

津市榊原自然の森温泉保養館整備・運営事業手法の検討結果及び事業の進め方について

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。）の整備については、平成30年5月14日開催の津市議会全員協議会において、当該施設の現状調査及び公設整備の場合の検討結果として、新たな整備の必要性とその整備に係る建築コストが約6億5千万円との試算結果をお示ししました。

また、施設整備後の管理運営は、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、より効率的かつ効果的な公共サービスを実現する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による事業手法とも比較検討するため、広く民間事業者等に向けての関心表明を公募し、事業手法を決定していくこととしました。

このことから、平成30年6月4日から平成31年1月31日までの期間公募した関心表明の結果並びに同年2月22日及び同年3月25日に開催した津市榊原自然の森温泉保養館整備事業検討懇話会（以下「懇話会」といいます。2-参考2）における意見を踏まえ、今回、湯の瀬の整備に係る事業手法等を定めようとするものです。

2 関心表明の公募結果（2-参考3）

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件の応募がありました。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件であり、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。

建設工事費は、複合施設のうち温泉施設に係る費用は、約6億5千万円から約6億8千万円で、おおむね関心表明公募時の想定額となりました。また、自主事業施設に係る費用は、約1億5千万円から約2億2千万円で、調査設計費約8千万円と既存施設の解体撤去費約5千万円を合わせ、総建設工事費は10億円前後となりました。

3 懇話会における意見

比較検討が可能な4件の関心表明の分析及び評価を行い、有識者からの専門的な意見を頂きました。

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、全ての提案が6億5千万円程度で、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、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つくる必要があるとのことでした。

4 事業者の募集

関心表明の結果及び懇話会における意見を踏まえ、整備・運営に係る事業手法等を次のとおり定め、事業者を募集します。

(1) 事業手法

施設は、2-参考4に示す津市榊原自然の森エリア全体を活用し、温泉施設に加え、多様な機能を楽しむことができ、より充実した市民サービスの提供が可能になる複合施設として整備します。

また、施設の管理運営は、これまでのように温泉施設のみを直営とする場合、新築当初は利用者が増加し収益が上がると予想されますが、年数が経過するとともに設備の更新、修繕費の増加等により支出超過となる可能性が高くなります。

一方、民営の場合は、自主事業による集客が増えることで、一層の収益の向上が見込めること、また、榊原温泉の観光拠点としての役割を十分に果たせることから民営を進めます。

(2) 募集の考え方

公設民営方式による事業者募集は可能と判断し、温泉施設と自主事業施設を併せた複合施設の新築整備及び管理運営を一括して委ねることができる民間事業者を公募し、本市にとって有利となる提案を選定します。

なお、本市にとって有利な提案がない場合は、温泉施設のみを整備すること又は直営による整備を選択することも考えます。

5 スケジュール

令和元年8月	募集要項等の決定、事業者募集開始
令和2年1月	事業者募集締切り

令和2年2月	事業者選考審査
令和2年3月	最優先交渉権者等の選定
令和2年4月	最優先交渉権者との交渉

津市榊原自然の森温泉保養館整備事業検討懇話会委員名簿

(50音順)

専門分野	氏名	役職等	推薦団体
経営	にしむら けん 西村 健	小牧市地方創生アドバイザー、館山市行財政改革委員	一般社団法人日本経営協会中部支部
観光誘客、マーケティング	みやた けんいち 宮田 憲一	公益社団法人三重県観光連盟専務理事	公益社団法人三重県観光連盟
建築	やまもと さとやす 山本 寛康	一級建築士、インテリアコーディネーター（公益社団法人インテリア産業協会）	公益社団法人日本建築家協会東海支部三重地域会

津市榊原自然の森温泉保養館「湯の瀬」の施設整備に係る関心表明募集結果

番号	提案者	事業実施方式	提案内容	提案種別
1	A社	DBO方式 (公設民営)	温泉体感施設、レストラン、地域物産販売、マッサージ、カラオケ、健康増進施設	事業表明
2	B社	DBO方式 (公設民営)	温泉施設、レストラン、地域物産販売、キャンプ場、テニスコート、子ども広場	事業表明
3	C社	DBO方式 (公設民営)	温泉施設、レストラン、地域物産販売、マッサージ、理容店、バーベキュー施設	事業表明
4	D社	DBO方式 (公設民営)	温泉施設、レストラン、地域物産販売、キャンプ場、グランピング施設、健康(禅・ヨガ)、福祉旅館	事業表明
5	E社	業務委託	市が整備した施設を業務委託により管理、運営費市負担、市が収入	事業表明
6	F(団体)	地域連携	地元特産物の販売、地産地消レストラン、地域イベントの開催	地域連携
7	G(個人)	地域連携	地元団体より、地域連携を進める意思を表明	地域連携
8	H社	アドバイザー	コンストラクション・マネジメント(技術支援、推進支援、バックアップ)	事業提案外
9	I社	設計参画	施設整備事業への設計参画	事業提案外

津市榊原自然の森エリア平面図

