

第3次行財政改革大綱実施計画【19】福祉会館(潮湯の里夕陽館)の民営化

1, 令和5年度までの経緯

(1) 基本方針の決定

福津市福祉会館「潮湯の里夕陽館」(以下「夕陽館」という。)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。

市は、夕陽館の民営化に向けて、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月に公募を行いました。しかし、応募事業者が無かったため、令和4年4月から休館することとなりました。

市は、公募に応募事業者が無かった結果を受け、その要因について情報収集し、民営化に向けて基本方針を次のように見直しました。

活用方法を観光に資する施設として明確化し、津屋崎地区の他の公共施設等との活用も一体的に考え、地域の活性化に資するよう再度検討を行っていく。

建物や土地を民間へ譲渡するという選択肢だけではなく、広く民間事業者や市民からの提案を受けて再生と活用を探っていく。

(2) 観光に資する施設としての検討

①調査の実施

調査件名	実施時期	概要	参加数及び回答数
PPP/PFI官民連携プラットフォームにおける官民対話(サウンディング)への参加	令和4年8月3日	内閣府・国土交通省主催の官民対話プラットフォームに参加し、民間事業者を対象にサウンディング調査を実施しました。	3事業者
今後の活用方法に関する意見募集(市民アンケート調査)	令和4年8月25日～ 令和4年9月22日	施設の今後の活用方法について、市広報紙を通じて意見を募集しました。	121件
サウンディング型市場調査	令和4年10月12日～ 令和4年11月16日	市主催により、公募した民間事業者を対象にサウンディング調査を実施しました。	4事業者

②調査結果をふまえて

市では、夕陽館の今後の利活用方法を検討するにあたって、市民アンケートやサウンディング調査により集めた情報を整理し、5つの観点から検討を行いました。

観 点	検 討 結 果
①温浴機能について	温浴機能の維持を条件として求める。ただし、海水（潮湯）の使用に関しては条件に付さない。
②福祉機能について	施設の運営や利用方法に福祉の観点を条件として付さない。
③「観光に資する」の具体化	一般利用を可能とし、特に市外からの観光客誘致を求める。また、エリア内の観光スポットや産業との連携や連動を求める。
④施設の魅力向上の可能性	民間活力により、立地を活かしながら施設の魅力を向上させ、消費者のニーズに即したサービスと事業展開が期待できる。
⑤民営化の手法	現況の設備等一式を含む建物及び土地を貸し付ける手法により民営化を図る。

2, 事業スキーム及び公募要項の作成

検討結果を踏まえて、夕陽館の今後の利活用に向けた事業手法並びに条件の設定した事業スキーム案を作成し、民間事業者にサウンディングを実施しながら公募要項を作成しました。公募要項に示す条件等は、次のとおりです。

項目	内 容	
事業手法	夕陽館の土地及び建物を普通財産に変更した上で、長期間にわたり民間事業者に貸し付ける	
条件等	温浴機能の有無	入浴機能と関連事業の実施は求めるが、潮湯の使用は条件に付さない
	福祉の観点	条件として求めない
	観光に資する運用	一般利用を可能とし特に市外からの観光客誘致を求めるとともに、エリア内の観光スポットや産業との連携や連動を求める
	使用料（賃借料）	有償
	事業実施に要する改修	改修等は民間事業者の負担により認める。返却時における現状復旧は求めない
	既存施設及び設備の適正化	現状渡し。事業実施に必要な施設及び設備の修繕等適正化については民間事業者の負担による
	継続的な修繕・更新	経年劣化による施設及び設備等の修繕及び更新については、民間事業者負担による
	貸付期間	10年以内（更新可能）
	固定資産税	非課税対象
事業開始までの準備期間	2年以内	

3, 令和6年度の取り組み

(1)公募の実施と今後のスケジュール

時 期	スケジュール
令和6年1月 29 日	公募開始
5月 30 日	応募書類提出(参加表明書提出〆切4月 30 日)
6月	書類審査
7月 1日	プロポーザル審査会(プレゼンテーション及びヒアリング審査)
7月 4日	貸与先候補事業者の選定(市公式ホームページで公表)
	・契約事項に関する協議
10月 18 日	賃貸借契約の締結
11月 1日	貸付期間の開始
令和7年 ~	・定期的に市と事業者とで進捗状況確認など会議開催 ・貸与先事業者により施設や設備の状態を調査し、改修や事業計画詳細の検討など、営業開始に向けた準備
令和8年4月 1日	リニューアルオープン(予定)

(2)市民への説明や周知

時 期	スケジュール
令和4年5月 28 日	住民説明会 ~ 夕陽館休館の理由と経緯、今後の検討方針
8月下旬	市広報9月号 ~ 住民説明会の内容掲載、市民アンケート実施の案内
令和5年6月 4日	経過報告会 ~ 観光に資する利活用の検討状況の経過報告、5つの検討ポイントの提示
7月 26 日	6月開催と同じ
11月 16 日	経過報告会 ~ 検討結果の報告、公募実施と今後のスケジュールの提示
令和6年 12 月下旬	市広報1月号 ~ 貸与先事業者(株式会社箱守り)と契約締結したこと、令和8年4月オープン予定を掲載
令和7年 夏ごろ	市広報紙(予定) ~ リニューアルされる旧夕陽館の事業内容について紹介