

奥州市議会全員協議会

日時：令和4年11月25日（金）

13時00分

場所：7階 委員会室

1 開 会

2 挨 拶

3 協 議

(1) 説明事項

- ① 公用車の車検切れ運行について
- ② えさしクリーンパークの運営継続に係る検証について
- ③ 旧国民宿舎サンホテル衣川荘の民間移譲に係る検証について
- ④ 奥州市日帰り温泉の民間移譲に向けた基本方針等について

4 そ の 他

5 閉 会

公用車の車検切れ運行について

市議会全員協議会資料 令和4年11月25日 医療局経営管理部経営管理課

1 概要

11月17日、総合水沢病院事務局の担当職員が訪問看護で使用している車両（1台）の車検が切れていたことに気づき、使用状況を確認したところ、車検が切れた後に4回の運行がありました。（総運行距離37 km）

車両の管理が行き届いていなかったため発生したものであり、原因と対応について報告いたします。

2 無車検運行の詳細

(1) 使用部署 : 総合水沢病院 訪問看護ステーションきらり

(2) 車検有効期間 : 令和4年10月30日まで

(3) 無車検運行の状況

期日	使用時間	運行距離
令和4年11月9日(水)	午後1時00分から 午後2時30分まで	7 km
同 日	午後3時10分から 午後4時30分まで	10 km
令和4年11月10日(木)	午前9時15分から 午前11時45分まで	4 km
令和4年11月15日(火)	午後2時00分から 午後4時30分まで	16 km

3 原因

総合水沢病院事務局において、車両管理の点検一覧表を作成し車両の管理を行っていましたが、車両管理担当者が一覧表の確認を怠るとともに、財産運用課が毎月掲示する車検満了一覧表をも見落とししたため、車検の手続きをしておりませんでした。

また、車両管理を担当者1人に任せ、係内及び事務局内でチェックする体制をとっていなかったために組織として未然に防止できなかったものです。

4 再発防止策

今回は総合水沢病院で発生した事案ではありますが、全施設統一した管理を行うこととし、以下のとおり対策を講ずることといたしました。

各施設においては、

(1)所管する車両の一覧表を、事務局内で毎月回覧し、各車両の車検有効期間を担当を含む複数の職員で確認する。

(2)各車両の運行記録簿及びダッシュボード等に車検有効期間を表示し、車両を運転する職員が運転開始前に確認する。

また、経営管理課においては、

(1)全施設の車両一覧を作成し、定期的にチェックする。

(2)財産管理室副主幹及び各施設担当者のグループウェアスケジュールに車検有効期間を表示するとともに、有効期限1月前に担当副主幹より各施設担当者へ通知をし、車検手続きを促す。

車両を所管する各施設及び経営管理課がそれぞれに監視の意識を持ち、法令遵守に努めてまいります。

令和4年11月14日

市議会全員協議会資料 市民環境部

「えさしクリーンパーク」の 運営継続に係る検証について

令和4年11月

奥州市 市民環境部

【「えさしクリーンパーク」運営期間の再延長までの流れ】（抜粋）

- 1 平成7年9月24日：「産業廃棄物処理モデル施設周辺環境整備施設の管理運営に関する覚書」を(財)クリーンいわて事業団(甲・当時、理事長＝県知事)と江刺市(乙)の間で締結

※「産業廃棄物処理モデル施設周辺環境整備施設」＝「えさしクリーンパーク」
※予めの協議により、乙が管理運営を第三者に行わせることは可
※管理運営は乙の負担（運営経費＞利用料収入の場合、不足額の1/2を甲が助成）

- 2 平成27年9月16日：「いわてクリーンセンター焼却事業休止後の産業廃棄物処理モデル施設周辺環境整備施設の取り扱いに関する覚書」を県(甲)、(一財)クリーンいわて事業団(乙)及び市(丙)の間で締結

◇施設の老朽化により、焼却事業の平成27年度での休止を、県が決定
※施設の営業は、平成33年度(令和3年度)末まで⇒6年間の延長を三者協議で決定
※これまでの覚書に倣い、運営経費(利用料収入差引後)の1/2を乙が助成
※余熱利用から重油ボイラー対応への変更により、年間1,200万円相当の経費増額
◎H27.7～8地域住民説明実施、H27.7.27全員協議会説明実施

- 3 平成30年12月6日：えさしクリーンパークを守る会が『「えさしクリーンパーク」の平成33年度以降の事業継続についての要望書』を市長に提出
- 4 平成31年2月8日：えさしクリーンパークを守る会が「平成34年度以降も事業継続するよう求める請願」を市議会に提出
- 5 平成31年3月14日：市議会において「えさしクリーンパークを平成34年度以降も事業継続するよう求める請願」を採択（賛成20、反対6、欠席1）

【担当者間協議・交渉】

- 6 令和2年11月30日：えさしクリーンパークを守る会が『「えさしクリーンパーク」の令和4年度以降の事業継続についての要望書(継続)』を市長に提出

【担当者間協議・交渉】

- 7 令和2年12月18日：副知事・市長協議
※事業継続の具体的な問題点等を事務的に詰めていくことを合意
- 8 令和3年6月18日：県環境生活部長・副市長協議
※県から事業継続について条件提示を受ける。

岩手県から示された「えさしクリーンパーク事業継続」の条件
次の条件を全て満足する場合にのみ、借用（事業）継続を認めることとする。

- (1) 再延長の期間は、令和5年度末までの2年間とし、再々延長は認めないこと。
- (2) 県及びクリーンいわて事業団が、クリーンパークの適正な維持管理が不可能と判断した場合は、令和5年度末前でも営業を停止すること。
- (3) クリーンパークに係る運営経費、維持管理経費、修繕費及び点検費等を含む全ての経費について、市の負担とすること。
- (4) 延長期間中にクリーンパークで事故等が発生した場合には、市が全ての責任を負うこと。

9 令和3年7月15日：副知事・市長協議

※県から示された条件を受け入れることを表明

- 10 令和3年9月6日、10月18日：市議会全員協議会において、経緯、継続方針を説明
- 11 令和3年11月4日：市議会臨時会において、補正予算案（令和4年度から令和5年度までの2年間の債務負担行為限度額85,800千円を含む。）が、修正動議（債務負担行為（えさしクリーンパーク運営管理補助）補正の削除）提出～否決を経て、可決
- 12 令和3年11月26日：「えさしクリーンパーク事業継続に伴う覚書について」の内容について全員協議会において説明
- 13 令和3年12月7日：「えさしクリーンパーク事業継続に伴う覚書について」三者締結

【経緯及び課題の抽出】

I 経緯

- ◆えさしグリーンパーク（以下、「当該施設」という。）は、本来、前記2の覚書（H27. 9. 16締結）により、平成33年度（令和3年度）をもって廃止となるものであります。
- 当該施設は、市民の憩いの場として、また健康づくりの場として、長年活用されてきた中で、青少年のスポーツ振興や高齢者の健康増進において定着してきた活動があったことのほか、
 - ① 平成24年度に老朽化に伴い、廃止された市民プール（根岸プール）の代替施設として認識されていたこと
 - ② 県の産業廃棄物処理事業に係る水質汚染などが懸念され、米どころの江刺にマイナスになるなどの理由から反対運動の経過もあり、最終的に県に協力し受け入れる条件として整備された、周辺地域の振興につながる施設であったことから、存続の思いが強かったこと
 - ③ 事業完了（浸透水処理の完了）までは、事業者が当該施設を継続させることが責務であるとの意識が強かったこと
などの積年の思いが、事業継続に係る「要望書」「請願書」の提出に至ったものと思われま。
- 市としては、請願提出の時点では、前記2の覚書を「正式に約束として交わしたものであるから、よほどの大きな変化がない限り、これは互いに履行されるべき極めて重要な約束事であると認識をしている。」との認識を示していたところですが、市議会において賛成多数で請願は採択（本請願の内容について、願意が妥当であり、法令上、行財政上実現可能であるとして、議会が賛同の意を示したこと）とされました。
- 市では、請願採択の趣旨を尊重し、市、県の担当者間で、埋め立て延長期間に合わせた事業継続及び助成継続を模索してきましたが、思うような調整が図られず、最終的には副市長が前面に立って交渉を重ねた結果、燃料費負担など県側の条件を呑むことにはなりましたが、令和5年度までの事業継続の承諾を得ることができました。

II 課題

- ・ 所管部署による、当該施設の再延長のみに的を絞った県（事業団）との交渉一本やりの対応に終始し、結果、庁内横断的な検討、取組体制の構築には至らず、営業存続交渉が困難な状況の中で、願意を柔軟に捉えた、当該施設継続の代替案を模索することが、できなかつたこと。
- ・ 令和3年度までの延長期間内において、市の施設（特にプール施設）の在り方を含めた健康増進施策について、その方向性を明確にしておく必要があつたのではないか。

【まとめ】

◇ 当該施設の事業継続で得られたもの

- ・ 当該施設については、開設以来、多くの市民、団体にスポーツ活動、健康づくり、憩いの場などとして利用されてきました。高齢者の健康増進、青少年の体力づくりなどに寄与してきております。
市の全額負担で運営されることとなった令和4年4月以降も、スポーツや文化のサークル活動、水泳教室などを通じ、市民福祉向上に一定の役割を果たしております。

◇ 当該施設の事業継続による影響

- ・ 県との「クリーンパークに係る運営経費、維持管理経費、修繕費及び点検費等を含む全ての経費について、市の負担とすること」という覚書に基づき、2カ年で8千5百万円余の経費の全額を市で負担することとなりました。特定財源がないことから、すべて一般財源を充てることとしております。
- ・ そのほか、事業を直接運営している江刺開発振興株の経営方針などにも影響を及ぼしたこと、県との信頼関係の再構築にも力を注ぐ必要があったことなどが影響として挙げられます。

◇ 事業継続交渉の経過での代替案の検討等

- ・ 議会の請願採択を受けて、県の関与を継続してもらう前提で当該施設の継続運用について協議、折衝に全力を挙げました。その間、
 - ▽ 財政健全化を最重要課題として市政運営がなされていたこと
 - ▽ 公共施設等総合管理計画に基づく公共施設の整理統合を掲げる中で、市営プール総数も削減する方針であったことなどが背景にあり、当該施設廃止後の新たな代替施設を設置する方向での検討はなされてきませんでした。
- ・ また、余熱利用施設である「広域交流センター」（行政事務組合管理）の整備も俎上にのった経過はありますが、衛生（ごみ焼却）関連施設の取り扱いには、構成団体である金ヶ崎町との合意形成も必要で、かつ、周辺住民との間での、慎重かつ丁寧な調整が必須であり、具体化に向けた検討は進めておりません。
- ・ 県との交渉の過程において、市単独での運営を余儀なくされたことを受け、「代替施設の整備の可能性やソフト事業による代替策の検討などにも腐心すべきだったのではないか」、「2年間営業を延長しても解決策とはならない、貴重な予算をほかに振り向ける検討をすべきではなかったのか」との、議会等からの御意見がありました。貴重な御指摘ととらえ、真摯に受け止めなければならないと考えております。

◇ 今後の方向性

- ・ 当該施設の2カ年の事業継続に係る県・事業団との覚書において、「再々延長は認めない」と厳に謳われています。仮に再々延長を申し入れすることになれば、
 - ▽ 県との信頼関係に亀裂が生じること
 - ▽ 既存の施設（屋内プール、屋内ゲートボール場、テニスコートなど）を市が引き継ぐことになれば、将来負担は、（解体費用1億5千万円余を含み）数億円が見込まれ、この負担を市が負わなければならないことなどが懸念されます。
- ・ 当該施設については、事業継続が認められた2年間で事故・事件なく、所有者である県に返却することに努力していくことが何より肝要だととらえています。引き続き、事業団事業として実施される「浸透水」の処理状況についての情報収集及び施設解体後の跡地活用などについて、県・事業団との協議と市民理解に努めていかなければなりません。
- ・ 代替施設に関する実現性として、江刺地域であれば過疎債などの有利な財源を活用して施設整備することなども考えられますが、実際に運用していくうえでのランニングコストなどに、どう向き合うかが最大の懸念と言えます。
- ・ さらには、引き続き財政健全化に取り組まなければならないこと、公共施設等総合管理計画との整合を図らなければならないことなどに鑑みれば、単純に市が代替施設を整備するという選択肢には、慎重にならざるを得ません。
- ・ これまでも、ハードによらずソフト事業によって、スポーツ振興や健康増進に向けた施策を展開してきました。ここ数年でいえば、
 - ▽ いわて奥州きらめきマラソンの創設（江刺地域においては、えさし藤原の郷を舞台としたミニマラソン大会の開催）
 - ▽ 各種ニュースポーツの普及活動
 - ▽ 地域包括支援センターによる、高齢者の健康を維持するための介護予防事業などが例として挙げられます。今後も、市民のスポーツ活動を支え健康増進に寄与するソフト事業のさらなる充実を進めるなど、これまで当該施設が果たしてきた健康増進事業を継続していけるよう配慮する必要があります。
- ・ 併せて、将来的に、既存のスポーツ・健康増進施設をニーズに合わせた形で運用していくことや、定住自立圏の中で広域的な施策が展開できるのかなどについても検討しなければなりません。そうした過程においては、市単独ではなく民間との協働も視野に入れた取り組みも選択肢の一つと考えています。

◎ 今回の検証を糧として、市民福祉の向上に努力してまいります。

えさしグリーンパークで

健康習慣 はじめよう!!

いい汗かいて ココロもカラダも リフレッシュ!!

トレーニング室

誰でも 気軽に 健康づくり



こんなマシンがあります!

- ① 歩いたり走ったりできるランニングマシン
- ② ペダルをこいで有酸素運動エアロバイク
- ③ 腹筋・背筋を鍛えるアブドミナルボード
- ④ 手足でこいでローイングマシン
- ⑤ 大胸筋強化 バタフライ
- ⑥ 下半身を鍛えるスクワット&カープレイス
- ⑦ 太ももを鍛えるレッグカール
- ⑧ 太ももを鍛えるレッグエクステンション
- ⑨ 上半身を鍛えるベンチプレス
- ⑩ 背筋・腕力を鍛えるラットプル

温水プール

一年中 快適に 健康づくり

25mプール



幼児用プール

水質
透明度
抜群!!

テニスコート

砂入り人工芝コート



大浴場

運動後に疲労回復に



温水プール棟入場料

入場料	個人利用	団体利用
一般 (高校生以上)	700円	650円
シルバー (65歳以上)	500円	450円
小・中学生	400円	350円

*団体は15名様以上 就学前の幼児は無料

お得な回数券

回数券	10回券
一般 (高校生以上)	6,500円
シルバー (65歳以上)	4,500円
小・中学生	3,500円

入場料のみで
プール・お風呂
トレーニング室
が利用可能!!

定休日

毎週月曜日
※月曜日が祝日

テニスコート使用料

使用料	1面 1時間
屋内コート	1,500円 <small>温水プール棟の 入場料を含む</small>
屋外コート	1,000円 <small>温水プール棟の 入場料を含む</small>

和室団体使用料

会議・宴会等	1室(予約制)
3時間未満	3,000円
3時間以上	4,000円

子供会や
地区行事
宴会に

無料送迎バスも
ご利用いただけます。
(予約制)



えさしグリーンパーク

tel 0197-35-0055
fax 0197-35-7207

岩手県奥州市江刺岩谷堂字大沢田172-3
URL: <http://www.esashi-lwate.gr.jp/clean/>
E-mail: cleanpark@major.ocn.ne.jp

営業時間
午前11時～午後7時

旬な情報をキャッチ!!

えさしグリーンパーク

検索

スポーツレクリエーションで 身体リフレッシュ!

えさしクリーンパークは、隣接する「いわてグリーンセンター」の建設に併せて整備された、温水プールや入浴施設を備えたスポーツレクリエーション施設です。
一年を通して皆様の健康増進、安らぎの場としてご利用いただける多目的パークです



温水プール
幼児用プール



トレーニング室
健康体育器機10種類設置



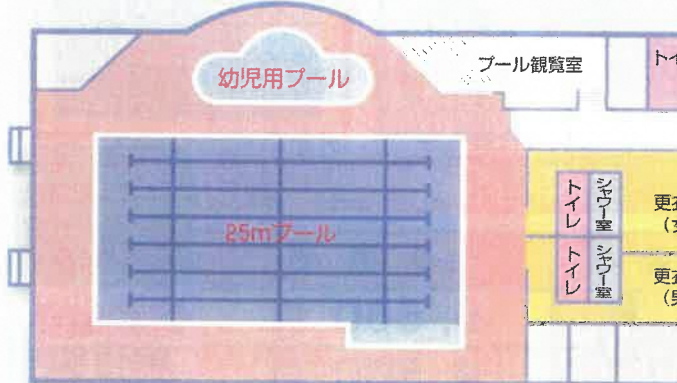
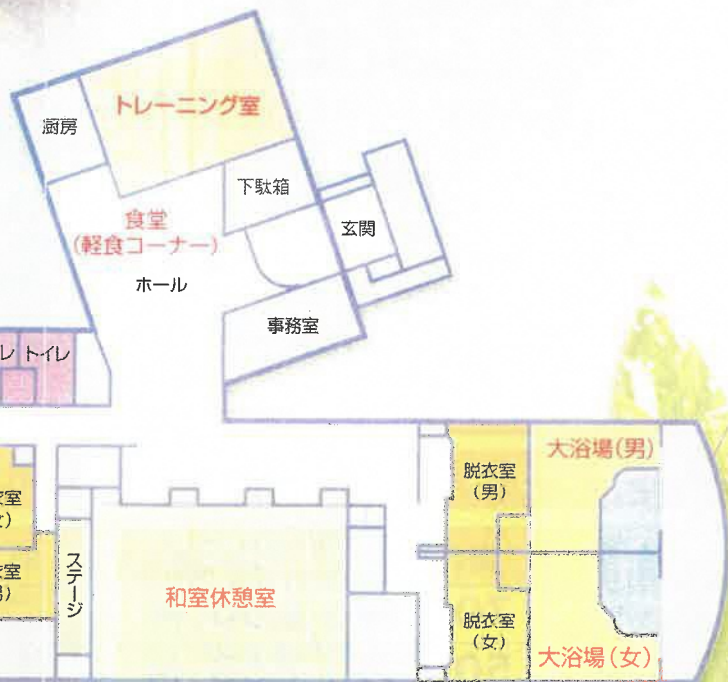
温水プール
25mプール



和室休憩室 風呂あがりは大広間でゆっくり。

温水プール棟

温水プール／一般用25m×6コース・幼児用プール
入浴施設／男性・女性用大浴場（各30名まで同時入浴可能）
和室休憩室／ステージ付き120帖敷大広間（3分割可能）
碁・将棋などもお楽しみいただけます。
その他、ホール・食堂・トレーニング室を完備



えさしクリーンパーク配置マップ



JR水沢江刺駅より車で約20分・東北自動車道水沢ICより車で約20分

旧国民宿舎サンホテル衣川荘民間移譲に係る検証について

11月全員協議会説明資料 令和4年11月14日 商工観光部観光施設対策室

旧国民宿舎サンホテル衣川荘民間移譲に係る検証を行い、事業廃止から民間譲渡までの経過及び対応状況を含め総括としてまとめましたので、議会全員協議会においてご報告するものです。

旧国民宿舎サンホテル衣川荘民間移譲に係る検証について 別紙のとおり

(資料) 旧国民宿舎サンホテル衣川荘民間移譲に係る検証について

旧国民宿舎サンホテル衣川荘 民間移譲に係る検証について

令和4年10月

奥州市 商工観光部 観光施設対策室

目 次

1	はじめに	1 ページ
2	民間移譲の経過について	1 ページ
3	国民宿舎等事業廃止から旧衣川荘譲渡までの費用について	2 ページ
4	公募型プロポーザルの優先交渉権者との交渉状況について	3 ページ
5	まとめ	4 ページ

1 はじめに

旧国民宿舎サンホテル衣川荘は、地域住民の健康の維持増進と観光利用者への休養の提供及び自然に親しみながら、森林の愛護と青少年の研修休養に資することを目的に、旧衣川村が地域の表玄関として昭和46年に開設しました。また、衣川地域において冠婚葬祭や各種イベント、集会等を行う公の施設としての役割を果たしてきました。

しかしながら、時代の流れとともに利用者の減少や施設設備の老朽化による維持修繕費の増大により赤字経営が続いてきたことに加え、新型コロナウイルス感染症の影響により事業会計の収支の悪化に追い打ちをかける状況となり、公の施設として一定の役割を終えたとして令和2年9月30日に休館となりました。

市としましては、「観光施設等の活用方針」、「観光施設等の個別施設計画」及び「行政経営改革プラン」において衣川荘の民間移譲を目標としていたことに加え、地元住民からの陳情など早期再開を望む声が多く寄せられたこともあり、民間譲渡手続を早急に進めていくこととしました。

民間譲渡の手続きは、譲渡検討委員会の設置、市議会や市民理解を得ながら譲渡条件等の検討を行い、また、公募型プロポーザル方式による譲受者選定においては、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会情勢の変化により、優先交渉権者の譲受計画に支障が出るなど困難な状況が続きましたが、結果として令和4年7月1日に譲受者へ衣川荘を引き渡すことができました。

本書において今後進められる観光施設等の民間移譲の参考とするため、これまでの経過、対応状況及び今後への課題等を検証し、総括としてまとめました。

2 民間移譲の経過について

年月日	内 容
R1. 8. 27	奥州市衣川荘譲渡検討委員会設置 (R1. 8. 27~R2. 12. 1 6回開催)
9. 26	地元より陳情 (衣川荘の存続等について)
11. 21	住民説明会開催 (衣川荘の経営状況及び民間移譲について)
R2. 4. 20	衣川地域振興会長説明 (衣川荘の経営状況及び民間移譲について)
5. 29~7. 8	国民宿舎「衣川荘」譲渡先公募プロポーザル実施 (1回目)
7. 15	審査会 (4者応募)、審査の結果第1位の者を優先交渉権者に決定
9. 8	議会9月定例会 (国民宿舎事業の廃止関連議案可決)
9. 28	相手方より優先交渉権者の解除の申し出
9. 29	優先交渉権者の取り消し決定

9. 30	旧国民宿舎サンホテル衣川荘休館
10. 2	衣川地域振興会長説明（プロポーザルの不成立について）
12. 1	1 回目のプロポーザルの不成立を踏まえ、「民間移譲に伴う譲渡物件の取扱いと譲受者への支援に関する方針」を決定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 活用困難施設の譲渡前解体撤去 ・ 各種法令上の不具合を譲渡前に解消 ・ 使用不能又は老朽化により著しくその機能が低下している設備等を譲渡前に修繕 ・ 施設改修補助 2分の1以内の額とし、5,000万円を上限 ・ 経営安定化補助 500万円/年を5年間交付
R3. 1. 20～3. 31	国民宿舎サンホテル衣川荘譲受者公募プロポーザル実施（2回目）
4. 20・21	審査会（8者応募）、審査の結果第1位の者を優先交渉権者に決定
9. 6	第1位の者の優先交渉権者の取り消し及び次点者を繰り上げて優先交渉権者に決定
R4. 5. 16	旧衣川荘の無償譲渡について機関決定（庁議）
5. 24	旧衣川荘無償譲渡仮契約締結
6. 22	議会6月定例会（旧衣川荘無償譲渡議案及び関連補正予算案可決）
7. 1	旧衣川荘引渡式

※この間、随時議会全員協議会において説明。

3 国民宿舎等事業廃止から旧衣川荘譲渡までの費用について（R4. 9. 30 現在）

支出項目	金額（円）	備 考
令和元年度決算		
測量・登記費用	5,225,000	施設譲渡の準備経費（敷地調査測量、登記業務）
令和2年度決算		
施設維持管理費等	32,997,585	休館後の整理に係る旧従業員の人件費を含む
一時借入金返還金	50,476,300	事業廃止に伴い負債額の清算に係る市支払分
2号館等解体撤去費	5,876,000	アスベスト調査、解体設計
休館に伴う戻入金	-3,105,548	休館に伴い解約した年契約の残期間の戻入金等
計	86,244,337	
令和3年度決算		

施設維持管理費	10,069,280	
2号館等解体撤去費	130,572,100	2号館等解体撤去に係る工事監理及び工事費等
計	140,641,380	
令和4年度予算		
施設維持管理費	4,309,000	
施設設備修繕費	75,519,840	エレベーター、防火シャッター等修繕
施設改修補助金	50,000,000	譲受者が行う改修費の1/2を補助 上限5000万円
計	129,828,840	
令和5年度以降		
経営安定化補助金	25,000,000	500万円×5年間（債務負担行為：R5～R9）
総計	386,939,557	

4 公募型プロポーザルの優先交渉権者との交渉状況について

(1) 1回目のプロポーザル

プロポーザル実施要項の譲渡条件において最低価格ゼロ円、現状有姿での引き渡しの条件で公募を行い、提案者もこれを理解しての応募でありましたが、優先交渉権者において施設改修に向けた詳細調査等を行っていく中で、想定外に修繕、改修等に係る費用が増大したことにより、引渡し前に市において活用困難施設の解体撤去及び本館等の修繕要望が出されました。市としては、プロポーザル実施要項に記載のない修繕費等の支出は困難（市民の理解が得られない）と判断したことについての回答に対し、優先交渉権者としては現状の条件での譲受は困難として優先交渉権者の取り消しの申し出があり、合意に至ることができませんでした。

(2) 2回目のプロポーザル

第1優先交渉権者との交渉においては、事業計画の裏付けとなる資金について、主に金融機関からの融資を前提とした計画でありましたが、コロナ禍において宿泊施設事業への融資に対する金融機関の判断が極めて厳しい状況となり、市としても事業実施の確実性の確認が取れないと判断し、交渉期限をもって優先交渉権者の取り消しを行いました。

その後、次点者を優先交渉権者に繰り上げ、慎重に交渉を行いました。次点者においては、応募から時間が経過したことやコロナ禍における社会情勢の変化などにより、計画の見直しに時間を要しましたが、最終的には、相手方の信頼性、事業内容及び資金を含めたその実施の確実性を確認できたことから、令和4年5月16日に旧衣川荘の無償譲渡を機関決定し、同月24日に譲渡仮契約の締結に漕ぎ着くことができました。

5 まとめ

令和元年から進めてまいりました旧衣川荘の民間移譲につきましては、1回目の公募では、市民の財産を最低価格ゼロ円で民間へ譲渡することについて、市民理解を得ることと、その判断が難しかった部分であり、また、老朽化が進んでいる本館と、宿泊施設としては活用困難となっていた2号館等も含め現状有姿での引き渡しに加え、宿泊施設として5年間の営業継続の縛りをつける条件で行ったものでした。

しかしこれは、老朽化した公共宿泊施設を引継ぎ、民間経営として営業を継続する条件としては厳しいものであったと推察され、譲渡後の民間による経営継続への視点が足りなかったものと考えられました。

この1回目のプロポーザル不成立の結果を踏まえ、「民間移譲に伴う譲渡物件の取扱いと譲受者への支援に関する方針」を定め、経営継続への配慮として、活用困難となっていた2号館等の解体撤去、老朽化により法令に抵触している等の施設設備の譲渡前修繕、施設改修及び経営安定化補助を条件に加え、再公募を行いました。

2回目の公募においては、この方針が功を奏し、全国から8者の応募がありました。しかし、第1優先交渉権者の譲受計画の基本となる資金調達が金融機関からの融資を前提としていたことから、コロナ禍において宿泊事業に対する金融機関の融資の判断が厳しいものとなり、結果として市としても事業実施の確実性を確認できず、交渉期限をもって優先交渉権者の取り消しをせざるを得なくなったことは、今後のプロポーザル審査において財政基盤の確実性の審査基準に課題が残るものと考えられます。

またこの間、市議会や市民のご理解をいただきながら手探りでの民間移譲の道のりでしたが、結果として約3年を要し、休館から譲渡までの施設維持管理経費が増大してしまったことは事実であり、今後同様の事案の取扱いにおいては、この反省を踏まえ手戻りのない進め方について十分な検討と、期限を設定するなどの交渉スケジュールの管理を徹底していく必要があります。さらに、目標に定めた期限内に譲渡が見込めない場合であっても、別の利活用について事前の検討が重要と考えます。

一方で、財政負担の軽減、民間活力による観光振興といった先行事例に位置付けられたことは、一定の評価ができるものと認識しています。

まず、財政負担の軽減ですが、本来5億円を超えることが見込まれた本館等の解体撤去処分費と比較し、民間譲渡までの費用の見込み額が約3億8千万円となっており、財政負担の軽減に寄与したものと考えます。

また、民間活力による観光振興については、約8億円の民間投資を呼び込み、地元住民の意向に配慮し、民間感覚での活用方針（計画）を反映した形で民間譲渡を行うことができたことは、これを一つのモデルケースとすることで市としてのノウハウの蓄積となり、民間活力による公共施設等の利活用の促進につながるものと考えます。

市としては、今回の評価をもとに、市民理解を得ながら、今後想定される観光施設などの民間譲渡等の対応に一層努めてまいります。

旧国民宿舎サンホテル衣川荘民間移譲に係る検証について

11月全員協議会説明資料 令和4年11月14日 商工観光部観光施設対策室

旧国民宿舎サンホテル衣川荘民間移譲に係る検証を行い、事業廃止から民間譲渡までの経過及び対応状況を含め総括としてまとめましたので、議会全員協議会においてご報告するものです。

旧国民宿舎サンホテル衣川荘民間移譲に係る検証について 別紙のとおり

(資料) 旧国民宿舎サンホテル衣川荘民間移譲に係る検証について

旧国民宿舎サンホテル衣川荘 民間移譲に係る検証について

令和4年10月

奥州市 商工観光部 観光施設対策室

目 次

1	はじめに	1 ページ
2	民間移譲の経過について	1 ページ
3	国民宿舎等事業廃止から旧衣川荘譲渡までの費用について	2 ページ
4	公募型プロポーザルの優先交渉権者との交渉状況について	3 ページ
5	まとめ	4 ページ

1 はじめに

旧国民宿舎サンホテル衣川荘は、地域住民の健康の維持増進と観光利用者への休養の提供及び自然に親しみながら、森林の愛護と青少年の研修休養に資することを目的に、旧衣川村が地域の表玄関として昭和46年に開設しました。また、衣川地域において冠婚葬祭や各種イベント、集会等を行う公の施設としての役割を果たしてきました。

しかしながら、時代の流れとともに利用者の減少や施設設備の老朽化による維持修繕費の増大により赤字経営が続いてきたことに加え、新型コロナウイルス感染症の影響により事業会計の収支の悪化に追い打ちをかける状況となり、公の施設として一定の役割を終えたとして令和2年9月30日に休館となりました。

市としましては、「観光施設等の活用方針」、「観光施設等の個別施設計画」及び「行政経営改革プラン」において衣川荘の民間移譲を目標としていたことに加え、地元住民からの陳情など早期再開を望む声が多く寄せられたこともあり、民間譲渡手続を早急に進めていくこととしました。

民間譲渡の手続きは、譲渡検討委員会の設置、市議会や市民理解を得ながら譲渡条件等の検討を行い、また、公募型プロポーザル方式による譲受者選定においては、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会情勢の変化により、優先交渉権者の譲受計画に支障が出るなど困難な状況が続きましたが、結果として令和4年7月1日に譲受者へ衣川荘を引き渡すことができました。

本書において今後進められる観光施設等の民間移譲の参考とするため、これまでの経過、対応状況及び今後への課題等を検証し、総括としてまとめました。

2 民間移譲の経過について

年月日	内 容
R1. 8. 27	奥州市衣川荘譲渡検討委員会設置 (R1. 8. 27~R2. 12. 1 6回開催)
9. 26	地元より陳情 (衣川荘の存続等について)
11. 21	住民説明会開催 (衣川荘の経営状況及び民間移譲について)
R2. 4. 20	衣川地域振興会長説明 (衣川荘の経営状況及び民間移譲について)
5. 29~7. 8	国民宿舎「衣川荘」譲渡先公募プロポーザル実施 (1回目)
7. 15	審査会 (4者応募)、審査の結果第1位の者を優先交渉権者に決定
9. 8	議会9月定例会 (国民宿舎事業の廃止関連議案可決)
9. 28	相手方より優先交渉権者の解除の申し出
9. 29	優先交渉権者の取り消し決定

9. 30	旧国民宿舎サンホテル衣川荘休館
10. 2	衣川地域振興会長説明（プロポーザルの不成立について）
12. 1	1 回目のプロポーザルの不成立を踏まえ、「民間移譲に伴う譲渡物件の取扱いと譲受者への支援に関する方針」を決定 <ul style="list-style-type: none"> ・ 活用困難施設の譲渡前解体撤去 ・ 各種法令上の不具合を譲渡前に解消 ・ 使用不能又は老朽化により著しくその機能が低下している設備等を譲渡前に修繕 ・ 施設改修補助 2分の1以内の額とし、5,000万円を上限 ・ 経営安定化補助 500万円/年を5年間交付
R3. 1. 20～3. 31	国民宿舎サンホテル衣川荘譲受者公募プロポーザル実施（2回目）
4. 20・21	審査会（8者応募）、審査の結果第1位の者を優先交渉権者に決定
9. 6	第1位の者の優先交渉権者の取り消し及び次点者を繰り上げて優先交渉権者に決定
R4. 5. 16	旧衣川荘の無償譲渡について機関決定（庁議）
5. 24	旧衣川荘無償譲渡仮契約締結
6. 22	議会6月定例会（旧衣川荘無償譲渡議案及び関連補正予算案可決）
7. 1	旧衣川荘引渡式

※この間、随時議会全員協議会において説明。

3 国民宿舎等事業廃止から旧衣川荘譲渡までの費用について（R4. 9. 30 現在）

支出項目	金額（円）	備 考
令和元年度決算		
測量・登記費用	5,225,000	施設譲渡の準備経費（敷地調査測量、登記業務）
令和2年度決算		
施設維持管理費等	32,997,585	休館後の整理に係る旧従業員の人件費を含む
一時借入金返還金	50,476,300	事業廃止に伴い負債額の清算に係る市支払分
2号館等解体撤去費	5,876,000	アスベスト調査、解体設計
休館に伴う戻入金	-3,105,548	休館に伴い解約した年契約の残期間の戻入金等
計	86,244,337	
令和3年度決算		

施設維持管理費	10,069,280	
2号館等解体撤去費	130,572,100	2号館等解体撤去に係る工事監理及び工事費等
計	140,641,380	
令和4年度予算		
施設維持管理費	4,309,000	
施設設備修繕費	75,519,840	エレベーター、防火シャッター等修繕
施設改修補助金	50,000,000	譲受者が行う改修費の1/2を補助 上限5000万円
計	129,828,840	
令和5年度以降		
経営安定化補助金	25,000,000	500万円×5年間（債務負担行為：R5～R9）
総計	386,939,557	

4 公募型プロポーザルの優先交渉権者との交渉状況について

(1) 1回目のプロポーザル

プロポーザル実施要項の譲渡条件において最低価格ゼロ円、現状有姿での引き渡しの条件で公募を行い、提案者もこれを理解しての応募でありましたが、優先交渉権者において施設改修に向けた詳細調査等を行っていく中で、想定外に修繕、改修等に係る費用が増大したことにより、引渡し前に市において活用困難施設の解体撤去及び本館等の修繕要望が出されました。市としては、プロポーザル実施要項に記載のない修繕費等の支出は困難（市民の理解が得られない）と判断したことについての回答に対し、優先交渉権者としては現状の条件での譲受は困難として優先交渉権者の取り消しの申し出があり、合意に至ることができませんでした。

(2) 2回目のプロポーザル

第1優先交渉権者との交渉においては、事業計画の裏付けとなる資金について、主に金融機関からの融資を前提とした計画でありましたが、コロナ禍において宿泊施設事業への融資に対する金融機関の判断が極めて厳しい状況となり、市としても事業実施の現実性の確認が取れないと判断し、交渉期限をもって優先交渉権者の取り消しを行いました。

その後、次点者を優先交渉権者に繰り上げ、慎重に交渉を行いました。次点者においては、応募から時間が経過したことやコロナ禍における社会情勢の変化などにより、計画の見直しに時間を要しましたが、最終的には、相手方の信頼性、事業内容及び資金を含めたその実施の現実性を確認できたことから、令和4年5月16日に旧衣川荘の無償譲渡を機関決定し、同月24日に譲渡仮契約の締結に漕ぎ着くことができました。

5 まとめ

令和元年から進めてまいりました旧衣川荘の民間移譲につきましては、1回目の公募では、市民の財産を最低価格ゼロ円で民間へ譲渡することについて、市民理解を得ることと、その判断が難しかった部分であり、また、老朽化が進んでいる本館と、宿泊施設としては活用困難となっていた2号館等も含め現状有姿での引き渡しに加え、宿泊施設として5年間の営業継続の縛りをつける条件で行ったものでした。

しかしこれは、老朽化した公共宿泊施設を引継ぎ、民間経営として営業を継続する条件としては厳しいものであったと推察され、譲渡後の民間による経営継続への視点が足りなかったものと考えられました。

この1回目のプロポーザル不成立の結果を踏まえ、「民間移譲に伴う譲渡物件の取扱いと譲受者への支援に関する方針」を定め、経営継続への配慮として、活用困難となっていた2号館等の解体撤去、老朽化により法令に抵触している等の施設設備の譲渡前修繕、施設改修及び経営安定化補助を条件に加え、再公募を行いました。

2回目の公募においては、この方針が功を奏し、全国から8者の応募がありました。しかし、第1優先交渉権者の譲受計画の基本となる資金調達が金融機関からの融資を前提としていたことから、コロナ禍において宿泊事業に対する金融機関の融資の判断が厳しいものとなり、結果として市としても事業実施の確実性を確認できず、交渉期限をもって優先交渉権者の取り消しをせざるを得なくなったことは、今後のプロポーザル審査において財政基盤の確実性の審査基準に課題が残るものと考えられます。

またこの間、市議会や市民のご理解をいただきながら手探りでの民間移譲の道のりでしたが、結果として約3年を要し、休館から譲渡までの施設維持管理経費が増大してしまったことは事実であり、今後同様の事案の取扱いにおいては、この反省を踏まえ手戻りのない進め方について十分な検討と、期限を設定するなどの交渉スケジュールの管理を徹底していく必要があります。さらに、目標に定めた期限内に譲渡が見込めない場合であっても、別の利活用について事前の検討が重要と考えます。

一方で、財政負担の軽減、民間活力による観光振興といった先行事例に位置付けられたことは、一定の評価ができるものと認識しています。

まず、財政負担の軽減ですが、本来5億円を超えることが見込まれた本館等の解体撤去処分費と比較し、民間譲渡までの費用の見込み額が約3億8千万円となっており、財政負担の軽減に寄与したものと考えます。

また、民間活力による観光振興については、約8億円の民間投資を呼び込み、地元住民の意向に配慮し、民間感覚での活用方針（計画）を反映した形で民間譲渡を行うことができたことは、これを一つのモデルケースとすることで市としてのノウハウの蓄積となり、民間活力による公共施設等の利活用の促進につながるものと考えます。

市としては、今回の評価をもとに、市民理解を得ながら、今後想定される観光施設などの民間譲渡等の対応に一層努めてまいります。

奥州市日帰り温泉の民間移譲に向けた基本方針について

奥州市日帰り温泉の民間移譲に向けた基本方針（案）について、8月24日から9月16日までパブリックコメント、9月12日に衣川地域振興会長説明会及び9月29日に住民説明会を実施しました。

それぞれ出されたご意見は下記のとおりでしたが、案は概ねご意見に沿ったものと判断し、当該基本方針案を成案として機関決定しましたので、議会全員協議会においてご説明するものです。

○パブリックコメントの結果と市の考えについて

意見提出者は1名で、「当初の施設設置目的である保養福祉施設として位置付け、負担軽減を図りつつ新たな経営の在り方を示すべき。」とのご意見でした。市としては、施設の位置付けの違いはありますが、市財政への影響が年々大きくなってきている日帰り温泉施設について、行政経営改革プランに基づき民間の力を活用してより効果的な運営を目指そうとするものであり、基本的な考え方はご意見のとおりと考えます。

○その他説明会等について

パブリックコメントと同じ様なご意見や「施設個別ではなく地域全体のビジョンとして考えていくべきではないか」、「温泉施設以外にも産直販売や都市交流などの役割を担っている」などのご意見が出されました。これらのご意見は地域の活性化等に関するものであり、民間活力による施設運営の考え方に沿うものと考えます。

奥州市日帰り温泉に関する意向調査結果及び今後の進め方について

民間事業者を対象とした意向調査（黒滝温泉、国見平温泉）について、市内を対象とした調査を9月1日から同月15日まで、全国を対象としてWEB広告等を活用した調査を10月7日から同月27日まで実施しました。その結果と、今後の進め方についてご説明するものです。（※前沢温泉は既に指定管理を行っていることから、今回の意向調査からは除きました。）

○調査内容及び方法について

- ・調査内容 公設民営・民設民営に係る意向及びその他活用方策について
- ・第1段階 市内業者を中心に調査（商工会議所へ協力依頼及び旅館ホテル組合会員等）
- ・第2段階 全国を対象にWEB広告調査（Google、YouTube、市ホームページ、日本PFI・PPP協会のホームページ）

○調査結果について

- ・第1段階 回答事業者8社（指定管理応募の可能性について、「あり」の回答は0社）
- ・第2段階 回答事業者0社（閲覧数 Google 約15,800回、YouTube 約5,000回、市HP 約700回、PFI・PPP協会HP 45回）
- ・調査結果 譲受及び指定管理受託の意向の回答は残念ながらありませんでした。
民間事業者としても、当該日帰り温泉の経営は厳しいという判断であったものと考えられます。

○地域への説明について

11月15日に開催の衣川地域会議で調査結果の報告をいたしました。

コロナ影響下での指定管理先を探すことは困難な状況のため、経営環境が良くなるまで市直営での運営継続をし、状況が改善してからの再調査を求める声もある一方で、市の財政状況も厳しい中で赤字施設に税金を投入し続けることに疑問を感じるというご意見がありました。

○今後の進め方について

- ・地元に対し結果のご説明及び温泉営業としては今年度末をもって一旦休止の方針をお示しし、今後の施設活用策等について来年度ご相談してまいります。なお、この間の施設の維持管理は、必要最小限で適正に行ってまいります。
- ・また、関係機関等と連携し、温泉従業員の再就職等の支援を行ってまいります。

奥州市
日帰り温泉の民間移譲に向けた
基本方針

令和4年11月

奥州市

奥州市日帰り温泉の民間移譲に向けた基本方針

目 次

1	日帰り温泉の設置の背景と経過	1
2	日帰り温泉施設の運営現状	1
3	日帰り温泉の民間移譲に向けた基本方針	3
4	基本方針に基づくスケジュール	4

1 日帰り温泉の設置の背景と経過

奥州市には、市町村合併前の旧市町村時代に開業された前沢温泉（前沢地域）、黒滝温泉、国見平温泉（衣川地域）の3つの日帰り温泉があります。

それぞれの設置目的は、市民の健康の維持増進及び観光の振興、高齢者の福祉と健康の維持増進への寄与や地域文化の醸成、都市と農村の交流、世代間交流等の地域づくりなど多岐にわたり、3温泉とも合併に伴い当市にそのまま引継ぎ、現在は前沢温泉が指定管理者制度、黒滝温泉と国見平温泉は直営による運営を継続しています。

3温泉は開業から20年以上も経過しており、施設設備の修繕や維持管理に多大な経費を要している状況で、平成29年度から令和3年度までの市の負担額（支出－収入）は年平均で8,100万円を超えています。さらに、ここ数年は新型コロナウイルス感染症の流行により入館者数も減少傾向にあり、劇的な経営改善が見込まれる状況ではなく、市財政への負担がより多大になることも想定されます。

市の第2次行政経営改革プランにおいて、温泉は市場性の高い事業に係る施設であり、民間の力を活用して、より効果的な運営を行うため、令和5年度からの民間譲渡を目標としています。

表1 奥州市の日帰り温泉施設設置状況

No.	施設名 (地域)	設置 (経過)	主な施設	建物面積
1	前沢温泉 (前沢)	平成10年 (24年)	浴室、サウナ、大広間、 中広間、個室3室、受付 ロビー、売店、事務室	温泉施設 1,451.42㎡
2	黒滝温泉 (衣川)	平成2年 (32年)	気泡風呂、電気風呂、サ ウナ、水風呂、大広間、 中広間、小部屋4室、厨 房、売店等	温泉施設 740.11㎡ 発電施設 245.38㎡
3	国見平温泉 (衣川)	平成7年 (27年)	気泡風呂、電気風呂、露 天風呂、サウナ、水風 呂、大広間、中広間、小 部屋3室、休憩室、厨 房、売店等	温泉施設 (いきいき交流館) 630.16㎡ (いきいき健康ランド) 666.00㎡

2 日帰り温泉施設の運営現状

(1) 入場者数の推移

各温泉の平成29年度から令和3年度までの5年間の入場者数は表2のとおりであり、3温泉合計5年間平均の入場者数は約17万6千人となっています。

入場者の増減には、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が大きく、令和2年度から大きく減少しています。

表2 日帰り温泉施設の入館者数の状況

(単位：人)

施設名	H29	H30	R1	R2	R3	平均
前沢温泉	102,824	103,593	103,467	89,807	99,630	99,864
黒滝温泉	47,666	46,023	47,510	32,038	29,082	40,464
国見平温泉	42,827	41,580	38,045	29,130	27,056	35,728
合計	193,317	191,196	189,022	150,975	155,768	176,056

(2) 市の負担額の推移

各温泉の平成29年度から令和3年度までの5年間の市の負担額（支出－収入）は、表3-1のとおりであり、3温泉合計5年間平均の市の負担額は、約8,100万円となっています。前沢温泉は令和2年度から指定管理者制度を導入しており、5年平均額よりも市の負担額を抑えることができました。

また、温泉利用者1人当たりの市の負担額は表3-2のとおりであり、3温泉合計5年間平均では464円となっています。

表3-1 日帰り温泉施設の収支状況（年間の赤字額）

(単位：千円)

施設名	H29	H30	R1	R2	R3	平均
前沢温泉	△20,986	△26,548	△27,163	△21,777	△19,481	△23,191
黒滝温泉	△13,395	△13,615	△11,649	△23,624	△29,395	△18,336
国見平温泉	△34,063	△35,466	△60,735	△34,584	△36,207	△40,211
合計	△68,444	△75,629	△99,547	△79,985	△85,083	△81,738

※直営施設における市職員人件費8,690千円/年を含む。前沢温泉はR2から指定管理。

表3-2 日帰り温泉施設利用者1人当たりの市費の持ち出し額（単位：円）

施設名	H29～R3 平均持ち出し額	H29～R3 平均入館者数	利用者1人当たりの 市費持ち出し額
前沢温泉	△23,191,000	99,864	232
黒滝温泉	△18,336,000	40,464	453
国見平温泉	△40,211,000	35,728	1,125
合計	△81,738,000	176,056	464

(3) 収益性の状況

各温泉の収益性の状況は表4のとおりで、仮想営業収支上で100円の収入を得るために要した経費がいくらかという指標から各施設の収益性を図ろうとしたものです。

表4 日帰り温泉施設における「100円」を得るために要した経費（単位：円）

施設名	H29	H30	R1	R2	R3	平均
前沢温泉	114	120	121	118	109	116
黒滝温泉	102	110	106	152	181	130
国見平温泉	149	153	161	198	216	176
合計	118	125	125	140	141	130

3 日帰り温泉施設の民間移譲に向けた基本方針

3 温泉については、第2次行政経営改革プランにおいて令和5年度からの民間による運営を開始することになっていましたが、新型コロナウイルス感染症や燃料高騰などの影響により、民間による運営の見通しが立たない状況となっていることから、次のとおり指定管理による運営を挟みながら民間譲渡を目指すこととします。

前沢温泉

指定管理による運営を1年間延長し、令和6年度からの民間譲渡を目指す。

黒滝温泉・国見平温泉

民間譲渡を見据え、令和5年度から2～3年程度の指定管理による運営を目指す。

(1) 指定管理の場合

① 指定管理料

利用料金収入のみで指定管理業務に係る経費を賄えない場合、直近3か年の経費実績等を踏まえて算定し、指定管理者に支払う。

② 修繕費の取扱い

老朽化等に伴う大規模修繕は市、使用に伴う軽微な修繕は受託者が行う。

(2) 民間譲渡の場合

① 有償譲渡とする場合の売却価格

不動産鑑定（原価法、取引事例比較法）により算出

② 無償譲渡とする場合（要議決）

ア) 不動産鑑定（収益還元法）で評価額が「ゼロ円」となる場合。

イ) 各施設の設置目的を継承させ、次の行為を5年間禁止とする。

- ・ 温泉施設事業の廃止
- ・ 第三者への契約物件の譲渡又は一括貸付け
- ・ 株式譲渡、事業譲渡、合併、会社分割等による経営主体の変更

③ 譲渡前の市の施設修繕

現状有姿での譲渡を基本とするが、老朽化により建築基準法等の関係法令に抵触又は著しく営業に支障をきたす状態となっている施設設備の修繕は、譲渡前に市が実施する。

④ 譲受者への支援策

- ◆ 施設改修補助 譲受者が行う改修工事費の1/2を補助（補助上限額は別途検討）
- ◆ 経営安定化補助 一定額を5年間補助（補助額は別途検討）

※指定管理・民間移譲の意向がないときは、一旦休止も含め施設継続の可否について検討する。

4 基本方針に基づくスケジュール

本基本方針に基づくスケジュールは以下のとおりです。

時 期	項 目	内容等
令和4年 8月24日～ 9月16日	市民参画手続	・基本方針（案）に係る市民意見の聴取（パブリックコメント） ※奥州市市民参画条例に基づき、市民からの意見等を募集。
9月1日～ 10月27日	意向調査	・指定管理制度による運営希望の確認 ・将来的な民間移譲の意向確認 【第1段階】 市内業者を中心に意向調査を実施。 【第2段階】 第1段階で相手方が見つからなかった場合、 範囲を拡げて全国的に調査を実施（WEB広告等）。
上記調査で、指定管理者及び譲受意向があった場合は以下のスケジュールとなります。		
11月	市議会全員協議会	・基本方針の決定について
	指定管理者選定委員会	・募集要項審査
12月	指定管理者の公募	・指定管理者の募集
	指定管理者選定委員会	・候補者の審査
令和5年 1月	市議会全員協議会	・指定管理者候補者選定結果の報告 ・議案審議事項の説明
2月	2月議会	・指定管理者の指定について議案審議
4月以降		・日帰り温泉施設の指定管理による運営開始

< 岩手県奥州市 >
市営の日帰り温泉をお譲りします。
譲受意向調査を実施します。



黒滝温泉 のぞみの湯



国見平温泉 はごろもの湯

温泉施設紹介映像・意向調査は
こちらをクリック



概要



【岩手県奥州市】市営の日帰り温泉をお譲りします。



なし
高評価数

5,008
視聴回数

10月4日
2022年

奥州市日帰り温泉譲渡に関する意向調査はこちら⇒<https://www.city.oshu.iwate.jp/soshik...>

黒滝温泉「のぞみの湯」
〒029-4491 岩手県奥州市衣川上立沢 112
【営業時間】 10:00～21:00
【定休日】 毎月第1・3月曜日（祝日の場合、その週の木曜日）
【泉質】 ナトリウム・塩化物硫酸塩泉（低張性弱アルカリ性温泉）

国見平温泉「はごろもの湯」
〒029-4305 岩手県奥州市衣川長袋 230-5
【営業時間】 10:00～21:00
【定休日】 毎月第2・4月曜日（祝日の場合は営業します）
【泉質】 ナトリウム・塩化物泉（高張性・弱アルカリ性・高温泉）

カスタムセグメント

* 特定のキーワードや、ホテル経営関連の情報サイトからユーザーを定義 & 配信する形



こんなサイトを見ているユーザー

URL	温泉・銭湯・サウナをやりたくなった方へ、経営のポイント	https://note.com/mogugu/n/n5eeca664fe38
	銭湯って儲かるの？ 25歳の若き経営者「湊三太郎」に現実を聞いてみた	https://www.e-aidem.com/ch/jimocoro/entry/galaxysento
	銭湯の経営って儲かるの？ 銭湯を経営するメリット・デメリットや成功させるポイントを解説	https://the-owner.jp/archives/4210
	起業と温泉経営について質問です。私は将来、温泉を経営したいと考え、一念... - お金にまつわるお悩みなら【教えて！ お金の先生】 - Yahoo!ファイナンス	https://finance.yahoo.co.jp/money/experts/questions/q14147960664
	「温泉×カフェ」の新業態がヒット 温浴施設を再生する仕掛け人	https://www.projectdesign.jp/201610/free-resources/003172.php
	コンサルタントから銭湯の経営へ。「これからの銭湯は、古いアイテムと新しいアイテムの融合だ」	https://relay.town/magazine/nikonikoonsen/
	サウナの開業資金はどれくらい必要？ 初期費用とランニングコストの目安	https://officialmag.stores.jp/entry/opening-sauna
	銭湯経営の概念を打ち破る！ 人気銭湯「寿湯」オーナーが思い描く、寿湯の“今”と“野望”	https://www.toyo.ac.jp/link-toyo/business/kotobukiyu/
	サウナ開業に必要な基礎知識	https://shuken-product.jp/column/onyoku20210907
	サウナ開業塾	https://aqtupas.co.jp/sauna-kaigyo-juku/

こんなキーワードで検索しているユーザー

- 日帰り温泉経営
- 銭湯経営
- 日帰り温泉売買
- 銭湯売買
- 日帰り温泉
- 銭湯
- 日帰り温泉経営 準備
- 日帰り温泉経営 資金
- 日帰り温泉開業
- 銭湯開業
- 銭湯経営 準備
- 銭湯経営 資金
- 日帰り温泉売買 準備
- 日帰り温泉売買 資金
- 日帰り温泉開業 準備
- 日帰り温泉開業 資金

K
W