

雲仙市みずほすこやかランドの民間活用に係るサウンディング型市場調査結果について

雲仙市では、市民の健康、福祉の増進を目指すとともに、広域的な交流を促進し、地域の活性化に寄与することを目的に、温泉施設、福祉施設、体育施設、宿泊施設等を集約した「雲仙市みずほすこやかランド（以下、「すこやかランド」という。）を設置し、市民だけでなく、多くの方々が利用されています。

しかし、近年では、少子高齢化や人口減少、類似施設が近隣に複数存在するなど、施設を取り巻く環境も大きく変化していることもあり、利用者数は年々減少傾向にあります。

また、グラウンドゴルフ場以外の施設においては、建築から 20 年以上が経過していることから、施設の老朽化も進んでおり、今後はこれまで以上の修理費等の増加が見込まれます。特に敷地内の温泉施設である「みずほ温泉千年の湯」につきましては費用がかさんでおり、運営改善に向け、検討を重ねてまいりましたが、有効な手法を見出すことができておりません。

そこで、「みずほ温泉千年の湯」を含む、すこやかランド全体での利活用を検討することで、「みずほ温泉千年の湯」を活かすことができるのではないかと考え、市場性の把握及び事業展開の可能性を探り、民間事業者の公募要領等の条件に役立てるため、「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その結果を報告します。

1. 調査実施期間

令和 3 年 5 月 31 日(月)から令和 3 年 6 月 4 日(金)まで

2. 調査対象施設

雲仙市みずほすこやかランド(8 施設)

- ① みずほ温泉千年の湯(温泉施設)
- ② 瑞穂ヘルシー会館(福祉施設)
- ③ ふれあい会館(宿泊施設)
- ④ ふれあい広場(文化交流施設)
- ⑤ 多目的グラウンド(体育施設)
- ⑥ テニスコート(体育施設)
- ⑦ グラウンドゴルフ場(体育施設)
- ⑧ ふれあいプール(体育施設)

3. 参加事業者数

9 事業者

4. 調査結果の概要・提案内容

事業者A

①施設の利活用について

【施設全般について】

- ・一般社団法人又は複数の企業体で1つの団体を作り、参入を考える。一事業所では管理が大変ではないか。
- ・施設全体のロケーションは魅力である。
- ・島原高規格道路が完成すれば、地理的に不利な状況になる。
- ・瑞穂町の資源を活用した子どもの遊べる場として整備する。
- ・ドローン事業に関する活用を市全体で検討する。
- ・1日滞在できるような滞在型の施設運用を行う。
- ・障害者雇用の場として活用する。
- ・コロナ禍をチャンスと捉え、ワーキングスペースとして活用する。
- ・温泉施設と宿泊施設はホテル事業者へ委託する。
- ・温泉施設と宿泊施設の食堂運営を兼務させる(一体的に行う)。
- ・食堂運営は地域事業者への外部委託も検討する。
- ・利用に関するPR方法の検討が必要であり、社協等への協力も必要と考える。
- ・体育施設については、スポーツ事業者へ委託する。
- ・グランピングの実施が期待できる。

【みずほ温泉千年の湯について】

- ・2階休憩スペースは仕事ができるようなワーキングスペースやキッズスペースにする。
- ・規模が小さい。
- ・利用者からは泉質は良いので残してほしいとの意見がある。
- ・利用料については、値上げしてもいいという意見がある。

【瑞穂ヘルシー会館について】

- ・厨房はレンタル厨房とし、近所の農家や主婦に商品開発、販売を行ってもらう。
- ・近くの農地をレンタルし、作物をレンタル厨房で活用する。
- ・デイルームは、企業内保育所や一時保育として活用する。
- ・大広間は、繁忙期の団体宿泊所(男性のみ)として活用する。
- ・2階部分は、女性専用シェアハウスとして活用する。ただし、キッチンやお風呂が課題。

【ふれあい広場について】

- ・ドローンを使った活用を考える(ドローン事業については、みずほすこやかランドのみでなく、市全体での活用を考える)。

【多目的グラウンドについて】

- ・フットサル利用ができるようにする。

【グラウンドゴルフ場について】

- ・協会認定の公式グラウンドゴルフ場となれば、需要が考えられる。

【ふれあいプールについて】

- ・通年の運営ができれば、高齢者教室に活用する。
- ・スイミングスクールで管理してもらう。

事業者B

①施設の利活用について

【施設全般について】

- ・「瑞穂」の施設というイメージを変えて、「雲仙市」の施設とするよう名称を変更し、雲仙市北部にある総合スポーツ施設(スポーツ公園)としての位置づけとする。

例) 雲仙市北部千年の湯スポーツ公園など

- ・近隣のバス停、駅名を変更する。

例) 千年の湯西郷駅など

- ・総合スポーツ施設(スポーツ公園)全体で連携して、主催及び外部団体等との共催事業を積極的に取り組むことで費用対効果が高められる。
- ・全国で有名な国見高校(サッカー部)と密接な連携を行うことで、知名度の向上が図れる。

【みずほ温泉千年の湯について】

- ・名称を変更する。

例) 千年の湯温泉など

- ・現在の状況を可能な限り改善する。対応案として、

- ① 井戸を掘りなおし、継続運営
- ② 温泉を別の場所(小浜・雲仙)から運び利用して運営
- ③ 沸かし湯による運営(遊学の館方式)
- ④ 現在のような状況で運営

上記案では、①は難しいと考えられるので、②をまずは提案する。経費や運搬の危険性などの問題等で②が難しいようであれば、③を提案する。市民の憩いの場として活用する。

- ・改善対策後も発生するマイナス分は、運営経費として全事業の収支で対応する。

【瑞穂ヘルシー会館について】

- ・名称を変更する。

例) 千年リフレッシュセンター

- ・フィットネスジムを併設し、自営または外部委託を検討する。

- ・インストラクターを配置し、充実した内容(メニュー)でプールとも連携する。
- ・レストラン付休憩所とする。
- ・グラウンドゴルフ、各種スポーツ大会、温泉施設と連携して利用者及び一般に開放する。
- ・カラオケ大会等、遊び心のある企画を考える。
- ・福祉センター機能については、社協と協議・協力する。

【ふれあい会館について】

- ・名称を変更する。
例) 千年の宿
- ・女性専用宿泊施設とする。
- ・女子サッカー、女子ソフトボールの女子寮として対応し、小中学校等の団体合宿施設の機能は残す。

【ふれあい広場について】

- ・名称を変更する。
例) 千年ふれあい広場
- ・定期的に雲仙市特産物などの新鮮朝市、音楽イベントを行う。

【多目的グラウンドについて】

- ・名称を変更する。
例) 千年グラウンド
- ・現在の使用状況を継続する。
- ・専門指導者(インストラクター)による、小中学校等の女子サッカー、女子ソフトボールの養成教室等を運営し、国見高校サッカー部とも連携する。
- ・数年後、市の評価を受け、市と協同してスポーツ振興くじ助成(toto)を活用して、人工芝整備を行い、国見総合運動公園や百花台公園等と連携することで、より大きなスポーツイベントを開催して、地域活性化に繋げる。

【テニスコートについて】

- ・名称を変更する。
例) 千年テニスコート
- ・現在の使用状況を継続する。
- ・人工芝の張替えを、市負担により行う。

【グラウンドゴルフ場について】

- ・名称を変更する。
例) 千年グラウンドゴルフ場
- ・千年の湯やヘルシー会館と連携して、現在の使用状況を継続する。
- ・利用が広がるよう、各種大会(年齢別等)を開催する。
- ・経費節減の一環として、芝刈り等を含む管理の一部を地元老人会等へ委託する。

【ふれあいプールについて】

- ・名称を変更する。

例) 千年プール

- ・近隣(国見、瑞穂、吾妻)の小学校プールを集約する。
- ・学校の水泳事業を委託し、監視員やインストラクターを配置する。
- ・送迎はみずほすこやかランドの送迎バスを利用する。
- ・年中運営できるよう、市負担により、暖房設備の設置を行う。
- ・周辺の学校プール(国見から吾妻まで)をすこやかランドに集約することで、学校プールの建設経費や維持管理費が削減できる。

②事業スケジュールについて

- ・1年以降を目途に事業開始し、5年間を目安に評価し、事業継続の是非を検討する。

③地域貢献について

- ・市北部の学校プールとして利用できる。
- ・全国でも有名な国見高校と連携を図れる。

④資金計画等について

- ・事業が安定するまで(3～5年)は、現在の運営経費(マイナス分)を委託費予算の基礎として、新たな経費(事業を充実させる経費)等は学校プールの削減効果を考慮して市と協議する。

⑤活用にあたっての課題について

- ・今後の公募の条件等では、事業者の自主性をある程度認めた事業委託として協議しながら運営していけるように考えてほしい。

⑥その他、提案の実現化への要望について

- ・雲仙市の北部にある総合スポーツ施設としての位置づけでの方針をお願いしたい。
- ・施設全体の管理委託を行う場合、現在の運営経費(マイナス分)を委託費予算の基礎とし、発生する新たな経費(インストラクター配置、暖房器具設置等)については、学校プール削減経費を考慮し、市で対応してもらいたい。

事業者C

①施設の利活用について

【施設全般について】

- ・現時点では、収支及び利用者動向等も把握できない。
- ・「公共施設等包括管理業務委託」として、今後1年をかけて業務履行しながら、売上構造及び収支改善を目指す。
- ・包括管理業務委託することで、複数の施設を統括的に管理することにより、統一的な考えのもと建物を一括管理するためのルールが統一される。これにより、売上の増加及び経費の削減や補修等への迅速な対応が可能となり、

相乗効果が生まれる。

- ・包括管理業務委託することで、費用対効果のスケールメリットが出せる。
- ・包括管理業務委託することで、正職員の事務量削減と雇用の継続が可能。
- ・業務履行しながら、施設状況を把握し、包括管理業務委託の継続、施設の改善・運営に関しては、PFI 導入も含めた検証が行える。
- ・温泉施設と宿泊施設は赤字が出ている。委託業務の中で、閉所とするのか、新築により事業継続するのか検証していく。
- ・道の駅のような活用方法としても、コンセプトが大事である。ただ作るだけでは集客は見込めない。
- ・「官民が一体となってやっていく」というスタンスが大事である。
- ・施設を更新することは、現時点では客層も読めず、判断しづらい。

【みずほ温泉千年の湯について】

- ・設備の点検、メンテナンスについては、専門的な知識、ノウハウをもつ職員がいないと行えない。
- ・マーケティングしないと分析できない。減免されている方などがいるため、現時点では必要な客数がはっきりしない。
- ・温泉施設は専門的に統括できる人が、実態の売上構造、収支、償却単価などの分析を行っていく必要がある。
- ・新築であれば、モデル的なものも色々な提案ができる。
- ・温泉施設は 20 年経つと管理が難しい。
- ・福祉的観点から残した方が良いと思うが、今のままであれば赤字経営が続く。
- ・温泉施設は観光的予算で出すのか、福祉的予算で出すのか、振り切った方がよい。他自治体の状況は、福祉的予算になっている傾向がある。施設のリニューアルを含め、一度リセットした方がよい。

【ふれあい会館について】

- ・現時点において、無くした方が良く考えている。30 室以下の宿泊施設で黒字を出すことは困難。

②事業スケジュールについて

- ・来年 4 月から業務委託の形で参入し、4 半期毎の分析を行いつつ、今後の施設運用の在り方を提案できる。
- ・12 月～翌年 1 月には分析内容が出せると考えているが、6 か月運用で見えてくる部分もある。

③地域貢献について

- ・仮に業務を受けた場合、基本的に地元企業を活用する。
- ・地元に参加し、事業所を構えることで、地元企業として固定資産税を納税できる、また、雇用の場を創出できる。

④資金計画等について

- ・現時点で管理施設を限定し、仕様内容を決めることは困難であるため、協議のうえ、より高い効果が期待できるものを集約することにより実現したい。
- ・資金調達はオーナー方式が望ましい。

⑤その他、提案の実現化への要望について

- ・必要となる諸資料を提示してほしい。
- ・プールの監視員については対応できないため、直接雇用するか、警備会社への業務委託、又は警備業務だけの再委託を認めてもらえるようお願いしたい。

事業者D

①施設の利活用について

【施設全般について】

- ・福祉やスポーツ振興という観点だけでなく、産業の一つ、雲仙市の資源の一つとして産業経済、地域振興の観点で捉えるべき。
- ・経済的な観点から、SNS等を活用した広報啓発が必要。PRが少ない。
- ・PR活動は行政では限界があるので、民間に任せることで民間のノウハウを活用できる。
- ・景観は非常に良いが活かしきれていない。
- ・民間移譲が必要と思うが、収支だけみると一企業が受けるのは現実的に難しい。
- ・最低でも数年間、市からの金銭的補償がないと企業参入は難しい。
- ・すこやかランド内の全施設を引き受けることは難しい。
- ・行政が運営している間は、地元民間企業の商品販売等が難しい状況にあるため、民間企業が管理して、様々な仕掛けや事業が必要である。
- ・現在は1日家族で過ごせるような雰囲気がないため、改修などが必要。
- ・すこやかランドは一つのエリアになっているので、1日は難しくても半日は過ごせるような施設ができればよい。環境的にはいい場所にある。

【千年の湯について】

- ・泉質は評判がよい。また、千年の湯からの有明海の眺めは素晴らしい。
- ・客層は固定客となっており、地元でも行かない人がいる。土日は市外からの固定客が比較的多い。リピーターを増やすのが課題。
- ・泉質がポンプに影響するのであれば、泉質を変えられないか。
(泉質の変更は困難である。)
- ・千年の湯の運営は指定管理を含め、民間に任せの方がよい。
- ・源泉井戸の揚湯ポンプがネックになっている。数年で壊れるポンプを根本的に解決しないと民間企業は参入しづらい。
- ・ポンプの改修費用等、市がどこまで費用を補填してくれるか。

- ・民間企業的なサービス精神育成を含めた社員教育が必要。

【瑞穂ヘルシー会館について】

- ・参入企業が企業の事務所として貸し出すなどの活用が考えられるが、お金を生み出すことは難しい。
- ・機能は使えるので、温泉とセットで高齢者関係の社会福祉法人の参入は見込まれるが、人材不足であるのが懸念される。

【ふれあい会館について】

- ・宿泊施設は個室が望まれており、また、食事についても基本的に自分たちで行うとなると厳しい。外注できるとなっているが、費用がかかるのがネックであり、宿泊料が安価であることも売りにできない。時代的に合わなくなってきている。近くにホテルもある。今はサービスの時代。
- ・宿泊施設を活用するようであれば、コロナ禍で難しいかもしれないが、合宿や大会を誘致する。
- ・近隣の遊学の館と競合している。宿泊は遊学の館に集約した方がいい。近隣に2つは不要。
- ・ふれあい会館は解体して駐車場にした方がよい。駐車場は土日や大会の時など、いっぱい停められない時がある。テニスは集客が見込めるので、温泉、プール、テニスの駐車場として整備する。駐車場も集客に大きく影響していく。

【多目的グラウンドについて】

- ・教育的に必要。

【ふれあいプールについて】

- ・通年稼働できるようであれば、水泳教室などを行う。通年稼働が集客の必要条件。

事業者E

①施設の利活用について

【施設全般について】

- ・温泉、宿泊、スポーツ、遊びを融合した道の駅のイメージ。
- ・初期投資を考えた場合、全般的な解体から再開発を行うより、現在の施設を転用等で活かしていく。
- ・瑞穂町の住民を核に、市内外からも利用してもらう施設づくりが必要。
- ・定住人口と交流人口を増やしていく必要がある。
- ・諫早方面からのアクセス等、立地的には悪くない。
- ・ロケーションが良い。
- ・トイレは水洗の洋式、ウォシュレットなどの温水洗浄便座にする必要がある。

【千年の湯について】

- ・温泉はかけ流し方式を検討する。
- ・サウナを拡張する(最低でも10名は同時に利用可能にする。)
- ・2階の休憩室はトレーニングルームやフィットネスにする。
- ・調理場及び食堂は廃止し、自動販売機を充実させる。
- ・1階休憩室で食事ができるようにし、畳や椅子も配置する(持ち込み可)。
- ・トイレが狭いので改修する必要がある。
- ・トイレはすべてウォシュレットなどの温水洗浄便座にする。
- ・利用料金及び営業時間を見直す。

①営業時間:午前6時から午後10時まで

②一律料金とする(終日、市内市外問わず)。

- ・外装、内装ともに全面的に修繕、改修が必要である。経費額については1億円を見込むが、現時点では不透明。
- ・すこやかランド全体のシンボリックな施設として魅力あるものにする必要がある。

【瑞穂ヘルシー会館について】

- ・商業施設として、地元農産物や海産物などの物販をする道の駅のようなイメージで活用する(直営又はテナントを検討)。
- ・バイキングレストランやテイクアウト飲食店を併設する。
- ・年間通してイベントを開催する。
- ・投資額は1億円を見込む。

【ふれあい会館について】

- ・1階、2階すべて客室にして宿泊専用施設とする。
- ・宿泊客のターゲットは家族や小グループ。
- ・テレワーク環境を整備し、ワーケーション施設としても長期滞在利用を推奨する。
- ・トイレはすべてウォシュレットなどの温水洗浄便座にする。
- ・2階浴室は廃止し、千年の湯を活用する。

【ふれあい広場について】

- ・全面大駐車場(太陽光パネルの屋根付き)として整備し直す。
- ・投資額は2千万円を見込む。

【多目的グラウンドについて】

- ・廃止して、用途変更する。
 - ①グランピング施設(10棟)
 - ②オートキャンプ場(10区画)
 - ③遊具を配置して野外ふれあい広場とする(ふれあい広場移転)。
 - ④一部を分譲住宅地として販売(50区画程度)。
- (売上目標)①+② 年間4千万円
- ④ 2億5千万円

- ・多目的グラウンド整備の投資額は 1 億 5 千万円を見込む。

【テニスコートについて】

- ・人工芝を張り替えた上で現状どおり活用する。人工芝の張替えには 2 千万円を見込む。
- ・利用時間、利用料金の見直しが必要。

【グラウンドゴルフ場について】

- ・現在の使用状況は継続する。
- ・高齢者のみでなく、幅広い世代が利用できる工夫が必要である。
- ・他の施設との連携(アクセス)が悪いのが課題。

【ふれあいプールについて】

- ・限定的な利用者で維持費をカバーするのは困難であるため、廃止する。
- ・大人から子供まで楽しめる室内の娯楽センターとして活用する。
例)運動系として、バドミントン、卓球、フットサル場など。
娯楽系として、遊具やゲーム機を設置する。

②その他、提案の実現化への要望について

- ・複数年の固定資産免除、賃貸の場合は賃借料免除。
- ・事業スパンとしては、単年度収支では 2 年目から黒字を見込む。

事業者F

①施設の利活用について

【施設全般について】

- ・建築 20 年以上が経過しており、施設の老朽化や設備の劣化により、修繕費が懸念される。
- ・人口減少・少子高齢化・コロナ禍等、社会情勢を視野に入れた整備が必要である。
- ・コロナ禍の中、長崎、熊本、佐賀等、身近な地域で気軽に訪れる観光が主流となっている。
- ・公共施設の持つ災害時での避難場所等、効率性だけで判断できない公益性を維持している。地元老人会や中学生が授業やクラブに利用していると共に、災害時の避難場所としての機能を併せ持っている。
- ・公共性と事業を継続する収益との比重を明確にする必要がある。
- ・現在の従業員については、一部を福祉職員として雇用し、残りの方は現在の業務内容を継続して行う。
- ・障害者雇用の方として活用が可能であり、障害者福祉に繋がる。
- ・人件費、清掃委託費用などの経費削減が可能。
- ・千年の湯のボイラー燃料をBDFへの切替が可能か検証が必要。
- ・音楽祭やバザーの開催が可能と考えるが、近隣住民の理解を得る必要がある。

る。

- ・近隣施設との住み分け、連携を深めていく必要性がある。

（特化した使い方、経営が重要）

【千年の湯について】

- ・施設修繕費が年々増加することが想定される。
- ・人件費の売上の約 60%、支出全体の 30%を占め、人件費率が高い。
- ・ボイラー重油燃料費が売上の 49%、支出全体の 46%を占めている。
- ・人口減少、核家族化、少子高齢化に伴い、利用客減少が懸念される。
- ・源泉井戸の揚湯ポンプの故障等により、修繕費が圧迫している。
- ・人件費や光熱水費、需用費、役務費等の支出が膨大である。

【瑞穂ヘルシー会館について】

- ・現在の施設機能が十分に発揮されていない。
- ・生活介護事業として、改修せずに使用可能。
- ・B 型事業の就労場所として、環境整備や千年の湯等の他施設の業務を行える。
- ・現在の指定管理者との協議が必要。
- ・建築から 28 年が経過し、経年劣化による修繕箇所が懸念される。
- ・ヘルシー会館での宿泊を可能とし、千年の湯入浴をセットにする。

【ふれあい会館について】

- ・施設修理費が年々増加することが想定される。
- ・売上に対し、人件費や光熱水費が高い。
- ・老朽化に伴い、外壁補修や設備の空調、換気扇、給油機等の取替が必要である。
- ・トイレの洋式化が必要である。
- ・コロナ禍の中、個人宿泊や団体合宿は自粛されているのが課題。

【ふれあい広場について】

- ・保育園や小中学校の遠足場所、年 2 回程度のイベント開催場所となっており、年間を通して芝刈り管理が必要である。
- ・コロナ禍の中、3 密を避け、オートキャンプやグランピングなど、アウトドアブームであるため、ペット可能な DAY キャンプ施設として活用する。
- ・核家族化並びにコロナ禍により、ペットを飼う家族が増加している。
- ・日帰りでバーベキューを楽しめる場を提供する。
- ・ヤギ等の小動物を飼育し、子ども達の触れ合いの場を作ると共に、除草作業を行う。

【体育施設全般について】

- ・需用費は売上の約 85%、支出全体の 56%を占めている。
- ・塩害により施設の腐食が著しい。
- ・体育施設の利用者は減少している。

- ・芝生の管理業務をどうするかが課題である。

【多目的グラウンドについて】

- ・幅広い競技に対応が可能である。

【テニスコートについて】

- ・人工芝の摩耗が激しく、張替が必要である。

【グラウンドゴルフ場について】

- ・老人会が健康づくりの場として使用されているが、芝刈り等の管理が必要である。
- ・グラウンドゴルフ認定コースとして申請を行う。

【ふれあいプールについて】

- ・売上に対する人件費、需用費、役務費が高い。
- ・防水シートやボイラー設備等が劣化しており、修理費が懸念される。
- ・プールについては、監視員の確保が困難である。

事業者G

①施設の利活用について

【施設全般について】

- ・全世代に向けた健康増進に繋がるので、継続させるべき。ただし、現状を鑑み、取捨選択が必要。
- ・福岡、佐賀、熊本方面からも来客があり、観光面での可能性もある。
- ・利用者の年齢層は 70 歳以上がほとんどであり、60 歳以上の高齢者が多く占める。
- ・施設が大きすぎるため、施設の老朽化と利用者減少により、施設利用がうまくいっていない。
- ・千年の湯の利用が最多であり、スポーツ利用者人口が減少する中、このままのターゲットでいいのか疑問がある。スポーツ合宿をする世代人口が減る中、社会変化に合わせた施設の使い方を模索すべき。
- ・千年の湯の利用率を上げるには、「利用促進」のための工夫やアイデアが必要。地元客のみでは高齢化で先細り。
- ・スポーツ&合宿客による集客のみでは先細り。周辺に類似施設があるため、差別化を図る必要がある。
- ・近隣の類似施設である遊学の館との使い方の差をつけた方が良い。
- ・観光客は周辺ルートが重要。雲仙や小浜、島原の主たる観光ルートから外れているのが課題。
- ・現在導入していないサービスやシステム導入の検討が必要。
- ・事業方式は温泉施設が BTO 方式、宿泊施設・プールは RO 方式、福祉施設は指定管理者制度と、施設ごとに分かれる。プールについては、サービス購

入型が望ましい。

- ・事業類型は、利用者数や料金等を現在のまま維持するということであれば、サービス購入型が望ましく、独立採算型は採用できない。
- ・年々利用者の年齢層が上がっていくため、すこやかランドを 10 年後で見るのか、20 年後で見るのかで運用方法の内容が変わってくる。
- ・雲仙市＝オーガニックということ売り込めると考えられるため、施設をリノベーションした利活用を検討。
- ・簡易宿泊キャンプ場の導入を検討。
- ・集客広報 PR が必要。

【みずほ温泉千年の湯について】

- ・千年の湯の「温浴」がこの施設の主役。スポーツとの相性が良く、宿泊施設の必須施設であり、改善する価値はある。
- ・千年の湯に関しては、そのまま民間が入るにはリスクが高すぎる。
- ・みずほすこやかランド内の施設で一番利用者が多く、この施設群の主役。
- ・建築物の老朽化と面積過多と経年劣化が目立つ。
- ・現在のままだと、老朽化によるランニングコストがかかりすぎる。
- ・規模縮小を前提に、時代に見合う新築計画を立て、続投すべき。
- ・顧客満足度を上げるため、入浴料を上げるのではなく、食事のメニュー等の価値を高める方が良い。
- ・千年の湯単独の事業であれば、「温泉」は活用できると考える。老朽化している建物は規模縮小し、延命した場合のランニングコストと面積を半分にした新築建設する場合のコスト総額の比較を考える。

【瑞穂ヘルシー会館について】

- ・運営者が事業撤退してから、利用者が激減。同業サービスが多いことから競争激化。シルバー業界でなく、業態転換も見据えたりリノベーション活用が望ましいと考える。
- ・共同労働のしくみを活用した地域活性化施設とする。
- ・ICT 学校などで活用する。

【ふれあい会館について】

- ・スポーツ合宿と旅行者の利用促進のためには、昭和的発想の宿泊機能を刷新すべき。
- ・宿泊の予約が電話しかないので、インターネット予約等の利便性がある予約受付方法を考えるべき。
- ・施設リノベーションは必須（部屋別トイレ設置など）。
- ・宿泊施設は安価であり、家族でも泊まれる、温泉ともセットにするなど、うまくプロモーションすれば、活用できる可能性がある。

【ふれあいプールについて】

- ・築年数の割には機能が古びていないように感じる。

- ・現在の年間利用者数であれば、冬場の暖房営業は赤字を増やすだけなのでもったいない。冬プールはあきらめるべき。
- ・利用者の数が極端に少ない事業は、週末のみ稼働など、利用制限がかかるものとして考える。

【ふれあい広場、多目的グラウンド、テニスコートについて】

- ・施設の年間維持コストも少額であるため、続投すべき施設。
- ・スポーツ施設等の類似施設が島原半島内に多く、差別化が必要。

②地域貢献について

- ・利用者の視点に立ったサービスの再検討を行い、利用者目線で使い勝手の良い施設としたい。
- ・宿泊施設における電話のみの予約というスタイルから脱却したい。
- ・施設全体として、現代のライフスタイルに照らし合わせ、空間の機能、スタイル、見栄え等々を改善していきたい。

③活用にあたっての課題について

- ・健康維持施設だけでなく、生きがいを創出する事業もミックスしていかないと、市民が集まる場になっていかないと考える。
- ・生きがい創出は、共同労働による仕組み等を取り入れて、地域住民が活躍できる場にしていきたい。

事業者H

①施設の利活用について

【施設全般について】

- ・既存施設を活かすために、周辺を整える。
 - (1)「備える」+「稼ぐ」
 - ⇒再生可能エネルギー(地熱発電)を新規建設する。
 - (2)「創る」+「魅せる」
 - ⇒アートを活用した「場の魅力」の再創造
 - (3)「育てる」+「伸ばす」
 - ⇒既存施設(ヘルシー会館やふれあい会館)を利活用し、特にテクノロジーを通じて、地域の未来創造をする人材を生み出す教育機関を設立する。
- ・資金調達については、民間投資家の募集や金融機関からの借入れを行う。
- ・地熱発電所を核とした観光複合施設として展開が可能である。
 - (発電所付近)
 - (1)見学コース
 - (2)熱源を利用した果物栽培、養殖施設

(3) イベントやワークショップ

(周辺施設)

(1) 道の駅機能

(2) キャンプ場、バーベキュー、釣り堀

(3) プール、温浴、宿泊施設

(4) マルシェ・カフェ

- ・既存施設を利活用し、アートによる「場の魅力」の再創造を行う。
- ・ユニークで選ばれることが必要であり、さまざまなアートを活用。地元しかない、雲仙市にしかないアートを発掘する。
- ・既存施設(ヘルシー会館やふれあい会館)を利活用し、特にテクノロジーを通じて、地域創造する人材を生み出す教育機関を設立する。
- ・温泉施設の集客を増やすことは困難であり、増やすことを目的にするのではなく、質を上げて、引き付ける努力が必要である。
- ・電気自動車用の高速チャージャーを設置する。

②事業スケジュールについて

- ・地熱発電については、許認可と建設で3年程度、アート活用については、企画と整備で1年程度、教育機関については、企画と整備で2年程度が必要と考える。

③資金計画等について

- ・地熱発電については、民間投資資金活用＋将来キャッシュカウ、アート活用と教育機関については、行政支援(発電収入で回収)＋民間投資資金を活用する。

④活用にあたっての課題について

- ・地熱発電については、行政・地域理解と適切な事業者確保が必要であり、アート活用と教育機関については、競争力のある企画運営者の確保が必要である。

⑥その他、提案の実現化への要望について

- ・今回の提案は、雲仙市が実施することに大きな意味があり、雲仙市内の別の箇所での活用もできると考えられる。

事業者I

①施設の利活用について

【施設全般について】

- ・雲仙市民の憩いの場となるとともに、観光客等の滞留できる、多様な人々がつどい、緩く交流できる空間にする。
- ・市民の憩いの場にすべく、子どもや子育て家庭が集まり、遊んだり、くつろぐことができる場所とする。多様な世代が活用できる施設。

- ・観光客等が滞留できるよう、キャンプサイト、バーベキュー広場等のアウトドア体験のできる空間に整備する。
- ・観光情報提供、地域の特産品の販売、バーベキューやアウトドアグッズの貸出等も実施する。
- ・海沿いには海岸沿いを散歩できる場所や海釣りポイントを整備し、海のアウトドアが体験できるようにする。
- ・ふれあい広場には幼児用アスレチック等遊具を整備し、屋内、屋外の双方で遊べるようにする。屋上、ベランダ、2階部分を改修し、天体観測ができる場所を整備し、星空を堪能できるようにする。
- ・千年の湯単体で考えるより、施設全体で考えた方が利活用できる。
- ・既存施設の解体については、市において実施する。
- ・既存施設の改修については、運営管理を担う事業者選定後、官民連携で協議しながら実施する(財政負担については、市負担)。
- ・新規施設の整備については、PFI等で整備する手法が適していると考えますが、施設整備内容については、運営を担う事業者の意見を聞いた方が良い。
- ・収益を上げるためには、駐車場有料化もよいのではないかと。

②事業スケジュールについて

- ・新型コロナウイルス感染症による社会経済全体への影響を考慮し、事業スケジュールを検討いただきたい。
- ・公募開始前に実施要領等に関するサウンディング調査を実施し、ゆとりある公募スケジュールを組んでいただきたい。
- ・トライアルサウンディングなどを行った方が良い。

③地域貢献について

- ・地域住民の集いやすい空間にするとともに、地域の特産品等を販売する場所も設置することにより、地域経済活性化の一助となる。
- ・地域の特産物等の6次産業の取り組める空間としても活用できるようにすることで、地域産業の振興に寄与できる空間に繋がる。
- ・地域の方が取り組みたいことに取り組むことができる空間にする。

④資金計画等について

- ・現時点では未定。

⑤活用に当たっての課題について

- ・事業持続性を高めるためには財政的な安定性が必要。安定的な運営が行える事業スキームの設計をお願いしたい。

⑥その他、提案の実現化への要望について

- ・本事業の実現に向け、他者との協業が必要であるが、マッチング等の支援をお願いしたい。
- ・みずほすこやかランドの全体運営をするのが難しいため、分割して事業を実施することも検討いただきたい。

・トライアルサウンディングについては、人が動いているシーズンに行く。期間としては6か月程度あるとよいと考える。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回の調査結果を参考に、基本構想・基本計画の策定並びに官民連携の手法検討、公募要領の条件整理などを進めていきます。

6. お問い合わせ先

雲仙市 健康福祉部 福祉課 総務高齢班

〒854-0492 長崎県雲仙市千々石町戊 582 番地(雲仙市千々石庁舎内)

(電話)0957-36-2500

(E-mail) fukushi@city.unzen.lg.jp