

合志市総合健康センター「ユーパーレス弁天」のあり方



平成29年10月27日

施設概要



名称	合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」
位置	合志市野々島2441番地1
施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> ●敷地面積 約29,500㎡ ●本館部分 構造 鉄骨造2階建一部鉄筋コンクリート造 延床面積 約7,656㎡ ○入浴施設 (大浴場、露天風呂、歩行浴、家族風呂、身障者用浴室、サウナ、釜風呂) ○屋内プール施設 (25mプール、流水プール、幼児プール) ○一般交流施設 (レストラン、トレーニング室、軽運動場、大研修室、小研修室(3室)) ●機械室棟施設 ●駐車場 (乗用車 215台収容) ●コミュニティ広場、緑地 張芝・植栽・グラウンドゴルフ場 ●物産館 ※物産館は、平成26年度より(一社)クラッシーノこうしが使用

設立の目的

合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」条例 抜粋

(設置)

第1条 市民のふれあいと福祉の向上、生涯学習の推進並びに産業の活性化を図るため、地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「法」という。)第244条の2第1項の規定に基づき、合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」(以下「健康センター」という。)を設置する。

(事業)

第3条 健康センターは、次に掲げる事業を行う。

- (1) 市民のふれあいと健康の維持及び増進に関する事業
- (2) 市民の生涯学習及び文化交流に関する事業
- (3) 市の産業の振興及び活性化に関する事業
- (4) その他健康センターの設置の目的を達成するために必要な事業

■運営開始:平成13年

■主な施設:温泉、屋内プール、トレーニングルーム、レストラン、研修室、物産館※

■年間入館者数:約50万人

※物産館は、平成26年度より
(一社)クラッシーノこうしが使用

「ユーパレス弁天」は、合志市(普通地方公共団体)が、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するために設けた施設(公の施設)である。

建設工事概要

■事業の経緯

- ・平成元年 旧西合志町基本構想において「温泉を利用したヘルスセンター建設構想」策定
- ・平成7年 温泉掘削
- ・平成9年 用地買収
- ・平成10年 ふるさとづくり事業申請(地域総合整備事業債)
- ・平成13年 完成・オープン(7月)
- ・平成19年 物産館増設工事
- ・平成25年 第一回大規模改修工事(温泉掘削(新設)、歩行浴新設、物産館改修、本体改修、電気・機械改修、外溝、壁面サイン)

■建設工事費

建設工事費	
(本体・電気・給排水)	: 2,382,210千円
用地買収補償費	: 606,520千円
造成・外溝工事費	: 224,074千円
設計監理委託費	: 171,968千円
備品整備費	: 92,450千円
合計	: 3,477,222千円

■建設時の財源

地方債(特別分)	: 2,580,500千円
一般財源	: 896,722千円
合計	: 3,477,222千円

■主な改修工事費

- ・物産館増設工事(H19): 33,074千円 (設計費等含む)

合併特例債、県地域振興総合補助金、国庫合併補助金
(19,300千円) (10,904千円) (1,743千円)

- ・大規模改修工事(H25): 369,692千円 (設計費等含む)

元気臨時交付金(緊急経済対策)
(183,504千円)

運営体制の経緯

管理運営制度の変遷

■平成13年4月1日～平成18年8月31日（管理委託制度（旧制度））

→第三セクター「(株)にしごうし」を、町と民間の出資（資本金9,450万円）により設立し経営を開始。

■平成18年9月1日～平成26年3月31日（指定管理制度） 非公募採択

→平成18年度 国の制度改革により指定管理制度へ移行。非公募採択にて、引き続き「(株)にしごうし」が経営。

→平成20年度 「(株)にしごうし」市100%持ち株化（資本金5,000万円）。

■平成26年4月1日～平成31年3月31日（指定管理制度） 公募採択

→平成26年度 物産館を指定管理施設から除外のうえ、公募を実施。民間事業者「ユーパレス弁天運営共同企業体」を採択。

→「(株)にしごうし」は、採択されず解散。

→物産館については、「(一社)クラッシーノこうし」が運営者となる。

※九州綜合サービス(株)、(株)くまもと健康支援研究所、(株)アール・ケー・ケー・メディアプランニング、(特非)グランド12 の4社からなる企業体

※指定管理制度とは？

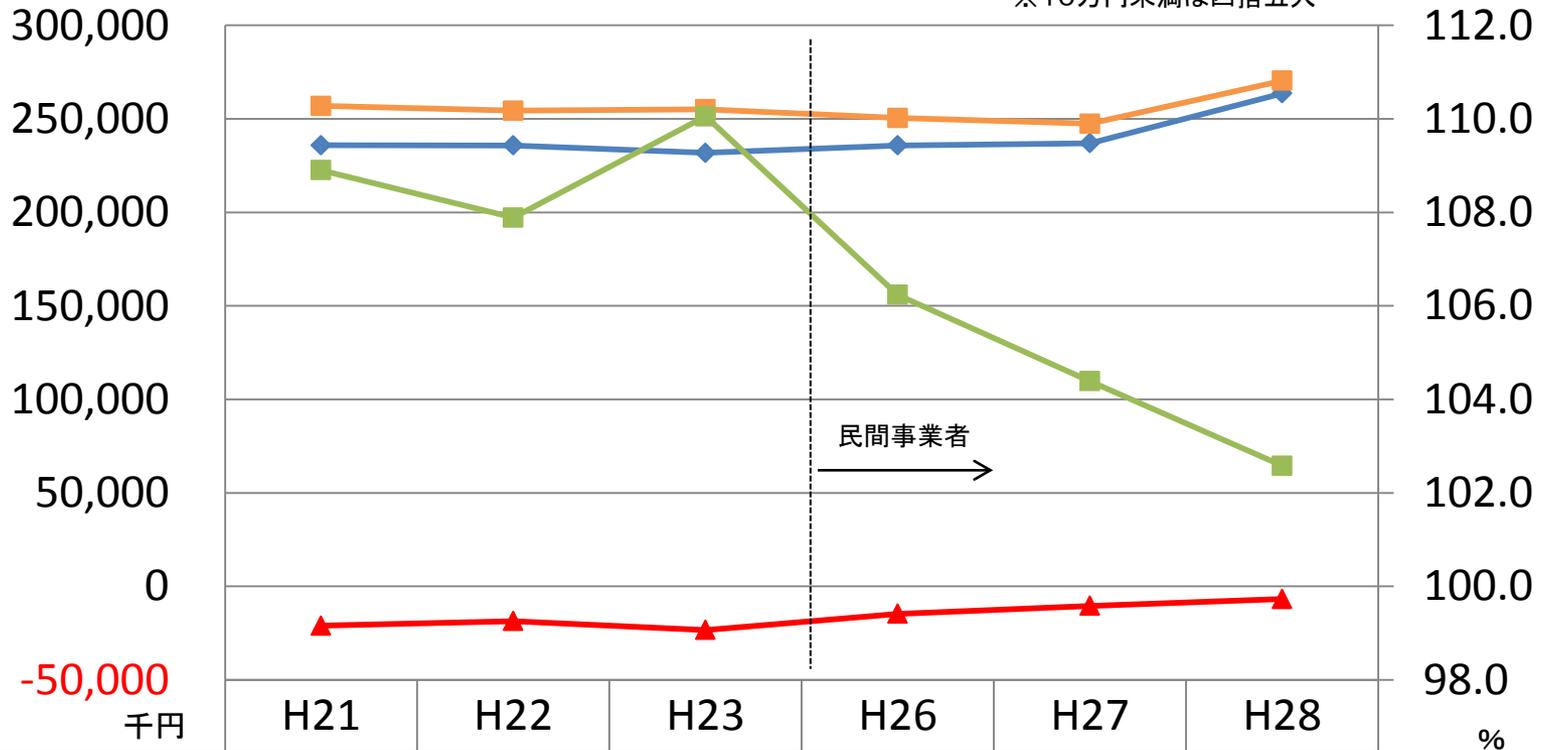
公園や生涯学習施設など、地方公共団体が住民の福祉を増進するために設置した「公の施設」の管理について、株式会社等の法人及びその他団体に代行させる制度のこと。

「民間でできることは民間で」という流れの中、公の施設の管理についても、民間事業者のノウハウを取り入れ、住民サービス向上やコスト改善を図ることを目的に創設された制度。

平成26年度から物産館を切り離し、本館（温泉・プール・レストラン・トレーニング室）の運営のみ指定管理制度を導入。市は、指定管理料を支払い民間事業者へ管理運営を委託。

収支状況の推移

※H24とH25は、長期間の休館があったため除外
 ※物産館の収支を除く
 ※10万円未満は四捨五入



	H21	H22	H23	H26	H27	H28
◆ 売上高	235,900	235,800	231,800	235,800	237,000	263,600
■ 支出	256,900	254,400	255,100	250,500	247,400	270,400
▲ 収支	-21,000	-18,600	-23,300	-14,700	-10,400	-6,800
■ 支出／売上高(%)	108.9	107.9	110.1	106.2	104.4	102.6

直近3年
収支計
→ -31,900

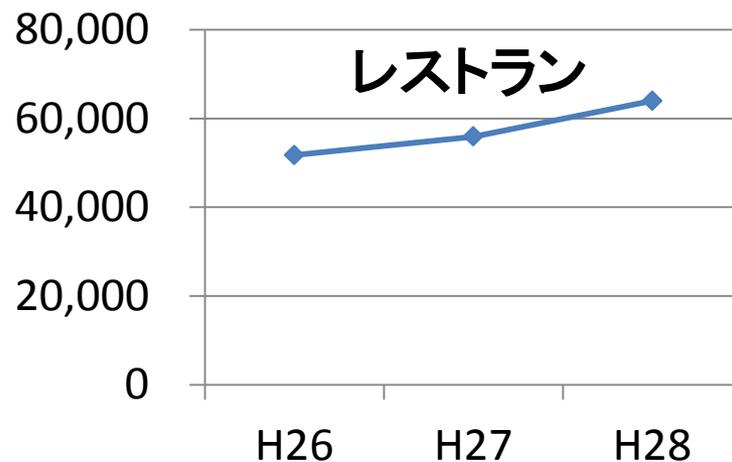
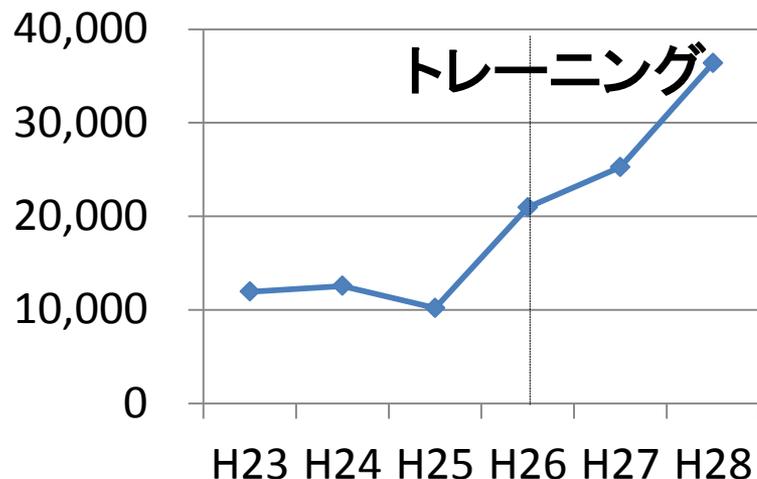
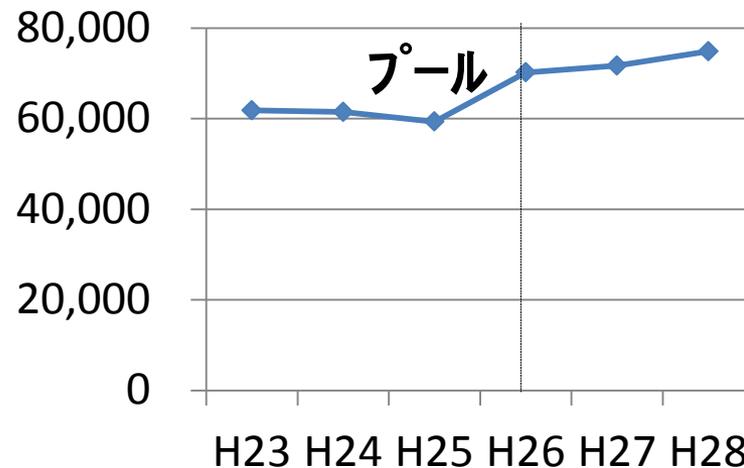
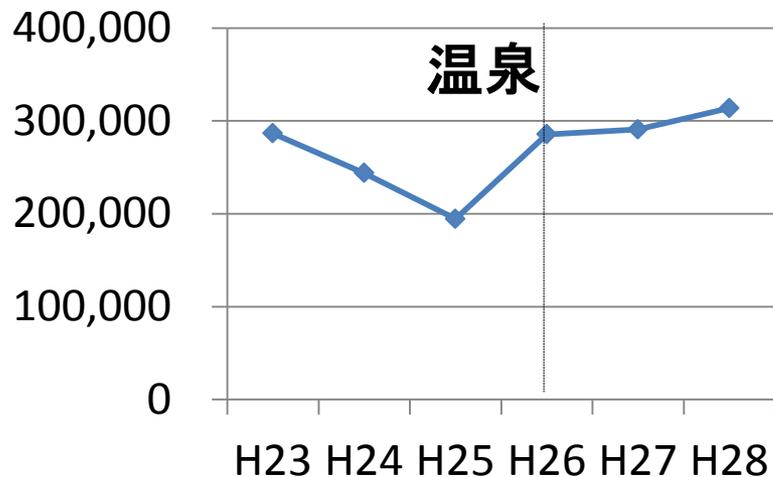
直近3年
指定管理料計
→ 32,600

指定管理料	—	—	—	15,000	9,300	8,300
-------	---	---	---	--------	-------	-------

指定管理料の範囲内の収支で経営が行なわれており、コスト改善効果も現れている。 6

利用者数の推移

単位：人



■その他入館者 115,000人(H26~H28平均)

※入館のみ(休憩、宴会・会議利用、業者など(入口センサー集計値))

※H24は、営業自粛で1ヶ月の休館あり
※H25は、大規模改修工事で2ヶ月半の休館あり
※H28は、地震復旧工事で2週間の休館あり
※レストランは、H25以前のデータ無し

平成26年度以降、利用者は増加傾向となっている。その要因は、大規模改修による施設のグレードアップ、クラッシーノマルシェオープン、民間事業者によるサービス向上が考えられる。 ※ただし、平成28年度の急激な伸びは地震の影響によるもの大きい。

今後の運営方式の検討について

- ユーパレス弁天の運営は、平成26年3月までは(株)にしごうしが、同年4月からは指定管理者制度による公募を導入し、民間事業者「ユーパレス弁天管理運営共同企業体」が行っている。
- 同企業体の指定管理期間の満了が同31年3月末とされており、市民サービス提供と財政負担の観点から、今後の運営のあり方について検討する。
- ここでは、今後の運営方針として、①直営方式 ②指定管理制度 ③譲渡方式 の3パターンで比較する。

<運営方式の比較表>

運営方式	公設公営	公設民営	
	①直営方式	②指定管理制度	③譲渡方式
運営主体	自治体 (一部業務民間)	民間	民間
選定方式	—	公募型	公募型
運営主体の収入源	利用収入	利用収入＋指定管理料	利用収入
市意向の反映	◎	○	△
維持管理コスト (市負担)	<ul style="list-style-type: none"> ・経営損失額 2,300万円／年(株)にしごうし 赤字額より想定) ・維持修繕費 500～1,000万円／年 ・改修費 1～3億円(10年毎) 	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理費 925万円／年 (H26～H30平均) ・維持修繕費 500～1,000万円／年 ・改修費 1～3億円(10年毎) 	<ul style="list-style-type: none"> ・譲渡前改修費 5,000万円程 ※原則、現状渡したが、耐震化等の最低限の改修は必要と想定
利点	<ul style="list-style-type: none"> ・市の目的に沿った管理運営が可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間ノウハウの活用によるサービス向上 ・運営コストの削減 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間ノウハウの活用によるサービス向上 ・運営費、施設維持費とも、市の負担が無くなる。 ※経営が軌道に乗るまでは支援が必要な場合あり。
課題	<ul style="list-style-type: none"> ・市の事務的負担の増 ・赤字による経営損失 ・売上減少のリスク ・市に専門的な運営ノウハウが蓄積されていない ・臨機応変な職員の運用が困難 ・事業や運営手法の硬直化が懸念 ・事故発生時の市の責任負担増 ・市集中改革プランに逆行する 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の意向をすべて反映させることが困難 ・5年毎に公募を行なうため、長期的・継続的な経営が困難 ・指定管理料の発生(赤字に対する補填) ・施設メンテナンス費の負担(市の所有である限り発生) 	<ul style="list-style-type: none"> ・他手法と比較して、市の意向反映が著しく低下する ・料金体系の大幅な変更が懸念される。 ・公共・福祉機能の低下が懸念される。 ・民間譲渡・運営は可能だが、市街化調整区域であるため、譲渡後、新たに開発、用途変更が困難。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・非常勤職員等の活用でコスト削減は可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募時の仕様書によって、ある程度、市の意向を組み入れることは可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募時の仕様書によって、ある程度、市の意向を組み入れることは可能。 ・国費等で建設したため、財産処分方法の確認が必要。

改修費用の推移

■ 10年間の改修等費用の実績額

平成20年度	798千円
平成21年度	10,241千円
平成22年度	17,528千円 ※設備改修
平成23年度	2,056千円
平成24年度	16,336千円 ※大規模改修設計含む
平成25年度	356,038千円 ※大規模改修
平成26年度	8,789千円
平成27年度	6,139千円
平成28年度	30,426千円 ※地震復旧
平成29年度	9,060千円 ※当初予算額
計	457,411千円

■ 今後必要な改修費概算

・プール天井耐震化	50,000千円
・エレベーター耐震化	3,000千円
・温泉ボイラー改修	20,000千円
・循環系濾過剤交換	4,000千円
・高圧電力ケーブル等取替	2,500千円
・上水・井水槽塗装	2,000千円
・本体空調機器交換	80,000千円
・本体屋根防水改修	8,000千円
・電話交換機取替	2,500千円
・浴槽及び床面タイル補修	5,000千円
・厨房機器更新	3,000千円
・機械棟外壁補修	4,000千円
・温泉浴槽配管・機械等の改修	60,000千円
計	244,000千円

※設計・監理費除く
※改修計画の作成に向けて、
現在、劣化状況等を調査中

【考察】

ここ10年間に市が負担した改修等費用は、約4億5千万円。平成25年度に大規模改修を実施したが、予算の制約上、すべての改修には至っていない。現在、建築から16年が経過し、設備の経年劣化が進んでいること、また、天井等耐震化の必要性があることから、**公の施設としての安全性確保及び維持のためには、数年以内に中～大規模な施設・設備改修が必要な状況**である。

平成29年度は、老朽化等の施設状況調査を行い改修計画の作成を進めている。

今後の改修費用の推移予想

※改修費は、市が施設維持のために負担する工事費(30万円以上)、備品購入費、委託料(指定管理料除く)の合計を示す。

年度	経過年数	改修費(千円)	規模	指定管理者
H20	7年	798		
H21	8年	10,241		
H22	9年	17,528	設備改修	
H23	10年	2,056		
H24	11年	16,336		
H25	12年	356,038	大規模改修	
H26	13年	8,789		更新
H27	14年	6,139		
H28	15年	30,426	地震復旧	
H29	16年	9,060		
H30	17年	17,000		
H31	18年	250,000	耐震・設備改修	更新
H32	19年	8,000		
H33	20年	8,000		
H34	21年	8,000		
H35	22年	8,000		
H36	23年	8,000		更新
H37	24年	10,000		
H38	25年	10,000		
H39	26年	10,000		
H40	27年	20,000		
H41	28年	150,000	設備改修	更新
H42	29年	8,000		
H43	30年	8,000		
H44	31年	8,000		
H45	32年	8,000		
H46	33年	8,000		更新
H47	34年	10,000		
H48	35年	10,000		
H47	36年	10,000		
H48	37年	20,000		
H49	38年	350,000	大規模改修	更新

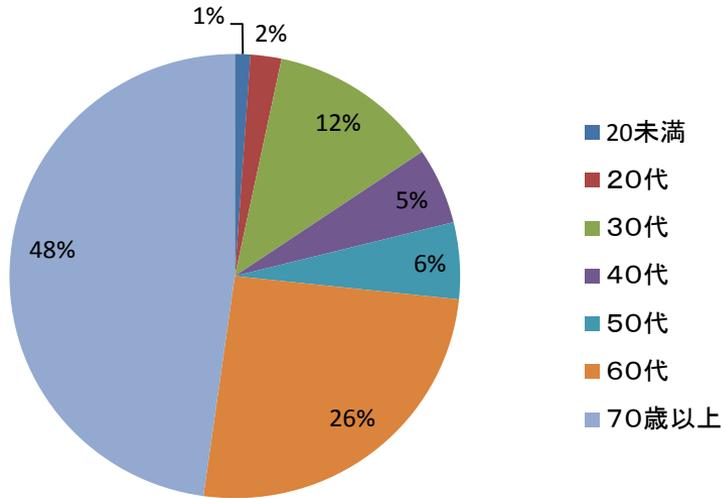
H31年度に耐震・設備改修を行い、その10年後に設備改修、20年後に大規模改修を行なうと想定した場合

施設の劣化が進んでおり、適正な運営のためには、今後もメンテナンスコストの継続的な発生が予想される。(指定管理料とは別に発生)

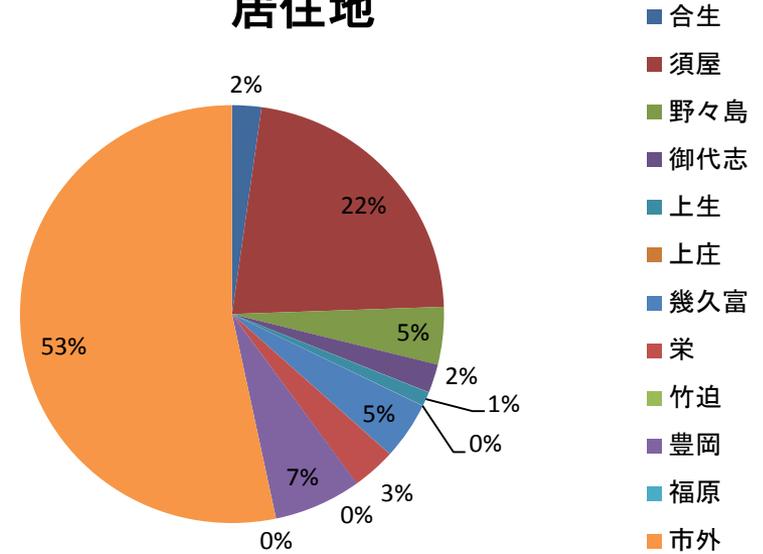
利用者の満足度

方 法：対面式アンケート調査
 実 施 日：平成29年3月10日（金）、14日（火）
 場 所：ユーパレス弁天ロビー
 人 数：90名（男45名、女45名）

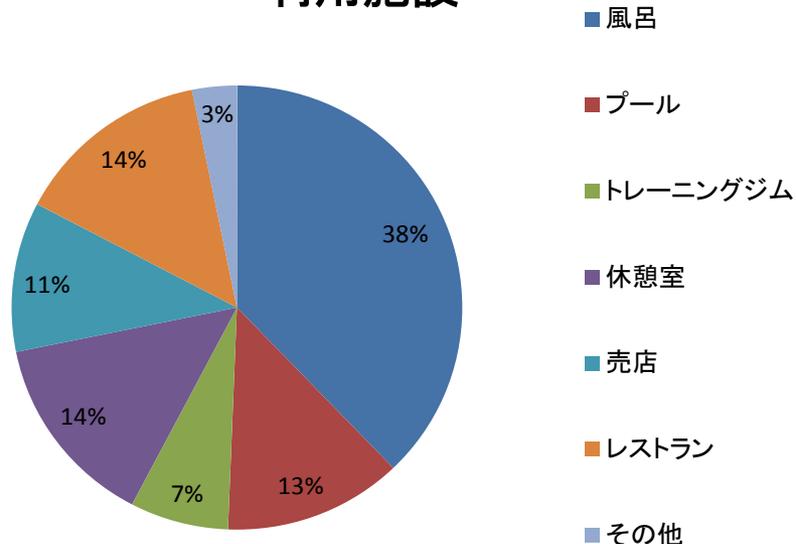
年齢



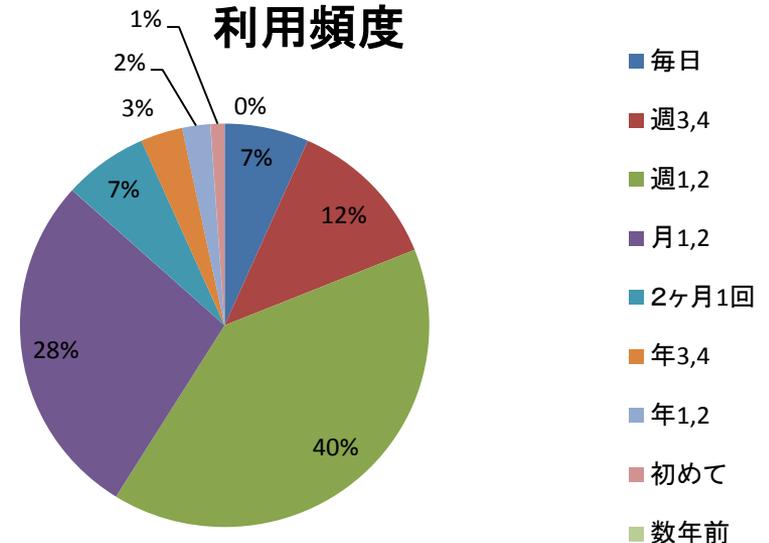
居住地



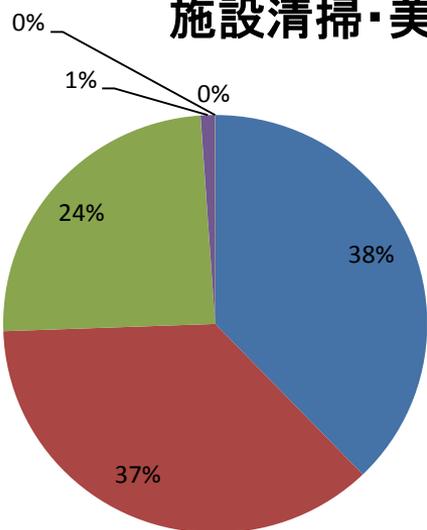
利用施設



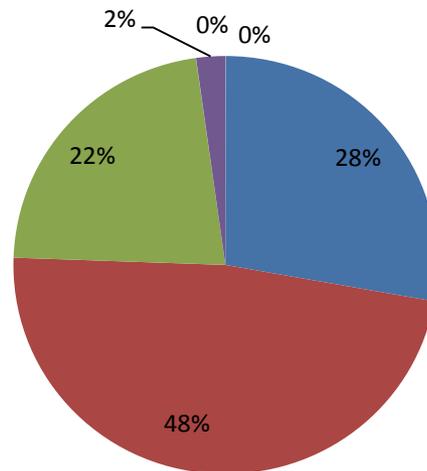
利用頻度



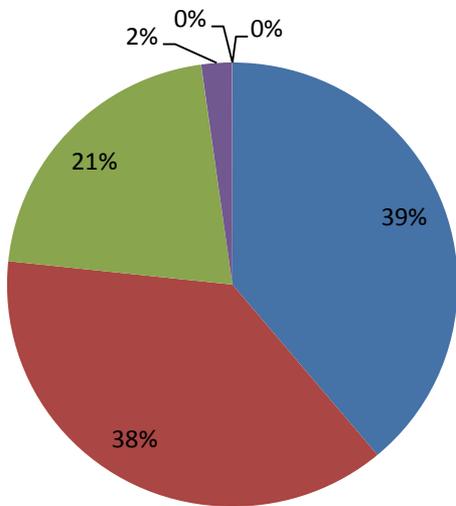
施設清掃・美観



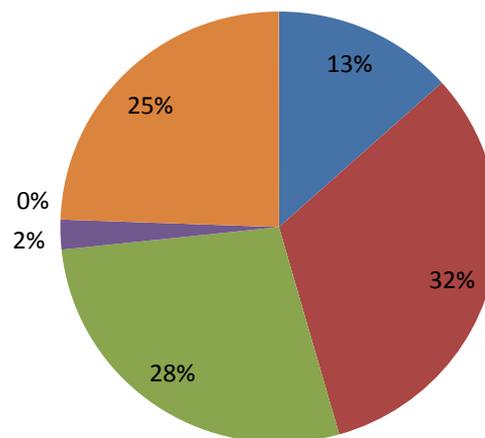
利用しやすさ(時間、料金等)



従業員対応



イベント



(1) 施設内外の清掃や管理状況	
1	床の埃が多い。
2	きれいに清掃されている。
3	壁の隅の汚れが気になる。
4	整理整頓されている
5	きれいにになり利用しやすい
6	きれいに清掃されている。とてもよい。
7	壊れているところがある。
8	お風呂がすべる。トイレが臭う。
9	風呂に綿棒が無くなった。
10	靴下ですべりやすい。
11	とてもきれい。
(2) 利用しやすさ(利用時間、料金など)	
1	市民・高齢者が利用しやすい料金設定にして欲しい。
2	ちょっと高い。温泉は300円くらいにして欲しい。
3	プールは500円くらいにして欲しい。
4	70才以上を安くして欲しい
5	少し高い。
6	プールが高い。いつもは植木のかがやき館を使っている。
7	温泉の料金がちょっと高い。
8	茶のサービスが無くなった。現在の管理者に変わってサービス減った。
9	もう少し安くしてほしい。
10	もう少し安く利用できるとう助かる。
11	安くてよい。
12	レストランの値段が少し高い。

(3) 従業員の接客態度	
1	知らない人に対する笑顔が無い。
2	明るい
3	愛嬌がよい。
4	最近、少し雑になった。
5	ハキハキして良い。
6	忙しいときは人を増やしてもよいのでは
7	明るくてよい。
8	明るくとてもよい。
9	受付の人が元気があってよい。
(4) イベントや展示コーナー	
1	イベント(カラオケなど)時の駐車場が足りない。空いていないので、帰ることもある。
2	人が少なくなっている。有料500円くらいととてもいいから、人が集まるようなイベントをしてはどうか。
3	踊りやカラオケなど楽しいイベントがある。
4	ロビーのイベントが無い時は、広くてさびしい。
5	ロビーのスペースが、もったいない。
(5) 施設・サービス全般	
1	ジムの設備を増やして欲しい。
2	宴会料理に、もう一工夫あればよい。
3	駐車場がいつも多い。ゲームコーナーは人が少なくさびしい。

自由記述欄			
1	料金が少し高い。七城温泉くらいにして欲しい。職員が多すぎる印象がある。	11	国保の利用券の枚数を増やして欲しい。
2	駐車場の利用マナーが悪い人が多い。下駄箱に鍵をかけない人がいる、公平になるように注意して欲しい。休憩室は、有料でもいい。ただで利用している人が多い。休憩室の利用料金を取って、他の料金を安くできれば尚良い。	12	風呂のトイレの故障がそのまま。
3	接客態度を改善して欲しい。	13	パスポートを導入して欲しい。一回づつ券を買わなくて済むように。
4	売店が充実してよい。	14	夏場のプールは、人数が多すぎる。事故の危険性があるので対策が必要である。
5	食堂の味付けが薄い。	15	備品(和室のハンガー・服掛け、風呂のドライヤーなど)を増やして欲しい。
6	風呂の日は駐車場が混み合って停めにくい。	16	レストラン券売機は、多い時間帯に人が並び、急いでいるときは困る。
7	大広間の活用、食堂の活用。七城と違いにぎあいが無い。セルフサービス食事が欲しい。	17	今後も利用したい。
8	現状維持でよい。	18	健康づくりに役立っている。
9	今のままでよいと思う。	19	建物の入口や靴箱の入口が狭い。
10	利用者マナーを改善してほしい。大声で話す人がいる。	20	先日、トレーニング室をはじめて利用し、教室(ヨガやエアロビなど)があるのでよかった。
		21	子どもを連れて、ゆっくりできるので、良い施設だと思います。

経営改善策(案)について

■経営改善の課題となるもの

1、高額な施設・設備コスト

→老朽化による管理費の増、燃料費の高騰、過大な施設規模 など

2、公共性・福祉機能の確保

→条例において料金が設定されている

→不採算事業の実施(格安な運動教室など)

→営業時間や施設・設備内容を経営者の判断で変更できない など



- ・現状の施設運営を維持するのであれば、赤字の抜本的改善にはつながらない。
- ・黒字化には、公共性・福祉機能の比重を下げ、収益性を確保する取組みが必要。



■黒字体質化策(案)

◆受益者負担の観点を取り入れる

→料金を伴わない利用者(休憩、イベント参加のみの方)が、年間10万人程※ただし、業者、宴会等を含む数

→入館料の規定を条例で定め、これまで無料で利用していた方に負担してもらうことで公平性を確保。

→利用料金の値上げは、利用者の減少に直結してしまうが、入館料方式の場合、その影響は少ないと予想。

(例えば、「入館料+温泉利用料」を、これまでの温泉利用料と同額とすれば、温泉利用者の負担増は無い。)

→入館料の導入により、赤字補填として支払っている指定管理料の削減につながる可能性がある。 14

今後の方向性について

1、今後の管理運営の方針

・直営方式

市の負担増が懸念され、リスクも高いことから現実的ではない。

・指定管理制度

直営と比較して市のリスクが少なく、引き続き円滑な運営が可能。
ただし、恒常的な赤字体質であることから、経営改善策が必要。

・譲渡方式

市の負担がなくなり、公共施設の改革としては最も効果が高いが、合意形成や手続き(資産算定、財産処分など)に相当な時間を要するため、十分な検討が必要であり、拙速に運営者が決まらず、事業に隙間ができる可能性がある。

→ 次期(H31)は、指定管理制度を継続する。

なお、その後(H36～)の更新時に向けては、民間譲渡など手法の変更も視野に入れながら、将来的なあり方の検討を進めていく。

2、改修計画

- ・安全性確保・維持のために、最低限必要な耐震・設備改修工事の実施に向けて検討を進める。
- ・今年度、専門家による施設・設備の状況調査を実施する。
- ・工事は、指定管理者更新のタイミングに合わせ※平成31年4月から数ヶ月間の休館のうえ実施を想定。

3、経営改善策に関すること

- ・市の負担軽減及び施設運営の適正化を図るため、料金に関する条例改正の検討を進める。
(例として、入館料について規定に定める。)

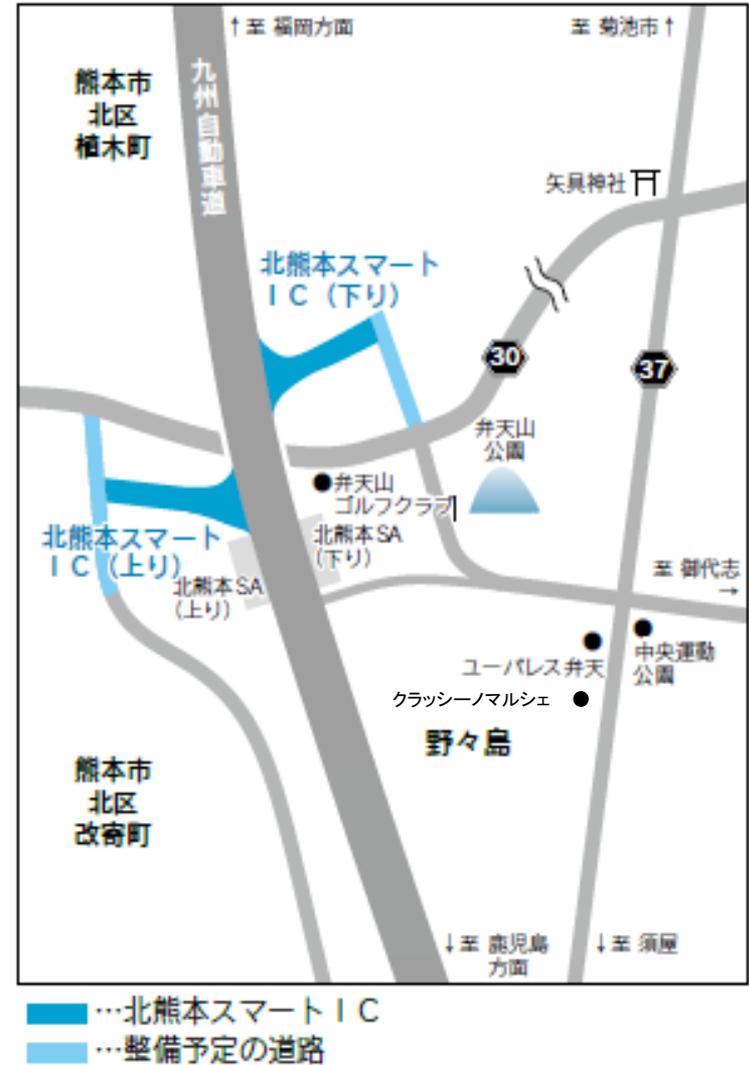
施設を取り巻く状況について

(インフラ整備)

- ・北熊本スマートICが、平成30年度末に併用予定(図参照)
→スマートICから阿蘇へのルートと県道熊本菊鹿線が
交わる地点となり、人の行き来が多くなると予想される。

(周辺施設)

- ・クラッシーノマルシェ(隣接 H28.2オープン)
- ・弁天山公園(約0.9km付近)
- ・中央運動公園(道向かい)
- ・合志マンガ図書館(約1.2km付近 H29.7オープン)



北熊本スマートICの併用により、施設単独ではなく、エリア的な来客・回遊につながる可能性がある。