

北浜温泉（テルマス）廃止後の  
財産有効活用に関するサウンディング型市場調査  
実施要領

令和3年11月

別府市温泉課

## 1 調査名称

北浜温泉（テルマス）廃止後の財産有効活用に関するサウンディング型市場調査

## 2 調査対象施設

北浜温泉（テルマス）（別府市京町11番1号）

## 3 調査概要

### (1) 調査の目的

本調査は、北浜温泉（テルマス）の廃止が決定されたことにより、廃止後の財産有効活用の可能性について市場性等を調査するとともに、今後の方針についてあらゆる選択肢を排除することなく検討するため、温泉施設として継続することに限らず、民間事業者の自由な発想に基づく意見・提案を求めるものです。

### (2) 背景・経緯について

北浜温泉は、平成10年10月に開業した市営温泉で、ラテン語で「浴場」を意味するテルマスの通称が一般的に浸透しています。

施設の特徴は、親しみやすい建物の表情をつくるため、木造架構瓦葺きの大屋根を設け、内外の仕上げは、直接手で触れる距離にある部分に木をはじめ自然石・砂壁など温みのある自然素材を使用しています。

屋内にある二つの浴室は、木と石の素材をそれぞれ生かした特徴と形を持ち、洗い場を区分して浴槽室部分は純粹な湯浴みの場とし、光の陰影と相呼応した空間構成となっています。

また、屋外にある水着着用で利用する健康浴は、施設の立地を利用して、水面が視覚的に海と連続するように工夫されています。

さらに、2階に設けられた休憩室は、海・山・公園への眺望を持ち、入浴後のリラクゼーションの時間を過ごす場とし、中心に設けられたガラス屋根は昼間の採光と共に夜間は外部に対する照明効果を持つようにしています。

このように北浜温泉は、伝統的な温泉浴にヨーロッパ的健康浴を加えた複合施設として、市民と観光客のコミュニケーションや温泉を利用した健康増進を目指して整備された施設です。

しかしながら北浜温泉は、湯量確保困難による開業延期をはじめ、開業当初からの赤字運営等の課題により存続等が問われつづけた市営温泉で、近年においても直近では年間3,000万円を超える赤字額が生じています。このような経緯に加え、令和2年度の別府市外部行政運営評価委員会では、今後の施設のあり方を検討すべきという意見があり、また、現在抱える課題のほかにも、既に20年を経過している建物の維持補修等にも多額の経費がかかることが見込まれることから、建設コストや管理コストだけでなく、これまでの施設の利用実態や整備目的に対して果たしてきた役割等、様々な角度から検証し、令和3年5月、別府市公共施設マネジメント推進会議において、本施設廃止の方向性を決定し、同年9月の令和4年第3回市議会定例会において、令和4年3月末をもって営業を終了することが決定されたところです。

(3) 調査対象施設の概要

① 施設概要

施設名	北浜温泉（テルマス）	住所	別府市京町11番1号
竣工	平成7年7月	総事業費	約7億3千万円
敷地面積	6057.99㎡		
建築面積	774㎡	延床面積	953㎡
屋外面積	約460㎡（うち屋外健康浴約300㎡、休憩スペース160㎡）		
施設面積	1,413㎡（延床面積+屋外施設）		
駐車場	約2,000㎡（乗用車66台+バス3台）		
構造	鉄筋コンクリート造（一部木造【屋根】）2階建		
外部仕上	屋根：和風瓦葺 外壁：コンクリート打放しシリカ系撥水剤吹付け		
利用区画	1階 浴室 蒸し風呂 露天風呂 ドライサウナ 屋外健康浴 事務室 下足ロッカー ロビー 機械室 2階 休憩室 マッサージコーナー 自動販売機コーナー		

② 各利用区画等面積表（施設面積 1,413㎡）

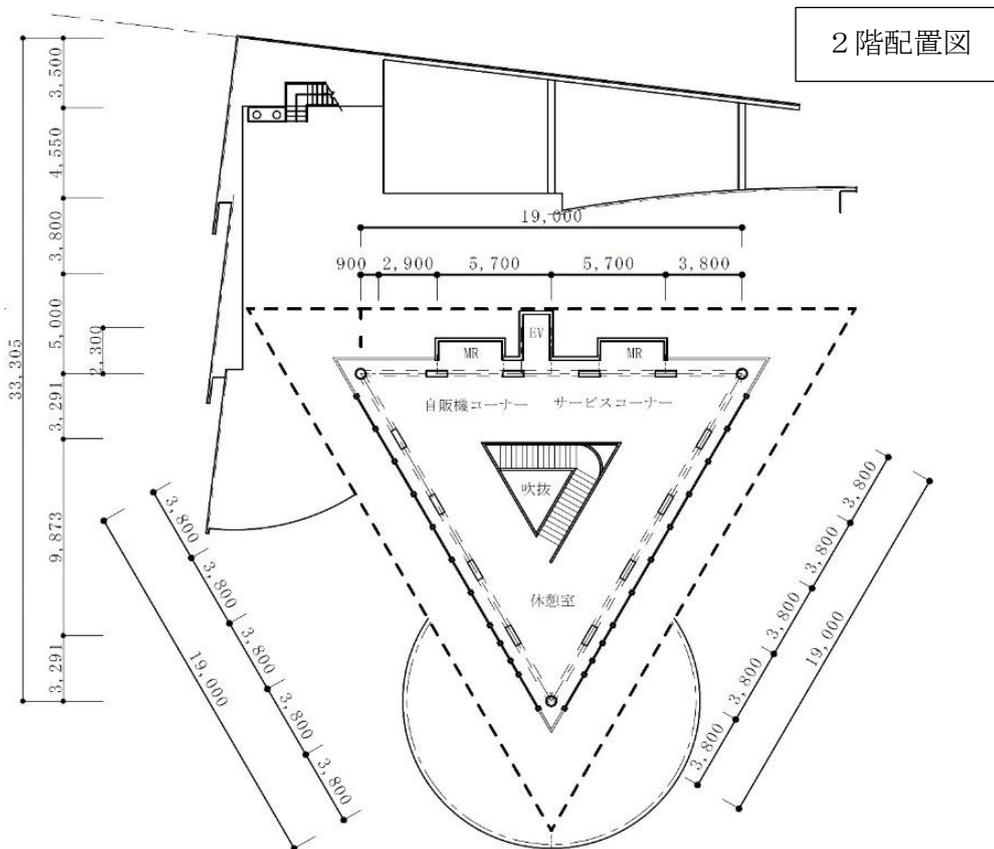
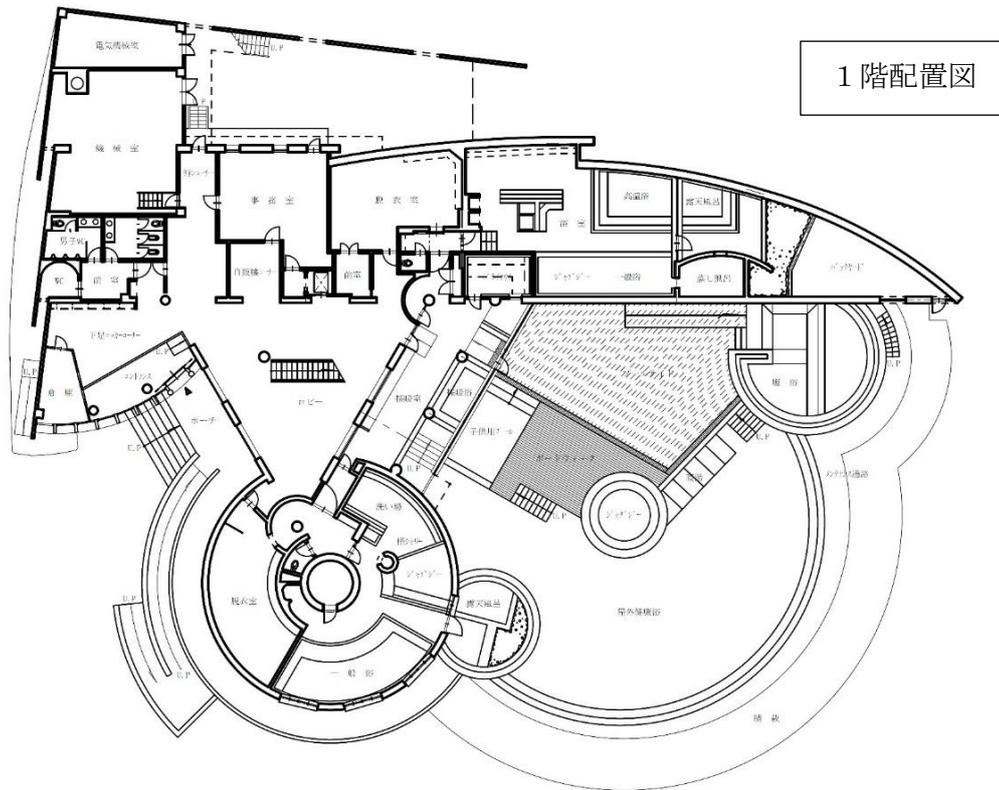
屋内施設面積 953㎡				
分類	部屋名	面積	部屋名	面積
一般	ロビー	100㎡	脱衣室2	70㎡
	休憩室	176㎡	浴室1	100㎡
	脱衣室1	65㎡	浴室2	90㎡
	サービスコーナー他	25㎡		
管理・他	事務室・受付	63㎡	エントランス、WC他	105㎡
バーデゾーン	機械室	85㎡	ドライサウナ	10㎡
	採暖室	60㎡	シャワーブース	4㎡

屋外施設面積 460㎡				
分類	部屋名	面積	部屋名	面積
一般	屋外健康浴	300㎡	屋外休憩スペース	160㎡

③ 周辺状況、インフラ状況

周辺状況	国道10号（片側3車線）接道
インフラ状況	上水道：別府市上下水道局接続 下水道：別府市上下水道局接続 電気：九電柱より引き込み ガス：都市ガスより引き込み 泉源：敷地内に1本
アクセス状況	【車】 ・東九州自動車道別府ICから別府駅方面へ約15分 ・JR別府駅から亀川方面へ約5分 ・別府国際観光港から別府駅方面へ約5分 【バス】 ・JR別府駅東口からの的ヶ浜公園前 乗車約5分 （亀の井バス、大分交通）

④ 北浜温泉の配置図



⑤ 過去5年の入浴者数推移

開業当初は年間8万人を目標としていましたが、近年は4万人前後の利用で推移しています。

平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
38,545人	38,026人	39,372人	41,155人	26,893人

※無料入浴者含む実数。

⑥ 温泉データ等

a) 利用できる温泉

北浜温泉テルマスで使用している温泉は、自家泉源と市給湯事業による給湯により運用しています。自家泉源で賄っている割合は2割程度です。

北浜温泉廃止後は、市給湯事業による給湯は行いません。今回のサウンディング型市場調査にあたっては、以下の温泉に限り利用の提案は可能です。

(利用できる温泉)

- ・塩湯・飲泉用：自家泉源（動力） 50リットル/分

b) 温泉分析データ

塩湯・飲泉用

- 【塩湯】 泉質：ナトリウム-炭酸水素塩・塩化物温泉  
泉温：54.5℃ （気温）11.9℃ <H31.2.21調査>  
pH値：8.5
- 【飲泉】 泉質：ナトリウム-炭酸水素塩・塩化物温泉  
泉温：51.7℃ （気温）12.2℃ <H31.2.21調査>  
pH値：8.5

## 4 サウンディングの進め方

### (1) 対象事業者

対象事業者は、北浜温泉（テルマス）廃止後の財産有効活用に関するサウンディング調査の内容・目的を理解し、財産利活用の提案意思を有する法人、または法人のグループとします。

### (2) 事前説明会・現地見学会の開催

#### ①事前説明会・現地見学会

日時：令和3年12月9日（木）

事前説明会 13時30分開始 ※現地見学会は事前説明会終了後に開始します。

場所：北浜温泉（テルマス）

- ・事前説明会及び現地見学会への参加は事前申込制とします。
- ・参加を希望する場合は、別紙1「事前説明会・現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、令和3年12月7日（火）12時までに電子メールにてお申し込みください。なお、件名は「事前説明会・現地見学会申込（事業者名）」としてください。
- ・事前説明会及び現地見学会への参加は任意です。
- ・事前説明会及び現地見学会は、北浜温泉の休館日を利用して実施します。営業日では見学できない施設内の設備等の見学も予定しています。施設、設備の劣化状況等の現状把握のためご活用ください。

### (3) 対話参加の申し込み

別紙2「対話申込書」に必要事項を記入の上、令和3年12月15日（水）12時までに電子メールにてお申し込みください。なお、件名は「対話申込（事業者名）」としてください。

### (4) サウンディング型市場調査に関する質問

- ・別紙3「質問書」に必要事項を記入の上、令和3年12月15日（水）12時までに電子メールにてご提出ください。なお、件名は「サウンディング型市場調査に関する質問（事業者名）」としてください。
- ・お問い合わせの多い質問事項については、市ホームページ上での回答を予定しています。

### (5) 提案概要書及び対話項目資料の提出

次の書類を令和4年1月19日（水）12時までに電子メールにてご提出ください。

- ・別紙4-1「提案概要書」（必須）で業態やコンセプトなどの提案概要をご提示ください。
- ・別紙4-2「対話項目資料」（任意）に記載の項目を説明する資料の提出をお願いします。（任意様式、A4若しくはA3）  
なお、件名は「提案概要書及び対話項目資料（事業者名）」としてください。

### (6) 対話（ヒアリング）の実施

日程：令和4年1月24日（月）から令和4年1月31日（月）

場所：別途申込者に通知します。

- ・アイデアやノウハウ等の知的財産保護のため、対話は個別に実施します。
- ・対話（ヒアリング）の実施方法、日程等については、別途申込者に通知します。

## (7) 対話（ヒアリング）項目

当日の対話において、お聞きしたいと考えている内容です。

- ・利活用内容（温泉施設として利用、その他施設（内容）として利用等）
- ・財産取扱希望（土地建物の購入、土地建物の賃貸、建物不要・土地購入等）
- ・事業の概要（事業方式（業種・業態）、管理手法、事業実施体制等）
- ・整備イメージ（実施事業に対する整備イメージ、施設イメージ等）
- ・利活用財産の事業性（事業規模、事業契約期間、整備範囲等）
- ・事業額（事業収入、事業コスト及びランニングコスト等）
- ・別府市の負担希望（負担希望の有無）
- ・別府市の収入につながる提案（該当する提案の有無）
- ・温泉利用希望（利用希望有無）
- ・その他自由提案

## 5 その他留意事項等

### (1) スケジュール

サウンディング型市場調査実施の公表	令和3年11月29日（月）
事前説明会・現地見学会の申込み	令和3年12月7日（火）まで
事前説明会・現地見学会の開催	令和3年12月9日（木）13時30分から
質問の受付	令和3年12月9日（木）から 令和3年12月15日（水）まで
対話参加の申込み	令和3年12月15日（水）まで
提案概要書（対話項目資料）の提出期限	令和4年1月19日（水）まで
対話（ヒアリング）の実施	令和4年1月24日（月）から 令和4年1月31日（月）まで
サウンディング型市場調査結果の公表	令和4年2月下旬頃に公表予定

### (2) 参加及び提案の取扱いについて

北浜温泉（テルマス）廃止後の財産は、サウンディング型市場調査に並行して行政での利活用の検討も行っています。今回のサウンディング型市場調査の結果に関わらず、北浜温泉（テルマス）廃止後の財産を行政で利活用する場合がありますので、ご了承ください。

また、今後、北浜温泉（テルマス）廃止後の財産利活用に関する事業者公募等を行う場合、今回提案いただく事業内容については、応募条件等を整理するうえでの参考とさせていただきますが、条件等に必ず反映されるものでないことに併せ、今回のサウンディング型市場調査への参加実績は、事業者公募における優位性を持つものではないことにご留意ください。

### (3) 参加に要する費用について

サウンディング型市場調査への参加費用は、参加事業者の負担となります。

### (4) 追加対話及び第2回対話への協力について

必要に応じて、全部又は一部の参加者に対し、追加対話（文書照会を含む）を行うことがあります。また、今回の対話結果を踏まえ、必要に応じて第2回の対話を行うことがあります。

(5) 実施結果の公表について

対話の実施結果については、その概要を公表します。参加事業者の名称は非公開とし、個々の内容については参加事業者のアイデアやノウハウの保護に配慮し、事前に参加事業者の内容の確認を行ったうえで公表します。

(6) 参加除外条件について

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ① 役員等（対話の対象者が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは対話の対象者となる事務所の代表者をいう。以下同じ。）が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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- ② 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- ③ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図ることを目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- ④ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
- ⑤ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

6 お問合せ ・ 連絡先

〒874-8511 別府市上野口町1番15号

別府市観光・産業部 温泉課 温泉政策係

TEL 0977-21-1111 (ext. 4441) DIALIN 0977-21-1129

FAX 0977-23-0552

E-mail : hsp-spa@city.beppu.lg.jp