

長久手市温泉交流施設運営事業 事業概要

1 敷地と既存施設の概要

(1) 敷地の概要

<p>福祉の家 及び周辺図</p>	 <p>(国土地理院地図より)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・赤枠で示してあるのが長久手市福祉の家であり、赤で塗りつぶしてある区域が本事業の対象である福祉の家温泉交流施設です。 ・隣接施設として田園バレー交流施設を黒枠で示しています。
<p>計画地</p>	<p>長久手市福祉の家（温泉交流施設のみ）</p>
<p>所在地</p>	<p>長久手市前熊下田171番地1</p>
<p>地域地区</p>	<p>市街化調整区域</p>

(2) 施設の基本情報

名称 長久手市福祉の家
 所在地 長久手市前熊下田 171 番地 1
 敷地面積 29,688.61 m²
 建築面積 4,955.68 m²
 延床面積 7,897.16 m²
 (うち温泉交流施設 約3,364 m²)
 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



駐車場 539台 (隣接する田園バレー交流施設の駐車場も含む)

設立の目的 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。」

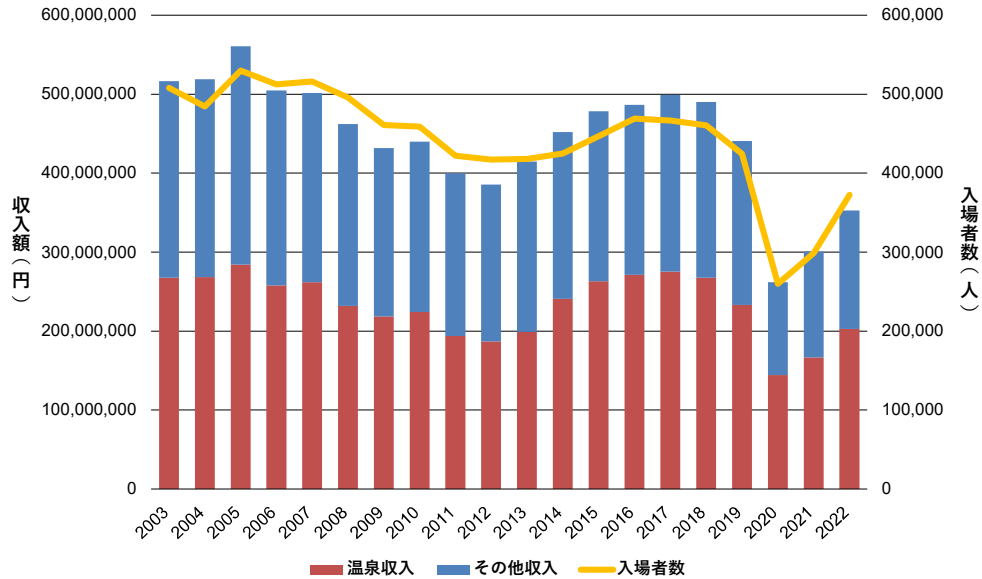
運営状況 現在は下記の通り運営されています。本事業で事業対象範囲とするエリアを朱色で着色しています。

エリア・機能		施設	管理運営手法	運営者
温泉交流施設		長久手温泉ござらっせ	指定管理 (利用料金制)	株式会社長久手温泉
交流ストリート		喫茶店・売店	使用許可	株式会社長久手温泉
		交流スペース	市直営	長久手市
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

(3) 温泉交流施設の現在の経営状況

現在の指定管理者である(株)長久手温泉の温泉事業部の経営状況について下記に示します。

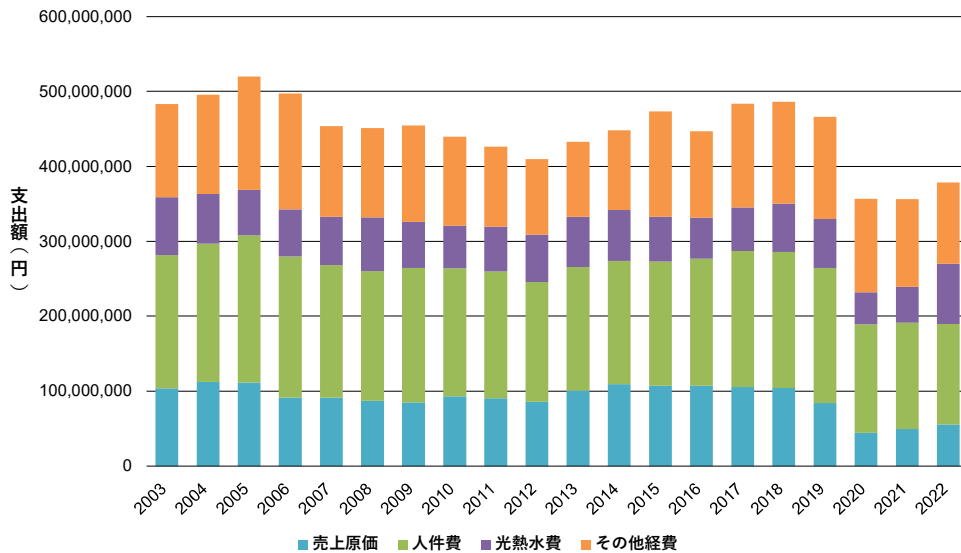
■ (株)長久手温泉 温泉事業部の収入と入場者数の推移



※その他収入には、レストラン・売店収入、介護ショップ収入、健康事業収入、自動販売機収入、業務委託収入などが含まれる

- ・ コロナ禍の影響により、令和2年度以降、総収入は大きく減少
- ・ 現在はコロナ禍が落ち着いたこともあり回復傾向にあるが、コロナ禍以前の水準には未達

■ (株)長久手温泉 温泉事業部の支出の推移



※その他経費には、販売費、広告宣伝費、消耗備品費、支払手数料、維持管理費、賃借料、保険料などを含む

- ・ 令和4年度の支出に関しては、対前年度比で1500万円の経費削減を実行
- ・ 一方で、外的要因である水道光熱費は、対前年度比で3000万円増加

2 本事業の概要

(1) 基本方針

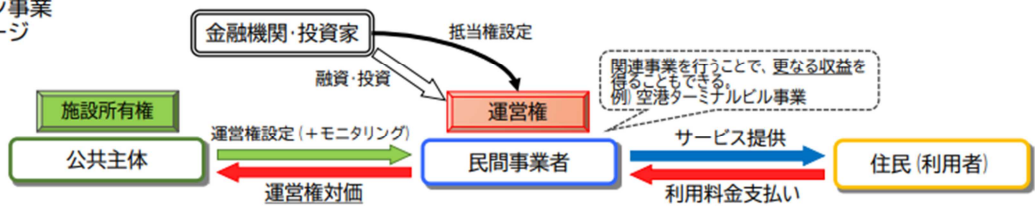
老朽化への対応・採算性の確保が喫緊の課題である福祉の家温泉交流施設において、現在の指定管理者制度を転換し、新たな公民連携手法を導入します。

(2) 事業手法

既存温泉交流施設を普通財産化し、「地域の活性化並びに健康の維持及び増進」を目的とした施設としてPFIコンセッション方式を導入します。

※PFIコンセッション方式：事業者は施設の運営等を行う権利（公共施設等運営権）の対価を支払い、地方公共団体は公共施設等運営権を事業者に設定し、事業者が施設の維持管理・運営を行う

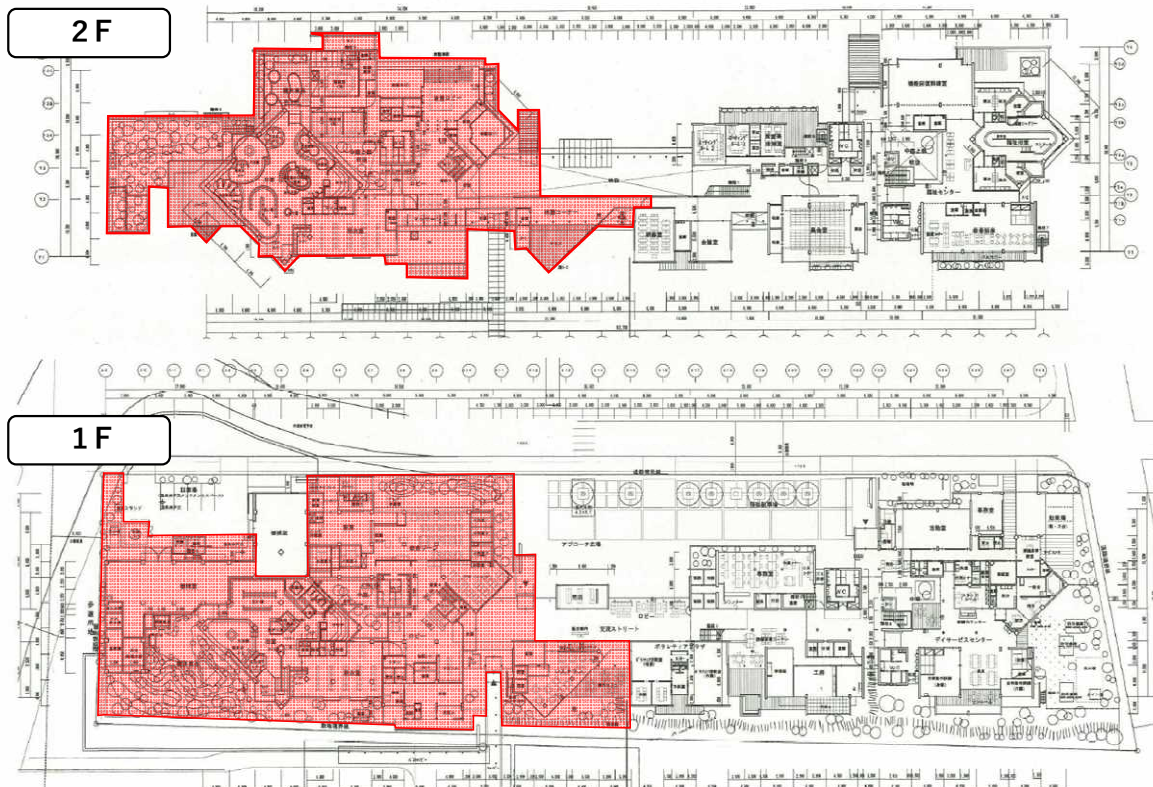
■コンセッション事業スキームイメージ



内閣府 民間資金等活用事業推進室 (PPP/PFI 推進室) 公表資料 ([PPP/PFIの概要 \(cao.go.jp\)](http://cao.go.jp)) より引用

(3) 事業対象エリア

事業対象エリアは下図中赤色で着色された温泉交流施設です。温泉交流施設は2階建てであり、露天風呂部分、周囲の外構部や温泉井戸、水井戸、水槽などの関連設備を含みます。また、交流ストリートの一部、喫茶店スペースも含みます。



(4) 現時点で想定している業務構成

本事業における事業者の業務構成を以下に示します。なお、今後のサウンディング調査等を経て、実際の公募時には追加、削除、変更等を行う可能性があります。

1) リニューアル準備業務

事業者は、温浴エリアの開業までに、要求水準を満たしたリニューアル準備を行うこと。リニューアル準備業務は、以下の業務からなる。

- ① 利用規約案策定業務
- ② 維持管理業務、運営業務の準備業務
- ③ 料金收受業務
- ④ 広報業務
- ⑤ 開館式典及び内覧会等の実施業務
- ⑥ 行政への協力業務

2) 維持管理業務

事業者は、事業期間にわたって、要求水準を満たした施設維持管理を行うこと。維持管理業務は、以下の業務からなる。

- ① 建築物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 水質・温度管理業務
- ④ 什器・備品保守管理業務
- ⑤ 衛生管理・清掃業務
- ⑥ 保安警備業務
- ⑦ 修繕・更新業務
- ⑧ 植栽維持管理業務

3) 運営業務

事業者は、事業期間にわたって、本書に示す要求水準を満たした施設運営を行うこと。運営業務は、以下の業務からなる。

- ① 受付・予約管理・問い合わせ対応業務
- ② 利用料金の收受業務
- ③ 広報業務
- ④ イベント実施業務
- ⑤ 事業期間終了時の引継業務

(5) 本事業における現時点で想定している主な必須条件

現時点において市が想定している主な必須条件について以下に示します。なお、今後のサウンディング調査等を経て、実際の公募時には追加、削除、変更等を行う可能性があります。

1) 事業全体に関する条件

- ・ 温浴施設として事業期間（20年間）を通して安定的に運営すること
- ・ （株）長久手温泉における希望する全ての現従業員の雇用を承継すること
- ・ 事業期間終了後の現況復旧については求めない

2) 民間事業者による施設改修修繕について

- ・ 対象エリア内の主要構造部及び福祉の家全体にかかる共通設備以外の建築・内装・設備・備品等の維持・改修・修繕費用は民間事業者の負担で行う
- ・ 対象エリア内の主要構造部及び福祉の家全体にかかる共通設備のうち、民間事業者が工事を行った部分については、以後の維持・改修・修繕費用は、民間事業者の負担とする
- ・ 建物の外部意匠の変更は市と協議の上可能とする
- ・ 躯体の取り壊しは不可とする

3) 施設改修修繕の可能性について

- ・ 対象エリア内の主要構造部（屋根、屋上防水層、外壁、壁、柱、梁、基礎、外部建具、特殊建具、浴室の天井）は、市の費用負担によって必要な改修工事を実施する可能性がある。改修を行う場合は、必要に応じて協力すること
- ・ 対象エリア内にある福祉の家全体にかかる共通設備（全館空調機本体、変電設備、分電盤、自動制御装置等）は、市の費用負担によって必要な改修工事を実施する可能性がある。改修を行う場合は、必要に応じて協力すること
- ・ なお、上記の改修において営業を停止する必要がある場合は、事業期間を延長する

4) 維持・管理・運営上の条件

- ・ 運営は民間事業者の独立採算で行うこと
- ・ 対象エリア内の主要構造部及び福祉の家全体にかかる共通設備以外の建築・内装・設備・備品の不具合、破損等は、要因によらず事業者のリスク分担とする
- ・ 現在、コージェネレーションシステムを稼働させているが、令和7年度以降に市の判断により運用廃止する予定である
- ・ 電気、ガス、水道・下水道費用は対象エリアの運営に関する費用の応分を負担すること
- ・ 施設全体の施設管理に関する費用（警備費用、駐車場に係る管理費用など）の応分を負担すること
- ・ 利用料金の設定は運営事業者に裁量権がある
- ・ 温浴の付帯事業（食堂運営、リラクゼーション事業運営など）をエリア内において実施可能である