

白鳥温泉に関するサウディング型市場調査
実施要領

東かがわ市

白鳥温泉に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の目的

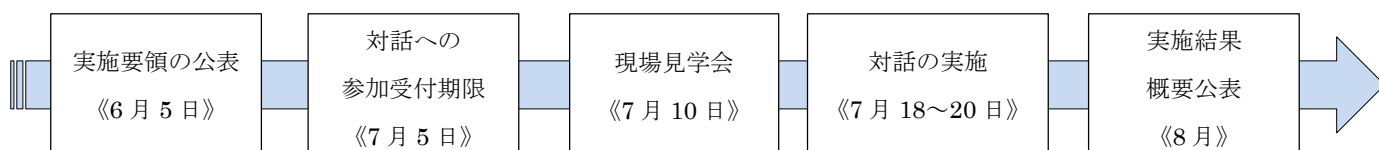
本市ではこれまで3箇所の温浴施設を運営してきましたが、白鳥温泉は令和5年3月に閉館し、ベッセルおおちは令和5年5月から民間事業者による運営となり、現在は翼山温泉のみを指定管理者制度で運営しています。

白鳥温泉は、昭和53年に建築され、「つる・ぬるの湯」と呼ばれる温泉が好評で、季節折々の桜、紫陽花、紅葉など周辺施設と併せて多くの方が利用していましたが、施設の老朽化が顕著であり、施設を存続させるためには多額の費用が必要となることや、今後の集客数の大幅な増加が見込めないことなどから、本年3月末をもって閉館しました。

本市では、現在、白鳥温泉の再開や今後の活用方法について、民間事業者への売却や貸付などを中心に様々な角度から検討しています。

そこで、白鳥温泉について民間事業者の皆様との「対話」を通じて「サウンディング調査」を実施することとしました。

今後の公募にあたっての参考としたいので、ぜひ対話会にご参加ください。



2 現在の白鳥温泉の施設概要

(※別添 白鳥温泉概要資料参照)

- ・施設名称 白鳥温泉
- ・運営形態 R5年3月末まで指定管理者制度による
- ・主要施設
 - ◇白鳥温泉本館建物（計3棟）
構造：鉄筋コンクリート造 地下1階地上2階建 延床面積：2,595 m²
 - ◇クラブハウス棟 1棟
構造：鉄筋コンクリート造 1階建 延床面積：30 m²
 - ◇源泉設備 3箇所
 - ◇その他施設（駐車場、テニスコート等）
- ・施設範囲 ◇土地 約20,000 m²（別添資料の赤色着色範囲）
- ・利用状況等
 - 平成30年：施設全体74,806人 うち入浴者68,529人
 - 令和元年：施設全体81,400人 うち入浴者75,015人
 - 令和2年：施設全体59,529人 うち入浴者57,667人
 - 令和3年：施設全体61,452人 うち入浴者59,363人
 - 令和4年：施設全体74,134人 うち入浴者69,360人

3 施設存続検討におけるサウンディングの内容

白鳥温泉は、施設の老朽化が顕著であり、施設を存続するためには多額の費用が必要となることから市では今後大規模な修繕を行わないとして、令和5年3月末をもって閉館しました。

個別対話会では、民間事業者による（1）温浴施設再開の可能性、（2）温浴施設以外の新たな施設設置の可能性について、下記事項のご意見、ご提案をお聴きしたいと考えています。

（1）温浴施設再開の可能性について

温浴施設を再開することについてのご意見をお聴きしたいと考えています。

- ①温浴施設営業への関心度や参画意向の有無
- ②既存施設、設備を利用して再開できる可能性
- ③改修、再建築により再開できる可能性

上記における「売却」、「貸付」について

- ④売却又は貸付について（事業参入が検討できる条件など）
- ⑤売却価格又は貸付価格について
- ⑥貸付における事業期間について

（2）温浴施設以外の新たな施設設置の可能性について

温浴施設以外の新たな施設等を設置することについてのご意見をお聴きしたいと考えています。

- ①新たな施設設置への関心度や参画意向の有無
- ②新たな施設設置のコンセプト
- ③既存施設の改修、再建築（運営事業者が施工）

上記における「売却」、「貸付」について

- ④売却又は貸付について（事業参入が検討できる条件など）
- ⑤売却価格又は貸付価格について
- ⑥貸付における事業期間について

4 サウンディング調査の実施について

対話への参加をご希望される方は、(様式1) 対話へのエントリーシート、 サウンディング型市場調査参加資格確認申請書 を申込期間に申込先へご提出ください。

また、FAX・電子メール提出の場合は、調査日当日にサウンディング型市場調査参加資格確認申請書の原本を持参してください。

(1) 参加申込み

①申込み期間

令和5年6月5日(月)から 令和5年7月5日(水) 17:00まで

②申込み先

東かがわ市総務部地域創生課(持参、FAX又は電子メールとする。)

TEL: 0879-26-1276 FAX: 0879-26-1366

E-mail: hk-chiikisousei@city.higashikagawa.kagawa.jp

(2) 現場見学会の実施

現場見学会への参加申込があった事業者を対象に、下記日時にて見学会を開催します。

①実施期間

令和5年7月10日(月) 13:30~15:00

②場 所 白鳥温泉

(3) サウンディング調査の実施

サウンディングへの参加申込があった事業者の担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

①実施期間

令和5年7月18日(火)から令和5年7月20日(木) 10:00~17:00

②所要時間 30分~1時間程度

③場 所 東かがわ市役所 2F会議室

④対話に関する費用及び説明資料の提出

資料作成費、対話への参加に要する諸費用は参加事業者の負担とします。

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。サウンディングの実施に際して、特に説明資料等の提出は必須ではありませんが、説明のために提案書が必要な場合には、提出分として2部ご準備ください。

(4) 対話参加の扱い

対話への参加実績は、今後、施設整備に関する公募等の条件になることはなく、また、評価時に優位性を持つものではありません。

(5) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会など含む）を実施させていただくことがありますので、その際にはご協力ください。

(6) 対話実施結果の公表

- ①対話の実施結果について、概要を市ホームページ等で公表します。
- ②公表にあたっては、参加事業者に事前確認を行いません。
- ③参加事業者の名称は公表しません。

5 サウンディング調査の留意事項

(1) サウンディングの対象

白鳥温泉運営の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ
ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当
- ②参加申込書提出時点で、指名停止措置要綱に基づく指名停止を受けている者
- ③会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④暴力団員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）第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団排除条例に該当する者
- ⑤市民税を滞納している者
- ⑥法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) 土地利用について

施設敷地の一部に民地が含まれています。

6 スケジュール

実施方針の公表	令和5年6月5日(月)
サウンディングの参加申込期限(エントリーシート等の提出)	令和5年7月5日(水)
現場見学会、サウンディング実施日時及び場所の連絡 (担当者あて電子メールにて連絡)	令和5年6月19日(月)及び 令和5年7月6日(木)
現場見学会	令和5年7月10日(月)
提案書の提出期限(必要であれば2部)	令和5年7月14日(金)
サウンディングの実施	令和5年7月18日(火)～ 令和5年7月20日(木)
実施結果概要の公表	令和5年8月

白鳥温泉 概要(R5.4～閉館中)

住所	東かがわ市入野山465番地
交通	高松自動車道白鳥大内ICより20分
営業時間	10:00～21:00
定休日	無し
入浴料金	大人/400円 子ども/200円 高齢者、障害者/200円
駐車場	約100台
付属施設	食堂、大広間、休憩室、会議室、売店、テニスコート、ゲートボール場
宿泊施設	18室 H30稼働率:27%
浴室	大浴槽、気泡風呂、水風呂、サウナ
泉質	単純硫黄冷鉱泉 源泉温度 14.7℃ 湧出量 20ℓ/分 PH値 9.2 成分総計 0.89g/kg
指定管理料(R4年額)	9,360千円(税込)
指定管理期間(満了日)	令和5年3月31日 満了後、閉館
建築年	昭和53年(老人福祉センター) 昭和54年(自然休養村センター) 昭和53年4月業務開始
法定耐用年数(経過年数)	39年(R5.4時点で45年経過)
構造階数	鉄筋コンクリート造地下1階地上2階建
延床面積	2,595㎡
建築費	378,318千円
写真	 



項目	H30	H31(R1)	R2	R3	R4
総利用者数	74,806	81,400	59,529	61,452	74,134
うち入浴者数	68,529	75,015	57,667	59,363	69,360
うち宿泊者数	3,331	3,651	1,486	1,824	4,362
うち宴会利用者数	2,946	2,734	376	265	412

令和5年8月

白鳥温泉に関するサウンディング型市場調査の結果について

1 サウンディング調査実施の目的

市温浴施設である白鳥温泉は、施設の老朽化が顕著であり存続には多額の費用が必要になることや、今後の集客数の大幅な増加が見込めないことなどから、令和5年3月に閉館した。

市では白鳥温泉の再開や今後の活用方法について、民間事業者への売却や貸付などを中心に様々な角度から検討している中で、民間事業者等との「対話」を通じて、自由かつ実現可能なアイデアを広く聞く「サウンディング調査」を実施した。

2 サウンディング調査の実施スケジュール

実施要領の公表	令和5年6月5日（月）
参加申込期限	令和5年7月5日（水）
実施期間	令和5年7月18日（火）～20日（木）

3 サウンディング調査の参加者

参加事業者数 4者

4 サウンディング調査結果の概要について

調査結果の概要については、次のとおりである。ただし、内容は要約したものである。

調査項目	概 要
1 温浴施設再開の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 温浴施設としての再開は難しい。老朽化が進んでおり、ランニングコストがかかりすぎる。 ・ 民間に譲渡等するのではなく、引き続き市所有のうえでないと検討出来ない。 ・ 建物規模が大きすぎるので、小規模な温浴施設に市で建替えした方が良い。 ・ 建物全体の規模に比べて、浴室部分が小さい。 ・ 既存建物を改修するにしても相当な費用がかかるので、新築した方が良い。 ・ 中心部から離れていて、山の中にあるのは商圈的にも阻害要因である。 ・ 建物の一部が土砂災害特別警戒区域であるのは阻害要因である。金融機関の融資にも影響する。 ・ 投資しても回収が困難と思われる。 ・ 地質や泉質は貴重なものがある。 ・ リスクを官民で適正に分担できる事業手法が良い。
2 温浴施設以外の新たな施設設置の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設を新設せず、最低限の修繕により、高齢者向けの福祉施設を整備するのが良い。 ・ グランピング、キャンプ場などの施設であれば投資額も少なく、可能性はある。 ・ キャンプ利用者向けのシャワー設備は整備するが、浴槽は設けない。設けるとランニングコストが増大する。 ・ 市が既存建物を解体し、更地にしてから無償譲渡すれば参入可能性はある。 ・ 近郊施設を営業しているので、今後の相乗的な営業の可能性はある。 ・ 貸付よりも譲渡の方が望ましい。