

# 新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設 整備・運営事業

## 基本計画

令和7年12月  
別府市

1. 前提条件の整理
2. 研究・実践拠点施設の位置づけ
3. 研究・実践拠点施設の整備予定地
4. 導入機能・敷地規模
5. 導入機能の配置イメージ例
6. 事業スキーム
7. 概算事業費
8. VFMの算定
9. 総合評価及び事業スケジュール
10. 今後の取組と視点

# 1. 前提条件の整理

## （1）はじめに～世界に果たすべき別府の役割～

### 「世界の人々の健康と幸せに寄り添うまち別府」

別府は古くから湯治場として栄え、心身を癒す場として、人々の健康に寄り添ってきました。

価値観が多様化した現代においても、「健康でありたい」という想いは、変わることのない人々の願いと考えます。

特にコロナ禍を経て、健康であることが幸せであるといった「ウェルネス」へのトレンドが、世界的な普遍の潮流として確立されたといえます。

源泉数・湧出量ともに日本一の別府は、世界に誇る温泉資源があります。

そして何よりも、おもてなしの精神で、世界中の人々を温かく迎え入れる別府の人々も、世界に誇れる人材です。

世界に誇る資源や人材を有する別府には、世界に果たすべき役割があると考えます。

その役割を果たすための目標として、“世界の人々の健康と幸せに寄り添うまち別府”をコンセプトに、新たな産業としての「新湯治・ウェルネス」を推進していきます。

# 1. 前提条件の整理

## (2) 事業の背景と目的

### ■ 別府市を取り巻く課題

- 観光消費額の低さ、宿泊数の少なさ
- 人口減少により、国内旅行は将来的に頭打ち
- 滞在・観光のニーズ変化に対応した変革の必要性

上記の課題を克服するため“新湯治・ウェルネス”を推進

新湯治・ウェルネスは、従来の「療養としての長期滞在」という湯治の概念を現代に合わせた形で発展させ、医療・美容・健康をテーマに、温泉の効能を見える化し、自然・食・文化などの地域資源を組み合わせることで、**心身の健康増進や長期滞在型観光の確立を目指す取り組み**

### ■ ウェルネス市場について

#### 市場拡大が見込める

- 世界のウェルネス市場は、2027年には1,200兆円まで拡大が見込まれている。
- コロナ禍を踏まえ、心身の健康など、様々な「ウェルネス」への関心が高まっている。

#### 顧客層を拡大できる

- ウェルネストラベラーは、滞在消費額の高さ、滞在日数の長さ、リピート率が高い。
- 年齢・性別関係なく、ウェルネスに関心のある全方位をターゲットにできる。

#### 別府が世界に誇る温泉を活用できる

- あらゆる人々の心身の癒しに寄与してきた湯治文化はウェルネスとの親和性がある。
- 源泉総数・総湧出量日本一の別府が有する“温泉”を最大限に活用できる。

### (3) 新湯治・ウェルネスとは

「医療・美容・健康」をテーマに

温泉の効能を「科学的根拠」により示し

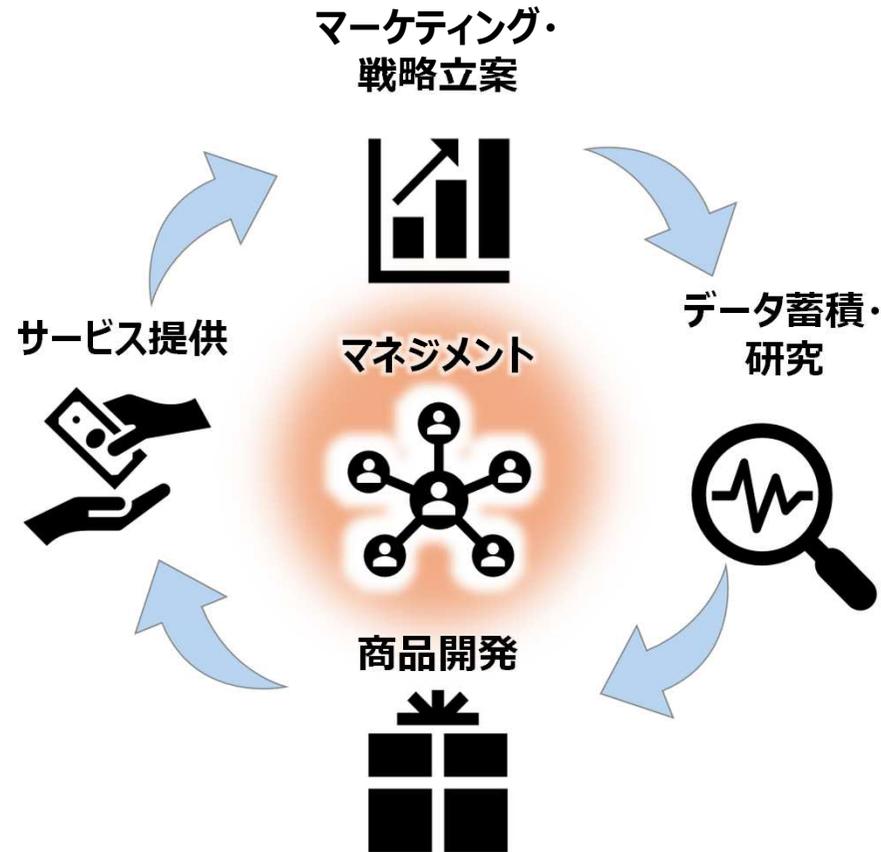
別府ならではの「特別な体験」を提供する、

新しい観光のカタチ

# 1. 前提条件の整理

## (4) 新湯治・ウェルネス推進に必要な体制

- 新湯治・ウェルネスは、**一気通貫の戦略**のもとで、各分野が連携して滞在価値を磨き上げ、**社会実装（産業としての定着）**を目指している。その推進にあたっては、**分野横断型に連携する組織体制**が必要である。

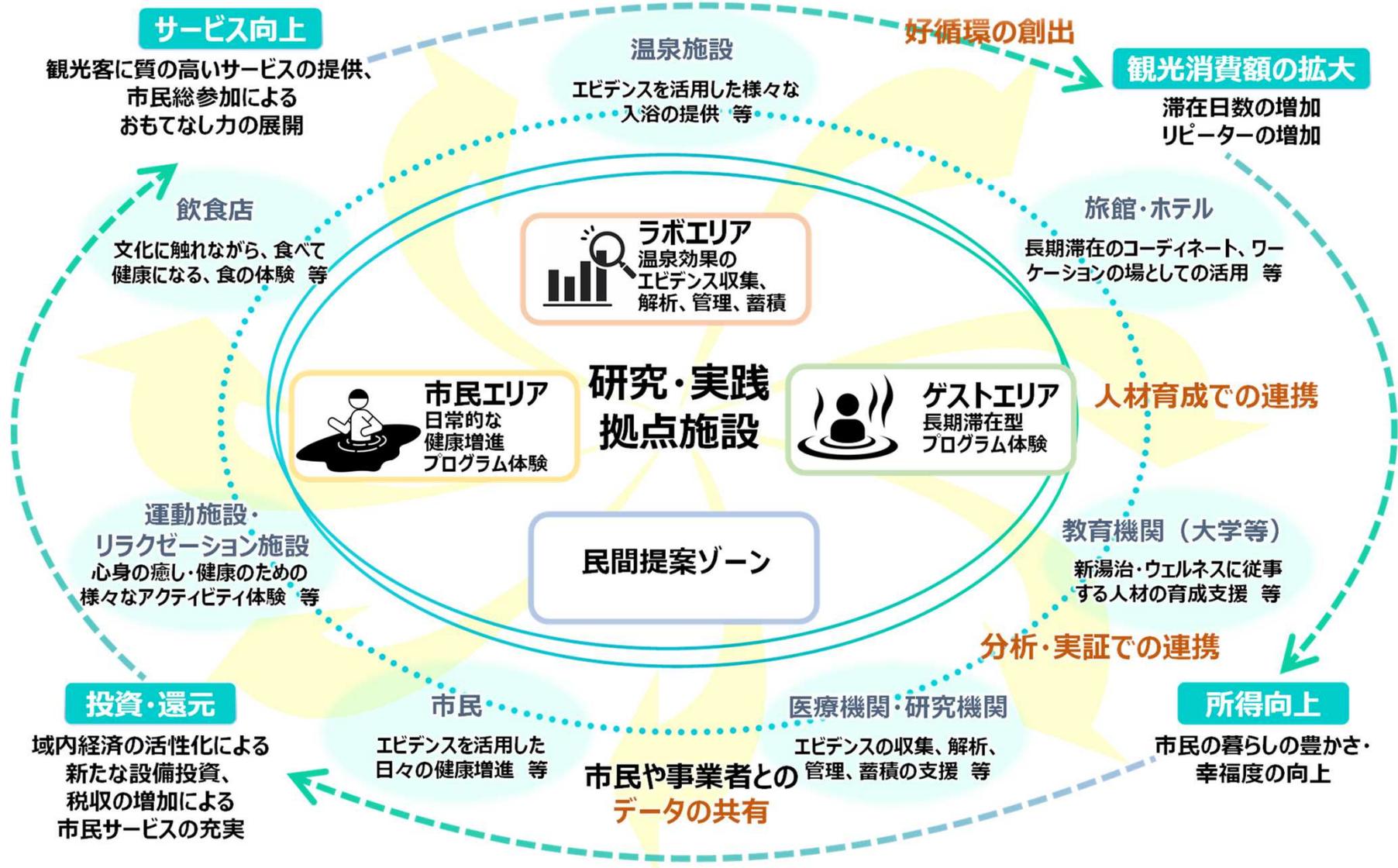


マーケットインの概念からマーケティング力、プロダクトアウトの概念から、温泉の効果・効能を実証して訴求力を高めるためのデータ蓄積・研究力が必要であり、それらを掛け合わせた商品開発⇒サービス提供⇒改善策のフィードバックを行う、一気通貫の戦略のもと推進するためのマネジメント力が求められる

# 1. 前提条件の整理

## (5) 新湯治・ウェルネスの将来ビジョン

『温泉効果の見える化』×『自然・食・文化などの地域資源』による市民ウェルネスの向上と長期滞在型観光の確立



新湯治・ウェルネスの産業化により『別府の高付加価値化』を図り、『持続可能な観光地』を実現

心身ともにより健康で豊かな生活環境が創出され、まちには幸せがあふれている

## 2. 研究・実践拠点施設の位置づけ

### (1) 内部・外部環境の分析

- 本市で、新湯治・ウェルネスを推進するにあたっての市内の現状、課題を内部環境・外部環境として整理した(下表)。
- その上で、SWOT分析を行い、市全体で今後必要と考えられる取り組みの方針と研究・実践拠点施設の役割を整理(右表)。

	〔Strengths〕強み	〔Weaknesses〕弱み
内部環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>湧出量、源泉数日本一、泉質の豊富さ</li> <li>市民一斉大計測会、温泉腸活プロジェクトなど、温泉に関する研究・評価が蓄積されている</li> <li>市内に複数の大学が立地し、留学生含め多数の学生が居住している※1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>健康寿命が県内下位※2</li> <li>温泉などの関連施設が分散、斜面地のため回遊性を確保しづらい</li> <li>観光産業への高依存</li> </ul>
	〔Opportunities〕将来の機会(チャンス)	〔Threats〕将来の脅威(リスク)
外部環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>インバウンドの回復</li> <li>トキ消費、イマージブ体験、リアル体験の重視、エシカル消費に対する関心の高まり</li> <li>人生100年時代におけるアクティビシアの増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内ホテル・旅館のリニューアル等が相次ぐ一方で、更なる人手不足の懸念</li> <li>人口減少、少子高齢化</li> <li>既存ホテル・旅館の老朽化</li> <li>他の温泉地・観光地との差別化が必要</li> <li>昨今の物価高騰により、遠方からの来訪を控える観光客が増加する懸念</li> </ul>

※1：別府ツーリズムバレー構想について(令和元年8月別府市経済産業部産業政策課)

<https://www.city.beppu.oita.jp/doc/sangyou/sangyousinkou/tourismvalley/kyogikai/01.pdf>

※2：健康指標(令和4年1月大分県健康づくり支援課)

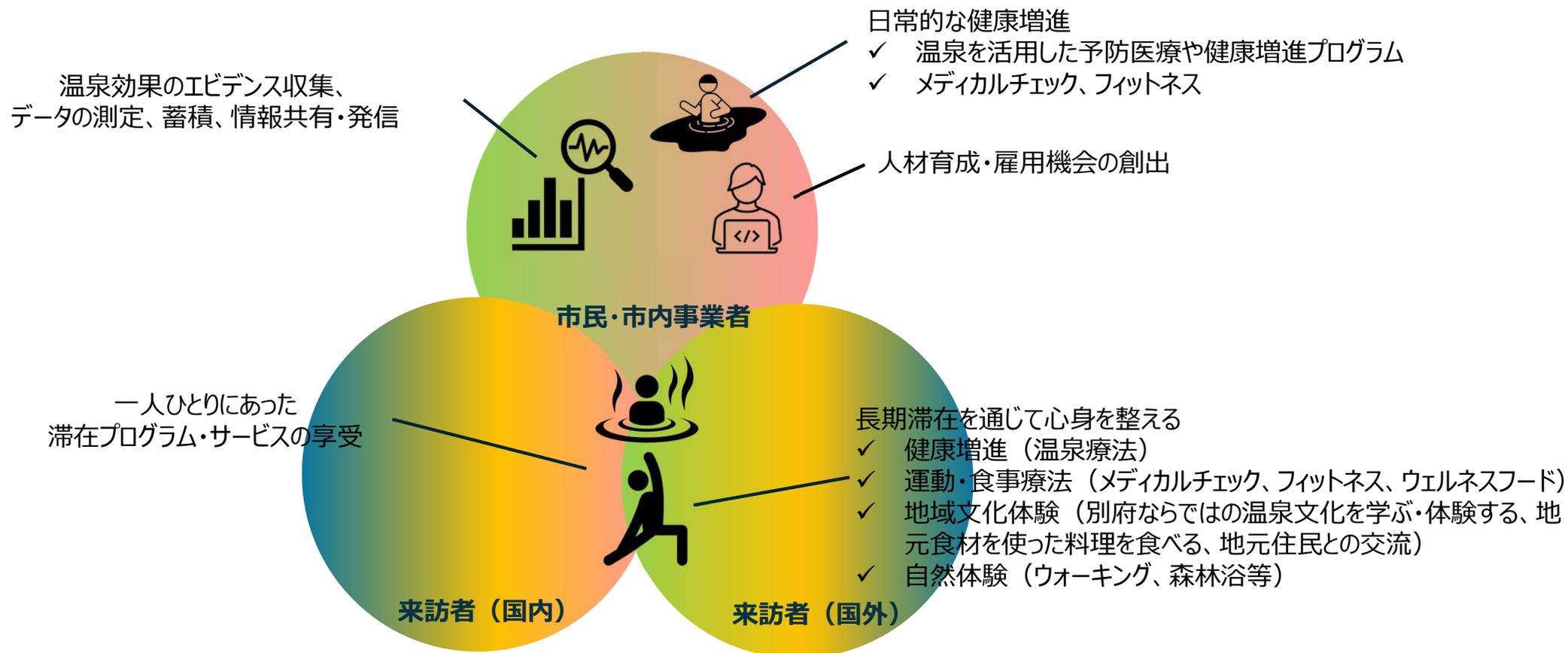
		内部環境	
		〔Strengths〕強み	〔Weaknesses〕弱み
外部環境	〔Opportunities〕将来の機会(チャンス)	<p><b>一人ひとりのニーズや状態に応じた、滞在プログラムの提供</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>湧出量、源泉数日本一、泉質の豊富さを活かして進められている、温泉の効果等に関する研究・評価結果を最大限活用する</li> <li>海外の富裕層を中心としたウェルネストラベラーや既存の観光客向けに、パーソナライズ化されたプログラムや新たな体験型の滞在を提案する</li> </ul> <p><b>【本施設の役割】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>マーケティングやデータ蓄積、研究を基に開発されたサービスのテストマーケティングの場</li> <li>「一人ひとりにあったプログラムの提供」から「効果の見える化」までをワンストップで提供する</li> </ul>	<p><b>温泉療養を通じた市民の健康増進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人生100年時代において、温泉療養を通じて市民の健康維持・病気予防を後押し、健康寿命の延伸に寄与する</li> <li>温泉の効果や、市民には当たり前となっている温泉文化を可視化することで、市民自身も温泉の良さを再発見できる</li> </ul> <p><b>【本施設の役割】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市内の他の施設にない温泉療養を提供することで、市民の健康増進をサポートする</li> <li>温泉効果に関するエビデンスを蓄積・共有することで市民のおもてなしの気持ちを育成</li> </ul>
	〔Threats〕将来の脅威(リスク)	<p><b>新湯治・ウェルネスの産業化、持続的な発展に向けた人材育成</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大学等と連携した人材育成プログラムを構築することで、市内学生が活躍できる場を創出し、市内の関連施設の人材不足を解消するとともに、本事業の産業化を進める</li> </ul> <p><b>【本施設の役割】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>新湯治・ウェルネスの実践に必要なスキルを有する人材を配置し、本事業を先導するモデルケースをつくる</li> <li>雇用の場を創出</li> </ul>	<p><b>市全体への波及効果の創出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>他の温泉地との差別化・付加価値化を図るため、点在する観光資源間の回遊性の向上、温泉データ等の連携により、ハード・ソフトの両面で観光業の底上げを図る</li> </ul> <p><b>【本施設の役割】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>温泉効果に関するエビデンスを蓄積・共有するハブとなり、市民、市内事業者、医療機関・研究機関、教育機関等との連携の橋渡し役を担う</li> </ul>

## 2. 研究・実践拠点施設の位置づけ

### (2) 施設コンセプトとターゲット

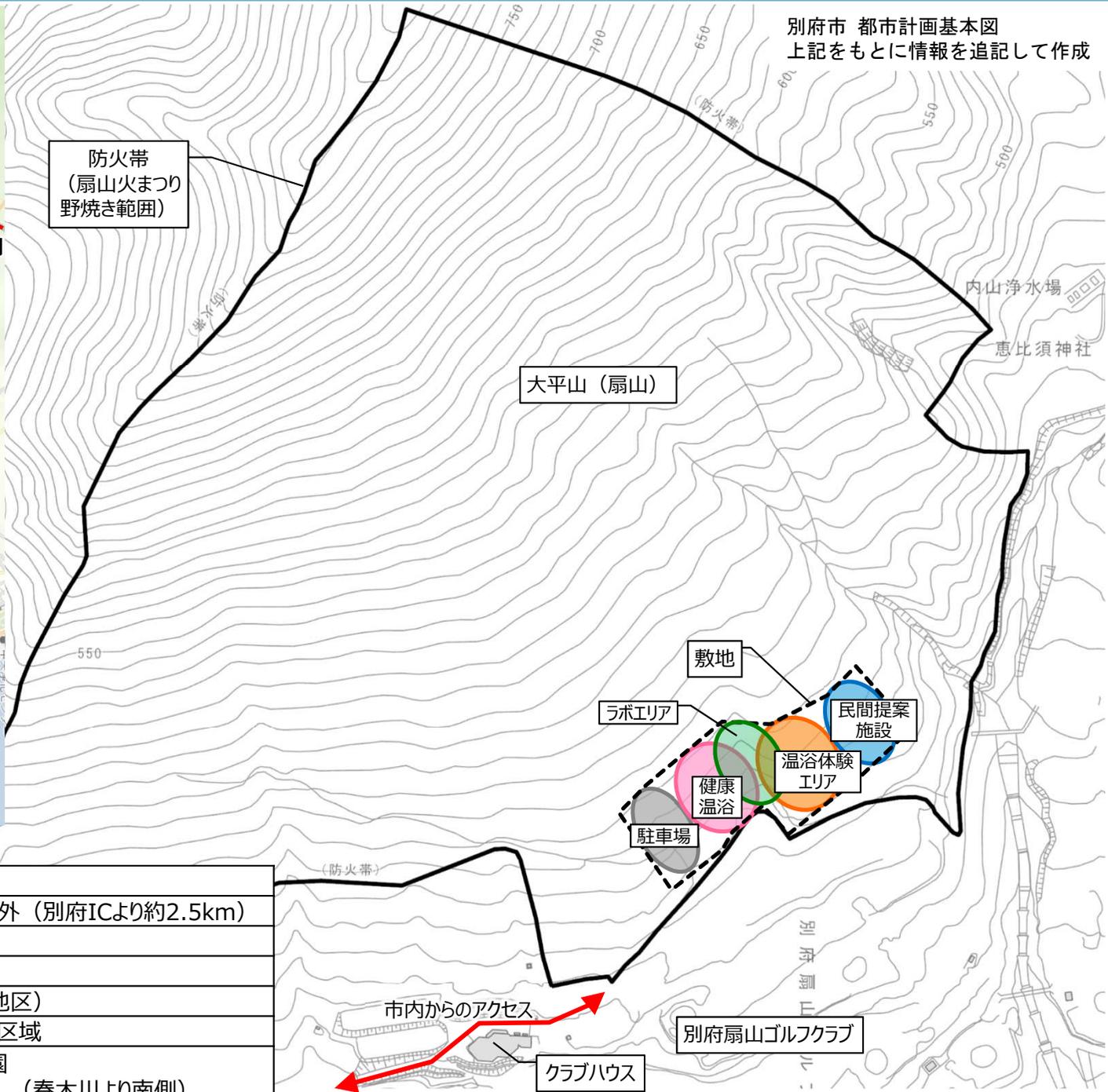
- 新湯治・ウェルネスの推進にあたり、その拠点として「研究・実践拠点施設」を整備する。

### 「ウェルネス」を中心に 人・資源・まちをつなぐ 別府のゲートウェイ



- 温泉に関するデータやエビデンスを蓄積・共有することで、市内の事業者や取り組みを繋ぐとともに、利用者一人ひとりにあった別府の過ごし方を提案する**市内観光の拠点**となるハブ施設
- 市民・市内事業者が、健康増進・病気予防や暮らしが豊かになるといった、**様々なウェルネスを実感できる施設**
- 来訪者（国内・国外）が、心身を整える別府ならではの滞在プログラムにより、別府の新たな魅力に気づき**市内の長期滞在・リピートを促す施設**
- テストマーケティングの場や人材育成の場として**本事業を先導する施設**

### 3. 研究・実践拠点施設の整備予定地



名称	別府市研究・実践拠点施設	
住所	大分県別府市大字鶴見字大平4550-1 外 (別府ICより約2.5km)	
敷地	敷地面積	4 ha
	都市計画区域	市街化調整区域
	風致地区	第3種 (鶴見風致地区)
	その他区域	宅地造成工事規制区域
	その他区域	阿蘇くじゅう国立公園 (第2種特別地域) (春木川より南側) 温泉やまなみ景観地域

※施設配置はイメージであり、確定したものではありません。  
本計画より、市民エリア=健康温浴エリア、ゲストエリア=温浴体験エリア、と称します。

## 4. 導入機能・施設規模

施設		延べ面積 (㎡)	浴槽の体積 (m³)	想定している諸室の使い方	諸室の性能 (案)
健康温浴エリア	温浴施設 (屋内・屋外)	500	300	<ul style="list-style-type: none"> <li>水中ウォーキング (健康改善) や湯中健康体操、ジャクジーでのストレッチ (予防・改善)、寝湯、蒸気浴など温泉を活用した健康増進プログラムを行う【<b>着衣</b>】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歩行浴やジャクジーなど複数種類の温浴スペースを備える</li> <li>傾斜がなく歩きやすく、つかまりながら歩ける構造とする</li> </ul>
	更衣室、シャワーブース等 その他				
	ウォーキングコース (屋外)	340	—		
	健康相談室	60	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>自由に利用できる計測機器等を設置することにより、利用者の入浴前後の血圧・心拍数等のデータ (以下、「健康データ」という) を把握する</li> <li>利用者の健康データを蓄積・管理し、ラボ機能の研究データとして活用する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者が血圧・体温などを自由に測定できる機器 (体組成計、血圧測定器など) を備える</li> </ul>
	多目的室・交流スペース	ラボエリアに含む	—		
	フィットネス・マッサージルーム	温浴体験エリアに含む	—		
	軽食・物販・休憩スペース	温浴体験エリアに含む	—		
	エントランス・管理諸室	500	—		
	<b>合計</b>	<b>1,400</b>	<b>300</b>		
ラボエリア	研究・開発 (データセンター等)	60	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究によって明らかになった温泉効果のエビデンスを蓄積し、情報共有や発信を行うサテライトスペース。本市の温泉に関するエビデンス情報を一元的に管理する</li> <li>測定会等で収集した検体 (血液、便、尿等) について、研究機関にデータ分析用として提出するため、送付前の一時的な保管を行う。また、分析結果を本施設にフィードバックし、データを蓄積・管理する【<b>蓄積</b>】</li> <li>研究によって明らかとなった温泉効果のエビデンスを関係者間で共有し、事業者や市民等への効果的な発信方法を検討する【<b>情報共有・発信</b>】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別ブース (30㎡/室) 2室程度の広さ</li> <li>必要に応じて、高スペックのPCやサーバーを備える</li> </ul>
	会議室	60	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設を利用する研究機関等が打合せを行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>モニターやホワイトボードを備える</li> <li>テーブル、椅子 (5名程度) を設ける</li> </ul>
	管理・事務等諸室	50	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>マネージャー、マーケター等が事務作業や商談を行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テーブル、椅子 (5名程度) を設ける</li> <li>鍵で施錠できる</li> </ul>
	多目的室・交流スペース (セミナールーム)	100	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民・事業者向けの温泉医学や、飲食と健康科学についての講座、来訪者向けの体験プログラムなど、温泉医や保健師等による各種セミナー (入浴の効果など) を行う</li> <li>健康測定会 (採血、尿検査、便検査など) を定期的に開催する</li> <li>サークル活動など地域の交流スペースとしても活用する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>30人程度がゆとりもって収容できる</li> <li>プロジェクター、スクリーン、ホワイトボードの設置が可能であるような設えとする</li> </ul>
	(個別ブース)	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>温泉効果のエビデンスを明らかにするため、定期的な健康測定会を開催し、利用者から任意で検体 (血液・便・尿等) を収集する【<b>測定</b>】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可動性の高い間仕切りにより、多目的室・交流スペースと一体利用可能な設えとする</li> </ul>
	(研究情報に関する情報発信)	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>温泉効果のエビデンスを随時発信する【<b>情報共有・発信</b>】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>デジタルサイネージ等で情報を常時発信できるような設備を備える</li> </ul>
	管理諸室、その他	130	—		<ul style="list-style-type: none"> <li>紙類や検体を一次保管できる倉庫を備える</li> </ul>
	<b>合計</b>	<b>400</b>	<b>0</b>		

※現時点の想定であり、確定したものではありません (上記には駐車場含まず)。

※与条件：建築面積\_【全体】敷地面積の20% (40,000㎡×0.2=8,000㎡) /【1棟あたり】2,000㎡以下

：延べ面積\_【全体】敷地面積の40% (40,000㎡×0.4=16,000㎡) ※温浴施設 (屋外) は延べ面積に含まず

：高さ\_【1棟あたり】12m以下

## 4. 導入機能・施設規模

機能		面積 (㎡)	浴槽の体積 (m <sup>3</sup> )	想定している諸室の使い方	諸室の性能 (案)
情報発信機能	カウンセリングルーム	150	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>来訪者の健康データを把握し、温泉効果のエビデンスに基づく個別最適化（泉質、入浴方法、食事、運動等）のプログラムを提案する</li> <li>上記プログラムを行う市内の施設（宿泊、温泉、飲食店、運動施設等）を紹介する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>分析装置やカウンセリング用のテーブル、椅子を備えたスペース（約15㎡/室）を4室備える</li> </ul>
	情報発信（観光案内）		—	<ul style="list-style-type: none"> <li>温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> <li>市内の施設（宿泊、温泉、飲食店、運動施設等）を紹介する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設全体の案内カウンターを備える</li> <li>市内の観光案内のパンフレット等を設置する</li> </ul>
温浴体験エリア	温浴施設（屋外）	(3,600)	2,200	<ul style="list-style-type: none"> <li>着衣で別府湾を眺めながら露天風呂等を楽しむ【着衣】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>別府湾を望む屋外露天風呂を備える 温浴2,200㎡ 歩行・休憩ゾーンなど1,400㎡</li> </ul>
	温浴施設（屋内）	600	400	<ul style="list-style-type: none"> <li>広々とした屋内プールで天気を気にせず温泉を楽しむ【着衣】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガラス張りの開放感のある屋内温浴を備える 浴槽400㎡ 歩行・休憩ゾーンなど200㎡</li> </ul>
	貸し切り温泉	120	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>プライベートな空間で家族やグループなどで温泉を堪能する【脱衣】</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>貸し切り風呂（浴室・脱衣所で約30㎡/室、うち浴室約16㎡程度）を4室備える</li> </ul>
	更衣室、洗い場等その他	1,580	—	<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>	
機能	飲食・物販	400	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>温泉効果のエビデンスに基づいた軽食等の販売</li> <li>食品、化粧品、音楽、アートなどウェルネスに関する物販コーナー</li> <li>休憩スペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>椅子やベンチ、小上がりなどを設け、歓談や飲食ができるスペースを備える 休憩・物販・飲食スペースなど300㎡ 厨房100㎡</li> </ul>
	リフレッシュ機能		450	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>トレーニングで健康づくりを行う、ストレッチやマッサージで心身をリフレッシュする</li> </ul>
	ウォーキングコース（屋外）	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>別府湾を横目に気持ちよく歩くことができる屋外のウォーキングコース</li> <li>トレッキングやサイクリングなどで体を動かす</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ウッドデッキ等の遊歩道を海沿いに備える</li> </ul>
	エントランス・管理諸室、その他	1,700	—		
合計		5,000	2,630		
健康温浴エリアの合計【再掲】		1,400	300		
ラボエリアの合計【再掲】		400	0		
温浴体験エリアの合計【再掲】		5,000	2,630		
民間提案	滞在機能	9,200	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期滞在を促し、観光消費額を向上させる施設、高付加価値のサービスを提供する施設、など</li> </ul>	

※民間提案施設の面積は、延べ面積の上限16,000㎡とした場合に活用可能な面積を記載

※現時点の想定であり、確定したものではありません（上記には駐車場含まず）。

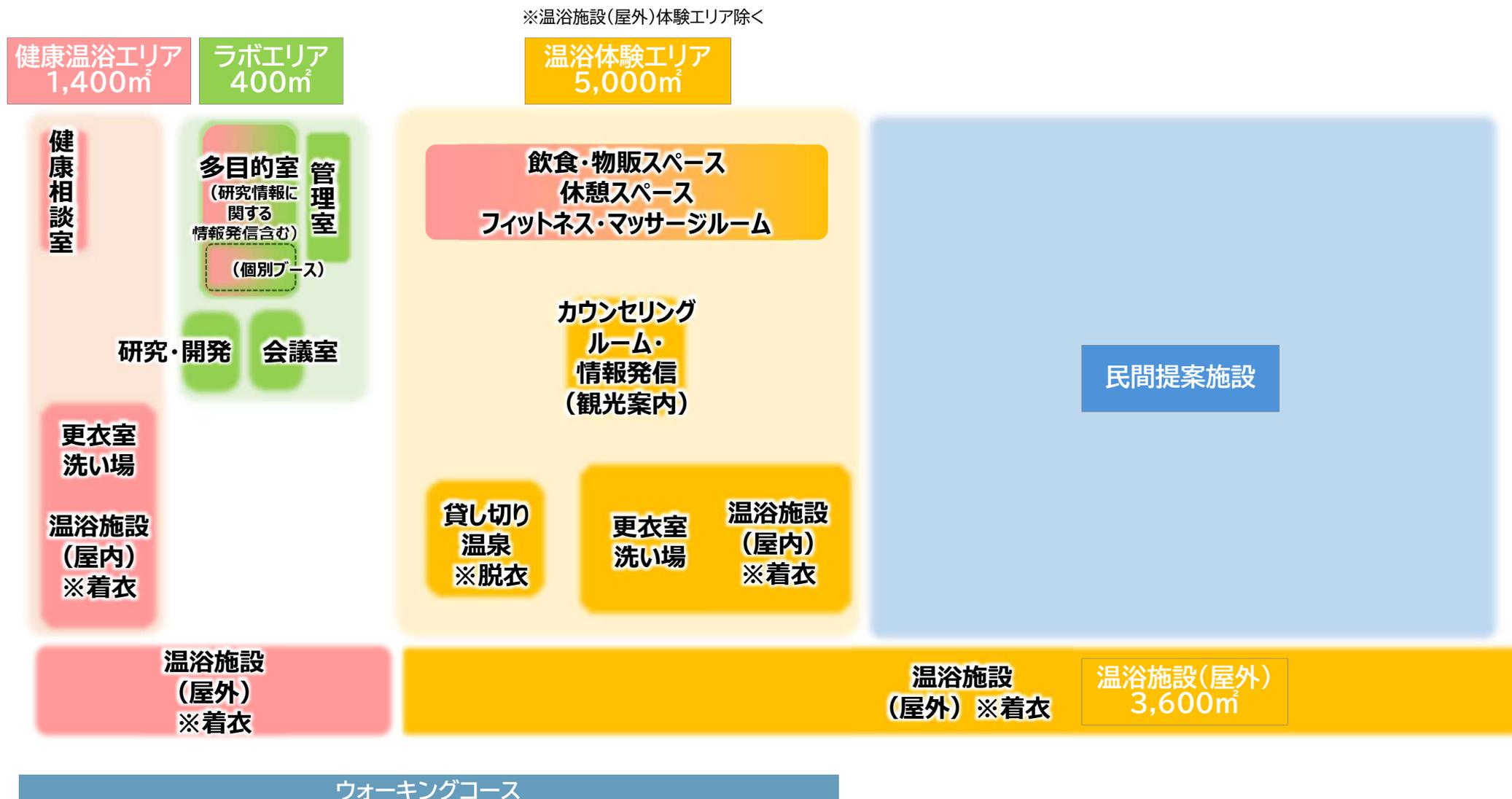
※与条件：建築面積【全体】敷地面積の20%（40,000㎡×0.2=8,000㎡）／【1棟あたり】2,000㎡以下

：延べ面積【全体】敷地面積の40%（40,000㎡×0.4=16,000㎡）※温浴施設（屋外）は延べ面積に含まず

：高さ【1棟あたり】12m以下

## 5. 導入機能の配置イメージ例

- 「4.導入機能・施設規模」を踏まえ、施設のゾーニング計画の検討を行った。



※現時点の想定であり、確定したものではありません（上記には駐車場合含まず）。

## 6. 事業スキーム

### (1) 施設の位置づけ

- 公共施設の位置づけが異なる下記の2パターンを想定して検討した。
- なお、健康温浴エリア・ラボエリアは、市民の日常的な心身の健康の維持・増進・エビデンスデータの収集・管理・提供という設置目的により公益性が高いため、公共施設に位置付けることとする。

項目	【パターン①】温浴体験エリアを 公共施設に含める場合		【パターン②】温浴体験エリアを 民間施設に含める場合	
	公共施設	民間施設	公共施設	民間施設
位置づけ	<div style="background-color: #90EE90; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">ラボエリア</div> <div style="background-color: #FFB6C1; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">健康温浴エリア</div> <div style="background-color: #FFD700; padding: 5px;">温浴体験エリア</div>	<div style="background-color: #4682B4; padding: 5px; text-align: center;">民間提案施設</div>	<div style="background-color: #90EE90; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">ラボエリア</div> <div style="background-color: #FFB6C1; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">健康温浴エリア</div>	<div style="background-color: #FFD700; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">温浴体験エリア</div> <div style="background-color: #4682B4; padding: 5px; text-align: center;">民間提案施設</div>
利用料金設定の 自由度 (特に温浴体験 エリアについて)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設のため料金設定に制限があり、運営の柔軟性に劣る懸念がある</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者による柔軟な料金設定が可能</li> </ul>	
要求事項の 実現性 (特に温浴体験 エリアについて)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設のため、市の要求事項に沿った整備が可能</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>民間提案に委ねるため、実現されない可能性あり（市の要求事項を踏まえた必須民間提案施設とする場合は、賃料を低廉にする等、市側の歩み寄りが必要となる可能性がある）</li> </ul>	
事業全体の収支	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用料金収入を伴う公共施設が増えるため、公共施設への一定の還元（市負担の軽減）が期待される</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設での収入が、公共施設に還元されるかは民間事業者次第である</li> </ul>	

## 6. 事業スキーム

### (2) 想定される事業スキーム

- 本事業において、想定される事業スキームは基本、以下のとおりとするものとする。

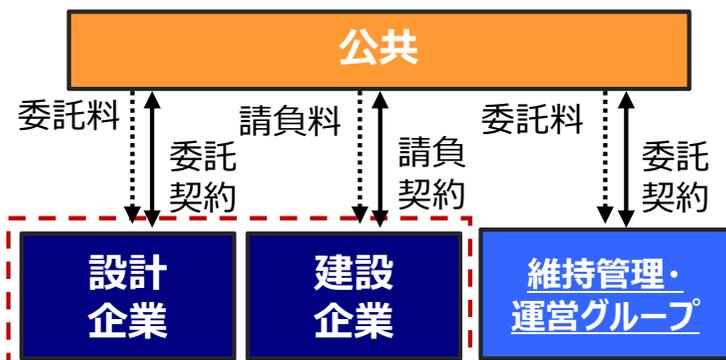
項目	概要	
<b>事業方式</b> ※p15～19で詳述	公共施設	従来方式／DB＋O方式／DBO方式／PFI方式
	民間施設	自然公園法に基づく環境大臣の認可が必要
<b>事業期間</b> ※p20で詳述	公共施設	5年（通常の指定管理）～30年以内
	民間施設	普通財産の貸付：50年未満（事業用定期借地）
<b>事業形態</b> ※p21～22で詳述	公共施設	サービス購入型 又は 混合型
	民間施設	独立採算型
<b>民間事業者の 事業範囲</b> ※p24～28で詳述	• 施設の設計、建設、維持管理、運営／市が実施する人材育成への協力	

## 6. 事業スキーム

### (3) 事業方式【公共施設】

- 事業ごとの契約形態のイメージは基本、以下のとおりとするものとする。

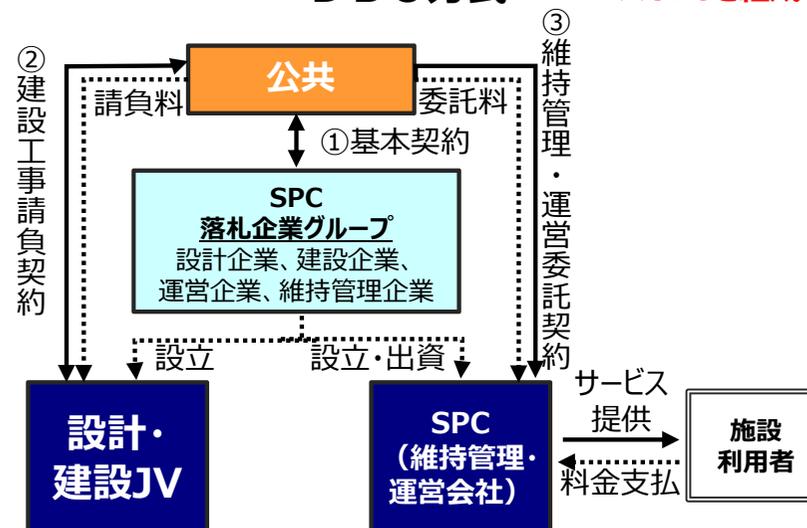
#### 従来方式 又は DB方式



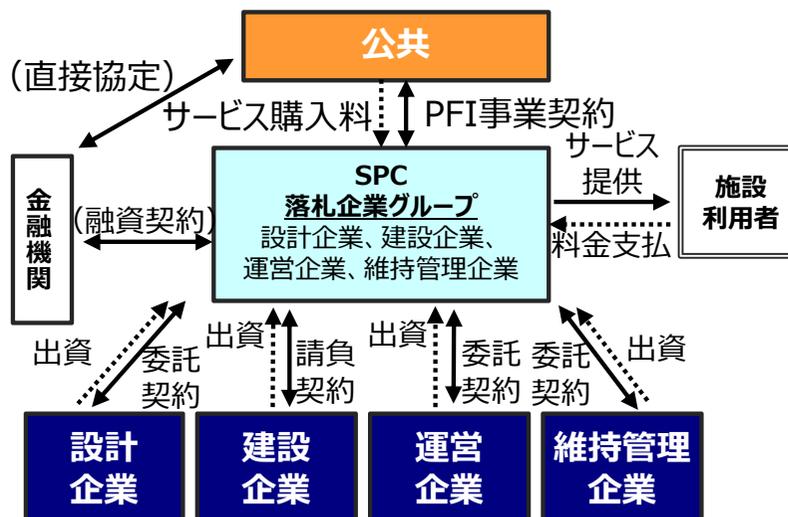
※DB方式の場合は赤線破線部を一括発注

#### DBO方式

※SPCを組成する場合



#### PFI方式 (BTO)



## 6. 事業スキーム

### (3) 事業方式【公共施設】

- 公共施設について、事業方式の定性的な比較検討より、運営事業者の意見反映、事業スケジュール、サウンディング調査の意見の観点から、本事業においては、P F I方式が定性面で優れていると考えられる。

事業方式	公共施設			
	公設公営又は公設民営			民設民営
	P F I方式			B T O
	従来方式	D B + O	D B O方式	
民間ノウハウの 発揮余地	・分離発注のため、民間ノウハウの発揮余地が限定的となる。	・設計施工については一括発注のため民間ノウハウの発揮余地はやや高い。	・一括発注のため民間ノウハウの発揮余地はやや高い。	・一括発注かつ性能発注により、民間ノウハウの発揮余地が最も高い。
事業スケジュール	・従来通りの発注手続きのため、最短での供用開始が期待できる。	・設計段階から建設企業が関わることで、工期の短縮は期待できるが、要求水準の作成や、発注手続きに時間を有する可能性が高い。	・P F I法に準じる事業者選定が一般的であり、要求水準書の作成期間が必要となり、供用開始までに時間を有する可能性が高い。	・P F I法に基づく事業者選定が必要となるほか、要求水準書の作成期間が必要となり、供用開始までに時間を有する可能性が高い。
サウンディング調査における 意見	・-	・検討次第ではDB方式も可能という意見もあった。	・資金調達面から特にDBO方式が望ましいという意見が多かった。	・設計段階から運営事業者が関与できる点でPFI方式が望ましいという意見があった。
公共の支払いの 平準化	・平準化不可。	・左記と同様。	・運営費については平準化可能。	・施設整備費及び運営費含めて平準化可能。
総合評価	△ (2点)	△ (2点)	○ (4点)	◎ (5点)

## 6. 事業スキーム

### (3) 事業方式【民間施設】

- 民間施設について、**事業用定期借地による貸付**を基本として想定するものとする。なお、整備予定地は国立公園内であるため、自然公園法に基づく環境大臣の認可が必要である。

事業手法	貸付方式	売却方式
締結する契約	賃貸借契約	売買契約
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者に土地を貸し付け、当該事業者が施設の維持管理・運営を行う方式</li> <li>貸付料を公共に支払う（完全独立採算が前提）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者に土地を売却し、当該事業者が施設の維持管理・運営を行う方式</li> </ul>
資金調達	民間	民間
施設所有	民間	民間
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は原則として貸付料収入を確保可能</li> <li>貸付期間終了後に、市が土地を活用したい場合は有用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は原則として資産売却収入を確保可能</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共による事業介入余地はほぼない</li> <li>貸付け期間中の事業者の破綻等に対する対応が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共の事業介入余地はない</li> <li>事業不採算による転売や用途変更などが起こる可能性あり</li> <li>所有する財産（土地・建物）を手放すこととなり、将来的に他の施設用途への転用することは困難</li> </ul>

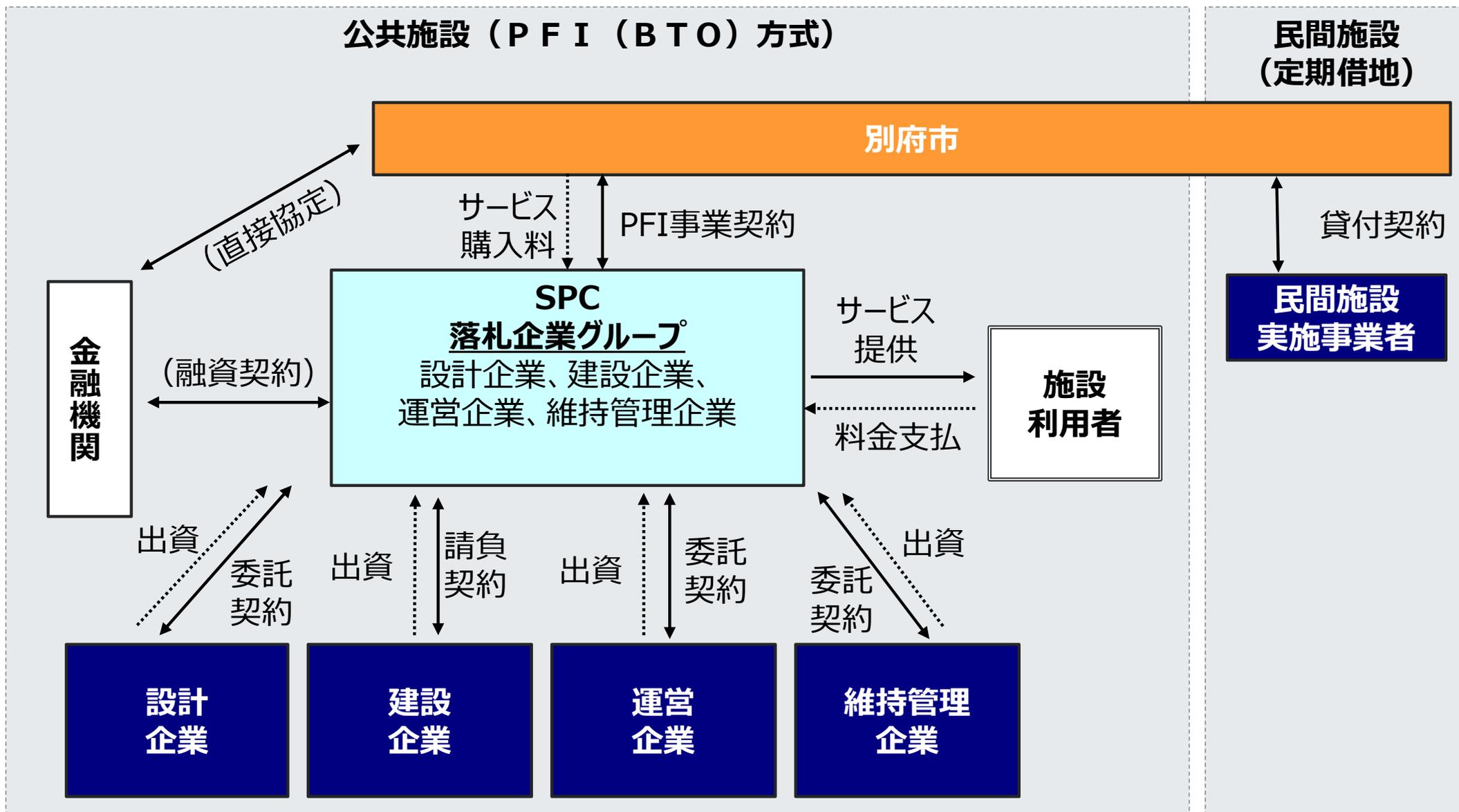
#### <サウンディング調査における意見>

- 事業のコントロールなどのため土地所有の意見もみられたが、条件によっては借地も可能であり、借地という意見が多かった。

## 6. 事業スキーム

### (3) 事業方式【公共施設・民間施設】

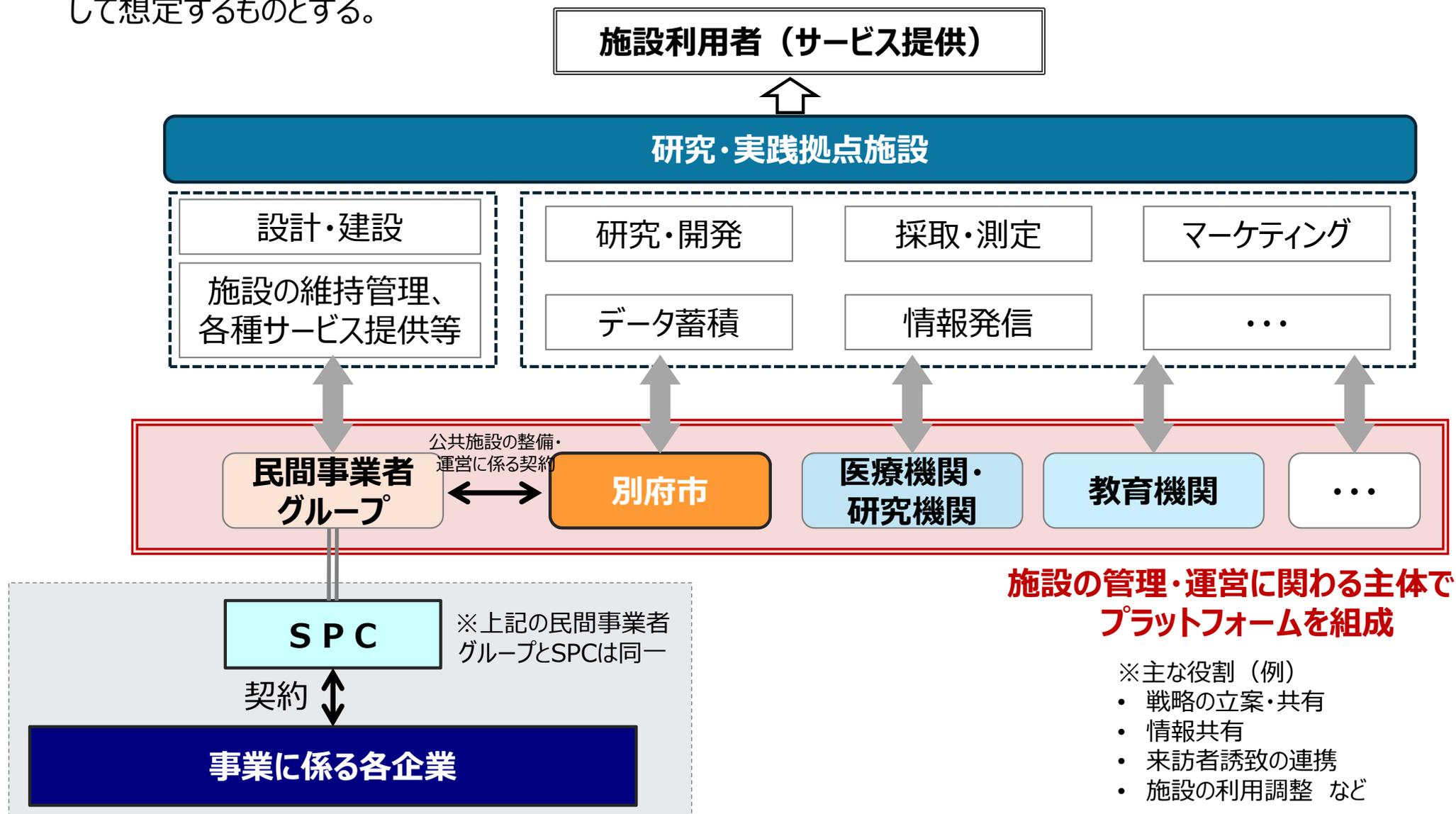
- PFI（BTO）方式（公共施設）＋事業用定期借地（民間施設）の場合の基本的なイメージは以下のとおりである。



## 6. 事業スキーム

### (3) 事業方式【事業に対する市の関与方法（案）】

- 公益性や専門性が特に高い機能は、市や外部機関（医療機関・研究機関等）による運営を基本として想定するものとする。
- 連携を促進し機動力を発揮するため、**施設の管理・運営に関わる主体でプラットフォームを組成**することを基本として想定するものとする。



## 6. 事業スキーム

### (4) 事業期間【公共施設・民間施設】

- 事業期間について、サウンディング調査の意見も踏まえ、**公共施設は、15～30年のうち民間施設との年数に配慮した事業期間の設定**を基本とするものとする。
- 民間施設は、土地の貸付を前提として、必要な収益性を確保するためには一定の期間が必要と考えられるため、市の貸付期間の上限である50年未満**を基本とするものとする。

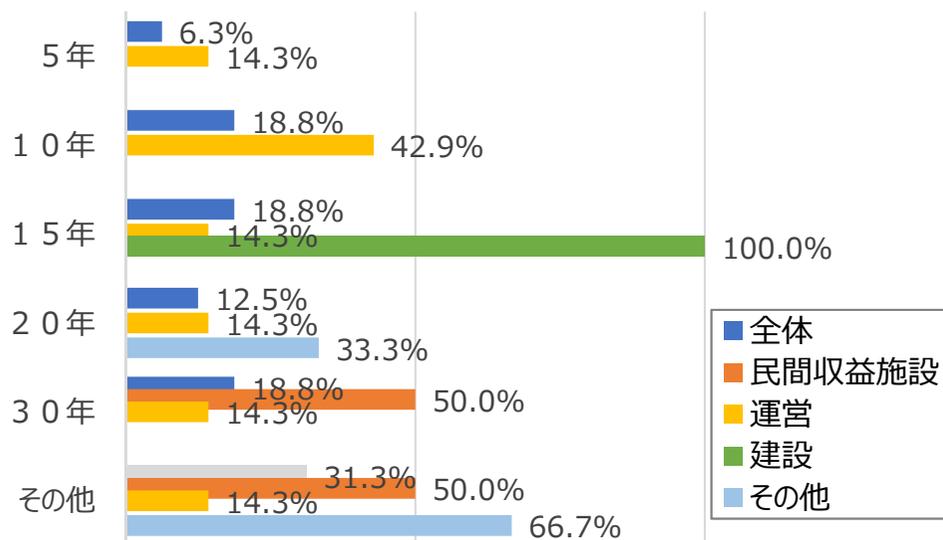
#### <サウンディング調査における意見>

##### ◇公共施設

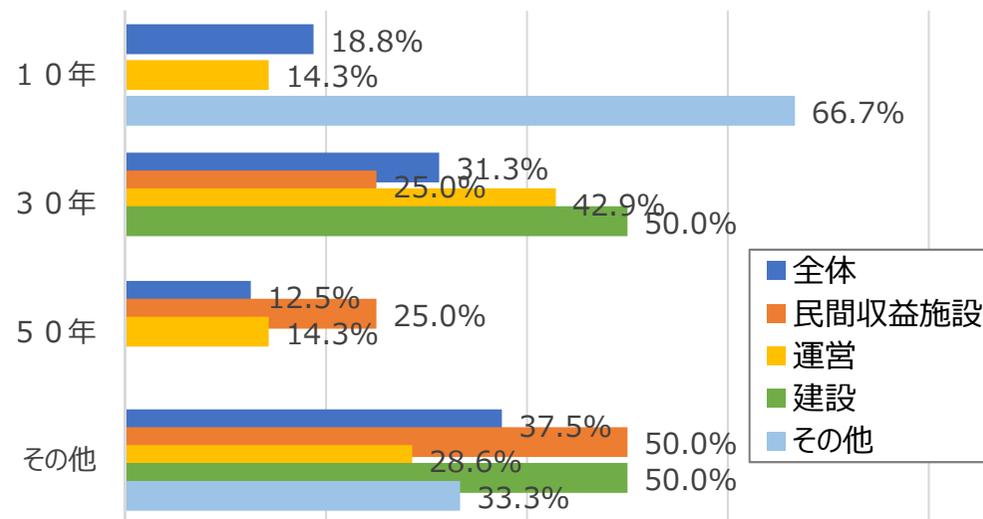
- 事業期間10年～30年を希望する意見が多かった。
- 温浴設備の耐用年数は循環式か掛け流しかによって異なるが、概ね10～15年程度であるとの意見があった。
- 事業全体で価値を高めるため、公共施設と民間施設の事業期間は同程度であることが望ましいという意見があった。

##### ◇民間施設

- 10～50年のうち、特に30年以上が多かった。



▲公共施設の事業期間



▲民間施設の事業期間

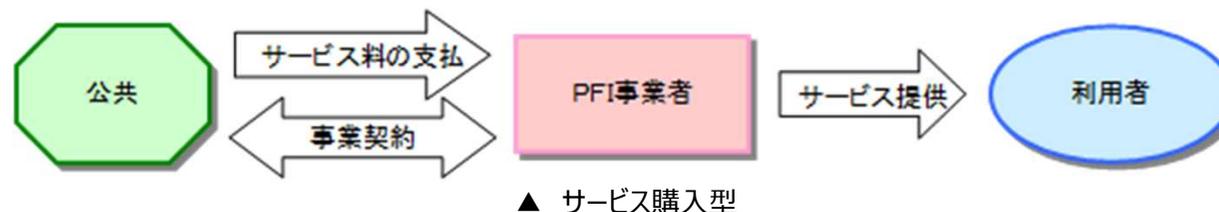
## 6. 事業スキーム

### (5) 事業形態【公共施設・民間施設】

- 基本的な事業形態ごとの概要は以下のとおり。

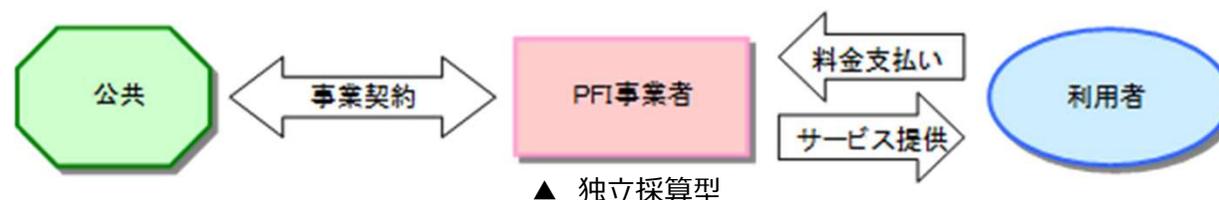
**サービス購入型** ※主に利用料金収入がない、又はあっても低廉な事業に適用

事業者は、対象施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、公共は事業者が受益者に提供する公共サービスに応じた対価（サービス購入料）を支払う。



**独立採算型** ※主に収益性の高い事業に適用

事業者が自ら調達した資金により施設の設計・建設・維持管理・運営を行い、そのコストが利用料金収入等の受益者からの支払いにより回収される類型。原則として公共からの支払いは発生しない。



**混合型** ※主に利用料金収入等があり、かつ収益性のある事業に適用

事業者のコストが、公共から支払われるサービス購入料と、利用料金収入等の受益者からの支払いの双方により回収される類型。



## 6. 事業スキーム

### (5) 事業形態【公共施設・民間施設】

- 事業形態について、サウンディング調査の意見も踏まえ、**公共施設のラボエリアはサービス購入型を想定し、全体としては混合型**を基本として想定するものとする。**民間施設は、施設の設置目的から、独立採算型**を基本として想定するものとする。
- なお、建設予定地外のインフラ整備は、市で実施することを基本として想定するものとする。

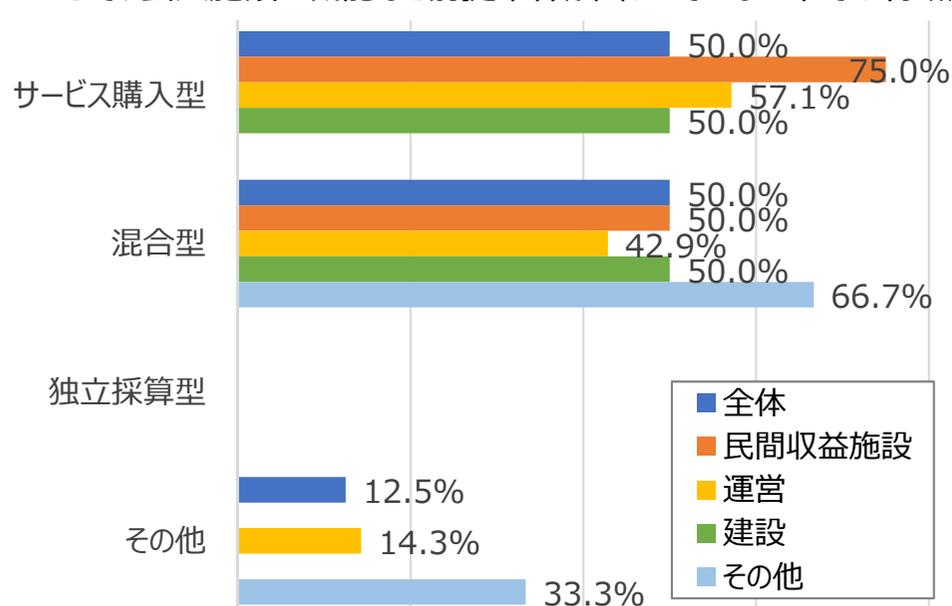
#### <サウンディング調査における意見>

##### ◇公共施設

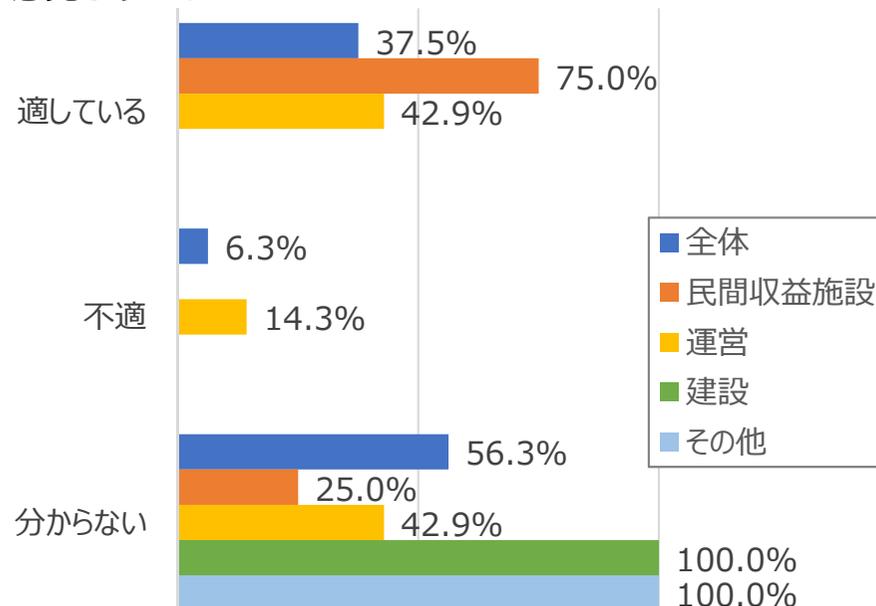
- サービス購入型、混合型、両方の意見があった。
- なお、健康温浴・ラボエリアは収益が見込みづらいため、サービス購入が望ましいとの意見であった。なお、利用料金収入が見込めるなどの条件によっては、混合型も検討可能であるという意見も見られた。

##### ◇民間施設

- 独立採算型は適しているという意見が複数あった。
- 一方で、公共施設の機能など前提条件が固まっていない中では判断が難しい、という意見もあった。



▲公共施設の事業形態



▲民間施設の事業形態

## 6. 事業スキーム

### (6) まとめ

- 定性比較及びサウンディング調査における意見を踏まえた、本事業で想定される事業スキームを整理する。
- また、本事業は、**公共施設と民間施設の一体事業での発注**を基本とするものとする。

#### <パターン①>

項目	ラボエリア	健康温浴エリア	温浴体験エリア	民間提案施設
施設の位置づけ	公共施設			民間施設
事業方式	民設民営（PFI（BTO）方式）			民設民営（事業用定期借地）
事業期間	15～30年（行政財産）			50年未満（事業用定期借地）
事業形態	サービス購入型	混合型	独立採算型	独立採算型

#### <パターン①②共通>

#### 民間事業者の事業範囲

- 公共施設及び民間施設の施設の設計、建設、維持管理（大規模修繕含む）、運営
- 市が実施する人材育成への協力

#### <パターン②>

項目	ラボエリア	健康温浴エリア	温浴体験エリア	民間提案施設
施設の位置づけ	公共施設		民間施設	
事業方式	民設民営（PFI（BTO）方式）		民設民営（事業用定期借地）	
事業期間	15～30年（行政財産）		50年未満（事業用定期借地）	
事業形態	サービス購入型	混合型	独立採算型	

## 6. 事業スキーム

### (7) 公民役割分担（事業範囲）

※◎：事業者、○：市、●：医療関係者・研究機関、◇：マーケター マネージャー 企画開発・広報等

施設	役割分担				備考			
	整備	什器・備品 調達	維持管理	運営				
健康 温泉 エリア	健康 温泉 機能	温浴施設（屋内）	◎	◎	◎	◎		
		更衣室、シャワーブース等その他	◎	◎	◎	◎		
		ウォーキングコース（屋外）						
		健康相談室	◎	◎	◎	◎○●	・市、医療機関、研究機関等と連携しながら、事業者にて健康チェック等を実施。	
		多目的室・交流スペース						
		フィットネス・マッサージルーム						
		軽食・物販・休憩スペース						
ラボ エリア	研究 機能	研究・開発（データセンター等）	◎	◎	◎	●◇	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療機関、研究機関及びマーケター・マネージャー等が下記を実施。</li> <li>✓ 温泉効果に関するデータ収集、分析</li> <li>✓ 顧客ニーズの把握</li> <li>✓ プログラム・商品等の企画・開発</li> <li>✓ プロモーション戦略の立案・実施 など</li> </ul>	
		会議室	◎	◎	◎	◎		
		管理・事務等諸室	◎	◎	◎	◎		
		多目的室・交流スペース （セミナールーム）	◎	◎	◎	◎○●	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用受付など管理は事業者が行う。</li> <li>・温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーは、市、事業者、医療機関・研究機関等が連携して企画・運営を行う。</li> </ul>	
		（個別ブース）	◎	◎	◎	◎		
		（研究情報に関する情報発信）	◎	◎	◎	◎○●	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理は事業者が行う。</li> <li>・情報発信は、市、事業者、医療機関、研究機関等が実施。</li> </ul>	

## 6. 事業スキーム

### (7) 公民役割分担（事業範囲）

※◎：事業者、○：市、●：医療関係者・研究機関、◇：マーケター マネージャー 企画開発・広報等

施設		役割分担				備考	
		整備	什器・備品 調達	維持管理	運営		
温浴体験エリア	情報発信機能	カウンセリングルーム	◎	◎	◎	◎●◇	・市及び医療機関・研究機関等と連携しながら、事業者にて、カウンセリング及び個別最適化（泉質、入浴方法、食事、運動等）のプログラムを提案する
		情報発信（観光案内）	◎	◎	◎	◎○	・市と事業者で協力して実施する
	温浴機能	温浴施設（屋内・屋外）	◎	◎	◎	◎	
		貸し切り温泉	◎	◎	◎	◎	
		更衣室、洗い場等その他	◎	◎	◎	◎	
	物販・飲食機能	軽食・物販・休憩スペース	◎	◎	◎	◎	
		リフレッシュ機能	フィットネス・マッサージルーム	◎	◎	◎	◎
	ウォーキングコース（屋外）		◎	◎	◎	◎	
民間提案施設	滞在機能	長期滞在を促し、観光消費額を向上させる施設、高付加価値のサービスを提供する施設、など	◎	◎	◎	◎	・提案内容に基き、事業者が自らの負担・責任において実施する。

## 6. 事業スキーム

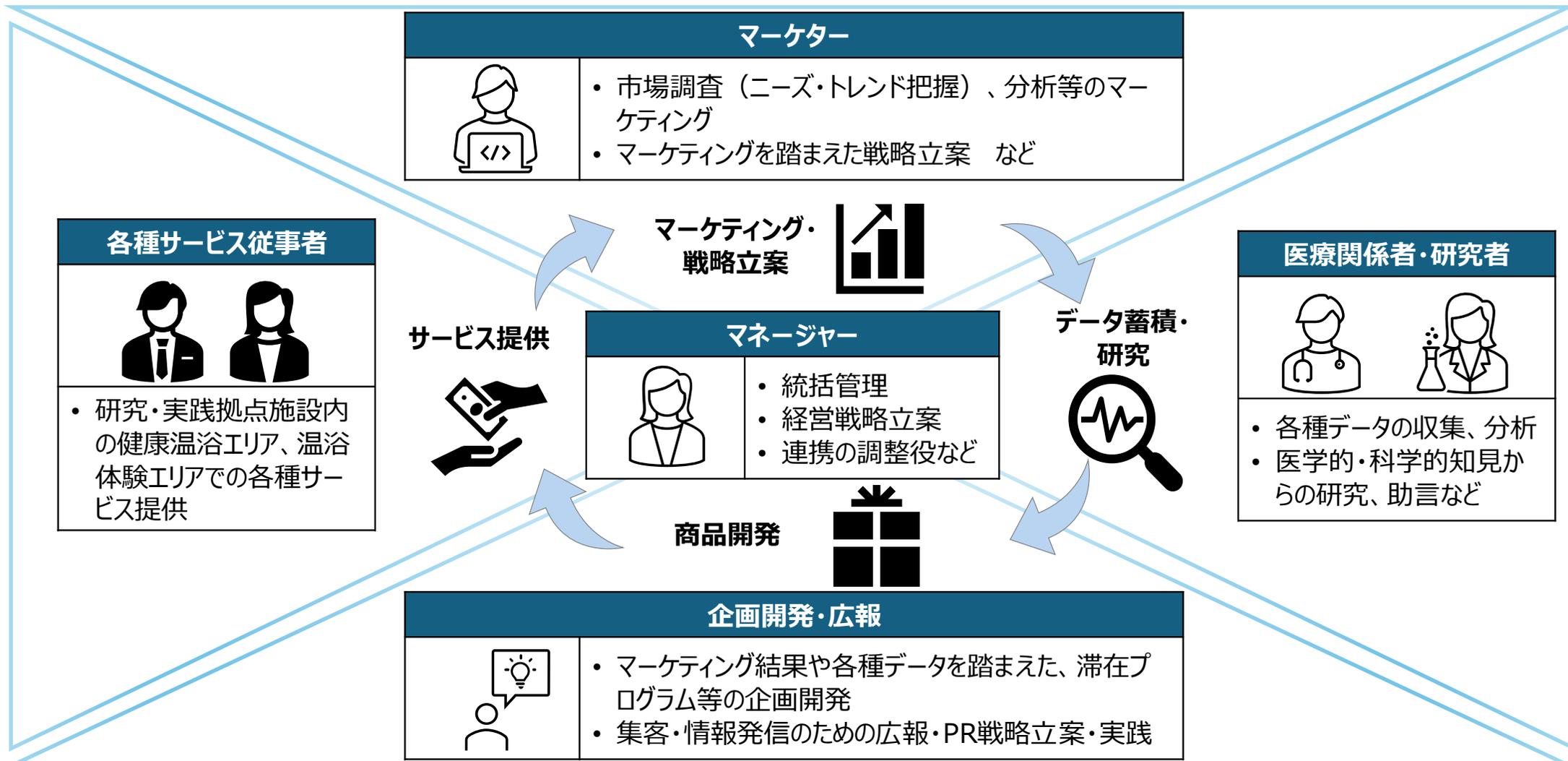
### (7) 公民役割分担（事業範囲）

施設		想定される業務内容
全エリア共通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・統括管理業務</li> <li>・開業準備業務</li> <li>・温泉効果に関するデータ収集への協力</li> </ul>
健康 温泉 エリア	健康 温泉 機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓ラボエリアとの連携による、健康セミナー等の企画・運営など</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務（屋外の植栽管理含む）</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓カウンセリング及び滞在プログラムの提案</li> <li>✓市内の宿泊・温泉・飲食施設等の紹介</li> <li>✓軽食等の販売</li> <li>✓フィットネスプログラム等の提供</li> <li>✓屋外での各種プログラムの提供</li> <li>✓ラボエリアとの連携による、健康セミナー等の企画・運営など各種講座、体験プログラム等の企画・実施、案内 など</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>
温泉 体験 エリア	情報 発信 機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>
	温泉 機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>
	物販・飲 食機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>
リフレ ッシュ 機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設業務・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> <li>・運営業務</li> <li>✓利用受付</li> <li>✓市民や来訪者、事業者等を対象にした温泉効果のエビデンスに基づく各種セミナーの企画・運営。</li> <li>✓温泉効果のエビデンスを随時発信する</li> </ul>	
民間 提案 施設	機滞 能在	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の提案による</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の提案による</li> </ul>

## 6. 事業スキーム

### (8) 運営体制 (案)

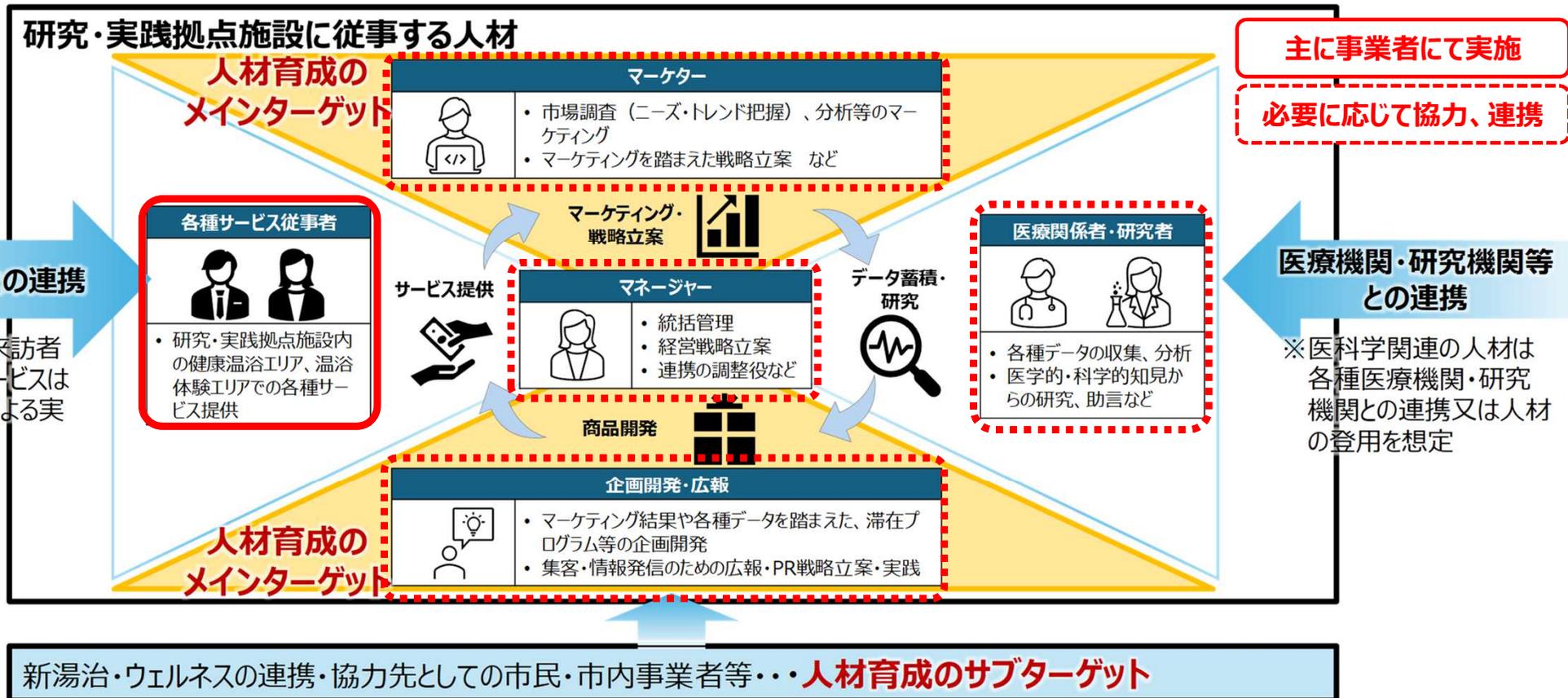
- 研究・実践拠点施設に従事する人材として、**全体の統括管理や“橋渡し”を円滑に行う「マネージャー」**を中心として、新湯治・ウェルネスの実践に不可欠な**「マーケティング」や「企画・開発」**など、**各分野に専門的なスキルを有するスタッフを基本として配置するものとする。**



## 6. 事業スキーム

### (8) 運営体制 (案)

- 下記の運営体制のうち、「マネージャー」、「マーケター」、「**企画開発・広報**」は、新湯治・ウェルネスを推進する上で重要なポジションであり、**市が主体となって人材育成**を行うことを基本として想定するものとする。
- 「**データ蓄積・研究**」は、専門性が求められることから、**外部の医療機関等との連携**を基本として想定するものとする。
- **民間事業者は、研究・実践拠点施設の整備や施設内での各種サービスの実施、民間提案施設の実施に加え、市で実施する人材育成への協力を、主な業務として想定するものとする。**



## 6. 事業スキーム

### (9) 民間提案施設として求める事項

- 民間提案施設の内容については、基本以下を想定するものとする。

施設		主な要求事項
民間提案施設	導入機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の目的及び施設コンセプトの実現に寄与する、<b>高付加価値のサービスを提供する長期滞在型の施設</b>とする。</li> <li><b>機能については、施設内だけで完結しないように工夫し、地域文化などが感じられるコンテンツを導入</b>すること。</li> <li>なお、以下の用途については提案することができない。               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、兼用住宅・工場（自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）を営むものを除く。）</li> <li>✓ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>✓ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物に規定するラブホテル等</li> <li>✓ その他、本事業の目的・基本方針に適合しない施設</li> </ul> </li> </ul>
	配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設の各機能との連携を考慮した配置計画とすること。</li> </ul>
	面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設予定地の面積のうち、健康温浴エリア、ラボエリア、温浴体験エリアを含む合計面積（延床面積）を16,000㎡を上限とし、その範囲内で事業者の提案による。</li> </ul>
	動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者と施設管理者の動線が錯綜せず、また搬出入車両の動線が適切に処理されるなど、適切な動線計画とすること。</li> <li>民間提案施設の利用者と公共施設の利用者の双方の利便性に配慮した動線計画を行うこと。</li> </ul>
	権利形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地権の設定により事業者が民間提案施設の建物を所有する形態とし、定期借地権の種類は事業用定期借地権、借地期間は50年間とする。</li> <li>事業者は、定期借地権設定による用地の利用について定期借地権設定契約書に定める普通財産（土地）の貸付料を市に支払うものとする。</li> </ul>

## 7. 概算事業費（従来方式の場合の整備費及び維持管理・運営費）

- 前項までに示した条件をもとに、従来方式※1の場合の整備費及び維持管理・運営費を試算した。
- P23で示すパターン②（温浴体験エリアを民間施設に含める）の場合、公共施設としての収入は「健康温浴エリア」のみとなるため、民間施設での収入が公共施設側に還元されるかどうか、民間事業者の運営状況次第となる。したがって、**パターン①（温浴体験エリアを公共施設に含める）の場合での算定比較を整理した。**
- なお、試算は令和7年度時点におけるものであるため、事業者選定段階において、今後の建設資材や人件費等の変動を踏まえる必要がある。

▼公共施設の概算施設整備費（従来方式）

分類		費用（税抜）
公共施設	建築	約62億円～
	土木	約44億円～
	合計	約106億円～

▼公共施設の概算維持管理・運営費（従来方式）

分類		費用（税抜）
維持管理・運営費	運営費	約3億円/年～
	維持管理費	約2億円/年～
合計		約5億円/年～

※1：従来方式とは、p17に示すとおり、市が施設整備に係る資金調達を行い、各業務を個別に発注する方式。

※民活方式（PFI方式等）の場合に必要なSPC経費等は含まない。

※あくまで現時点の試算値であり、事業者選定段階における物価上昇等を踏まえた再度の精査が必要。

## 8. VFMの算定（利用料金収入の設定）

- 従来方式の場合の年間の利用料金収入を試算した結果は以下のとおりである。
- もっとも集客が期待される、**温浴体験エリアの温浴機能**について、PFI方式の場合は、整備から運営まで一貫して民間事業者が担うため、性能発注による、より一層のノウハウが期待できることなどから、**従来・DBOより利用料金の設定を高く設定した。**

### ▼ VFM算定の前提条件（利用料金収入）

分類		利用料金 (税込)	年間利用者数	利用料金収入 (税込)	備考		
利用 料金 収入	健康温浴エリア	温浴施設	700円/人	40,000人	約0.3億円/年	テルマスの実績値等を基に設定	
	温浴体験エリア	温浴機能	従来・DBO	2,500円/人	150,000人	約3.8億円/年	年間利用者数は、「宿泊施設に隣接し、日帰り入浴を備える」という条件のもと、類似施設の年間利用者数の平均値を踏まえて設定。利用料金は、近隣類似施設の料金水準を参考に、低廉性を重視して設定。
			PFI	5,000円/人	150,000人	約7.5億円/年	年間利用者数は従来・DBO方式と同様の条件で設定。利用料金は、性能発注かつ整備から運営まで同一の事業者が一貫して事業を実施することによる民間ノウハウ発揮を期待し、近隣類似施設の料金水準を参考に、PFI方式では事業性を確保するため近隣相場でも高水準の設定とした。
		貸切温泉	10,000円/室	—	約0.8億円/年	4室、一定の稼働率を想定して設定	
	合計	従来・DBO	—	—	約5億円/年～		
		PFI	—	—	約9億円/年～		

## 8. VFMの算定（従来方式に対する整備費、維持管理・運営費の削減率）

- VFM算定においては、従来方式と比較して民間ノウハウ等の発揮を期待して、民活方式の場合の整備費及び維持管理・運営費に、**一定の削減率を乗じて設定することが一般的**となっている。
- PFI方式については、内閣府が過去に公表したデータによると、期待値としての削減率の目安として**10%**が示されている。
- 一方、昨今は**PFI事業でも事業費が見合わないことによる入札不調（応募者0）が全国的に発生**している。本算定では、前述の削減率10%を参考としつつ、昨今の物価上昇等を勘案して、下記のとおり設定した。

### ▼ VFM算定の前提条件（従来方式に対する削減率）

分類		削減率		備考
		DBO	PFI	
施設整備費	建築	5%	10%	昨今の物価上昇を勘案しつつ、PFIでの性能発注を踏まえたコスト縮減効果を期待して設定
	土木	5%	5%	土木工事は、建築と比較すると性能発注による削減効果は限定的と想定されるため、一律5%と設定
維持管理・運営費	人件費	0%	0%	昨今の物価上昇等を勘案し、削減率は見込まない
	光熱水費	0%	0%	同上
	上記以外	10%	10%	民活によるコスト縮減効果を期待して、一律10%と設定

## 8. VFMの算定（算定結果）

- 前述の設定条件に基づくVFM算定は下記のとおり。

項目		従来方式（直営） （税込）	DBO方式 （税込）	PFI（BTO）方式 （税込）
公共の収入 （起債資金調達、補助金/交付金、市税相当分など）	①	約103億円	約98億円	約1億円
公共の支出 （施設整備費相当分、維持管理・運営費相当分、起債元本・金利償還分 <sup>※1</sup> など）	②	約259億円	約245億円	約148億円

項目		従来方式（直営） （税込）	DBO方式 （税込）	PFI（BTO） 方式（税込）
公共の財政負担額 （= ② - ①）	現在価値化前	約156億円	約147億円	約147億円
	現在価値化後 <sup>※2</sup>	約114億円	約107億円	約103億円
VFM	金額	-	約7億円	約11億円
	割合	-	約5.7%	約9.3%

※1：従来方式（直営）DBO方式の場合

※2：「現在価値化」とは将来の金額を現在価値に置き換えることをいう。事業期間が長期にわたるPFI方式では、従来方式とPFI方式のそれぞれの公共の財政負担額を「現在価値に換算して比較」する必要がある。これは、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（内閣府）」及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン（内閣府）」でも定められている。

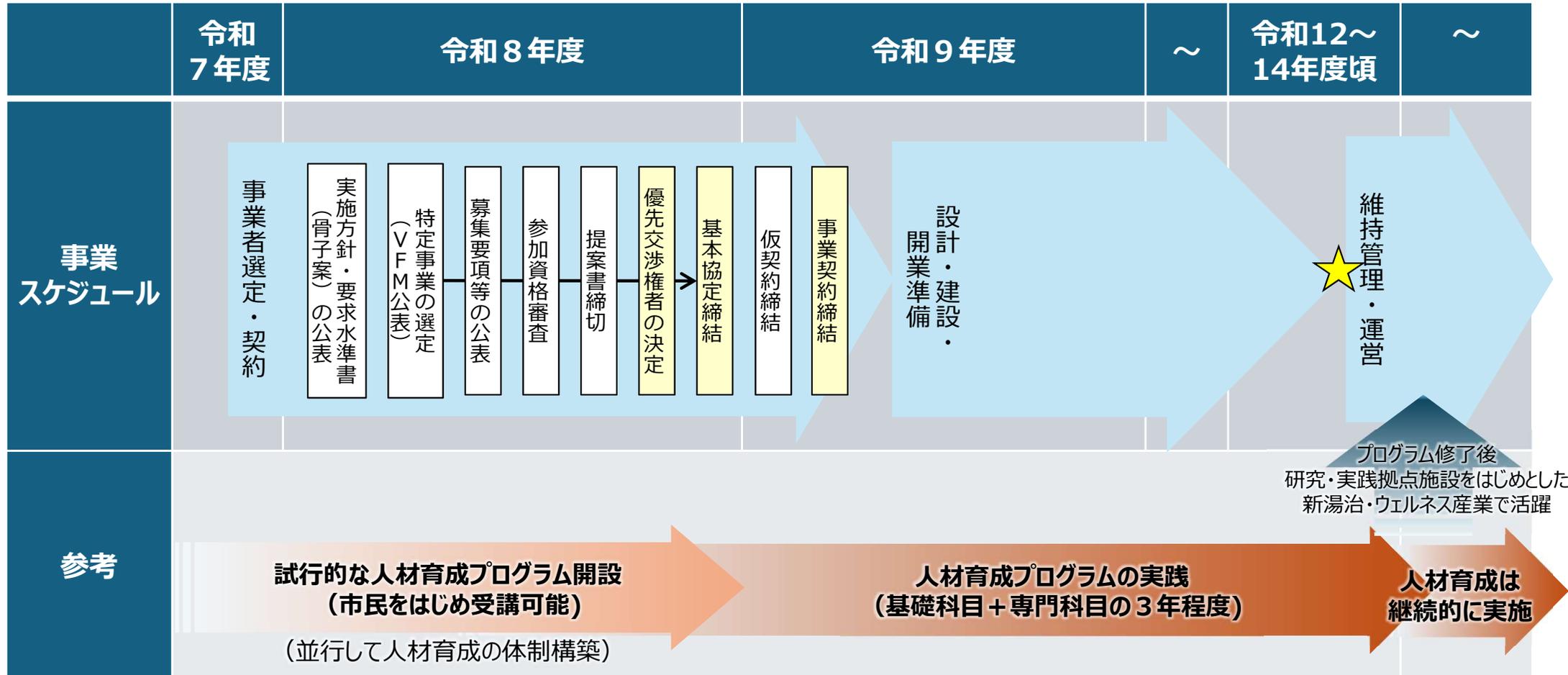
※あくまで現時点の試算値であり、事業者選定段階における物価上昇等を踏まえた再度の精査が必要。

## 9. 総合評価及び事業スケジュール

- 以下の理由から P F I ( B T O ) 方式が優れていると考えられる。
  - ① 民間事業者が設計、建設、維持管理、運営を一貫して実施すること、特に、性能発注による民間ノウハウ発揮が期待でき、事業期間を通じて、効率的かつ効果的な事業実施が期待できること。
  - ② 施設の整備費用について、民間事業者が費用調達する部分に対する市の支払いを平準化することができ、一時的な市の財政支出が抑えられる（長期にわたり市の支払いが平準化できる）こと。
  - ③ 前述の設定条件に基づき算定したところ、P F I ( B T O ) 方式において約 9.3% の VFM が期待されること。

## 9. 総合評価及び事業スケジュール

- 令和7年度以降のスケジュールは基本、以下のとおりとするものとする。
- 並行して、試行的な人材育成プログラム（講座）の開設や人材育成のための体制構築を進め、人材育成プログラム修了後の活躍の場として、研究・実践拠点施設の早期整備を目指す。人材育成をバックアップするため、市も主体的に支援を行っていくことを想定する。（例：就学等支援制度の創設など）。



※現時点の想定であり、確定したものではありません。

## 10. 今後の取組と視点

### ① 現時点で想定される基本的な事業スキーム（計画・体系）

- 本計画は、現時点でのサウンディング（市場調査）結果に基づき、現時点の試算として積算した概算事業費等を勘案した基本的な事業スキーム（計画・体系）である。サウンディングでは、提案書の作成や民間事業者のグループ組成などに多くの時間等が必要であり、より参画しやすい事業スキームを求める意見などもあることから、今後、実施される事業者選定段階の時点では、改めて社会経済情勢や民間事業者等の状況を総合的に考慮した上で、事業スキームの時点修正等も必要となる可能性がある。

### ② 民間事業者の参入意欲や実績並びに市が求める基本事項等の確認

- 新湯治・ウェルネス事業における研究・実践拠点施設については、別府観光の将来を担うとともに持続可能な観光都市を目指す市のコントロールセンターの役割を果たす重要な施設であることから、民間事業者の参入意欲や実績、企業の資力、信用力等並びに市が求める基本事項や市への今後のまちづくりに対する貢献等を総合的に考慮する必要がある。

### ③ 公共施設、民間施設双方の要求水準の明確化

- 本計画での必要条件、収益性の見通し等を把握するため、民間事業者の視点での意向等を確認し、要求事項を明確にする必要がある。
- 要求水準書の作成にあたっては、温泉利用型健康増進施設等の認定要件も含めて、必要な機能やサービスを備えることが求められる。

### ④ ラボ機能の役割の確立

- 導入機能のうち、ラボ機能については、利用や連携が想定される関係機関等との協議を継続し、規模や利活用方法、他エリアや市内事業者等との連携方法を検討する必要がある。

### ⑤ 人材育成体制や市内事業者等との連携体制の構築

- 新湯治・ウェルネスを別府の新たな産業として成長させるため、市が進める人材育成プログラムをはじめ、必要なスキルを習得した人材との連携や、本施設に蓄積したデータを市内事業者が活用できる仕組みづくりなど、ソフト面での体制構築が必要である。
- 集客性・収益性を高めるため、市内事業者等との連携や集客・PR活動、市全体での回遊性を高める仕組みの構築等が必要である。サウンディング（市場調査）においても、対象地へのアクセス等の向上を期待する意見があったことから、公共交通機関等の事業者との協議が必要と考えられる。

### ⑥ 昨今の物価高騰を踏まえた適正な事業費の設定

- 物価高騰等の影響により、今後も整備・運営費の増加が見込まれるため、社会情勢を踏まえ、事業費等を適宜検討する必要がある。