福津市福祉会館「潮湯の里夕陽館」に関するサウンディング型市場調査実施要領

令和４年 10 月
福津市地域振興部地域振興課

１、調査の目的

福津市福祉会館「潮湯の里夕陽館」は、平成 13 年２月１日に市民福祉の向上のため津屋崎海水浴場の前という立地を活かして、海水が浸透した地下水を汲み上げて温めた潮湯の入浴施設としてオープンし、多くの利用者に愛されてきました。施設は平成 18 年度から 16 年間、指定管理者制度によって民間事業者による管理運営を行ってきました。

しかし、社会保障費の増加やインフラの更新時期が今後到来することを見据え、市の行財政集中改革プランにより民営化に向けて取り組むことになりました。

市は、公募型プロポーザルにより民間事業者へ有償譲渡することとし、令和３年 10 月から 12 月にかけて公募を行いましたが、応募事業者がありませんでした。その結果、令和４年４月から施設は休館している状況です。

市は、当該施設が、民営化することで津屋崎地域の活性化につながるとともに、これまで以上に利活用してもらうことを希望しています。民営化の手法として有償譲渡を既存方針としていますが、応募事業者が無かったという事績を踏まえて、市民が求める施設の在り方と市が進める民営化の融合を目指し、その可能性を調査するため、サウンディング型市場調査を実施することとしました。

本調査は、民間事業者の皆様との対話を通じて地域に有益な運営の方法、市場性の有無、市場価値を高めるアイデアや提案などを得ることを目的としています。

２、対象施設の概要

所在地	福岡県福津市津屋崎１丁目 37 番 17 号			
土地面積	地番	地籍	登記地目	現況
	津屋崎一丁目 692 番 24	18.06 ㎡	宅地	駐車場
	津屋崎一丁目 2497 番 9	280.10 ㎡	宅地	駐車場
	津屋崎一丁目 2497 番 55	1,533.96 ㎡	宅地	建物敷地
	津屋崎一丁目 2497 番 62	47.80 ㎡	宅地	駐車場
	津屋崎一丁目 2497 番 84	835.00 ㎡	原野	建物敷地
	計	2,714.92 ㎡	―	―
既存建物の概要	構　造	鉄筋コンクリート造		

	階　数	地下 1 階、地上 2 階
	建築面積	1,096.33 ㎡
	延床面積	1,800.81 ㎡（登記面積 1,738.53 ㎡）
	竣工年	2000 年（平成 12 年 12 月）
	高　さ	最高高 12.73m　軒高 9.85m
	施設内容	2 階）和室 2 室、サークル室、ボランティア室、作業室、視聴覚室、小研修室、大研修室、トレーニング室 1 階）男子浴室及び脱衣室、女子浴室及び脱衣室、ウッドデッキ、エントランス、ロビー、フロント、事務所 地下 1 階）機械室 駐車場）車両 20 台分
	付帯設備	上下水道あり、プロパンガス、施設は市道（幅員約 6.0m、歩道帯なし）に面している。また、潮湯を温浴施設に使用するためにポンプ、濾過器、ボイラー等設備あり。
都市計画等による制限	津屋崎都市計画区域　非線引き都市計画 用途白地地域（建ぺい率 70%、容積率 200%）。 特定用途制限地域（観光地区）、景観計画区域、自然公園法普通地域　※その他諸規制については調査確認が必要です。	
現況	①令和 4 年 3 月までは指定管理者による管理運営を実施。同年 4 月以降は市健康福祉部いきいき健康課によって管理している。機械警備、電気保安管理は実施。ポンプ等設備の点検業務委託を予定している。 ②2 階大会議室の冷暖房機器が故障中。 ③平成 22 年度以降の修繕等事績については、資料 3 のとおり。 ④屋外屋根部の経年劣化が見られる。（詳細調査未実施）	

3、スケジュール

調査実施の公表	令和 4 年　10 月 12 日(水)
現地見学会の参加申込期限	10 月 26 日(水)
現地見学会の開催	申込後に別途日程調整
サウンディング参加申込期限	10 月 26 日(水)

サウンディング実施日時等の連絡	10 月 27 日(木)
サウンディングの実施	10 月 28 日(金)から(予定)
実施結果概要の公表	12 月中旬(予定)

４、サウンディングの内容

(１)サウンディングの対象

福津市福祉会館潮湯の湯夕陽館の利活用よる事業の実施主体となる意向を有する法人、団体、法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

①地方自治法施行令第 167 条の４（昭和 22 年政令第 16 号）の規定に該当する者。

②日本国内に本社を有する法人で、公募の日から参加表明書提出日までのいずれの日においても、福津市指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者。

③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（会社更生法にあっては更生手続開始の決定、民事再生法にあっては再生手続開始の決定を受けている者を除く。）等、経営状態が著しく不健全である者。

④暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第２条第２号に規定する暴力団又は福岡県暴力団排除条例(平成 21 年福岡県条例第 59 号)及び福津市暴力団等追放推進条例（平成 21 年７月１日条例第 17 号）に該当する者。

⑤国税・地方税を滞納している者。

⑥法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者。

(２)サウンディングの項目

本市は、サウンディングを通じて民間事業者の皆様から、次の各項目に関するご意見・ご提案について、お聞かせいただくことを目的としています。

① 魅力の向上の可能性

当該施設を魅力的な空間に再生し、市が求める「観光に資する施設」として利活用することができないか、お聞かせください。(施設内各スペースの使用用途、提供するサービス内容、周辺環境の活用・連携など)

② 地域の活性化

当該施設が観光に資する施設として、地域経済への波及効果をもたらす拠点施設となったり、周辺地域で経済を循環させる仕組みや可能性があるか、お聞かせください。

③ 民間活力の可能性

当該施設の民営化に向けて、その手法と可能性についてご意見・ご提案をお聞かせください。なお、本市は有償譲渡に向けた公募を実施した経緯があることを踏まえ、その手法を第一義的とするものの、他の手法（賃借、PPP/PFI、コンセッション方式など）も含めて、その可能性や、市へ求める条件等があれば、お聞かせください。

④ 効率的な維持管理と改修

施設を運営する上で必要な維持管理費や、内外装・設備等の改修費について、設備や運営方法の工夫により効率的な運営ができないか、お聞かせください。

⑤ 地域に根差した施設

開館以降、当該施設は地域住民から愛され、人と人とをつなぐ交流の場として、利用されてきました。地域住民からの理解と協力を得て、引き続き愛用してもらえるよう地域住民に受け入れられる施設としての仕組みや仕掛けの手法や可能性があるか、お聞かせください。

※資料１「福津市福祉会館「潮湯の里夕陽館」の利活用に関するサウンディング」を参考のこと。

５、サウンディングの手続き

(１)現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。参加を希望する場合は、別紙１「現地見学会申込書」に必要事項を記入し、件名を「夕陽館現地見学会参加申込（事業者名称)」として、申し込み先へ電子メールでご提出ください。なお、電子メール送信後は、必ず電話で送信確認をしてください。

① 申込受付期限

令和４年 10 月 26 日（水）17 時まで

② 見学会開催日時

現地見学会申込後に日程調整を行い、別途連絡します。

③ 申し込み先

「９、問い合わせ先」のとおり

(２)サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙２「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を「夕陽館サウンディング参加申込（事業者名称)」として、申込先へ

電子メールでご提出ください。なお、電子メール送信後は、その旨を電話で確認してください。

① 申込受付期間

令和４年10月26日（水）17時まで

② 申し込み先

「９、問い合わせ先」のとおり

（３）サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申し込みのあったグループ（以下「参加事業者」という。）の担当者あてに、実施日時及び会場を電子メールにより通知します。日時はご希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

（４）サウンディングの実施

① 実施形式

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別対話により実施します。

「４、サウンディングの内容」中「（２）サウンディングの項目」及び資料１を参照の上、ご意見・ご提案をお聞かせください。なお、自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。

② 説明資料

ご意見・ご提案の説明に伴い、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には提出分として７部ご持参ください。なお、資料作成及び準備に係る経費は参加事業者の負担でお願いします。

③ 対話の実施方法

対話は、参加事業者の皆様からのご意見・ご提案を一括してお受けし、それを踏まえて市からご確認やご質問等をさせていただきながら、あらかじめ決められた時間内（60分～90分程度）で実施します。なお、市からの質問に対して回答できない項目や内容があっても構いません。

また、提案いただく内容によっては、進行方法を変更する場合もあります。

④ 対話に関する留意事項

対話の内容は、双方の発言ともあくまでも調査時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

６、サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、市ホームページで概要の公表を予定しています。公表内容については、ノウハウ等の知的財産に係るものは公表しないことを原則とし、事前に参加事業者の皆様へ確認した上で行います。

７、留意事項

（１）参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

（２）費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、すべて参加事業者の負担となります。

（３）追加対話への協力

本サウンディング終了後も必要に応じて追加の対話（調査）や文書照会、アンケート等を実施することがあります。その際にはご協力をお願いします。

８、別紙様式・参考資料

（１）別紙様式

別紙１	現地見学会申込書
別紙２	エントリーシート

（２）参考資料

資料１	福津市福祉会館「潮湯の里夕陽館」の利活用に関するサウンディング
資料２	運営収支の推移（H22～R3）
資料３	修繕等事績（H22～R3）

９、問い合わせ先

福津市地域振興部地域振興課観光振興係
〒811-3293 福岡県福津市中央一丁目１番１号
TEL　0940-62-5014（直通）　FAX　0940-43-9003
E-mail　kanko@city.fukutsu.lg.jp
担当　波多野・上川