

# 「玄海海上温泉パレア」の指定管理者公募に関する サウンディング型市場調査結果の公表について

「玄海海上温泉パレア」の次期指定管理者を募集するにあたり、このたび民間事業者との対話を通じて、さらなるサービスの向上、町内外の利用促進、施設全体の有効活用につながる幅広いアイデアの把握に加えて、より魅力的な公募条件を整理するため、広く意見・提案を求めるサウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）を実施しましたので、その結果を公表します。

## 1 実施概要

### (1) スケジュール

実施要領の公表	令和2年5月27日（水）
説明会・現地見学会の実施	令和2年6月15日（月）
質問の受付	令和2年5月27日（水）～6月19日（金）
サウンディング参加の受付	令和2年5月27日（水）～6月19日（金）
事前提案の受付	令和2年6月26日（金）～7月3日（金）
サウンディング（個別ヒアリング）の実施	令和2年7月13日（月）～7月17日（金）

### (2) 参加事業者

説明会・現地見学会参加	7事業者
サウンディング参加受付	5事業者
サウンディング（個別ヒアリング）実施	5事業者

## 2 結果概要

以下の5つの視点から、まず事前提案を受け付け、その後サウンディング（個別ヒアリング）の実施によって詳細をヒアリングしました。以下に寄せられたご意見を整理します。

- ①集客や賑わい創出に関するアイデア
- ②地域活性化や地域貢献に資するアイデア
- ③効率的な施設管理・運営に関するアイデア
- ④募集要項（案）・仕様書（案）等への意見、民間事業者にとって魅力的な事業となる工夫
- ⑤業務内容と委託料のバランス

### ① 集客や賑わい創出に関するアイデア

- 町外からの集客、つまり観光客の獲得は施設再生の必須条件であり、そのための新たな集客につながる町外向けの施策が求められる
- 町内向けには、福祉や健康に関するサービス・プログラムの強化が求められる
- シーデッキや福祉棟2階など、未利用空間が施設内に多いため、その利活用を進めていく
- シーデッキはマルシェや物産市、展望室前スペースではテレワーク等の活用ができないか
- 現在の町内・町外の利用率がわからないため、データをとることが求められる

② 地域活性化・地域貢献に関するアイデア
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 佐賀牛や真鯛などふるさと納税の返礼品が人気のため、地域産品の販売場所としての役割を強化し、地元店舗との連携を強化する</li> <li>● 地域の人材や素材を活かした交流プログラムづくりやメニューづくりを推進する</li> <li>● 地元雇用を維持するだけでなく、人材研修を強化し、サービスの質の向上を図るとともに、スタッフのマルチワーク化を進める</li> <li>● 指定管理者のみに頼らず、町としても観光誘致を進め、官民連携による施策推進を実践する</li> </ul>
③ 効率的な施設管理・運営に関するアイデア
<p>■ランニングコスト低減について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 売上に対して、光熱水費、人件費、リース料等が負担となっているのではないか</li> <li>● 光熱水費の削減は、温泉やプールの運用上の省エネルギー化を進める</li> <li>● 人件費は、スタッフのマルチワーク化を進めることで効率化する</li> </ul> <p>■休館日・営業時間について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 他施設の事例や働き方改革の推進、スタッフの人材育成、設備のメンテナンス等の視点から、休館日は設定すべき（週1回、月2回、2か月に1回など頻度は要検討とする）</li> <li>● 営業時間は21時以降の利用が少ないのであれば、閉館時間を21時としてはどうか</li> </ul> <p>■利用料金について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 町内と町外の利用料金を分けて設定することが望ましい</li> <li>● 福祉的な施設としての位置付けから、町内は現在よりも安価に設定してはどうか</li> <li>● 町内の高齢者の料金体系は、現在の福祉利用券制度のあり方とセットで議論すべき</li> <li>● 町外の観光客向けの利用料金は、他施設の事例から引き上げ（650～700円程度までなら）も可能だが、同時にサービスの質も上げることが求められる</li> <li>● 土日など曜日によって料金設定を変えることを検討してはどうか</li> </ul>
④ 募集要項（案）・仕様書（案）等への意見、民間事業者にとって魅力的な事業となる工夫
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 近隣自治体と比較しても高い傾向にある入湯税の引き下げや、福祉利用券の使用率（現在10%台前半）の引き上げ策などで、現在よりも料金収入を増やすことができると魅力が出る</li> <li>● 現在収支が赤字のため、再生に向けた取り組みを実践するためには、3年よりも5年の指定管理期間が望ましい（それにより、長期的な戦略が立てやすく、設備投資も考えられる）</li> <li>● 福祉棟は福祉事業、レストラン棟は収益事業として、運営分離することも検討の余地がある</li> </ul>
⑤ 業務内容と委託料のバランス
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 過去の収支を踏まえると、業務内容に対して委託料が少ない（応募をためらう理由となる）</li> <li>● 施設の再生に向けて、指定管理期間の1～2年目は広告宣伝を強化すべきで、委託料を傾斜配分することが望まれる</li> <li>● 初年度の広告費用を見込むと、1年目は4,000～4,500万円程度の指定管理料が望ましい</li> <li>● 指定管理料を増額した結果、仮に利益確保できた場合、一定割合で町への納入金を検討する</li> </ul>

### 3 今後の方針

パレアのさらなるサービスの向上、町内外の利用促進、施設全体の有効活用を目指して、本調査で民間事業者からいただいたご意見をもとに、「玄海海上温泉パレアの設置及び管理に関する条例」の改正を含めて、より魅力的な指定管理業務の組成や公募条件の整理を検討してまいります。

#### 4 事務局

佐賀県東松浦郡玄海町大字諸浦 348 番地

玄海町役場 企画商工課 担当：渡辺・中山

メール [kikakusyoukou@town.genkai.lg.jp](mailto:kikakusyoukou@town.genkai.lg.jp)

T E L 0955-52-2112

F A X 0955-52-3041