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
実施結果の概要について

令和５年１月16日
福津市地域振興部地域振興課

１、調査実施の経緯

本市が所有する福津市福祉会館「潮湯の里夕陽館」について、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、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、民間事業者の皆様との対話を行いました。

ついては、以下のとおり、調査結果の概要について公表します。

２、調査実施スケジュール

2022年	10月12日(水)	実施要領の公表
	10月25日(火) ～ 11月4日(金)	現地見学会
	10月26日(水)	参加申込期限
	11月9日(水) ～ 11月16日(水)	参加事業者と個別対話

３、参加者

(1) 現地見学会参加者　　４者
(2) 個別対話参加者　　４者

４、調査結果概要

魅力向上の可能性	(魅力向上の可能性) ・地域の特色を生かしたサービスの可能性がある。 ・素晴らしいロケーションと、海辺という立地条件は魅力がある。 (課題等) ・自家用車以外の交通アクセスが悪い。 ・保有する駐車場が少ない。 (温浴機能) ・温浴施設の地域開放の維持は非常に困難。少なくともサ

	ービス内容と併せて価格を上げた設定等は必要になる。 ・浴室のキャパシティが小さいため、温浴施設として運営していくための採算ベースに合わない。
地域の活性化	・当該施設単体ではなく、他の観光スポットとの連動により地域の活性化につながる。 ・当該施設の運営にあたって、地元産品の積極的使用や、地元事業者と連携して運営していくことが考えられる。
民間活力の可能性	(前回公募時の条件に関して) ・潮湯は設備の劣化を促進させるので改修や更新に経費を要する。 ・修繕すべき箇所が多いため、莫大な修繕費を要することが明白であることから、現状渡しによる有償譲渡は参画しづらい。 ・民間事業者は、基本的に固定費をかけたくないと考える事業者が多い。 ・有償譲渡の場合、取得費に予算を割かれ、事業費に十分な予算をかけることができず、大きなリスクを負ってしまうことになるため、有償譲渡を希望する民間事業者は少ないと考える。 ・有償譲渡は民間事業者にとってリスクが高いため、譲渡価格を減額してもらえればコスト面でのハードルが下がり、参画に前向きになることができる。 ・改修費、または解体費、土地代すべて民間事業者負担というのは負担が大きくて参画できない。 (有償譲渡以外の手法) ・土地または建物の賃貸借。 ・市が土地及び建物を所有した状態で、民間事業者が運営する。 ・市が建物を解体した後、更地の状態で有償譲渡することも手法の一つとして考えられる。建物は民間事業者で一から建設し直す方が投資という観点からの可能性が出てくる。

効率的な維持管理と改修	・現況施設の魅力を向上させ誘客を促すために、施設内外の各所を改修する必要がある。 ・現況の当該施設は、経年劣化により修繕を要する箇所が多数あることが見受けられる。 ・塩害を受けやすい環境から維持管理と改修については継続的に課題となることは明白である。 ・海水を使用することでボイラー等の機材の劣化と修繕に係る経費を継続的に要する。淡水にすることも維持管理上の工夫として選択肢の一つ。 ・運営費に合わせて運営に向けて初期投資する改修費を回収するだけではなく、継続的な修繕費を確保していくためには、長期間の事業期間と誘客につなげる魅力的なサービス、相応の料金設定を要する。
地域に根差した施設	・当該施設単体ではなく、エリア一帯のマスタープランを定め、行政、民間事業者、地元住民と共に夕陽館の方向性を決めていく必要がある。 ・施設を一般市民も活用できるようにしたり、人が集うことで新たにコミュニティが生まれる場となる可能性も考えられる。
その他	・市は、事業費の助成や補助金、減税措置等、企業誘致の観点も踏まえて検討してもいいのではないか。

５、今後の方針

今回の調査により、民間事業者の皆様の貴重なご意見やアイデアをいただくことができました。この結果を参考にして、実現と持続を可能とする福津市福祉会館「潮湯の里夕陽館」の民営化について、市民が求める施設の在り方と市が進める民間活力の融合を目指して検討してまいります。

６、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