

官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名	福津市
2. 事業名	福津市福社会館「潮湯の里夕陽館」施設利活用事業
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	<p>福津市福社会館「潮湯の里夕陽館」は、2001 年 2 月 1 日に市民福祉の向上のため津屋崎海水浴場の前という立地を活かし、施設内にボーリングを行い海水が浸透した地下水を汲み上げて温めた潮湯の入浴施設としてオープンし、多くの利用者に愛されてきた。施設は市による直営から、指定管理者制度によって民間事業者による管理運営を行ってきた。</p> <p>建築後 20 年以上が経過し、施設の有効活用が必要との判断から、民間ならではの柔軟な発想と経営を求めて、公募型プロポーザルにより民間譲渡することとし、令和 2 年 10 月から 12 月にかけて公募を行ったが、応募事業者がなかった。その結果、令和 4 年 4 月から施設は休館している状況である。</p> <p>当該施設が津屋崎地域の活性化につながるような民間事業者によって利活用してもらいたいという市の方針により、改めて公募条件等を検討した上で再公募を行っていくことを計画している。</p>
・事業実施で重視する点	津屋崎地域の活性化し、市民のニーズに適応する柔軟で効率的な管理運営ができる譲渡先候補者を公募したい。
・事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	1. 新設 2. 建替え 3. 改修 4. 管理運営のみ 5. 公有地活用 6. 包括委託 7. その他 ()
・施設等の用途	有償・無償問わず、地域住民も利用することができ、市民の憩いの場であり、また市内外からの集客を見込むことができる施設。
3. サウンディングの目的	令和 2 年に実施した公募に応募事業者がなかった結果を踏まえ、市の意向を踏まえながらどのような条件であれば民間事業者が管理運営を企画・検討を発起し、応募に繋がっていくのかサウンディングをしたい。
4. 事業対象地の概要	
① 所在地(交通情報含む)	福岡県福津市津屋崎 1 丁目 2497 番 55
② 敷地面積	2,368.96 m ² (建物面積 1,096.33 m ² 、延べ床面積 1,800.81 m ²)
③ 土地利用上の制約	
④ 所有者	福津市
⑤ 周辺施設等	駐車場 345.96 m ²
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	津屋崎地域は、古くは室町時代から栄えた港町で、江戸時代から明治にかけては、塩の積出港として商家や加工業が集い賑っていた歴史があり、古民家や当時のまちなみが今でも残っている。ま

	た、津屋崎海水浴場は福岡県内の人々から利用され、夏場は多くの海水浴客で賑わっていた。しかし、海水浴場に直結していた西鉄津屋崎線の廃線や高齢化が進む中で後継者がなく空き家が増え続けて地域自体に活力が低下していつている傾向が見受けられる。 一方で、開運や商売繁盛のご利益と「光の道」で有名な宮地嶽神社、マリンスポーツのメッカとなっている福岡海岸、潮位と陽光により「かがみの海」を映し出す遠浅の海岸は、福津市の観光地となっており、周遊型観光の一環として津屋崎地域の歴史と文化あるまちなみを加えられるような取組みを市観光振興担当部署としては模索している。	
⑦ その他 （上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等）	上下水道あり、プロパンガス、施設は市道（幅員約 6.0m、歩道帯なし）に面している。また、潮湯を温浴施設に使用するためにポンプ、濾過器、ボイラー等設備がある。	
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後（予定）
① 施設名称	福津市福祉会館 潮湯の里「太陽館」	
② 施設の延床面積	1738.53 ㎡（鉄筋コンクリート	
③ 建物の構成（構造、階数）	造地下 1 階、地上 2 階）	
④ 主な施設の内容、導入機能	2 階）和室 2 室、サークル室、ボランティア室、作業室、視聴覚室、小研修室、大研修室、トレーニング室 1 階）男子浴室及び脱衣所、女子浴室及び脱衣所、ウッドデッキ、エントランス、ロビー、フロント、事務所 地下 1 階）機械室 駐車場）車両 20 台分	
⑤ 運営状況 （運営主体、事業手法等）	令和 4 年 4 月から休館（令和 4 年 3 月までは指定管理者による管理運営）	
⑥ その他 （上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等）		
5-2. インフラ系 （上下水道、道路等）	既存	整備後（予定）
① 施設名称		

② 規模、能力 等		
③ 運営状況 (運営主体、事業手法等)		
④ その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
6. 事業環境		
① 人口、高齢化率	人口 68,285 人、高齢化率 27.7%	
② 対象地周辺の人口構成	地域人口 8,419 人、高齢化率 27.0% (津屋崎郷づくり地域) (本市では小学校を中心として 8 つの地域(郷づくり)に分けて コミュニティを形成し各地域の実情に即した各種地域活動を行 っている。)	
③ 市民意見等	津屋崎地域の中でも対象施設のある地区は高齢化率も高く、これ まで福祉施設として高齢者の憩いの場、集いの場という役割を果 たしていたことから、多くのハードユーザーから施設の早期再開 を求める声が多い。	
7. 事業関連		
① 現状及び課題	令和 2 年に実施した公募に応募事業者がなかった結果を踏まえ、 民間事業者が管理運営を企画・検討を発起し、応募に繋がるため に必要な条件等と、市が施設に求める意義との境界点を整理・確 認したい。	
② 目的、考え方・基本方針	民間事業者によって、対象施設を、津屋崎地域の活性化につなが るように利活用してもらいたい。	
③ 前提条件	譲渡する土地及び建物は引き渡し時点の現状有姿で譲渡するも のとし、本市が修繕、改修を行わない。	
④ 事業スケジュール(案)	令和 4 年度： 再公募条件の再検討、再公募要項の作成 令和 5 年度： 再公募の開始、譲渡先候補者の特定 令和 6 年度以降： 新しい運営事業者による管理運営の開始	
8. 対話内容 ※意見・提案を求める内容を ご記入ください。	令和 2 年度の公募要項(応募者がゼロであったもの)を基に、市 の意向を踏まえながらどのような条件であれば民間事業者が管 理運営を企画・検討を発起し、応募に繋がっていくのか意見・提 案をうかがいたい。	
9. 対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加 を確約するものではありません。	1. 設計 2. 建設 3. ビル管理 4. 金融 5. 保 険 6. 不動産 7. 運営 8. その他 ()	
10. 対話方式 ※オープン型に限る	① オープン型	