

鬼怒川温泉駅前複合施設整備・運営事業
実施方針等に関する意見に対する回答

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	意見	回答
1	実施方針	2	第1	7			事業期間	実施方針では、事業期間が令和27年3月末まで（約15年間）と設定されています。もし開業後に構造的な赤字が判明したとしても、指定管理協定に縛られているため途中で簡単に撤退することはできず、長期にわたって損失を垂れ流し続けるリスクを抱え込むことになります。	ご意見を参考に検討します。
2	実施方針	2	第1	8			事業期間終了時の施設性能	15年後の事業期間終了時において、施設を「著しい損傷がない状態で市へ引継ぎできるようにすること」が要求されています。長期間酷使される温浴設備や建物の経年劣化に対し、最終年度に多額の修繕費や原状回復費用を自己負担で強いられる可能性が高く、細々と積み上げた利益が最後の一年で吹き飛ぶ「出口の罠」が潜んでいます。	15年間の維持管理運営による経年劣化への対応（大規模修繕）は市の負担となります。
3	実施方針	2	第1	5			本事業の概要	実施方針の施設機能には、「鬼怒川・川治温泉旅館協同組合事務所」が含まれています。十分な指定管理料の裏付けがないまま、外部の独立した団体が同居する建物の「総合管理業務（警備保安、清掃、光熱水費の按分計算など）」まで丸抱えさせられることになります。これにより、トラブル対応や調整といった見えない管理コスト（シャドーワーク）が無報酬で増大します。	鬼怒川・川治温泉旅館協同組合事務所は配置計画のみであり、当該施設の設計・建設・維持管理・運営の各業務は業務範囲外となります。なお、当該施設の整備は、事業者の提案する配置計画を基に、本事業とは別に設計及び建設業務を発注します。
4	実施方針	4	第1	10	(1)		市から得る収入	完全独立採算で「自力で稼げ」という条件でありながら、本施設は「公の施設」として位置付けられています。そのため、利用料金の改定には市の承認が必要であり、民間ビジネスのように機動的な価格設定ができません。また、議会や市民からの要望、市主催のイベントへの無償協力などに振り回される可能性が高く、経営の自由度が著しく制限されます。	前段については、質問に対する回答No.1を参照ください。 後段については、市が無償協力等を指示することはありません。
5	実施方針	4	第1	10	(3)			最大の懸念点は、赤字リスクを事業者が100%負う構造でありながら、万が一利益が出た場合には「収益の一部を市に還元するものとする」と明記されている点です。つまり、「赤字はすべて自腹、血のにじむ努力で黒字化しても利益は市に吸い上げられる」という、民間企業にとって全く割に合わない一方的な条件となっています。	施設整備を市の負担として行っており、運営上も無償貸与としていることから、収益還元に合理性はあるものと考えます。
6	実施方針	5	第1	10	(5)		温泉水の使用	温浴施設の要となる温泉水について、加温や水道水の利用を含む光熱水費はすべて「事業者の負担」と明記されています。今後10年～15年にわたる事業期間中、昨今の急激な物価高騰やエネルギー価格の変動リスクを、市の補填なしにオペレーション企業単独で背負うスキームは、経営リスクとして過大すぎます。	ご意見を参考に検討します。なお質問に対する回答No.28を参照ください。
7	実施方針	5	第1	10	(5)		温泉水の使用	温泉水の無償提供が毎分49リットルに制限されているため、日々の湯張りや温度・水質調整に莫大な時間がかかり、現場スタッフのオペレーション負荷が著しく高くなります。 また、湯量不足を補うために大量の水道水（加水）が必要となる可能性が高く、事業者が負担する光熱水費（水道代・下水道代）がシミュレーションを大きく上回って経営を圧迫する要因となります。	ご意見を参考に検討します。なお質問に対する回答No.28を参照ください。
8	要求水準書（案）	6	第1	4	(6)	イ	利用料金及び使用料	日光市は本施設について「温泉利用料及び駐車場使用料を基本とする独立採算制」を想定しており、実質的な指定管理料を0円としています。 その一方で、「利用料金は、事業者の提案によるものとし、条例で定める上限額の範囲内」とされており、実態としては周辺の公共施設と同レベルの低単価（市民300円、一般700円程度）を求められています。 単価を低く据え置かれたまま、運営収入のみで全経費を賄うことは、オペレーション企業にとって構造上不可能です。	利用料金は、市内類似施設を参考にした提案を期待するものであって、ご記載のような低単価を義務付けるものではありません。また、「市内類似施設」とは、公共施設だけでなく、民間を含めた類似機能を提供する施設を意味します。
9	要求水準書（案）	9	2	1	2		既存施設の解体について	建物解体については、先行して工事を行う解体工事事業者にて、解体後の現況測量図（擁壁含む、高低測量図）、敷地境界を含めた工事完了時の祖基地測量図の作成、DBO事業者への提供をお願いします。（不具合発生時の起因を整理しやすいため）	質問に対する回答No.23を参照ください。
10	その他							構造的な赤字を回避するためには、受付・清掃・保守などの人件費や光熱水費を極限まで削るしかなくなります。清掃人員やろ過循環設備の稼働を抑制すれば、レジオネラ菌の発生といった重大な衛生事故を引き起こすリスクが飛躍的に高まります。ひとたび事故が起きれば、指定管理者であるオペレーション企業の責任となり、会社としての信用やブランドに致命的な傷が付きます。	ご意見を参考に検討します。指定管理料の取扱いについては、質問に対する回答No.11を参照ください。

鬼怒川温泉駅前複合施設整備・運営事業
実施方針等に関する意見に対する回答

No.	資料名	頁	章	節	項	目	項目名	意見	回答
11	その他							本事業は温浴施設だけでなく、情報発信機能や集会機能などを含む「複合施設」の維持管理・運営を求められます。施設全体の清掃や維持管理にかかる重い固定費が毎月必ず発生するにもかかわらず、それを温浴等の限られた売上だけで支えるという、オペレーション企業にとって非常に理不尽な負担を強いる設計になっています。	ご意見を参考に検討します。指定管理料の取扱いについては、質問に対する回答No.11を参照ください。
12	その他							鬼怒川温泉エリアは、季節や曜日による繁閑の差が非常に激しい観光地です。悪天候や災害、さらには将来的な感染症の流行などで客足が急減した場合でも、指定管理料による下支えがないため、売上減がダイレクトに企業の赤字に直結します。市が負うべき「外的要因による需要変動リスク」までオペレーション企業に転嫁されています。	ご意見を参考に検討します。指定管理料の取扱いについては、質問に対する回答No.11を参照ください。また、新型コロナウイルス感染症のような感染症の流行は自然災害として不可抗力としてのリスク分担になるものと想定します。