

## みどり市温泉施設整備審議会 第2回会議 議事録

1. 開催日時 令和2年9月2日(水)午後2時から午後3時15分
2. 開催場所 みどり市役所笠懸庁舎 第2会議室(みどり市笠懸町鹿2952)
3. 出席者
  - ①委員 清水義彦委員(会長)、田中光子委員、新井みゆき委員、杉山秀行委員、関口渉委員(副会長)、柳内光雄委員、松嶋一郎委員、齋藤典之委員、川俣一広委員、正田昌之委員
  - ②執行機関(事務局) 社会福祉課 課長 小林義弘、課長補佐 矢島寿枝、地域福祉係長 割田弘美
4. 会議の概要
  - ①報告等として、
    - ・事務局からみどり市温泉施設整備事業 PFI 導入可能性調査業務委託に係る公募型プロポーザル事業者選考結果について報告を行った。
    - ・齋藤委員(みどり市温泉施設整備 PFI 導入検討委員会委員長)から、同プロポーザルの講評等について報告を行った。
    - ・同プロポーザルで優先交渉権者となった事業者から、専門的な立場で PFI 導入可能性調査の説明を行った。
5. 出席者の発言の内容(要旨)
  - ①会長あいさつ

皆さんご苦労様です。本日第2回ということですが、温泉施設整備審議会の第1回目が桐生タイムスに載ってしまして、皆さんこの施設、興味のある方は興味があると思います。ちょっと聞いてみたら、非常にここをご利用されているご年配の方々から、ぜひもっとこれまでもなく素晴らしい施設をつくってほしいというご要望を受けておりますので頑張りたいと思います。今日は第2回ですが皆さん忌憚のないご意見をいただきたいと思います。ご協力のほどよろしく願いいたします。
  - ②報告
    - ・事務局から、資料に基づきみどり市温泉施設整備事業 PFI 導入可能性調査業務委託に係る公募型プロポーザル事業者選考結果について報告
    - ・齋藤委員(みどり市温泉施設整備 PFI 導入検討委員会委員長)から、同プロポーザルの講評等について報告

**【会長】**何かご質問があればどうでしょうか。今、説明がありましたが、3者上がってきてくれたので良かったなと思いました。それからかなり大手の会社、全国規模の

会社が参入してくれてくれたということ。温泉の実績件数が8件、これはPFIで温浴施設の実績がある。ということは、この手の調査をやった時に良いところ悪いところをちゃんと見ているかも知れないという感じがします。今の説明を聞いてどうでしょうか。

**【杉山委員】** 何点かご質問します。まず審査基準はどのような内容で行ったのか。もう一つは、技術評価はどのようにしたのかというのが漠然としすぎて分からない。どういう意味での技術が評価されたのか。今のお話だと実績のみ言われていますが、他の業者もそれなりの実績があるわけですから。技術評価の考え方。それと、価格評価の考え方。0点の業者さんもいますから。そういうのを皆さんに分かりやすく説明したほうが良いと思うのですが。

第1位の会社が、確かに実績はPFI、温浴施設とあるのですが、会社自体の収益、主力業務・業績・業務内容はどのようなものか調査してあるのですか。3点を先にお聞きします。

**【事務局】** プロポーザル実施要項に基づき、審査基準の技術評価項目、価格評価について説明。

**【杉山委員】** 実施要項に基づく審査基準についてはおさらいのつもりで聞いてみました。もう一つ、優先交渉権者はこれだけじゃない業務もやっているのでしょうかから業務内容はどのようなものが主力でやっている会社なのか分からない。私が聞かれてもこういう会社で温浴施設に長けた会社ですよと説明しなければならないと思うので、そういう点でお尋ねしたわけです。

**【社会福祉課長】** その辺についてはこの後、優先交渉権者の統括責任者を入室させますので、その席でご質問いただければと思います。

**【会長】** よろしいでしょうか。本当は業者さんの会社の概要というのはちょっと調べておくことは大切ですね。優先交渉権者については、本人からお話しということですが、ちなみに言っておきますと、総合コンサルタント業者であり、都市計画、道路計画、各種の公共施設のPFI事業部門も持っていますし、私が関連します防災分野など、多岐に渡っているのは間違いない。日本のナンバー1かナンバー2の会社だと思います。そういった意味で提案書で約束したことに关しては責務、会社の実績を持って遂行してくれるだろうという会社であることは間違いない。そういう中でご本人からプロポの内容をしてくれるだろうと思いますが、私の方からも補足しておきます。どちらにしてもそういったことを書いておいてくれると良かったと思

ます。ではこれでよろしいですか。今回のプロポで優先交渉権者となった事業者の今回の業務の統括責任者の方に入室してご説明をしてもらいます。

**【優先交渉権者 統括責任者】** みどり市温泉施設整備事業 PFI 導入可能性調査業務委託仕様書に基づき説明。

**【会長】** 皆さん私を含め素人ですから、どんなことでも結構ですので、聞いていただければと思います。私の方から少しお聞きしましょうか。この委託は PFI 導入可能性調査業務委託になりますから、例えば（仕様書の）3 ページ目の 11 で、PFI 導入の適性評価が行われ、場合によっては PFI は向いていないといったことも当然出てくるわけですね。

**【優先交渉権者 統括責任者】** もちろんです。PFI 導入可能性調査というのは、まさに文字どおり、導入すべきかどうか可能性の有無について調査するものです。導入可能性調査をお考えになる自治体さんは、基本的には PFI でやることを前提にというのはおかしいですがいろいろな選択肢を考えて結果的に PFI になるということが当然多いのですけれど、いろいろやっていくうちに、どうしても市の政策で言っている部分と PFI でやると齟齬があるという場合も多々あります。その場合は直営で、来年は早速設計を出しましょうということもあります。ただ、温浴施設に関していえば、例えば土地がどうしても PFI での開発の許可が下りないですとか、制度的にどうしても無理ということがなければ、いわゆる集客ですとか収益性ですとか、あとは民間の事業者さんが参画するようなポテンシャルというか市場というのは、お客さんではなくて、担い手の民間事業者さんから手が上がるような状況であれば、絶対無理ということはない。ちょっとコロナの関係がありますので、民間事業者が仮に魅力的な立地であっても、今は新規の参入はちょっと難しいですよということが万が一あるとすれば、見送ることも可能性としてあると思います。

**【会長】** 続いて私の方からご質問してよろしいですか。この業務は、2 月くらいまでに報告書を作るという中で、途中の所に市場調査というのが入ってきますよね。ここは、民間業者が手を上げてこななければいけないわけです。どのくらい短時間で市場調査ができるか。今までの業務の中で、時間的に非常にタイトな中で、市場調査って大きな意味合いがありますよね。今後この中から手を上げてくれる民間業者がいるかもしれない。その辺は無理のないスケジュールですか？

**【優先交渉権者 統括責任者】** スケジュール的には、市場調査は今回の計画ですと 12 月に予定させていただいております。実際に 11 月から 12 月にかけて施設の内容で

すとか、規模、配置、計画地そのものもですけど、そのあたりの前提条件がないと市場調査のやりようがないわけです。向こうも「こういう施設は良いと思いますか」とだけ聞かれても漠然としています。市としてはこの計画地にこんなイメージをしていて、このような導入機能で考えていますという（前提条件が必要となる）。PFIの場合、複数の事業所で検討する場合、直営で運営だけしていく場合など、いくつかの手法がありますけれど、どれがいいですか？事業期間とか機能とか店舗営業期間とかこういうものについて何か意見はありますか？みたいなことをまずは書面でアンケートをとって、そして意欲がありそうな方に少しヒアリングをするというやり方を考えています。経験上、1ヶ月もあればできるかなど。準備をしているところですので11月の末から12月、年末を挟みますので伺えるのは年明けかなど。それくらいで十分です。

**【会長】** 過去やった実績の中で、何件か温浴施設があったと聞きましたけれども。この中で大体市場調査というのはどのくらいの数が適度である、というのがあると思うのですが。

**【優先交渉権者 統括責任者】** 調査先の会社に対するのは20~30ですね。アンケート自体は。アンケートの回収自体は8割くらいですかね。よっぽど広く、完全に興味も関連もないだろうという所に声をかけたりしない限りは8割くらい回収できる。ただ、市場調査はたくさんやればやるほどいいってわけではないのですけれど、行政サイドとの話し合いの中で、別に回答をすぐにしてくれないのはいいけど、こういう事業をしているという情報を提供したいという意味で、もっと広く案内を出したいというご要望がありました。そのときは地元の商工会議所さんから名簿をいただいて、興味があろうがなかろうがアンケートをお願いするようなパターンもあります。ただ、いきなりアンケートがきても、そうですねって答えてくださることはそこまで多くはないので、だいぶ回答率は低かった。ただ、そこで一度情報提供することで、あ、こういうことがあったなって後で思い出してもらって、実際の事業化の時に参画していただいたりとかする効果もあります。そういうことがなければ平均2~30くらい。

**【会長】** 過去の実績の中で、市場調査した相手の民間会社が最終的に手を上げてやってくれた例はすごく多いのですか。

**【優先交渉権者 統括責任者】** もちろん基本的には市場調査で案内を出したところが真剣にそこから検討してくれて、その後にもっと情報が欲しいですと言われたら引き続き情報提供等をしたりして、結果的に応札に繋がるということがほとんどです。

**【会長】** コンサルタント業務もそうですが、行政も年度繰越をしないで3月とか2月までに業務を仕上げるというか、PFIとか関係なく他の業務もそうだがこれはなかなかタイトだからそう簡単に答えを出せないようなものに答えを出そうとするから、何かやっていて無理なところとか、もちろん優先交渉権者さんも相当ご経験があると思うので、スケジュールの中で課題等があればそういうのもぜひ。たしかに、ある決まった期間で請け負って仕上げるのはすごく大切ですけれども。ぜひその辺の調査内容については課題を残さずやっていきたいなと思っております。よろしくお願いたします。

**【優先交渉権者 統括責任者】** 承知いたしました。

**【杉山委員】** 2ページの(6)で民間収益事業の実施例があれば。それと(7)②の事業形態が3種類とうたわれてますけれど、こういう事業形態で実施されている参考例があれば先に教えていただきたいのですが。

**【優先交渉権者 統括責任者】** まず1つ目のご質問の、民間収益施設の事例ということですね。温浴施設そのものというよりは、温浴施設とか産直を含むような交流拠点、集客施設、もう少し本格的になると道の駅です。こういった形での施設の経験がありますけれど、民間収益施設はたいてい何らかの提案をいただきます。大きなところだとコンビニエンスストアを誘致するという例もあります。今回に関しては、立地とか規模とかを考えると厳しいかもしれないです。コンビニエンスストア以外ではカフェ、物販店舗、お土産屋さんみたいなところもありますし、産直施設自体を民間収益施設にやってもらう場合もあれば、公共施設の中でこういったショップを入れるという両パターンあります。あとは、本当に小さな話ですけど、子供の遊び場としてコインを入れたら動く遊具を置いておくとか、そういうのも言ってみれば民間収益施設です。規模としては大きいものから小さいものまで色々ありますけれど、最近は何らかの形で、民間がやるからある程度収益性が高い施設を併設したい、温浴施設に来ていただいた方がここでもう少し楽しんでもらえるような施設を入れたいという事例があります。2つ目の事業形態の話でございます。少し専門的な話になるので、ある程度飛ばしてしまったところもあるのですが、サービス購入型、独立採算型、混合型という3つの形態が主になります。サービス購入型というのは、いわゆるサービスを行政が民間から購入するという形で事業をしたもの。具体的には、利用者がお金を払わないで使う施設です。PFIでサービスを購入型という場合は、利用者と事業者のお金のやり取りはなくて、行政とPFI事業所だけの契約、お金のやりとり。費用が発生しない施設で一番分かりやすい例は給食

センターですね。給食センターで給食を食べるのに、利用者や保護者は給食センターにお金は払いませんよね。これは、市と給食センターを運営する民間事業者とのサービス交換という形です。独立採算型というのはその真逆で、行政はお金を一切出さないで民間事業者は利用者からもらった料金だけで全部事業を賄う。言ってみれば普通の民間事業全部そうです。その辺にあるお店もレストランも別に市からお金をもらわないで、自分たちで利用者からお金をもらっています。民間のいわゆるスーパー銭湯とかは類似施設としては完全独立採算型でやっていただく温浴施設ということになります。混合型はその中間です。市からの財政支出もあるし、利用者からの収益もある。今回のかたくりの湯につきましては混合型。今の運営は実質的に利用者からもらう料金と、みどり市さんが予算から出されているお金と合わせて事業者に入る、という形ですので混合型ということになります。ただ、全国の混合型の施設の中で市の財政負担が膨らんでいる施設は相当あります。そこを適切にコントロールして行って、できるだけ民間事業者さんの収益で賄える範囲を少しでも広くしようというのがPFIを導入するきっかけになるパターンも多いので、そのあたりを重点的に検討して参りたいと思います。

**【杉山委員】**あと1点、その下に④で法制度上の課題、これはやってみないと分からないとあるのですが、今までやった中で解決に至らないような難しい課題があった事例は。

**【優先交渉権者 統括責任者】**根本的には債務負担行為を組んで、その中で10年なり15年なりいかなければいけないという制度上の縛りはあります。その中で例えば民間事業者に、将来的にこういうことをやってくれたらもっとお金を払ってもいいよというようなインセンティブが付けづらいところがあります。こういうことをしたら減点してペナルティーを徴収しますということではできるのですが、ただ逆ができないというのが制度面ではあります。また、制度上の問題ですが、補助金がPFIの場合だと手続きが面倒だったり、年度間に会社で色々PFIの契約で全部決めてしまいますので、年度ごとの補助金の手続きと合っていないかったりというのがあったようです。

**【杉山委員】**少し突っ込んだ話になるのですが、このPFIの中に鹿田山フットパスとかあの辺の健康福祉ゾーンというような市の考え方の中で、この温浴施設かたくりの湯の全体構造の中に農業と福祉というような部分を協調した農福連携のような提案はしていただけるのでしょうか。

**【優先交渉権者 統括責任者】**もちろん、私どものプロポーザルの提案の中でも鹿田山

フットパスとの連携、それに関わっていらっしゃる団体さんを含めて連携することがこの事業にとっても良いこと、不可欠であることと認識しております。これは計画を立てる私どもの認識なんですけれども、実際に事業をやってもらう民間業者さんにも、このような連携が必要だよ、連携のためにはこういうやり方をしてくださいといったところまである程度条件提示をした上で事業者に報告をすることになるかと考えています。具体的にはもちろんみどり市さんとご相談して決めていきたいと思っております。

**【松嶋委員】** 物産協会の者なのですが、物産館なり直売所、地域の野菜等ございますので、それで経済効果を期待したいと思うのですが可能なのでしょうか。

**【優先交渉権者 統括責任者】** 直売所という形なのか物産館という形なのか、計画地の状況もありますので、これから披露して参りたいと思っています。基本的にはお風呂に来られる方が、お買い物をちょっとしたい、地域の野菜を買いたい、食べ物をここで食べたいという声は多い。大体どの計画をしてもそうですので是非連携をしていただきたいと思えます。

**【松嶋委員】** コロナの時代で、商工会関連も我々物産協会も悲鳴を上げている現状があるのです。本当に期待しているので、今後進めるうえで経済効果や地元の活性化を考えていただければ幸いです。

**【優先交渉権者 統括責任者】** 承知いたしました。今までのかたくりの湯さんは、どうしても完全に地元の方、地域の方のみが利用されていたという傾向があると思うのですが、もう少し、ある程度外からのお客さんが来ていただけるような施設にできないかなということをお話させていただいております。

**【松嶋委員】** 物産協会でも「道の駅鹿田山」という構想があったのです。アクセス道路ができて、あのエリアは気になっていた。鹿田山っていうのは行楽の場所で、みんなが運動している場所なんです。もちろんお風呂は必要条件ですよ、それプラス物産なり品物を集めて物が動く経済効果を期待したいので、ご配慮いただければ幸いです。

**【優先交渉権者 統括責任者】** 承知いたしました。みどり市さんと検討して参りたいと思えます。

**【新井委員】** いくつか伺いたいのですが、まず、前回の会議の中で、PFIを導入するに

あたりみどり市にマッチをした提案をしていただいた業者を選定するということを（市は）おっしゃっていて、多分プレゼンテーションの中でみどり市にマッチした提案をされたのだと思うのですが、経済でどのようなお考えでいるのか。それと先ほどの事業形態の中で、現在のかたくりの湯というのは混合型になっていて、先ほどの話が早くて分からなかったのですが、前半の話でコントロールをしていってという話をされたのですが、何をコントロールしていくのか再度聞かせていただきたい。それから市場調査のご説明の中で、市の意向や提案で、この場所にこのような内容でという市場調査を実施するということですが、みどり市全体で調査をするわけではないでしょうから、もちろん民間業者さんにも絡んでくるのでしょうかけれども。この場所でこのような内容でという、現段階で優先交渉権者さんのほうで市場調査についての提案があるのかを確認したいと思います。

**【優先交渉権者 統括責任者】** まず1つ目ですが、みどり市様にマッチした提案ということで、「市民の健康増進」、「みどり市の魅力発信」、「民間企業との協働」、「災害時の機能維持」という4つの基本構想を上げられておりますので、弊社としてはこれを基に、実際の周辺エリアでの健康福祉ゾーンの構築というものが必要だという認識でご提案しております。機能も、施設の抱える「狭い」とかの課題解決、広くなるだけではなくて、先ほどもお話がありました鹿田山フットバスなどの周辺施設との連携が重要だにご提案をさせていただいております。具体的にどういう形の施設になるかというのはこれからです。2つ目につきましては、混合型についての説明ですね。いわゆるみどり市様からの財政負担と利用者が払うお金の2つを合わせて事業を成立させるというのが混合型というやり方です。これは既存のかたくりの湯が、新しい施設になったからといって、いきなりスーパー銭湯のように、民間業者が「みどり市さんが1円も出さずにやれますよ」ということではないので、料金体制もそうですし、既存の利用者への配慮もあります。ただ実際に施設が大きくなる、土地も用意するとなるとその分のお金もかかる。その中で財政負担を考えますので、どれくらい財政負担を回収して一定規模に導けるかというところが混合型施設での変化なのかなと思います。3つ目が市場調査の話ですが、計画地ということでは当然まだ今の時点では決まっていないです。ただ源泉から遠くないところについては私どもも認識しております。源泉の近くでどこか計画地をある程度想定した上でヒアリングをしていきます。市場調査でもやはりここは示さないと業者さんとしては回答がしづらいですね。このエリアのどこかでと言われても。道路付けはどうですか、広さはどうですか、特にお風呂をつくるのであれば露天ができるようなサイズかどうか。市場調査の段階では、何らかの工程は全て置かせていただきたいと思っておりますが、これは私どもの試行で、みどり市さんはおそらく市有地ではないので、それが出せる書類なのかどうかを見極めていただきたいと思っております。

**【新井委員】** みどり市には2町1村が合併していて、現在のかたくりの湯は笠懸町にあって、ご利用されている方は笠懸町の方が多いと思います。先ほど松嶋さんから期待をしているとお話があったと思うのですが、これは要望ですけれども、2町1村が1つになって1つの施設をみんなで使えるというような、醸成感というか、もう10年以上経っているのですが、なかなか笠懸町の施設ということから脱皮できないんですね。ですので、これからせつかくPFIを導入していくということになれば、市全体の施設になるような、「連携」がキーワードになるかと思いますけれども、私としてはそういう施設の提案をしていただければなと思うのですが、いかがでしょう。

**【優先交渉権者 統括責任者】** 合併市というところの点については今日初めて伺ったのですが、念頭に置いて業務を進めたいと思います。

**【松嶋委員】** スケジュールについて、早くできるようぜひお願いします。

**【優先交渉権者 統括責任者】** みどり市さんをご相談して検討して参りたいと思います。

**【会長】** あまり段取りを乱すようなことは言いたくないですけど、今後どのような予定なのですか。今度報告書が出てきてそれで終わり？

**【社会福祉課長】** 今説明にあったので、市場調査が済んだくらいに中間報告をしようと思っています。

**【会長】** 中間報告ということで段階的にご説明いただいて、みどり市さんの市政のほうからの要望もあるでしょうし、ここの委員の方々のご意見等もあるでしょうし、全部反映できるかという話ではないと思うのですが、我々はお話を聞いていて分からないところもありますので、このPFI導入可能性調査を進めながら何回かご説明いただいてやりとりができるというのが本当は好ましい気がする。事務局にも少しお考えいただけるといいかなと思います。調査をやられているプロの方から直接聞きながら、我々も勉強しながら、温泉施設に限らずみどり市のことについてどうやって将来を考えていくかというのも関係してくる。皆さんの想いもあると思うので、温泉施設のPFIを軸においた地域作り、活性化についても、やりとりをしたほうがいいかなと思います。業務内容に入っていなければ業務内容に入れてもらうとかです。今、聞いているほうが実のある話。この間報告書が出てきて、さあ、という

ところで優先交渉権者さんがどのような苦勞をされたか我々が聞きながら進めた方がいいのではないかと。これは個人的な意見なので、聞けるところだけ聞いていただければと思います。あと、先ほどのVFM（バリューフォーマネー）もどういう意味を持っていたのか報告書で出て来ていきなり理解しろと言われても難しいです。その都度出てきた細かい部分について理解を深めたい。そういう意味ではみどり市さんと優先交渉権者さんでご相談していただければいいのですが、こういう要望もやれる範囲で優先交渉権者さんと検討していただければと思います。

**【優先交渉権者 統括責任者】** 承知しました。事務局さんにご相談して対応したいと思います。

**【柳内委員】** みどり市の社会福祉協議会です。温浴施設の指定管理をしている事業所でございます。利用者についてはやはり福祉型で高齢者利用が多い。一般の方の利用を促すためにも多世代の人や市外からの人たちにも集える施設であってほしい。

**【優先交渉権者 統括責任者】** はい、またこのようなご提案をさせていただいておりますので、ぜひ入念にクリアにして参りたいと思います。

**【会長】** よろしいですか。まずは第一弾ということでお話を聞いて、今後検討していく中で皆さんと一緒に理解を深めていく。あるいは理解を深めた中で検討はできないか考えていく。優先交渉権者さん今日は色々教えていただきありがとうございました。

**【社会福祉課長】** その他のほうに移らせていただきます。優先交渉権者からも説明がありました。今後、資料にありますとおり、11月までにプレヒアリングを済ませていく工程となっています。市場調査を行うにあたって、現在候補地を源泉地付近と基本構想の中で示させていただいておりますが、ある程度の市場調査、企業からのヒアリングを行うにあたって、こういった候補地かどうかという提案をした上でヒアリングをかけていくということになります。その上で正候補地ではなくてあくまでヒアリング用の選定地として、現在の源泉がございますが、その源泉地域、温泉スタンドの跡がある所ですが、そこを第一候補。それから現在の源泉がありまして、県道側に東に少しずれた辺りになりますが、そこを第二候補地としてヒアリングを今後実施していきたいということをご了承いただきたいと思います。あくまで選定地ではなくてヒアリング上の候補地として説明をさせていただきます。その上で先ほど会長からもありましたが、次の会議が今のところプレヒアリングをし終わったあたりで12月中を考えていたのですけれども、そこである程度中間報告を考

えさせていただきますということでよろしいでしょうか。

**【会長】** 次回は少し長めに時間をとってもらったほうがいいかもしれないですね。

**【齋藤委員（保健福祉部長）】** 皆さん議会などでお忙しい時期かと思うのですが、合間を縫って日程調整をさせていただければと思います。

**【杉山議員】** これだけ色々な意見があるから期待がある。市場調査と言っても、それ以外でできるものがあつたらそれは素案を出してもらいたい。

**【社会福祉課長】** プレヒアリングというのが工程にあると思うのですがけれども、プレヒアリング用の素案を、優先交渉権者側で今後立てていく。プレゼン用の資料とか。そうすると会議をまた早急に開くような形になりますが。

**【会長】** プレヒアリングの資料も見せてもらいますかね。  
委員から見たいとの声あり。

**【社会福祉課長】** 詳細は今日お示しできませんが、時間帯は柔軟に対応させていただきます。

**【齋藤委員（保健福祉部長）】** プレヒアリングをする前の段階で一度資料をお示しできる段階で確認してもらおうということで調整させていただきます。

**【社会福祉課長】** それではこれもちまして第2回会議を閉会させていただきます。ありがとうございました。