

芦屋市立あしや温泉の活用検討に向けたサウンディング型市場調査終了後のヒアリング結果について（事業者別）

No.	事業者・事業概要	サウンディング調査の主な意見・提案					ヒアリングの主な意見（今回）
		興味のある活用方法	現在の事業展開への評価	施設の今後の事業手法や利活用の事業者提案内容	建物に対する考え方	その他	
1	事業者 A 商業施設の開発・運営	・建物解体及び新築	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・温泉が湧いており立地も良い。 ・足湯の設備が無料で利用できる。 ・温泉を提供できる設備がある。 ・身障者用の入浴施設がある。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の老朽化が始まっている。 ・駐車場台数が不足しているように感じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の施設の維持管理のみは行えないため、建替えでの温泉施設を利用した提案となる。 ・下をピロティにし、駐車場台数を現在よりも広げたプランでスーパー銭湯などを運営している会社と協業し温浴施設を提供する。 ・スキームとしては事業用借地権設定契約で土地を借り、建物所有者となって運営事業者に賃貸する。 ・上記スキームには大幅な料金改定が伴う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点での築年数では修繕して利用する施設だと感じる。 ・リニューアルの修繕費をかけて、新たな運営者を公募することが現実的だと感じる。 ・リニューアル後には新料金の設定が必要だと思われる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の利便性と健康向上に貢献している施設だと思う。建て替えにはまだ早く、利用料金も大幅に上がると、現在日常的に利用している方が利用しづらい状況になると考えられる。 ・リニューアルをかけ、利用料金は必要最低限の値上げで運営をすることは現時点では望ましいかと考える。 	<p>■公募時の応募可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3社とも応募意向あり <p>■源泉活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・足湯のみの継続利用案 ・温浴施設のみの継続利用案
2	事業者 B 住宅事業・開発事業	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物活用・温泉事業継続 ・その他（老人施設、ショートステイ、リハビリ等を、現在の駐車場部分に新設（運営や建築手法は今後検討） 	<ul style="list-style-type: none"> ・本温浴施設は介護浴含めて継続利用が可能。 ・他事業と併設した場合、本温浴施設を利用・活用が可能。 ・温浴設備や建物の老朽化等の度合いが不明であり、建物全体としての維持管理や修繕計画に関する検討が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・老人施設（デイサービス、ショートステイ、リハビリ等）を、駐車場部分を中心に新築することで検討。（施設運営会社や建築手法に関し今後検討、サービスの運営は専門の運営会社にて行う等検討。） ・利用料金、事業収支等に関して、現在は不明のため今後検討。 ・強みは新施設に入浴施設等の設置が不要なため建物自体もコンパクトにかつコスト面でもメリットあり。 ・基本的な市場スキームは、定期借地が譲渡による買取りを想定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本温浴施設はリフォームにて、既存建物をそのまま利用することを検討。 ・新築建物については鉄骨造にて2～3階建て（1階部分は駐車場）。 ・高齢者施設を検討。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新事業を検討するにあたり、既存の本施設の物件概要書のご提示を願いたい。 ・その他本施設の設備関係の詳細を改めてヒアリングさせていただきたい。 	<p>■事業期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・概ね20、30年以上 <p>■事業提案に要する期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・6か月程度
3	事業者 C 土地活用・設計・施工	・建物解体及び新築	<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地として、通行量もあり、小売業・飲食業の出店希望が多い。 ・近隣店舗にスーパーがあり、近隣住民の方の生活基盤となっている。 ・2号線、43号線と臨港線まで南北の生活幹線として市民から広く利用されている。 <p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車台数が10台弱のため、車での利用者が制限される。 ・縦列駐車等もあり、利用者が容易に駐車することが困難と考える。 ・敷地内に対して建物が大きく占めるため、閉鎖的な印象を受ける。 	<p>事業スキーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・芦屋市から当敷地を借地にて借り上げ、小売店を核とした商業施設を形成。 <p>目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣の方々が日々利用できる施設の形成。 ・現在源泉が当敷地内にあるため、それを利用したい。 ・日常使いの小売店を誘致する。 ・施設専用駐車場を設け、芦屋市民の方々が車で利用できる施設とする。 <p>強み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設を形成することにより、地域活性化につなげる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の利活用は原則考えていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・立地・周辺環境など素晴らしいため、商業施設を組みなおし、新たに地域・市民の皆様が利用しやすい施設にしたいと考える。また、敷地内には源泉があり、地域の方々からは温泉としての認知があるため、温泉機能を付加した複合商業施設を目指したい。 	<p>■事業者の懸念事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物・土地の譲渡・貸付料 ・商業展開の場合の景観配慮 <p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・温浴施設は赤字部門となるので、継続が条件となれば、その他で事業性を考えなければならぬ。 ・災害時の市民の源泉活用は、協定により実現可能。

No.	事業者・事業概要	サウンディング調査の主な意見・提案					ヒアリングの主な意見（今回）
		興味のある活用方法	現在の事業展開への評価	施設の今後の事業手法や利活用の事業者提案内容	建物に対する考え方	その他	
4	事業者D フィットネス事業（指定管理）	—	・社内で協議した結果、この先の施設の老朽化の改修費用、運営のランニングコストなど、現状の利用料収入では収まりきらないとの判断に至った。	—	—	—	応募意向無しのため、ヒアリング実施せず。
5	事業者E スポーツ事業（指定管理）	・その他（民間による活用の場合の業務委託等）	・公共スポーツ・文化施設等、指定管理業務を担う弊社としては現行の利用状況や収支状況については市民の利便施設としての役割を担っていると考える。 ・指定管理料により運営が維持されており、民間手法にて同種同規模の運営を継続することは難しい。 ・設置から年数を経ており、施設の維持、修繕に多額の費用が必要であることが見込まれる。	（建物・土地はこのままで指定管理による運営を継続） 温浴施設として事業継続 ・受益者負担の観点より利用料金収入を増加することで、市の税負担を軽減する。 ・開館日や開館時間の縮小による、光熱水費や人件費等のコスト抑制を行い、指定管理料を削減する。 （土地はこのままで指定管理による運営を継続） 新たに子育て支援施設を設置 ・小学生ぐらいまでが楽しめる施設の設置 ※弊社は運営管理業務が主たる事業となるため、上記検討となる。 （その他民間活用の場合の想定） ・芦屋市保健福祉センターが同じ土地に設置されていることを生かした事業展開。（特別養護老人ホームやデイサービス等） ・住宅地または商業地としての転用	・温浴施設として事業継続する場合には貴市より教示いただいた修繕については必要と考える。 ・建物を利活用しないことを可とする場合は、建物解体費用について行政又は民間事業者のどちらが負担とするかの検討が必要。	—	
6	事業者F ビル管理・温浴施設・保養所運営管理	・その他（指定管理業務）	メリット ・利用料金が安価かつ湯質が非常によいため、地域や遠方の方が非常に利用しやすい。 ・足湯が無料で利用できる。 デメリット ・施設内の駐車台数が少ない。	・指定管理業務での提案。 ・利用料金に関しては、現在人件費や必要物品の高騰により、収支が大変厳しいと想定されるため、入浴料の一部を指定管理者の収入とする利用料金制度の導入が必要と考える。	・指定管理業務で提案したいと考えているため、現状のままの建物の活用を希望。	—	