

秦野市鶴巻温泉弘法の里湯の民間事業者による運営手法
(指定管理者制度等)の導入に向けたサウンディング型市場調査
対話結果の公表について

令和3年10月29日
秦野市政策部行政経営課

秦野市では鶴巻温泉弘法の里湯について、新たに民間事業者による運営手法
(指定管理者制度等)の導入を検討するに当たり民間事業者との対話を実施し
ましたので、その結果を公表します。

1 調査対象施設

秦野市鶴巻温泉弘法の里湯

2 実施スケジュール

日 程	内 容
令和3年 7月 1日 (木)	調査実施の公表
令和3年 7月 12日 (月)	現地見学会・説明会の開催 ※ 参加事業者数：6者
令和3年 8月 4日 (水)	サウンディングの実施 ※ 参加事業者数：3者

3 主な意見等

1 指定管理者制度による施設運営について

(1) 参入の意向

- ・本施設が収益性が見込める物件であるか、まちづくりに寄与する物件であるか興味がある。
- ・社内にも利用経験者がおり、運営のイメージがしやすかったため、参入について興味がある。

(2) 参入形態

- ・複数の企業等（グループの代表）としての参加を希望し、地元会社との連携による運営を図ることで、地元ファーストを実現したい。
- ・施設規模から、単独での運営が可能であると判断し、単独での参入を希望する。

(3) 市場性

- ・開業から平成30年度までは黒字経営であったことから、一定の市場性はあると考えられる。
- ・弘法の里湯の過去の利用者数からみて採算がとれると判断する。
- ・近隣居住者に加え、登山客など遠方からの利用者の認知度も一定数あるため、市場性は少しあると考える。

(4) 指定管理期間

- ・5年程度、投資を伴う場合10年
- ・10年程度

2 納付金方式の場合における参入の意向について

(1) 納付金方式を採用した場合における参入意向

- ・コロナ禍により、本施設は赤字運営となっており、先行きが不透明な現状においては、納付金方式の採用は民間事業者が負うリスクが大きく、現時点では現実的ではないと考える。
- ・コロナが収束すれば納付金方式も可能だと判断する。
- ・他の市区町村にて、類似スキームにて運営している実績があるため、納付金方式の場合における参入に興味がある。

(2) (納付金方式を希望又は興味がある場合) 納付金の想定金額

- ・利益の一定率

3 指定管理者の公募条件について

(1) 応募に必要な検討期間

3～6カ月程度

(2) 自主事業

- ・タオルレンタル（バックヤードの確保に課題）
- ・第2駐車場をコインパーキングとする。
- ・キャッシュレス決済の導入
- ・軽食用自動販売機設置。飲料自動販売機設置。駐車場管理。足湯スペース付近の自動販売機設置。
- ・貸切休憩室の用途再考

4 運営手法等について

- ・大規模改修及びリニューアル後の維持管理・運営業務を行う事業であるPFI（RO方式）が可能であると思われる。
- ・賃貸借契約により事業者が施設を借り受けることも検討の余地がある。

5 施設整備について

(1) 市民サービスの向上及び集客数増に資する施設整備等

- ・子育て世代が入浴しやすい環境を整える。
- ・理容施設、リラクゼーションエリア、炭酸泉、定額制導入、会員制導入
- ・大広間の稼働間仕切り及びステージの整備
- ・定休日の廃止
- ・休前日の深夜営業

(2) 公民の役割分担

- ・施設や設備の改修・修繕は、基本的には施設保有者（秦野市）の負担とする。
- ・街おこしの観点から公民の役割分担を考えることが求められると思う。
- ・市が施設の保有、設備の更新、他公共施設との連携の橋渡し、市内看板の整備等を担い、民が施設の運営、販促活動（市外から利用者を誘引できる策）、日常メンテナンスを担う。

6 市内事業者の活用について

- ・イベントでの連携において、市内事業者の活用は検討可能と考える。
- ・食堂や売店の共同運営。障害者団体との連携。
- ・現状を参考に、積極的に活用。

7 地域活性化に寄与する事業やイベント等について

(1) 施設の特性を生かした地域活性化に寄与する事業やイベント

- ・地元出身の落語家、若手の落語家や大学の落語研究会と連携し、定期的な大広間での落語の開催。演奏家や若手芸術の発表の場としての大広間の活用。

(2) 地元商店や事業者、地域住民等との連携による地域や市の活性化

- ・秦野市内での周遊ツアーに弘法の里湯をセットにした企画
- ・観光客向けに鶴巻温泉エリアの飲食店と連携したジビエ料理の提供イベント
- ・市内飲食店と提携した出前サービス（ジビエ祭りでも活用）
- ・夏場の浴衣祭り開催（浴衣での利用料サービス割引や浴衣レンタル）

8 事業全般に関する提案・課題・問題点等について

- ・温浴事業においては、入浴料を低めに設定し飲食などで稼ぐビジネスモデルが多いなか、本施設は飲食がプロポーザルや行政財産の目的外使用許可により切り離されており、民間の事業性確保に問題点があると感じる。本施設全体を魅力ある施設にするには、プロポーザルや行政財産の目的外使用許可に関する契約関係の見直し・整理が必要と感じる。
- ・弘法の里湯近辺の駐車場を利用したカーステイ。民泊施設との連携。
- ・駐車場の不足

4 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにおいては、民間事業者の皆様が持つ豊富な知識と経験、そしてノウハウに基づく、施設運営の効率化、サービス向上策等に係る様々な御意見・御提案をいただきました。

また、その対話の中では、新型コロナウイルス感染症が施設に与える影響や今後の見通し、さらには、それらを踏まえたうえでの参入の御意向や市場性等についても伺いました。

今回のサウンディング結果を踏まえ、本市としましては、民間事業者による運営手法（指定管理者制度等）の導入時期について、新型コロナウイルス感染症の状況を見極め、判断することとしました。

なお、今後は、新型コロナウイルス感染症の状況を注視するとともに、並行して、公募条件等の整理・検討を進めていきます。