

「みつけ健幸の湯 ほっとぴあ」指定管理者の次期公募を行います

コミュニティ銭湯「みつけ健幸の湯 ほっとぴあ」について、現在の指定管理者から契約内容はそのまま1年間運営を継続してもらうなかで、最適な公募要件の検討を進めてまいりました。

この度、新たな公募要件をまとめ、本要件のもとで次期指定管理者の公募を開始するのでお知らせします。

1. 今後のほっとぴあの施設運営について

(1) ほっとぴあが担っている「健康増進」、「交流促進」、「災害時等の被災者受け入れ」などの役割は、市のまちづくりに必要なものであると同時に、人を引き付ける大きな魅力の一つにもなっているため、今後も公共施設として維持運営していく。

(2) 施設を持続的に維持運営していくためには、施設ごとの特性や将来の見通しを踏まえ、市民をはじめとした利用者への質の高いサービスの提供、市の一定収入の確保、指定管理者の創意工夫による利益確保の全てを両立できる仕組みを構築することで、事業者の応募を促すことが必要。

⇒ほっとぴあは、他の施設と比べ修繕費・光熱水費の負担割合が大きいという特性があり、

① 収入歩合方式とした場合、市は安定的に収入を得られる一方、指定管理者は費用増の影響を吸収しきれず利益確保が難しくなる。

② 見附方式を継続した場合、指定管理者の増収努力が報われにくく、経営努力へのインセンティブが働きにくい

上記①②の両方の課題を解消する仕組みが必要。

(3) あわせて、施設の魅力アップを図ることで、人口減少下にあっても来場者を確保し、持続可能な施設運営を行えるよう事業者からの将来を見据えた提案を受け付ける。

2. 新たな公募要件について

(1) 納入金算定方法の変更

指定管理者から営業利益の一律2分の1を納入してもらう「見附方式」から、営業利益の区分に応じて下記の表のように納入金の割合を決める「累進的インセンティブ方式」へ算定方式を変更します。

利益区分	市納入金の割合
利益のうち1,000万円以下の部分	10分の5
利益のうち1,000万円超～1,100万円以下の部分	10分の4
利益のうち1,100万円超～1,200万円以下の部分	10分の3
利益のうち1,200万円超～1,300万円以下の部分	10分の2
利益のうち1,300万円超～1,400万円以下の部分	10分の1
利益のうち1,400万円超の部分	なし

(2) 応募事業者からの提案の受付

① 施設改修の提案

サービスの拡充及び収益性の向上を図るため、次期指定期間における施設の一部改修を提案することができるものとする。

② 料金体系の提案受付

施設の特性や利用状況、周辺施設の水準、収支見通し等を踏まえ、利用者の年齢や利用時期等に応じた料金設定の枠組みを提案できるものとする

3. 今後のスケジュール

8月上旬 指定管理者公募開始

10月中旬 選定等委員会開催

12月上旬 市議会定例会に指定管理者指定議案を提出

令和9年4月 新たな協定により運営開始（予定）

コミュニティ銭湯「みつけ健幸の湯 ほっとぴあ」指定管理者公募要件について

「ほっとぴあ」については、現在の指定管理者に契約内容はそのまま運営を1年間継続してもらうなかで、最適な公募要件の検討を進めてまいりました。この度、新たな公募要件を取りまとめましたので、8月から次期指定管理者の公募を開始します。

1. 今後のほっとぴあの施設運営について

(1) 施設の分析

- ・「健康増進」や「交流促進」など、スマートウエルネスの理念にも沿った何度でも行きたくなる公共施設として市民や利用者に喜ばれており、年間18万人以上が利用している。
- ・災害時や本年1月の断水時には、被災者等を受け入れる温浴施設としての役割を担うなど、公共施設として重要な位置づけとなっている。

(R8年1月の断水対応：対象地域の住民に3日間無料開放 ⇒ 919人が利用)

- ・一方で、3階岩盤浴施設は充実しているものの、駐車場のスペースが限られており、また分散していることから、ピーク時の利用者を十分に受け入れできない状況にある。
- ・H28年度のオープン以来、営業利益2,000万円を目標に運営してきたが、10年間の運営実績を踏まえると、**当初計画どおりの利用者数の確保、利益を出すことができない施設**であることが明らかになってきた。

【ほっとぴあ収支状況】

年度	利用者	収入額	支出額	営業利益	市納入金
H28	120,642人	143,434千円	154,796千円	△11,362千円	0千円
H29	198,221人	227,954千円	227,916千円	38千円	19千円
H30	199,903人	210,062千円	203,121千円	① 6,941千円	① 3,470千円
R1	196,303人	213,947千円	207,118千円	② 6,829千円	② 3,414千円
R2	149,065人	165,817千円	179,800千円	△13,983千円	0千円
R3	165,102人	183,297千円	188,877千円	△5,580千円	0千円
R4	182,304人	219,563千円	228,614千円	△9,051千円	0千円
R5	190,965人	253,407千円	241,934千円	③ 11,473千円	③ 5,736千円
R6	193,100人	261,457千円	251,250千円	④ 10,207千円	④ 5,103千円
R7	180,111人	261,998千円	247,330千円	※ 14,668千円	※ 7,334千円

※R7年度は営業利益14,668千円、市納入金7,334千円となったが、これは料金改定前の回数券売上の増(+4,077千円)の影響が大きい。通常は平均営業利益約8,862千円(①～④)、平均市納入金約4,430千円(①～④)で推移している。

- ・「道の駅パティオにいがた」や「MEG CAFE 511」と比べて、施設・設備の経年劣化による修繕費の増加や物価高騰などが収益に及ぼす影響が大きく、指定管理者の経営努力だけでは**利益を生み出しにくい収益構造**となっている。

【利益を出しにくい収益構造：①修繕費が総支出額に占める割合が大きい】

- ・温浴施設という特殊な業態のため多種多様な設備が多く使われており、「パティオ」や「MEG CAFE」と比較して、現状でもメンテナンス・修繕費の負担が大きい。
- ・建設から 10 年が経過し、設備の経年劣化による修繕が増え、メンテナンス・修繕費の総支出額に占める割合が増加していくことが見込まれる。

【R 7 年度 総支出額に占める修繕・メンテナンス費の割合】

施設	メンテナンス・修繕費	総支出額	割合
ほっとぴあ	23,407 千円	247,330 千円	9.5%
パティオ	14,461 千円	378,216 千円	3.8%
メグカフェ	171 千円	53,975 千円	0.3%

※いずれの施設も 1 件 50 万円未満の修繕は指定管理者が行うこととしている。

【利益を出しにくい収益構造：②電気・ガス・水道料が総支出額に占める割合が大きい】

- ・他の施設と比較して、電気・ガス・水道料の支出額に占める割合が高いため、近年のエネルギー価格高騰などの影響を受けやすく、利益を確保しにくい収益構造である。

【R 7 年度 総支出額に占める電気・ガス・水道料の割合】

施設	電気・ガス・水道料	総支出額	割合
ほっとぴあ	56,348 千円	247,330 千円	22.8%
パティオ	14,677 千円	378,216 千円	3.9%
メグカフェ	2,726 千円	53,975 千円	5.1%

(2) まとめ

①ほっとぴあが担っている「健康増進」、「交流促進」、「災害時等の被災者受け入れ」などの役割は、市のまちづくりに必要なものであると同時に、人を引き付ける大きな魅力の一つとなっていることから、今後も公共施設として維持運営していく。

②施設を持続的に維持運営していくためには、施設ごとの特性や将来の見通しを踏まえ、市民をはじめとした利用者への質の高いサービスの提供、市の一定収入の確保、指定管理者の創意工夫による利益確保の全てを両立できる仕組みを構築することで、事業者の応募を促すことが必要。

⇒ほっとぴあは他の施設と比べ修繕費・光熱水費の負担割合が大きいという特性があり、

・収入歩合方式とした場合、市は安定的に収入を得られる一方、指定管理者は費用増の影響を吸収しきれず利益確保が難しくなる

・見附方式を継続した場合、指定管理者の増収努力が報われにくく、経営努力へのインセンティブが働きにくい

上記の両方の課題を解消する仕組みが必要。

③あわせて、施設の魅力アップを図ることで、人口減少下にあっても利用者及び収入を確保し、持続可能な施設運営を行えるよう事業者からの将来を見据えた提案を受け付ける。

2. 新たな公募要件

(1) 納入金算定方法の変更 「見附方式」⇒「累進的インセンティブ方式」

- ・収入額が支出額を上回った場合、その差額（利益）の 1,000 万円以下の部分はこれまでどおり市 10 分の 5、指定管理者 10 分の 5 とする。
- ・1,000 万円を超えた部分については、100 万円増えるごとに、超過部分にかかる市納入金の割合を 10 分の 1 ずつ減らし、一方で指定管理者の取り分を 10 分の 1 ずつ引き上げる。
- ・市の最低収入 500 万円を確保しつつ、指定管理者が工夫次第で利益を確保できる仕組みをつくることで経営努力を促し、持続可能な施設運営を目指す。
- ・支出が収入を上回った場合、市は一切の経費の負担はしない（従来どおり赤字補填はしない）。

利益区分	市納入金の割合
利益のうち 1,000 万円以下の部分	10 分の 5
利益のうち 1,000 万円超～1,100 万円以下の部分	10 分の 4
利益のうち 1,100 万円超～1,200 万円以下の部分	10 分の 3
利益のうち 1,200 万円超～1,300 万円以下の部分	10 分の 2
利益のうち 1,300 万円超～1,400 万円以下の部分	10 分の 1
利益のうち 1,400 万円超の部分	なし

【納入金額のシミュレーション】

営業利益を出すことができた H30、R1、R5、R6 の平均利益は 886 万円（H29 は少額なため除外）。コロナ禍後の R5、R6 に限定しても 1,084 万円。

年間利益（想定）	見附方式 1/2	新方式	差額
886 万円（H30、R1、R5、R6 の平均）	443 万円	443 万円	なし
1,084 万円（R5、R6 の平均）	542 万円	534 万円	△8 万円
1,466 万円（R7 実績）	733 万円	600 万円	△133 万円

(2) 施設改修の提案受付

サービスの拡充及び収益性の向上を図るため、次期指定期間における施設の一部改修を提案することができるものとし、提案内容が利用者数の増加や収益力の向上に資すると認められる場合は、実施に向けた協議を行う（予算措置は別途行う）。

改修検討範囲：1 階交流フロア及び 3 階岩盤浴フロア

(3) 料金体系の提案受付

施設の特性や利用状況、周辺施設の水準、収支見通し等を踏まえ、利用者の年齢や利用時期等に応じた料金設定の枠組みを提案できるものとする（条例改正は別途行う）。

3. 今後のスケジュール

- 8 月上旬 指定管理者公募開始
- 10 月中旬 選定等委員会開催
- 12 月上旬 市議会定例会に指定管理者指定議案を提出