

# 那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業

## 実施方針

令和 7 年 12 月

那須塩原市保健福祉部 健康増進課

那須塩原市（以下「市」という。）は、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、官民連携のもとで事業を効率的・効果的に推進し、実効性を高めるため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下「PFI法」という。）に基づく公共施設等運営事業に取り組んでいる。

このたび、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する事業者の選定を行うにあたり、PFI法第5条第1項並びに「那須塩原市健康長寿センター条例」の定めるところにより実施方針を定めたことから、PFI法第5条第3項に基づき、次のとおり公表する。

## 第1 特定事業の選定に関する事項

### 1-1. 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業

対象施設：那須塩原市健康長寿センター1階 旧「長寿の湯」部分

※位置図、平面図は後添。

#### (2) 公共施設等の管理者の名称

那須塩原市長 渡辺 美知太郎

#### (3) 事業の目的

那須塩原市健康長寿センターは、健康の増進、福祉の向上及び世代間の交流を目的に、平成10年に設置した施設である。現在は、成人検診及び乳幼児健診事業、市民への会議室の貸館事業、社会福祉協議会への事務所貸出し等、種々の行政サービスに係る複合施設として運営している。

同施設内入浴施設は、名称を「長寿の湯」として、平成10年の施設開館と同時に開業した。令和6年度末、将来的な財政負担の軽減等を理由に、市の管理運営を終了し、現在施設は休業としている。

このたび、民間事業者による入浴事業の継続を主として、民間手法の効果的な活用による地域活性化を見込むとともに、官民連携等の手法により市に新たな付加価値を創出する施設として、整備するものである。

#### (4) 対象施設利活用のコンセプト

次のコンセプトに基づき、施設の公共的価値の向上と経済的持続性を両立させる、施設リニューアルを含む活用提案を募集する。

NO.	内容	事例
1	新たな集客を生み出す魅力的な施設運営及びコンテンツの企画・提供	・コンセプトに沿った施設リニューアル ・体験型プログラム 等
2	施設及び周辺地域の賑わいの創出に資する取組の展開	・継続的なイベント開催 ・協働による空間活用 ・情報発信拠点の整備 ・地元事業者・人材の積極的活用 等
3	行政との連携に資する取組(官民連携に資する取組)	・地域の健康づくり ・地域の子育て支援 ・地域のスポーツ振興 等
4	持続可能な運営を可能とする収益性の高いビジネスモデルの構築	・多層的な収益源の確保 ・官民連携による経営戦略の展開 等

#### (5) 事業の概要

##### ① 事業方式

本事業は、PFI 法に基づく公共施設等運営権事業として実施する。

##### ② 事業者選定

市は、PFI 法に基づく本事業の公共施設等運営権者として事業者を選定する。

##### ③ 事業期間等

本事業の契約期間は、市と事業者が実施契約を締結した日から 10 年以上とし、期間の詳細は選定事業者との実施契約により定める。

運営事業期間及び運営権の存続期間は、運営権設定日から契約が終了する日までとする。期間の延長については、運営権者からの申出により、それまでの運営状況等を踏まえて、市と協議できるものとする。

##### ④ 業務範囲

入浴事業を主体とした次の内容を業務範囲とする。

###### ア 施設リニューアル業務

- ・ 施設リニューアルの設計業務(内装改修、入浴設備修繕)
- ・ 工事管理業務
- ・ 修繕、改修業務
- ・ 機械備品等の購入業務

###### イ 施設運営業務

- ・ 施設の運営に関する業務
- ・ 利用者サービス向上に資する業務
- ・ 地域のにぎわい創出に資する業務
- ・ 官民連携等、市の新たな付加価値創出に資する業務

#### ウ 施設維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 修繕業務
- ・ 清掃業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 備品保守管理業務
- ・ 警備業務
- ・ システム保守管理業務
- ・ 緊急・救急対応に関する業務
- ・ その他業務（光熱水費の支払い等）

#### (6) 民間事業者の収入等

事業者は、PFI 法第 23 条の規定に基づき、施設の利用料金の額を定めるものとし、利用料金を収受し、収入とすることができる。

#### (7) 事業者が支払う運営権対価と市の費用負担の考え方

事業者が支払う運営権対価は、次にある市の負担額を要しない場合に限り、市に提案できることとする。

市の負担額は、特定事業に係る費用のうち、施設リニューアル業務として市が定めた上限額の範囲内の費用を実施契約において定める。なお、市が定める負担上限額は募集要項において示す。

運営権対価の支払方法は、年額、月額等の分割払いも可とし、支払計画は市と事業者双方の合意により決定する。

#### (8) プロフィットシェアリングの設定(事業者による運営の結果生じる利益の帰属)

事業者の特定事業の運営の結果生じる利益について、一定割合を市に帰属させるプロフィットシェアリングを設定する。

プロフィットシェアリングの方法は、事業者からの提案を受け、市と事業者の協議により実施契約において定める。

#### (9) 運営権対価対象施設の賃貸借

事業者は、市と公有財産貸付契約を締結した上で、運営権設定対象施設の一部を第三者に転貸することができる。

#### (10) 本施設の利用規則の策定

事業者は、本施設の利用に係る、休業日、開業時間、利用料金（金額、徴収方法等）、利用方法、利用に係る制限等に関する利用規則を定めるものとする。

## (11) 運営事業期間終了時の取扱い

本事業が終了する場合の運営権等の主な取扱いは次のとおりとする。

### ① 運営権

事業者には設定されている運営権は、本事業期間の終了日に消滅する。

### ② 運営権設定対象施設

事業者は、運営事業期間終了時に、市又は市の指定する第三者に運営権設定対象施設を引き渡さなければならない。

### ③ 事業者の保有資産等

本事業の実施のために事業者が保有する資産等については、全て事業者の責任により処分し、その費用を負担することとする。

市又は市の指定する第三者は、本事業の実施のために事業者の所有する資産のうち必要と認めたものを時価にて買い取ることができることとする。

### ④ 業務の引き継ぎ

市又は市の指定する第三者に対する業務の引継ぎは、原則として運営事業期間中に行うこととし、事業者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担することとする。

市は、運営事業期間終了後の本施設の運営方針を検討した上で、市の指定する第三者に本施設の運営を行わせる場合には、運営事業期間終了の1年前までには新たな事業者を選定することを検討する。

## (12) 更新投資等の取扱い

### ① 更新投資

事業者は、運営権設定対象施設について、市の事前の承認を得た上で、自らの責任及び費用負担により、更新投資を行うことができる。

### ② 事業者の保有資産等

事業者は、本事業の実施のために事業者が保有する資産等について、原則として自らの判断で新規投資、改修、更新投資を行うことができる。

## (13) 事業に必要な根拠法令等

事業者は、本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例、規則等を自らの責任で調査検証し、遵守すること。また、適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

## 1-2. 特定事業の選定に関する事項

### (1) 特定事業の選定基準

市は、本事業をPFI法第7条に基づき、公共施設等運営事業として実施することで、公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

## (2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せ、速やかに公表する。

なお、本事業の実施可能性についての評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては、同様に公表する。

## 第2 事業者の選定に関する事項

### 2-1. 事業者の募集及び選定の方法

本事業の意義を理解した事業者を運営権者として選定するため、実施方針に基づき、公募型プロポーザル方式により評価を行い、選定した事業者と随意契約を締結する。

### 2-2. 事業者の選定の手順

#### (1) 事業者選定のスケジュール(予定)

内容	日程・時期
募集要項の公表	令和8年1月上旬
民間事業者の選定手続 (企画提案書の提出及びプレゼンテーションの実施等)	令和8年1月から2月頃
運営権設定に係る議会議決	事業者選定後速やかに実施
運営権の設定	議会議決後設定
実施契約の締結	運営権の設定後締結

#### (2) 事業者選定手続

事業者の選定手続きは、募集要項において示す。

#### (3) 審査の方法

「那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業に係るプロポーザル選定委員会」において、厳正に審査し決定する。

なお、審査基準等について、募集要項において示す。

#### (4) 事業者を選定しない場合

事業者の選定の過程において、本事業をPFI法に基づく公共施設等運営事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

## 2-3. 事業者の選定に関する事項

### (1) 事業者の選定における留意事項

事業者の選定に当たっては、PFI法第8条の規定に基づく公募により選定した者と基本協定を締結し、実施契約の内容協議を行う。

なお、この協議において、契約内容について、双方合意がなされなかった場合は、本事業の事業者として決定せず、契約を締結しない場合がある。

## 2-4. 事業者との契約手続等

### (1) 契約手続

市は、事業者と協議を行い、実施契約を締結する。

### (2) 参加資格を欠く行為等があった場合の取扱い

事業者の決定日の翌日から実施契約の締結日までの間、事業者が参加資格を欠く行為等があった場合には、市は、事業者と実施契約を締結しない場合がある。

## 第3 事業の適正かつ誠実な実施の確保に関する事項

### 3-1. 基本的な考え方

本事業における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うものとする。

ただし、市が責任を負うべき合理的理由があるものについては市が責任を負うものとする。

### 3-2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、その概略を次のリスク分担表として示すが、詳細については、実施契約で規定する。

#### (1) 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	那須塩原市	事業者
構想・計画	市の政策変更による事業の変更・中断・中止など	○	
許認可	市の責めによる許認可等取得遅延	○	
	上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
法令変更	全て		○
税制変更	全て		○
住民対応	事業者が行う業務（維持管理・運営等）に関する地元合意形成	○	○

環境	事業者が行う維持管理・運營業務における環境の悪化		○
	市が行う業務に起因する環境の変化	○	
第三者補償	市の提示条件、指図、行為を直接の原因とする事故によるもの	○	
	上記以外によるもの		○
安全確保	維持管理・運営等における安全性の確保		○
保険	維持管理・運営等のリスクをカバーする保険		○
物価変動	全て		○
資金調達	全て		○
不可抗力	双方に生じた損害は双方が負担する	○	○

## (2) 契約締結前

リスクの種類	リスクの内容	那須塩原市	事業者
資料作成	運営権の判断に必要な資料作成	○	
契約	実施契約が未締結となった場合 ※双方に生じた損害は双方が負担する。	○	○

## (3) 契約締結後

リスクの種類	リスクの内容	那須塩原市	事業者
維持管理・運営内容 変更	市の責めによる事業内容の変更（用途変更など）	○	
	上記以外の要因によるもの（不可抗力を除く）		○
維持管理費の変動	市の責めによる事業内容等の変更等に起因する維持管理費の変動	○	
	上記以外の要因によるもの		○
光熱水費	全て ※電気、水道、灯油燃料の個別メーターが無い ため、市へ実使用相当額を支払うこと。		○
修繕 (源泉ポンプ等入浴設 備に関するものを含 む)	市の責めによる事故・火災等による施設・設備の損傷に関するもの	○	
	事業開業後数年程度の期間における設備老朽化に起因する施設・設備の損傷に関するもの ※事業者は、開業後修繕積立を行い、基本的には自身の費用で修繕を実施するものとするが、運営計画 上修繕積立が不足する期間の突発的な大規模修繕に 限り、市が費用負担を検討する。	○ (※)	○
	上記以外の要因によるもの		○
備品管理	全て		○



#### (4) 事業終了後

リスクの種類	リスクの内容	那須塩原市	事業者
事業終了後の移管手続	施設の移管手続に伴う諸費用等		○
施設の状態	本事業が継続可能な状態の未達		○

### 3-3. モニタリング等

市は、事業者の実施する業務内容の確認及び事業者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを行う。

#### (1) モニタリングの内容

市は、事業者の実施する業務について定期的に確認を行うとともに、財務状況及び利用状況についても確認する。

#### (2) モニタリングの費用負担

モニタリングにかかる費用のうち、市が実施するモニタリングにおいて発生する費用は市が負担する。ただし、市が要求する事業者が所有する資料の提出に要する費用については、事業者が負担する。

事業者自らが実施するモニタリング（いわゆるセルフモニタリング）にかかる費用は、事業者が負担する。

### 3-4. 運営権の処分制限

事業者は、運営権、実施契約上の地位及び本事業について市との間で締結した一切の契約上の地位、並びにこれらの契約に基づく権利及び義務について、譲渡、担保提供その他の方法による処分は行えない。

ただし、事業者は、PFI法第26条第2項に基づく市の許可をあらかじめ得た場合は、運営権を譲渡することができる。

なお、市は、当該許可を行うときは、PFI法第26条第4項に基づき、あらかじめ、議会の議決を経た上でこれを行うこととする。

## 第4 公共施設等の対象施設等に関する事項

### 4-1. 本事業の対象施設等

運営権設定対象施設は次のとおりとする。

対象施設	健康長寿センター内入浴施設 ※旧「長寿の湯」部分及び関連する入浴設備
所在地	栃木県那須塩原市南郷屋5丁目163番地(健康長寿センター1階)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート
面積(屋内)	1,210.80 m <sup>2</sup> (施設全体：5,542.40 m <sup>2</sup> ) 【主な設備】 ・浴室(男湯・女湯含め)：408.00 m <sup>2</sup> ・脱衣室(男湯・女湯含め)：91.60 m <sup>2</sup> ・リフレッシュルーム(下足コーナー含む)：234.70 m <sup>2</sup> ・大広間 250.20 m <sup>2</sup> ・機械室 40.80 m <sup>2</sup> ※その他屋外に源泉ポンプ、ろ過・メタンガス除去設備あり。
建築年月日	平成10年1月29日
入浴施設の開業年月	平成10年4月
温泉の概要	源泉名：長寿の湯(所有権：那須塩原市) 湧出量：109.6ℓ/分 泉質：アルカリ性単純温泉 泉温：49.6℃
温泉の利用者 (直近5年)	令和2年度：102,745人 令和3年度：34,908人(コロナ禍での休館あり) 令和4年度：60,755人 令和5年度：101,901人 令和6年度：110,020人 ※令和7年3月末を以て市の管理運営を終了。
備考	健康長寿センターは、入浴施設のほか、市民の成人検診・乳幼児健診を行う西那須野保健センター、那須塩原市社会福祉協議会事務室、市民等への会議室貸館等を行う複合施設。

※施設の位置図・配置図は後添。

### 4-2. 対象施設以外の施設利用

健康長寿センター施設内のその他の施設についても関連事業として利用を希望する事業者は、事業提案により市と協議を行うこと。その他の施設については、後添「平面図」を参照。

### 5-1. 公共施設等運営権実施契約を定めようとする事項

市と事業者が締結する実施契約に定める主な事項は次のとおり。

- ① 総則
- ② 公共施設等運営権の設定
- ③ 施設リニューアル業務
- ④ 施設運営業務
- ⑤ 施設維持管理業務
- ⑥ 利用料金の設定及び収受等
- ⑦ 公共施設等運営権の処分
- ⑧ 契約期間及び契約満了に伴う措置
- ⑨ 契約の解除又は終了及び解除又は終了に伴う措置
- ⑩ 法令変更
- ⑪ 不可抗力

### 5-2. 疑義が生じた場合の措置

実施契約及び付帯する事業者の事業計画等の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は、誠意を持って協議するものとし、協議が整わない場合は、実施契約に規定する具体的措置に従うものとする。

### 6-1. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、次のとおり、実施契約を解除又は終了するものとする。この場合、事業者は、実施契約の定めるところにより、市又は市の指定する第三者に対する業務の引き継ぎが完了するまでの間、自らの責任と費用負担で本事業を継続するものとし、運営権設定施設及び本事業の実施のために事業者が保有する資産については、第1の1-1.(11)②及び③の規定に従うものとする。

#### (1) 事業者の事由による実施契約の解除

##### ① 解除理由

ア 市は、事業者の責めに帰すべき事由により実施契約の履行が不能になったとき等実施契約に定める一定の事由が生じたとき、催告を経ることなく実施契約を解除することができるものとする。

イ 市は、事業者がその責めに帰すべき事由により実施契約上の義務を履行しないとき等実施契約に定める一定の事由が生じたとき、事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めた上で、事業者が当該期間内に修復することができなかったときは、解除事由を記載した書面を送付することにより、直ちに実施契約を解除することができるものとする。

なお、詳細は、実施契約に規定する。

##### ② 解除の効果

ア 市は、実施契約の解除に伴い、運営権を取り消す。

イ 事業者は、市に対し、実施契約に定めるとおり、市に生じた損害を賠償しなければならない。

ウ 事業者は、実施契約を解除された場合、それまでの期間に相当する運営権対価の未払い分を一括で支払う。

なお、詳細は、実施契約に規定する。

#### (2) 市の事由による実施契約の解除又は終了

##### ① 解除又は終了の事由

ア 市は、実施契約を継続する必要がなくなった場合又はその他、市が必要と認める場合には、事業者に対し6か月以上前に通知することにより、実施契約を解除することができる。

イ 事業者は、市の責めに帰すべき事由により、一定期間、市が実施契約上の義務を履行しない場合、又は事業者による実施契約の履行が不能となった場合は実施契約を解除できる。

ウ 市が、本施設の所有権を有しなくなったときは、実施契約を終了する。

## ② 解除又は終了の効果

ア 市は、実施契約を解除する場合、運営権を取り消すことができる。また、市が本施設の所有権を有しなくなったことによる実施契約の終了の場合、運営権は消滅する。

イ 市は、事業者に対し、事業者に生じた損害を賠償するものとする。

ウ 事業者は、実施契約を解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価の未払い分を一括で支払う。

なお、詳細は、実施契約に規定する。

## (3) 不可抗力による実施契約の解除又は終了

### ① 解除又は終了の事由

ア 不可抗力を原因として市及び事業者の協議において、本事業の復旧スケジュールを決定することができない場合、又は、復旧スケジュールに基づく本事業の再開が不可能若しくは著しく困難であることが判明した場合、市は実施契約を解除する。

イ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、実施契約を終了する。

### ② 解除又は終了の効果

ア 不可抗力を原因として実施契約を解除する場合、事業者は、市の選択に従い、運営権の放棄又は市の指定する第三者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により市及び事業者に生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わない。

イ 事業者は、実施契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価の未払い分を一括で支払う。

なお、詳細は、実施契約に規定する。

ウ 不可抗力を原因として本施設が滅失したときは、運営権は消滅する。

## 6-2. その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

実施契約に規定する事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従うこととする。

## 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

### 7-1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、当該措置を適用する。

### 7-2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

### 7-3. その他の支援に関する事項

市は、事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

## 第8 お問い合わせ先

那須塩原市 保健福祉部健康増進課

担当：阿久津

〒325-0057 栃木県那須塩原市黒磯幸町8番10号

TEL：0287-62-7197

MAIL：kenkouzoushin@city.nasushiobara.tochigi.jp

## 第9 位置図

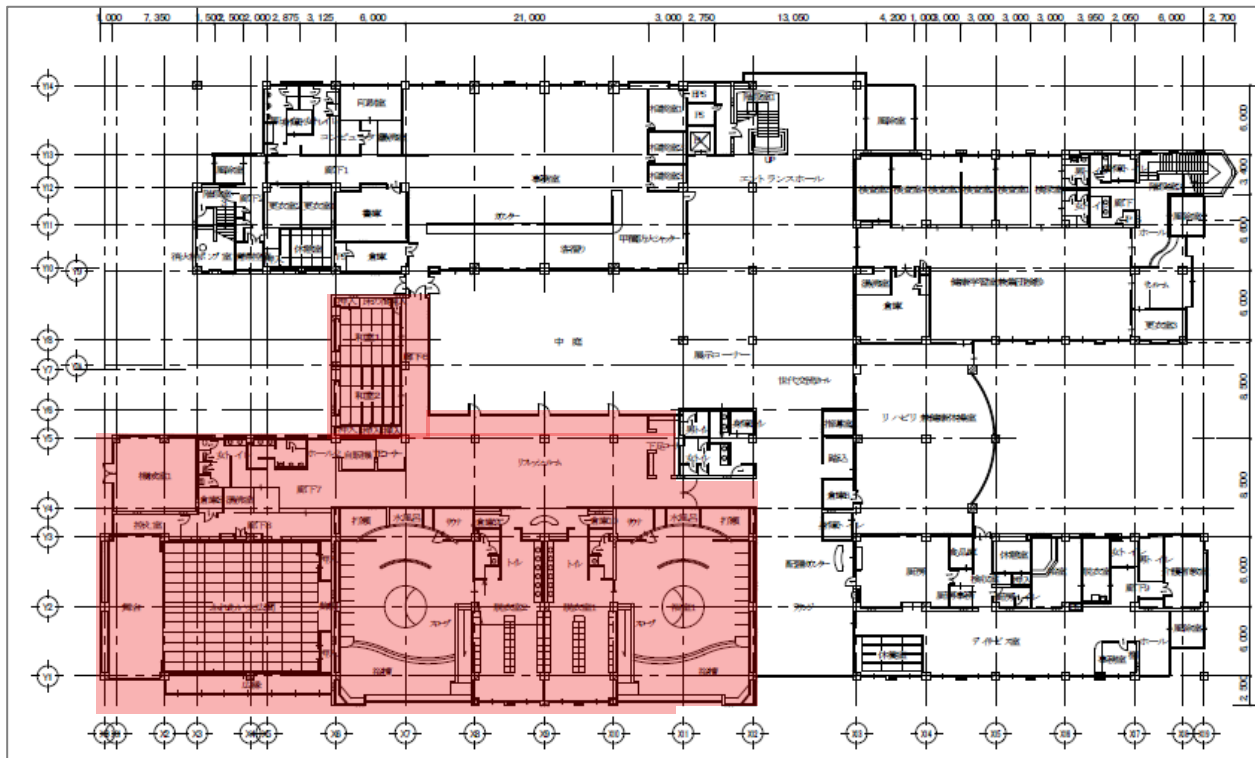


この地図は那須塩原市電子地図サービス「那び〜る！」の情報を利用しています



## 第10 平面図\_※3階4階は機械室、倉庫等

1階 ※長寿の湯部分は赤で着色



2階

