

令和 5 年 4 月 17 日

ユーフォリア千里浜の利活用に関する サウンディング型市場調査の結果について

令和 6 年度に指定管理の更新を控え、施設のオープンから 27 年が経過し、建物及び各設備は経年劣化が進んでいることや、地域の人口及び当該施設利用者数が年々減少傾向であることから、直接民間事業者の皆さまから、民間参入の可能性や事業アイデアを調査・把握するとともに、課題等に関するご提案やご意見を求め、個別対話を行いましたので、その結果を公表します。

参加事業者の皆さまから、さまざまなご意見・ご提案をいただきましたが、各事業者のアイデア・ノウハウなど知的財産保護の観点から詳細については公表を差し控えており、今回公表する内容については、参加事業者から了承を得たものとなっています。

1 調査の経過

- (1) 実施要領の公表 : 令和 5 年 1 月 18 日 (水)
- (2) 意見・提案の受付 : 令和 5 年 1 月 18 日 (水) ~ 2 月 28 日 (火)
- (3) 個別サウンディング : 令和 5 年 3 月 1 日 (水) ~ 3 月 31 日 (金)
(対面または Web 形式)

2 参加事業者 4 法人 (法人名は非公表)

3 主な意見

対話事項	主な意見概要
(1) 施設の整備・運営方法のアイデアや可能性	
施設の事業展開、コンセプトや概要、活用イメージ	<p>①施設の近隣に千里浜なぎさドライブウェイがあるため、リピーター以外の集客を見込むことができる。</p> <p>②千里浜 I C からのアクセスがよく、市内外利用者が見込まれ、レストランの活用や日帰り温泉施設として、海水浴の人たちにも利用できる。</p> <p>③旅行サイトのレビューなどによると、温泉の泉質がよいため、施設の強みになる。</p> <p>④市民の健康増進として活用でき、スライダーのあるプールは近隣にないため、子ども相手には魅力的な施設である。</p> <p>⑤入場料に関して、保護者と子どもを合わせた金額が近隣の公共プールと比較し高めであるため、保護者同伴の場合は子ども料金を無料にすることなどで、プール利用の促進及び温泉など、他の利用にも繋げられる可能性がある。</p>
想定される収支見込や施設の使用料金の想定	<p>①会員券はインセンティブを与えすぎていると感じる。近年の物価高騰や最低賃金の上昇もあり、運営費の上昇はやむを得ない状況である。</p> <p>②料金の値上げ分を指定管理料の増額で賄うのは、施設を利用していない市民からすると、受益者負担の観点から不公平な状況と考えられる。</p> <p>③公共施設の年間フリーパス的なチケットは多くなく、回数券がほとんどである。料金の値上げではなく、会員券を廃止し、その都度利用または回数券のみとすることで、利用者と会員との料金差を縮めることができる。</p>

	④プール+温浴+自主事業を、定額利用できるサブスクリプション的な料金体系を導入すればどうか。
新たに設置可能と考えられる民間収益施設、投資規模等	①投資を伴う民間収益施設で、独立採算制の運営は困難であると考ええる。 ②新たに設置する設備にかかる経費は指定管理料に含めて、指定管理者側が用意する方が、物の選定などが円滑に行われる。指定管理料で買ったものは基本的には市の財産になるため、指定管理者が変わっても残されると考える。
事業運営を行うことへの課題について	①レストランは仕様外として、事業者提案による自主事業が望ましく、厨房スペースが無駄にならないようレストラン活用も視野に入れるべきである。 ②高齢者については居場所をつくる意義はあるがリスク管理があり、市が方針を示せばサービス提供ができる可能性がある。 ③施設運営および維持管理業務を行うことは可能であるが、現在の収支が赤字になっていることから、指定管理料の増額は必須であると考ええる。 ④社会情勢の変化によるリスクは、行政側と合わせて負担するように協議が必要である。
(2)事業条件	
望ましい事業条件（事業方式、事業範囲、事業期間、スケジュール）について	①料金については、時代の変化に合わせて柔軟に設定ができることが望ましい。 ②海水浴シーズンは観光客が多くなるので、市内、市外料金を変えるなど、繁忙期、閑散期に分けるなどの手法もある。 ③大規模な改修がある場合は、改修工事を実施したうえで、指定管理者制度による運営が望ましい。
(3)関心度合	
本事業への参画の可能性について	①公募条件による
事業実施にあたり市へ期待する支援や配慮して欲しい事項について	①募集要綱の刷新がなければ、現在モニタリング評価で A 評価の施設には参入しにくい。 ②指定管理料の項目において「市が特別の事情があると認めない限り、補填は行いません」とあるが、事業者から見ると大きな不安要素である。 ③予算目安を提示いただきたいが、昨今の社会情勢を見ると現行の予算のままでは厳しい。収支が赤字にならないように、リスク分担をしっかりとしてほしい。 ④光熱水費だけでなく、人件費も上がっていく。年間で調整できるような仕組みを考慮してほしい。 ⑤近年の社会情勢を見込んだ指定管理料と、適正な修繕費用を見込んでほしい。
① その他自由意見について	
特になし	