

下部温泉複合施設開発への民間活力導入に関する サウディング型市場調査 実施要領

令和2年6月5日

身延町

1. 調査の背景及び目的

(1) 背景

本町の新町建設計画では、「健康づくり施設の整備充実」「社会体育施設の整備」を推進施策として掲げ、健康増進のための健康関連施設、スポーツ振興のための体育施設の整備充実を進めています。

また、「第2期 身延町まち・ひと・しごと・創生総合戦略」（令和2年3月）において、「下部温泉の魅力アップ」、「インバウンド観光の推進」等を具体の施策に掲げ、下部温泉の観光振興、等を進めることを示しています。

そのような状況の中で、既存の町営温泉施設の老朽化に伴う新たな施設の在り方に関する検討が行われてきました。また、町内にスポーツジムの整備してほしいという町民の要望もあり、下部温泉駅周辺への既存温泉施設の移設再整備、スポーツ施設等を含めた複合施設化の検討を進めてきました。

(2) 目的

本調査は、民間事業者の皆様との対話を通して、本施設の魅力向上のための事業アイデアや参加しやすい事業条件等を把握することにより、官民連携による下部温泉複合施設開発の事業者公募に活かすことを目的にしており、対話に関しては以下の基本方針を基に行ないたいと考えています。

【施設の利用に関する基本方針】

基本方針1	町の交流拠点となる顔づくり	温泉の特徴を前面に出した、日帰り観光客の観光立ち寄りスポットにもなる、町外来訪者をお迎えする町の顔として拠点整備を目指す。
基本方針2	健康寿命の増進に寄与する施設づくり	既存の温泉施設の機能を継承するだけでなく、今後の地域活性化にも寄与する健康増進施設としての整備を目指す。
基本方針3	温泉街の景観形成への寄与	「観光、レクリエーション景観拠点」にふさわしい優れた景観の演出を目指す。
基本方針4	周辺施設との連携	恵まれた周辺観光資源と連携し、回遊の生まれる施設づくりを目指す。

2. 対象地の概要

別添の「施設概要書」をご参照ください。

3. 事業の概要

(1) 事業方式

導入する事業方式は、PFI法に基づくBT0方式を想定しています。

(2) 設置する施設の想定

本町が設置を想定している施設は次のとおりです。

健康増進施設 【必須施設】	・温泉施設（内湯、外湯、サウナ） ※冷泉及び高温源泉を準備 ・スポーツジム（スタジオ併設）
コミュニティ施設	・休憩室、多目的室 等
地域とのハブ的施設	・観光案内所 ・物産所、小規模商業施設 ・レストラン、カフェ
その他	・木造2階建て（温泉施設はRC） ・木質バイオマスボイラーを使用した暖房、温水設備

(3) 役割分担

温泉施設等に係る先行 PFI 事業の業務範囲を参考に、本事業で想定される業務範囲を次のとおり整理する。

① 施設整備業務

▼施設整備業務範囲（案）

業務内容		P F I		備考
		町	民間	
用地確保		○	—	
調査等	調査業務 （入札条件に関連するもの）	○	—	敷地測量、地質調査、土壌汚染対策、埋蔵文化財調査等については、入札の前提条件として、町が実施する。
	調査業務 （上記以外のもの）	—	○	電波障害調査、騒音、周辺家屋影響調査等
	許認可の取得 （事業実施に係るもの。）	○	—	都市計画決定等の事業実施に係るものは、事業の管理者である町が行う必要がある。
	開発許可関連	○	△	開発許可の事前協議、建設に係る許可申請等は町で実施する方針とし、今後検討する。
	許認可の取得 （上記以外のもの）	—	○	建築確認申請等の許認可を取得する。
	交付金申請	○	△	申請業務は町が行うが、事業者は、申請に当たって必要な資料作成等の補助を行う。
設計	複合建築物、立体駐車場	—	○	
	外構 （植栽・歩道・駐車場・駐輪場）	—	○	
建設	造成工事	○	—	造成工事については原則として町が実施する方針とする。
	多目的建築物	—	○	
	外構 （植栽・歩道・駐車場・駐輪場）	—	○	
	備品調達・設置	—	○	
上下水道の引き込み		○	—	
温泉の引き込み		○	—	
周辺道路の整備		○	—	
工事監理		—	○	
開業準備		—	○	

② 維持管理業務

▼維持管理業務範囲（案）

業務内容	P F I		備考
	町	民間	
清掃業務	—	○	日常清掃・定期清掃を想定する。
警備業務	—	○	夜間は機械警備を想定する。
消防用設備点検業務	—	○	
汚水槽清掃業務	—	○	下水道の整備状況により不要である。
電気設備保安業務	—	○	
建築物環境衛生管理業務	—	○	法令により実施が義務付けられている。
洗面器及び水飲器排水管清掃業務	—	○	
給湯ボイラー保守点検業務	—	○	
自動ドア保守点検業務	—	○	
各種備品、器具、管理用機械等の保守点検・修理及び清掃業務	—	○	受水槽、防火水槽を想定する。
敷地内植栽の剪定及び草刈業務	—	○	
検針メーターの確認と業務に関する記録の作成業務	—	○	
照明設備の交換	—	○	
一般・産業廃棄物処理業務	—	○	
什器備品管理	—	○	
大規模修繕	—	○	

③ 運営業務

▼運営業務範囲（案）

業務内容			P F I		備考
			町	民間	
温浴施設等 運営業務	受付業務		－	○	
	予約管理		－	○	
	大浴場の運営		－	○	
	利用促進の企画・実施		－	○	
	レストランの運営		－	○	
	小規模店舗の運営		－	○	
観光案内所 運営	観光案内所の運営		－	○	
民間収益施設 運営業務	収益施設の運営		－	○	
スポーツ 施設等 運営業務	利用料金の設定		○	○	一般利用事業については町が設定し、自主事業については事業者が設定する。
	使用許可等に 係る事務	利用料金徴収	－	○	
		利用券発行台帳及び日計表の作成	－	○	
		専用使用確認調整等	－	○	
		料金減免の申請受付及び通知	－	○	
		使用許可書の交付	－	○	
		設営立会い及び設備設置	－	○	
		使用物品の貸出	－	○	
	利用案内・ 受付	利用方法の周知と説明	－	○	
		入場者の案内	－	○	
		利用案内書の作成・印刷	－	○	
		使用状況問い合わせ対応	－	○	
		使用状況掲示板の作成	－	○	
	利用者に対する助言・指導・相談		－	○	
	優先予約受付の総合利用調整		－	○	
	公共施設予約システムの活用と運転管理		－	○	
	スポーツ用具等の備品		－	○	リースを含む
	利用者の統計記録と報告		－	○	
	スポーツ振興事業（町主催）		○	△	
	自主事業	各種スポーツ大会、教室の開催	－	○	
		スポーツ振興	－	○	
	苦情処理、調査、視察対応等		－	○	
	災害時対応		－	○	
	遺失物等の取扱い		－	○	

（４）費用の負担割合

導入施設に一定の収益が見込まれることから、ジョイント・ベンチャー型の事業形態を想定しています。

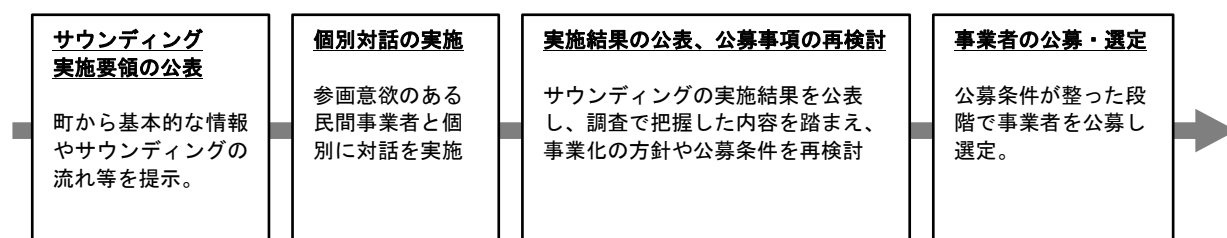
（５）事業期間

事業期間は、施設整備期間と維持管理運営期間に区分されます。維持管理運営期間は、先行事例を参考に、概ね15年もしくは30年を想定しています。

4. 調査スケジュール

サウンディング実施要領等の公表	令和2年6月5日(金)
質問受付期間	令和2年6月8日(月)～6月12日(金)
質問回答	令和2年6月17日(水)
個別対話の参加申込期限	令和2年6月19日(金)
提案書の提出期限	令和2年6月26日(金)
個別対話の実施期間	令和2年6月29日(月)～7月8日(水)
サウンディング実施結果の公表	令和2年7月下旬

【サウンディングの流れ】



5. サウンディングの内容

(1) 対象者

調査の対象者は、法人又は法人により構成されるグループとします。

(2) 調査の進め方

① 実施要領の公表及び配布について

実施要領は本町のホームページに掲載しますので、ダウンロードにより入手してください。

② 質問の受付及び回答

実施要領等に関する質問を電子メールにて受け付けます。質問に対する回答は、質問者に対して個別にメールで返信するとともに、本町のホームページ上でも掲載します。同類の質問はまとめて回答を掲載し、質問者は非公開とします。

質問受付期間	令和2年6月8日(月)～6月12日(金)
質問回答	令和2年6月17日(水)
メールアドレス	shisetsuseibi@town.minobu.lg.jp
メール件名	【質問】 下部温泉駅前調査 グループ(事業者)名
利用様式	様式1 質問書

③ 個別対話の参加申込

本町のホームページ上に申込書を掲載します。各自でダウンロードし、必要事項をご記入の上、電子メールで提出してください。また、申込書以外に提案書も提出していただきますが、期限は別途設けていますのでそれまでにご提出をお願いします。

申込受付期間	令和2年6月18日(木)～6月19日(金)
メールアドレス	shisetsuseibi@town.minobu.lg.jp
メール件名	【対話申込】 下部温泉駅前調査 グループ(事業者)名
利用様式	様式2 個別対話参加申込書
その他	参加人数は1グループあたり4人までとします。

④ 提案書等について

本町が予定している事業者公募に向けて、ご意見やご提案をお聞かせください。

書式は自由ですが、下記について可能な範囲で(様式3)の「サウンディング提案書」に記載をしてください。調査の背景及び目的を踏まえ、具体的で実現性の高いアイデアのご提案をお願いします。

- 整備イメージ

想定される施設の規模、配置、導入機能についてご提案ください。

留意事項	(別紙1)の「施設概要書」をご確認ください。
ご提案頂きたい施設	健康増進施設【必須施設】(温泉施設、スポーツジム)
	コミュニティ施設(休憩室、多目的室)
	地域とのハブ的施設(観光案内所、物産所、小規模商業施設、レストラン、カフェ)

- 事業期間

事業期間をご提案ください。

留意事項	最長30年を予定しています。
------	----------------

- 事業の実施体制

事業の実施体制をご提案ください。

- 管理運営業務

施設の管理運営範囲、営業時間、管理運営方法等をご提案ください。

- 公募条件案に対する意見

現時点で想定している公募条件案（事業方式、設置する施設の想定、役割分担、費用の負担割合、事業の実施体制、事業スケジュール、その他）に対する意見・要望等をご記入ください。

- リスク分担に関する意見

法令変更、物価・金利変動、自然災害等、想定されるリスクに対する官民間のリスク分担に関する意見・要望等をご記入ください。

- その他

上記のほか、町への意見・要望等があればご記入ください。

⑥ 提案書等の提出方法

本町のホームページ上に（様式3）の「サウンディング提案書」を掲載します。各自でダウンロードし、必要事項をご記入の上、以下に掲げるいずれかの方法でご提出ください。

その他、必要に応じて、補足資料（イメージパース、図面等）も提出してください。

提案書の提出方法	・ 電子メール ・ 郵送又は持参（提案書2部及びデータを書き込んだCD-ROM又はDVD-ROM）
提案書の提出期限	令和2年6月26日（金） （郵送は提出期限当日消印有効）
メールアドレス	shisetsuseibi@town.minobu.lg.jp
メール件名	【提案】 下部温泉駅前調査 グループ（事業者）名
郵送・持参する場合の提出先	身延町教育委員会 施設整備課 〒409-2992 山梨県南巨摩郡身延町常葉1093
利用様式	様式3 サウンディング提案書

⑦ 個別対話の実施

個別対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、応募グループ（事業者）別に行います。会場や日時については、個別に調整させていただきます。

実施期間	令和2年6月29日（月）～7月8日（水）
所要時間	1グループあたり30分～1時間程度
開催場所	個別にご連絡致します。
その他	参加人数は1グループあたり4人までとします。

⑧ サウンディング結果の公表

サウンディングの結果概要について、参加グループ（事業者）名を伏せた上で、ホームページ上で公表します。提出資料は非公開とし、また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

公表日	令和2年7月31日（金）予定
-----	----------------

6. 留意事項

(1) 参加費用

本調査への参加に要する費用は参加事業者の負担とします。

(2) 提出資料の返却

提出していただいた資料は返却いたしません。

(3) 参加の取り扱い

本調査は、事業者の公募内容等を検討する上で参考にするものです。事業者を決定するものではありません。

(4) 意見・提案内容の取り扱い

本調査で意見・提案をいただいた内容は、事業者公募条件を検討する際の参考としますが、必ず反映されるものではないことに御留意ください。

なお、本調査で意見・提案いただいた内容については、事業者公募の際に履行していただく義務はありません。

(5) 対話の不実施

本要項に関係のない提案など、本調査の趣旨から外れた内容について提案があった場合は、当該参加事業者に対する対話を実施しない場合があります。

(6) 追加での対話へのご協力

必要に応じ、電子メール等による追加対話（文書照会含む）を実施させていただくことがありますので、その際にはご協力をお願いいたします。

(7) 参加除外条件

次のいずれかに該当する者は、対話に参加することができません。

ア 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者

イ 各種法人税を滞納している者

ウ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主催者その他構成員又は当該構成員を含む団体

エ 身延町物品購入等契約に係る指名停止等措置要綱（平成26年身延町訓令第4号）の規定による入札参加資格停止の期間中の者

オ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う者

（８）その他

身延町情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象となります。ただし、提案者が事業を営む上で、正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があります。

なお、今後、事業化する際における受託候補者特定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については、受託者決定後の開示とします。

7. 問い合わせ先

身延町 教育委員会 施設整備課

〒409-2992 山梨県南巨摩郡身延町常葉1093

電 話： 0556-20-3015

F A X： 0556-36-0936

メールアドレス： shisetsuseibi@town.minobu.lg.jp

ホームページ： <https://www.town.minobu.lg.jp/>

8. 開示資料

本調査に際し、下記を開示資料として公表します。

添付資料	(別紙1) 施設概要書 (別紙2) 平面図 (別紙3) 想定する事業スケジュール
様式	(様式1) 質問書 (様式2) 個別対話参加申込書 (様式3) サウンディング提案書

下部温泉複合施設開発への民間活力導入に関する サウンディング型市場調査 施設概要書

令和2年6月5日

身延町

1. 敷地概要

下部温泉駅前本調査の対象となる下部温泉駅前の概要を以下に示す。



▲ 位置図

- ・ 敷地面積：約5,400m²（都市計画区域外）
- ・ 元々は㈱富士ミネラルウォーター下部工場として利用されており、現状では町有空地となっている。
- ・ 前面道路は西側に位置する県道415号線で、幅員約5mとなっている。
- ・ 県道415号線の向かい側には、下部ホテルが営業している。
- ・ J R 下部温泉駅の北側に位置しており、駅改札口からは踏切を隔てる。

2. 上位関連計画

下部温泉駅周辺を取り巻く上位関連計画を以下にまとめる。

①第二次身延町総合計画（H29.3）

地方自治法第2条第4項に定める総合計画にあたる本計画では、社会情勢が大きく変化する中で、本町が今後も発展し続けていくために、町政運営の基本となる基本理念と将来像を定めている。「まち・ひと・しごと創生総合戦略」を取り込んで、5つの施策を一体的に推進することで、基本理念に沿った将来像の実現を目指している。

計画構成：基本理念、将来像、5つの施策分野

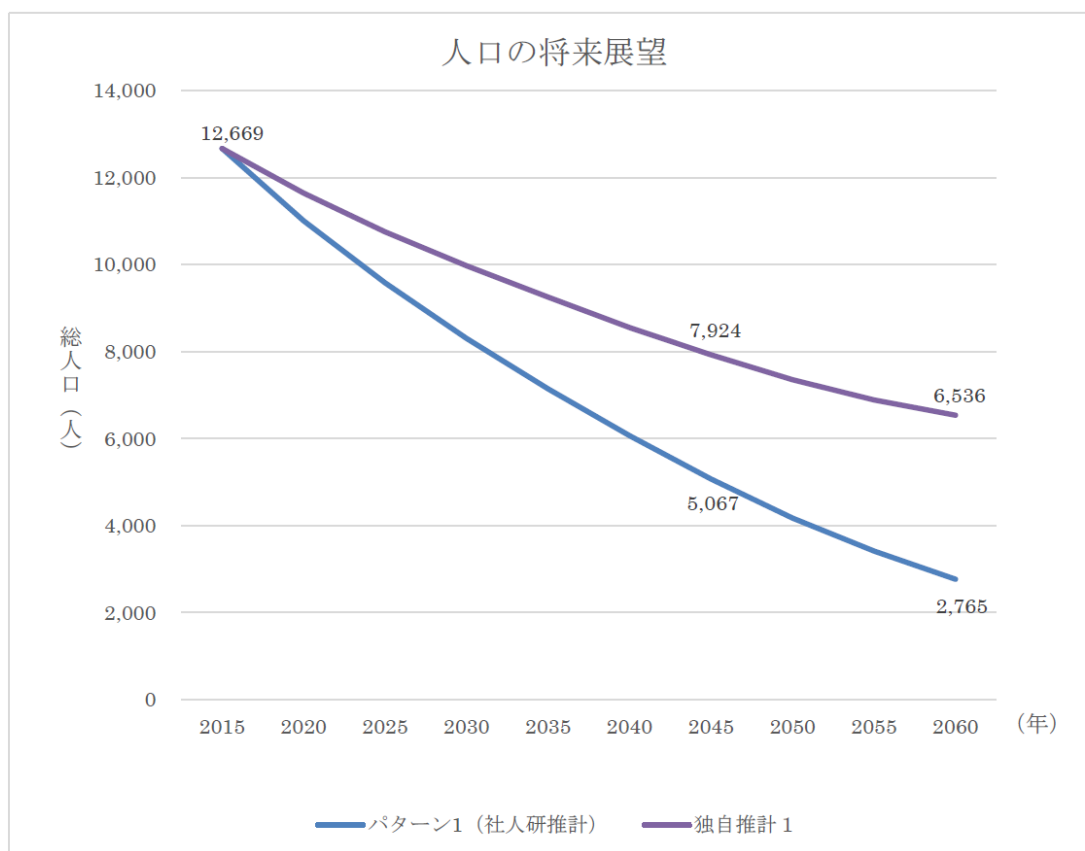
計画期間：平成29年度（2017年）～平成38年度（2026年）までの10年間

前期基本計画：～平成33年度、後期基本計画：～平成38年度



②身延町人口ビジョン・総合戦略（改訂版）（R2.3）

人口ビジョン・総合戦略では、2060年の目標人口を6,500人として、関連施策の計画的な実施を挙げています。



図表3-6 人口の将来展望（出典：社人研「日本の将来推計人口（2018年推計）」）

	2015 年	2060 年	減少率
全国	127,094,745 人	100,000,000 人	21.3%
身延町（社人研推計）	12,669 人	2,765 人	78.2%
身延町（目標値）	12,669 人	6,536 人	48.4%



目標人口（案）	6,500 人
---------	---------

5つの 基本目標

- ① 地域に根差した雇用の創出
- ② 町を元気にできる人財の育成
- ③ 人の流れをつくり、移住・定住の促進
- ④ 結婚・出産・子育て環境の充実
- ⑤ 特色ある持続可能な地域社会の形成

③新町建設計画（R01.12）

新市建設計画では、「健康づくり施設の整備充実」「社会体育施設の整備」を推進施策として掲げ、健康増進のための健康関連施設、スポーツ振興のための体育施設の整備充実を進めている。

Ⅳ 心も体も健やかに支えあうふれあいづくり

(1) 健康づくり

すべての住民が健康で明るい生活ができるように、地域保健計画を策定して、地域における健康づくり体制の強化を図り、住民の健康・福祉の増進や必要な拠点整備に努めます。

また、住民の健康管理と意識の向上を目指して、各種健康診査の検診内容の充実や、各種健康教室を開催していきます。

さらに、健やかな子どもを安心して生み育てるために、妊産婦・新生児訪問の充実、予防接種体制の整備など、きめ細かい母子保健事業を推進していきます。

【主な施策・事業】

- 地域保健計画の策定
- 健康づくり推進体制の整備
- 健康づくり施設の整備充実
(総合保健福祉センター 等)
- 保健予防体制の充実
- 各種健康診査の充実
- 各種健康教室の開催
- 健康管理システムの充実
- 母子保健事業の推進 等

(3) 生涯スポーツの振興

住民が生涯にわたり年齢や体力に応じて、多様なスポーツ活動を楽しむことができる活動の推進や、施設の機能充実などの環境づくりを進めていきます。

また、スポーツ関連団体の交流と統合を進め、住民が一体となって参加できる生涯スポーツ体制を創りだしていきます。

【主な施策・事業】

- スポーツ団体の育成・支援
- 社会体育施設の整備
- 各種スポーツ活動への支援
- スポーツ教室の開催
- 指導者の確保と育成
- 総合型地域スポーツクラブの設置 等

④身延町過疎地域自立促進計画（H29.3）

昭和35年の国勢調査時に、合併前の旧3町合わせて35,616人あった人口は、平成22年の国勢調査時には14,462人と50年間で21,154人59.4%の著しい減少となり、昭和45年に旧下部町、旧中富町が、また、昭和47年には旧身延町が過疎地域対策緊急措置法の指定を受けている。

過疎地域自立促進計画において、本検討に関わるのところでは、特に下記の計画を挙げている。

自立促進 施策区分	事業名 (施設名)	事業内容	事業 主体	備考
1 産業の振興	(8)観光又はレクリ エーション	温泉施設整備事業	身延町	
	(9)過疎地域自立促 進特別事業	下部温泉の魅力アップ（オリジナル商 品開発及び地産地消推進事業）	身延町	

⑤身延町景観計画（R2.4）

下部温泉は景観構造図で、「観光、レクリエーション景観拠点」に位置付けられており、身延温泉街も面的な景観資源と整理している。

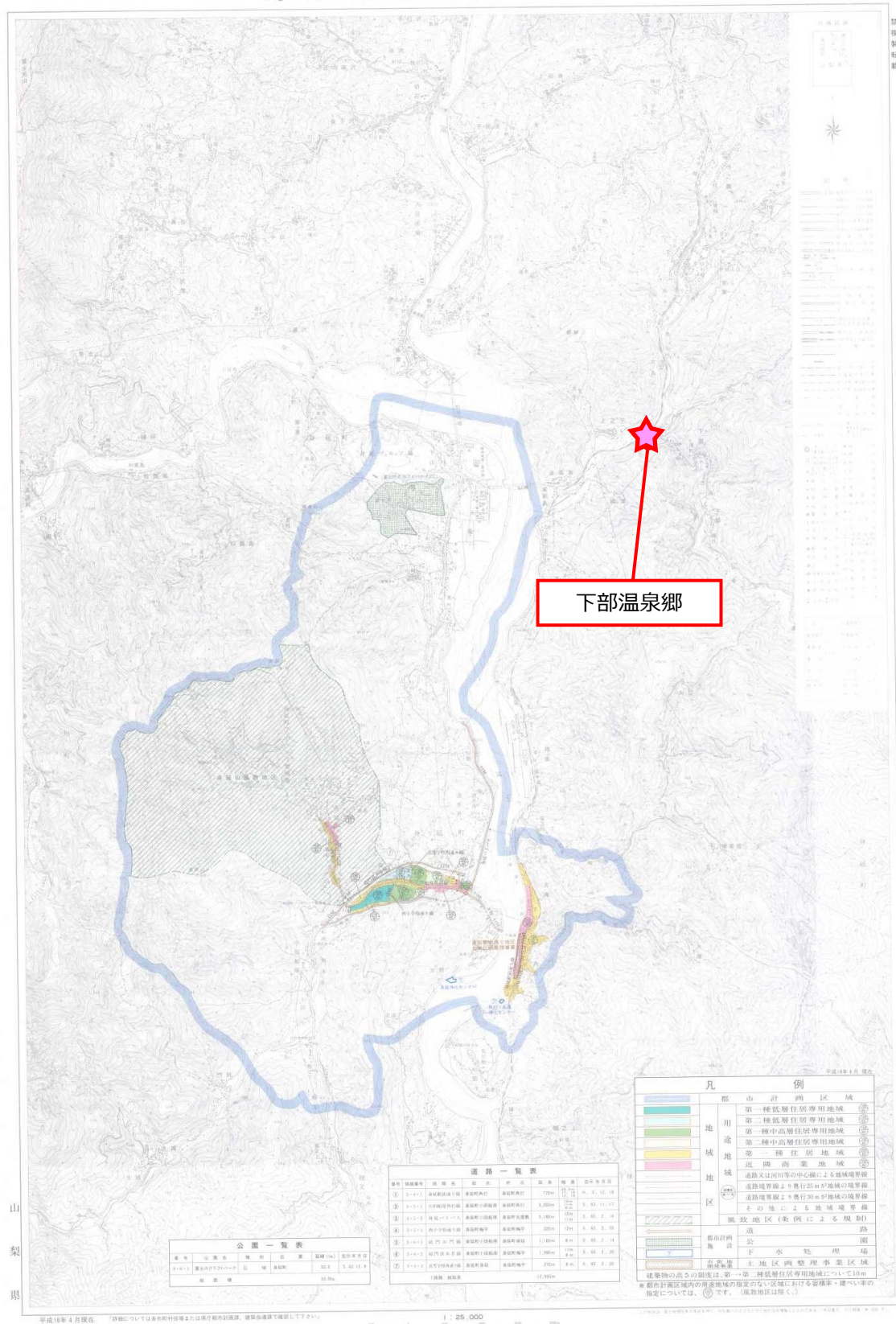


▲ 景観構造図

3. 法適用状況

下部温泉郷は都市計画区域外となっている。

身延都市計画総括図

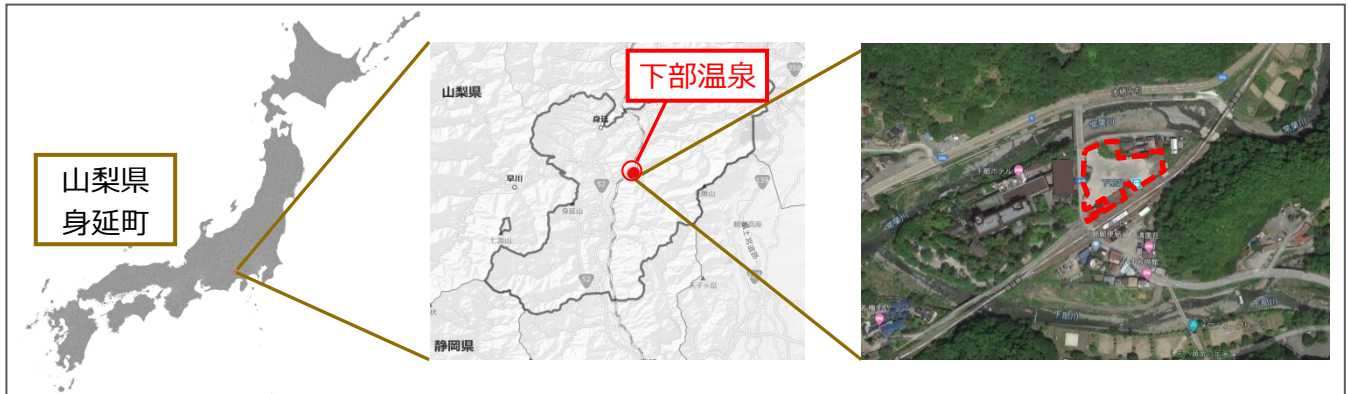


4. 現地状況

①位置及びアクセス

アクセス

- ・中部横断道下部温泉早川 IC から車で 5 分
- ・甲府駅から JR 身延線で約 80 分
- ・JR 身延線下部温泉駅から徒歩 0 分



②周辺施設

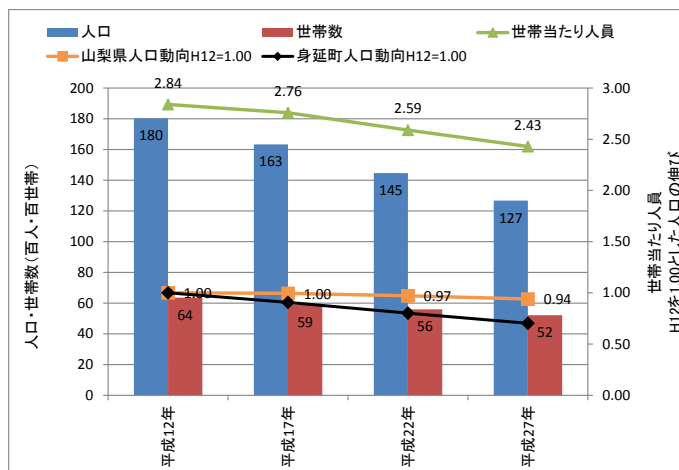
対象地（検討対象箇所）周辺には、①下部温泉郷、②身延山、③富士川クラフトパーク、④本栖湖、等の観光資源が分布している。



5. 下部温泉駅前の利用者数

①人口動向

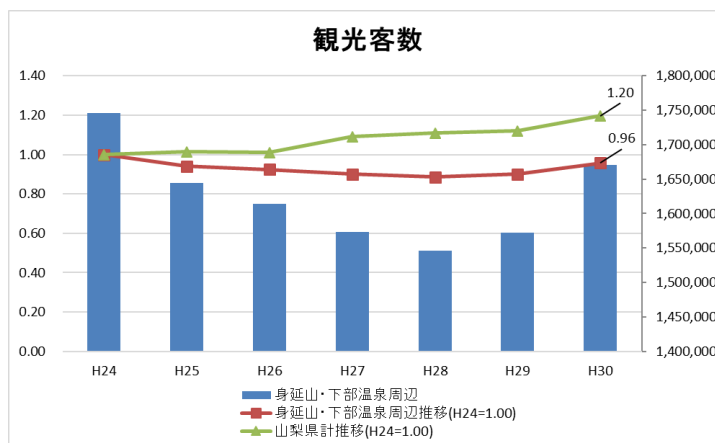
本町の人口は約 12,700 人で世帯数は約 5,200 世帯となっており、減少傾向が続いている。少子高齢化が進んでおり、生産年齢人口が半数程度にまで、減少している。



出典：国勢調査

②観光入込客動向

身延山・下部温泉郷といった観光地を有しており、観光客は回復傾向にある。



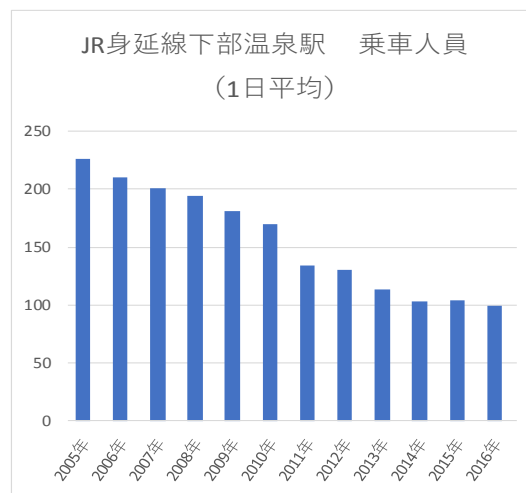
出典：山梨県観光入込客統計調査

③交通動向

JR 身延線・下部温泉駅は、1～2 本/時の運行本数となっているが、国道 52 号では 16,700 台/日程度、国道 300 号では 2,500～7,400 台/日程度、県道 415 号では 1,500 台/日程度の自動車交通量が観測されている。



出典：平成27年度道路交通センサス



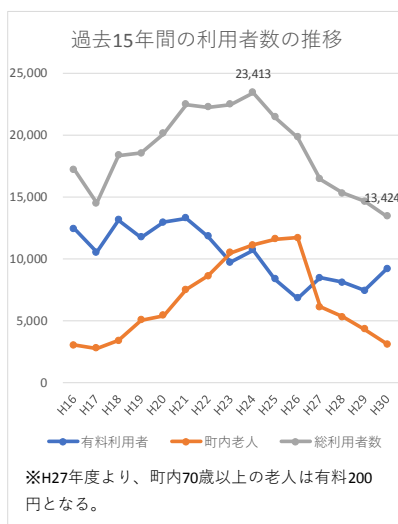
出典：山梨県統計年鑑

6. 下部温泉会館（既存施設）の概要

既存の下部温泉会館は、誰でも気軽に日帰り温泉が楽しめる公衆浴場として 1985 年に建築されましたが、築 35 年が経過し、老朽化が進んでいます。

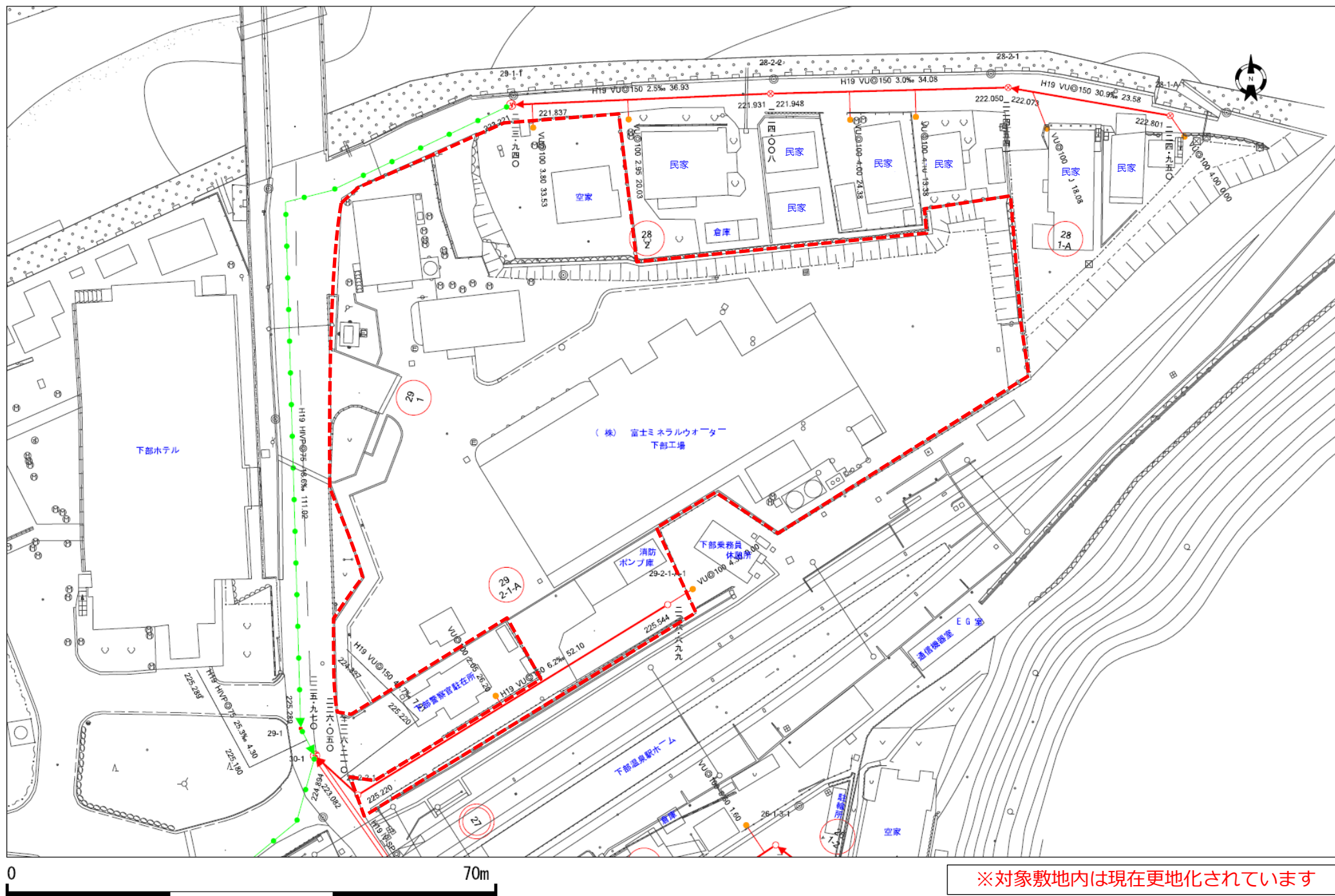
平成 24 年度をピークに利用者数は減少しており、平成 27 年度に町内 70 歳以上の老人を有料化しました。

項 目	内 容	備 考	
名称	下部温泉会館	都市計画 区域外	
所在地	〒409-2942 山梨県南巨摩郡 身延町下部 1130-1		
敷地概要	面積：約 718 m ²		
建物概要	建築面積：401 m ² 延床面積：1057 m ² 構造階数：鉄筋コンクリート造 ／3 階建	1985 年 5 月 竣工・開業 (築 35 年)	 
施設	・大浴場、多目的ホール、研究室、 休憩室 ・無料駐車場 20 台	高さ制限 2.2m	
料金	・ひと風呂コース 町外：大人 500 円 小学生 400 円 町内：大人 400 円 小学生 300 円 ・1 日コース 町外：大人 1000 円 小学生 600 円 町内：大人 800 円 小学生 500 円 高齢者（70 歳以上）200 円	※平成 27 年 度 に 町 内 70 歳 以 上 の 老 人 を 有 料 化	
営業時間	10:00～17:30		
利用者数	H20 年度：20,091 人 H24 年度：23,413 人 H30 年度：13,424 人	参考： 下部温泉来訪者数 H26 宿泊客：103,784 人/年 日帰り客：26,063 人/年 ※「下部温泉郷国民保養温泉地計画書」H29 環境省より	



年度	運営日数	有料利用者		町内利用者		総利用者数	1日当りの 平均利用者数
		利用者数(人)	利用料収入(円)	町内老人(人)	団体等		
H16	306	12,440	4,592,600	2,995	1,784	17,219	56.3
H17	241	10,506	3,168,700	2,734	1,228	14,468	60.0
H18	338	13,105	4,237,900	3,362	1,885	18,352	54.3
H19	361	11,727	4,725,750	5,036	1,759	18,522	51.3
H20	358	12,941	5,184,275	5,410	1,740	20,091	56.1
H21	358	13,270	5,201,500	7,513	1,672	22,455	62.7
H22	360	11,806	4,560,450	8,594	1,826	22,226	61.7
H23	361	9,720	3,751,700	10,470	2,284	22,474	62.3
H24	360	10,695	4,071,400	11,104	1,614	23,413	65.0
H25	355	8,335	3,716,750	11,564	1,544	21,443	60.4
H26	341	6,784	3,250,900	11,697	1,324	19,805	58.1
H27	341	8,450	4,501,250	6,080	1,900	16,430	48.2
H28	341	8,093	4,301,250	5,302	1,880	15,275	44.8
H29	348	7,407	4,292,300	4,296	1,919	14,622	42.0
H30	357	9,176	4,872,250	3,087	1,161	13,424	37.6

出典：身延町資料





現地写真1



現地写真2



現地写真3



現地写真4



現地写真5



現地写真6



現地写真7



現地写真8



現地写真9



現地写真10



現地写真11



現地写真12

