

新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備・運営事業に関する サウンディング調査 結果概要

新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備・運営事業に関するサウンディング調査の結果について、次のとおり公表します。今後、いただいた意見等を踏まえ、施設整備にあたっての導入機能や事業スキーム等について検討を進めてまいります。

(1) 実施概要

実施目的	新湯治・ウェルネスの核となる研究・実践拠点施設の整備に向け、多様な主体からの意見・提案を幅広く収集し、事業の実現可能性や施設の機能・運営のあり方について把握するとともに、民間活力の導入可能性や連携の方向性を探ることを目的として実施した。
実施期間	令和7年8月25日（月）～9月5日（金）の期間で随時実施
参加者数	計16社、参加者の主な内訳：開発事業者/建設事業者/運営事業者等 うち、企業名公表を承諾した企業（8社）は下記のとおり。（※五十音順） ・ 株式会社ウェルネスサプライ ・ 株式会社クラフティア（旧：株式会社九電工） ・ 株式会社クリーン工房 ・ 株式会社ティーケーピー ・ シンコースポーツ九州株式会社 ・ 大和リース株式会社 ・ 日鉄興和不動産株式会社 ・ 三井住友建設株式会社
サウンディング項目	1. 事業全般について 新湯治・ウェルネス事業や、研究・実践拠点に関する意見・アイデア 2. 施設機能について 研究・実践拠点施設の施設機能・規模に関する意見・アイデア 3. 事業スキームについて （1）事業方式（公共施設・民間施設） （2）事業期間（公共施設・民間施設） （3）事業形態（公共施設・民間施設） （4）事業範囲・官民役割分担・官民の費用分担について 4. 民間提案施設について 民間提案施設に関する意見・アイデア 5. 懸念するリスク 懸念するリスクに関する意見 6. 本事業への参画意向 （1）本事業への参画意向 （2）本事業への参画形態・関わり方 7. その他 その他意見・アイデア・要望事項など

(2) 調査結果概要

項目	主な意見
1. 事業全般	事業コンセプトに対しては、共感する意見が多かった。一方で、事業の採算性に関して未確定な部分もあり、具体的なターゲット設定や、インフラ整備を通じたアクセス性向上の必要性に関する意見があった。 主な意見は以下のとおり。 ■ 施設全体 - 整備予定地は眺望や静けさに優れており、温浴拠点として適している。 - 健康志向や富裕層の利用が見込めると期待している。 「新湯治」や「ウェルネス」分野において、継続性や採算性について意見があった。 - 富裕層向けに特化した方が施設の設計や運営がしやすい。 - 観光施設と市民向け施設が混在する構想は興味深いが、運営上でエリアや利用目的の棲み分けに工夫が必要ではないか。 - 市街地からのアクセスの面から、団体客の誘致に課題があると思っており、駐車場整備やバス運行、大型バスの動線確保が必要と考える。 ■ 市民エリア - 市民にどれくらいの需要があるのかが現時点では分かりづらい。 ■ ラボエリア - 温泉の泉質と人体の関係をデータサイエンスで分析し、個人に合わせた温泉の提案ができる点に関心を持っている。 - データだけでなく温泉のメカニズムまで踏み込むことで、より有益な成果が得られるのではないか。 ■ ゲストエリア - フィットネスクラブ市場が回復傾向にあり、健康志向の高まりから今後の需要が期待できると考えている。 ■ 民間提案施設 - 長期滞在による心身のケアを支援することで、幅広い層に訴求できると考えている。
2. 施設機能	運営の効率性やコストを見据えた機能の共有、機能連携のしやすさを考慮した配置や動線の工夫が必要であるとの意見があった。 主な意見は以下のとおり。 ■ 施設全体 - エリア間で機能を分断せず共通機能については共有することで、面積やコストを抑えられると考える。 - エコノミーとラグジュアリーの混在は、スペースや運営の分離が必要になり、コスト面などに課題がある。 - 運営のしやすさからは市民・ゲストエリアを分ける方が良いが、健康増進施設を中心に交流の場を設けることがコンセプトに沿っていると考える。 - 周辺エリアの既存施設の補完によって競合ではなく協業の可能性もある。

項目	主な意見
	- 市と連携して地域全体で魅力を発信したい。 ■ 市民エリア - 立地的に市民の日常利用は見込みが難しい。 ■ ゲストエリア - 貸切風呂は収益性が高いと考えている。フィットネスルームの充実は、個人利用者の獲得に効果的だが、ターゲットに応じた仕様の検討が必要である。 - 大規模温浴施設があれば地域全体への来訪者が増えると考え。 - 大規模な屋外温浴機能は維持管理費にコストがかかるのではないかと考える。 - 屋外温浴機能が目玉になると考えるが、湯量やコストの課題があるため慎重に検討すべきである。 - 既存事業との兼ね合いから、砂湯は避けることが望ましい。 - 休憩やフィットネスは市民とゲストが共用できる方が望ましい。 - フィットネスは、初心者や高齢者向けの器具に特化することや、高級路線で差別化することが有効である。 - ラグジュアリー向けフィットネスでは高価格帯の機器や一定のトレーナー品質が求められる。 - 飲食スペースは、軽食よりも特別感のある体験ができる場所が望ましく、現状の市内事情を踏まえるとしっかりした飲食施設が必要である。 - ゲストエリアの整備については、民間提案施設で対応すべきであると考え。 ■ ラボエリア - 湯治を科学するなら、医学的な診療提供機能も加えた方がよいのではないかと。 - 情報発信やカウンセリングは特に利用者のカテゴリーを問わないこともあり、エリアを問わず共通整備することで効率化できる。 ※民間提案施設に関する意見は設問4にて整理している。

項目	主な意見
3. 事業スキーム	設計段階から運営事業者が関与できるという理由等から、DBO方式又はPFI方式が最も希望件数が多かった。特に、資金調達の面からDBO方式が望ましいという意見が多かった。 また、需要予測の難しさや収支変動への懸念から、民間と公共がリスクを分担できるスキームが求められていると考える。 主な意見は以下のとおり。 ・ 専門性の高い施設であるため、設計段階から運営ノウハウを反映できるDBO方式やPFI方式が望ましい。 ・ 設計段階から運営事業者の視点を取り入れることで、安全性やコスト面で効果的になると考えている。 ・ 公共施設の運営には複数の民間企業のノウハウが必要であり、PFI方式やDBO方式が適している。 ・ 市民エリアの運営には連携可能であり、規模が小さいことから従来方式やDB+O方式が適している。 ・ 近年はSPC設立に伴う金利や口座管理料等の経費負担が大きい。PFI方式はコストが増える傾向にあるため、DBO方式が望ましい。 ・ 地元企業の活用も重要だが、限られた予算の中で効率的に連携するにはDBO方式が適している。 ・ DB方式が望ましい可能性があるが、今後の検討次第でより適切な方式を判断したい。 ・ PPP手法（PFIやリース方式など）が合っている。 <その他の意見> ・ 集客による収支変動が大きいいため、費用負担に配慮がほしい。 ・ 需要減少時は市が補填を、増加時は利益を市とシェアできると良い。 ・ ラボエリアや民間施設が主軸であることを踏まえ、公共施設部分の運営は、補完的な連携として関わるのが適切だと考えている。
	定期借地による運営が選択肢の1つとして挙げられており、事業者の自由度の観点から、土地の所有形態（借地・売買）に対する考え方は意見が分かれていた。 主な意見は以下のとおり。 ・ 民間提案施設については、可能な範囲での投資や独立採算も検討している。 ・ 民間提案施設は独立採算型で、定期借地による運営が妥当だと考える。 ・ 事業用定期借地権契約により、事業者の自由度と土地所有者への還元の両立が可能になるのではないかと考えている。 ・ 建設費の高騰を踏まえ、土地賃借・建物賃借・運営受託など柔軟な事業スキームが必要。 <その他の意見> ・ 公共と民間の一体運営は可能だと認識している。 ・ 公共・民間施設は事業としては一体だが、発注は分けた方が取り組みやすい。
	(2)-1 事業期間 (公共施設) 事業期間 10年～30年を希望する意見が多かった。 主な意見は以下のとおり。 ・ 大規模修繕を考慮し、事業期間は15年以内が適切である。

項目	主な意見
	・ 修繕が必要になる前に事業を終えることで、費用面の不確実性を軽減できると考えている。 ・ 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。 ・ D B OやP F I 方式では事業期間は短い方が望ましいが、極端に短いと業務改善や長期計画に支障が出るため、10～15 年が適当である。 ・ 事業期間として 5 年は短く、20 年は長いと考えるため、10 年が適当である。 ・ 売上や投資額に応じて設備投資を検討できるが、最低限の償却期間は必要である。 ・ 公共施設の運営期間 10 年は、事業者が魅力化のために投資するには十分であり（投資金額による）、行政と協議しながら進められる。 ・ 運営企業が投資を回収できるよう、最低でも 10～20 年の運営期間を設けるべきである。 ・ 安定的な雇用や設備投資の観点と、物価高騰を踏まえると 10 年が適当である。 ・ 当社の事業期間は、P F I では 10～20 年、指定管理者制度では 5 年を基本としている。問題がなければ、さらに 5 年延長されることが増えている。 ＜その他の意見＞ ・ 民間施設の利益を公共部分に充てるスキームは、建築コストの高騰により現状では難しい。 ・ 固定費＋歩合制の契約形態があると、運営事業者にとっても参入しやすくなる。
(2) - 2 事業期間 (民間施設)	事業期間 10～50 年のうち、特に 30 年以上が望ましいという意見が多かった。 主な意見は以下のとおり。 ・ 物販など簡易施設は 10 年程度、ホテルなどは 30 年程度の事業期間が必要である。 ・ 規模が大きいため、10 年では短く、経験上 30 年が適当である。 ・ 長期滞在型の宿泊施設やスポーツ施設を想定すると、事業期間は 30 年が適していると考えている。 ・ 10 年では投資回収が困難になり、感染症などの予期せぬリスクで損失を抱えたまま事業が終了する可能性があるとの懸念がある。 ・ 50 年では土地状況の変化など、事業者が予測できないリスクが増えるため、長すぎる契約は避けるべきであると考えている。 ・ 施設を長期的に活用するため、賃借期間は 40～50 年でも構わない。 ＜その他の意見＞ ・ 用途によって投資回収期間が異なるため、公募条件には幅を持たせるべきである。 ・ 法定耐用年数内で解体・撤去とならないよう、土地貸付期間を設定してほしい ・ 公共施設との一体事業であるため、民間施設の事業期間も公共施設に合わせるべきである。

項目	主な意見
	・ 同一事業者が担う場合、長期契約では新しい提案が出にくくなる可能性がある。 ・ 運営事業者の投資回収が可能な期間を設ける必要がある。
	サービス購入型及び混合型の双方について、意見があった。 主な意見は以下のとおり。 ・ 高収益を求めない事業には、サービス購入型が適している。 ・ 多くの企業が参画しやすくなるよう、リスクを抑えたサービス購入型が望ましい。 ・ 現時点ではサービス購入型が適していると考えているが、諸条件によっては混合型も検討可能である。 ・ サービス購入型であっても、民間事業者が自らの収益を確保することで、行政が支払うサービス対価を減らすことができる。 ・ 官民でリスクを分け合うには、混合型の事業方式が適している。 ・ 市民向けと観光客向けでサービス内容や質が異なるため、混合型の運営が望ましい。 ・ 行政がサービス水準を確保しつつ、民間の運営ノウハウを活用することで、質と持続性の両立が期待できる。 ・ 機能ごとに事業者を分ける場合は、サービス購入型や独立採算型の導入も検討できる。 ・ ゲストエリアは高単価であれば独立採算が可能である。 ・ ゲストエリアでは一定の収入を見込めるが、市民エリアやラボエリアでは収入確保が難しいため、独立採算型は適さない。 ・ 公共施設で利用料金を多く徴収する事業は難しい。 ・ 利用料金の制約や経済・気候・災害などのリスクに対応するため、公的資金の支援が必要である。 <その他の意見> ・ ゲストエリアを民間提案施設の温浴機能に組み込むことも選択肢として考えられる。
	独立採算型は「適している」という意見が複数みられた。一方で、公共施設の機能や前提条件が未確定な段階では、事業形態の判断は難しいとの意見も複数あった。 主な意見は以下のとおり。 ・ 温浴・スポーツ施設の維持管理費を利用料金で賄う独立採算型が望ましい。 ・ 利用者収入の変動リスクを事業者が全て負担するのは厳しいため、市に最低保証額の設定をお願いしたい。 ・ 前提条件が固まっていない現段階では、高収益施設の想定が難しく、サービス購入型が望ましい。 ・ 公共施設の成果に応じて利益や損失を分け合うスキームが望ましい。 ・ 民間施設は定期借地と想定するが、現状のスキームでは成立しにくい部分がある。

項目	主な意見
	- 公共施設の集客力や事業全体の事業コンセプトがより明確になってから判断したい。 - 民間施設は投資回収が必要だが、具体的な施設内容が未定なため判断しづらい。 - 公共施設の内容が明確にならないと、民間施設の機能も検討しづらい。 ＜その他の意見＞ - 公共からの支援として、補助金などの制度も含めて検討してほしい。
(4) 事業範囲、官民役割分担、費用分担	リスクやコスト、地元との調整も踏まえ、インフラや基盤整備、事前の住民説明は市で行ってほしいという意見があった。 主な意見は以下のとおり。 - 地盤や土砂流出などの開発リスクは高いため、市に負担してほしい。 - 建築設計・工事の流れに合わせて、手続きや工事を先行して行う必要がある。 - 整備予定地外の配管工事は市が、敷地内は民間事業者が担当する形が良い。 - 一次造成や開発許可を市が実施することで、工期短縮やコスト削減につながる。 - 民間施設以外の費用は行政が主体的に負担すべきである。 - 民間事業者は収益性確保が必須であるため、採算の取れる部分とそうでない部分を分けて役割分担すべきである。 - 公共施設は整備・維持管理・運営費を公共が負担するのが望ましい。 - 民間資金だけで経済合理性を確保するのは難しくなることも想定され、その場合には事業内容に拠っては公共の支援も必要だと見ている。 - 需要変動などのリスクを踏まえ、官民の負担を整理してほしい。 - 周辺住民や事業者への説明は、市に主導してもらいたい。 ＜その他の意見＞ - 温泉の源泉情報（温度など）を条件として示してもらえると助かる。 - スポーツや運動指導には協力できるが、温浴効果の指導には研究機関との連携が必要である。 - ラボエリアの会議室は他エリアの利用者にもニーズがあると考える。
4. 民間提案施設	- 宿泊施設を想定している。 - ラグジュアリーホテルがふさわしいと考えているが、客室数やランクは未定である。 - 民間事業者はホテル誘致に関心を持っているが、貸付料や契約年数によって事業性が左右される。 - 市内事業者と競合しないことが重要であり、泉質などで利用を使い分けることが望ましい。 - 市内に既にある機能を導入するのは難しく、差別化が必要である。 - 温泉旅館では日帰り入浴の対応が難しい場合があるため、公共施設で補完する形が良い。 - 滞在型宿泊施設が本事業に該当すると考えており、通過型観光客も惹きつけるような魅力創出が収益安定につながる。 - 混雑によるサービス低下を防ぐ運営体制やターゲット設定が、長期的な施設の人気維持に必要である。

項目	主な意見
	・ 日帰り客からの収益も重要であり、最終的に市民への還元につなげる仕組みが必要である。 ・ 市民とゲストの利用区分は難しく、ヘビーユーザーによる独占などの懸念があるため、棲み分けの工夫が必要である。 ・ ラグジュアリーホテルは一定規模・一定期間が必要であり、小規模では運営コストを客室単価に反映できない。 ・ スモールラグジュアリーのようなニッチな業態も選択肢として考えられる。 ・ 長期滞在型宿泊施設は、身体だけでなく精神面の健康にも寄与する施設であると良い。 ・ レストランなどの共有部を宿泊者以外も使えるようにすることで、公共機能との相乗効果が期待できる。 ・ 長期滞在型施設の需要が高まっており、他プロジェクトの知見を活かしたい。
5. 懸念するリスク	温泉、事業採算性、地元調整、人材確保、工期・建設、疫病・災害への対応に関するリスクについて意見があった。 主な意見は以下のとおり。 ■ 温泉リスク ・ 泉質によって温泉設備の維持管理費が高くなると予測している。 ・ 湯量の上限は民間提案に応じて調整できると望ましい。 ・ 温浴機能のリスク分担は協定で定めるべきである。 ・ タトゥー対応については、先進的なガイドラインの整備が必要である。 ■ 事業採算性リスク ・ ウェルネストラベル市場の成長性や収益性を見極める必要がある。 ・ 事業継続性が最も大きな懸念事項である。 ・ 需要減少リスクに対しては、変動賃料の導入により柔軟な支払いが可能になる。 ・ 立地によって利用者数が想定を下回る可能性があり、収入減やコスト増につながることを懸念する。 ・ ホテル運営では、売上に応じた賃料や GOP 分配などのスキームが有効である。 ・ 交通の便を良くすることでリスクを減らせると考える。 ・ 売上見込みによってリスクの幅が変わるため、天候や湯量、研究成果などの不確定要素を踏まえた分担が必要である。 ■ 地元調整 ・ 市内の既存温泉施設との連携や共存の仕組みが必要と考える。 ・ 市民の期待として、廃止された北浜温泉の湯中運動の復活を望む声が多いと認識している。 ・ 地元とのマッチングの仕組みがあると事業が進めやすくなる。 ・ 現地説明会の開催を希望する。 ■ 人材確保リスク ・ 人材確保の課題も、地域連携によって解決できる可能性がある。

項目		主な意見
		■ 工期・建設リスク - 建築費高騰や傾斜地での建設に懸念がある。 - 基盤整備は市が担うべきであり、事業者が対応するには負担が大きいと考える。 - 建築費や人件費の高騰に対応するため、契約内容を市況に応じて見直せる仕組みが必要である。 ■ 疫病・災害リスク - 天候不順や湯量不足、研究成果の不確実性などが集客や運営に影響するリスクがある。 - 民間提案施設は公共施設の集客力や成果に依存するため、完全独立採算ではなく、市とのリスク分担が必要である。 - コロナ禍や自然災害などの不可抗力リスクに備え、支払いの留保・免除などの取り決めが必要である。 - 事例としてコロナ禍では家賃の減免や歩合制の導入など、柔軟な対応が実際に行われた。
6. 本事業への参画意向	(1) 参画意向	「条件が合えば参画したい」という意見が最も多かった。 主な意見は以下のとおり。 - 事業スキームやスケジュールが明確になれば、参画を前向きに検討したい。 - 単独での参画は難しく、他の事業者の動向を見ながら検討したい。 - 事業収支などの条件が合えば参画したい。 - 事業の全体像がまだ把握できておらず、規模や予算、スケジュールが不明なため判断が難しい。
	(2) 参画形態・関わり方	参画形態・関わり方については、「現時点では未定」が最も多く、次いで「建設や運営を担う主要プレイヤーとして参画したい」が多かった。また、事業条件が固まった段階で判断したいという意見もあった。 主な意見は以下のとおり。 - 当社は投資ができないため、代表企業ではなくプレイヤーとしての参加を想定している。 - 大規模事業のため、代表企業ではなく構成員として参加したい。 - 大規模施設の開発は自社単独では難しく、外部企業との連携も含めて検討したい。 - グループ会社内での組成は考えておらず、専門性のある企業と連携してグループを組成する。 - 自社単独での参画は難しく、専門ノウハウを持つ企業とグループを組んで代表企業として取り組みたい。 - 運営は可能であれば全体を担いたい、一部は外部企業との連携も視野に入れている。 - 本事業では運営のみの関与を想定しており、代表企業としての参画は考えていないが、SPC構成メンバーや協力会社としての参加は可能である。 - 地元企業と連携し、チームの一員として参加したい。

項目	主な意見
	- 縦割りにならないよう施設全体に関わり、地域と連携しながら一体的にマネジメントしたい。 - 現時点では主要プレイヤーは想定していないが、今後の情報次第で判断したい。 - ゼネコン主導のPFI型になると、自社の関与は限定的になる。 - ウェルネス事業に関心があり、公共施設と民間施設の複合型に可能性を感じている。 - 民間収益施設の採算性が最も気になる点であり、リスクを取って取り組む意欲はある。 - 実績と事業性を踏まえ、運営・維持管理の役割で参画したい。 - リスク分散のため、コンソーシアムやJVでの参画を検討したい。 - SPCを設立する場合は、出資も含めて参加したい。 - 事業投資も視野に入れており、専門事業者との連携を通じて独自の投資の形で参画する可能性もある。 - 設備工事業者として全エリアに関与したい。 - 健康増進施設の運営においてノウハウを活かせる体制が整えば、参画したい。 - 市民エリアを従来方式で切り分ける場合は、運営部分の代表企業として関与する可能性がある。一体事業の場合は協力する立場になる可能性が高い。 - 関心があるのは市民エリアやゲストエリアのフィットネスルームであり、軽食・物販・休憩スペースの運営は専門外なので、地元など外部に委託することを検討している。
7. その他	- 現場説明会の開催や名刺交換など、企業同士の交流の場を設けてほしい。 - コンソーシアムを組むため、他企業とのマッチング機会をお願いしたい。マッチング希望企業の一覧や、担当者の連絡先を共有してほしい。 - グループ組成に半年、提案書作成にはさらに半年、新築事業には1年半の準備期間が必要だと見ている。 - ラボエリアの運営体制が分かりづらいため、今後の方針を確認したい。

※掲載内容は、公表に同意いただいた事業者様の意見に限ります。また、事業者のノウハウや今後の提案に関わる内容については、掲載を控えております。

(3) 調査結果を踏まえた市の方針

本サウンディング調査では、複数の民間事業者から「条件次第では参画したい」との意欲が示された一方で、事業性を踏まえて判断したいとの意見もありました。今回の意見も踏まえ、民間事業者が参画しやすくなるよう、事業スキーム等について検討してまいります。