ふれあいの郷再編整備推進計画　改定版

令和８（2026）年 10 月

飛島村

目　次

整備推進計画編

第1章 はじめに 1

1. 背景・目的 1
2. 再編整備の必要性 1
3. 本計画の位置付け 2
4. 計画策定フロー 2
5. 基本方針 3
6. コンセプト 3
7. 導入機能 4
8. 計画地の整理 5
9. 観光交流施設を実現する上での課題 （基本構想を再掲） 6

第2章 整備の方向性 7

1. 基本計画見直しの経緯 7
2. コスト縮減案の比較検討 7

第3章 導入機能・規模の検討 9

1. ターゲット・商圏の設定 9
   （1） ターゲットの設定 9
   （2） ターゲットごとの機能イメージ 10
   （3） 周辺温浴施設の立地状況 11
   （4） 商圏の設定 13
2. 利用者数の設定 14
   （1） 商圏人口の確認 14
   （2） 利用者意向調査を踏まえた年間利用者数の想定 15
   （3） 既存施設利用者数を踏まえた年間利用者数の想定 20
3. 事業者意向の確認 21
   （1） 事業者サウンディング 21
   （2） サウンディング調査等を踏まえた設定 24
4. 機能・規模の設定 25
   （1） 施設規模の想定 25
   （2） 駐車場台数の検討 26
   （3） 施設整備内容の想定 27

（4）駐車場.....32
（5）既存施設.....32

第4章 基本計画図 33

1. アクセス路の考え方 33
2. 施設配置の考え方 35
3. 平面計画 36

第5章 管理運営計画 41

1. 基本的な考え方 41
2. 運営内容の検討.....41

第6章 概算事業費の算定 43

1. 施設整備費.....43
2. 開業準備費.....44
3. 管理運営費.....44
4. 収入想定 45
5. 年間収支 46

第7章 今後のスケジュール 47

官民連携手法選定調査編

第1章 前提条件の整理 48

1. 官民連携手法とは 48
2. 前提条件の整理 49
3. 事業方式・事業類型について 50
（1）事業方式の設定 50
（2）事業類型の設定 51

第2章 想定する事業スキーム 53

1. 想定する事業スキーム 53
2. 事業範囲・事業条件の整理 55
（1）屋内部分 55
（2）屋外部分 57
（3）既存施設部分 57

第3章 民間事業収支および VFM の検討 58

1. VFM の考え方 58
2. VFM 算定条件の整理 58
3. VFM の算定 60
（1）従来手法の公共負担額 60
（2）PFI サービス購入型の公共負担額 61
（3）PFI ミックス型（利用料金制）の公共負担額 61
（4）DBO サービス購入型の公共負担額 62
（5）DBO ミックス型（利用料金制）の公共負担額 62
（6）VFM の算定 63

第4章 手法選定 64

第5章 公募条件の整理 65

整備推進計画編

第１章 はじめに

1. 背景・目的

◇村の活性化、交流人口の増加を目指し、事業成立に向けて具体的な機能・規模、配置計画、事業条件、事業範囲を整理します。

ふれあいの郷（以下、本施設とする。）は、昭和 55（1980）年に「老人福祉センター」として設立し、現在も村民に親しまれています。（※平成 2（1990）年に「敬老センター」へ変更。）

本施設には観光資源となり得る温泉や足湯があるほか、近隣にはすこやかセンター温水プールも立地しています。名古屋市に隣接している優位性を活かして、本施設を交流拠点として再編整備することで、観光入込客数の増加、村内店舗への誘客、雇用創出、村の魅力発信等、村の活気と魅力づくりを推進し、交流人口の増加を図りたいと考えています。

令和６（2024）年７月に策定した基本構想では、本施設の新たなコンセプトや導入する機能等を検討し、令和７（2025）年３月に策定した基本計画では、機能規模や配置計画を検討してきましたが、近年の物価高騰の影響もあり、建物規模の縮小や既存施設の活用等、今一度コスト縮減の検討を行うこととなりました。

ふれあいの郷再編整備推進計画（以下、本計画とする。）は、基本計画で検討したコスト縮減案３案を精査した上で１案に絞り、事業範囲や事業条件を再検討し、整備に向けて官民連携手法による事業成立性の検証を行います。

2. 再編整備の必要性

本村および当エリアの状況のまとめとして、本村は名古屋市に隣接し周辺人口が多く、名古屋方面、三重県方面からのアクセス性が良いといった優位性がある一方で、製造業に偏った産業構造や村内店舗の減少により、交流の減少や村内経済の衰退、今後の人口減少といった点が懸念されます。

本施設が有する立地や温泉資源といった優位性を活用し、新たな魅力を創出する観光交流拠点として再編整備を行うことで、交流人口・関係人口の増加や村内の経済発展、村民の誇り・愛着形成を図る必要があります。

（基本構想を再掲）

再編整備の必要性

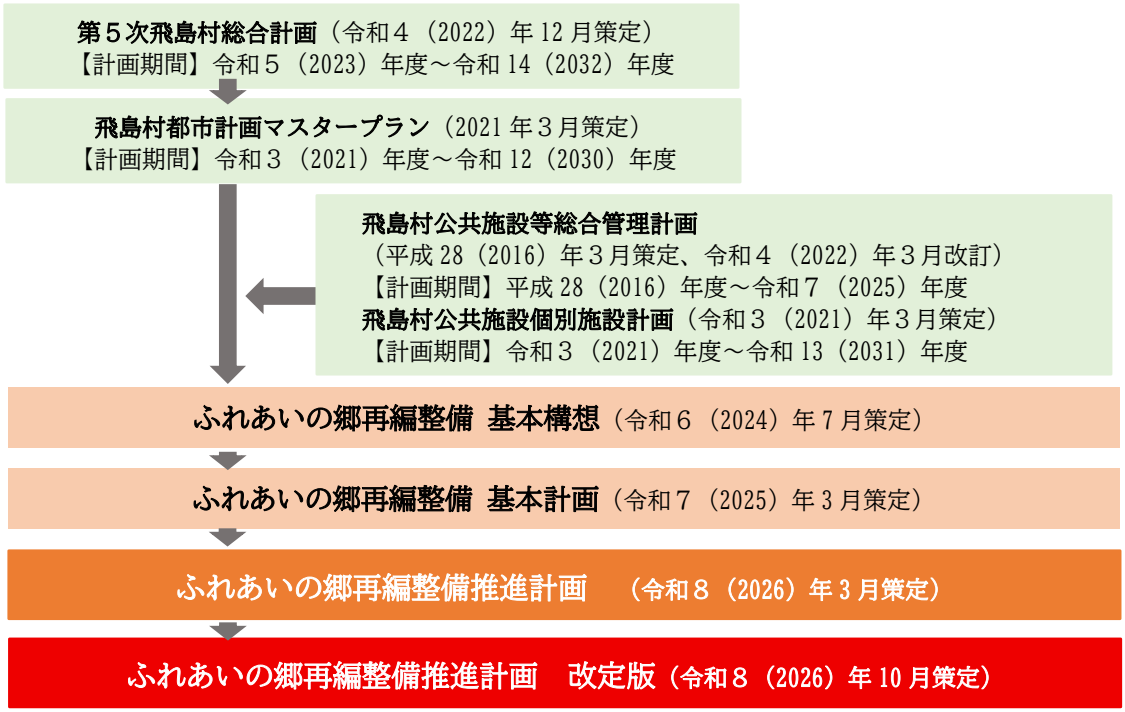
① 交流人口・関係人口の増加

② 村内への経済波及

③ 村民の誇り・愛着の形成

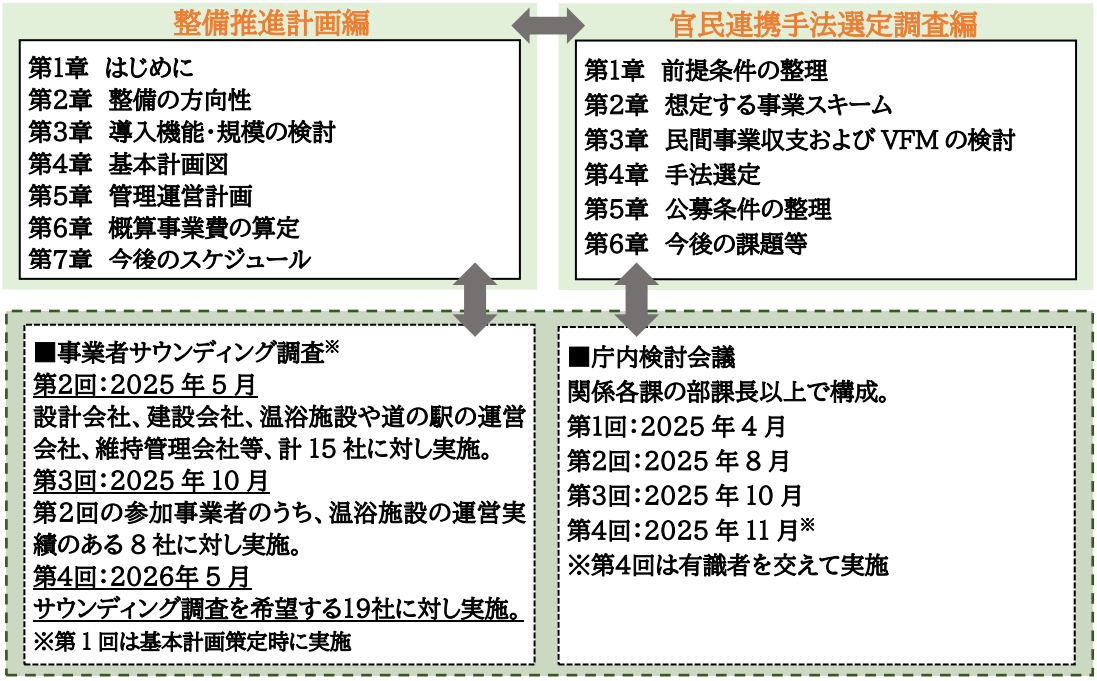
3. 本計画の位置付け

本計画の位置付けは以下のとおりです。なお、「ふれあいの郷再編整備推進計画　改定版」は、令和８年５月に実施したサウンディング結果を踏まえて「ふれあいの郷再編整備推進計画」を改定したものです。



4. 計画策定フロー

本計画は、「整備推進計画編」、「官民連携手法選定調査編」の2編で構成されています。策定にあたっては、事業者サウンディング調査及び庁内検討会議での意見を踏まえながら、検討を進めました。



5. 基本方針

基本構想で整理した本施設の現状および課題を踏まえ、観光交流拠点として再編整備するための対応策（基本方針）は以下のとおりです。

1 温泉を核とした体験・交流によるにぎわい創出

◇既存資源を活用した誰もが利用できる温泉を整備し、本施設の核として位置付けます。

◇村民ニーズも高い飲食物販を中心としたくつろげる機能や特産品販売、飛島村ならではの体験等、多様な人が気軽に立ち寄ることができ、多世代交流とにぎわい創出に繋がる機能を整備します。

◇本施設をにぎわい創出拠点として、村全体への波及を目指します。

2 福祉サービス水準の維持

◇既存の福祉機能と新たに整備するにぎわい機能のゾーン分けを行うことで、現在提供している福祉機能のサービス水準を維持しながら、村外から訪れる人を対象とした開かれた観光交流拠点を形成します。

3 段階的な機能の拡充

◇まずは既存敷地内において、新たな温泉施設の整備や、店舗の新設といった再編整備を実施します。

◇地元事業者が出店可能なスペースを設けることで、村内経済の発展を促し、村の活気と魅力の向上を図ります。

◇将来的に敷地が不足する場合は、段階的な敷地拡張を検討することとし、徐々に本施設の認知度を高めることで、需要不足のリスクを回避します。

6. コンセプト



7. 導入機能

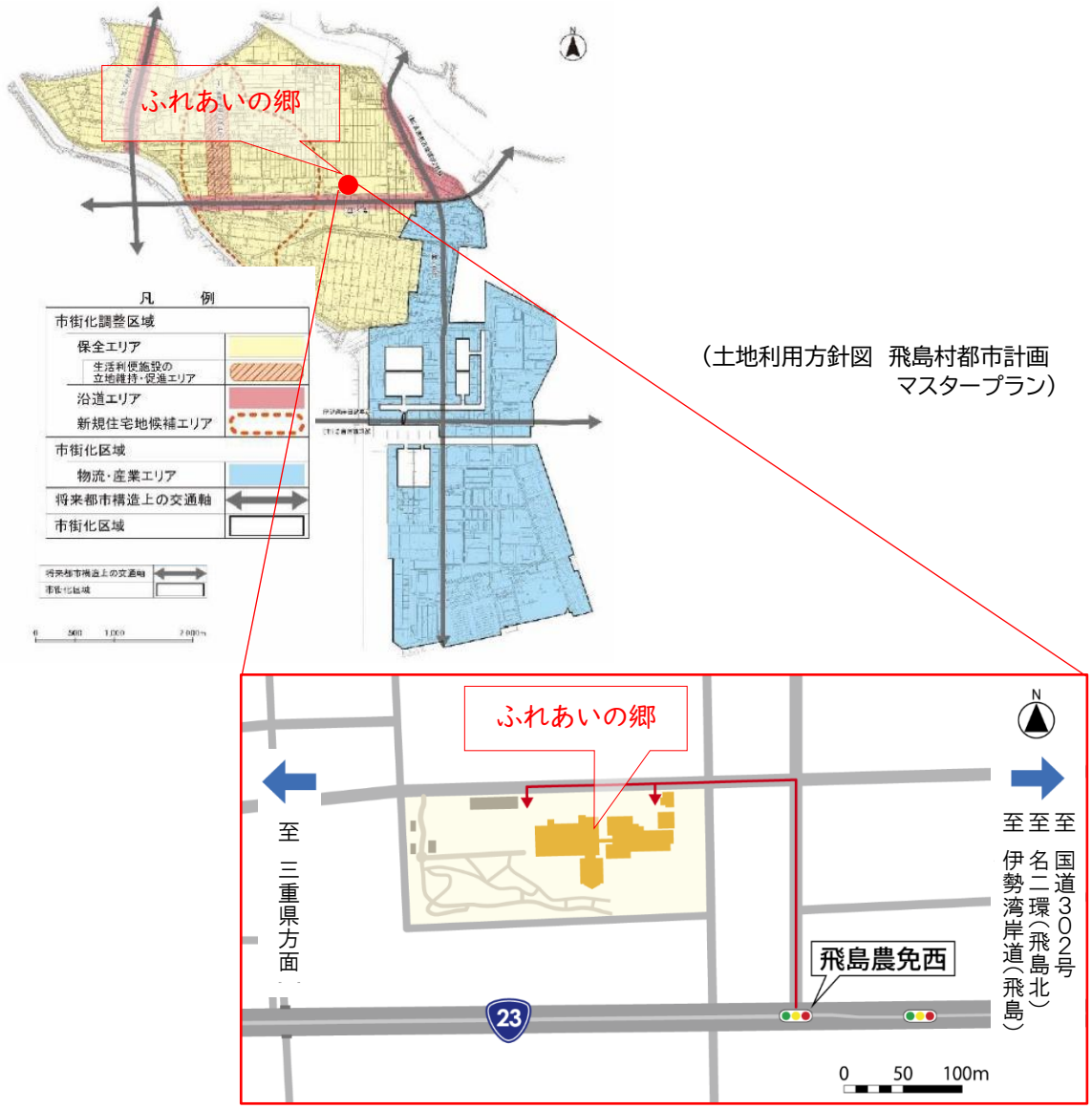
本施設の再編整備により新たに導入する機能は以下のとおりです。現在提供している福祉サービスの機能を維持しつつ、新たに交流・産業振興・観光機能の導入を目指すとともに、必要な駐車場機能を整備します。

表 導入機能および概要

導入機能		概要
交流機能	温浴施設	・本施設固有の観光資源である温泉を活用し、誰でも利用できる温泉観光施設を設置して交流人口の増加を図ります。
	湯上りスペース	・温泉利用者がくつろぐことができる空間の確保を図ります。
	飲食・物販	・地場産品等を販売し、飛島村の PR を行います ・敷地内の福祉関連部門と連携し、高齢者や障がい者の社会参加の促進を図ります
	子どもの遊び場	・健康の森と連携した屋内子どもの遊び場を設置し、子育て世代の利用促進を図ります
産業振興機能	賑わいスペース	・休憩スペースや、イベントスペースを配置し、来訪者の滞在時間の増加を図ります ・イベント時等には、村内企業や起業希望者等が出店できるようにし、村内産業の振興を支援します
観光機能		・観光案内や情報発信を行います
駐車場機能		・来訪者の増加を見据え、駐車場を整備します

8. 計画地の整理

計画地は、周辺に開発用地や居住地域がないエリアに位置し、国道に面していないものの、既存施設を事業用に有効活用できる場所です。



（土地利用方針図　飛島村都市計画マスタープラン）

図　国道 23 号から本施設へのアクセス

所在	愛知県海部郡飛島村竹之郷五丁目 43 番地
都市計画上の位置づけ	市街化調整区域、農業振興地域

9. 観光交流施設を実現する上での課題（基本構想を再掲）

基本構想で整理した本施設を観光交流施設として再編整備するための課題は以下のとおりです。

現状・ニーズ等のまとめ　文末は課題番号		観光交流施設の実現に向けた課題
村の状況	・すこやかセンター温水プールやふれあい温泉は、村外利用も多い【②】 ・商業施設や飲食チェーン店といった交流施設や余暇施設が不足している【②】 ・本施設の周辺人口（半径 15km 圏内）は約 28 万人と多い【③】 ・産業構造では製造業や運送業が 70%以上を占めており、小売業やサービス業が少なく、村内小売業は減少傾向にある【③】 ・農業従事者の高齢化や後継者不足により、生産力が低下するとともに農業生産者が減少しており、担い手の確保・育成が求められている【③】	**課題①　既存施設の活用** 既存敷地・施設を活かした再編整備や、現在提供している福祉機能との棲み分けが必要です。
立地条件	・市街化調整区域であり、村が建設する場合、敷地内の再編整備が可能【①】 ・民間開発の場合、観光資源の有効活用として整備を行うことも考えられるが、許可権者との調整が必要【①】 ・周辺の農地は「農業振興地域の農用地区域」であり開発は非常に難しい【①】 ・付近に国道や高速道路が通り、名古屋・三重県方面ともアクセスしやすい【③】 ・国道から一本中に入った道沿いに立地しており、視認性が良くない【③】	**課題②　多世代交流の実現** 若年層や子育て世代、通勤で本村に訪れる人等、新たな利用層を確保する必要があります。
施設状況	・温泉汲み上げ量に余剰があり、泉質は単純温泉（低張性・弱アルカリ性・高温泉）、温度は源泉 43.9℃【①】 ・施設状態は良好で、早期に修繕が必要な箇所は存在しない【①】 ・温泉を含め、村内高齢者の利用が中心【②】	**課題③　集客力の向上** 村内経済を発展させ、村の活気と魅力を発信することで、周辺の国道・高速道路を利用する人や、名古屋市内からの誘客を促す必要があります。
観光状況	・本村周辺には、年間 20 万人以上訪れる観光施設や、温泉や産直市を有する類似施設が立地【④】	
各種ニーズ	・温泉や足湯を活かした多世代交流施設がほしい（村民）【①】 ・気軽に立ち寄れるような飲食物販施設がほしい（村民・村内で働く人）【②】 ・高齢者が利用するイメージが強いため知名度向上が必要（村民）【③】 ・村の特産品を取り入れた施設がほしい（村内で働く人）【④】	**課題④　飛島村らしさの創出** 飛島村ならではの要素を取り入れ、周辺市町村にある観光施設や類似施設との差別化を図る必要があります。
事業者意見	・レジャー帰りの利用が見込まれる【③】 ・村外からの集客を増やす必要がある【③】	

第２章 整備の方向性

1. 基本計画見直しの経緯

昨年度策定した基本計画では、関係各主体の意向を踏まえ、必要とされる機能を最大限盛り込んだ整備イメージ（原案）を作成しました。一方で、近年の物価高騰の影響もあり、整備費が約45億円と高額になることが想定されたことから、建物規模の縮小や既存施設の活用、運営費の縮減と収入の増加など、事業化に先立ち、今一度コスト縮減の検討を行うこととなりました。

2. コスト縮減案の比較検討

基本計画で提示したコスト縮減案3案について、施設整備費の確保、既存温浴施設も含めたランニングコストの削減、事業者の参画意欲等の観点から、比較検討を行った結果、コスト縮減案パターン③既存施設改修案をベースとして、第3章以降の事業条件の検討を行うこととなりました。

各案の比較検討の詳細は次頁のとおりです。

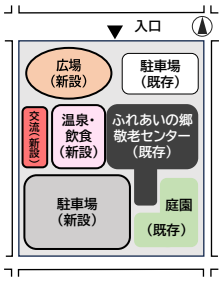
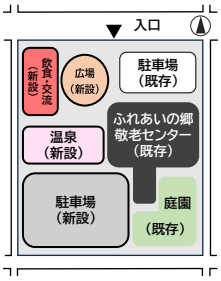
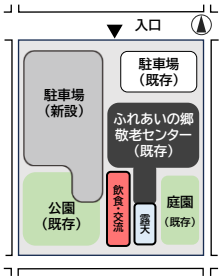
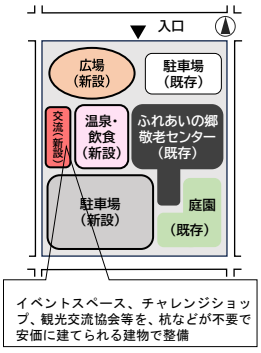
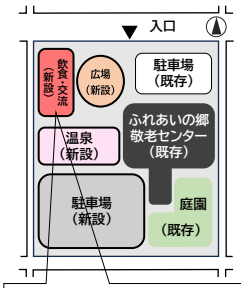
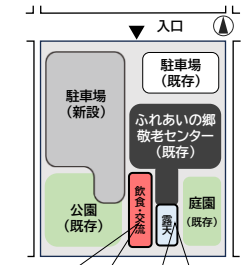
コスト縮減案パターン①	コスト縮減案パターン②	コスト縮減案パターン③
【2階建て面積縮小】	【平屋面積縮小】	【既存施設改修】
		
イベントスペース、チャレンジショップ、観光交流協会等を、杭などが不要で安価に建てられる建物で整備	温浴施設は平屋とし、パターン①に加えて、飲食物販部門も、安価に建てられる建物で整備	飲食・物販やイベントスペース等は、安価な建物で整備し、温泉は既存温泉に露天風呂やサウナ等を増設

図 基本計画で作成したコスト縮減案３案の概要

表　基本計画で作成したコスト縮減案３案の比較検討

項目	コスト縮減案 パターン① 【2階建て面積縮小】	コスト縮減案 パターン② 【平屋面積縮小】	コスト縮減案 パターン③ 【既存施設改修】
導入機能	温浴施設（新設）/飲食物販/イベントスペース/観光交流協会/子どもの遊び場※/芝生広場	温浴施設（新設）/飲食物販/イベントスペース/観光交流協会/子どもの遊び場※/芝生広場	温浴施設（既設改修）/飲食物販/イベントスペース/観光交流協会/子どもの遊び場※
整備イメージ	温浴・飲食物販施設（2,500㎡）および、コストを抑えた建物による交流施設（200 ㎡）を整備	温浴施設（2,000 ㎡）および、コストを抑えた建物による飲食物販・交流施設（700㎡）を整備	既存の温浴施設を改修し高齢者と一般客が常時利用できるようにするほか、コストを抑えた建物による飲食物販・交流施設（700 ㎡）を整備
イメージ図	 イベントスペース、チャレンジショップ、観光交流協会等を、杭などが不要で安価に建てられる建物で整備	 温浴施設は平屋とし、パターン①に加えて、飲食物販部門も、安価に建てられる建物で整備	 飲食・物販やイベントスペース等は、安価な建物で整備 温泉は、既存温泉に露天風呂やサウナ等を増設
以下、新たに比較検討した事項			
概算整備費	約 38 億円	約 35 億円	約 22 億円
既存温浴施設の扱いについて			
利用方法	・平日昼間は村内 60 歳以上のみ利用、平日夜間及び土日祝日の一般開放はなし		・全日、村内高齢者と一般客による共用 ・村民の入浴料と村外の入浴料は別途設定 ・村内高齢者の無料利用は継続するが、現在の利用時間以外（10:00～14:30）は有料
コスト	35 億～38 億円 概算整備費に加え、以下のコストがかかる ・温浴設備の全面改修コスト		22 億円 概算整備費 22 億円に、既存温浴施設のリニューアルコスト（設備は全面改修）を含む。
各案に対する事業者の意見			
集客性	・15～30 万人/年	・15～30 万人/年	・集客見込み数の積算は困難 ・一般客が入りやすい外観整備が重要な一方、リピーター確保には内装やコンテンツの充実も重要となる
プラン	・整備費削減、効率的な運営の面から、分棟よりも1棟がよい	・整備費削減、効率的な運営の面から、分棟よりも1棟がよい ・設備が地下埋設にならないよう2階建てがよい	・飲食は入口から見える位置に配置した方がよい ・既存施設と入口は分けたほうがよい
民間投資	・民間事業者の投資による施設整備費の負担は困難	・民間事業者の投資による施設整備費の負担は困難	・村負担であれば参画可能 ・施設規模は小さくなるが、22 億円で新築も考えられる ・数億円程度であれば、民間事業者が追加投資できる可能性がある

第３章 導入機能・規模の検討

1. ターゲット･商圏の設定

（1）ターゲットの設定

本施設は、村民や通勤で本村に訪れる方々、近隣の市町にお住いの方々、幹線道路を使って本村を移動される方々が気軽に立ち寄ることができる、日常的な交流･憩いの場を目指します。

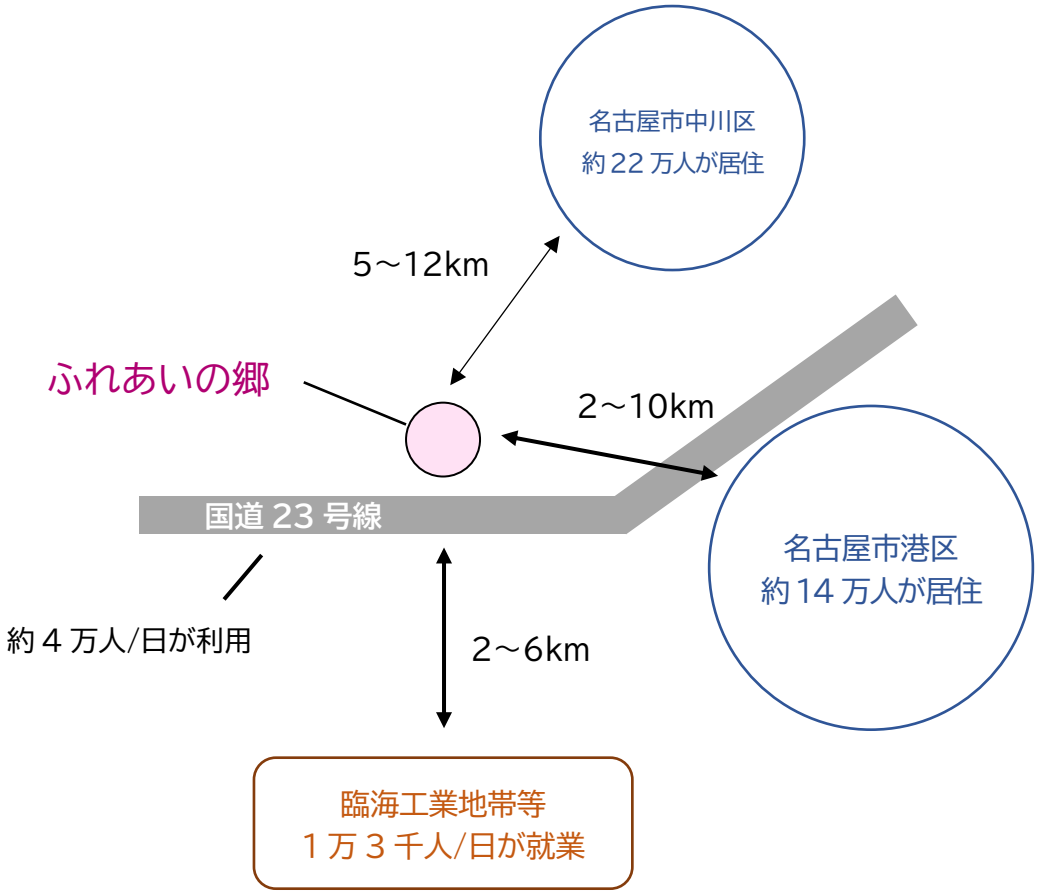


図 ターゲットの設定

（2）ターゲットごとの機能イメージ

導入機能を、ターゲットごとに整理すると以下のようになります。

表　ターゲットごとの機能イメージ

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">導入機能</th><th colspan="3">ターゲットごとの機能イメージ</th></tr>
<tr><th>村民・既存施設
利用者</th><th>村内就業者・
村内幹線道路利用者</th><th>近隣市町住民</th></tr>
<tr><td rowspan="6">交流機能</td><td>温浴施設</td><td>リニューアルした温泉を村民価格で利用でき（平日昼間は高齢者無料）、一般客と多世代交流できる温泉。</td><td>帰宅途中に日常的に立ち寄り交流できる温泉。</td><td>休日等にファミリー層が滞在し交流できる温泉。</td></tr>
<tr><td>湯上り
スペース</td><td colspan="3">温泉利用者がくつろぐことができる場所。</td></tr>
<tr><td>飲食・物販</td><td>昼間にゆっくりと滞在できるレストラン。</td><td>帰宅途中等に食事をとることができるレストラン。</td><td>家族連れが食事できるレストラン。
昼間にゆっくりと滞在できるレストラン。</td></tr>
<tr><td>子どもの
遊び場</td><td>子育て世代が悪天候時でも子どもを遊ばせることができる場所。
子どもが遊ぶ様子を眺められる場所。</td><td>子どもが遊ぶ様子を眺められる場所。</td><td>子育て世代が悪天候時でも子どもを遊ばせることができる場所。
子どもが遊ぶ様子を眺められる場所。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">産業振興機能</td><td rowspan="2">賑わい
スペース</td><td>湯上りの休憩や、立ち寄り者の休憩ができる場所。
イベント等を通して一般客と多世代交流できる場所。</td><td>湯上りの休憩や、立ち寄り者の休憩ができる場所。
移動途中に PC 作業等が可能な場所。</td><td>温泉を利用しなくても滞在できる場所。
イベント等への参加ができる場所。</td></tr>
<tr><td colspan="3">イベント時等に村内事業者・起業希望者等が出店可能な場所。</td></tr>
<tr><td colspan="2">観光機能</td><td colspan="2">村内イベント等を周知する場所。</td><td>村内アクティビティの案内等を行う場所。</td></tr>
<tr><td colspan="2">駐車場機能</td><td>既存施設駐車場、既存施設倉庫等を維持する。</td><td colspan="2">新施設来訪者向けの自家用車の駐車場を確保する。
管理の観点から24時間営業は想定しない。</td></tr>
</table>

（3）周辺温浴施設の立地状況

飛島村周辺には、延床面積3，000～4，000㎡程度の温浴施設が立地しており、330㎡あたりの商圏を1km※と仮定した場合、ふれあいの郷周辺も他の施設の商圏の範囲に含まれるため、魅力的な施設づくりが必要となります。

※総合ユニコム株式会社　温浴施設の開発･再生計画と運営戦略資料集を参考に設定

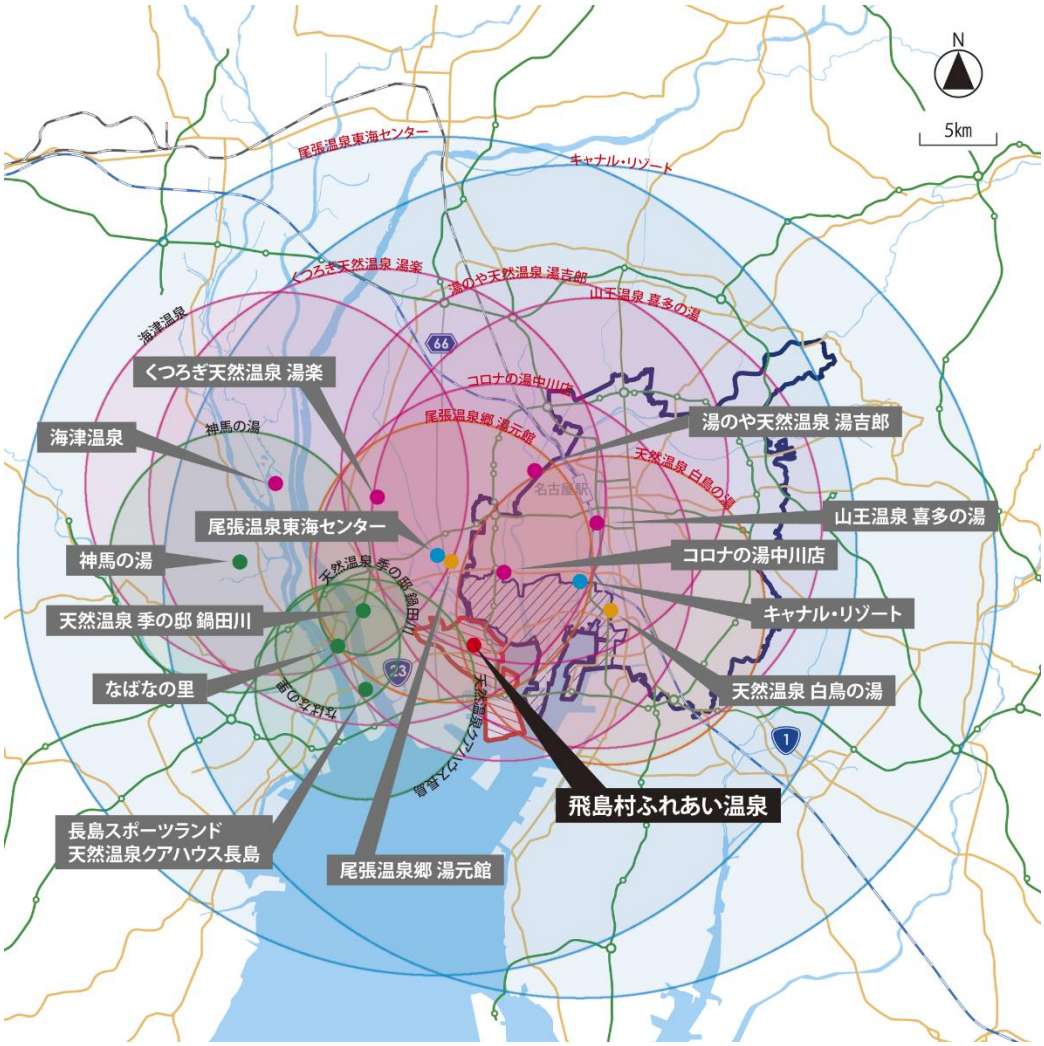


図　周辺の温浴施設の立地状況と商圏

飛島村周辺の温浴施設の床面積は以下のとおりです。

表　周辺の温浴施設の床面積

所在地	温浴施設部分の延床面積(㎡)	
愛知県蟹江町	尾張温泉郷　湯元館	3,000
	尾張温泉東海センター	9,000
愛知県清須市	湯のや天然温泉 湯吉郎	4,000
岐阜県海津市	海津温泉	4,000
三重県桑名郡木曽岬町	天然温泉 季の邸 鍋田川	1,000
三重県桑名市	長島スポーツランド 天然温泉クアハウス長島	2,000
	なばなの里	1,000
	神馬の湯	3,000
愛知県津島市	くつろぎ天然温泉　湯楽	5,000
愛知県名古屋市中川区	コロナの湯中川店	4,000
	キャナル・リゾート	8,000
	山王温泉 喜多の湯	5,000
愛知県名古屋市港区	天然温泉 白鳥の湯	3,000

※延床面積は、地図等を基に想定した。

（4）商圏の設定

コスト縮減案パターン③既存施設改修案の場合、延床面積 2,400 ㎡程度の施設が想定され、330㎡あたりの商圏を1km※と仮定した場合、商圏7㎞程度となります。村内の大規模事業所や隣接する名古屋市港区や中川区からの集客が想定されます。

※総合ユニコム株式会社　温浴施設の開発･再生計画と運営戦略資料集を参考に設定

＜参考：一般的なスーパー銭湯の業態＞

･商圏：自動車で15分～30分

･施設規模：1，500㎡～2，500㎡

･滞在時間：1時間から1．5時間

＜参考：商圏範囲7kmの圏域＞

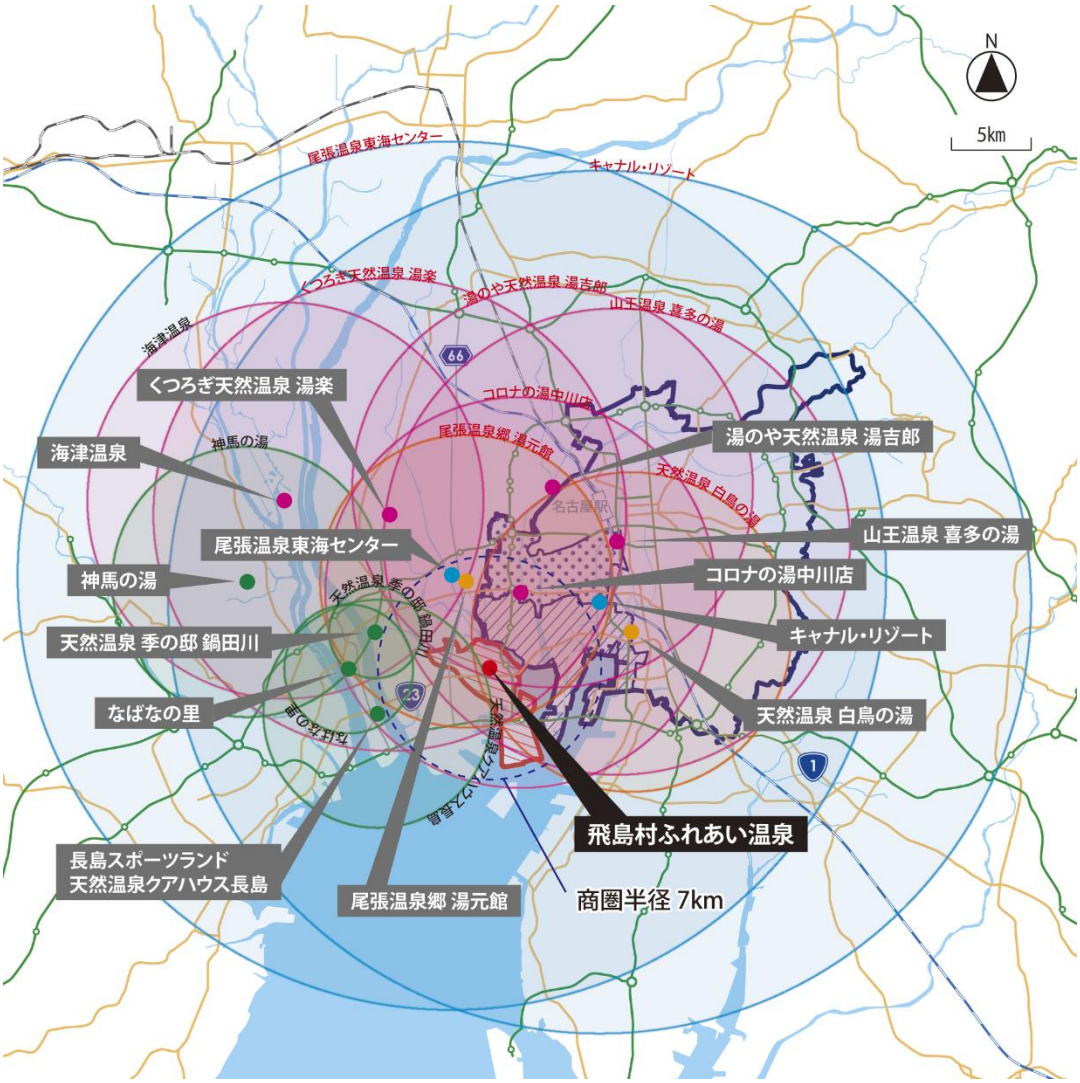


図　商圏半径７㎞の圏域

2. 利用者数の設定

（1）商圏人口の確認

商圏範囲7kmに含まれる人口は、令和2年国勢調査人口で約21万4千人となります。

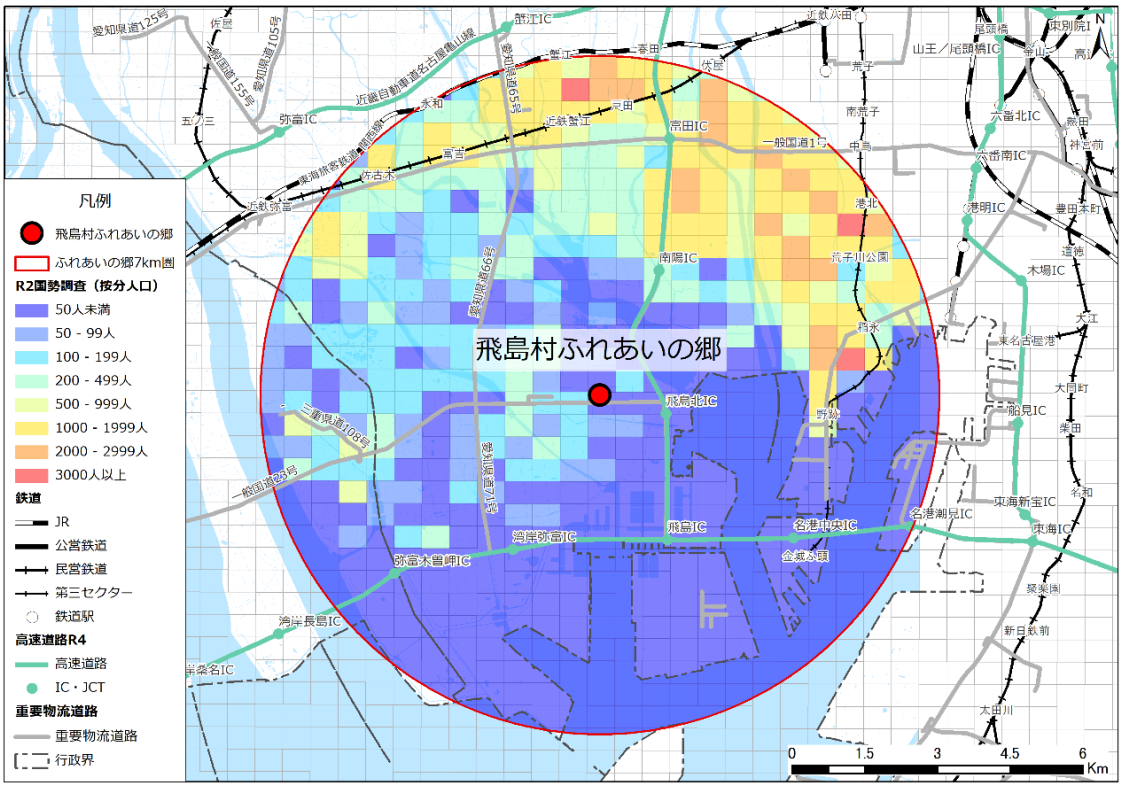


図　商圏範囲７㎞の人口

（2）利用者意向調査を踏まえた年間利用者数の想定

飛島村ふれあいの郷から商圏半径9㎞※1の市町村※2に住む方々400 名※3を対象に、施設の利用意向調査を実施しました。

※1 ふれあいの郷再編整備基本計画において想定していた延べ床面積に対する商圏範囲。

※2 名古屋市港区、名古屋市中川区、弥富市、蟹江町、飛島村、桑名市、木曽岬町が該当。

※3 信頼係数0.95、最大誤差0.05とした際に必要とされるサンプル数から設定。

表 利用意向調査の概要

利用意向調査の概要	
調査方法	web アンケート調査（楽天インサイト株式会社に委託）
対象	名古屋市港区、名古屋市中川区、弥富市、蟹江町、飛島村、桑名市、 木曽岬町に在住し、楽天インサイトのアンケートモニターに登録している方
期間	令和7年6月6日（金）～令和7年6月9日（月）
回収数	400
主な設問 （一部抜粋）	・日帰りの温浴施設の利用頻度 ・新たな温泉複合施設が飛島村にオープンした場合、利用したい機能

調査の結果をもとに、年間想定利用者数の試算を行った結果は以下のとおりです。

表 各機能の年間想定利用者数の試算結果

各機能の年間想定利用者数	
温泉	約15万人
飲食（レストラン）	約7万5千人
物販（特産品販売）	約5万4千人
子どもの遊び場※1	約1万人
賑わいスペース（イベント利用）	約3万2千人
農業体験	約1万5千人
計	約33万6千人※2

※1：子どもの遊び場は、有料を想定した回答をもとに試算

※2：機能間の重複は加味していない

＜参考：年間想定利用者数の試算の考え方＞

【温泉】

日帰りの温浴施設の利用頻度と、飛島村の新しい温泉複合施設の利用意向をクロス集計しました。その結果、日帰りの温浴施設を定期的に利用する方が約 39%、日帰りの温浴施設をあまり利用しない方が 61%となりました。また、あまり利用しない方のうち、本施設の利用意向のある方が約 32%、利用意向がない方が約 29%、いることが分かりました。

この結果をもとに、ターゲット層を以下の3つに分類し、それぞれ試算を行いました。

①日帰りの温浴施設をあまり利用しない、かつ、本施設の利用意向のある層（全体の 32%）
②日帰りの温浴施設をあまり利用しない、かつ、本施設の利用意向がない層（全体の 29%）
③日帰りの温浴施設を定期的に利用する層（全体の 39%）

表　利用意向調査の結果

選択肢			飛島村ふれあい温泉の利用意向				計	
			あり		なし			
			件数	400に対する比率	件数	400に対する比率	件数	比率
1	一度も利用したことがない	日帰りの温浴施設をあまり利用しない層	① 24	32.0%	② 62	29.0%	86	61.0%
2	最近１年以上行っていない		105		53		158	
3	年に数回程度利用する	日帰りの温浴施設を定期的に利用する層	73	36.0%	7	3.0%	③ 80	39.0%
4	数カ月に１回程度利用する		34		1		35	
5	月に１回程度利用する		12		2		14	
6	月に数回程度利用する		16		1		17	
7	週に１回程度利用する		4		1		5	
8	週に数回程度利用する		2		0		2	
9	ほぼ毎日利用する		2		1		3	
計			272	68.0%	128	32.0%	400	100.0%

1. 日帰りの温浴施設をあまり利用しない層の需要

本施設の商圏人口約21万4千人のうち、32%の方が本施設を年1回利用し、29%の方は本施設を利用しないとした場合、日帰りの温浴施設をあまり利用しない層の本施設の需要は、約6万8千人/年となります。

①【日帰りの温浴施設をあまり利用しない、かつ、本施設の利用意向のある人が、年1回利用する】

	商圏半径7km
飛島村ふれあい温泉の商圏人口(a)	214,319　人
日帰りの温浴施設をあまり利用しない、かつ、飛島村ふれあい温泉の利用意向がある人の割合(b)	32.0　%
1人あたりの年間利用回数(c)	1　回/年
飛島村ふれあい温泉の年間想定利用者数･･･① (a×b×c)	68,582　人

②【日帰りの温浴施設をあまり利用しない、かつ、本施設の利用意向のない人は、1度も利用しない】

	商圏半径7km
飛島村ふれあい温泉の商圏人口(a)	214,319　人
日帰りの温浴施設をあまり利用しない、かつ、 飛島村ふれあい温泉の利用意向のない人の割合(b)	29.0　%
1人あたりの年間利用回数(c)	0　回/年
飛島村ふれあい温泉の年間想定利用者数･･･② (a×b×c)	0　人

2. 日帰りの温浴施設を定期的に利用する層の需要

日帰りの温浴施設を定期的に利用する層について、1人あたりの年間のスーパー銭湯・日帰り温泉の利用回数を平均すると、約 13.65 回となりました。

本施設の商圏人口約 21 万人のうち、39%の方が商圏内にあるスーパー銭湯・日帰り温泉を年 13.65 回利用するとした場合、年間延べ 110 万人程度の需要があることになります。

競合施設が 13 施設あるため、本施設を含む 14 施設でこの需要を按分すると仮定した場合、日帰りの温浴施設を定期的に利用する層の本施設の需要は、約8万1千人/年となります。

③【日帰りの温浴施設を定期的に利用する人が、現状の利用頻度に応じて利用する】

	商圏半径7km
飛島村ふれあい温泉の商圏人口(a)	214,319　人
日帰りの温浴施設を定期的に利用する人の割合(b)	39.0　%
1人あたりの年間利用回数(c)	13.65
商圏内における年間温浴施設利用者数(d=a×b×c)	1,140,927　人
飛島村を商圏に持つスーパー銭湯・日帰り温泉施設数(e) (競合施設 13 施設＋本施設)	14
飛島村ふれあい温泉の年間想定利用者数･･･③ (d/e)	81,495　人

3. 飛島村ふれあい温泉の年間想定利用者数

日帰りの温浴施設をあまり利用しない層の需要①および②、日帰りの温浴施設を定期的に利用する層の需要③を合計すると、本施設の年間想定利用者数は約 15 万人となります。

	商圏半径7km
飛島村ふれあい温泉の年間想定利用者数　計 ･･･①＋②＋③	150,077　人

【その他機能】

その他機能は、各機能の利用意向をもとに、利用意向のある方が年1回利用する想定で試算を行いました。

表　機能別の利用意向調査の結果

選択肢		全体	
		件数	比率
1	天然温泉、露天風呂、サウナを利用したい	272	68.0%
2	家族風呂を利用したい	49	12.3%
3	レストランを利用したい	140	35.0%
4	特産品販売を利用したい	102	25.5%
5	有料の屋内の子どもの遊び場を利用したい	20	5.0%
6	チャレンジショップに出店したい	9	2.3%
7	農業体験（貸し農場・収穫体験）を利用したい	28	7.0%
8	イベント等があれば行きたい	61	15.3%
9	イベントスペースを借りてイベントをしたい	3	0.8%
10	利用したいものはない	86	21.5%
計		770	-
回答件数		400	-

1. 飲食（レストラン）

	商圏半径7km	
飛島村ふれあい温泉の商圏人口（a）	214,319	人
レストランの利用意向がある人の割合（b）	35.0	%
1人あたりの年間利用回数（c）	1	回/年
飲食（レストラン）の年間想定利用者数（a×b×c）	75,012	人

2. 物販（特産品販売）

	商圏半径7km	
飛島村ふれあい温泉の商圏人口（a）	214,319	人
特産品販売の利用意向がある人の割合（b）	25.5	%
1人あたりの年間利用回数（c）	1	回/年
物販（特産品販売）の年間想定利用者数（a×b×c）	54,651	人

3. 子どもの遊び場※有料を想定

	商圏半径7km	
飛島村ふれあい温泉の商圏人口（a）	214,319	人
有料の屋内の子どもの遊び場の利用意向がある人の割合（b）	5.0	%
1人あたりの年間利用回数（c）	1	回/年
有料の屋内の子どもの遊び場の年間想定利用者数（a×b×c）	10,716	人

4. 賑わいスペース(イベント利用)

	商圏半径7km	
飛島村ふれあい温泉の商圏人口(a)	214,319	人
イベント等の利用意向がある人の割合(b)	15.3	%
1人あたりの年間利用回数(c)	1	回/年
イベント等の年間想定利用者数(a×b×c)	32,684	人

5. 農業体験(貸し農場・収穫体験)

	商圏半径7km	
飛島村ふれあい温泉の商圏人口(a)	214,319	人
農業体験(貸し農場・収穫体験)の利用意向がある人の割合(b)	7.0	%
1人あたりの年間利用回数(c)	1	回/年
農業体験(貸し農場・収穫体験)の年間想定利用者数(a×b×c)	15,002	人

（3）既存施設利用者数を踏まえた年間利用者数の想定

（2）で検討した温泉年間想定利用者数約15万人に対し、複数の運営事業者等から15万人を基準に収支を設定することはリスクが高すぎるとの意見がありました。

そこで、既存の飛島村ふれあい温泉の一般利用者数をもとに以下のとおり試算した結果、新施設の温泉年間想定利用者数は約10万人となりました。

なお、ここには平日10：00～14：30の村内高齢者無料時間帯利用者（年間約2万人）は含めていません。

	10：00～18：00 年間利用者数	17：45～21：00 年間利用者数	合計
R7 利用者数（実績） ※10：00～18：00は休日のみ	31,950	41,668	73,618
平日10：00～18：00の営業を追加した場合に増加する利用者数想定※	31,950	－	31,950
年間利用者数の想定	63,900	41,668	105,568

※温浴施設データファイル2024から平日＝1としたときの日祝日の利用者数は1．87のため、年間平日数を240日、土日祝日を120日と仮定すると年間平日利用者数は年間休日利用者数に対して1．07倍（休日利用者数÷1．87÷120×240）となる。これを踏まえ、利用者数が過大な推計とならないよう、平日利用者数と休日利用者数が同程度であると想定した。

3. 事業者意向の確認

(1) 事業者サウンディング

施設プラン等に対する意見を聞き、民間事業者が参画可能な条件を確認する目的で、公募形式で広く民間事業者と意見交換を行いました。

表 事業者サウンディングの実施概要

<table>
<tr><td>実施時期</td><td>令和 7 年 5 月 19 日(月)～7 月 24 日(木)
(※追加サウンディング含む)</td></tr>
<tr><td>実施方法</td><td>村の HP にてサウンディングを行う旨を周知し、申し込みがあった事業者と対面もしくは Web で意見交換を実施</td></tr>
<tr><td>参加事業者</td><td>15 社
内訳
<table><tr><td>温浴施設・道の駅運営等</td><td>8 社</td></tr><tr><td>テナント誘致等</td><td>1 社</td></tr><tr><td>公共施設運営等</td><td>2 社</td></tr><tr><td>設計企業</td><td>1 社</td></tr><tr><td>建設企業</td><td>3 社</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>実施時期</td><td>令和 7 年 10 月 16 日(木)～10月 31 日(金)</td></tr>
<tr><td>実施方法</td><td>前回サウンディングに参加した温浴施設等運営事業者を対象</td></tr>
<tr><td>参加事業者</td><td>7社
内訳
<table><tr><td>温浴施設等運営</td><td>7社</td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>実施時期</td><td>令和8年5月21日(木)～6月4日(木)</td></tr>
<tr><td>実施方法</td><td>村の HP にてサウンディングを行う旨を周知し、申し込みがあった事業者と対面もしくは Web で意見交換を実施</td></tr>
<tr><td>参加事業者</td><td>19社
内訳
<table><tr><td>維持管理・運営企業</td><td>9社</td></tr><tr><td>設計・建設企業</td><td>9社</td></tr><tr><td>その他(シンクタンク、コンサルティング)</td><td>1社</td></tr></table></td></tr>
</table>

【結果概要】

施設プランについて
・村外からの集客を増やすために、一般の人が入りやすい入口の整備、公道からの動線の工夫が必要と考える意見が多くみられた。 ・リピーター確保に向けて、既存施設の内装リニューアル、近隣施設と差別化した特徴的な温浴機能の整備が必要という意見もあった。
事業スキームについて
・温浴施設の運営について、独立採算だけで運営することは困難という意見が多く、サービス購入+収益還元や、独立採算+不足分の補填を希望する意見が多くみられた。 ・飲食施設の運営について、初期設備投資が村負担の場合は独立採算可能という意見が多くみられた。
利用者数について
・複数の運営事業者から、年間利用者数15万人を基準にすることは過大であるとの意見があり、既存施設利用者数7万人を基準にしてほしいとの意見もあった。

【各社の主な意見】

温浴施設・道の駅運営等	Ａ社	子どもの遊び場だけでなく農業体験や食育等に注力すべき。 飲食施設の運営は、運営期間を 5 年とし初期設備投資が村負担であれば独立採算が可能。 年間利用者数15万人は規模しい。既存施設利用者数から2割増し程度になるのではないか。
	Ｂ社	施設の外装と内装で村外利用者の満足度を得なければリピーター獲得にはつながらない。 温浴施設の運営は、サービス購入型に加え、売上の一定額を超えた分を事業者に収益還元するスキームを望む。 人員の確保が懸念となる。 飲食物販スペースの月額使用料が高すぎる。 年間利用者数15万人に満たない可能性が高い。
	Ｃ社	温浴部分だけでなく、既存施設の外壁改修等も必要。 営業時間を14時間とするのは長すぎる可能性がある。 飲食物販スペースの月額使用料が高すぎる。
	Ｄ社	飲食だけで 550 ㎡は確保してほしい。
	Ｅ社	子どもと高齢者の交流は、空間があっても実際には難しい。 村がサービス購入料を支払ううえで、残りを利用料金から賄うスキームを望む。 飲食物販スペースの月額使用料が高すぎる。
	Ｆ社	村外利用者の集客のために、外装のリノベーションが必要。 飲食物販スペースの月額使用料が高すぎる。

		従来とは客層が大幅に変化することから来館者数の見込みが困難である。
	G社	来館者を増やすためには、くつろぎスペースやフィットネス空間、飲食などの利用者がお金を落とす空間が充実していることが重要。 利用料金制による独立採算型で運営するが、一定の収益に満たない場合は村が補填するスキームを望む。 飛島村の人口や商圏について不透明で、集客面で懸念。 営業時間は 10:00～24:00 よりも、8:00～22:00 とした方が良い。 飲食物販スペースの月額使用料が高すぎる。
	H社	施設全体で統一したデザインにするなど、細かい意匠でも価値は上がる。 温浴施設の運営は、サービス購入型に加え、村と事業者で一定額を超えた場合は等分し、下回った場合は折半で負担するスキームを望む。 飲食施設の運営は、初期設備投資が村負担であれば独立採算が可能。 温浴衛生・清掃頻度など、人的・技術的リソースの確保が必須。 飲食物販スペースの月額使用料が高すぎる。 SPC を必須とすることは厳しい。
	X社	年間利用者数15万人は、キャパシティの面からも厳しい。
テナント誘致等	I社	既存利用者と新規利用者の双方にとって魅力がある施設にしなければならない。 温浴施設の運営は、サービス購入型に加え、収益のうち村が負担した整備費は村に入り、残りは事業者に還元するスキームを望む。
公共施設運営等	J社	外観や内装が現状のままの福祉棟であると、既存の利用者以上を望むことは難しい。
	K社	飛島村は車でのアクセスが良く騒音の被害も出にくい、国道沿いではないが立地は悪くない。 飲食施設の運営は、初期設備投資が村負担であれば独立採算が可能。
設計企業	L社	出入口を既存施設と分けるのは良い。
建設会社	M社	外観を工夫した広告効果にも限界がある。現在施設を利用されている方は利用を継続しやすい他、村内勤務の労働者は立ち寄りやすくなる。
	N社	集客を図るために、集客施設（新築）と温浴施設（改修）の動線をつなぎ、駐車場を整備する手法がある。
	O社	露天風呂は利用客が増える要素になるため、どんなものがよいのか、考えて作りこんだほうがよい。駐車場の台数をどれだけ確保できるかも重要。
その他	Y社	年間利用者数15万人ではなく、既存施設利用者数7万人を基準にすることも考えられる。

※令和8年5～6月に実施したサウンディングは、ほとんどが事業者公募に向けた詳細条件の確認であるため、年間利用者数に関する回答のみを掲載している。なお、X社、Y社は、令和8年のサウンディングから新たに参加した事業者である。

（2）サウンディング調査等を踏まえた設定

民間事業者の意見等を踏まえて、本事業の整備の考え方を以下のように設定します。

【目指すべき事業効果】

本整備事業は、年間 10～15 万人（1 日あたり約 400 人）を集客し、村内での飲食・買い物、観光等の拠点となります。

【主なターゲット】

・平日：村民、村内勤務の労働者

・休日：村民、近隣市居住のファミリー

【施設の考え方・規模】

・ 建物

利用層の増加、リピーターを確保するために、温浴施設とその他機能との動線計画や、新施設が魅力的な空間となるよう、エントランスや賑わいスペースを計画します。また、露天風呂を新設し、利用層の増加を図ります。

温浴施設、飲食・物販、観光機能や子どもの遊び場等を一体的な空間と捉え、既存施設と新施設合わせて、2,700 ㎡程度の延床面積を確保します。

・ 屋外施設の規模

平日の駐車場の需要（想定）及び先行事例等を参考に、新たに 140 台程度を確保します。

4. 機能・規模の設定

(1) 施設規模の想定

コスト縮減案パターン③既存施設改修案をベースとして、温浴施設は既存施設の改修を前提とし、近年の道の駅などの地域交流施設の整備事例及び、温浴施設開発&管理・運営計画資料集を参考に、機能・規模を以下のように設定します。

新たに整備する施設には、飲食・物販、子どもの遊び場、休憩スペースとイベントスペースを兼ねた賑わいスペース、観光機能等を整備し、既存施設改修部分と新施設部分を合わせて、延床面積 2,700 ㎡程度の施設を想定します。

表　各機能の想定面積〈既存施設〉

導入機能		整備内容等	想定面積
交流機能	温泉	・既存施設内にある温泉の改修(520 ㎡) ・露天風呂を既存温泉と隣接するよう新設(380 ㎡) ・脱衣所等も含む ・露天風呂から、日本庭園を眺望できることを期待する	900 ㎡
	湯上りスペース	・温浴施設の受付も含む	170 ㎡
温泉及び湯上りスペースの想定面積合計			1,070 ㎡

表　各機能の想定面積〈新施設〉

導入機能		整備内容等	想定面積
交流機能	飲食・物販	・飲食は、飲食スペースと厨房を配置 ・主に地場産品を商品とした物販を配置(100 ㎡)	450 ㎡
	子どもの遊び場	・遊戯エリア及び受付、待合等を配置、 ・収容人数は 50 名を想定 ・待合は賑わいスペースも利用	240 ㎡
	賑わいスペース	・休憩スペースとイベントスペースを兼ねる ・新施設内の廊下も兼ねる	280 ㎡
産業振興機能			
エントランス		・受付機能(イベント利用、観光案内、農業体験等の案内)も含む ・エントランスホールは賑わいスペースも利用	100 ㎡
その他(共用部・バックヤード等)			560 ㎡
新施設の想定面積合計			1,630 ㎡

（2）駐車場台数の検討

以下の確認結果を基に、平日の駐車場必要規模を満たす駐車場を設置します。なお、日祝日のピーク時には、役場及びすこやかセンターの駐車場（約 380 台）の活用を想定しています。

① ピーク時の駐車場必要規模

温浴施設データファイル 2024 における収容人数を参考に、最大収容人員 480 人が来訪すると想定した日祝日等のピーク時に、自家用車1台あたり 1.73 人が乗車して来訪すると想定すると、駐車場必要台数は 280 台程度となります。

表 日祝日等の駐車台数の算定

温浴施設データファイル 2024 における 600 坪（2,000 ㎡）の収容人数（A）	今回想定の施設規模（バックヤード等を除き 2,130 ㎡）における収容人数（B＝2,130÷A）	R3 交通センサスにおける日祝日の私用目的の平均乗車人数（C）	ピーク時（480 名来場時）の駐車場必要台数（D＝B÷C）
バックヤード等を除き 1人あたり 4.5 ㎡	480 人	1.73	280 台

② 休日1日あたりの利用者数の推計

日祝日の回転率を 2.14 と仮定すると、休日1日当たり利用者数は 1,030 人となります。

表 休日１日あたりの利用者数の推計

休日ピーク時利用者数（E）	温浴施設データファイル2024における休日回転率（F）	休日1日あたり利用者数（G=E×F）
480 人	2.14	1,030 人

③ 平日1日あたりの利用者数及びピーク時利用者数、駐車場必要台数の推計

来場者の平日休日比が 1.87～2.15、ピーク率が 40%と仮定し、自家用車1台あたり 1.43 人が乗車して来訪すると想定すると、駐車場必要台数は 130～155 台程度となります。

表 平日の駐車台数の算定

	温浴施設データファイル 2024 における平日休日比（平日＝1）（H）	平日利用者数（I＝G÷H）	ピーク時利用者数 ※ピーク率 40%と仮定（J＝I×0.4）	R3 交通センサスにおける平日の私用目的の平均乗車人数（K）	駐車場必要台数（L＝J÷K）
スーパー銭湯	1.87	550 人	220 人	1.43	155 台
日帰り温泉	2.15	480 人	190 人	1.43	130 台

（3）施設整備内容の想定

① 温浴施設

・浴室及び脱衣所/トイレは、既存温浴施設を改修して整備します。

・湯上りスペースは、温浴施設に隣接した既存施設内に設けます。

・温泉エリアへの入館は、入館料を必要とします。

・浴室には、新たに露天風呂を設置し、外からの見え方に配慮しながら、開放的で居心地の良い空間を提供します。

・浴室には、新たにサウナ等を設置し、若者などの新たなニーズにも対応します。

・メンテナンス性を考慮した設備計画を行います。

主な施設・設備	想定面積
・浴室（男女）　・脱衣所/トイレ ・露天風呂　・サウナ ・湯上りスペース	1,070 ㎡程度 ロッカー数は、年間利用者数をもとに設定

〇イメージ





出典：桑名市観光サイト「神馬の湯」

② 飲食・物販

・飲食・物販は、新施設内に整備し、温泉の利用者、飲食のみの利用者の両者が利用しやすい動線計画を行います。

・飲食部分は、100 席程度を確保し、落ち着いて食事の利用ができるように配慮します。

・駐車場からのアクセスに配慮した店舗計画を行います。

・敷地内の福祉関連部門と連携したサービスの提供を行います。

・観光機能や賑わいスペースの利用を考慮した飲食物販を行います。

・飛島村ならではの特産品の販売を検討します。

主な施設・設備	想定面積
・特産品販売 ・飲食可能なイートインスペース ・厨房	450 ㎡程度

○イメージ



出典:秋田県男鹿半島の観光情報サイト 男鹿ナビ
男鹿総合観光案内所 「アメヤ珈琲男鹿船越店」



出典:いなべ市ホームページ にぎわいの森
「キッチュ エ ビオ いなべ ヒュッテ」

③ 賑わいスペース等

・ご高齢の方から乳幼児連れの子育て世代まで幅広い世代が快適にくつろげるスペースとします。
・景観・自然を楽しめる施設計画を行います。
・長時間滞在できるように飲食が可能なエリアを設置します。
・飲食物販と隣接させ、利便性の向上を図ります。
・様々なイベントに対応できる設備を整備し、どなたでも利用しやすい環境を整えます。
・健康の森と一体的に利用できるような施設内外の動線・配置計画とします。イベント等を実施していないときも自由に利用可能とし、ゆったりとした空間計画を行います。
・休憩スペースを設け、既存施設内の温浴施設と一体的に利用できるような動線・配置計画とします。

主な施設・設備	想定面積
・屋内休憩スペース ・ソファ、椅子、テーブル ・プロジェクター ・大型スクリーン	エントランス空間を合わせて 380 ㎡程度

〇イメージ



出典：一般社団法人 小田原市観光協会 HP
「小田原市観光交流センター」



出典：せきのまど（関市観光協会）「多目的ホール じゆうなひろま」

④ 観光機能

・総合受付等において、飛島村の観光案内および村内にある農業体験施設の案内を行います。
また、飛島村の観光情報を積極的に発信、案内します。

・外国の方にも対応できるように工夫します。

主な施設・設備	想定面積
・デジタルサイネージ ・観光情報コーナー　　・フリーWiFi	※賑わいスペース等の一部を利用

【観光交流協会の事業例】

事業名	概要
イルミネーション「Tobishima Lights」 ・お楽しみ抽選会	竹あかりなどのイルミネーションとともにナイトマーケット、抽選会等を実施し、約2カ月間で約 12,000 名が来場
飛島ふ頭クルーズ（トビシマクルーズ）	国内最大級のコンテナターミナルを海上から見学するクルーズを実施（8日間で631名が参加）
全国工場夜景都市協議会との連携	「全国工場夜景都市協議会」にはじめて「村」として加盟
とびしま宵あかり	風鈴とイルミネーショントンネルによる癒しの空間を演出
とびしマルシェ	村内外の商店が出店する1日のイベントで約8，400名が来場

〇イメージ



出典：せきのまど（関市観光協会）「観光案内所　せきのまどぐち」

⑤ トイレ等

・飲食物販や賑わいスペース等を利用する方向けのトイレを設置します。

・安全安心で快適なトイレを計画します。

・高齢者や障がい者など、利用者全てに配慮したユニバーサルデザインとします。

・子ども連れが利用しやすいような授乳室や子ども用トイレ、休養室を設置します。

主な設備	想定面積
・男子用・女子用トイレ・子ども用トイレ ・多機能トイレ ・授乳室、休養室	※便器数等は事業者の提案

〇イメージ



出典：福島市　道の駅ふくしま　記者発表資料

⑥ 子どもの遊び場

・幼児～小学校低学年の子どもを対象とした子どもが安全安心に遊べる屋内の遊び場を設置します。

・年間を通して誰もが無料で利用できる施設とします。

・夏季等繁忙期は予約制や整理券を配布するなどして混雑緩和のために管理者を配置しますが、基本的には保護者が見守りながら子どもが遊ぶ環境を想定しています。

主な施設・設備	想定面積
・幼児・小学校低学年用の遊具 ・受付・待合	240 ㎡程度

〇イメージ



出典：新潟県五泉市 HP　ラポルテ五泉　子どもの遊び場



KAKAMIGAHARA　PARK BRIDGE

（4）駐車場

・ふれあいの郷に訪れた方が利用しやすい動線・駐車スペースを計画します。
・全面バリアフリーの平面駐車場で、道路からのアクセス、施設間に隔たりが生じないように配慮します。
・歩行者の通行スペースは安全安心に利用できるように工夫します。
・飛島村公共交通バス・蟹江線の利用を考慮した駐車場計画を行います。
・駐車場台数を 140 台程度整備します。
・イベント時には、駐車場を利用してマルシェ等の開催を想定します。

主な設備	想定面積
・一般車両駐車場 ・車いす使用者用駐車スペース ・駐輪場 ・電気自動車用充電設備	4,500 ㎡程度 一般車 130 台分、おもいやり駐車場 10 台分を想定

○イメージ



出典：韮崎市健康ふれあいセンター　ゆ～ぷるにらさき

（5）既存施設

既存施設に関しては以下のとおりとします。

施設名	整備概要
敬老センター	・従来通り、福祉機能は村が運営しますが、施設の維持管理は民間が行います。
社会福祉施設	
日本庭園	・日本庭園にアクセスしやすくなるように出入口を改修します。 ・維持管理は民間が行います。 ・イベント時の活用を可能とします。
健康の森	・維持管理は民間が行います。 ・イベント時の活用を可能とします。

第４章 基本計画図

1. アクセス路の考え方

【現状】

現状、敷地内への主なアクセスは北側の道路に接続する3箇所で、西側から歩行者用、中央付近にエコプラザ用、東側にふれあい温泉・敬老センター用が設置されています。エコプラザ用とふれあい温泉・敬老センター用に関しては、自動車の相互通行が可能となっています。

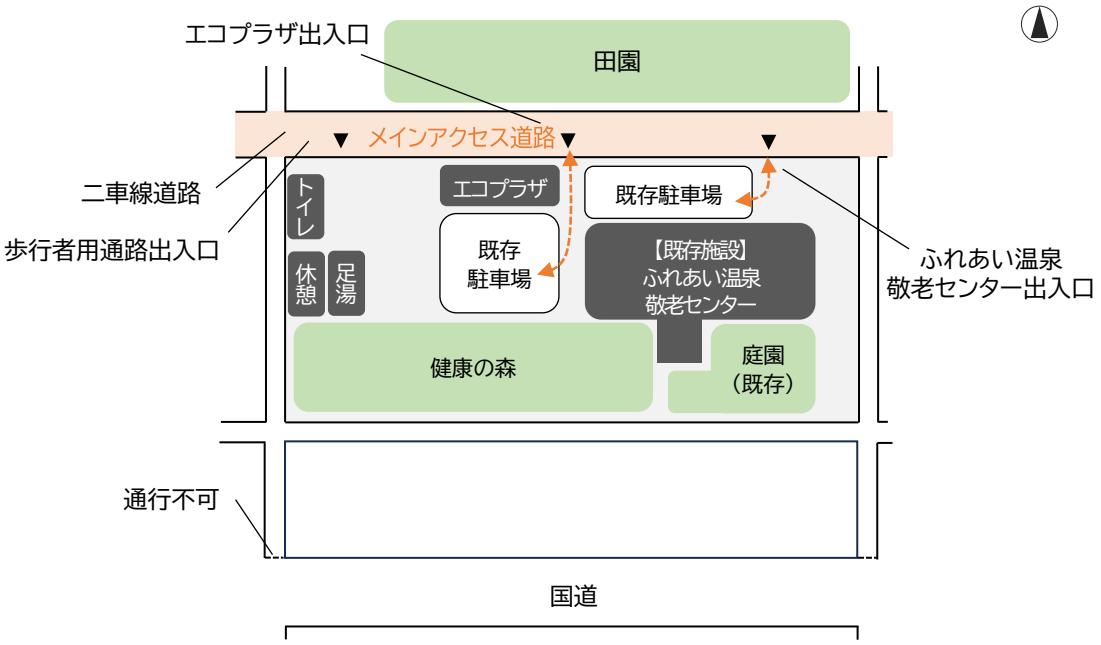


図 現状のアクセス路の状況

【再編整備後】

基本的に自動車での来場を主として想定し、自動車動線に配慮しながら歩行者の安全性確保に努めます。

北側の道路からのアクセスを維持し、既存の出入口を活用しながら、歩行者と自動車の通行が交錯しないよう、自動車の経路を一方通行にする等、敷地内の通路と駐車場位置を検討します。

これまで自動車の出入口が2箇所ありましたが、計画地内の施設を一体的に連携して運営していくために、入口を1箇所に集約することとし、出口を別で設置することを想定しています。

また、新施設整備に伴い、既存駐車場の拡張及び既存施設東側の一部を駐車場として利用することを想定しています。

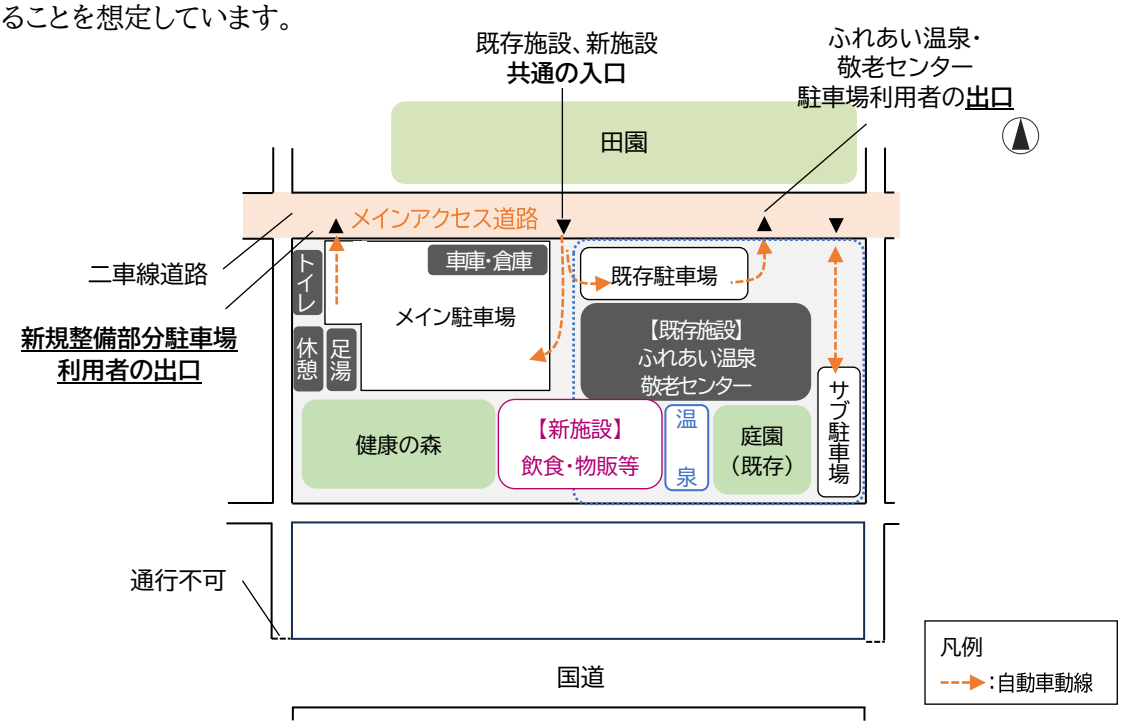
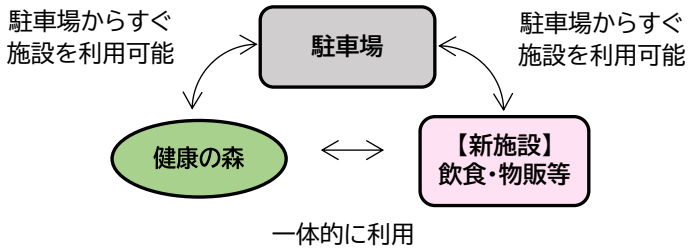


図　再編整備後のアクセス路の考え方

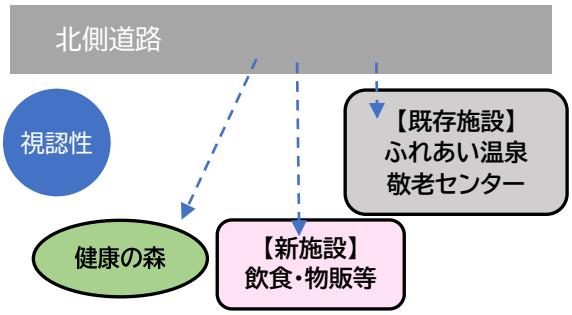
2. 施設配置の考え方

これまでの機能・規模の検討や、アクセス路の考え方を踏まえて、配置のポイントを以下にまとめます。

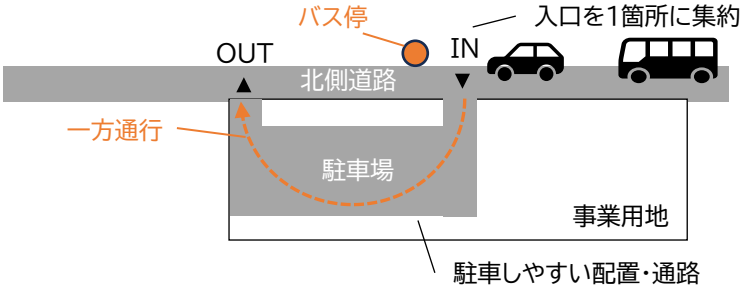
ポイント１ 新施設、駐車場、健康の森について、それぞれ安全に行き来しやすく、利便性の高い配置とする。



ポイント２ 北側道路の入口からの視認性を考慮し、新施設や健康の森、敷地内でのイベントの様子が外からわかるような施設配置とする。



ポイント３ 車での来場が多いことを想定し自動車交通に配慮した施設配置・駐車場・通路計画とする。また、バスを利用にも配慮する。



ポイント４ 残存する既存施設（ふれあい温泉・敬老センター、健康の森、日本庭園、駐車場）に配慮したゾーニング計画とする。

3. 平面計画

前述した施設配置の考え方を踏まえたゾーニング計画および具体的な平面計画（案）は以下のとおりです。

■ゾーニング計画の考え方

○村の意向

既存施設の利用者に対して、極力不利益となることはしない計画とします。具体的には以下の条件とします。

・既存施設の入口は、敬老センターや社会福祉協議会、シルバー人材センターなど、従来からの既存施設利用者のみが利用します。一般客は新施設の入口を利用します。
・既存施設内には、一般客が誤って立ち入らないよう計画したうえで、既存施設内に温泉の受付を配置します。なお、既存施設の利用者が新施設へ回らずに利用できるよう配慮します。
・観光案内、農業体験等の案内は新施設に配置します。
・既存施設内は靴を脱ぎ、スリッパ等での移動となります。
・既存施設と新施設を渡り廊下等で繋ぎます。
・既存施設と新施設の採光・防火・メンテナンスを考慮した配置とします。
・既存施設の社会福祉協議会と向かい合う位置にある部屋は、既存施設の利用者に配慮し、利用者が滞留しないバックヤード機能を配置します。
・新施設の機械室、厨房は搬入の利便性及び歩車分離を考慮した配置とします。なお、搬入は敷地の南側道路を想定しています。

○設計者に提案を求める事項

ふれあいの郷がより魅力的な施設になるために、設計者に自由な提案を求める事項は以下のとおりです。

・各機能が他機能と連携を図りやすいような計画とすることを期待します。
・新施設は賑わいスペースを中心とした一体的な空間となる計画とすることを期待します。
・新施設は、健康の森や日本庭園との連続性を確保する計画とすることを期待します。子どもの遊び場は、健康の森も遊び場として一体的に活用する計画とすることを期待します。さらに、露天風呂から、日本庭園を眺望できることを期待します。
・新施設内は、健康の森との連続性及び飲食・物販のみの利用者に対応するため、既存施設との移動利便性を確保しつつ、素足エリアと土足エリアのバランスを考慮した計画とすることを期待します。
・駐車場から新施設へアクセスがしやすい計画とすることを期待します。また、メイン駐車場とサブ駐車場の両方のアクセスを考慮することを期待します。
・子どもの遊び場は、エントランスから見える位置に計画することを期待します。

新施設とその周辺のゾーニング計画のイメージは以下のとおりです。

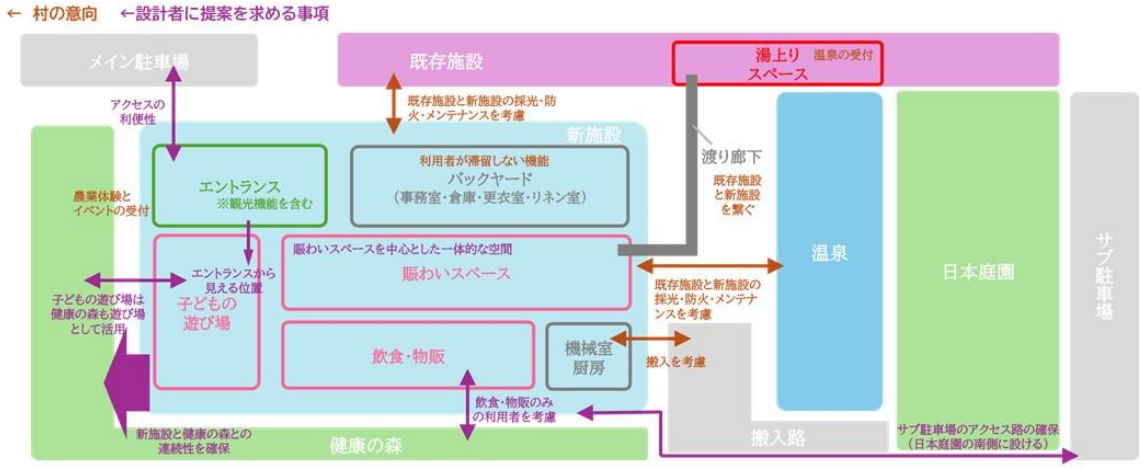


図　ゾーニング計画のイメージ

新施設の平面計画（案）を以下に示します。

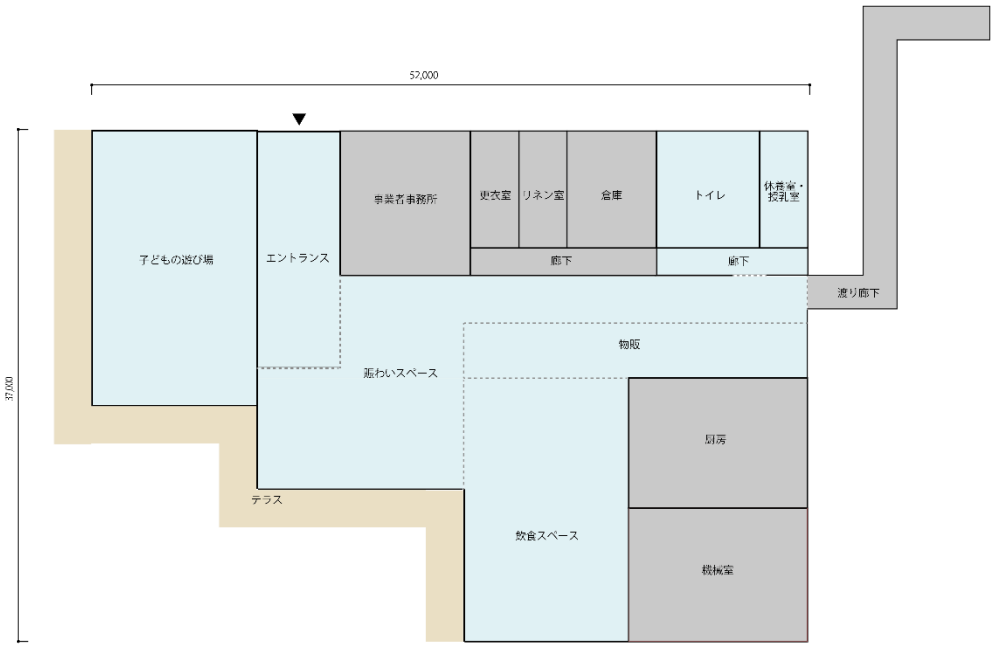


図　新施設の平面計画（案）

ゾーニング計画を踏まえ、敷地全体の平面計画（案）を以下に示します。

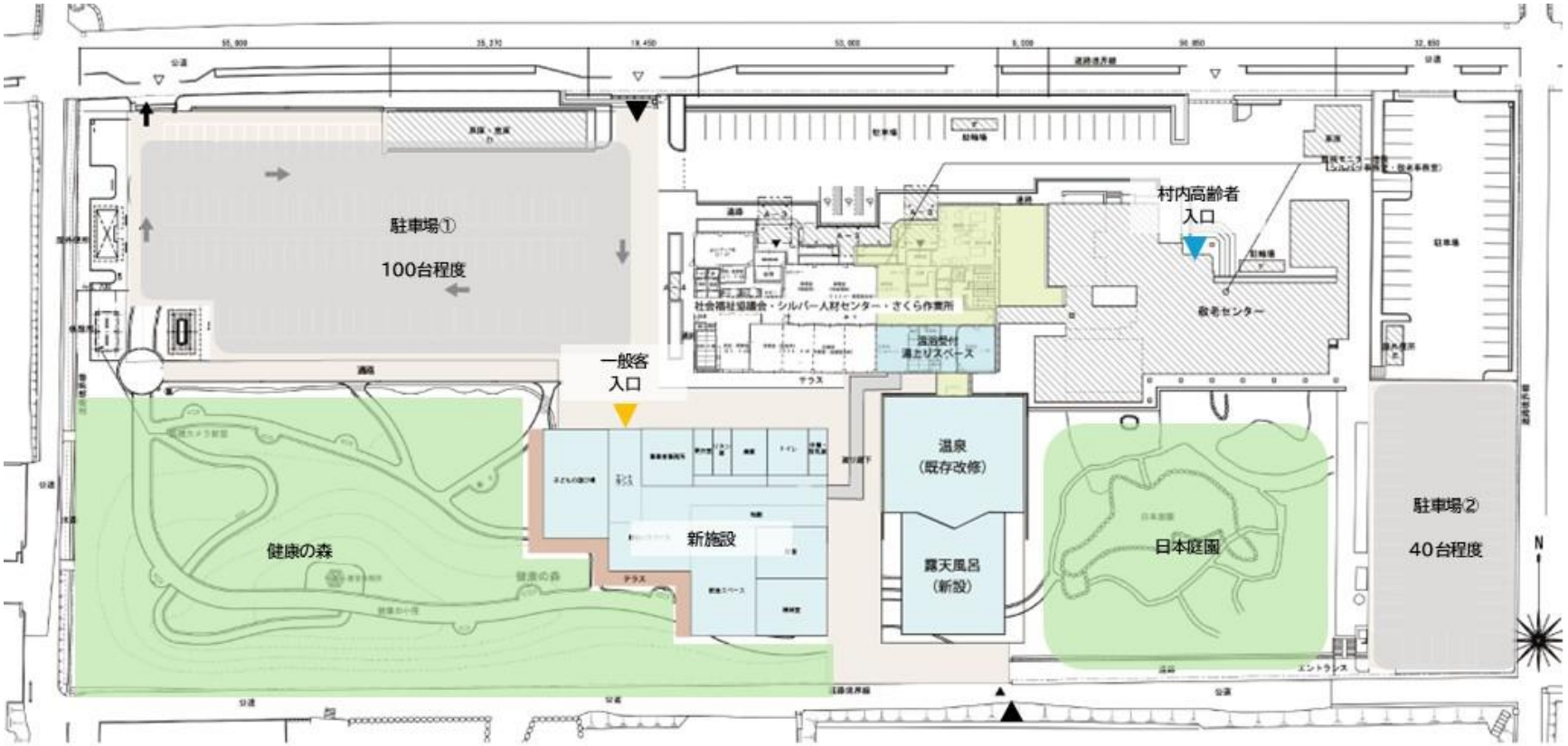
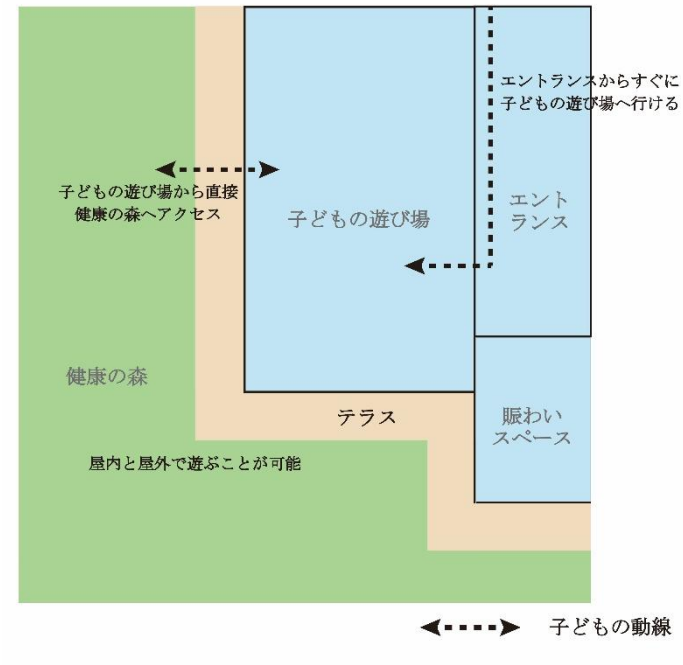


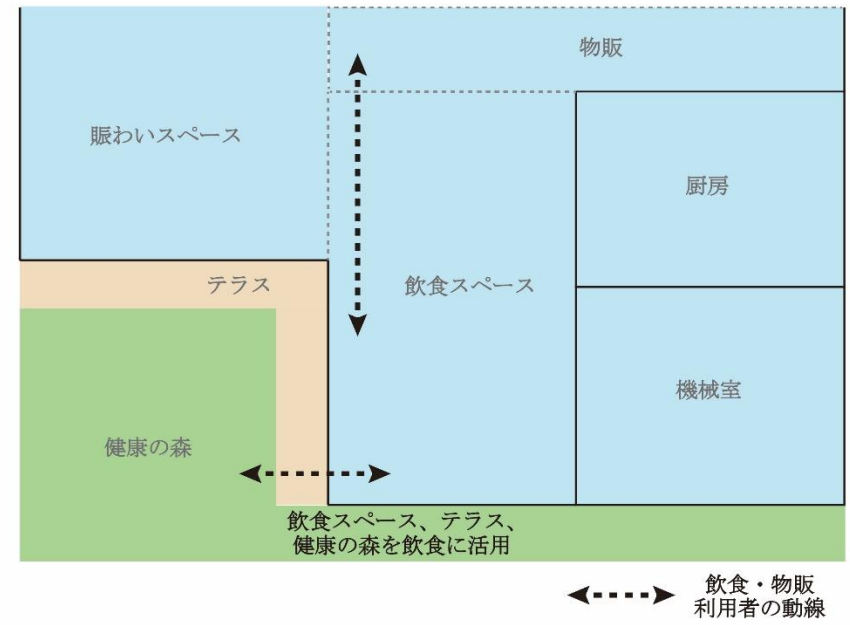
図　敷地全体の平面計画（案）

特に重要となる平面計画(案)のポイントは以下のとおりです。

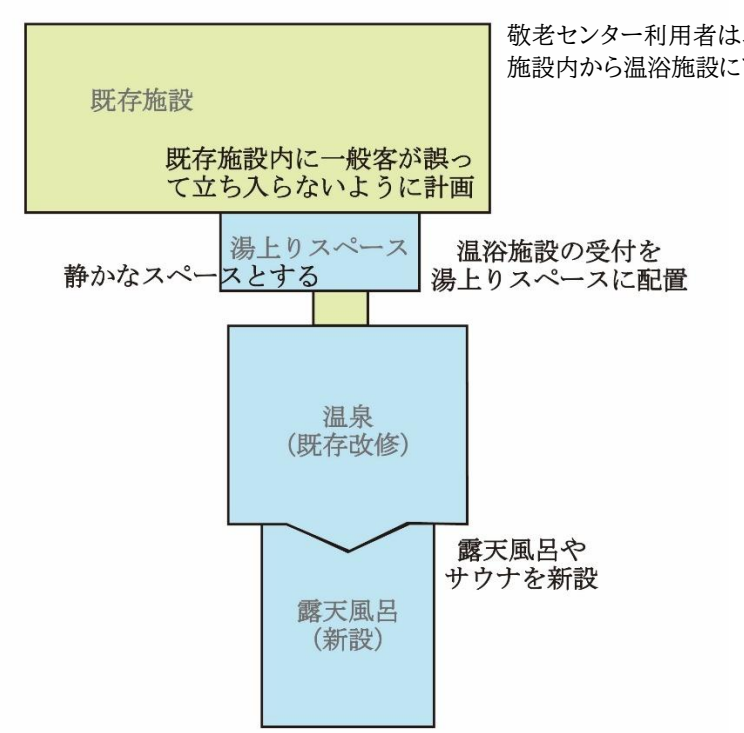
ポイント１ 子どもの遊び場と健康の森を子どもが自由に行き来して遊べるようにします。



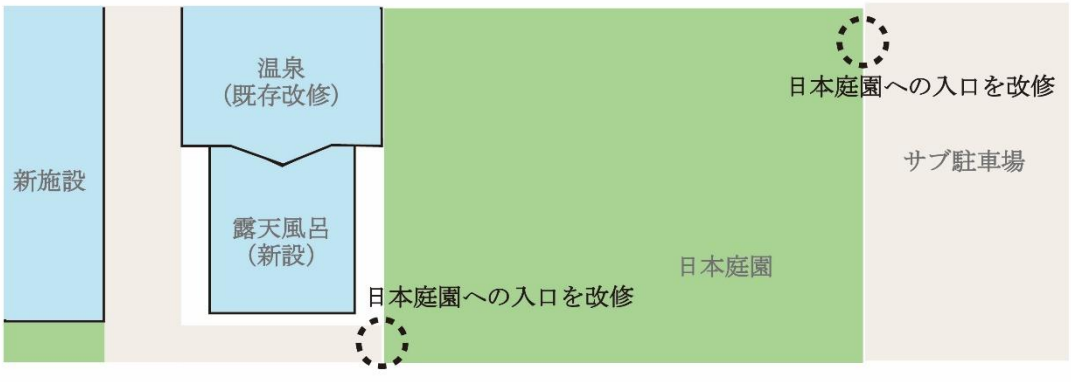
ポイント2 飲食の利用者が屋内だけでなく、テラスや健康の森も飲食スペースとして活用できるようにします。



ポイント3 温浴施設には新たに露天風呂やサウナを配置します。なお、既存施設内には社会福祉協議会や敬老センターが入居しているため、一般客が誤って立ち入らないようにしますが、敬老センター利用者が従来通り施設内から温浴施設にアクセスできるようにします。また、湯上りスペースは落ち着いた静かなスペースとします。



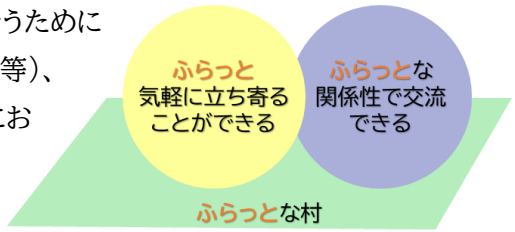
ポイント4 日本庭園への入口を改修し、日本庭園に訪れやすくします。



第５章 管理運営計画

1. 基本的な考え方

コンセプトである「ふらっと」に相応しい再整備を行うためには、主な機能である交流機能（温浴施設、飲食物販　等）、産業振興機能（イベントスペース　等）、観光機能等において、様々な工夫を凝らし、利用者ニーズをくみ取りながら事業展開を実施し続ける必要があります。



また、村の財政状況等を鑑みて安定的に充実したサービスの提供を維持していくためには、施設の再整備後の維持管理や将来的な施設の改修費や運営費等のランニングコストを抑え、さらには経営収支の最大化を目標としなければいけません。

そのため、民間のノウハウを活用することで、本整備事業において継続的ににぎわいを創出し、温浴施設を含む複合施設としてサービスを提供することとします。

2. 運営内容の検討

各機能の詳細な運営内容（案）、利用形態等を示します。

① 温浴施設

温浴施設の利用料金は、対象地周辺において、近年整備された日帰り温泉施設の入浴料と同程度を想定しますが、今後、事業者の提案を踏まえて検討することとします。また、村民料金の設定や、既存のふれあい温泉の利用方法についても、今後検討するものとします。なお、営業時間や営業日数についても、事業者の提案を踏まえて検討することとします。

表　温浴施設の運営内容

項目	概要
想定営業時間	8:00～22:00　（14 時間）
想定年間営業日数	平日:240 日　　土日祝日:120 日　　計 360 日
想定収容人数	480 人

② 飲食･物販

温浴施設に合わせて、基本的に年間を通じて営業することとします。

温浴施設を利用しないかたでも飲食･物販施設を利用可能な運営を想定します。

③ 子どもの遊び場

悪天候時も子どもを遊ばせることが可能な場所を提供しますが、基本的には保護者の管理のもとで遊ばせる施設とし、子どもの預かりや、プレイリーダーの配置は想定しません。なお、営業時間や営業日数についても、事業者の提案を踏まえて検討することとします。

表　子どもの遊び場の運営内容

項目	概要
想定営業時間	10:00～18:00 （8 時間）
想定年間営業日数	平日:240 日　 土日祝日:120 日　 計 360 日
想定収容人数	50 人
対象	幼児～小学校低学年

④ 観光案内

観光案内および村内にある農業体験施設の案内を行うことを想定します。

⑤ その他

イベント時等に、賑わいスペースの一部を、村内事業者や起業を目指す方が出店できるようにします。なお、特別な設備の設置や、相談員の配置等は想定しません。

第６章 概算事業費の算定

1. 施設整備費

ここまでの検討結果を踏まえ、想定される施設整備費は以下のとおりです。

表 想定される概算整備費

項目	項目	規模	金額	備考
建設費	既存施設改修	690 ㎡	394 百万円	温浴施設整備事例を参考に設定
	露天風呂新築	380 ㎡	202 百万円	温浴施設整備事例を参考に設定
	店舗等新築 （飲食・物販等）	1,630 ㎡	881 百万円	飲食店整備事例を参考に設定
	店舗等新築の 地盤改良	1,630 ㎡	64 百万円	エコプラザ検討値を参考
	温浴機械設備更新	1式	189 百万円	メーカー見積を基に物価変動を加味
	杭	9 本	30 百万円	同上
	遊具等	240 ㎡	50 百万円	類似規模事例を基に物価変動を加味
	駐車場等整備費 （一部健康の森の改修費を含む）	3,840 ㎡	100 百万円	他地区積算事例を参考に 設定し物価変動を加味
調査 設計費	測量調査	27,824 ㎡	7 百万円	令和 6 年度版 国土交通省 土木工事積算基準を基に設定
	複合施設基本設計・ 実施設計	2,770 ㎡	122 百万円	官庁施設の設計業務等積算 要領（令和6年改定）を基に 設定
	複合施設監理	2,770 ㎡	35 百万円	同上
合計（税抜き）			2,074 百万円	
合計（税込み）			2,280 百万円	

2. 開業準備費

温泉・飲食事業を実施する場合、施設整備費に加えて以下の開業準備費の発生が想定されます。

表 想定される開業準備費

項目	項目	規模	金額	備考
温泉・飲食	家具什器	1,140 ㎡	18 百万円	温浴施設開発&管理・運営計画資料集を参考に設定
	開業準備費		17 百万円	指定管理費の4か月分と仮定、システム関係・備品消耗品含む
	合計（税抜き）		35 百万円	
	合計（税込み）		39 百万円	

3. 管理運営費

温浴施設及び新施設の管理運営費を以下のように想定します。

表 想定される管理運営費

項目	項目	規模	金額	備考
新施設及び温浴施設関連	運営費	－	51 百万円/年	事業者アンケートの最大値から光熱水費を差し引いた額
	光熱水費	－	44 百万円/年	R8 予算を基に利用者数増加を加味して設定
	入湯税	－	13 百万円/年	無料対象の高齢者を除く大人ひとり 150 円
	小計		108 百万円/年	
既存施設関連	設備保守	－	2 百万円/年	R8 予算
	光熱水・燃料費	－	4 百万円/年	R8 予算
	清掃	－	2 百万円/年	R8 予算
	警備	－	0.6 百万円/年	R8 予算
	植栽管理	－	18 百万円/年	R8 予算
	小計		27 百万円/年	
合計		－	135 百万円/年	

※火災保険等は、村内公共施設全体の保険で包括されるため本業務には含めません。

4. 収入想定

温浴施設の入館料が収入として想定されます。なお、実際の事業収支は、事業スキームに応じて公共と民間のいずれの収入とするかが変わるほか、消費税なども加味して算定する必要があるため、あくまで概算の想定となります。

飲食・物販は自主事業のため計上しませんが、事業者から村に対して、自主事業のための施設使用料が支払われる想定となります。

表　想定される温泉入館料による収入

区分		入館料	年間利用者数	年間収入（税込）
平日（村民）	大人	500	12,000	6,000,000 円/年
	子ども	250	720	180,000 円/年
土日祝日（村民）	大人	600	9,720	5,832,000 円/年
	子ども	250	2,400	600,000 円/年
平日（一般）	大人	700	37,760	26,432,000 円/年
	子ども	300	1,920	576,000 円/年
土日祝日（一般）	大人	800	28,320	22,656,000 円/年
	子ども	300	7,080	2,124,000 円/年
合計			99,920	64,400,000 円/年

表　想定される飲食物販スペースの施設使用料による収入

区分	対象面積	単価	年間収入
飲食スペース（厨房部分）	120 ㎡	1,760 円／㎡・月	2,534,400 円/年
物販スペース	100 ㎡	1,760 円／㎡・月	2,112,000 円/年
合計	220 ㎡	1,760 円／㎡・月	4,646,400 円/年

※施設使用料による収入は、飛島村使用料及び手数料条例別表第4を参考に、最大金額として設定しています。

5. 年間収支

年間収支をみると、温泉・飲食・交流等部分では従来 43 百万円の村の負担となっていたものに対し、整備後は 27 百万円の負担となり、村の収支は 16 百万円改善することになります。

項目			想定額	参考（R8 予算）
温泉・飲食・交流等	年間支出	運営費	51 百万円/年	32 百万円/年
		光熱水費	44 百万円/年	33 百万円/年
		入湯税	13 百万円/年	11 百万円/年
		小計	108 百万円/年	76 百万円/年
	年間収入	入館料	64 百万円/年	22 百万円/年
		施設使用料	4 百万円/年	－
		入湯税	13 百万円/年	11 百万円/年
		小計	81 百万円/年	33 百万円/年
	年間収支		-27 百万円/年	-43 百万円/年
	収支改善額		16 百万円/年	

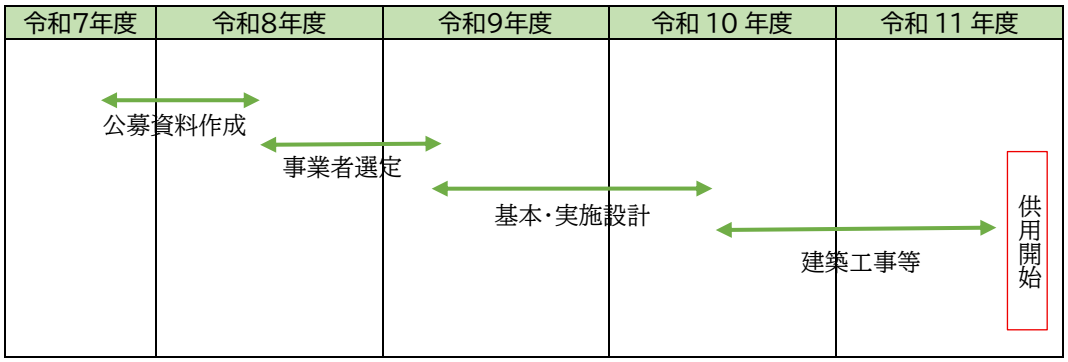
敬老センター等（温浴施設を含まない）については、既存の予算額と同等の負担が発生するものと考えます。

項目			費用	参考（R8 予算）
敬老センター等	年間支出	設備保守	2 百万円/年	2 百万円/年
		光熱水・燃料費	4 百万円/年	4 百万円/年
		清掃	2 百万円/年	2 百万円/年
		警備	0.6 百万円/年	0.6 百万円/年
		植栽管理	18 百万円/年	18 百万円/年
		小計	27 百万円/年	27 百万円/年
	年間収入		－	－
	年間収支		-27 百万円/年	-27 百万円/年

第７章　今後のスケジュール

以下の工程表のとおり、今後、村において官民連携手法等による事業者公募を行い、設計、工事を進めていくことを想定しています。

表　今後のスケジュール



官民連携手法選定調査編

第１章 前提条件の整理

1. 官民連携手法とは

官民連携手法（PPP／PFI）は、公共施設等の整備・運営に民間事業者の資金や創意工夫を活用することにより、効率的かつ効果的で良好な公共サービスを実現する手法であり、内閣府によると、その効果は財政負担の軽減のみならず、社会課題の解決と経済成長を同時に実現し、成長と分配の好循環の実現を生み出すことに貢献するものであることから、新しい資本主義の中核となる新たな官民連携の柱としてPPP／PFIを推進していく必要があるとされています。官民連携の手法を示す図は以下のとおりです。

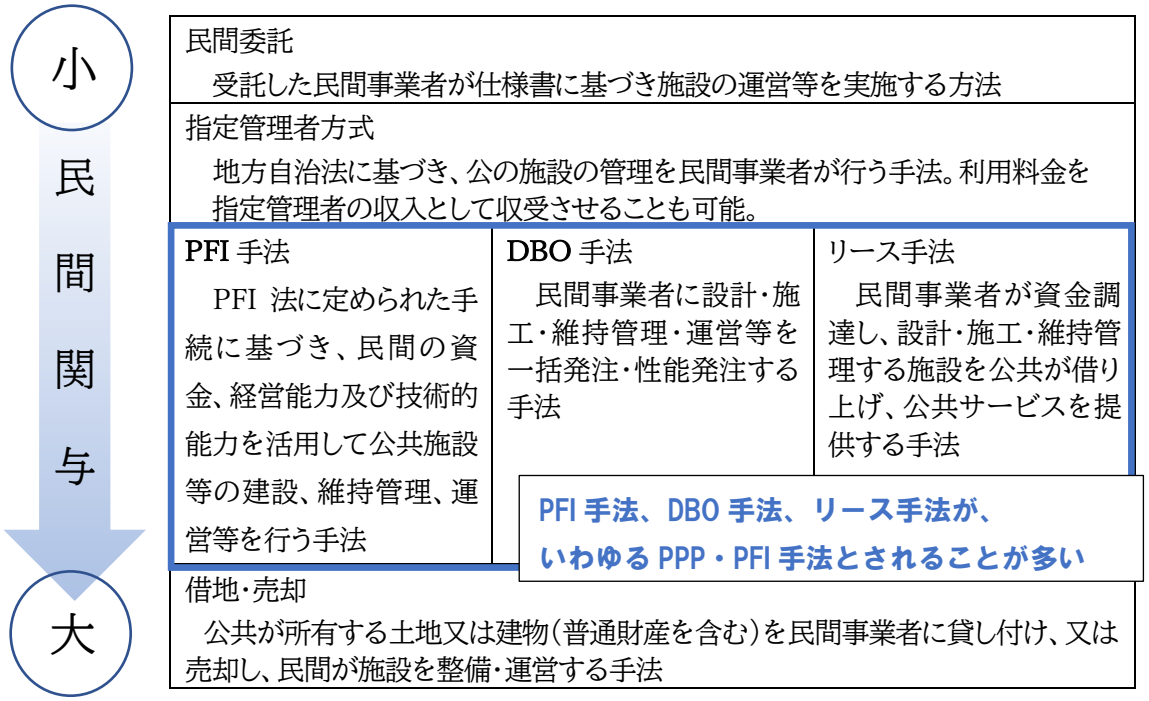


図 官民連携手法の概要

※PPP（Public Private Partnership）：公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。事業方式として、BTO 方式、BOT 方式、BOO 方式などがある。（詳細は p50）

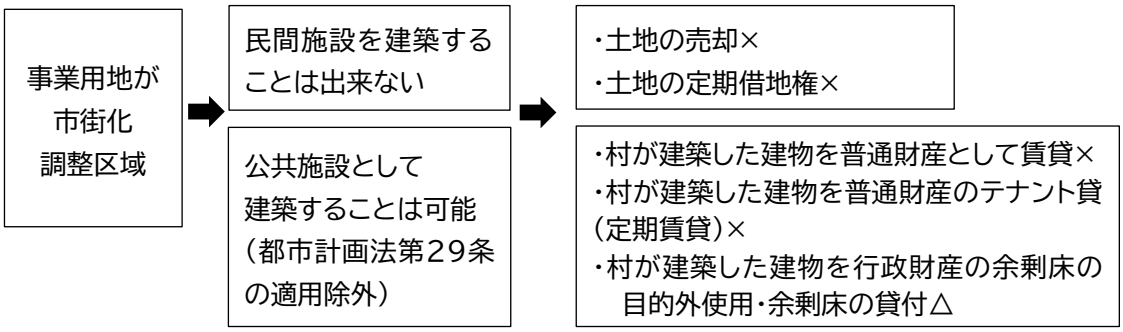
※PFI（Private Finance Initiative）：PFI 法に基づき、公共施設の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

2. 前提条件の整理

本事業用地は市街化調整区域であることから、民間施設の建設はできず、公共施設として整備し、公共施設の目的達成を支援する機能として運営する必要があります。

そのため、「借地・売却方式」は適応できず、公共施設として整備・運営することとなります。なお、運営に際して民間ノウハウを活用するために、民間事業者が公共施設を運営する場合には、「指定管理者制度」の導入が基本となります。

また、飲食物販機能等を民間事業者の収益事業として実施する場合には、行政財産目的外使用許可を適用することになりますが、余剰床を目的外使用として使用させるのではなく、あくまで、公共施設の目的達成を支援するための機能を、目的外使用許可制度を用いて実現することになります。



※市町村観光開発計画を策定し、都市計画法第34条第2号に基づく温泉を観光資源とした民間開発であれば市街化調整区域でも売却・定借による開発が認められる可能性が考えられるが、R5 アンケート結果から民間参入は難しいと思われる。
※普通財産として賃貸する施設は公共施設ではないため、開発が認められない。
※余剰床ありきの公共施設は、施設の目的に沿わない余剰床部分は公共施設として認められない可能性がある。

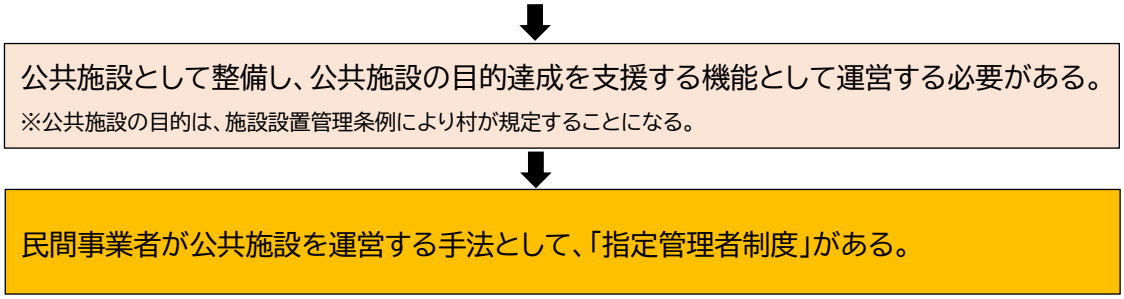


図　前提条件の整理

なお、従来型の指定管理者制度では、村が定めた仕様通りに民間事業者が施設を運営することになりますが、PFI 等の官民連携手法と組み合わせ、仕様書ではなく要求水準書に基づく性能発注とすることや、設計施工を含む包括発注とすることで、より民間事業者の創意工夫を引き出し、民間事業者のノウハウを生かした効率的・効果的な事業遂行を期待することが出来ます。

3. 事業方式・事業類型について

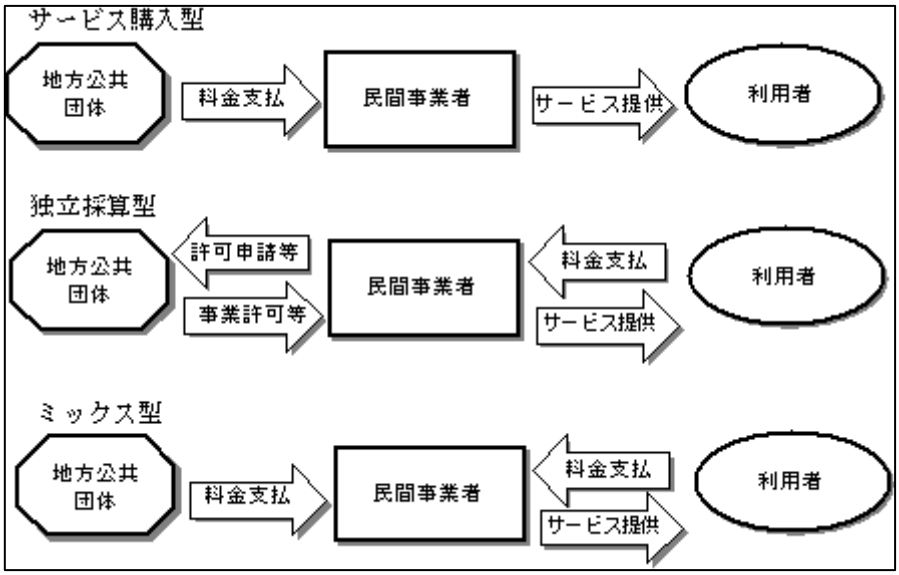
(1) 事業方式の設定

本施設は、入館料収入を得る温浴施設を中心とした交流施設であり、温浴施設の運営ノウハウを持つ事業者が設計・施工にも関与することで、より魅力的な施設を、より効率的に整備・運営できる可能性があります。そこで、従来からの民間委託や指定管理ではなく、運営業者が、設計・施工にも関与する事業方式を導入することとし、PFI(BTO)またはDBO方式の適用を想定します。

区分	事業方式	特徴	本事業への適用可能性
設計・施工・運営を一括発注する。	PFI (BTO)	・民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に村に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。 ・民間資金を導入し財政支出を平準化する場合や、余剰地活用等を行う場合に適する。 Build（建てて※） / Transfer（移転して） / Operate（管理運営する）	○ 本事業で民間資金を導入する必要性が低いが、PFI法に基づき事業を実施できる。
	PFI (BOT)	・民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に村に施設所有権を移転する事業方式。 ・Build（建てて※） / Operate（管理運営して） / Transfer（移転する）	× 民間事業者が施設を所有する方式であり、市街化調整区域の本事業には適さない。
	PFI (BOO)	・民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去するか、民間事業者が施設を保有し続ける事業方式。 ・Build（建てて※） / Own（所有して） / Operate（管理運営する）	× 民間事業者が施設を所有する方式であり、市街化調整区域の本事業には適さない。
	DBO	・設計(Design)施工(Build)運営(Operate)を一括発注する事業方式。 ・民間資金の導入等は出来ない。	○ 本事業で民間資金を導入する必要性が低いため、本方式の適用も可能。
	リース	・民間事業者が施設等を建設し、リース契約により施設を村が使用する。リース契約と維持管理運営契約を包括的に発注することで、実質的に、PFI(BOT)やPFI(BOO)と類似。	× 民間事業者が施設を所有する方式であり、市街化調整区域の本事業には適さない。
運営事業者を先行的に選定する。	EOI	・Early Operator Involvement の略で、運営事業者を先行的に選定し、運営事業者が設計にも関与する方式。 ・運営ノウハウを持つ事業者が限られる場合等に有用。 ・運営事業者の要求が設計・施工の技術的・資金的制約と合わない場合、調整が難航するリスクがある。	△ 本事業は運営事業者が限られていないため、特にEOI とする必要性が低い。

（2）事業類型の設定

BFI(BTO)や DBO など、運営業務を伴う事業の場合、民間事業者が公共団体からの収入だけで運営する「サービス購入型」や、利用者からの入館料等だけで運営する「独立採算型」、公共団体からの収入および、利用者からの入館料等の両方を得て運営する「ミックス型」の事業類型があります。



出典：内閣府 HP(PFI 事業導入の手引き)

図 事業方式・事業類型の概要

本事業では、温浴施設は一定の収益が想定されるものの、民間事業者からは独立採算型・コンセッション型での本事業への参入は難しいとの意見があり、サービス購入型またはミックス型での事業類型を適用することが考えられます。

表　事業類型の概要

	概要	村からみたメリット・デメリット
サービス購入型	温浴施設の運営リスクを村が負担し、事業者にはサービス購入費を支払い運営させる。	○村がリスクを負う分だけ、村から事業者に支払うリスク対策費用の支出が少なくなる。 ×事業者による創意工夫が働きづらい。 ○事業者はリスクが少ないので参入しやすい。
ミックス型	村が施設を整備した後、事業者が入館料収入等を得て運営する。入館料収入だけでは不足する運営費を村がサービス購入料として事業者に支払うが、一定以上の収益があった場合には村に還元させることもある。	○事業者は自ら努力した分だけ収入が増加するので、創意工夫が働きやすい。 ×事業者がリスク負担・費用負担する分だけ事業者に利益を配分する必要がある。 ○事業者からは、条件次第で参入可能との意見がある。
独立採算型・ コンセッション型	事業者負担で施設整備し、事業者が入館料収入等を得て運営する。独立採算型のうち、より民間による運営の自由度が高い手法としてコンセッション型がある。コンセッション型では、村が施設を整備した後、事業者が村に運営権対価を支払い、事業者が運営する。	○事業者は自ら努力した分だけ収入が増加するので、創意工夫が働きやすい。 ○事業者は、施設に対する自主的な設備投資や、料金の改定等を行いやすい。 ×事業者がリスク負担・費用負担する分だけ事業者に利益を配分する必要がある。 ×本事業においては、独立採算型・コンセッション型の実施は収支が合わず難しいとの事業者意見があり、事業者の参加が得られない可能性がある。

第２章　想定する事業スキーム

1.　想定する事業スキーム

第1章で整理したとおり、設計施工運営を一括発注することによる民間ノウハウの導入および効率化を目指し、事業方式を PFI（BTO）方式または DBO 方式、事業類型をサービス購入型またはミックス型の事業スキームを想定します。なお、整備費約22．8億円について、国庫補助金および起債、村予算等で確保可能であることから、支出の平準化を目的とした民間資金の導入は行わないこととします。

これらを踏まえ、以下4パターンの事業スキームを想定します。

	サービス購入型	ミックス型
PFI(BTO)	事業者の収益： ・整備費及び運営費を村が事業者に支払い ・温浴施設入館料は村の収入となる ・飲食物販等は事業者の自主事業とし、施設使用料を事業者から村に支払い	事業者の収益： ・整備費は村が事業者に支払い ・利用料金制として、温浴施設入館料は事業者の収入※として、事業者が入館料を得て運営 ・平日10時～14時の高齢者入浴料および、運営費の一部は村が事業者に支払い ・入館料収入だけでは温浴施設の収支が合わない場合には、一定額を村が事業者に負担。 ・飲食物販等は事業者の自主事業とし、施設使用料を事業者から村に支払い
	運営期間： ・民間が自主事業等に投資できるように20年間の長期運営を想定	運営期間： ・同左
	SPC（特別目的会社）の設置： ・SPC の設立による倒産隔離を実施	SPC（特別目的会社）の設置： ・同左
DBO	事業者の収益： ・PFI(BTO)サービス購入型と同様	事業者の収益： ・PFI(BTO)ミックス型と同様
	運営期間： ・問題が生じた場合には運営条件を変更できるように、5年程度の短期間を想定 ・5年間の運営で特に問題が無ければ次期運営者選定にて当初運営者を優遇する事例もある	運営期間： ・同左
	SPC（特別目的会社）の設置： ・SPC の設置は任意とする	SPC（特別目的会社）の設置： ・同左

※利用料金制（公の施設の利用料金を指定管理者の収入とする制度）の導入により、入館料を事業者の収入とします。
※SPC（Special Purpose Company　特別目的会社）：ある事業を行う目的で設立された事業会社。PFI では、公募提案するコンソーシアム（業務遂行のための複数民間事業者のグループ）の構成員が共同出資して SPC を設立し、SPC が事業者として事業を推進する。

事業者サウンディングでの意見等を踏まえ、本施設において想定される事業スキームは以下のとおりです。農業体験や既存の敬老センター・社会福祉施設部分を本事業に含めることも想定されます。また、サービス購入型では、温浴施設の入館料等は村の収入、事業者へ収益還元となり、ミックス型では、温浴施設の入館料等は事業者の収入、村へ収益還元となります。

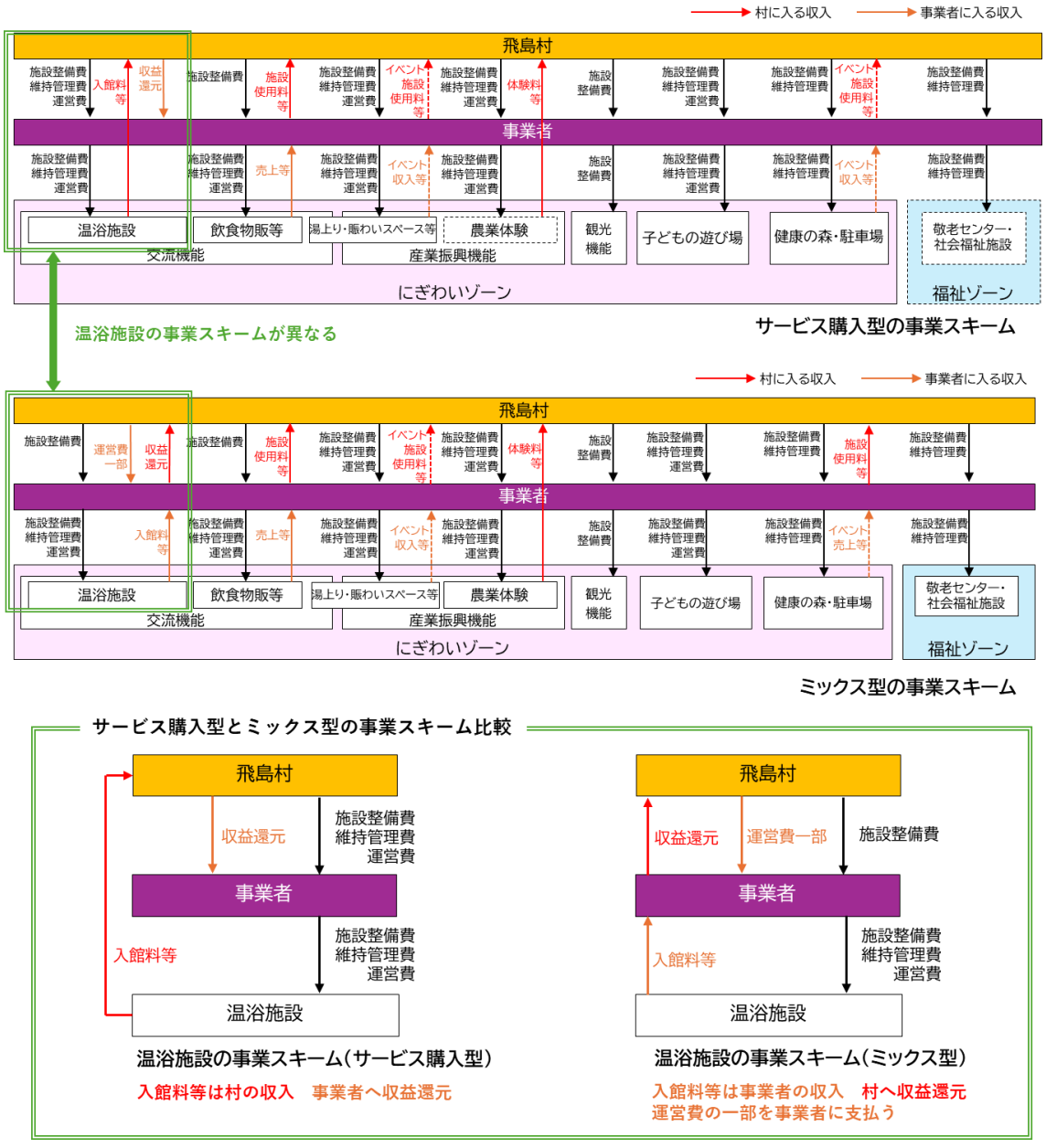


図　想定する事業スキーム図

2. 事業範囲・事業条件の整理

上記の事業スキームの想定をもとにした、機能別の事業範囲及び事業条件は以下のとおりです。なお、光熱水費については、自主事業を除き、指定管理料に含むこととします。

(1) 屋内部分

温浴施設や飲食・物販などの交流機能、農業体験などの産業振興機能における、事業範囲・事業条件は以下のとおりです。

屋内部分		事業範囲・事業条件
交流機能	温浴施設	【村が整備し、村が全額負担（サービス購入型）、または、村が一部負担（ミックス型）して民間事業者が維持管理・運営】 ●村が内装工事を含め施設整備費を負担する。（新設または既存施設の改修） ●自動販売機やマッサージチェア等を設置する場合は自主事業とし、必要な経費は民間事業者の負担とする。また、村に行政財産目的外使用料（飛島村使用料及び手数料条例に定める金額以内で、事業者が提案した金額）を支払う。事業で得た収入は民間事業者の収入とする。 ＜サービス購入型の場合＞ ●入館料等、利用者が支払う料金を村の収入とし、維持管理費・運営費を村から民間事業者に支払う。 ●運営のマンネリ化を防ぐため、一定以上の収益があった場合には、村から民間事業者に収益還元を行う。 ＜ミックス型の場合＞ ●入館料等、利用者が支払う料金を民間事業者の収入とし、不足分は村が民間事業者に費用を支払って、維持管理・運営をおこなう。なお、平日10時～14時の高齢者入浴料は、指定管理料に含むこととする。 ●民間事業者に一定以上の収益があった場合は、村に収益還元を行う。
	飲食・物販	【村が整備し、民間事業者が自主事業として独立採算型で維持管理・運営】 ●村が厨房の設置や内装工事を含め施設整備費を負担する。 ●利用者が支払う料金を民間事業者の収入とし、村に行政財産目的外使用料（飛島村使用料及び手数料条例に定める金額以内で、事業者が提案した金額）を支払いながら、独立採算で運営する。

屋内部分		事業範囲・事業条件
		●民間事業者に一定以上の収益があった場合は、村に収益還元を行う。 ●村民ニーズの高い商品及び村の振興につながる商品も扱う。
産業振興機能	賑わいスペース	【村が整備し、村の費用負担で民間事業者が維持管理・運営】 ●村が内装工事を含め施設整備費を負担する。 ●維持管理費・運営費を村から民間事業者に支払うサービス購入型で運営する。
観光機能		【施設全体の運営の中で事業者が農業体験等の案内を実施】 ●民間事業者は、観光案内および村内にある農業体験施設の案内を行う。 【施設全体の運営の中で事業者が村・観光交流協会に協力】 ●民間事業者は、観光交流協会が実施する施策に協力する。
子どものあそび場		【村が整備し、村の費用負担で民間事業者が維持管理・運営】 ●村が内装工事を含め施設整備費を負担する。 ●維持管理費・運営費を村から民間事業者に支払うサービス購入型で運営する。 ●利用料金は無料とする。

（2）屋外部分

健康の森及び駐車場における事業範囲・事業条件は以下のとおりです。

屋外部分	事業範囲・事業条件
健康の森・駐車場	【村が整備し村の費用負担で運営】 ●建物整備に関連して発生する外構整備および駐車場整備について、村が施設整備費を負担する。 ●維持管理費を村から民間事業者に支払うサービス購入型で維持管理する。 ●民間事業者が収益イベントを実施する場合は自主事業とし、民間事業者は村に行政財産目的外使用料（飛島村使用料及び手数料条例に定める金額以内で、事業者が提案した金額）を支払う。

（3）既存施設部分

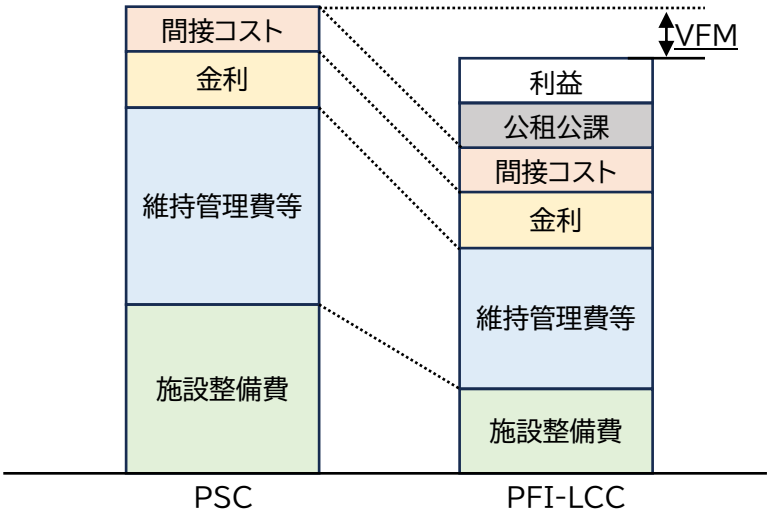
敬老センター及び社会福祉施設における事業範囲・事業条件は以下のとおりです。

既存施設	事業範囲・事業条件
敬老センター・ 社会福祉施設	【村が一部を改修し、福祉機能は従来通り村が運営、村の費用負担で民間事業者が日常的に施設を維持管理】 ●温浴施設に関連する部分について、村が施設改修費を負担する。（湯上りスペース及び従来の温浴施設） ●福祉機能は、従来通り、村が運営する。 ●民間事業者が収益イベントを実施する場合は自主事業とし、民間事業者は村に行政財産目的外使用料（飛島村使用料及び手数料条例に定める金額以内で、事業者が提案した金額）を支払う。 ●日常的な施設の維持管理は、維持管理費を村から民間事業者に支払うサービス購入型で行う。

第３章 民間事業収支および VFM の検討

1. VFM の考え方

従来型手法と比較し、PFI 手法が財政負担をどれだけ抑えることができるかを示す割合「VFM」(Value For Money)を算定し、本事業の整備・運営を PFI 方式で実施することによって、VFM が確保されるかどうかを検討します。



出典:内閣府 PPP/PFI 手法導入優先的検討規定策定の手引き

図 VFM の考え方

2. VFM 算定条件の整理

ここでは、PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引(令和4年9月内閣府)等を参考に、以下の条件において VFM を算定することとします。

表 VFM の算定条件

項目	設定値	備考
基準金利	2.174%	JPY TSR (TONA 参照) AM (10:30)2025/11/5
スプレッド	0.300%	起債金利を想定
現在価値換算率	1.2924%	20 年長期国債利回り及び GDP デフレーターを基に設定
施設整備費削減率	10%	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引(令和4年9月内閣府)を参考
管理運営費削減率	10%	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引(令和4年9月内閣府)を参考

項目	設定値	備考
		※既存施設はシルバー人材センターを活用する等して運営されており、コスト縮減が難しい可能性があるため、管理運営費削減率の対象外として計算する。
法人実効税率	32.11%	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和4年9月内閣府）を参考
国補助金	10 億円	地域未来交付金の最大の補助額を想定。補助対象事業費が20億円未満の場合は、対象事業費の50%相当とする。
資本金	0.5 億円	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和4年9月内閣府）を参考に総事業費の1%程度と想定
民間事業者の利益（税引後損益）EIRR	5%	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和4年9月内閣府）を参考
SPC 設立費	20,000,000 円	VFM 簡易算定モデルマニュアルを参考
SPC 運営費	10,000,000 円/年	VFM 簡易算定モデルマニュアルを参考
アドバイザリー費	40,000,000 円	VFM 簡易算定モデルマニュアルを参考
モニタリング費	10,000,000 円/年	設計建設期間および運営当初3年間の計6年間を想定
利用料金収入増加率	10%	PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定の手引（令和4年9月内閣府）を参考 ※利用料金制の場合に、事業者の創意工夫により10%増加すると仮定。
施設使用料	1,760 円/㎡・月以内	飛島村使用料及び手数料条例における、食堂、売店等の店舗として使用する場合の目的外使用料を参考。施設使用料の対象は、事業者が占用する調理室を想定。
運営期間	PFI(BTO)：20年 DBO：5年	事業者サウンディング結果等を踏まえ PFI(BTO)は大規模改修の周期に入る前の20年と設定。DBO は長期運営リスクを軽減するため5年と設定。

3. VFM の算定

整備推進計画第6章で設定した事業収支をもとに、ここまでの検討を踏まえ、運営期間20年間における各手法の公共負担額を整理して VFM を算定する。なお、DBO の場合は5年毎の運営期間が20年間繰り返されるものとして算定しました。

なお、VFMの算定においては、運営期間20年間のうちに大規模な修繕工事は含めていません。

(1) 従来手法の公共負担額

初期投資および 20 年間の運営収支を加味した公共負担額は約 42 億円、現在価値換算率を考慮し約 38 億円となります。

表 従来手法における 20 年間合計の村の収支

項目			設定値
支出	全体	工事費	2,334 百万円
		設計費	180 百万円
		起債金利	292 百万円
		維持管理費	540 百万円
	温泉・飲食	開業準備費	21 百万円
		運営費	2,404 百万円
	支出合計		5,771 百万円
収入	温泉入館料		1,288 百万円
	入湯税		264 百万円
	収入合計		1,552 百万円
収支		収支	-4,219 百万円
		現在価値換算後	-3,764 百万円

※四捨五入の関係で合計値が一致しない場合がある

（2）PFI サービス購入型の公共負担額

サービス購入型の場合には、温浴施設の入館料収入はすべて村の収入とするが、飲食物販は事業者から村に施設使用料を支払い独立採算で運営するものとして試算しました。結果、公共負担額は約 40 億円、現在価値換算率を考慮し約 37 億円となります。

■20 年間合計の村の収支

項目			設定値
支出	サービス購入料（整備費）		2,345 百万円
	サービス購入料（管理運営費）		2,723 百万円
	サービス購入料（SPC コスト）		250 百万円
	起債金利		292 百万円
	支出合計		5,609 百万円
収入	入館料		1,288 百万円
	飲食物販施設使用料		93 百万円
	入湯税		264 百万円
	収入合計		1,645 百万円
収支		収支	-3,964 百万円
		現在価値換算後	-3,652 百万円

※四捨五入の関係で合計値が一致しない場合がある

（3）PFI ミックス型（利用料金制）の公共負担額

独立採算・ミックス型の場合には、温浴・飲食物販事業の運営費を事業者負担、温浴・飲食物販事業の収入はすべて事業者の収入とすることとして試算しました。結果、公共負担額は約 39 億円、現在価値換算率を考慮し約 36 億円となります。

■20 年間合計の村の収支

項目			設定値
支出	サービス購入料（整備費）		2,345 百万円
	サービス購入料（管理運営費）		1,435 百万円
	サービス購入料（SPC コスト）		250 百万円
	起債金利		292 百万円
	支出合計		4,321 百万円
収入	飲食物販施設使用料		93 百万円
	入湯税		290 百万円
	収入合計		383 百万円
収支		収支	-3,938 百万円
		現在価値換算後	-3,630 百万円

※四捨五入の関係で合計値が一致しない場合がある

（4）DBO サービス購入型の公共負担額

サービス購入型の場合には、温浴施設の入館料収入はすべて村の収入とするが、飲食物販は事業者から村に施設使用料を支払い独立採算で運営するものとして試算しました。結果、公共負担額は約 37 億円、現在価値換算率を考慮し約 34 億円となります。

■20 年間合計の村の収支

項目			設定値
支出	サービス購入料（整備費）		2,281 百万円
	サービス購入料（管理運営費）		2,779 百万円
	サービス購入料（SPC コスト）		0 百万円
	起債金利		292 百万円
	支出合計		5,352 百万円
収入	入館料		1,288 百万円
	飲食物販施設使用料		93 百万円
	入湯税		264 百万円
	収入合計		1,645 百万円
収支		収支	-3,707 百万円
		現在価値換算後	-3,428 百万円

※四捨五入の関係で合計値が一致しない場合がある

（5）DBO ミックス型（利用料金制）の公共負担額

独立採算・ミックス型の場合には、温浴・飲食物販事業の運営費を事業者負担、温浴・飲食物販事業の収入はすべて事業者の収入とすることとして試算しました。結果、公共負担額は約 37 億円、現在価値換算率を考慮し約 34 億円となります。

■20 年間合計の村の収支

項目			設定値
支出	サービス購入料（整備費）		2,281 百万円
	サービス購入料（管理運営費）		1,491 百万円
	サービス購入料（SPC コスト）		0 百万円
	起債金利		292 百万円
	支出合計		4,064 百万円
収入	飲食物販施設使用料		93 百万円
	入湯税		290 百万円
	収入合計		383 百万円
収支		収支	-3,680 百万円
		現在価値換算後	-3,406 百万円

※四捨五入の関係で合計値が一致しない場合がある

（6）VFM の算定

VFM 算定の結果、現在価値換算後において、PFI サービス購入型の場合 2.98%、PFI ミックス型（利用料金制）の場合 3.57%となります。また、DBO サービス購入型の場合 8.93%、DBO ミックス型（利用料金制）の場合 9.52%となります。

表 20 年間の事業収支

項目	事業収支	事業収支 （現在価値換算）
従来手法	-42.19 億円	-37.64 億円
PFI サービス購入型	-39.64 億円	-36.52 億円
PFI ミックス型（利用料金制）	-39.38 億円	-36.30 億円
DBO サービス購入型	-37.07 億円	-34.28 億円
DBO ミックス型（利用料金制）	-36.80 億円	-34.06 億円

表 20 年間の収支改善額

項目	収支改善額	収支改善額 （現在価値換算）
PFI サービス購入型	2.55 億円	1.12 億円
PFI ミックス型（利用料金制）	2.82 億円	1.34 億円
DBO サービス購入型	5.12 億円	3.36 億円
DBO ミックス型（利用料金制）	5.39 億円	3.58 億円

表 20 年間の VFM

項目	VFM	VFM （現在価値換算）
PFI サービス購入型	6.05%	2.98%
PFI ミックス型（利用料金制）	6.67%	3.57%
DBO サービス購入型	12.15%	8.93%
DBO ミックス型（利用料金制）	12.77%	9.52%

第４章 手法選定

ここまでの検討から、下表のとおり VFM が最も高く、民間の創意工夫を促進できる事業スキームとして、DBO ミックス型（利用料金制）を選定します。

表 手法の選定

	PFI(BTO)		DBO	
	サービス購入型	ミックス型（利用料金制）	サービス購入型	ミックス型（利用料金制）
VFM	△ 2.98%	△ 3.57%	○ 8.93%	○ 9.52%
事業者意向	○ 参入意欲あり。	○ 適切なリスク分担ができれば参入できる。	○ 参入意欲あり。	○ 適切なリスク分担ができれば参入できる。
事業者の参入しやすさ	△ SPC を設立すること自体を避けたい事業者が居る。	△ SPC を設立すること自体を避けたい事業者が居る。	○ SPC を設立する義務が無く、事業者が参入しやすい。	○ SPC を設立する義務が無く、事業者が参入しやすい。
行政意向の反映しやすさ	○ サービス購入型のため、行政意向を反映しやすい。	△ 値上げや営業時間の変更等を求められる可能性がある。	○ ５年毎の運営事業者の更新の際に、条件の改定が可能。	△ 値上げや営業時間の変更等を求められる可能性がある。
民間の創意工夫の発揮しやすさ	△ インセンティブが無ければ、運営がマンネリ化する恐れがある。	○ 民間の創意工夫で利用を促進できる。	△ インセンティブが無ければ、運営がマンネリ化する恐れがある。	○ 民間の創意工夫で利用を促進できる。
リスク管理	○ SPC による倒産隔離や、金融機関によるモニタリングが可能。	○ SPC による倒産隔離や、金融機関によるモニタリングが可能。	○ サービス購入型かつ運営期間が短いため、事業者が破綻するリスクは少ない。	○ ５年毎の見直しや、村と事業者の役割分担でリスク低減は可能。
まとめ	○3 △3 DBO と比べ、PC を必須とするため高コストとなり、民間事業者意向とも合わない。	○3 △3 DBO と比べ、SPC を必須とするため高コストとなり、民間事業者意向とも合わない。	○5 △1 行政意向を反映しやすい一方で、運営がマンネリ化する恐れがある。	○5 △1 VFM が最も高く、民間の創意工夫を促進できるため、最も本事業に適している。

第５章 公募条件の整理

本事業を DBO ミックス型（利用料金制）で運営していくに際して、必要な業務内容を整理しました。事業者募集に向けて、さらにここから具体的な検討を進めていきます。

項目			業務内容	指定管理	自主事業
1. 運営業務					
(1)全体に関すること					
	①	利用促進業務	・交流人口の増加や本施設の PR となるような取り組みや、利用者等の意見を運営に活かすよう、適切な情報発信や利用者ニーズの把握、その他利用促進に資する取り組みを行うこと。	○	
	②	施設全体受付・案内業務	・施設案内、農業体験の案内、観光案内、イベント受付等、利用者への受付案内業務を行うこと。	○	
	③	セキュリティ・巡回業務	・利用者が安心して利用できるよう、最良の監視場所、配置方法で監視体制を整えること。 ・危険な行為による事故の防止や、他の利用者への迷惑行為の防止のため、定期的な巡回を行うこと。	○	
	④	利用者対応業務	・子ども、高齢者、障がいのある人等への配慮を行うこと。 ・負傷者、湯あたり等の急病人の対応をすること。 ・台風や大雨、大雪、震災等の自然災害時における避難誘導等の対応をすること。	○	
	⑤	イベント等の企画・開催業務	・村内外からの利用者が本施設に日常的集まり、憩える場所となるよう、賑わいスペース、健康の森、日本庭園、駐車場を活用したイベント・教室・ワークショップ等を企画、開催すること。 ・収益イベントを実施する場合は自主事業とし、必要な経費は事業者の負担とする。また、村に行政財産目的外使用料（飛島村使用料及び手数料条例に定める金額以内で、事業者が提案した金額）を支払うこと。事業で得た収入は事業者の収入とする。		○

項目			業務内容	指定管理	自主事業
(2)温浴施設に関すること					
	①	福祉向上・健康増進に寄与する場の提供	・本施設の設置目的等を十分に理解し、利用者の福祉向上及び健康増進に寄与する場を提供すること。	○	
	②	温浴受付業務	・利用料徴収、物品販売、現金入出金精算業務等を行うこと。 ・平日 10:00～14:00 は村内高齢者が無料で利用できるよう対応すること。	○	
	③	利用者への指導業務	・利用者に対し、使用上の注意を説明すること。 ・付属設備や備品等を円滑に利用できるよう必要な指導、助言等を行うこと。 ・浴室内での場所取りや入浴マナー等について、周知啓発を行うこと。	○	
	④	備品の管理・貸出業務	・タオル等の備品を有料で貸出、販売する場合は自主事業とし、必要な経費は事業者の負担とする。事業で得た収入は事業者の収入とする。		○
	⑤	湯上りスペース運営業務	・温浴利用者がくつろげるスペースを適切に管理すること。 ・長時間快適に過ごせるよう、照明設備や配置するインテリア等に配慮すること。	○	
			・自動販売機やマッサージチェア等を設置する場合は自主事業とし、必要な経費は事業者の負担とする。また、村に行政財産目的外使用料(飛島村使用料及び手数料条例に定める金額以内で、事業者が提案した金額)を支払うこと。事業で得た収入は事業者の収入とする。		○
(3)その他機能に関すること					
	①	飲食・物販運営業務	・利用者の利便性を図るため、利用者のニーズに応えられる飲食物の提供を行うこと。 ・自主事業として実施し、必要な経費は事業者の負担とする。また、村に行政財産目的外使用料(飛島村使用料及び手数料条例に定める金額以内で、事業者が提案した金額)を支払うこと。事業で得た収入は事業者の収入とする。 ・提供する飲食物については、村及びその周辺地域の産品を活用し、地域の魅力発信に資するものとすること。また、地域の飲食店との共存に配慮した提供内容とすること。		○

項目			業務内容	指定管理	自主事業
	②	賑わいスペース運営業務	・施設の利用者が気軽に集える場所としてコミュニティ醸成に資する賑わいスペースを適切に管理すること。 ・休憩スペースとしての利用やイベント等での利用を想定する。 ・長時間快適に過ごせるよう、照明設備や配置するインテリア等に配慮し、飲食可能な空間とすること。 ・一角にはテレワーク利用が可能なワークスペースを適切に管理すること。	○	
	③	子どもの遊び場運営業務	・幼児～小学生の児童を対象とした、安全安心に遊べる屋内の遊び場として適切に管理すること。 ・年間通して誰もが無料で利用でき、保護者の見守りのもと遊べる環境を想定する。 ・夏季等の繁忙期は、予約制や整理券を配布するなどしてスタッフを配置すること。	○	
2. 利用許可・利用料金徴収					
	①	利用の受付業務	・利用の許可または不許可、利用許可の取り消し、及び入館拒否等を行う。	○	
	②	利用調整業務	・入場者数は各施設の設備に見合ったものとし、施設内の安全や衛生が損なわれる恐れがある場合は利用者数の制限等の必要な措置を講じる。また、必要に応じて優先予約を受け付け、利用調整を行う。	○	
3. 維持管理業務					
(1)施設全体(新施設＋温浴施設)に関すること					
	①	施設保守点検・管理業務	・施設及び設備全般の機能を良好に維持管理するために、法定点検、その他必要な点検業務を実施すること。	○	
	②	日常点検・清掃業務	・施設の快適な環境を保つため、日常業務の中で目視による巡回点検を行うこと。 ・また、日常的に全ての施設及び設備等の清掃を行い、営業中は常に清潔に保つこと。	○	
	③	備品の管理業務	・備品は施設利用者の利用に支障が生じることのないよう、常に保守点検を行うとともに、不都合が生じた備品については、随時修繕を行うこと。	○	

項目			業務内容	指定管理	自主事業
	④	修繕業務	・事業期間中にわたって、本施設が正常に機能するために必要な修繕・更新については、事業者負担で実施すること。	○	
	⑤	保安警備業務	・施設内の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境を確保するよう、適切に保安警備業務を実施すること。 ・火災、盗難及び特定の異常状態の感知、事故感知時における関係先への通報、連絡、警備実施事項の報告を行うこと。	○	
	⑥	廃棄物処理業務	・村の定める廃棄物処理方法により分別を行ったうえで適切に処理すること。また、廃棄物の発生抑制にも努めること。	○	
(2)温浴施設に関すること					
	①	消耗品補充・日常清掃業務	・ボディソープ等消耗品の残量確認及び補充をすること。 ・脱衣所、トイレ、浴室の清掃、ヘア―キャッチャーの洗浄及び消毒を行うこと。	○	
	②	定期清掃業務	・関係法令等に基づき、日常清掃では実施しにくい本施設及び事業用地の清掃を定期的に行うこと。	○	
	③	衛生設備保守業務	・温泉法及び公衆浴場法等の規定に基づき点検及び清掃を行い、設備の衛生管理を行うこと。 ・点検及び清掃の実施後は、任意完了報告書により報告すること。 ・事故等発生の場合は、速やかに対応するとともに村に報告すること。	○	
(3)健康の森・駐車場に関すること					
	①	植栽管理業務	・敷地内の植栽樹木等については、美観の保持、利用者の安全、防犯及び近隣への配慮の観点から剪定、除草、病害虫防除等適切な維持管理を行うこと。	○	
	②	駐車場管理業務	・必要な交通誘導等を実施し、安全の確保又は良好な状態に保つよう適切な管理を行うこと。	○	
	③	健康の森等便所清掃業務	・屋外にある便所の清掃を行うこと。	○	
(4)既存施設に関すること					
	①	電気保安保守業務	・電気設備の定期点検を実施すること。	○	
	②	消防機器保守業務	・消防設備の総合点検(避難訓練含む)及び機器点検、防火設備対象物点検を行うこと。	○	

項目			業務内容	指定管理	自主事業
	③	空調設備 保守業務	・空調設備等の点検等を行うこと。	○	
	④	清掃業務	・日常清掃、定期清掃、ネズミ・衛生害虫防除を行うこと。	○	