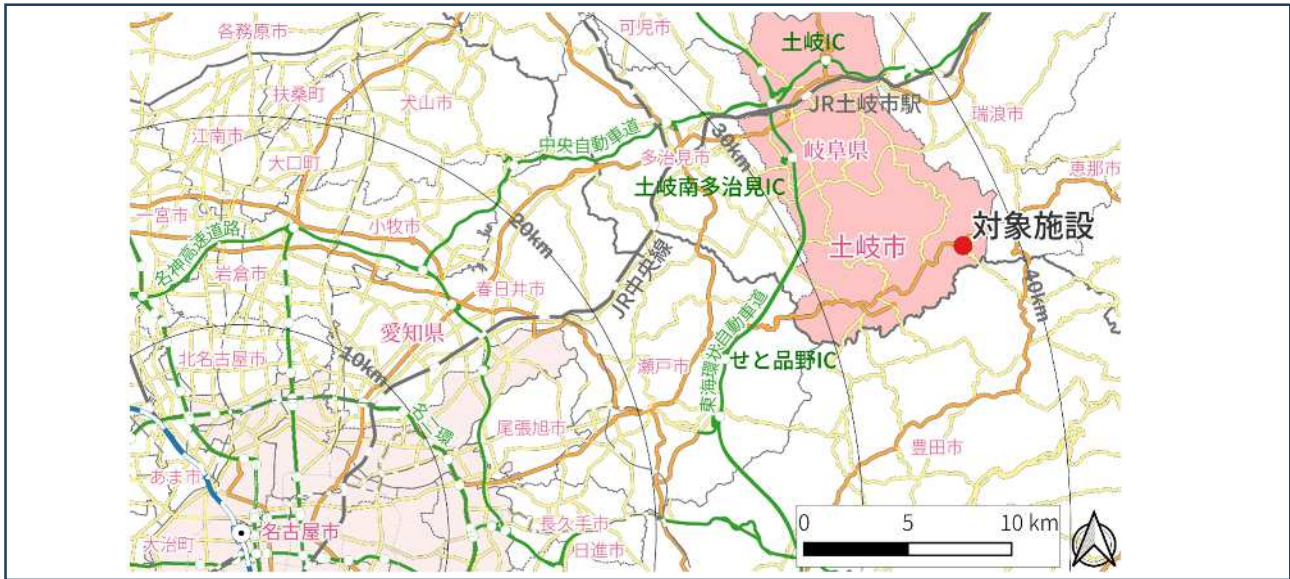


1 対象施設について

(1) 対象施設の位置



出典：国土地理院ウェブサイト（地理院地図を加工して作成。）

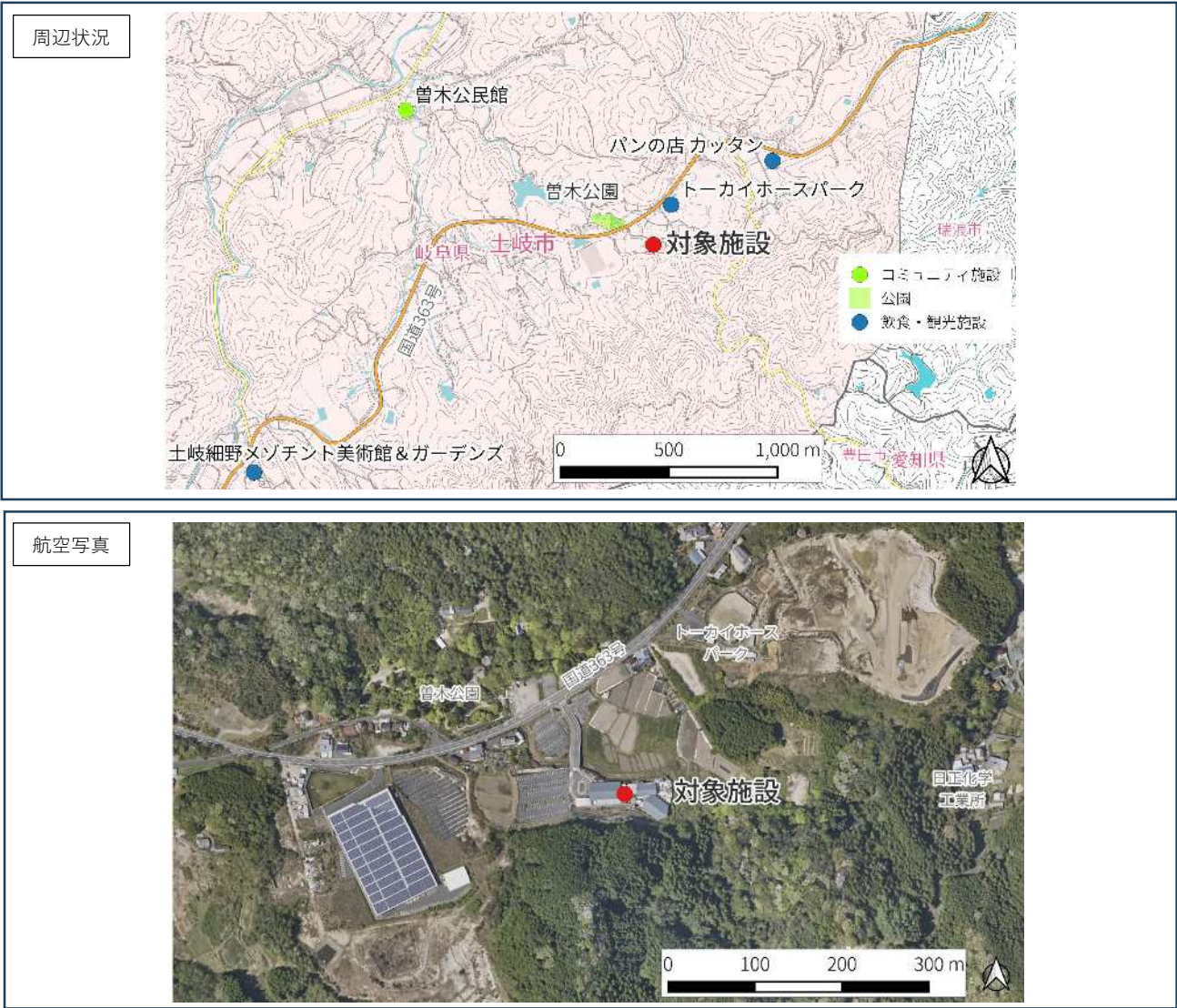
(2) 対象施設の概要

所在地番	土岐市曾木町 1300 番地 1		地目	山林（1300 番 1）
敷地面積	1 6 , 2 9 9 . 1 1㎡			
用途地域	市街化区域外（白地区域）	建ぺい率／容積率	6 0 %／2 0 0 %	
高度地区	指定なし	防火地域	指定なし	
日影規制	4 . 0 m、 5 h - 3 h			
交通アクセス	中央自動車道「土岐 IC」、東海環状道「土岐南多治見 IC」又は「せと品野 IC」よりそれぞれ車約 25 分、 JR 中央線「土岐市駅」よりバス（1 往復／日）			
電気	中部電力	ガス	LP ガス	
上水道	公営水道	下水道	下水道区域外（個別浄化槽）	
その他	○宅地造成工事規制区域 対象地は規制区域内 ○土砂災害特別警戒区域 対象地の敷地外周が区域に該当 ○埋蔵文化財 対象地は埋蔵文化財包蔵地（「湯屋遺跡」）に該当 ○雨水処理 分流式のため、側溝へ放流 ○その他法令等 開発時には以下の法令等を考慮する必要がある。 農地法、森林法、都市計画法、土岐市景観条例、土壌汚染対策法			
建物修繕 （実績と計画）	実績 大規模改修(2007:熱源設備、2014:建築及び熱源設備、2021:熱源設備)、風除室設置と源泉補修(2006)、露天東屋新築(2007)、プールサイド改修(2013)、浴室天井改修(2015～2016)、ろ過装置修繕(2019)、自動ドア・厨房空調修繕(2022)、空調設備更新(2025)、残留塩素濃度計取替修繕(2026) 計画 長期修繕計画では、設備機器に関する大規模な更新工事が、2026 年度及び 2036 年度に計画されていますが、2026 年度に計画されている工事は実施していません。			
管理運営	これまで土岐市が指定した指定管理者が施設の管理・運営を実施 現在の指定管理者は、2026 年 4 月 1 日より 2 年間の契約			

(3) サウンディングの趣旨

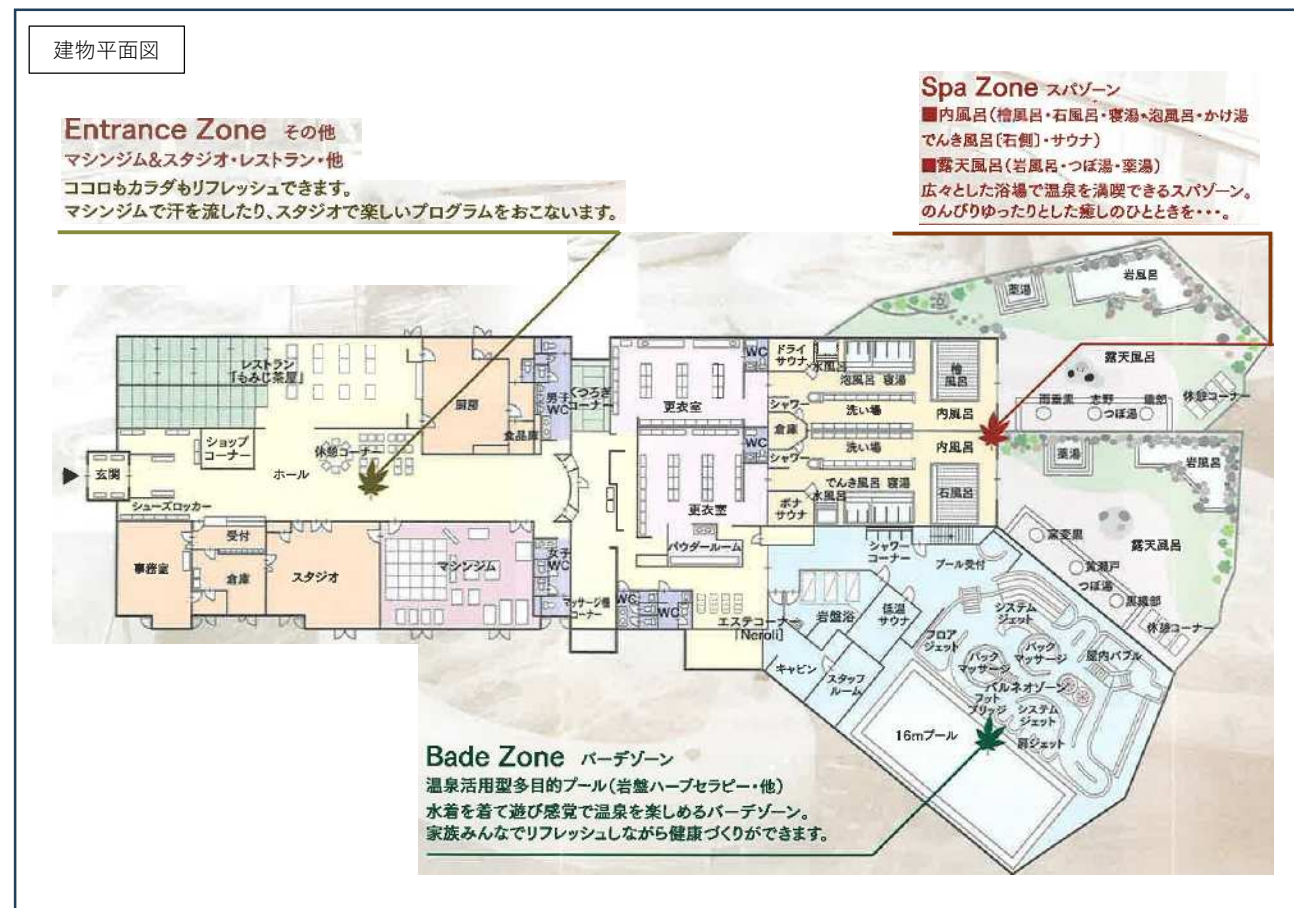
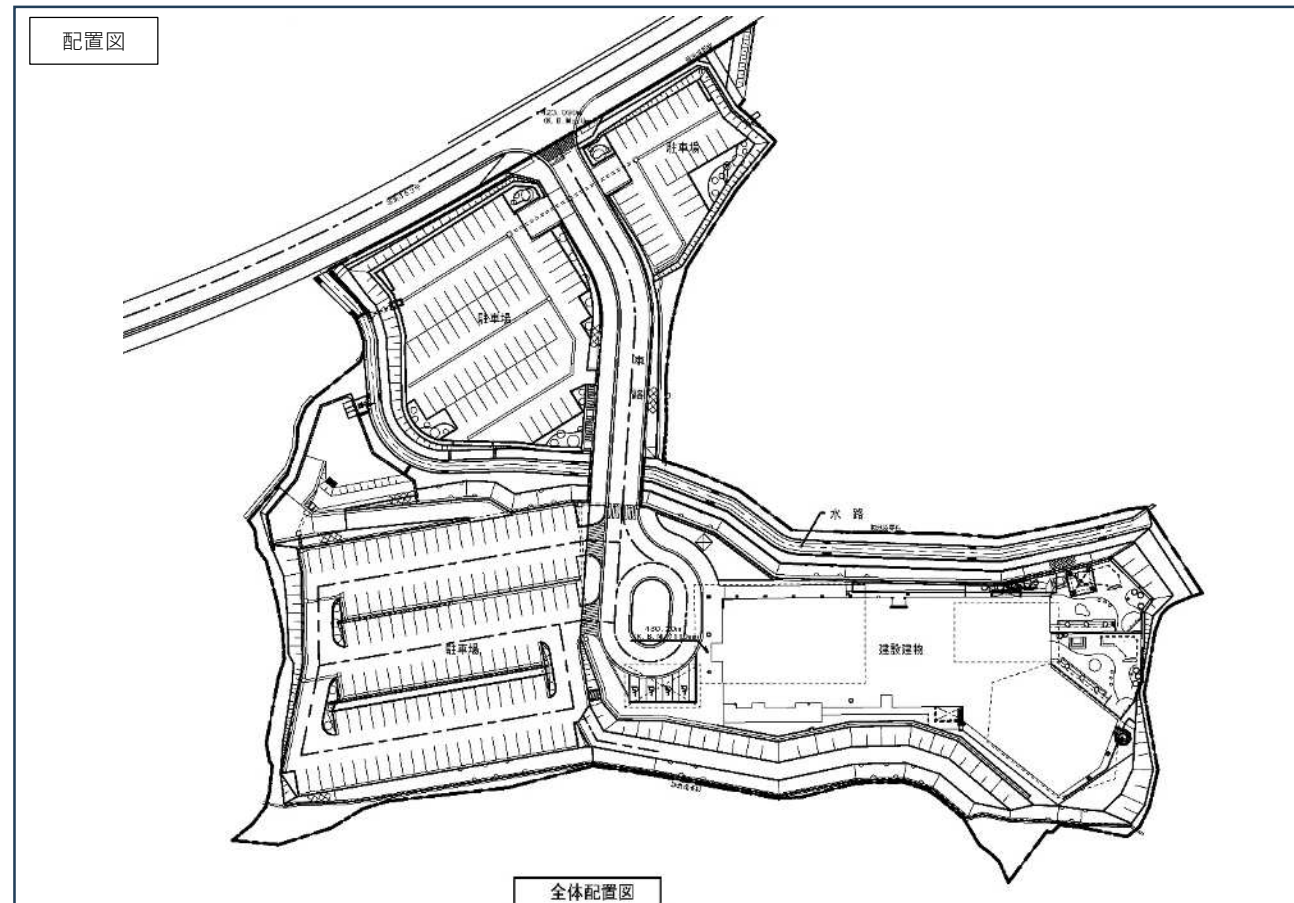
- 対象施設は、市民の健康増進、観光の振興・地域の活性化に寄与することを目的として土岐市が設置し、公共施設として一定の役割を果たしてきました。
- 一方で、開館から 20 年を経過しており、施設・設備の更新需要や維持管理コストの増大が見込まれるほか、温泉の熱量不足の問題、指定管理者の再公募、近隣地域の居住者の利用割合が高く公共的な役割が薄れつつあるなど管理運営上の課題を抱えています。
- さらに、東濃地域では、民間の温浴施設が複数立地し施設間の競争が激しい状態であることから、対象施設の今後のあり方及び有効活用を図ることが求められています。
- 市としては、対象施設が開館から 20 年を経過したことを踏まえ、民間事業者の皆様から民間活用に関する実現性の高い具体的なご意見・ご提案をいただき、対象施設の市場性を把握するとともに事業手法や活用方針を検討し、今後の施設のあり方の検討に役立てることを目的として本調査を実施するものです。
- 人口減少が進行する厳しい社会情勢を見据え、対象施設単体の機能維持にとどまらず、隣接する曾木公園をはじめとした周辺地域一体の活性化や、広域的な交流人口の増大・地域活力の創出に資する、民間事業者ならではの創意工夫に満ちた提案を期待するものです。

(4) 周辺状況・航空写真



周辺状況図及び航空写真図の出典：国土地理院ウェブサイト（地理院地図を加工して作成。）

(5) 配置図・平面図



2 対象不動産活用の考え方等について

(1) 対象不動産活用の考え方

- ・民間事業者が対象施設を活用するにあたって、**施設譲渡、賃貸借、PFI 方式など幅広い民間活用手法を想定しています。**
- ・**建物の譲渡+土地の貸付（事業用定期借地）**などの提案も受け付けます。
- ・なお、**市の補修費負担が発生しない提案**がある場合は、その**提案を優先する**ことを想定しています。
- ・改修や業態変更については、用途地域の制限範囲内で、**民間事業者の提案によるもの**とすることを想定しています。

(2) 活用条件について

- ・対象施設の活用条件については、以下の条件内容を想定していますが、詳細については、本調査結果を踏まえて検討を行います。

項目	内容
事業手法	施設譲渡（建物のみの場合も含む）、賃貸借、PFI 方式など ⇒本調査結果等を踏まえ検討します。
賃貸借の形態	事業用定期借地権（土地） または 定期建物賃貸借（建物）
契約期間	法の定める範囲内で、民間事業者の提案によるものとします。
貸付・売却範囲	対象不動産全体を一括して貸付・売却します。 ※対象地の分割または一部分のみの貸付・売却は想定していません。
賃料・売却価格	⇒本調査結果等を踏まえ検討します。
その他	「埋蔵文化財包蔵地」 ・対象地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていますが、敷地の一部については施設建設時に試掘調査を実施しています。 「土壌汚染調査」 ・市は対象地の土壌汚染調査を実施しません。

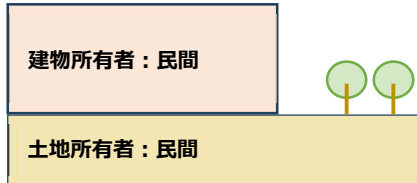
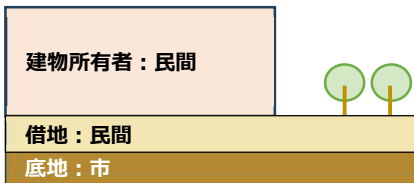
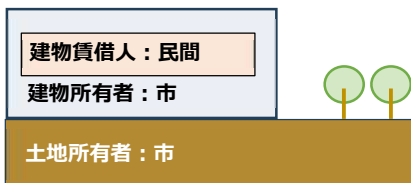
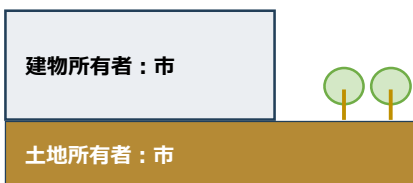
3 その他参考



出典：国土地理院ウェブサイト（地理院地図を加工して作成。）

4 対象施設の想定される事業手法

本事業では、主に温浴施設及び付帯施設について官民連携手法等の導入を検討しており、以下の事業手法が想定されます。

事業手法			①土地・建物の売却 （用途指定・買戻し特約付き）	②建物の売却＋ 土地の事業用定期借地	③定期建物賃貸借	④PFI 方式 （RO 方式・O 方式・コンセッション方式など）
法制度等			地方自治法、民法	地方自治法、借地借家法、民法、 土岐市公有財産及び債権の管理に関する規則	借地借家法、民法、 土岐市公有財産及び債権の管理に関する規則	PFI 法
事業スキーム イメージ図						
主体者	運営		民間	民間	民間	民間
	維持管理	通常	民間	民間	民間	民間
		大規模修繕	民間	民間	市	民間
費用負担	運営		民間	民間	民間	市又は、民間
	維持管理	通常	民間	民間	民間	市又は、民間
		大規模修繕	民間	民間	市	市又は、民間
契約期間			—	最長 50 年	最長 20 年	20 年程度
概要			・ 土地・建物を売却し、一定期間の用途指定及び買戻し特約を付して民間へ移転する。	・ 建物を民間へ売却し、土地は市が所有したまま事業用定期借地として貸し付ける。 ・ 契約期間満了後は更地での土地の返還、又は再契約を行う。	・ 市が所有する建物を民間へ貸し付け、温浴施設として運営を継続する。	・ 市が建物を保有し、民間が改修・運営・維持管理（通常及び大規模）を一体的に担う。