

恩湯等施設整備・運営事業の考え方 (案)

平成29年8月
長門市経済観光部

1. 募集の要件

- (1) 事業方針
- (2) 業務の範囲
- (3) 業務の実施条件

2. 事業者の選定

- (1) 提案・評価の項目
- (2) 審査体制

3. 事業運営に対する評価

- (1) 継続的なモニタリング
- (2) 撤退時の対応

1 (1) 事業方針

- ①長門湯本温泉の歴史や文化、特徴を活かした計画であること
- ②収益性のある自立した事業であること
- ③当初は恩湯周辺の質を高めることに集中投資し、その後段階的に投資すること
- ④恩湯単体ではなく、地先エリア一帯の魅力を高める事業であること
- ⑤地域の事業と連携し周辺事業者の事業機会を増やすこと
- ⑥事業者の経営状況で恩湯の継続が左右されないような工夫をすること

1 (2) 業務の範囲

必須業務

①施設整備・運営関係

- 恩湯および飲食物販施設の整備・運営業務
- 恩湯周辺の広場の整備・運営業務
- 恩湯周辺の市道部分および雁木広場の管理業務
 - ※管理は日常的な管理とし、大規模修繕等は含まない
 - ※雁木広場の整備は山口県において行う
 - ※市道部分については長門市において整備を行うが、事業者は恩湯周辺の広場空間の一体性を踏まえた舗装等の提案を行うことができ、デザイン会議において議論を進める
- 礼湯の泉源・歴史性を活かした泉源活用の提案・維持管理業務
 - ※提案された案のうち、施設整備についてはデザイン会議での提案・議論を踏まえ、市において整備
- 恩湯近辺の川床運営
 - ※ただし、河川活用に関する許可等が整った場合

1 (2) 業務の範囲

任意業務

□ 必須の業務とはしないが、今後、長門湯本温泉の魅力向上のために必要と考えられる取り組みのうち、積極的な提案を期待する業務について記載する。

- ①長門湯本温泉のプロモーション
- ②長門湯本温泉の歴史・文化を活かしたサービス
- ③温泉街の活性化に資するオフシーズン対策の取り組み

1 (3) 業務の実施条件

① 恩湯の運営条件の設定

(a) 営業日・営業時間

- 最低限の条件を設定の上、これを超える部分は事業者提案とする

＜休業日＞ 月 1 ～ 4 回程度

＜営業時間＞ 9 時 ～ 2 1 時

(それ以上の営業は提案により可能)

(b) 公衆衛生の確保

- 湯本区・三ノ瀬区・門前区の住民のうち、現在、自宅に風呂を有しない方々の利用を認めること。
- この場合、一定の間、必要な金額補てんについて、市が行う。

1 (3) 業務の実施条件

① 恩湯の運営条件の設定

(c) 料金設定

- 現在の安価な入浴料金について、**事業の安定運営の観点から見直し**を行うこと。
- 新たな入浴料金は**〇円程度**(市において行った簡易シミュレーションによる数字)を目安とし、事業計画に基づき設定すること。
- この際、時間帯料金や回数券、パスポートなど、地元顧客の安定利用等による施設稼働の平準化方策も検討・提案することができる。

(参考) 周辺他施設の運営状況との比較

	恩湯	礼湯	日置農村活性化 交流センター	湯元ふれあい センター	町の湯	白猿の湯	川柳温泉 びーするふる 青竜泉	湯田温泉 温泉の森	於福温泉	橋こもれびの郷 くすくすの湯	べにまんさくの湯	八幡天然温泉 シーザイドスバ	河内天然温泉 あじさいの湯
場所	市内	市内	市内	市内	市内	市内	下関市	山口市	美祿市	宇部市	広島県廿日市市	福岡県北九州市	福岡県北九州市
整備・運営	公設公営	公設公営	公設公営	公設公営	民設民営	民設民営	民設民営	民設民営	公設民営	公設民営	民設民営	民設民営	公設民営
大人 (12歳以上)	200円	200円	400円	500円	420円	730円	420円	1,000円 ※中高生 850円	500	620円	650円 土日祝 700円	650円	840円
中人 (12歳未満～ 6歳以上)	100円	100円	200円	200円	160円	530円	150円	600円	250円	310円	350円 土日祝 400円	350円	420円 (12歳以上～ 3歳以上)
小人 (6歳未満)	100円	100円	100円	100円	90円	30円	80円	350円 (1歳未満200)	100円 (3歳未満無料)	—	150円 (4歳未満無料)	200円 (3歳未満無料)	—
営業時間	3月～11月 6:00～23:00 12月～2月 6:30～23:00	9:00～21:00	5月～8月 10:00～21:00 9月～4月 10:00～20:00	10:00～21:00	6:00～22:00	7:00～21:00	9:00～21:00	10:00～24:00	10:00～21:00	10:00～21:00	10:00～23:00	9:00～24:00	平日 10:00～21:00 土日祝 10:00～22:00
休館日	第1火曜日	第3火曜日	毎週月曜日	毎週火曜日	年2回 (7月・12月) 清掃のため	年2回 (7月・12月) 清掃のため	2月・4月・6月・9月・ 12月の第1金曜日	年中無休	第2水曜日 ※1月と8月は除く	第3水曜日	第3火曜日	年中無休	年4回不定期 ※点検と清掃のため
回数券	11枚綴り 大人 2,000円 小人 1,000円	11枚綴り 大人 2,000円 小人 1,000円	10枚綴り 大人 3,500円 12枚綴り 大人 2,000円 小人 1,000円	11枚綴り 大人 5,000円 25枚綴り 大人 10,000円 11枚綴り 中人 2,000円 小人 1,000円			11枚綴り 4,200円			12枚綴り 6,200円	会員限定 11枚綴り 6,000円	11枚綴り 6,500円	大人(5枚綴り) 3,800円 65歳以上(5枚綴り) 2,600円
年齢割引	70歳以上の市民 100円	70歳以上の市民 100円	70歳以上の市民 100円	70歳以上の市民 100円			60歳以上の方は、 バス料金と入浴料 のセットを約半額で 販売		70歳以上の市民 250円				65歳以上 530円
障害者手帳	身体・療育・精神 大人 80円 小人 40円	身体・療育・精神 大人 80円 小人 40円	身体・療育・精神 手帳及び聴覚病 者手帳 大人 100円 小人 50円	身体・療育・精神 手帳及び聴覚病 者手帳 大人 100円 小人 50円					身体 250円				身体・療育・精神 420円
その他	月極 大人 1,500円 小人 700円	月極 大人 1,500円 小人 700円	割引料金 65歳以上の県内 の運転卒業生サ ポート手帳及び 運転経歴証明書 100円	割引料金 65歳以上の県内 の運転卒業生サ ポート手帳及び 運転経歴証明書 100円		割引料金 7:00～9:00 19:00～21:00 大人 530円 中人 320円 小人 220円		22:30以降の入浴 850円 ※入浴料には、タ オル・バスタオル付	団体割引(20名以上) 300円	身体・療育・精神 家族風呂(1時間 2,600円)のみ、障害 者と介護者は半額	会員価格 大人・中人は、50円 ※入会金200円 年会費不要	土日祝 大人・小人は 50円 毎週水曜日 小学生以下無料 毎週木曜日 9:00～12:00 500円	

	大谷山荘	玉仙閣	山村別館	枕水	西京ホテル	六角堂
入浴料(大人)	2,000円	1,000円	1,000円	750円	1,000円	500円
入浴料(小人)	1,000円	500円	500円	450円	500円	500円
入浴時間	平日 11:30～21:30 土日祝盆正月 11:30～15:00 18:00～21:30	11:00～14:00 18:00～21:00	12:00～20:00	12:00～20:00	11:00～22:00	15:00～21:00

1 (3) 業務の実施条件

① 恩湯の運営条件の設定

(d) 泉源の利用

(利用可能な泉源)

- 恩湯泉源の利用料の設定は長門市において行う。
※物価等の変動に応じて泉源の利用料金の見直しを行う
- 事業者の希望により、市有3号泉を利用する場合の条件設定（加熱配湯or源泉配湯含む）についても長門市において行う。

(恩湯泉源利用の態様)

- 恩湯はこれまで、直下に存在する泉源を活かし、湧出したままの温度の湯を比較的深めの浴槽で長時間楽しめる施設として地元利用者に楽しまれてきた。
- こうした恩湯の特徴の中でも、特に泉源の特色である **自然湧出の魅力を活かした提案**を行うこと。ただし、加熱・加水等の提案は差し支えない。

1 (3) 業務の実施条件

① 恩湯の運営条件の設定

(e) 枯渇等の場合における対応

(工事に当たっての対応)

- 工事に当たっては、湧出部の上に建物を建てることも可能とするが、市において実施した泉源調査の結果を踏まえて泉源への影響について配慮すべき内容を提示する
(例) ・ 岩盤への荷重に配慮すること
・ 旧男湯・女湯の仕切りとなっていた壁を撤去しないこと

(事業期間中の対応)

- 事業期間中に何等かの事情で泉量・泉質・温度の変動等については、市と事業者で対応を検討する。ただし、市又は事業者に明らかな管理義務違反がある場合は除く。
- ただし、保険等による事業者自身での事業への影響緩和策については提案を求める。

(中長期的対応)

- 自然湧出である限り、中長期的に考えて常にリスクは抱えているため、枯渇等によりボーリング等が必要となる可能性がある。この場合は、上屋の撤去等必要な対応について事業者には協力を義務付け、万一の対応ができるような設計上の配慮を促す。

1 (3) 業務の実施条件

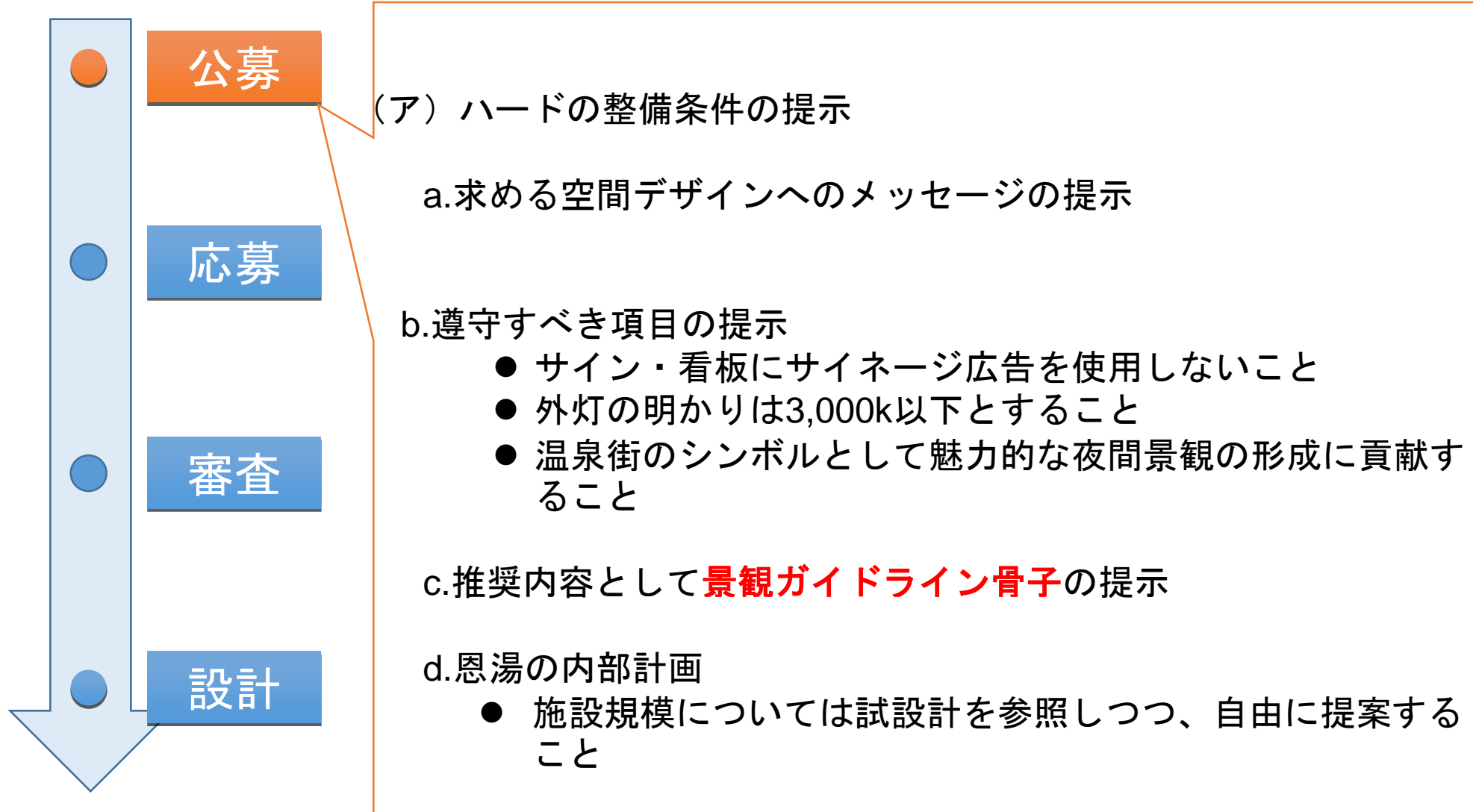
① 恩湯の運営条件の設定

(f) その他

- 衛生管理等最低限の管理業務を規定
- 恩湯および周辺広場について、
 - ・ そぞろ歩きの中心として将来的な車輛進入規制を検討しているエリアであること
 - ・ 一方で、身障者や高齢者等も利用する施設・エリアであることを踏まえ、
 - ・ この事業敷地においては**一時的な停車による身障者等の乗降**が可能な場所を確保すること
 - ・ 最低限の思いやり駐車場については事業敷地内外を問わず提案を可能とすること

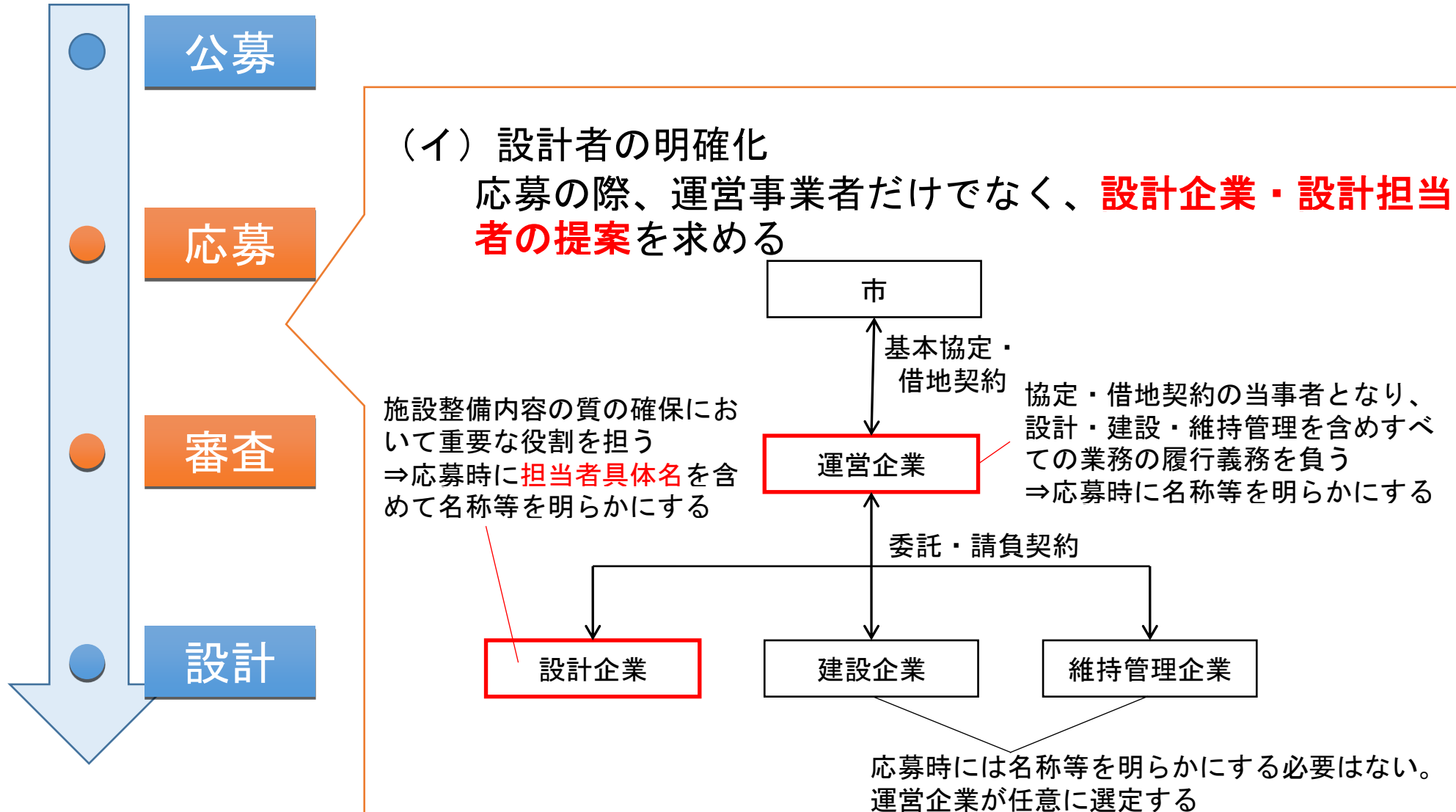
1 (3) 業務の実施条件

②設計・デザインに関する条件



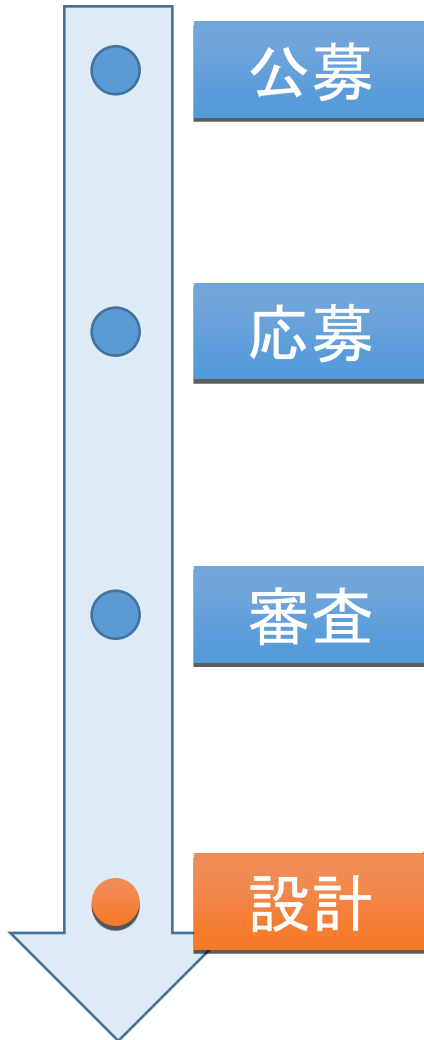
1 (3) 業務の実施条件

②設計・デザインに関する条件



1 (3) 業務の実施条件

②設計・デザインに関する条件



(ウ) デザイン会議との連携

- ⇒ **運営事業者をデザイン会議委員**として位置づけ
- ・ 広場と公共空間の連続性確保
 - ・ 恩湯デザインと景観ガイドラインとの整合性確保

1 (3) 業務の実施条件

③事業スキーム等

- 定期借地権方式により、期間は30年とする。
- 収益をベースに地域への再投資を進めることを期待する事業であるという特性、温泉街全体の活性化には一定の期間を要することを踏まえ、土地使用料の減免等、一定の優遇策を検討する。

2 (1) 提案・評価の項目

審査項目	評価の視点
事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none">●観光まちづくりの中核として魅力的か●長門湯本の歴史等を活かしたもののか
事業性	<ul style="list-style-type: none">●事業計画の妥当性●資金調達の実現可能性●中長期的な視点も含めたリスク対応ができているか
空間構築・空間活用	<ul style="list-style-type: none">●公共・民間のエリアが一体となった魅力的な空間構成が可能か●活用される施設・広場となる具体的なイメージがあり、魅力的なものか
周辺への波及・地域連携	<ul style="list-style-type: none">●地域と連携した収益事業など地域事業者の事業チャンスにも資する提案か●デザイン会議に主体的に参画し、議論していける能力があるか
技術力・実績等による事業実現性	<ul style="list-style-type: none">●温浴施設の運営等の実績があるか●建築やランドスケープ等の構想を実現する技術力を有するか

2 (2) 審査体制 (検討中)

委員	肩書	備考
(地元) 荒川 武美	湯本まちづくり協議会会長	推進会議委員
(地元経済) 伊藤 孝身	湯本温泉旅館協同組合理事長	推進会議委員 湯本温泉保護開発委員
(地元経済) 岡藤 智加子	観光コンベンション協会副会長	観光戦略推進会議委員
(計画策定業務受託者) 星野 佳路	星野リゾート代表	推進会議委員
(建築) 田中 智之	熊本大学大学院建築学専攻 准教授	
(有識者) 内田 恭彦	山口大学経済学部 教授	推進会議委員 観光戦略推進会議委員
(行政) 木村 隼斗	長門市経済観光部長	

●略歴

- 1971 埼玉県生まれ
1994 早稲田大学理工学部建築学科卒業
1996 早稲田大学大学院修士課程修了
1999 早稲田大学大学院博士後期課程単位取得退学
1997 早稲田大学専任助手（～2000）
2000 早稲田大学非常勤講師（～2005）
2001 早稲田大学芸術学校客員講師（～2005）
2005 熊本大学助教授
2006 TASS 建築研究所を設立
2007 熊本大学大学院准教授
2011 熊本大学学長特別補佐（～2015）
2014 建築作品による博士号を取得（早稲田大学）
現在 熊本大学大学院准教授



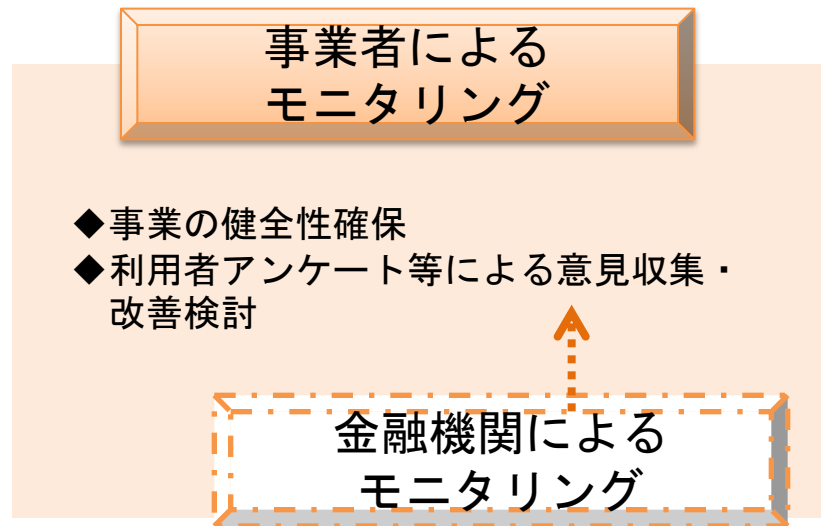
熊本駅周辺地域都市空間デザイン会議委員・ワーキンググループリーダー（2005～）
熊本市桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント検討委員会委員・部会長（2011～）
熊本市住宅審議会委員（2013～） 熊本市建築審査会委員（2015～）
日本建築学会九州支部常議員（2015～） 熊本県景観アドバイザー（2015～）
熊本市景観審議会委員（2015～） 益城町復興計画策定委員会専門部会委員（2016）
益城町復興アドバイザー（2017～） 大津町新庁舎建設検討委員会委員長（2017～） 他

●主な受賞・出展等

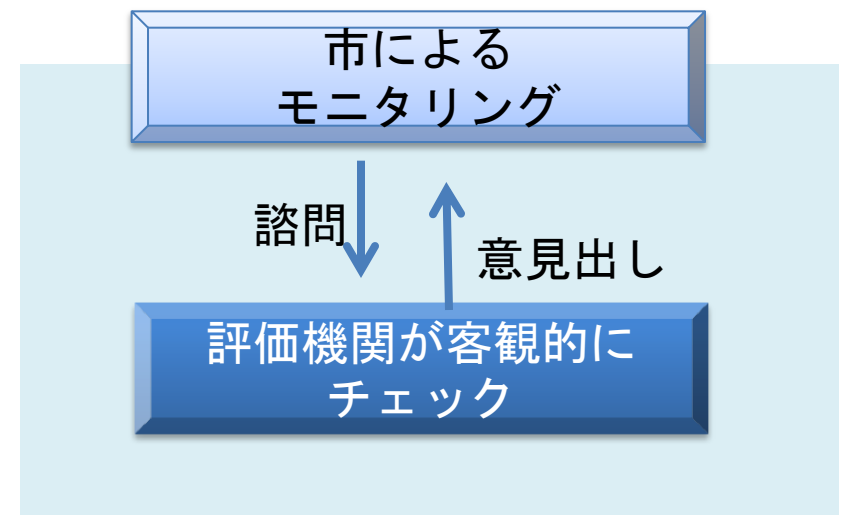
- 1994 村野賞（1993年度早稲田大学卒業設計最優秀賞）
2001 稲門建築会賞（稲門建築会50周年記念コンペ最優秀賞）
2002 日本建築学会作品選奨（早稲田大学會津八一記念博物館）
2005 日本アーキテクチュラル・レンダラーズ協会 建築パース2005展 JARA 大賞入選
2006 公募プロポーザルコンペティション KOKUEIKAN PROJECT 優秀賞
2007 熊本市下通二番街・三番街・四番街アーケード・デザイン・コンペティション優秀賞
2008 ぐんま総合情報センター設計提案競技入賞
2008 天童木工家具デザインコンクール2008入選
2008 くまもとアートポリス宇城市立豊野幼・小中一貫校設計業務公募型プロポーザル優秀賞
2010 「大分市南北軸トータルデザイン設計業務委託」公募型プロポーザル上位6者選定
2013 都市景観大賞〔国土交通大臣賞〕（熊本駅周辺地域都市空間デザイン）
2015 第1回まちなか広場賞〔特別賞〕（（仮称）花畑広場）
2015 第21回くまもとアートポリス推進賞（京町の家）
2016 那須塩原市（仮称）駅前図書館等基本設計・実施設計業務委託公募プロポーザル入賞
2016 21_21 DESIGN SIGHT「土木展」出展
2016 グッドデザイン金賞（避難所用・紙の間仕切りシステム・熊本地震での活用）

3 (1) 事業運営に対するモニタリング

- **事業者によるセルフモニタリング**と**市によるモニタリング**を組み合わせ、事業の監視を複層化
- 市によるモニタリングにおいては、専門家等からなる評価機関を設置し、コア事業者の進める事業に関し、事業者提案に基づく事業内容の見直しや、客観的な評価に基づく改善指導等を行うことができることとする。



※プロジェクトファイナンスの場合、うまく機能する

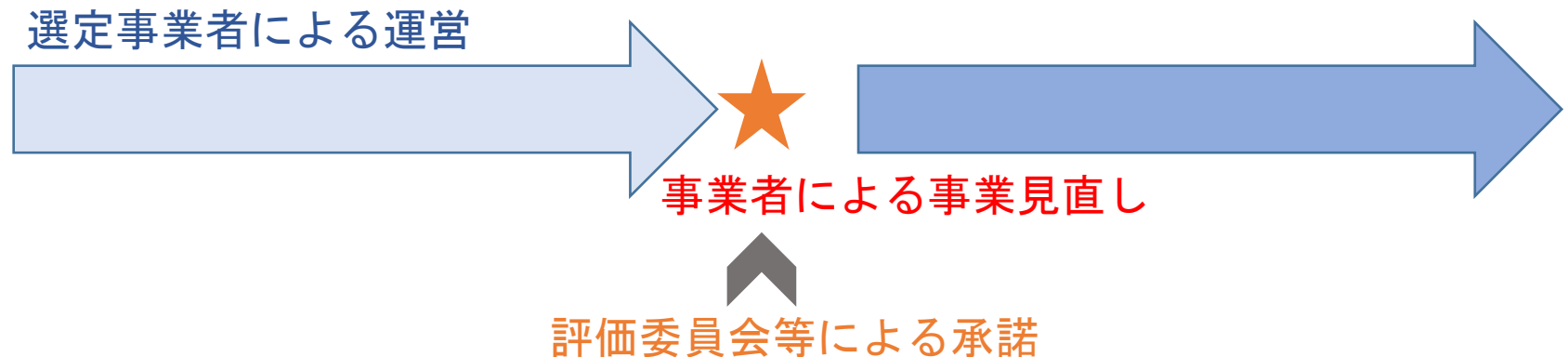


3 (1) 事業運営に対するモニタリング

①運営内容の変更

- 社会経済情勢や利用者ニーズの変化などに対応できるように、提案内容の変更を想定した仕組みを導入。
- 具体的には、**事業内容の変更についての事業者提案を認め**、市（または別途の評価委員会等を設置）が承諾した場合に変更を可能とする

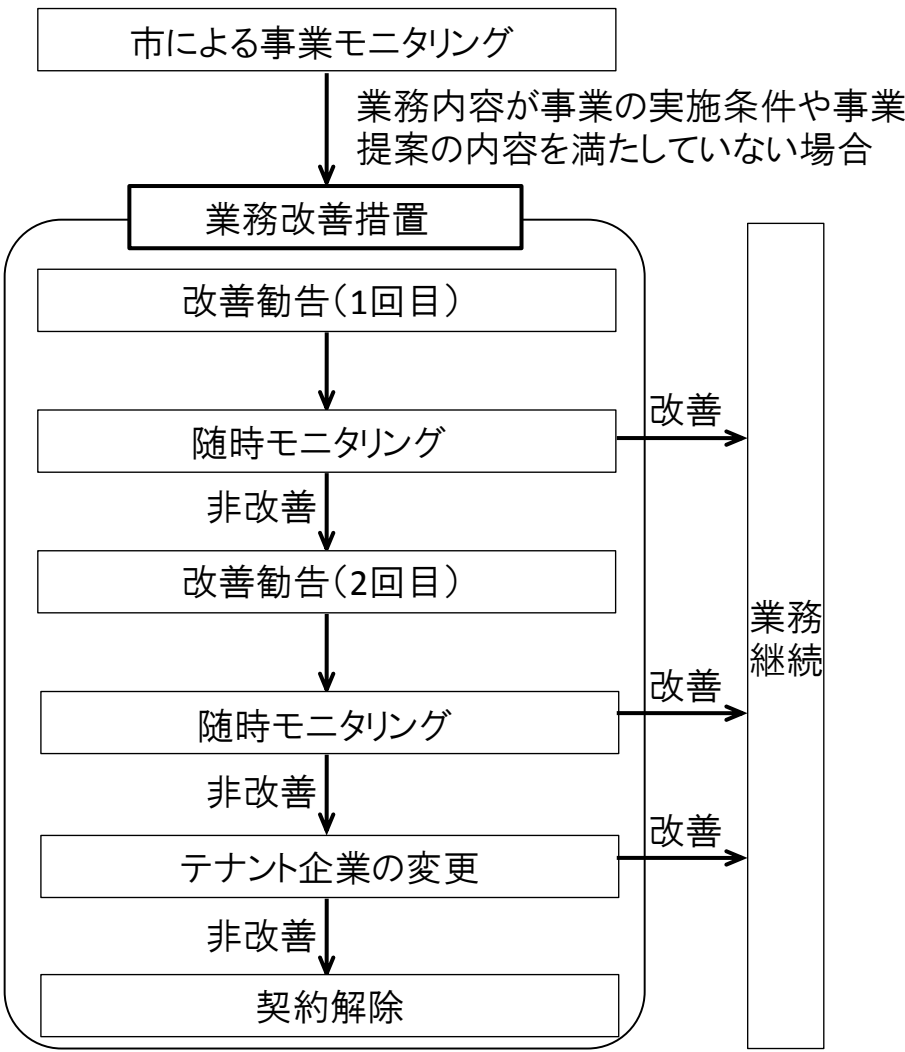
※評価委員会を設置する場合はモニタリングとの連動



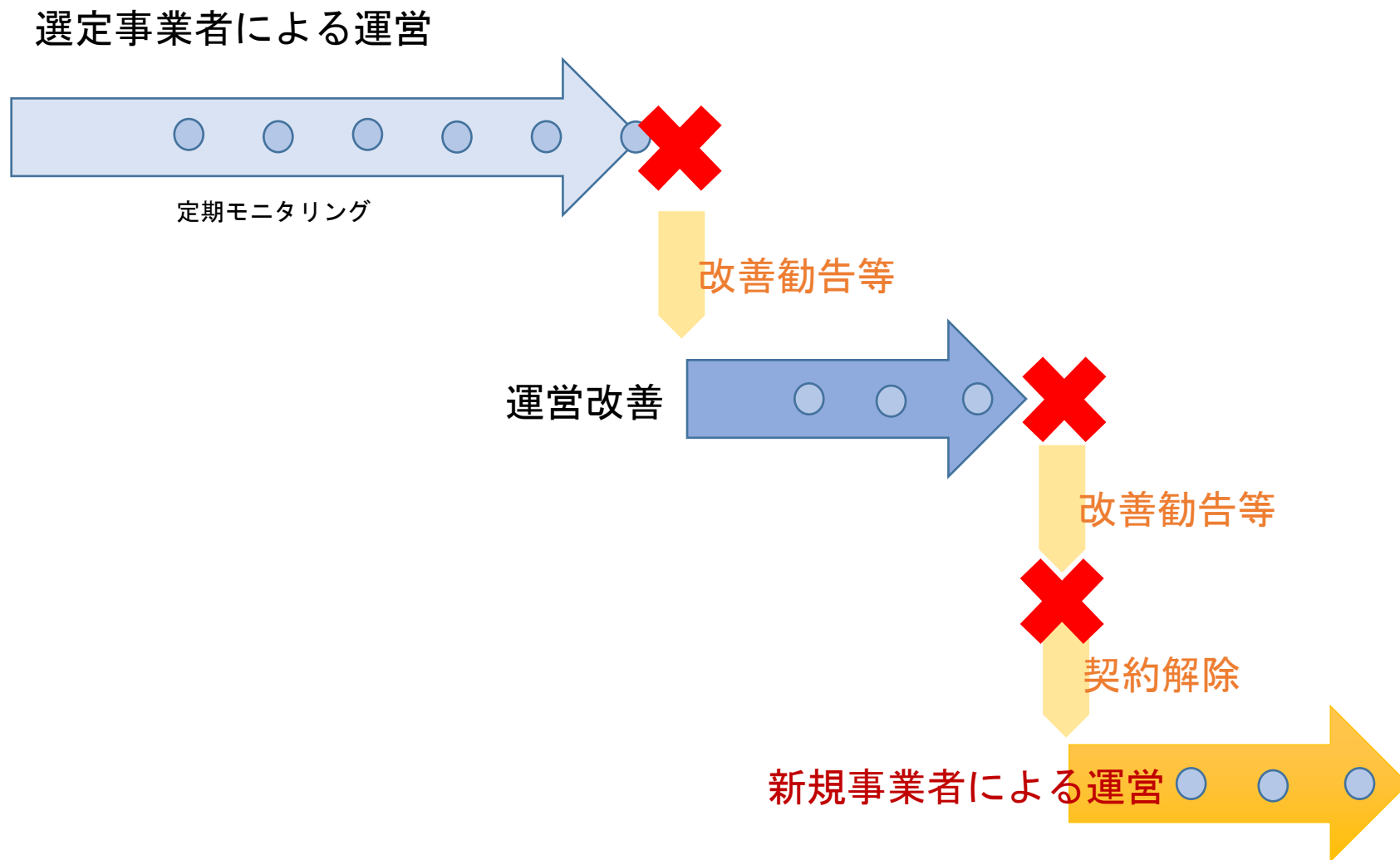
3 (1) 事業運営に対するモニタリング

② 事業改善

- 利用者の満足度など、**あらかじめ設定した項目をベースにしたモニタリング**を行い、業務の履行状況をチェックする。
- **モニタリングと連動し、市による業務の改善勧告、契約解除を規定し、改善がなされない場合には運営の入れ替えも想定した仕組み**としておく。



(参考) 運営開始以降の対応イメージ



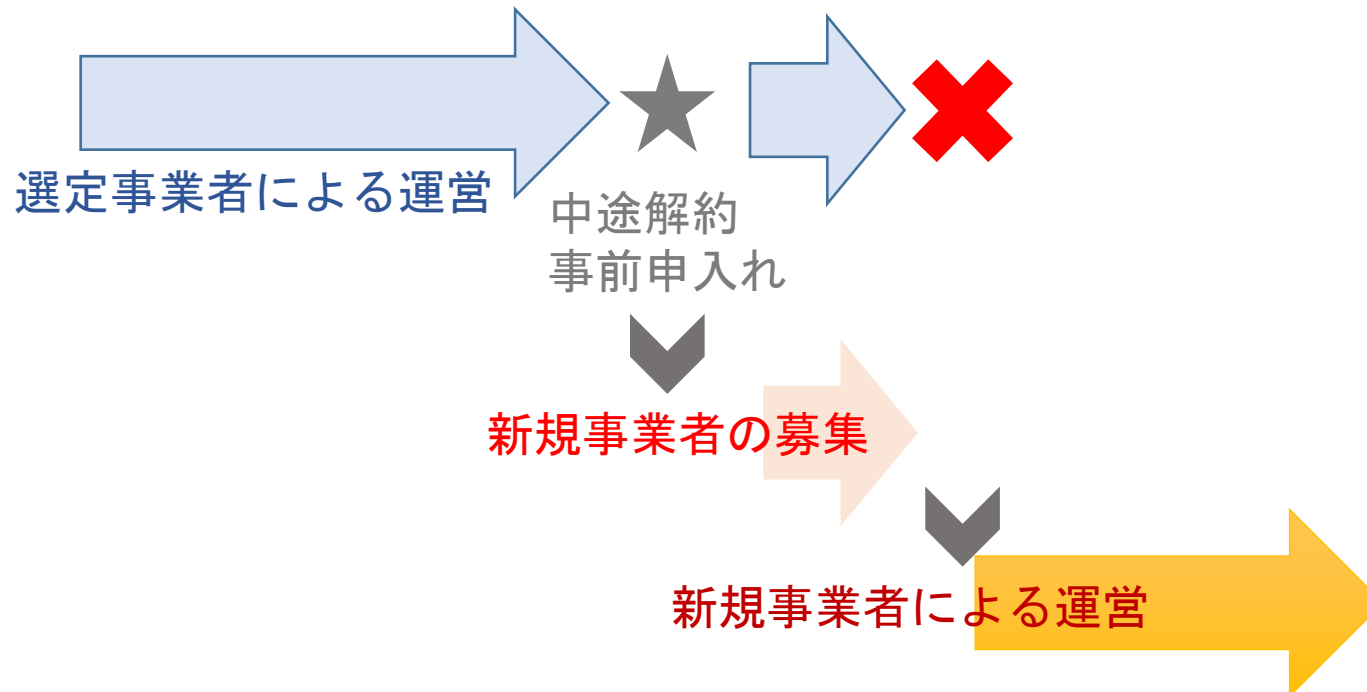
3 (2) 撤退時の対応

①事業撤退に先立つ事前申入れ

- 事業者の申し入れによる中途解約規定を設定し、事業者が撤退しても市が代替となる事業者を選定できる猶予期間を設定する

例) 「事業者が10年間経過以降に中途解約を希望する場合は、1年前までに市に申し入れを行うことができる」

※ 中途解約規定の乱用を防止するため、違約金の設定を行う。



3 (2) 撤退時の対応

② 買い取り請求権の設定

- 事業者の廃業（倒産）時に、**市が施設を買い取る**ことができる権利を規定

※買い取り価格については算定の方法を設定。あまり事業者には有利な条件では、弊害があり得るため、濫用を抑制できる程度の評価を検討。

③ リスク対応に関する評価

- モニタリングを複層化するためには、プロジェクトファイナンスを前提に、事業継続に向けた市と金融機関との協定を締結することが有効。
- ただし、募集要件とするにはハードルが高いため、事業継続に向けたリスク対応（天災時の保険設定等も含む）について提案を求め、上記のような対応が可能な場合に高く評価できる仕組みとしておく。

(参考) 運営開始以降の対応イメージ

選定事業者による運営

