

(資料1)

福津市福祉会館「潮湯の里 夕陽館」の 利活用に関するサウンディング



令和5年9月

 福岡県 福津市

目次

01 福津市の概要

02 夕陽館の概要（周辺環境・平面図・現況写真等）

03 これまでの検討状況

04 今後の方向性について

1

福津市の概要

- 人口（令和5年7月末現在） 68,570人
- 高齢化率 27.7%
- 平成17年1月 福間町と津屋崎町が合併
- 福岡市と北九州市の中間に位置している
- 西側は玄界灘に面しており、ウミガメが産卵に来るほどきれいで、夏場は海水浴客でにぎわい、マリンスポーツのメッカにもなっている
- 2018年の東洋経済による「全都市すみよさランキング」で全国第12位、九州・沖縄において1位



2

福津市の観光資源

豊かな観光資源を生かした地域の活性化と
福津の魅力を生かした新たな経済基盤づくりをめざしています



3

福津市福社会館「潮湯の里 夕陽館」

○ 施設名称 福津市福社会館「潮湯の里夕陽館」

○ 竣工年 平成12年12月

○ 構造 鉄筋コンクリート造
(地下1階 地上2階)

○ 建築面積 1,096.33㎡

○ 延床面積 1,800.81㎡

○ 施設内容

【1階】男子・女子浴室、大広間、エントランス等

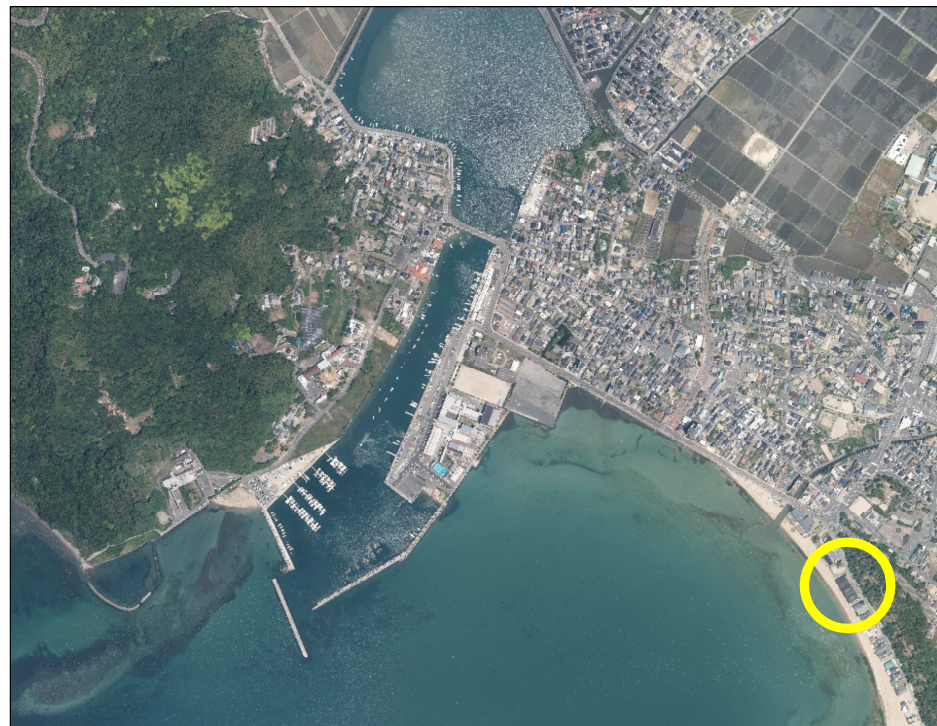
【2階】和室、研修室、トレーニング室等

【地下1階】機械室

【駐車場】20台分

○ 交通アクセス

JR福間駅 ⇒ 西鉄バス「津屋崎浜」バス停から徒歩2分



4

福津市福社会館「潮湯の里 夕陽館」



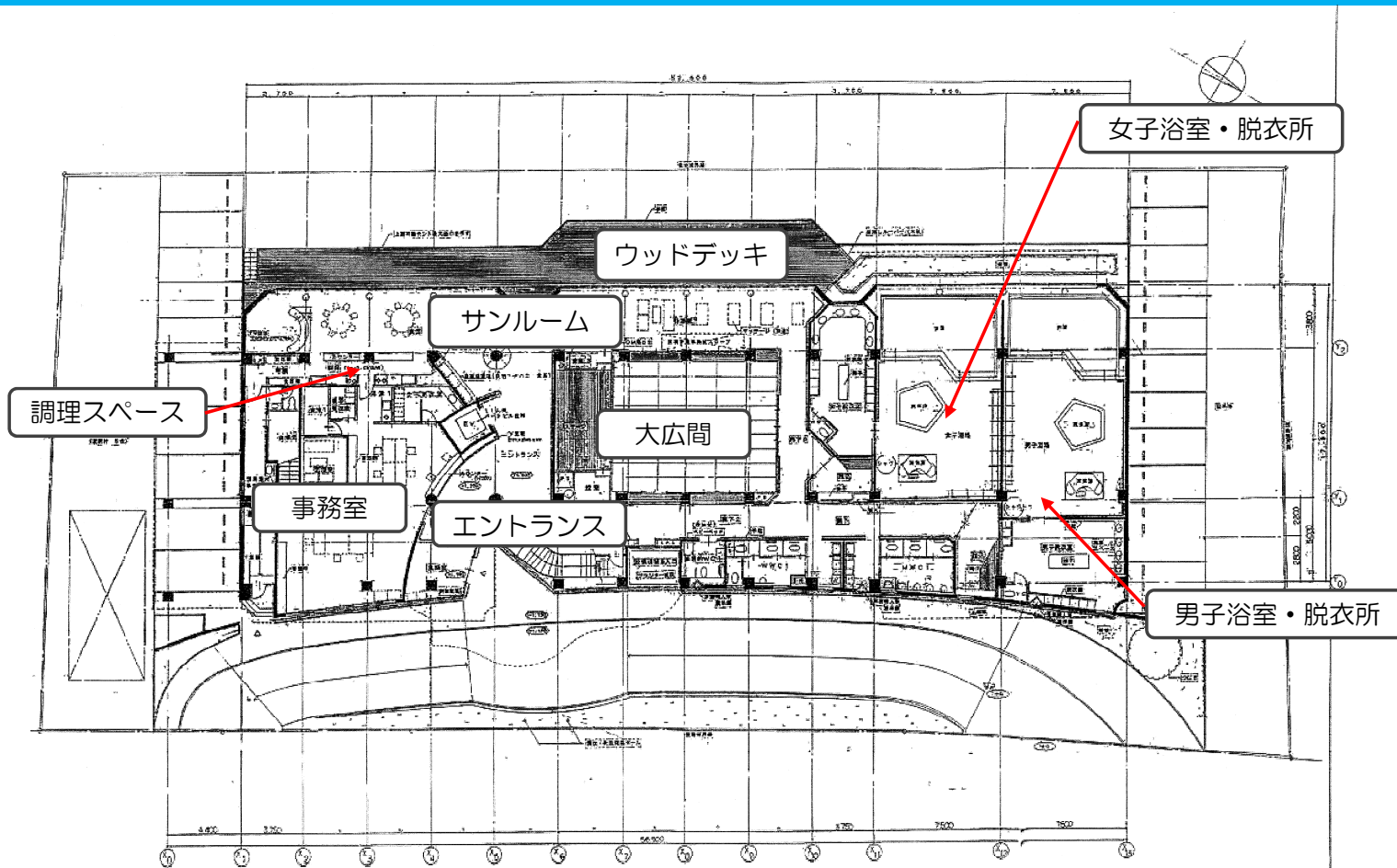
5 潮湯の里 夕陽館の周辺



6

施設平面図①

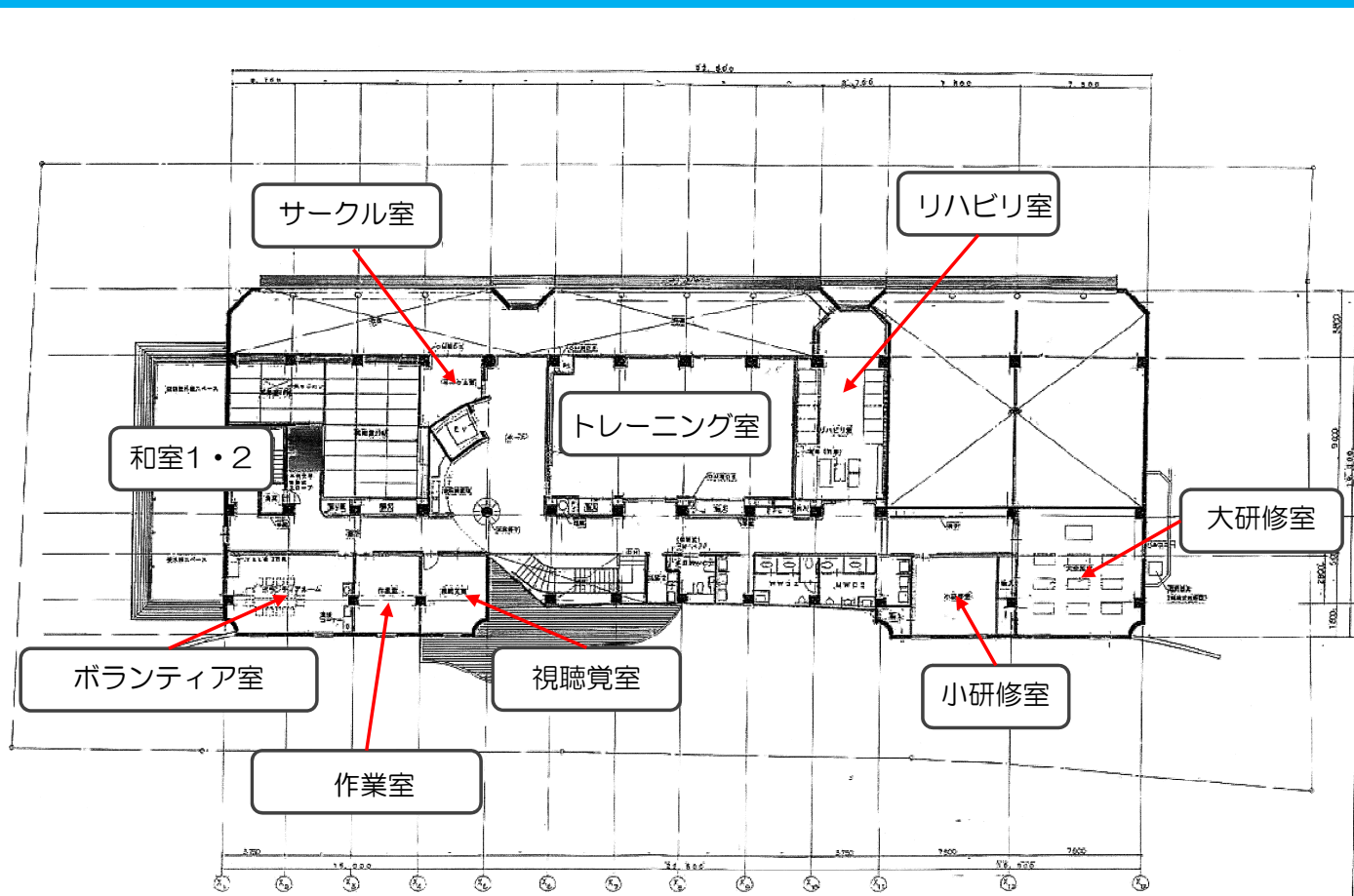
【 1 階 】



7

施設平面図②

【2階】



8

施設現況写真（外観）



施設外観



施設北側



施設駐車場

9

施設現況写真（1階）①



エントランス



サンルーム



サンルーム

10 施設現況写真（1階）②



ウッドデッキ



女子脱衣所



女子浴室

11 施設現況写真（1階）③



男子脱衣所



男子浴室



事務室

12 施設現況写真（1階）④



調理スペース



大広間（和室）



浴室からの眺望

13 施設現況写真（2階）①



和室1（小）



和室2（大）



ボランティア室

14 施設現況写真（2階）②



作業室



小研修室



大研修室

15 施設現況写真（2階）③



リハビリ室



トレーニング室



トレーニング室

16 施設現況写真（2階・地下1階）



视听覚室(防音壁)



サークル室

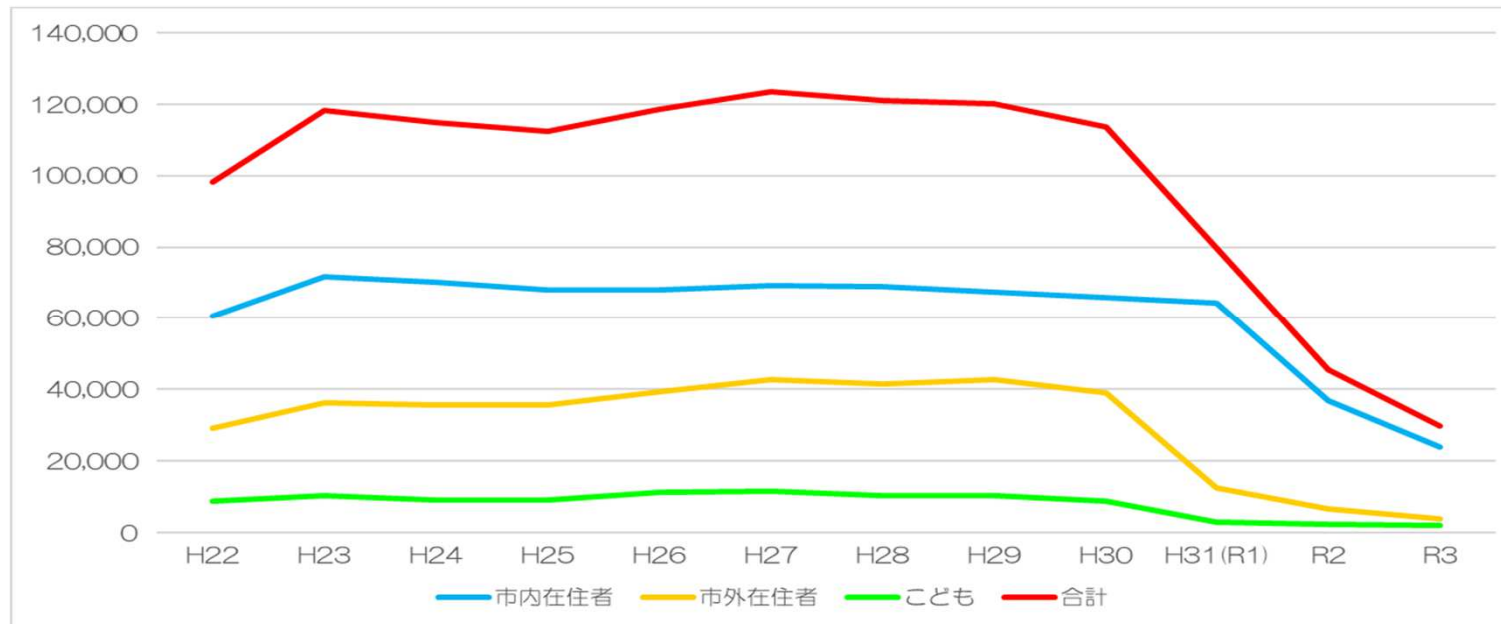


地下機械室

17

施設利用者数の推移

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31(R1)	R2	R3
市内在住者	60,452	71,820	70,194	67,977	68,118	69,187	68,947	67,447	65,925	64,166	36,860	23,846
市外在住者	29,153	36,320	35,676	35,518	39,230	42,682	41,596	42,623	38,936	12,570	6,589	3,836
子ども	8,783	10,227	9,024	9,018	11,113	11,543	10,429	10,167	8,731	2,936	2,188	1,918
合計	98,388	118,367	114,894	112,513	118,461	123,412	120,972	120,237	113,592	79,672	45,637	29,600



(単位：人)

18 これまでの経緯

時期	事 項
平成28年度	行財政集中改革プランにおいて夕陽館民営化の方針を取組みを記載
平成29年度	夕陽館の管理運営の見直しに関する基本方針を決定
令和元年度	中期財政見通しにおいて集中改革プランの一部修正及び推進を反映
令和3年10月	民間譲渡の公募実施 ⇒ 応募事業者なし
令和3年11月	第3次行財政改革大綱において夕陽館民営化の取組みを記載
令和4年3月	3月末で指定管理者による運営期間を満了

19 民営化に向けた公募の実施と基本方針の見直し

民営化に向けた公募の実施

令和3年10月～

主な譲渡条件

- 入浴機能の10年間維持
- 譲渡後10年間は第三者に譲渡できない
- 応募にあたって提出された事業計画（指定用途）を確実に実施してもらうため、10年間の買戻し特約付き
- 譲渡予定最低価格 1億 241万円

公募結果

施設見学や問い合わせなどはあったものの応募者なし

応募がなかった要因について情報収集

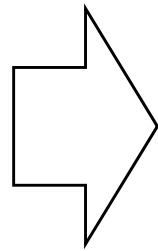
- 赤字であることを考えると、最低譲渡価格が高額である
- 事業譲渡ともいえるような譲渡条件でハードルが高い
- 施設をどのように有効活用したいのかビジョンが不明確
- 買戻し特約の設定は、柔軟な運用ができない

【民営化に向けての基本的方針を見直し】

- 活用方法を「観光に資する施設」へ明確化
- 有償譲渡だけではなく、民間活力を導入した事業手法を検討

津屋崎地区 = 観光のエリア

- 歴史と伝統あるまちなみが残る「津屋崎千軒」、観光の拠点施設「まちおこしセンターなごみ」、産直市場「お魚センターうみがめ」など豊富な観光資源
- 津屋崎地区にある公共施設（津屋崎ヨットハーバー、大峰山キャンプ場、旧魚正跡、潮湯の里夕陽館）の民間事業者による利活用をすすめる



めざすところ

民営化により施設の運営開始

「観光に資する施設」として
利活用

21

調査の実施・情報の収集

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

22

市民アンケート調査の結果

種別	概要	件数
施設の今後の在り方に関する意見	温浴機能の維持	12
	観光施設としての維持	12
	福祉施設としての維持	11
	市民の集いの場・憩いの場としての維持	6
	温浴機能と集いの場・憩いの場としての維持	6
	その他の施設としての維持	17
	市に対する提案	10
その他の意見	早期再開を求める意見	20
	他事業へ財源をつかうべきという意見	3
	民営化に反対の意見	3
	売却に反対の意見	2
	市に対する意見	18
無効	白紙（無記入）	1
計		121

23 事業者のサウンディング調査の結果

■地域に有益な運営方法

項目	概要
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none">・地元産品の積極的使用や地元事業者との連携して施設を運営していくことで、地域全体の活性化につながる。・施設単体ではなく、近隣にある他の観光スポットとの連動により地域の活性化につながる。
地域に根差した施設	<ul style="list-style-type: none">・施設に地域住民が集うことで新たにコミュニティが生まれる場となる可能性がある。・施設単体ではなくエリアとして捉え、行政や民間事業者、地域住民と共に夕陽館の方向性を決めていく必要がある。

■市場性を高めるためのアイデアや提案

項目	概要
魅力向上の可能性	<ul style="list-style-type: none">・素晴らしいロケーションと海辺という立地条件は魅力である。・地域の特色を活かしたサービスを提供できる可能性がある。

24 事業者のサウンディング調査の結果

■市場性の有無

項目	概要
温浴機能	<ul style="list-style-type: none">・浴室の規模が小さく温浴施設として運営していくための採算ベースに合わない。・これまでのような低価格での地域開放は非常に困難であり、サービス内容に相応した価格設定の必要がある。
効率的な維持管理と改修	<ul style="list-style-type: none">・施設の運営費に合わせて、誘客促進のために初期投資する改修費の回収と、継続的な修繕費の確保が必要で、長期的な事業期間と提供サービスに相応する価格設定が求められる。
民間活力の可能性	<p>(前回公募時の条件や有償譲渡)</p> <ul style="list-style-type: none">・改修費または解体費と土地代を全て民間事業者が負担するのはリスクが大きく参画しづらい。 <p>(土地・施設の利活用方法)</p> <ul style="list-style-type: none">・土地または建物を賃貸借する手法・市が施設を所有した状態で民間事業者が運営する手法・市が建物を解体して更地にして土地を有償譲渡する手法
その他	<ul style="list-style-type: none">・行政による事業費の助成や補助金、減税措置など、企業誘致の観点も踏まえた条件設定によって、民間事業者が参画しやすくなる。

(1)	温浴機能（潮湯を含む）について
(2)	福祉機能について
(3)	「観光に資する」の具体化
(4)	施設の魅力向上の可能性
(5)	民営化の手法の検討

26 福祉機能について

- 安価な料金設定による施設利用
- 地域住民の集いの場・憩いの場

これまで公費（指定管理料）があったことで実現していたもの

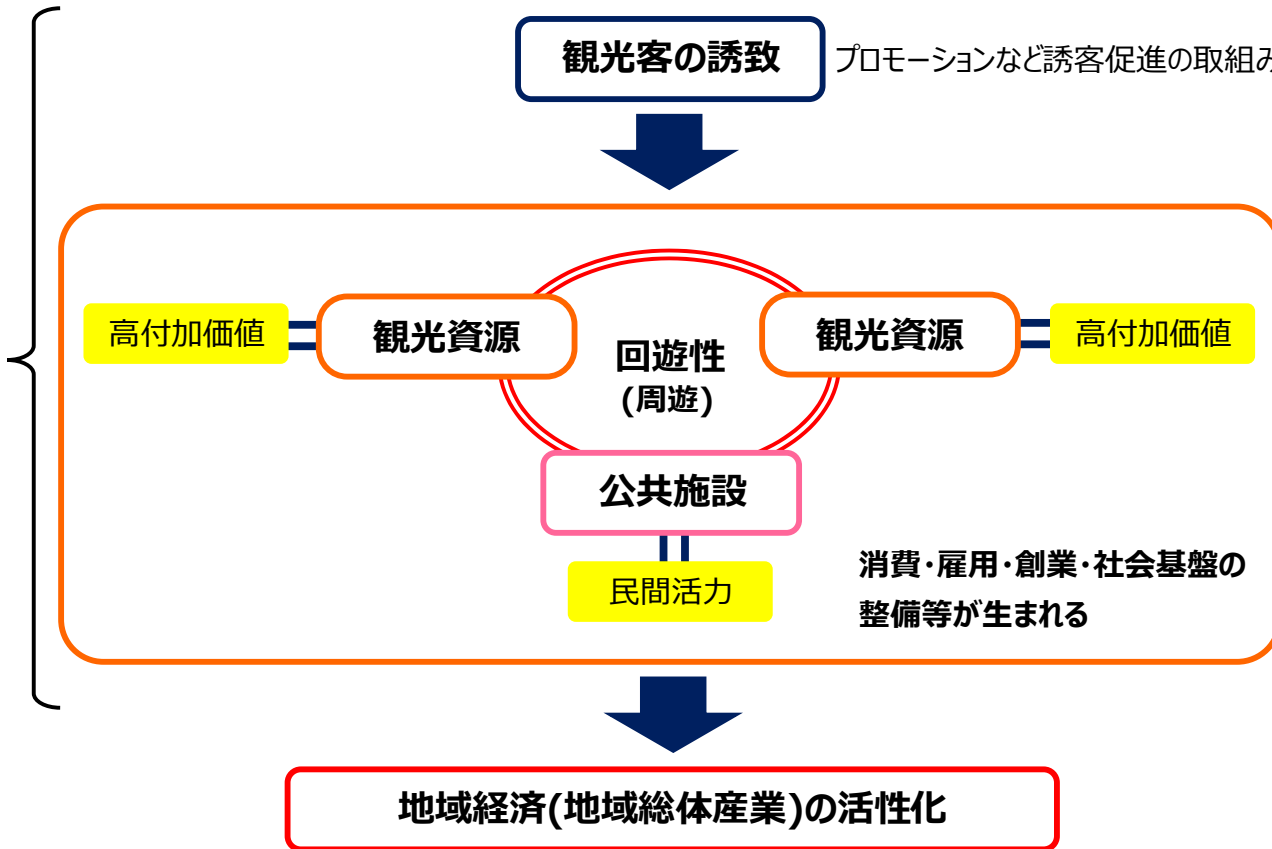
民間運営
||
サービスの質に
相応した料金設定

福祉の機能を条件として付すには、他の条件緩和や補助金・助成金、減税措置といった経費の補填などが必要

福祉行政の低下とならないように、高齢者福祉計画などに基づいた福祉施策の計画的な実施が必要

「観光に資する」の具体化

観光振興



民間事業者による高付加価値化されたサービスの企画・提供によって多くの人が訪れる。

また、サービスの企画・提供にあたって、市内の生産者や各種事業者や、他の観光スポットとの連動により、地域総体産業の活性化に繋がることに期待できる。

28 施設の魅力向上の可能性

市民アンケートで集まった企画やアイデア

- アートをテーマに人が集まる場（気軽に行けるまちの美術館）
- マリンスポーツやマリンレジャー業と合わせた事業運営
- ビーチヨガ・サイクリング・ランニングなど、運動と温浴を結び付けたプランの造成
- コワーキングスペース
- 宿泊機能もある来客対応できる施設
- テナントとして複数集めた複合施設
- 地域産品を提供する飲食店
- ロケーションを活かしたカフェ

サウンディングによる民間事業者の視点

- 期待** ロケーションの良さと立地を活かして様々なサービス内容を検討できるポテンシャルがある
- 課題**
 - レジャー施設としては、設計が古いので改修は必要
 - 公共交通の便が悪い
 - 駐車場が少ない

民間活力により、立地を活かして施設の魅力を向上させる可能性がある

民営化の手法の検討

譲渡条件を緩和して土地及び建物を有償譲渡する方法

- 市有財産の売却益が生じる。
- 固定資産税など継続的な税収が見込める。
- 市の財産ではなくなるため将来的な用途などについて市が関与できなくなる可能性がある。
- 事業実施できなくなった場合に買戻しの必要が生じる。

市で建物を改修した上で土地及び建物を有償譲渡する方法

- 市有財産の売却益が生じる。
- 固定資産税など継続的な税収が見込める。
- 改修費に係る市の財政的な負担が生じる。
- 市の財産ではなくなるため将来的な用途などについて市が関与できなくなる可能性がある。
- 事業継続不能になった場合に買戻しの必要が生じる。

民営化の手法の検討

施設を解体して更地にしてから土地を貸し付ける方法

- 自らの企画・設計によって建築し事業展開ができるため、民間事業者が参入しやすい。
- 固定資産税など継続的な税収が見込める。
- 解体費に係る市の財政的な負担が生じる。
- 事業継続不能になった場合の建物に対する市の権限を明確化する必要がある。

土地及び建物（現況、設備含む）を貸し付ける方法

- 事業開始時に係る経費負担が軽減されるため、民間事業者が参入しやすい。
- 土地、建物の所有者は市である。
- 土地及び建物の使用料収入が見込める。
- 市は所有者として土地及び建物に対する責任と財政的負担が生じる可能性がある。

民営化の手法の検討

土地を貸し付け、建物（現況、設備含む）を譲渡する方法

- 市有財産の売却益。
- 固定資産税など継続的な税収が見込める。
- 事業継続不能になった場合の建物に対する市の権限を明確化する必要がある。

32 民営化の手法の検討

事業手法検討のポイント

行財政改革のため、市による財政的負担を抑えること

民間事業者が参入し、施設の利活用が実現可能であること

今後さらに検討を重ねながら事業手法を決定していく

33 現段階における条件設定案

市民アンケートや事業者サウンディングによる情報の収集、整理を踏まえた上で検討し、現段階において次の条件を設定する方向で考えています。

温浴機能(潮湯を含む)について

温浴機能を条件として求める。ただし、海水の使用については条件に付さない。

福祉機能について

料金設定や施設の運営、利用方法に関して、福祉機能を求める条件を付さない。

「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。

今後さらに検討を重ねながら設定する条件を決定していく