の管理運営経費の抑制と本市への賃貸借料等による納付金も多い内容であることが、本市が一番求めていることにふさわしいと評価されました。

なお、福祉型滞在施設の地元温泉旅館との競合については、一般利用者と福祉的利用者との確実な区別が可能であることから、競合しないと判断しました。

3 最優先交渉権者の決定

当該審査委員会の提言を受け、本市では、当該最優先候補者を津市榊原自然の森温泉保養館整備・運営事業実施業務に係る最優先交渉権者として決定し、令和2年6月1日付けで公表しました。

(1) 名称

マザーズ・マール・日本建設コンソーシアム

(2) 代表事業者

株式会社マザーズ

(3) 構成事業者の所在、名称及び代表者

ア 設計事業者

愛知県名古屋市千種区池下1丁目11番21号

株式会社マール 代表取締役 浅野 学

イ 建設事業者

愛知県名古屋市中村区名駅5丁目7番30号

日本建設株式会社名古屋支店 常務取締役執行役員支店長 佐久間 昭司

ウ 運営事業者

愛知県名古屋市西区新道1丁目2番5号

株式会社マザーズ 代表取締役 野口 恵介

4 整備・運営に係る提案概要

(1) 整備概要（3-参考3参照）

ア 温泉施設

温泉（男女入替制）、食堂、物産販売スペース及び休憩スペース

イ 附帯施設

福祉型滞在施設（完全バリアフリー）及びオートキャンプ場

(2) 指定管理者制度による運営概要

本市からの指定管理料は支払わないものとし、利用料金制により温泉施設及び附帯施設の自主事業収入で運営します。また、指定管理者は、指定管理期間中、毎年、年額1,308万円を本市への納付金（賃借料に相当する金額）として納付します。

(3) 指定管理者として指定する期間

20年間

(4) 提案概算事業費

項 目		提案概算事業費	予定財源
既存施設 解体工事	設計費	165万円	合併特例債
	解体及び解体後整備 費	4,004万円	合併特例債
新築整備 工事	測量・調査・設計費 (温泉施設分)	4,308万円	合併特例債
	測量・調査・設計費 (自主事業施設分)	1,577万円	一般財源
	温泉施設工事費	7億4,907万円	合併特例債
	自主事業施設工事費	2億7,383万円	一般財源
	工事管理費 (温泉施設分)	1,208万円	合併特例債
	工事管理費 (自主事業施設分)	442万円	一般財源
合 計		11億3,994万円	

(5) その他

上記提案概算事業費のほか、発注者である本市において、施設整備の設計及び施工段階における費用の妥当性や建設成果の確認等について検証するため、技術的なモニタリング業務に係る支援を専門業者に委託することとします。当該委託に係る経費については、事業完了予定の令和4年度までの3か年で3,784万円を見込んでいます。

5 最優先交渉権者との交渉結果

(1) 交渉状況

本事業の目的は、本市の資金負担の下、民間事業者により、既存施設の解体撤去とこれに伴う撤去後の施設整備及び温泉施設と自主事業施設を併せた複合施設の着実な整備を図り、安価な温泉施設利用料を維持した上で、民間のノウハウ等を効果的に活用した附帯施設の運営等により、施設の魅力を高めることで、一層の集客及び収益の向上による経常収支の損失抑制を図ることです。さらに、賃貸借料に相当する納付金を本市へ納付するこ

とや地域活性化に資する事業展開等の可能性を有する事業者を募集することです。

最優先交渉権者と令和2年6月初旬から同年7月末までにかけて交渉を行い、募集要項に定める目的の確認、要求水準との照合及び提案内容の再確認を行うとともに地域との連携を図るための地元調整について、前向きに協議を進めることを確認しました。

(2) 提案の評価

最優先交渉権者の提案は、現在のテニスコートの敷地に新たな日帰り温泉施設を整備することに加え、自主事業施設として、障がい者、介助の必要な高齢者など、観光旅行が困難な方を対象とした福祉型滞在施設や、現在の湯の瀬を解体しオートキャンプ場を整備するものです。

提案内容は、最優先交渉権者のこれまでの事業実績とノウハウから、自主事業により十分な利用者及び収益が見込め、現在の湯の瀬の年々増加する施設修繕費用等により生じる年間約1,500万円の赤字は、自主事業収益により賄われ、加えて、温泉施設及び自主事業施設に係る管理運営費が不要になること、さらには、本市へ支払うとする賃貸借料相当の納付金が、年間1,308万円（運営期間は20年で、合計2億6,160万円）と提案者の中で最も高く、これは自主事業施設に係る整備費用におおむね相当するものです。建設当初は、一般財源を活用することになりますが、この納付金により将来的に本市に還元されることとなります。

なお、福祉型滞在施設は、要介護認定を受けた高齢者や障害者手帳等をお持ちの方などを対象としており、榊原地区の他の温泉施設とは競合しないことについて、地元温泉振興協会及び旅館組合においても御了承を得ています。

(3) 整備財源

既存施設の解体及び解体後の整備費並びに温泉施設の整備費については、合併特例債の活用を見込んでおり、これを充当できた場合は、元利償還金の70%が普通交付税により措置されます。

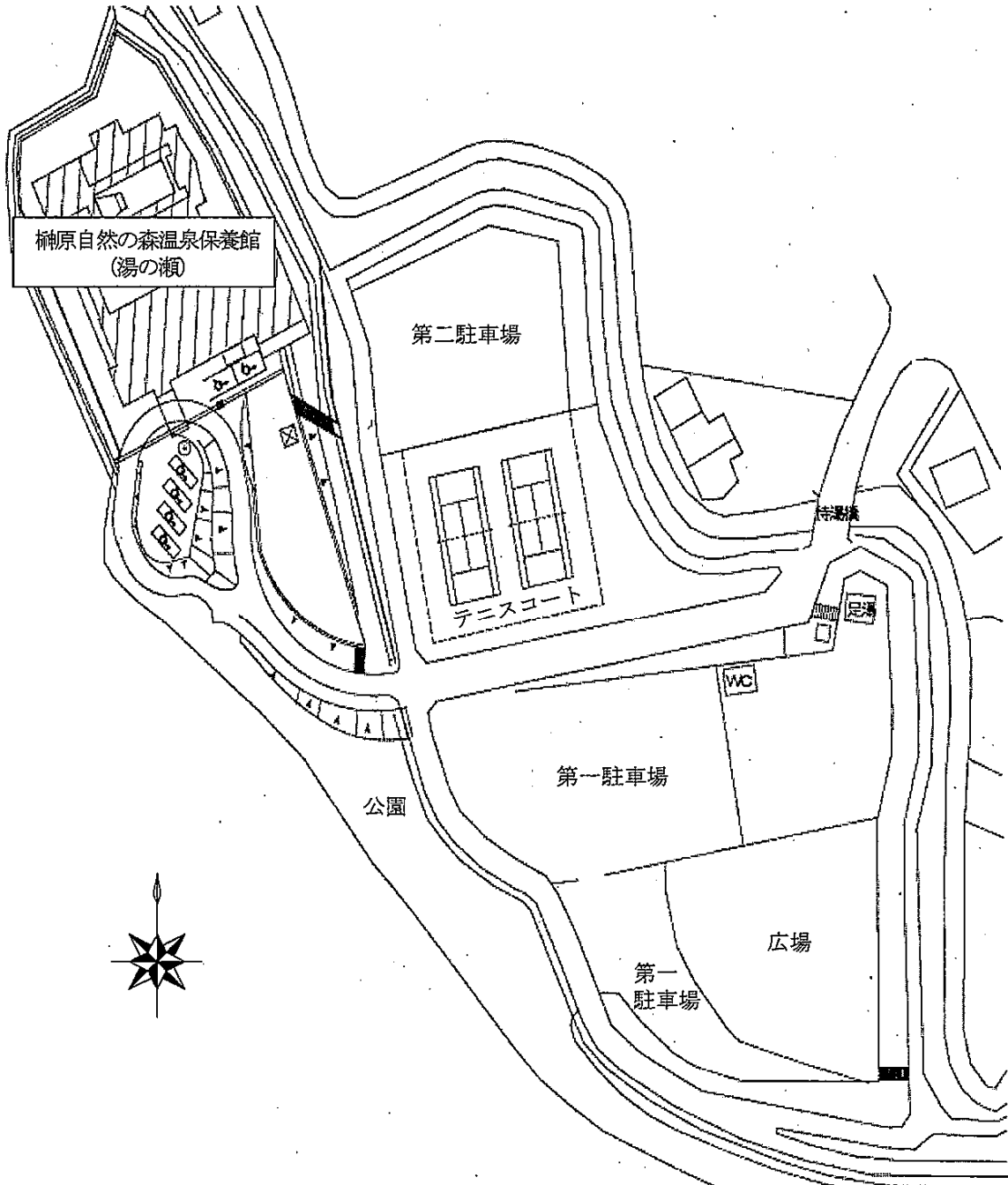
6 今後の対応

本事業の推進に向け、令和2年8月から地元との協議を進め、同年10月初旬を目途に協議をまとめた後、最優先交渉権者と募集要項に定める津市榊原自然の森温泉保養館整備・運営事業基本契約を締結する予定です。また、今後必要な経費については、最優先交渉権者を受注者とし、本整備・運営事

業に関する調査及び設計業務、建設工事、外構工事並びに解体撤去・処分工事の実施に係る各工程において、適時、必要な予算措置を行いつつ事業の推進を図り、令和4年秋の開館を目指します。

なお、提案概算事業費には、標準的な解体・建設工事費が見込まれていますが、地質調査の結果に基づく基礎工事の変更、アスベスト調査に基づく除去工事が必要な場合の追加及び大きな物価変動等による価格の変動があった場合には、事業費及び工程に変更が生じる場合があります。

津市榊原自然の森エリア平面図（現施設）



津市榊原自然の森エリア平面図 (提案施設)

