

# 上山市温泉健康施設 整備・運営事業 事業概要書（案）

## 1. これまでの検討経緯

- ・ 上山市では、平成 20 年度の内閣府「地方の元気再生事業」を足がかりに、滞在型の新たな健康保養地を目指し、「上山型温泉クアオルト事業」を市政の重要施策に位置づけた。
- ・ 「クアオルト」とは、ドイツ語で、健康保養地・療養地のことを指す。自然環境や温泉などに恵まれた上山市では、医科学的根拠に基づく健康ウォーキングを中心に、地域資源を活かした市民における多様な健康づくりの推進や、ヘルスツーリズムの展開による誘客促進など、様々な取り組みを実施してきた。
- ・ 本事業は「市民の健康増進」と「交流人口の拡大」を目的に、「健康」・「観光」・「環境」の3つの分野を柱に据え、「心と体がうるおうまち」を基本理念としたまちづくりの指針として、平成 25 年 8 月に「上山型温泉クアオルト構想」を策定した。
- ・ 「上山型温泉クアオルト構想」では、6つのリーディングプロジェクトを掲げており、この1つとして上山型温泉クアオルトの拠点となる「温泉健康施設」の建設を位置づけている。
- ・ 温泉健康施設は、上山型温泉クアオルトの発信拠点としての活用のほか、医療機関等との連携による運動療法など、各種健康療養サービスの提供を目指すものとしている。

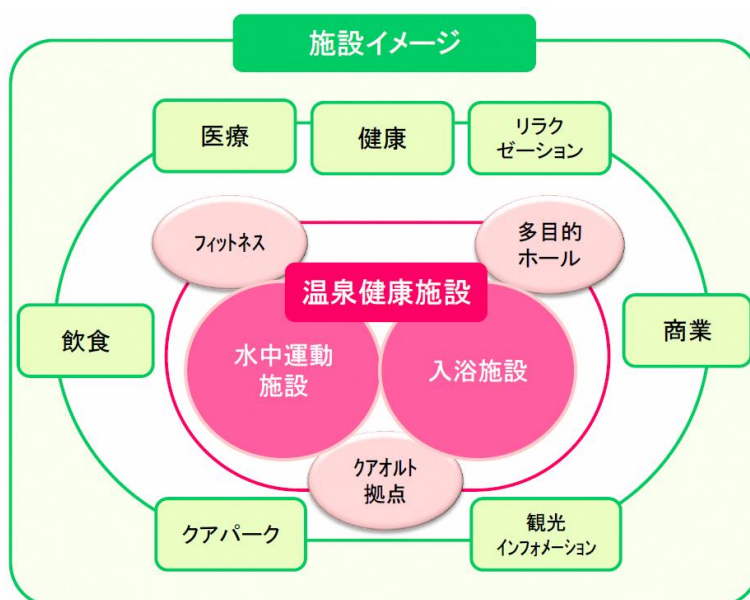


図 温泉健康施設イメージ

## 2. 建設予定地

### 2-1. 敷地の概要

- 建設予定地は、上山市役所庁舎より北東に約 3.7km 離れた上山市弁天二丁目地内にあり、第一種住居地域に指定されている。
- 敷地は全体的に東側へと傾斜しているが、造成工事は予定していない。

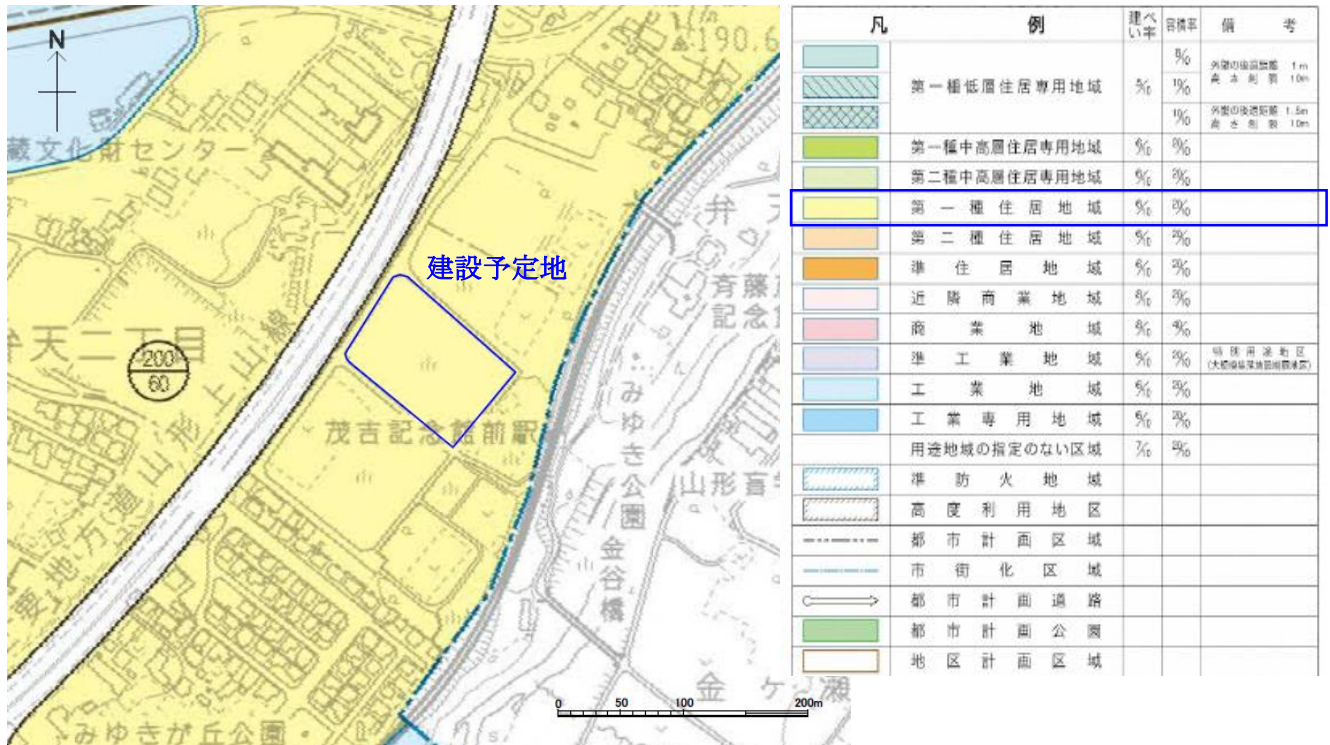


図 都市計画図 (1/10000)

表 計画地の概要

項目	内容	
1-1. 計画敷地	所在地	山形県上山市弁天二丁目地内
	敷地面積	9,038 m <sup>2</sup>
	前面道路	西側:市道茂吉記念館通り線 W=7.0m
	用途地域	第一種住居地域
	防火・準防火	指定なし
	地区計画	該当なし
1-2. 建築基準法の規制	敷地の接道義務	接道長さ(69m) ≥ 4m
	高さ制限	道路斜線:接する道路幅×1.5
		隣地斜線:隣地斜線までの離れ×1.2m
		北側斜線:真北方向の水平距離(対象外)
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
日影規制	建築物の高さ:10m 超、平均地盤面の高さ:4m 敷地境界線からの水平距離が 10m 以内の範囲における日陰時間:5時間 敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日陰時間:3時間	

## 2-2. 周辺の状況

- ・ 敷地の西側は市道茂吉記念館通り線、北側は公益財団法人斎藤茂吉記念館の駐車場、南側は県有地（現在未利用）、東側はJR奥羽本線が通り、茂吉記念館前駅が立地している。
- ・ 市道茂吉記念館通り線に近接して、県道51号が通っている。
- ・ 建設地西側約0.5kmの位置にみゆき会病院がある。
- ・ 建設地南西側の上山温泉、建設地北側の黒沢温泉の中間地点に位置している。



図 建設予定地 周辺図（広域）

Copyright (c) NTT空間情報 All Rights Reserved

## 2-3. 源泉

- ・ 源泉は、敷地内に2箇所掘削されている。



図 源泉位置図

Copyright (c) NTT空間情報 All Rights Reserved

表 源泉概要

	湯温	湯量	深さ	泉質
第1号源泉	62.1℃	50 L/分	1256.8m	ナトリウム・カルシウム-硫酸塩温泉
第2号源泉	34.6℃	450L/分	480.0 m	単純温泉 (低張性弱アルカリ性温泉)

### 3. 施設機能

※現時点での想定であり、今後本アンケート等民間事業者様からの提案によって変更となる可能性があります。

表 1 温泉健康施設 施設機能（案）

機能	想定延床面積	概要
①プール	約 500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>温泉を利用したプールで、歩行浴を中心とした水中運動機能を有する運動浴プール（20m 以上の 4 コース）を想定している。</li> <li>採暖を中心としたリラクゼーション機能を有するリラクゼーションプールを個別に設置する。</li> <li>リラクゼーションプールは、炭酸泉を用いて 38℃の高めに設定している。</li> </ul>
②温浴施設	約 200 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>温泉を利用した内湯を想定している。</li> <li>そのほか、露天風呂、寝湯、圧注浴、炭酸泉、低温サウナなどを設け、利用者の満足度や入浴機会の増加を図る。</li> <li>露天風呂は源泉かけ流しとする。</li> </ul>
③多目的ホール	約 400 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者の健康に対する意識を向上し、施設の利用促進や利用者のさらなる健康増進を図る。</li> <li>測定コーナーや展示・物販コーナーを設け、利用者の健康に対する意識を向上し、施設の利用促進や利用者のさらなる健康増進を図る。</li> <li>接続される各部屋の使われ方の拡張や、見学や家族や友人との待合い、休憩等交流の場としても利用できる。</li> </ul>
④ジム・スタジオ	約 200 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>マシンを使用したトレーニングや定期的な運動プログラムを実施する。</li> </ul>
⑤軽食コーナー・休憩室	約 100 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>交流や待合いの場所のほか、簡単なガイダンス、打合せの場所としても活用できる。</li> </ul>
⑥更衣室	約 600 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プール、入浴（水に濡れる人）とジム・スタジオ（水に濡れない人）それぞれ利用する人のロッカーエリアを分ける。</li> </ul>
⑦受付・事務室・職員用スペース		<ul style="list-style-type: none"> <li>受付と事務室等管理諸室を集約し、管理動線の短縮を図る。</li> <li>事務室からプール監視員室への移動動線を確保し、緊急事態でも迅速な対応が図れるよう整備する。</li> </ul>
⑧管理等		<ul style="list-style-type: none"> <li>倉庫、電気室、機械室等を整備する。</li> </ul>
合計	約 2,000 m <sup>2</sup>	

※下線部の内容は必須項目であり、外せないものと市で考えている内容です。

その他の部分に関しては、一例として記載はしているもの、事業化にあたっては事業者様から自由に提案していただきたいと考えております。

#### 4. 民活手法を活用した場合の事業スキーム（案）

表2 事業スキーム（案）

No	項目	内容	
01	事業手法	DBO または PFI(BTO方式)	
02	支払い方式	混合型または独立採算型（DBO、PFI） ※混合型における事業者の収入は、市からのサービス購入料支払＋利用者からの利用料金（利用料金で賄えない部分は市が負担することを想定）＋独立採算業務による収入を想定	
03	設計・建設期間	・ 2年	
04	開業準備期間	・ 1ヶ月	
05	維持管理・運営期間	・ 15年	
06	民間事業者の業務範囲	ア. 資金調達業務	・ 資金調達業務(主に初期投資費用)【PFIの場合】
		イ. 調査業務	・ 用地測量業務(必要に応じて実施) ・ 地質調査業務(必要に応じて実施)
		ウ. 設計業務	・ 設計業務(基本設計、実施設計) ・ その他関連業務(各種許認可、必要な調査等)
		エ. 建設業務	・ 建設工事業務 ・ 備品等調達・設置業務 ・ 工事監理業務【PFIの場合】 ・ 施設引渡業務
		オ. 開業準備業務	・ 開業準備業務
		カ. 維持管理業務	・ 建築物・建築設備保守管理業務 ・ 温泉設備保守管理業務(源泉設備の保守管理を含む) ・ 備品等保守管理業務 ・ 清掃・環境衛生管理業務 ・ 外構・植栽保守管理業務(駐車場管理等) ・ 修繕業務 ・ 警備業務
		キ. 運営業務	・ 運営管理業務(総務、市との連絡調整、広報等) ・ 安全管理業務(プールの監視等) ・ フロント受付業務(備品貸出、利用料金の收受等) ・ 健康増進プログラム提供業務※1
07	民間収益事業 (独立採算、自由提案)	・ 収益事業 ・ 施設整備	

※1 健康増進プログラム：市の委託等により、幅広い年代に対応できる健康増進プログラムを実施すること。この際、ドイツで実施されている温泉を活用したプールによる療養型プログラム（クアオルト）やそれに準ずるプログラムとすること。参加者に対しては、マイクロバス等による送迎を行うこと。また、既存の市内病院と連携し、リハビリの場、または温泉療法の場として活用を図ること。

■想定プログラム（例）

- 介護予防プログラム【週6回程度／65歳以上／1回あたり10～20人】
- 足腰肩こりプログラム【週2回程度／65歳以上／1回あたり10～20人】
- メタボ改善プログラム【週2回程度／40～60歳／1回あたり10～20人】
- 親子プログラム【週1回程度／幼児・保護者／1回あたり10人】
- こども体力アッププログラム【1回あたり10人】
- 健康増進プログラム【1回あたり10～20人】