

# 長久手市福祉の家等 公民連携基本方針

---

令和6年 3月

第1章	はじめに	2
第2章	施設概要	4
第3章	現状と課題	9
第4章	事業の方向性	16
第5章	(株)長久手温泉の今後	23
第6章	スケジュール	26

# 第1章 はじめに

---

- 長久手市福祉の家は、平成14年に開館し、第三セクターである株式会社長久手温泉（以下、「(株)長久手温泉」という。）が運営する温泉交流施設「長久手温泉ござらっせ」と、長久手市の福祉機能を併せ持つ公共施設として、市民の福祉の向上並びに健康の維持及び増進を図るとともに、市内外の広域的な交流を促進してきた。
- 長久手市田園バレー交流施設（以下、「あぐりん村」という。）は、平成19年に開館し、「長久手温泉ござらっせ」と同じく(株)長久手温泉による運営のもと、長久手市の農産物を取り扱うとともに、農業従事者と消費者との交流を促進することで、農業振興及び都市農村交流を促進するための施設として機能してきた。
- しかしながら、福祉の家では主に温泉交流施設の機械設備の老朽化が顕在化しているとともに、(株)長久手温泉の経営体力が低下している。民間活力を活かして、温泉交流施設の効果的・効率的に実現していく必要があり、運営のあり方を見直すことが急務となっている。併せて、あぐりん村においても社会情勢の変化に応じて民間活力を導入していく。
- 本基本方針では、福祉の家等を取りまく様々な現況や課題を整理するとともに、福祉の家等の運営に係る公民連携の基本的な方向性を整理する。

# 第2章 施設概要

---

長久手市福祉の家とあぐりん村の概要を示す。

## ■ 福祉の家の目的

- 長久手市福祉の家条例 第2条  
「市民の福祉の向上並びに健康の維持及び増進を図るとともに、市内外の広域的な交流を促進するため、福祉の家を設置する。」



## ■ 福祉の家の概要

所在地	長久手市前熊下田171番地	敷地面積	29,688.61㎡
建築面積	4,955.68㎡	延床面積	7,897.16㎡
構造	鉄筋コンクリート造 一部 鉄骨造 地上2階		
開館年	平成14年 12月		
敷地・建物の所有	長久手市		
地域地区	市街化調整区域		
運営者	株式会社長久手温泉		

# あぐりん村の目的・概要

## ■ あぐりん村の目的

- 長久手市田園バレー交流施設（あぐりん村）条例 第1条

「豊かな田園環境と都市的な町並みを併せ持つ長久手市において、農村の多面的機能を生かしつつ、市民の参画のもとに都市と農村との交流を進め、農業の振興並びに健康的でゆとりのある生活及び人と自然とがよりよく共生する地域社会の実現に資するため、長久手市田園バレー交流施設（あぐりん村）を設置する。」



(国土地理院地図より)



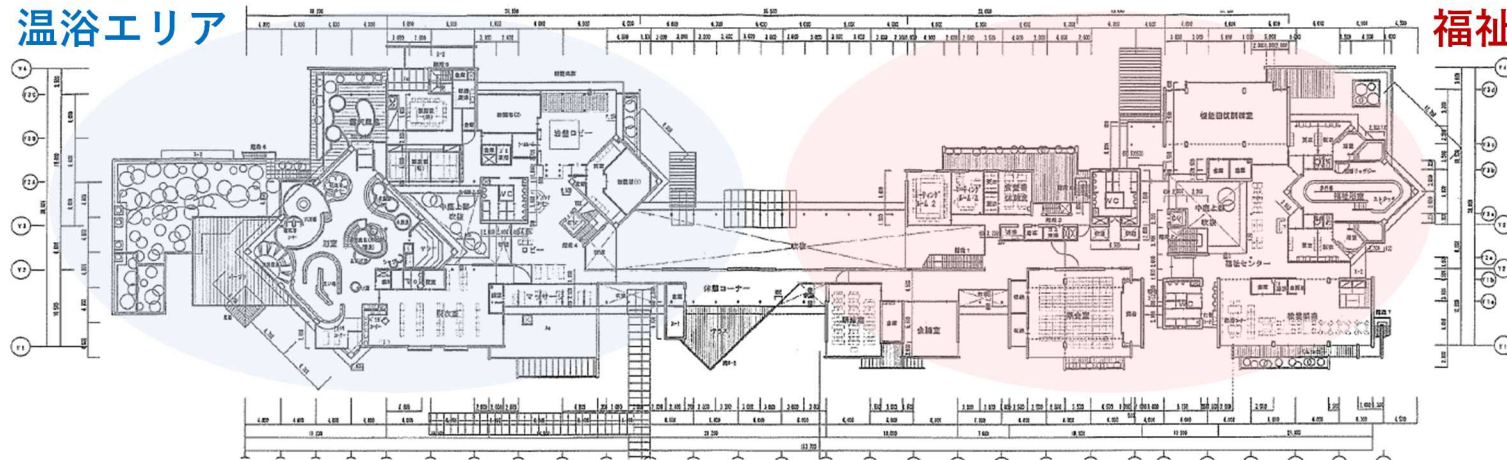
## ■ 田園バレー交流施設の概要

所在地	長久手市前熊下田134番地	延床面積	1,534.35㎡
建築面積	1,985.87㎡		
構造	木造（一部鉄筋コンクリート造及び鉄骨造）平屋建て 3棟		
開館年	平成19年 4月		
敷地・建物の所有	長久手市		
地域地区	市街化調整区域		
運営者	株式会社長久手温泉		

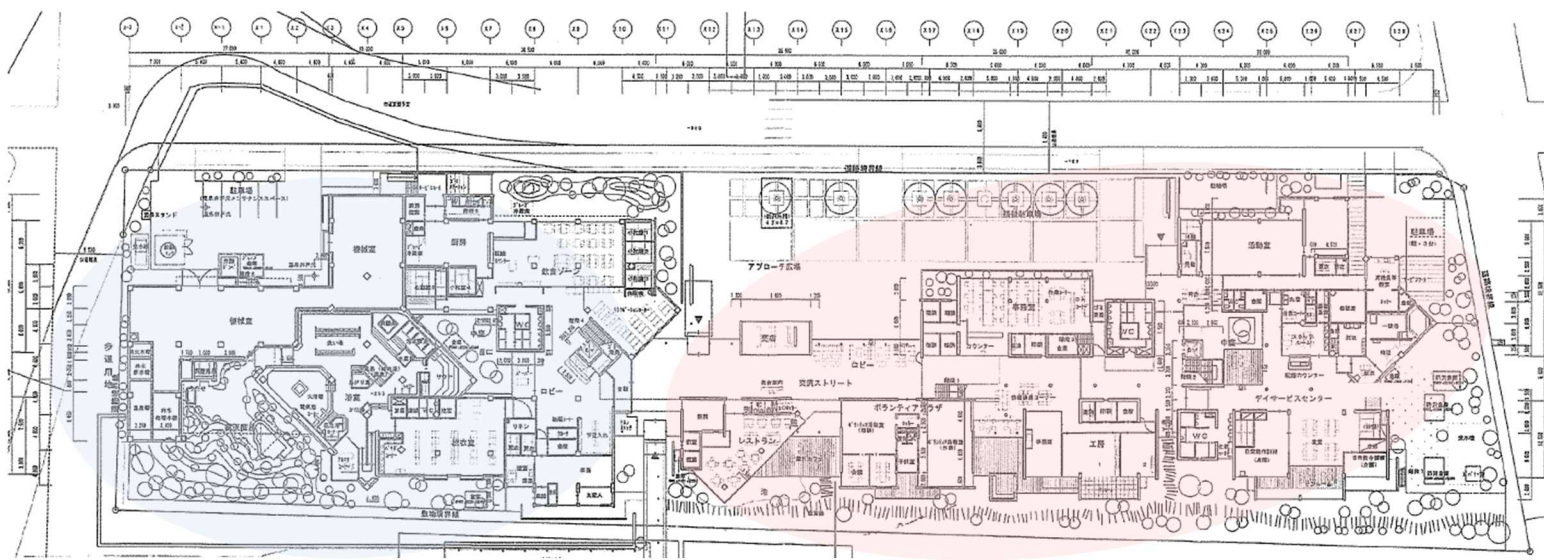


福祉の家は、温浴エリアと福祉エリアで構成されている。

2階 温浴エリア 福祉エリア



1階 温浴エリア 福祉エリア

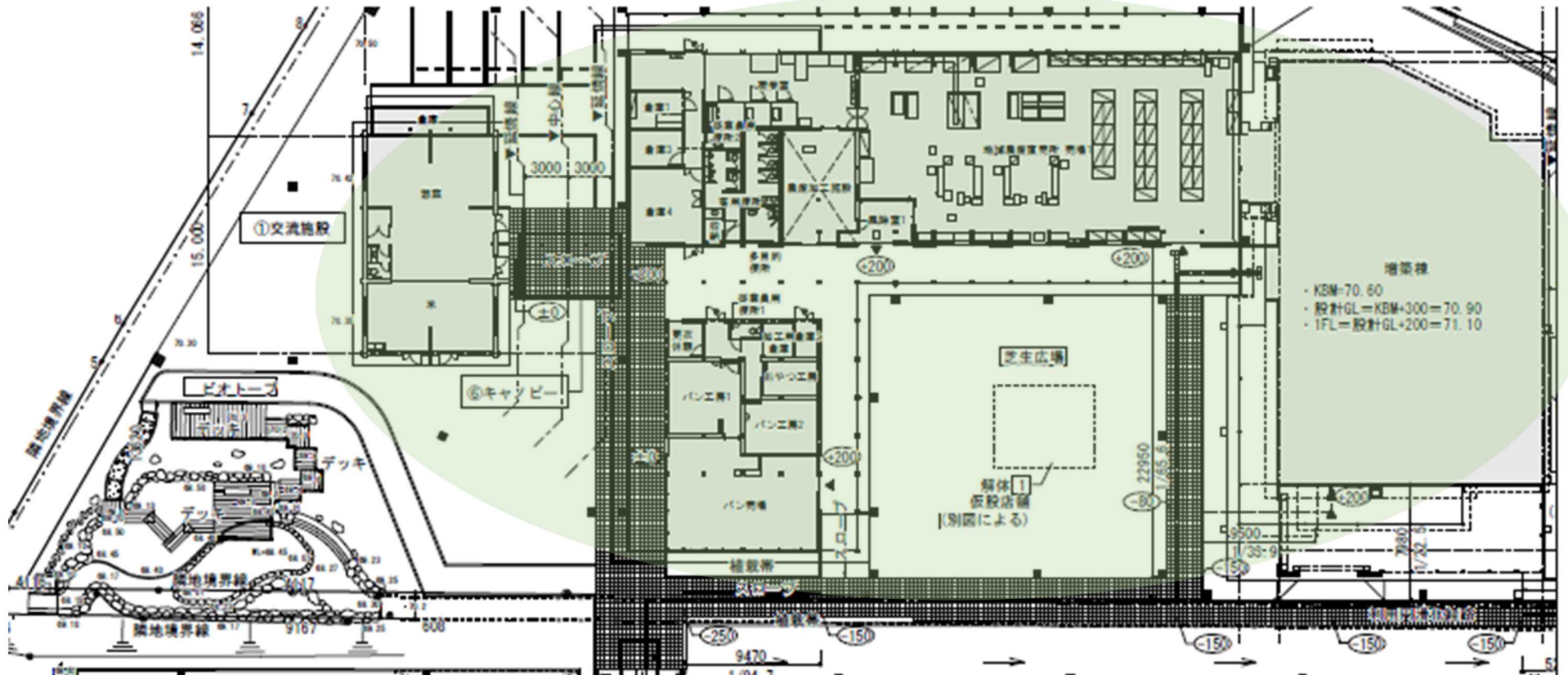


温浴エリア

福祉エリア 7



あぐりん村は、農作物直売所・地域食材加工提供施設・農業交流館で構成されている。



これまでの福祉の家・あぐりん村は、指定管理者制度や直営方式などを組み合わせて管理運営されてきた。

■ 福祉の家

エリア・機能		施設	管理運営手法	運営者
温浴エリア		長久手温泉ござらっせ	指定管理 (利用料金制)	(株) 長久手温泉
福祉エリア	福祉事務機能	社会福祉協議会事務室 ボランティアプラザ ひきこもり相談窓口兼 居場所	使用許可	社会福祉法人 長久手市社会福祉 協議会
	生涯学習機能	貸室	市直営	長久手市
	高齢者・障がい者福祉センター機能	歩行浴室・福祉浴室 教養娯楽室	市直営	長久手市
	交流ストリート	喫茶店・売店	使用許可	(株) 長久手温泉
交流スペース		市直営	長久手市	

■ あぐりん村

エリア・機能	施設	管理運営手法	運営者
都市農村交流促進機能	農作物直売所 地域食材加工提供施設 農業交流館	指定管理 (利用料金制)	(株) 長久手温泉

# 第3章 現状と課題

---

長久手市福祉の家（温浴エリア・福祉エリア）及び  
あぐりん村それぞれの現状と課題について整理する。

		現状	課題
福祉の家	温浴エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 温浴設備の老朽化</li> <li>■ (株)長久手温泉の経営体力低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 温浴設備の老朽化対応</li> <li>■ 運営における採算性の向上</li> </ul>
	福祉エリア (交流ストリートを含む)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 歩行浴・福祉浴設備の老朽化</li> <li>■ 未利用箇所の存在</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 歩行浴・福祉浴設備の老朽化対応</li> <li>■ 空間の有効活用</li> <li>■ 健康増進機能の拡充</li> </ul>
あぐりん村		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 社会情勢の変化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 農業振興の推進</li> <li>■ 都市農村交流事業の推進</li> </ul>

平成30年度の調査で、福祉の家全体の改修費用として最大約28億円、温浴エリアだけでも最大約11億円が試算された。

■ 設備の老朽化状況（一例）



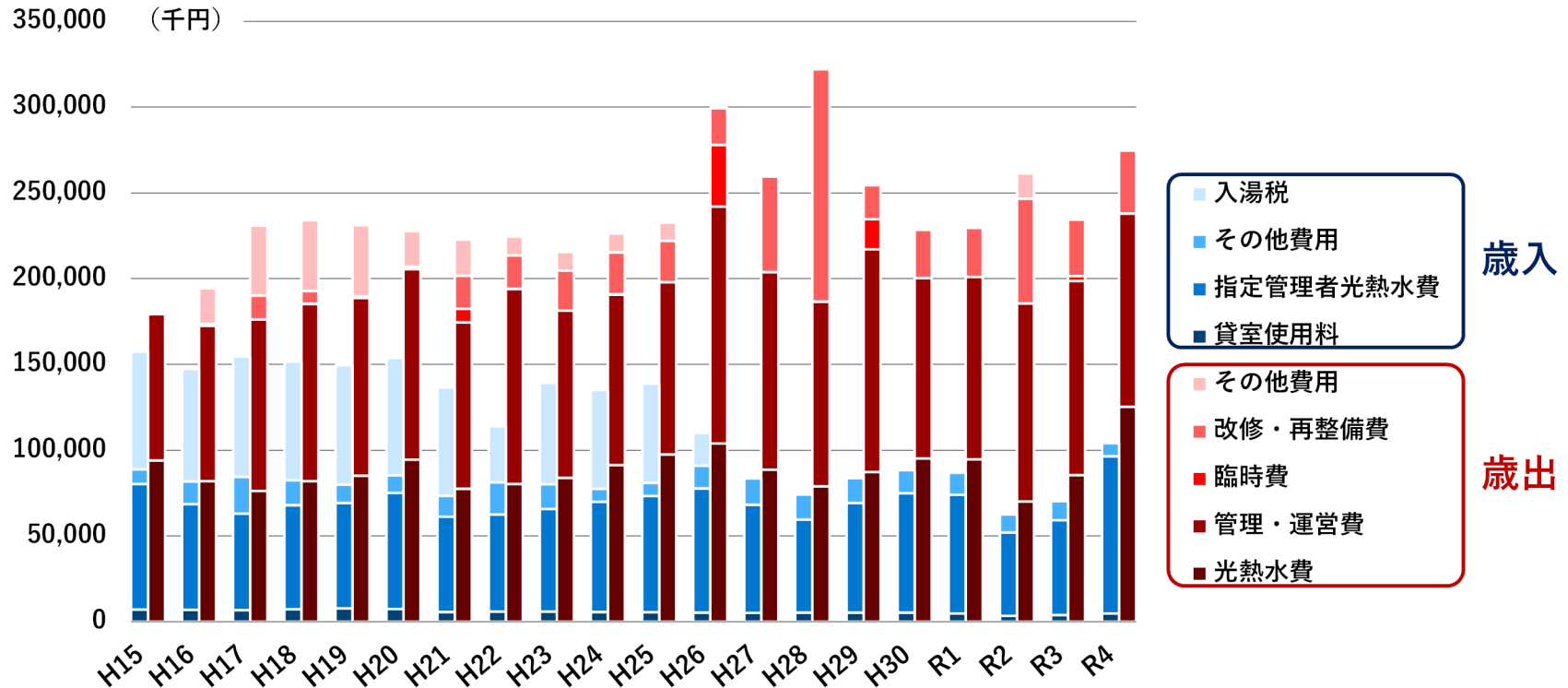
■ 温浴設備の老朽化の進行による財政負担

- 槽、配管・ポンプ・ボイラ、循環装置、制御機器等、温浴設備は定期的な補修を実施しているが、設備の経年劣化が日々進行しており、今後さらに故障箇所が増えたり、修繕部品が無くなったりすることが想定される。
- 平成30年度に行った大規模改修調査では、福祉の家全体の改修費として、最大約28億円と試算している。このうち温浴設備に係るものは最大約11億円であり、設備の老朽化にどのように対応していくのかが大きな問題の一つとなっている。



## 温浴エリアを含む市の施設の維持経費は大きく、老朽化によりさらに費用が増加すると想定される。

福祉の家全体に係る市の歳入と歳出

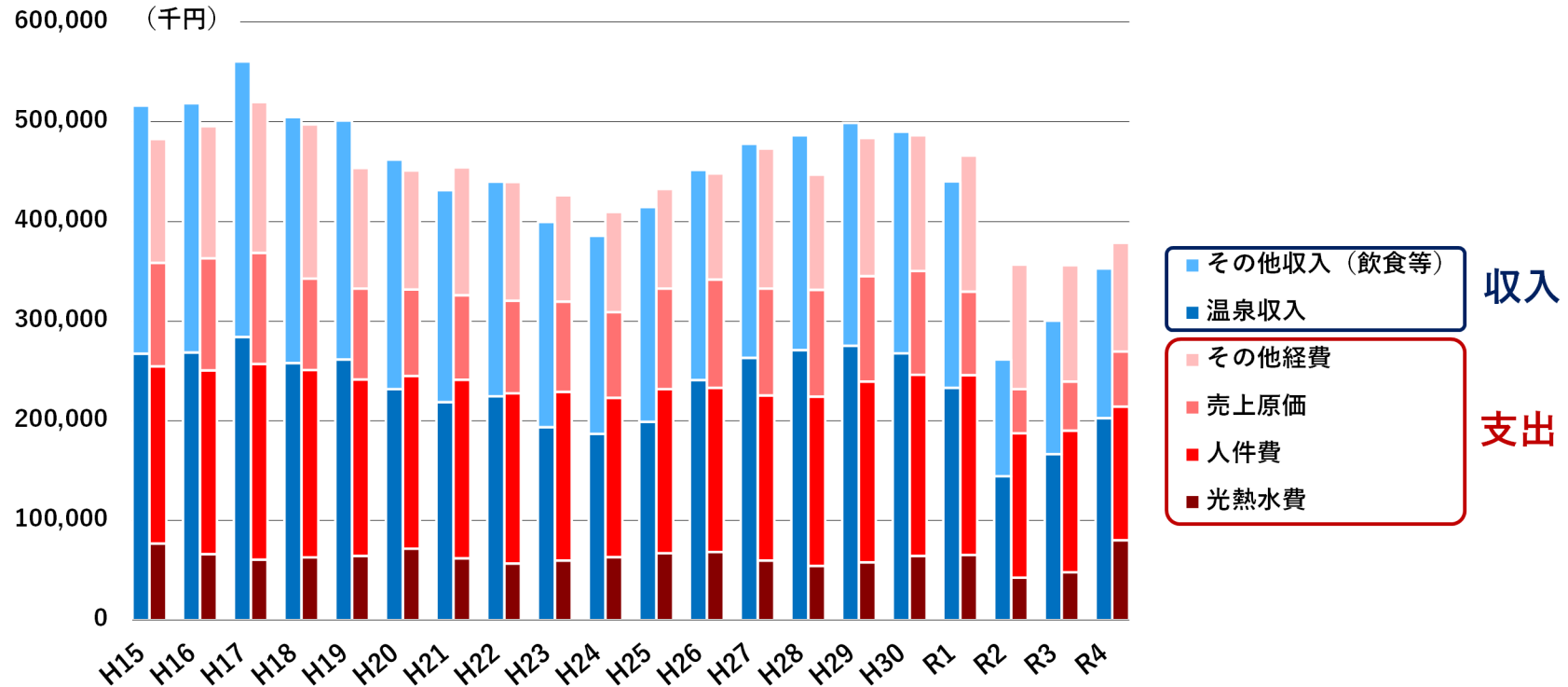


- 光熱水費については一度、市が立て替え、指定管理者から相当分を受領している。
- 令和元年度から令和3年度までの間、市の福祉の家の歳入歳出の差額は、年間約1.7億円の支出超過となっている。
- 入湯税は平成26年度に廃止している。
- 貸室使用料に関しては純粋な収入であるが歳入に占める割合は低く、歳出全体と比較しても少ない水準である。



# 福祉の家温浴エリアを運営する (株) 長久手温泉の温泉事業は、コロナ禍の影響で赤字の状況が続いている。

(株)長久手温泉 温泉事業部の支出と収入



- 令和3年度の入泉者数は298,990人、令和4年度の入泉者数は372,445人であった。
- コロナ禍の影響により、令和2年度以降、合計収入は大きく減少した。現在は、回復傾向にある。
- 令和4年度の支出に関して、対前年度比で1,500万円の経費削減を実行しているが、水道光熱費は対前年度比で3,000万円増加している。

## 福祉の家福祉エリアにおいては、空間の有効活用が求められている。

### ■ これまでの取組

- 福祉エリアでは、本市における地域福祉の拠点として、各種相談対応、交流の場の提供、ボランティアの養成及び活動の場の提供、各種福祉情報の提供等を総合的に実施している。
- 加えて、生涯学習活動や健康増進の場の提供、福祉的配慮が必要な高齢者、障がい者、ひきこもりの方などを対象とした居場所づくりを行ってきた。



### ■ 今後の課題

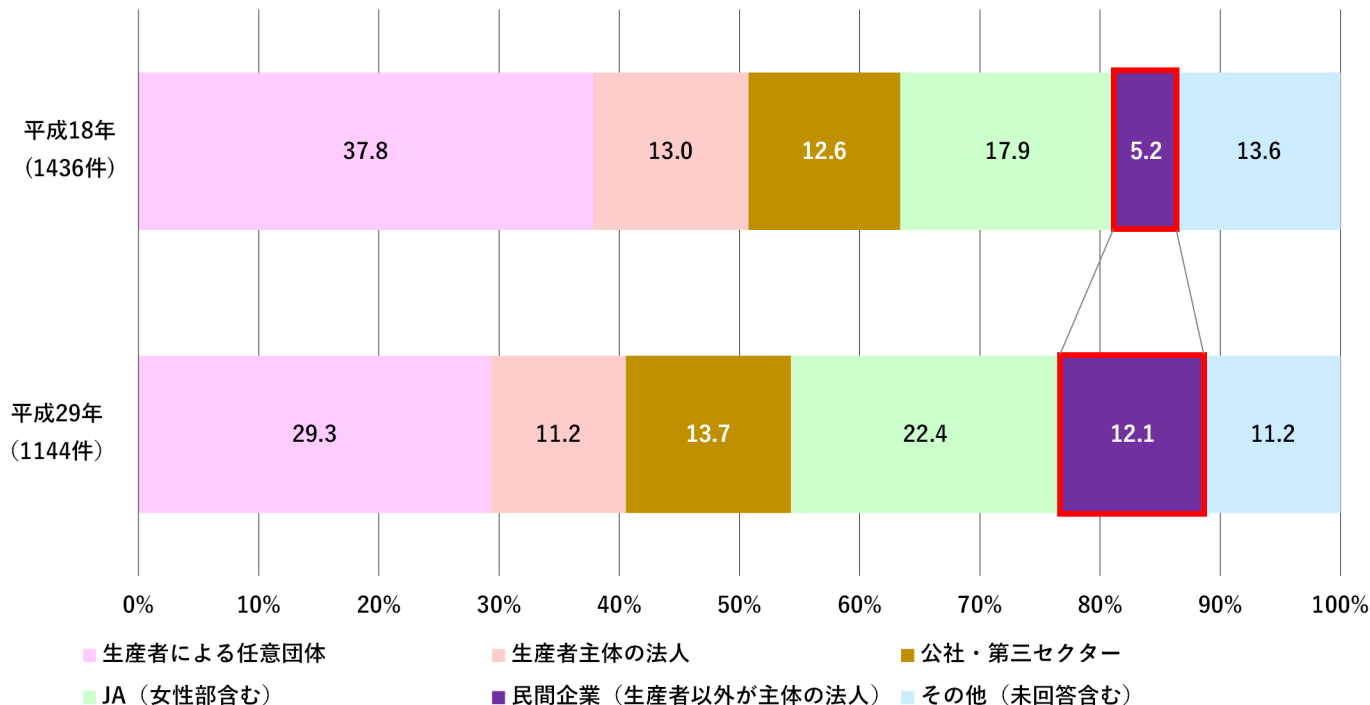
- 引き続き福祉機能の充実を進めることが必要であるが、施設の有効活用が課題となっている。
- 第6次長久手市総合計画で福祉の家の健康増進機能を強化すると位置付けられており、一層の充実化が求められる。

## 開業時と比べ、民間企業が運営する農産物直売所は増加している。 農業振興においても民間のノウハウが活用できると考えられる。

### ■ 民間企業が経営する農産物直売所の増加

- 一般財団法人 都市農山漁村交流活性化機構（まちむら交流きこう）が全国の常設・通年営業を行う農産物直売所を対象に実施した全国実態調査では、平成18年度から平成29年度にかけて、民間企業により運営される直売所の割合が5.2%（75か所）から12.1%（138か所）へ増加している。
- 民間企業が農業振興施設を運営することにより、農業体験イベント等の農業振興につながる事業を、より効果的に実施することができると考えられる。

農産物直売所の運営主体



（参考）

一般財団法人 都市農山漁村交流活性化機構  
（まちむら交流きこう）

全国農林水産物直売所・実態調査から見える  
直売所の今と野菜販売

<https://www.alic.go.jp/content/000151893.pdf>

一般財団法人 都市農山漁村交流活性化機構  
平成18年度農産物直売（常設・有人・周年  
営業）の運営内容に関する全国実態調査の概  
要

<https://www.kouryu.or.jp/service/pdf/1877.pdf>

上記資料を参照しグラフを作成した。

作成にあたって、項目を統一するために一部  
加工している。

# 第4章 事業の方向性

---

第3章で示した課題を踏まえ、公民連携事業として今後どのように展開するのか、大枠の方向性を示す。

## 福祉の家温浴エリアでは、民間事業者の裁量を最大化し、ノウハウを活用できるようにするため、PFIコンセッション方式を導入する。

### 運営方式の変更

#### 従来の運営

- ・ (株) 長久手温泉による指定管理

#### 令和7年度以降の運営 (予定)

- ・ 温浴エリアを普通財産化し、**PFIコンセッション方式**を導入する。
- ・ 民間温浴事業者による運営で、**温浴施設を存続**させる。
- ・ 喫茶店は、事業範囲に含めた一体的な活用を図る。
- ・ 温浴エリア建物躯体の改修費は市が負担し、それ以外の費用は民間事業者が負担することを想定。

#### <期待する効果>

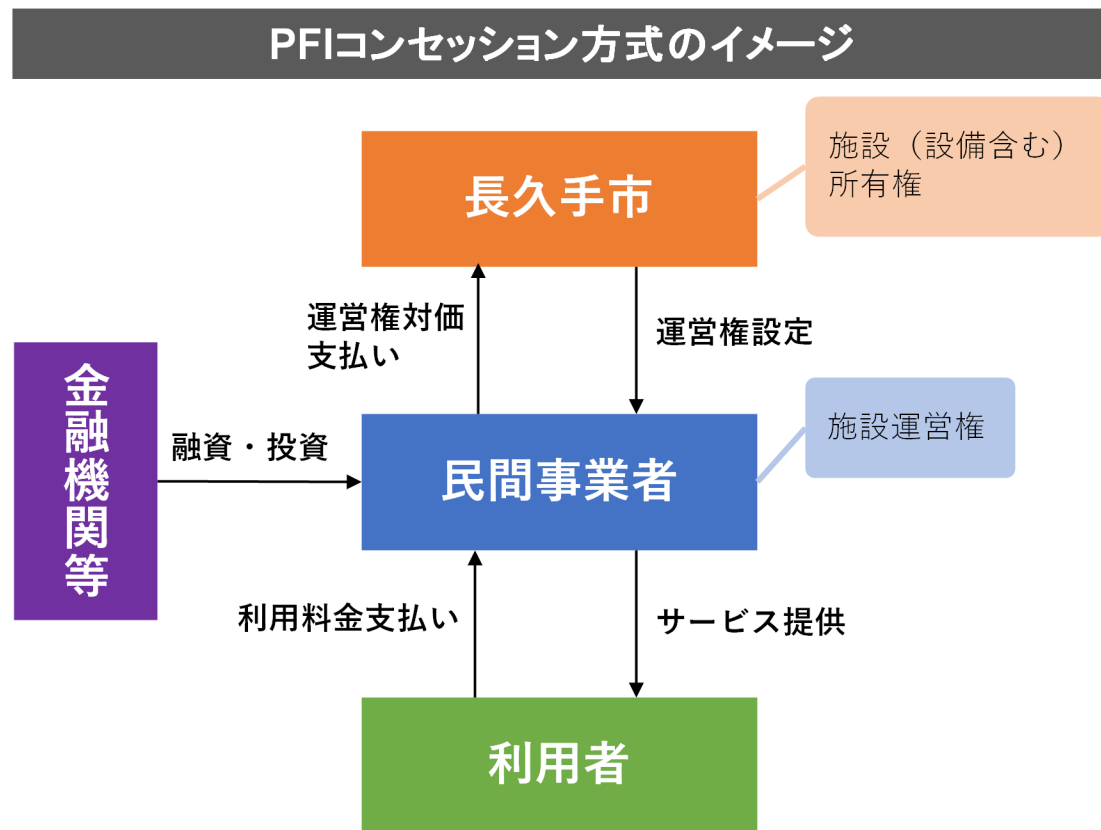
- ・ 民間事業者ならではの知見やノウハウを活用し、事業の採算性を向上させる。
- ・ 料金設定などに民間事業者の裁量を最大限に発揮させられるようにするなど、自由度の高い運営を可能とする。
- ・ 民間事業者ならではの改修等の更新投資により、効果的・効率的な運営が期待できる。

#### ■ 今後の事業実施方針

- PFIコンセッション方式導入に向けた条件整理のため、民間温浴事業者に対するサウンディング調査を実施する。
- 令和6年5月の公募開始に向け、適切な公民分担などを検討し、手続きを進める。

## PFIコンセッション方式を導入することで、民間事業者による自由度の高い運営が可能となるため、質の高いサービス提供が期待できる。

- PFIコンセッション方式とは、施設の所有権を行政が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式
- 民間事業者は、行政に運営権対価（収益性によって規定）を支払うが、裁量を発揮した施設運営が可能となる。





## サウンディング調査では、民間事業者の参入意向があり、事業として実現性があることを確認できた。

### ■ 民間事業者へのサウンディング調査の実施

- PFIコンセッション事業者の公募にあたり、民間事業者に対してサウンディング調査を実施した。その結果、温浴施設としての採算性を向上させつつ、継続的に運営を行うことが可能との結論を得た。
- PFIコンセッション方式を用いることで、民間事業者の裁量を最大限に発揮でき、民間ならではの経営的視点やノウハウによる効果的・効率的な運営が期待できると考えられる。

調査の視点	出された意見
本施設の設備の修繕をすることで運営が可能か	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 温浴設備の老朽化に対応できる。</li> <li>■ 長期的な運営であれば支出を回収でき、利益も期待できる。</li> </ul>
採算性向上のために必要なものは何か	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 浴室の充実化も考えられるが、浴室以外のくつろぎ空間についても民間としてのノウハウを活用できる余地があると考えられる。</li> </ul>
温泉交流施設のポテンシャルについて、どのような認識か	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 立地やアクセス性の観点からは一定の収益性が見込めそうである。</li> <li>■ 交流ストリートとの一体的な運営を行うことも考えられ、温泉交流施設との相乗効果が期待できる。</li> </ul>

福祉の家福祉エリア・交流ストリートでは、地域福祉の推進及び健康増進機能の拡充を図るため、社会福祉協議会を新たに指定管理者として指定する。

### 運営方式の変更

#### 従来の運営

- ・市の直営による運営
- ・使用許可

#### 令和7年度以降の運営（予定）

- ・ 社会福祉協議会を指定管理者として任意指定する。

#### <期待する効果>

- ・ 指定管理者の創意工夫により、空間の有効活用を図る。
- ・ 現在の福祉エリア内に事務機能があり、包括的に福祉事業を担ってきた実績のある社会福祉協議会を指定することで、現状以上に施設を有効活用する効果的・効率的な事業の推進を図る。
- ・ 総合計画において表記されているよう福祉の家の健康増進機能の拡充を図る。

#### ■ 今後の事業実施方針

- 令和6年度に社会福祉協議会を指定管理者として選定するための手続きを進める。

## あぐりん村は、新たに民間事業者を公募し指定管理者とする。

### 運営方式の変更

#### 従来の運営

- ・(株)長久手温泉が公募によらず任意指定による指定管理

#### 令和7年度以降の運営（予定）

- ・農業振興事業や公共施設運営事業の実績がある**新たな民間事業者を公募し指定管理者する。**

#### <期待する効果>

- ・民間事業者ならではの知見やノウハウを活用し、農業振興、地域の活性化及びブランディングを推進する。
- ・農産物直売所の利用増進や農業従事者との交流事業のさらなる充実化を図る。

#### ■ 今後の事業実施方針

- 民間事業者に対して実施したサウンディング調査で、施設としての公民連携事業としてのポテンシャルを確認した。
- 令和6年7月の公募開始に向け、指定管理者選定のための手続きを進める。

## サウンディング調査では、民間事業者の参入意欲があり、経営面・農業振興の観点でもさらなる向上の可能性がある。

### ■ 民間事業者へのサウンディング調査の実施

- 指定管理者を公募するにあたり、令和6年1月に民間事業者数社に対してサウンディング調査を実施した。その結果、純粹な民間事業者が運営した場合でも市の農業振興などに寄与することができ、民間ノウハウを活かした農業振興やサービス提供、経営改善を行うことが可能との結論を得た。
- 農産物直売や農業従事者と消費者との交流事業のさらなる充実化を図る上では、経営的視点をもつ民間企業との連携により、あぐりん村の更なる利用促進に効果的であると考えられる。

調査の視点	出された意見
農業振興施設としての運営が可能か	■ 商業色を過度に強めずとも、農業振興の側面に重きを置いた運営をすることが可能である。
独立採算による運営が可能であるか	■ 採算性については、現状の売上額を見ても軌道に乗っており、利益の一部を市に還元することも可能である。
あぐりん村のポテンシャルについて、どのような認識か	■ 大都市名古屋近郊の直売所として、さらなる収益向上策が考えられる。 ■ 立地・アクセス性は良い。

# 第5章 (株)長久手温泉の今後

---

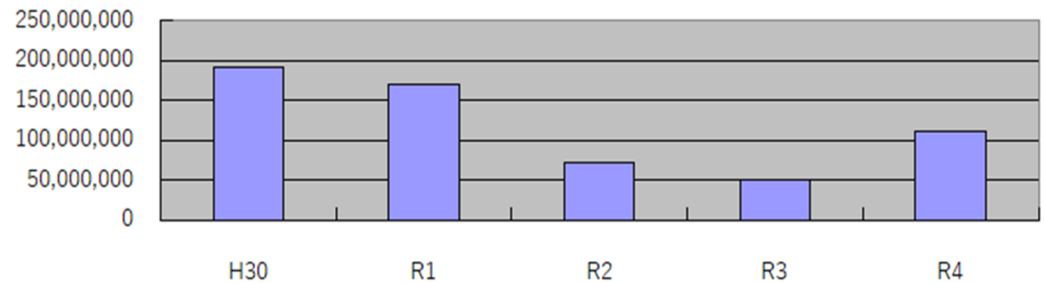
公民連携事業を実施するにあたり、これまで指定管理者であった(株)長久手温泉の今後の方向性について示す。

## (株) 長久手温泉では経営改革に向けた取り組みを行ってきたが、利益剰余金が減少しており、厳しい経営状況が想定される。

### ■ (株) 長久手温泉の利益剰余金の推移

- 平成30年度末から令和3年度末までの4年間で、利益剰余金は約2億円から約5,000万円まで減少した。
- 特に令和2年度はコロナ禍の影響で入泉客数が大きく減少し、約1億円の損益を計上している。
- 令和4年度には緊急措置として修繕引当金を取り崩し、令和4年度末の利益剰余金は約1.1億円となっている。

(株) 長久手温泉の利益剰余金の推移



### ■ 経営改革への取組み (令和4年度)

- (株) 長久手温泉の民間4社の株を自己株式として取得することで、市6割、自己株式4割の持株とし、会社を迅速かつ柔軟に変革することができる体制づくりを推進した。
- 原価・労務・人事に関する考え方などの会社経営の基礎的な部分について、民間事業者からの改善支援を受け、経営体質の改革を進めた。



## (株) 長久手温泉は令和7年度の民間事業者の本格参入をもって清算の方向とする。

- 本市の第三セクターであり、温浴エリア及びあぐりん村の指定管理者である(株)長久手温泉は、令和7年度の民間事業者の本格参入をもって清算する方向で検討を進める。
- なお、福祉の家(温浴エリア)、あぐりん村を新たに運営することとなる民間事業者には、(株)長久手温泉の従業員を承継することを前提条件として提示する。

### 従来

#### (株) 長久手温泉

温浴事業

- 福祉の家温浴エリアにて温泉事業を実施

アグリ事業

- あぐりん村にてアグリ事業を実施

#### 長久手市

福祉事業

### 令和7年度以降の想定

#### 温浴エリア PFI事業者

温浴事業

#### あぐりん村 新指定管理者

アグリ事業

#### 福祉エリア 社会福祉協議会

福祉事業

- (株)長久手温泉は清算
- (株)長久手温泉の従業員の雇用は、各々の新しい運営者へ承継することを前提として選定を行う。

# 第6章 スケジューリング

---

# スケジュール

令和6年

令和7年

3月

4月

5月

7月

10月

11月

3月

4月

福祉の家  
温浴エリア

実施方針等  
の公表

公募

事業者の  
審査・  
選定

事業者との  
基本協定締結  
等

事業者  
との  
契約締結

新体制での  
事業開始

議会承認  
(実施方針  
条例)

議会承認  
(運営権  
設定)

福祉の家  
福祉エリア

任意指定  
手続きの依頼

審査

指定管理  
協定の  
締結

新体制での  
事業開始

議会承認  
(条例改正)

議会承認  
(指定  
管理者)

あぐりん村

公募

事業者の  
審査・  
選定

指定管理  
協定の  
締結

新体制での  
事業開始

議会承認  
(指定  
管理者)