

令和元年9月9日から

津市榊原自然の森温泉保養館 「湯の瀬」 整備・運営事業に係る事業者の募集開始



令和元年9月9日

「湯の瀬」の施設整備に向けて ～施設概要～

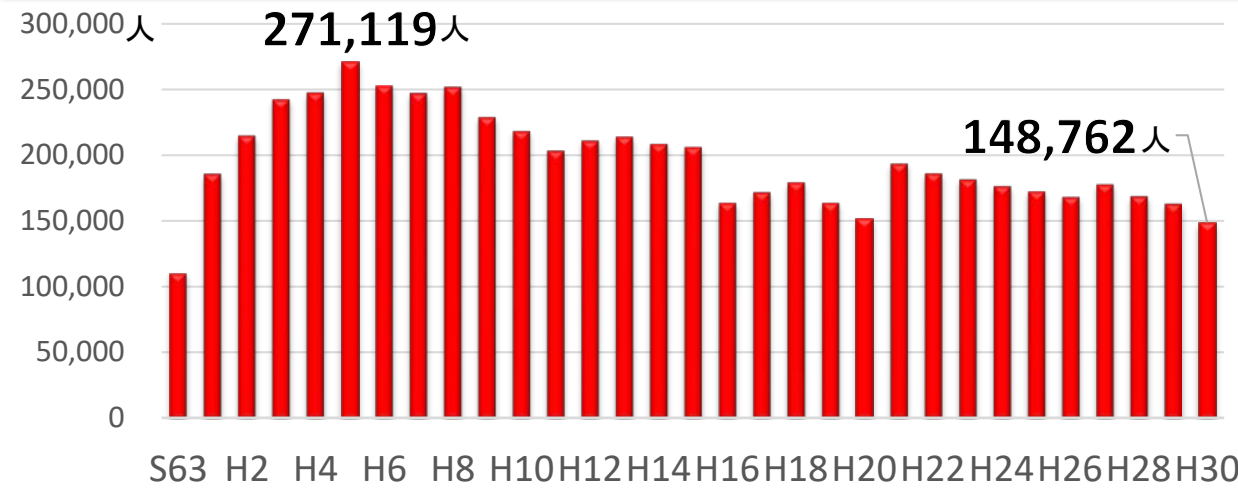
「湯の瀬」の概要

昭和63年8月に開設した市営の日帰り温泉施設

現在まで利用者約609万人、年平均約20万人

利用者の45%が市外からの利用

利用者の年間推移（昭和63年度～平成30年度）



利用者のピーク、平成5年度の271,119人
平成30年度は、148,762人
利用者は、今もなお15万人前後を維持

※利用料金
一般550円、65歳以上250円、12歳未満300円
回数券(12回)一般5,200円、65歳以上2,200円、12歳未満3,000円

歳入・歳出の状況（平成26年度～平成30年度）

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
歳入合計	58,764	61,211	56,915	53,802	47,784
歳出合計	73,363	67,556	65,204	67,437	68,989
差引	△14,599	△6,345	△8,289	△13,635	△21,205

平成26年度 1,459万円の支出超過を、民間への業務の一部委託により半減。
(平成27年度 634万円、平成28年度 828万円)
しかしながら、平成29年度以降、度重なる修繕により、利用者も減少、損失に歯止めがかからない状態。

「湯の瀬」の施設整備に向けて ～施設現況調査～

平成26年度 168,485人
▲14,599千円（直営）
平成27年度 178,098人
▲6,345千円（業務委託）
平成28年度 169,141人
▲8,289千円（業務委託）
平成29年度 163,384人
▲13,635千円（業務委託）
ろ過機修繕 ※ジェットバス
平成30年度 148,762人
▲21,205千円（業務委託）
露天風呂浴槽修繕
※人数は利用者数、金額は経常収支
損失額、（）は業務形態

二大要因により、
利用客の減少が続く

故障修繕が続出

駐車場から温泉施設まで急な坂道が
続き、不評の声が続出

平成29年度に施設現状調査を実施

● 調査結果

建物	躯体	概ね利用可能
	施設	劣化のため 大規模改修が必要 （浴槽,屋根,外壁）
設備	機械	老朽化が著しく 取替が必要 （ろ過器等）
	電気	耐用年数を超え 故障の可能性 がある（自動制御機器類）

※ 新設又は改修は共に、温泉施設に約6億5千万円が必要

調査結果を受けて

施設の再整備（新設又は改修）を行う際に、経常収支の損失を発生させない管理運営が必須であり、これまでの公設公営方式にこだわらず、民設民営から公設民営まで、あるいは温泉施設にとどまらず収益性の高い附帯施設の建設も可とするなど、広い範囲でアイデアを募集することが必要。

関 心 表 明 を 募 集
（平成30年6月4日～）

「湯の瀬」の施設整備に向けて ～関心表明の募集～

募集期間

平成30年6月4日～平成31年1月31日

想定する 事業者

温泉施設に特化した事業者や、レストラン、カフェ、ショップ、物産販売、キャンプ場など得意分野のある事業者

関心表明の 応募結果

4件のDBOの提案

- 整備に係る資金は、津市が負担し、新施設の建設に係る設計、施工及び管理運営は民間事業者が実施
- 温泉施設と附帯施設を整備し、民間事業者の運営により集客と収益の向上を図る

➡ ◎民間事業者の運営による収益向上により、経常収支の損失を圧縮
さらに、津市及び柵原温泉郷の活性化への貢献を含んで提案

関心表明応募結果(民間事業者の意向)を踏まえた
施設の「設計」・「建設」・「管理運営」の実施に向けて

事業者を募集(令和元年9月9日～)

“DBO方式”による事業者募集 ～事業者募集の概要①～

募集方法

公募型プロポーザル方式(募集要項による)

募集期間

令和元年9月9日(月)～令和2年2月28日(金)

事業方式
(DBO方式)

(津市) 設計・施工に係る資金を負担、施設を所有
(民間事業者) 設計・施工に加え、整備後の施設を管理運営

※ 供用開始後の管理運営を見据え、設計・施工段階から民間事業者の意向を反映

事業期間

- 施設整備期間【令和2年7月～令和5年11月(予定)】
- 管理運営期間【令和5年12月(予定)～10年以上最長30年】
を合わせた期間

対象業務

- 調査・設計業務
- 既存施設の解体撤去・処分、撤去後の整備工事
- 新施設の建設工事
- 管理運営業務

応募者の構成

単独事業者又はコンソーシアム(複数の事業者が役割を明確に分担し結成する連合体)

“DBO方式”による事業者募集 ～事業者募集の概要②～

事業の考え方

温泉施設の整備 (必須)

- 主たる利用者の高齢者の利用に配慮しつつ、休日のファミリー層、若者の利用を促す施設とする
- 市外からの利用者を維持する
- 湯の瀬は**現在の立地場所から高齢者等が利用しやすい場所に移転し、新築する**
- 整備費用は津市が負担
- 利用料金は、**現在の料金(一般 550円)を維持**

附帯施設の整備 (任意)

- 事業者が収益を上げ、安定経営に資するための自主事業施設等
- 榊原温泉郷の旅館等の経営を圧迫しない施設
 - 集客と収益が見込める施設
 - 市外からの利用者を増加する
 - 地域住民や地元団体との連携を図る施設運営
 - 整備費用は津市が負担 **(供用開始後、整備費用に見合う金額を津市に納付)**

“DBO方式”による事業者募集 ～事業者募集の概要③～

事業の考え方

地域貢献

- 地域行事等の実施場所の確保
- 地域との連携による施設運営（地域との新たな取り組み計画、地域イベントとの連携、広報・PR活動）

- 温泉施設は、利用料等の収入を管理運営費に充てる

指定管理料は、現在の湯の瀬の経常収支の損失より低額又はゼロ

- 経常利益を施設の管理運営費に充てるとともに、温泉施設、附帯施設の整備費用に見合う金額を賃借料等により津市に納付

経営改善 ・ 地域活性化

津市の初期費用負担により、民間事業者の参入を活性化
民間事業者のノウハウを最大限に生かし、集客・収益を向上

“DBO方式”による事業者募集 ～事業者募集の概要④～

敷地概要	
所在地	津市榊原町6101番地ほか
面積	公簿 15,529m ² 実測 20,645.32m ²
地域指定等	都市計画区域外、用途指定なし 防火指定なし、農地法・森林法の該当なし
施設概要	
施設の名称	津市榊原自然の森温泉保養館
現状の施設構成	温泉施設、テニスコート、足湯施設、駐車場、広場ほか
温泉施設の概要	床面積 1,222.38m ² 構造 鉄筋コンクリート造平屋建 建築年 昭和63年7月(築31年経過)

建設候補地



利便性の高い位置へ
移転・新築!!

※「建設候補地A」を基本としつつ、事業者が提案

DBO方式導入による“めざす効果”

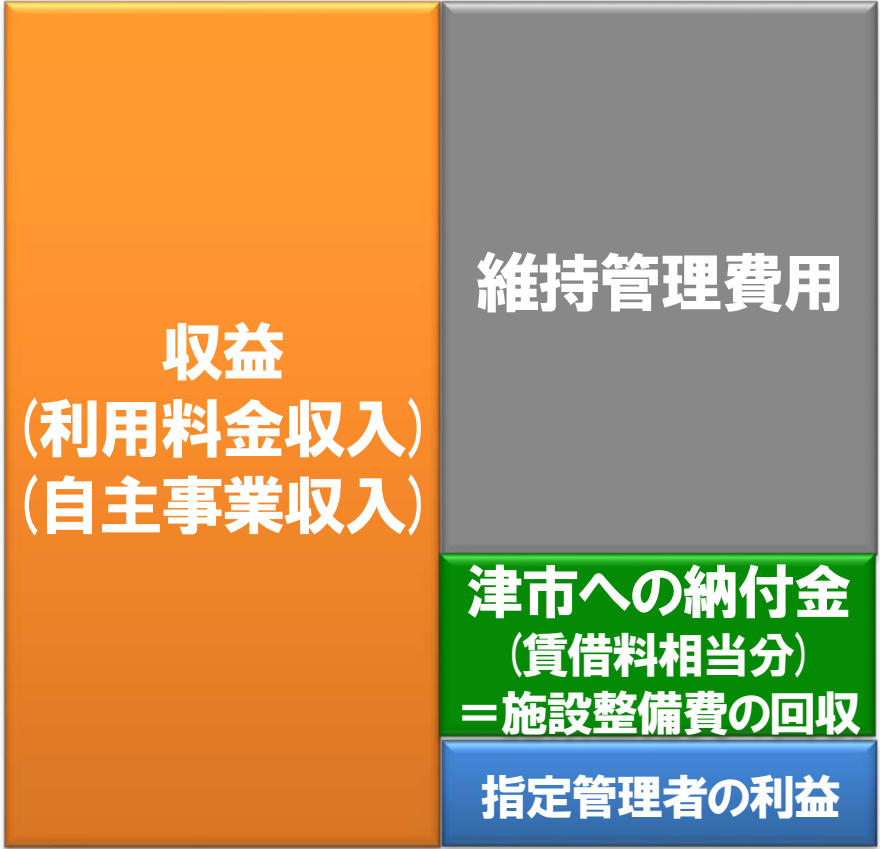
【従来方式(津市直営方式)】

年々損失額
が拡大



※施設整備費の回収は全く不可能

【DBO方式による可能性】



選考審査評価基準「価格評価」

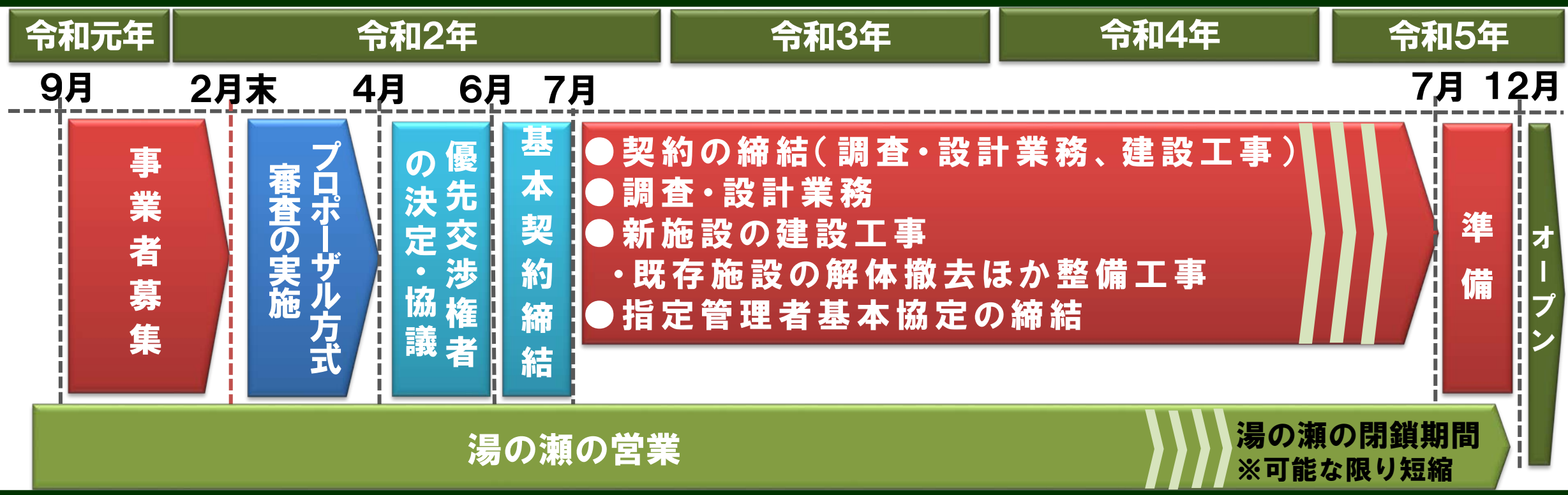
収支の改善

民間事業者のノウハウによる**事業の黒字化**を評価
【基準】温泉施設に係る収支及び自主事業等の収支を合わせた額(運営期間の平均)

財政負担の抑制

整備費用の総額を評価 (**※自主事業の整備費用は事業者負担**)
【基準】調査・設計費及び建設工事費の見積金額から、津市への賃借料等に提案期間を考慮した金額

今後のスケジュール(予定)・お問合せについて



受付・お問合せ

受付窓口

津市久居総合支所地域振興課 産業振興担当
近鉄久居駅直結ポルタひさい3階(10番窓口)

郵送先

〒514-1192 三重県津市久居新町3006番地 ポルタひさい内
津市久居総合支所 地域振興課 産業振興担当

電話

059-255-8846 又は 059-255-8851

Eメール

255-8812@city.tsu.lg.jp メールタイトルに【**榊原自然の森**】を必ず入れてください。

※受付窓口、電話のお問合せは、休日を除く午前9時から午後5時迄(開庁日)

令和元年9月9日から

津市安濃交流会館「あのう温泉」

諸室の利活用促進に係る事業者の募集開始



諸室



外観



大広間

令和元年9月9日

安濃交流会館の利活用促進に向けて

昭和47年7月

当時の安濃村が安濃村社会福祉センターを新築整備
～住民の健康増進、福祉の向上、歴史的文化の継承、
住民交流促進の場として設置～

増改築【2回】

平成17年10月

安濃交流会館として整備し、併せて会館内に温浴施設
「あのう温泉」を開設

施設の課題・問題点

- 利用者からの施設改善の声
- 採算性の確保
- 施設の再利用・付加価値化

民間事業者と連携した安濃交流会館「あのう温泉」
の活性化に向け、**平成30年度に関心表明を募集**

関心表明の募集結果

平成30年9月～
平成31年2月

安濃交流会館「あのう温泉」施設整備に係る
関心表明を募集

4者から関心表明申出書（意見書）の提出

提案者	提案概要
A	公設公営による運用形態の想定の中、交流会館の維持管理業務を一元管理して行うことで、管理経費の削減を図ろうとする提案
B	交流会館の諸室を活用して、各種事業を実施することで新たな来場者を増やすとともに、地域の担い手を見つけ育てる取組等を通じて、まちづくりの活動拠点とする提案
C	交流会館の諸室を活用して、各種事業を実施することで新たな来場者を増やし、健康増進の観点から地域の拠点づくりを目指す提案
D	交流会館内の旧郷土資料館を多目的スペースとして、サークル活動や交流イベント等、様々な用途に活用することで、来場者の増加につなげようとする提案

事業手法の検討

平成31年4月25日(木)

第1回 安濃交流会館整備事業検討懇話会

令和元年5月31日(金)

第2回 安濃交流会館整備事業検討懇話会

関心表明の内容及び懇話会での意見を踏まえて、
安濃交流会館整備に係る事業手法を検討

【利用者の拡大とともに、住民の一層の地域交流や健康増進が図られる施設へ】

あのう温泉の利用者増へ

公的負担の抑制へ

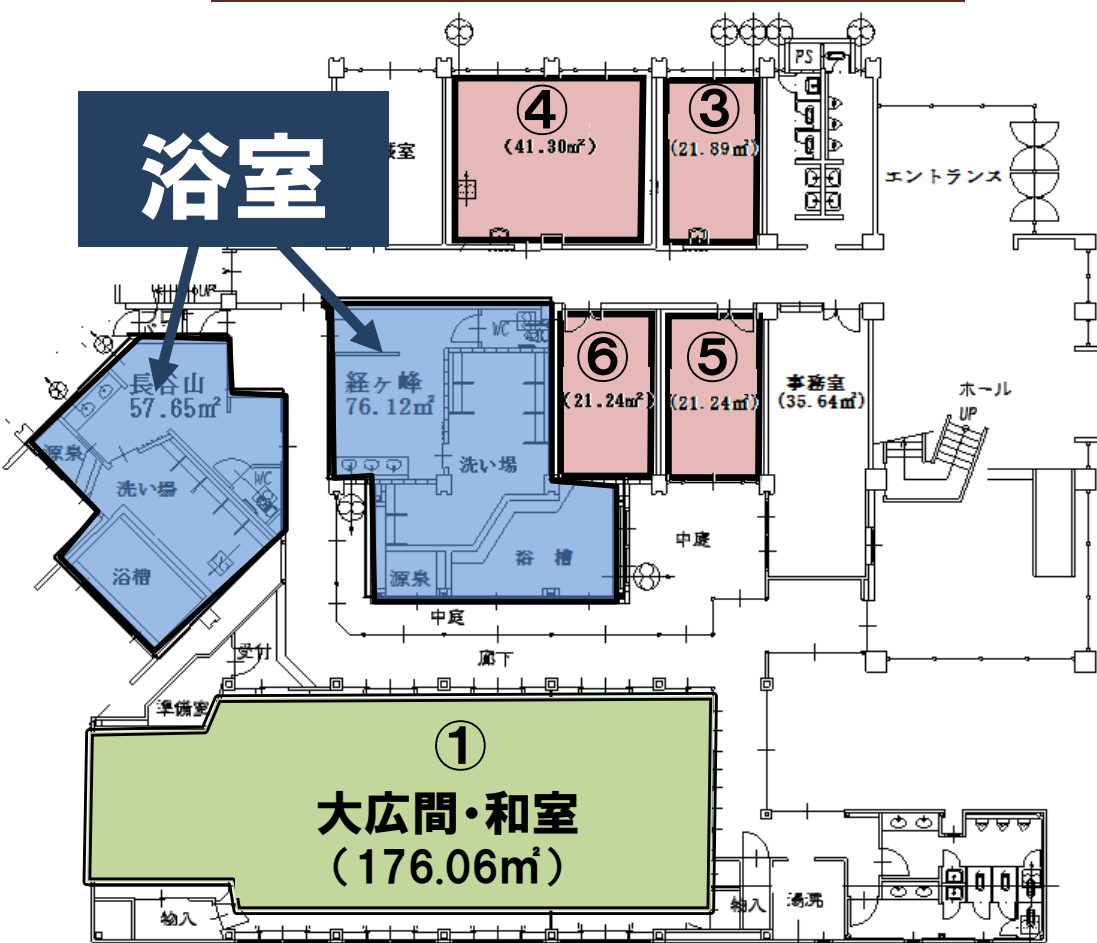
諸室(空き部屋)の有効活用を図る！

まちづくりや健康増進などに係る活動拠点として活用することを基本に、
諸室を利活用する貸付事業者を公募

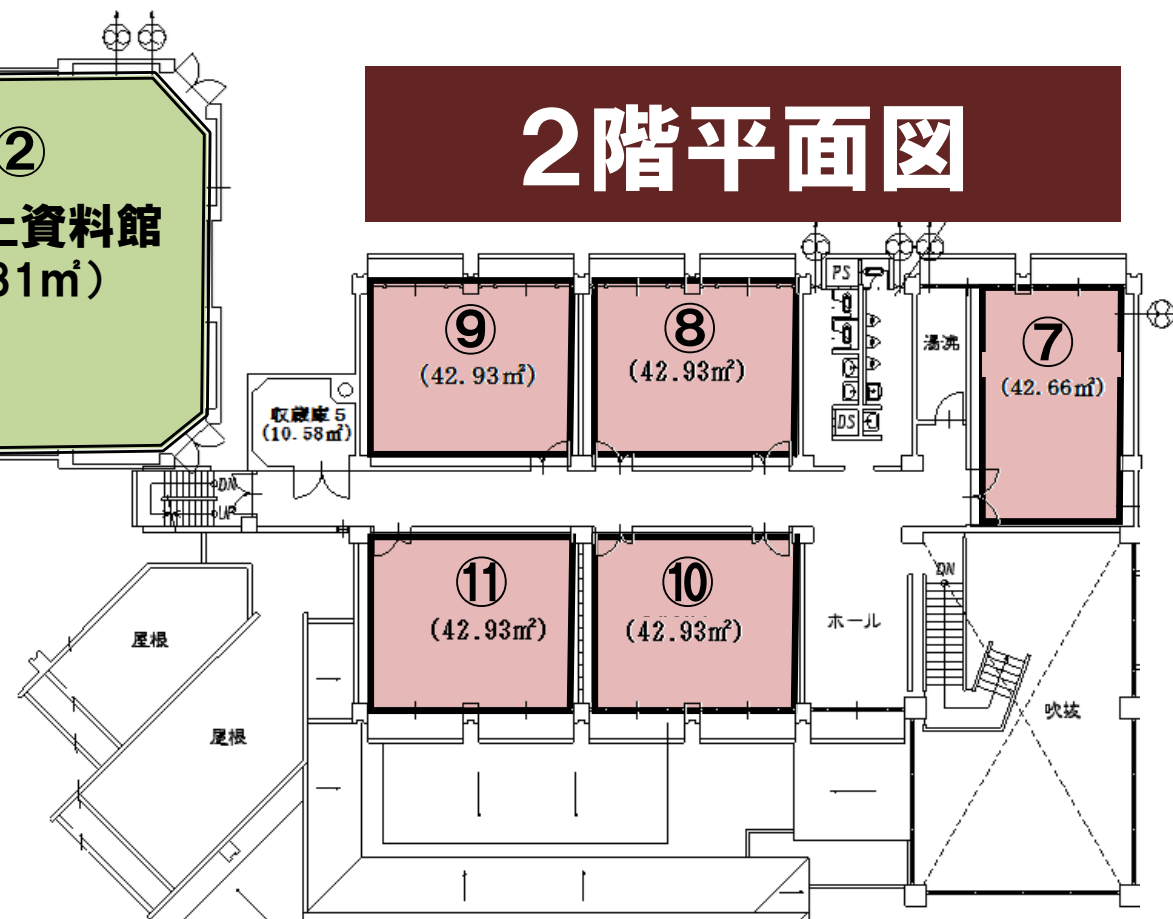
安濃交流会館諸室の利活用①

安濃交流会館平面図

1階平面図



2階平面図



- : 多目的スペース (公営) 【①、②】
- : 貸付け (公募) 【③～⑪】

安濃交流会館諸室の利活用②

公営

全2室

1階

大広間・和室
旧郷土資料館

- 各スペースを活用し、温泉利用者の利便性向上を図り、地域交流に資するイベントを随時開催
- イベント開催時以外の活用方法
 - ・大広間・和室…休憩スペースに開放
 - ・旧郷土資料館…卓球台を設置等

貸付け

公募

全9室

1階

4室
【③～⑥】

2階

5室
【⑦～⑪】

諸室を利活用する
貸付事業者を公募

貸付事業者は、賃借料
を市へ納入

安濃交流会館

まちづくりや
健康増進の
活動拠点へ

新たな誘客
を図る

温浴施設の
利用者増へ

貸付事業者 公募の概要

件名	安濃交流会館利活用促進に係る賃貸借事業者の募集		
募集開始日	令和元年9月9日(月)		
募集手法	公募型プロポーザル方式		
募集対象	諸室を利活用したまちづくり等に関心のある民間事業者 ※法人、個人事業主、団体等を含む		
事業内容	利用者拡大や地域交流拠点としての運営に資する諸室の利活用及びイベントの実施		
スケジュール	令和元年10月31日…	貸付事業者の募集締め切り	{ 審査委員会の開催 貸付事業者の決定
	11月		
	令和 2年 4月	…貸付事業者による事業開始予定	

受付窓口・お問い合わせ先について

ご応募をお待ちしています！



受付窓口

津市安濃総合支所
地域振興課総務担当

電話

059-268-5511

Eメール

268-5511@city.tsu.lg.jp