

佐久市公共施設等総合管理計画に基づく「穂の香乃湯」 個別施設計画及びサウンディング型市場調査について

1 個別施設計画の概要

(1) 背景

本市では、今後、多くの公共施設が老朽化に伴う更新時期を迎え、更新や維持にかかる多額の費用への対応が課題となっています。

また、年少人口や生産年齢人口が既に減少を始めており、令和42年には平成2年の国勢調査と比較すると約26%の人口が減少するとしており、人口減少が加速度的に進行していくと推定されています。

こうした状況に伴い、将来における税収の減少が見込まれる中では、施設をこのまま維持していくことは困難で、今後の施設の方向性（更新・集約・廃止等）を検討する必要があります。

(2) 目的

少子化による人口減少などに伴い、厳しい財政状況が見込まれる中においては、公共施設等の適正な配置や管理の効率化を図る必要があることから、平成29年3月に「佐久市公共施設等総合管理計画」を策定し、令和4年3月に改訂しました。総合管理計画に掲げた施設分類別の数値目標の達成を目指し、基本方針に定めた「量的見直し」「質の見直し」「費用負担の見直し」「管理体制の見直し」の4つの視点に基づく具体的な取り組みを着実に進めていくため、個別施設計画を策定しています。

個別施設計画では、施設毎の健全性や、経済性等の状況を把握し、将来を見据えた施設の基本方針や具体的な対策内容等について考え方を整理し、対策を計画的に遂行することで、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の適正な保全と最適な配置を実現することを目的とします。

2 対象施設

対象施設は分類別に、「行政系施設・市民文化系施設・社会教育系施設・スポーツ・レクリエーション系施設・・・」等に分類され、総合管理計画（別途策定済みの施設を除く）に位置づけられた施設を対象としています。

「穂の香乃湯」につきましては、スポーツ・レクリエーション系施設の保養施設として分類されています。

3 総合管理計画の目標

公共施設等の適正化を実現するため、計画期間内（令和38年度まで）に公共建築物の適正化に向けて達成すべき目標として、今後35年間で約647.5億円の経費を削減、又は、財源を確保する必要があります。

4 あさしな温泉「穂の香乃湯」サウンディング型市場調査について

日帰り温泉施設「佐久市あさしな温泉穂の香乃湯」の民間活用に関する サウンディング型市場調査実施要領

【基本的な考え方】 ～さらなる民間活用の推進に向けて～

佐久市では、4次に渡る「佐久市行政改革大綱」に一貫して民間活力の積極的な活用を位置付け、市と民間との適切な役割分担のもと、様々な分野で民間活力を導入し、市民サービスの向上と業務の効率化に努めてまいりました。

この度、本取組を一段と進めるため、総務省による「地方行政サービス改革に関する取組状況等の調査」や他自治体における導入実績等を踏まえ、更なる民間活用が可能な業務を洗い出すとともに、日帰り温泉施設「佐久市あさしな温泉穂の香乃湯」の運営方法について、「サウンディング型市場調査※1」等の手法により、期間を定めて事前検証を行い、民間のノウハウの活用によるコスト削減やサービスの向上等の面での効果を見定めることとしました。

（※1）サウンディング型市場調査とは…

公有財産の活用や民間活力の導入などの取組を決定する前段階で、当該案件の活用の可能性を最大限に高めるため、公募により民間事業者との直接対話を行い、取組内容、公募条件等に関する整理を行うもの。

市にとっては、事業検討に向けた市場性の有無やアイデアを把握でき、民間事業者にとっても、自らのノウハウ等を取組に反映し参入しやすい環境にしていけるなどのメリットがある。

（1）調査の目的

日帰り温泉施設「佐久市あさしな温泉穂の香乃湯」につきましては、平成5年7月に市民にふれあいの場を提供し、市民の健康の増進、地域間交流の推進及び福祉の向上を図ることを目的に旧浅科村に整備されたものです。

その後、直営による運営や指定管理者制度の導入により今日に至っております。

このような中、令和3年に改定した「佐久市公共施設等総合管理計画」においては、当該施設の今後のあり方について、「民間のノウハウの導入が、施設の活性化につながることから、民間譲渡なども含め、さらに踏み込んだ民営化を検討」することと定めています。

こうしたことから、さらなる民間活用を推進するため、当該施設について、民営化（譲渡又は貸付け）など、幾つかのケースを想定しながら調査を行い、ケース毎の妥当性や有効性を見定める必要があると考えます。

そこで、民間事業者との「対話」を通じて、幅広く意見、提案を求めるため、日帰り温泉施設「佐久市あさしな温泉穂の香乃湯」の民営化について、以下のとおりサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。

※サウンディングは、あくまでも調査が目的であり、実際に施設の管理運営を行う契約等の相手方を選定するものではありません。

(2) サウンディングの内容

令和7年4月1日を目途に、民営化の可否を判断することとし、その前段において、公募により施設、建物、土地及び物品の活用方法（譲渡又は貸付け等）を民間からアイデアを募り、民営化の可能性を模索する。

(1) 譲渡又は貸付け等により運営していくための事業提案

- ア 運営の考え方（施設のコンセプト、誘客プログラム、施設の設備方針等）
- イ 譲渡又は貸付け等を検討する条件
- ウ 地域貢献に対する考え方、提案等
- エ 行政に求める支援や配慮してほしい考え方、提案等
- オ その他自由提案、意見

(3) スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和5年1月12日（木）
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和5年1月26日（木）
現地見学会・説明会の開催期間	令和5年1月30日（月）から 令和5年1月31日（火）まで
質問事項の受付期限	令和5年2月3日（金）
サウンディングの参加申込期限	令和5年2月14日（火）
サウンディングの実施期間	令和5年2月21日（火）から 令和5年2月24日（金）まで
結果概要の公表	令和5年3月以降

あさしな温泉穂の香乃湯 指定管理者収支状況

（令和2年度より指定管理料9,350千円）

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
利用者数	83,863人	83,517人	76,763人	44,626人	55,452人
収入 （入浴料・売 店等）	40,698,978円	42,664,137円	40,128,627円	34,156,473円	39,543,811円
事業費 （給与・光熱 水費等）	54,799,703円	59,772,979円	52,692,918円	51,692,415円	50,175,824円
収支差引	-14,100,725円	-17,108,842円	-12,564,291円	-17,535,942円	-10,632,013円

(4) サウンディングの結果

2事業者の参加

6 意見・提案（※主なものを抜粋。事業者が特定される意見等は除く。）

① 購入、貸付け等をして運営していくためのアイデア提案 運営の考え方（施設のコンセプト、誘客プログラム、施設の設備方針等）

A社

日帰り温泉をやりながら、環境に配慮した自然エネルギーの使用によるボイラーの加温と売電事業を併用して行いたい。

運営を委託することなく自社での営業をできるように目指します。

利用時間と料金共に現在の営業形態と同様な形で続けていきたい。

B社

コンセプトは「佐久市を満喫」です。

自社サービスと、それに合わせたセット商品として全国に販売していきます。

弊社の自社サービスを利用しに来たお客様に佐久市にはいくつか温泉があるもののどれをおすすめして良いかわからないのが現状ですが、当社が穂の香乃湯のオーナーとすることができれば自然と穂の香乃湯に誘導することが可能です。

弊社の自社サービスのメイン事業は1月から6月までで1万人の来場者を予定しています。メイン事業とセット販売にすることで自社サービスを利用したのち、温泉に入って帰るといった観光周遊を自社で提供できます。

また、キッチンカーを運営しているため夏場には穂の香乃湯の駐車場にてキッチンカーのイベントを行うことも可能です。

いきなり大きな設備投資をせずとも今まで獲得できていなかった層に来園してもらうことを可能なため、お客様の来園される層に合わせて投資をし、お客様の単価のアップセルを目指します。

② 購入、貸付け等を検討する条件

A社

貸付け希望ではありますが、無償にての貸付けを希望しています。金額については市と相談して決めていきたいと思えます。

また無償譲渡も検討しています。

B社

収支計画を拝見し、基本的に無償を希望します。
佐久市の提案条件を加味して事業計画を策定し、借り入れの手はずを整えます。
銀行は弊社ビジネスに共感していただいているため、借り入れを積極的に検討して下さると考えて下ります。

③ 地域貢献に対する考え方、提案等

A社

本業も浅科にあり、穂の香乃湯を残していく努力をしたい。
また、雇用についても浅科の方々に募集し、地域貢献が出来ればと考えています。

B社

自社サービスのメイン事業においてネックだった点は、佐久市に経済効果を挙げられていない点でした。お客様の多くはサービスを終わるとほとんどが帰ってしまうため佐久市に対しての経済効果のアップセルが見込めない状況でした。しかし、サービスを終えた後、温泉という体験を組み込むことで佐久市に滞在する時間を創出することができ、また温泉内の飲食スペースを充実させることでさらなるアップセルを取り組むことができ、佐久市の経済効果も上がると考えております。
また、佐久市には県外企業の工場もいくつかあり、企業の福利厚生の方として提案することで工場の従業員様が来店することでの売上に加え、県外から工場へ来た際のリフレッシュ先として提案することも可能です。

④ 行政に求める支援や配慮してほしい考え方、提案等

A社

営業を始めるために、古くなった設備のある程度の更新や、環境に配慮した自然エネルギーを利用した方法でやりたい。そのための自社で行える補助金の申請は自社で行いますが、自治体の申請が必要な補助金については市と協力して行っていきたい。

B社

穂の香乃湯を購入・整備する際に補助金や助成金の活用を検討しております。
そのため市、県、国の補助金や助成金の申請などに協力いただけると幸いです。
市からの補助があればありがたい。

⑤ その他自由提案・意見等

A社

温泉事業のみの継続は困難であると判断します。
温泉事業と並行して売電事業を行いながら、売電の資金を温泉事業で使い、穂の香乃湯を経営して

(5) 今後の対応

今回のサウンディングの結果を踏まえ、日帰り温泉施設「あさしな温泉穂の香乃湯」の民間活用について、事業方針や公募条件の整理検討を進めます。

いきたいと考えています。

B社

穂の香乃湯の近くに自社サービスの建物を建てられれば、セットにしたサービスが提供できる。穂の香乃湯の付近も住宅地となりつつある点が課題である。

焦点として、費用負担の方向付けを中心に民間活用による公募条件等の整備が必要となります。

1 財産に関する条件について

- 土地、建物について（譲渡・貸付）有償か無償
- 建物について現状での引き渡ししか修繕が必要な部分を修繕して引き渡ししか
- 将来の建物についての除却費用は事業者負担か、市の負担か

2 事業実施の条件について

- 委託料等の市からの補助の有無
- 温泉施設として継続する期間
- 貸付とした場合の維持管理費用の負担

本調査で頂いた運営のためのアイデア等のご意見、また事業実施際し行政に求める支援内容など、各条件等を総合的に勘案し、公募の導入時期について判断していく予定です。