
地域還元施設（温浴施設）における民間活力の導入可能性に関する サウンディング型市場調査の結果報告

1. はじめに

霞台厚生施設組合では地域還元施設について、民間事業者等との連携による管理運営を検討しています。そこで、指定管理者制度などの民間活力の導入可能性の把握や諸条件の整理を目的として、民間事業者等との「対話」を通じ、施設運営に関わる幅広い事業アイデアや事業条件等についての意向を聴取するため、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表いたします。

なお、サウンディング調査では多様なご意見やご提案をいただきましたが、各事業者のアイデア・ノウハウなどの知的財産保護の観点から公表を差し控えており、今回公表する内容については、参加事業者から了承を得たものとなっております。

2. サウンディング型市場調査の概要

(1) サウンディング型市場調査

名 称：(仮称) 霞台地域還元施設

所 在 地：茨城県小美玉市高崎 1824 番地 2

施設内容：敷地面積＝約 5,000 m²（進入路を含む） 建物延床面積＝約 1,200 m²

(2) 調査スケジュール

日 時	内 容	摘 要
令和元年 12月26日(金)	実施要領公表	
令和2年 1月16日(木)	事前説明会の開催	
令和2年 1月22日(水)	サウンディングの実施	個別対話
令和2年 3月下旬	サウンディングの結果公表	組合ホームページ等

(3) 参加者

1 事業者 (2 名・サービス業)

3. 対話の実施結果の概要について

別紙のとおり

4. 今後の予定

今回のサウンディング型市場調査による提案内容を参考とし、効率的な維持管理の方法やサービス向上に向け、民間活力の導入について検討を進めてまいります。

対話の実施結果の概要

① P F I 及び D B O の可能性について

(P F I 等について)

- ・ 売り上げに対して、減価償却費や資本回収等を考えると、この立地や集客数、料金設定から、 P F I は困難と考える。

(公設民営等について)

- ・ 建築されたものを運営することも可能であるが、建築段階からかかわった場合、集客数や収益を向上させる施設（機能）の提案や規模設定、コスト面での提案、スムーズな運営が期待できる。

(営業時間や料金設定)

- ・ 入館料の収入だけでは、運営はきびしいと考えられ、入館料を 700～800 円程度に引き上げると来館されるか疑問である。白雲荘規模の来館者数及び利用料金では、人件費のみの運営でも厳しい。

② 地域還元施設について

(利用エリアについて)

- ・ 温浴施設、トレーニングジムなどの利用者を明確に区分し、運営者が利用状況を把握しやすいように配慮する。トイレは利用エリアごとに設置するのが好ましい。

(ショップ・食堂について)

- ・ 入館者以外も利用できるような環境を整備する。

(子供の居場所)

- ・ キッズスペースの設置を検討する。

③ 温浴施設の運営について

(浴室全体について)

- ・ 地域還元の観点から露天風呂を設けるのが良いと考える。
- ・ 浴槽とカラン等のバランスでは、お湯にゆったりは入れるようにした方がよい。

(リハビリプールについて)

- ・ この規模のプールでも、風呂とは別に、ろ過機や熱交換器、暖房等の設備などのコスト、必要な監視員等のコスト等が必要になる。一定の深さを持たせると、年齢や身長を制限を設けることになる。プールよりも、他の機能にコストをかけた方が良いと考える。

(熱利用について)

- ・ 類似施設でお湯を貯めて、オール電化で運営している実績がある。

④ スタジオ（トレーニング・プログラムについて）の運営について

(運営委託)

- ・ 運営委託を受ければ、弊社から 1～2 人派遣して運営することは可能である。
- ・ 収益の見込みがあれば、スタジオを借りて行える可能性がある。

- ・行政から支援を受けずに運営可能かどうかは地域に依る。周りが団地や商業地近くだと指定管理であっても集客が見込めれば可能である。また、世代間にもより、昼間は高齢者が結構利用するが、夜間に若年層が来ないと厳しい状況になる。

(マシン等)

- ・公共施設では、油圧式のマシンを設置しているところがあり、無人でも安全に使用できる。また、若者を対象に本格的な筋トレマシンを置いて安全に使用できるように指導するのによいとする。

(人員配置)

- ・安全面を考えると配置するのが望ましい。民間でこの規模ならば、ジムで1~2人、スタジオで1人ぐらいの体制を考える。他の施設の配置人員との掛け持ちも考えられる。

⑤ レストランの運営について

- ・レストラン等について、売上を上げて利益確保(運営)は難しいと考えられる。
- ・レストラン等集客向上のアイデア提案は可能とする。

⑥ 施設の付加価値づけに関するアイデア

(付加価値づけ)

- ・レストラン等はメニューを特産物やB級グルメなど話題になるものがあれば良いと考えられる。

(広報活動)

- ・市町村の広報活動等(広報誌やWEB)を活用するのが良いと思う。
- ・あとSNS等の口コミやホームページでのイベント発信が考えられる。

⑦ 施設の運営管理について

- ・基本計画の施設構成で、組合の施設のねらい(意向)に沿った運営は可能と考えられる。

⑧ 事業条件等について

- ・公募条件で、指定管理者がどうやって運営していくかを考えることになる。
- ・設定された利用料金によっては、補助金が必要になると思う。

⑨ アクセス交通について

- ・送迎バスのドライバー不足やバスの維持費が高いと考えられる。必要な場合には、ワンボックスカー(7人乗り)を使えば、通常のスタッフでも運転ができる。