

【資料2】美又温泉外湯施設サブ
コアエリア詳細設計業務にかかる
公募型プロポーザル提供資料

美又温泉外湯施設詳細設計を含む実施計画



令和7年3月

浜田市

策定した資料を一部抜粋したものになります

目 次

●外湯施設の詳細設計

1	詳細設計業務	- 3 -
2	概略工程表の作成	- 7 -
3	美又温泉国民保養センターの解体撤去計画	- 9 -
	ア) 解体手法及び概算事業費	- 9 -
	イ) 外湯整備に併せた解体スケジュール	- 13 -
4	駐車場及び民間商業用施設整備計画	- 14 -
	ア) 全体整備計画	- 14 -
	イ) 民間商業用施設計画	- 15 -
	ウ) 温泉スタンドの移設及び公衆トイレの設置	- 19 -
	エ) インフラ整備計画	- 20 -
	オ) 植栽計画	- 27 -
	カ) 民間商業施設の公募条件整理	- 29 -
5	実施計画の策定	- 32 -
	ア) 全体イメージパースの制作	- 32 -
	イ) 全体事業計画	- 34 -

1 詳細設計業務

1. 業務概要

業務の目的

本業務は、美又温泉の泉質を活かした外湯施設(以下「外湯施設」という。)を建設するための詳細設計及び浜田市美又温泉国民保養センター(以下「保養センター」という。)の建物解体撤去の方法やその後の整備計画(以下「整備計画」という。)を含めた全体の実施計画を策定することを目的とする。

業 務 名：美又温泉外湯施設詳細設計を含む実施計画策定業務委託

履 行 期 間：2024年6月29日から2025年3月21日

所 在 地：島根県浜田市金城町追原 32-1

敷 地 面 積：3,721.25 m²

延 床 面 積：1,118.70 m²

構 造 規 模：鉄骨造

用 途 地 域：無指定

指 定 容 積 率：なし

指 定 建 蔽 率：なし



前提条件：敷地は山や緑に囲まれた自然豊かな場所
敷地の一部がイエローゾーンになっている
東側の道路及び民家は敷地と高低差があり、敷地を見渡せる
西側は家古屋川を望む



業務内容：

(1) 外湯施設の詳細設計

浜田市美又温泉国民保養センター再整備基本構想及び基本計画(以下「基本構想及び基本計画」という)を踏まえ、以下のとおり外湯施設の詳細設計を行う。

- ア 詳細設計業務
- イ 建築・電気・機械設備積算業務
- ウ 省エネルギー導入関係
- エ 建築確認申請及び関係法令に基づく申請業務
- オ 構造計算適合性判定の申請業務
- カ 概略工程表の作成
- キ 工事概算費用の作成
- ク 第三者機関による設計照査
- ケ 平面測量図作成

(2) 整備計画策定業務

保養センターは令和8年3月末まで指定管理による運営を行うこととしており、令和8年4月以降に現保養センターをどのように解体撤去するのか、解体撤去後に駐車場及び民間商業用地や美又温泉スタンドの移設など、外湯の整備スケジュールを考慮した整備計画(以下「整備計画」という。)を策定する。

- ア 保養センターの解体撤去計画
 - ・解体手法及び概算事業費の算出
 - ・外湯整備に併せた解体スケジュールの計画
 - ・アスベスト調査
- イ 駐車場及び民間商業用地の整備計画
 - ・全体整備計画

- ・民間商業用施設用地の整備計画
- ・美又温泉スタンドの整備計画
- ・温泉管や水道管敷設、市道への接続などの計画

(3) 実施計画の策定

本業務の詳細設計や整備計画を反映した実施計画を策定する。

- ア 全体イメージパースの制作
- イ 全体事業計画(事業費、スケジュール)
- ウ 外湯施設の収支計画
- エ デジタル技術活用検討
 - ・デジタル掲示板、キャッシュレス券売機の設計
 - ・デジタル温泉手形等の検討

2. 業務の前提となる基本構想及び基本計画

本計画は、全国に誇る「美又温泉」を最大限活用して市内旅館やホテル・宿泊施設の外湯機能を備えた美肌観光の拠点施設を整備することで新たな交流人口の創造を図るべく策定された「浜田市美又温泉国民保養センター再整備基本構想・基本計画」に基づき計画条件を整理し適正な規模、施設のイメージ、整備内容について検討を行いました。

新たな外湯施設を整備するにあたり、施設の安全性・快適性及び美又温泉地域のまちづくり促進を図るため、民間旅館等と施設整備効果を共有できる計画としています。

3. 業務の基本的方針

基本構想・基本計画ではまず、3つの基本方針を基本戦略として掲げています。



3つの新たなターゲットにより、貸切風呂を含めて70,800人(40%増)の入込客数を想定した業務を行いました。

(1) 30代から50代女性で美容等に関心がある方

美又温泉の泉質は全国屈指の美肌の湯であることから、お肌に対する悩みを抱える30代から50代の女性には最適です。また、30代から50代の女性はお肌悩みだけでなく、普段仕事や家事に追われていることからゆっくりした入浴や入念なスキンケアが行えていない人が多い傾向にあります。



(2) アトピー性皮膚炎などの肌トラブルに悩んでいる方

美又の湯はアトピー性皮膚炎などのお肌にトラブルを持つ方に対して、効果効能があることが科学的・医学的に立証されており、エビデンスを得ていることから、湯治などに最適です。(アトピー性皮膚炎などの皮膚疾患に悩む人の中には肌を人に見られたくない等の理由から温泉や銭湯を利用しない人もいます)



(3) 日常的にスマホなどを利用している方

近年SNSの普及により、旅先や宿泊施設の事前調査はあたりまえの時代といえます。情報拡散による誘客効果は計り知れず今後さらに普及することを鑑みてもSNS対策が重要になります。利用者がSNS映えする珍しい設備がある等の理由で施設にいつてみたいと感じ共有したくなる仕組みづくりを行います。



詳細設計では、こうした方針を基に美又温泉が持つ泉質の良さが体感できる施設を目指して以下のような視点で業務を実施しました。

- ・ターゲット層を基に女性脱衣室は男性脱衣室より広く、個室パウダールームを設け、皮膚疾患に悩みがあり肌を見られたくない利用者の方への配慮を行うとともに、女性で美容に関心がある方がゆっくりとスキンケアを行う時間が作れるように計画した
- ・内湯や露天風呂、外気浴スペース等の広さは、温泉を十分堪能できる施設となるようゆとりを持った広さを確保した
- ・男性内湯にはサウナと水風呂、女性内湯には炭酸風呂を設置し「美肌の湯」×炭酸＝炭酸泉として美肌の相乗効果を体感できる施設とした
- ・利用者が美又温泉地域の自然が感じられるよう開放性の高い空間となるよう、無料休憩室、男女脱衣室及び男女内湯は勾配天井とし、利用者が施設内で快適に過ごせるよう設計した
- ・大浴場に抵抗がある方や身体的コンプレックスを抱える方、家族での入浴を希望する方にも美又温泉を堪能していただけるよう貸切風呂を3室設けた
- ・デジタル技術の活用により美肌観光が推進されるよう、デジタル温泉手形という全国初と思われる仕組みや施設の効率的な運営、利用者サービスの向上といった独自提案を行った

2 概略工程表の作成

美又温泉外湯施設における概略工程表（スケジュール）は以下のとおりです。

美又温泉国民保養センターが令和8年3月末まで営業を継続すること、建設予定地に資材等の仮置き場が無いこと、さらに、進入路が一つしか無く民家の生活道路を兼ねていることなど、後述する駐車場整備などを含めて事業全体の進捗管理が重要と考えます。

	令和7年度												令和8年度														
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月						
美又温泉国民保養センター	指定管理期間（令和8年3月末まで営業）																										
施工監理業務		施工監理業務																									
デジタル関連設備設計業務		デジタル関連設備設計業務																									
建築本体工事	入札・議会承認		建築本体工事																								
機械設備工事	入札・議会承認		機械設備工事																								
電気設備工事	入札		電気設備工事																								
外構工事													入札	外構工事													
備品購入													入札	備品購入													
デジタル関連備品購入													入札	デジタル関連備品購入													
指定管理手続き		設置条例、債務負担、公募、指名議決											指定管理開始（開業準備）														

外湯施設オープン

① 入浴客数について

入浴客数			
曜日	営業日数	1日当り客数	年間客数
平日	200 日	155 人	31,000 人
土日祝	120 日	300 人	36,000 人
合計・平均	320 日	209 人	67,000 人

営業日数については、週1日を定休日と仮定し、年間320日の営業、平日200日、土日祝日120日を設定しました。平日を155人、土日祝日を300人と試算し、年間67,000人の入込客数と試算しました。

② 施設利用者の推移（試算）

	R8(4カ月)	R9	R10	R11	R12
施設利用者合計	21,112 人	67,950 人	70,800 人	72,760 人	74,650 人

3 美又温泉国民保養センターの解体撤去計画

ア) 解体手法及び概算事業費

アスベスト調査の実施結果について（別途報告書を添付）

11月29日実施 公益財団法人島根県環境保健公社によるアスベスト調査

アスベスト分析結果報告

浜田市長 久保田章市 様
 報告書番号: 検第 A 2407614-001 号
 公益財団法人島根県環境保健公社
 〒690-0012 島根県松江市古志原一丁目
 理事長 田原 研
 TEL 0852-24-0207 FAX 0852-24-0122
 分析受付日: 2024/12/2
 分析結果報告日: 2024/12/13
 分析方法: JIS A 1481-1 (2016)
 分析担当者: 大塚 雅也 (公益社団法人日本作業環境測定協会「石綿分析技術評価事業 評価区分 I 合格者」)

公益財団法人
島根県環
境保健公
社
理事長之
印

件名: 建材中石綿分析

試料採取者: 株式会社ファンタズマ 東條 武 採取日: 11/29

採取施設名: 美又温泉国民保養センター(食堂棟)

施設住所: 島根県浜田市金城町追原32-1

特記事項:

分析日: 12/12

試料名: 1階天井裏鉄骨梁耐火被覆材

前処理: なし 灰化 酸処理 沈降・浮遊 その他

上段:材質、下段:色	層比率	クリソタイル	アモサイト	クロシライト	トモライト	アキチライト	アンソフサイト	判定
層 1 吹付材 灰色	100%	-	-	-	-	-	-	含有なし

備考:

11月19日実施 株式会社環境理化学研究所によるアスベスト調査

美又温泉国民保養センターアスベスト分析調査

番号	試料採取場所	採取日	定性分析結果	
			判定	種類
1	宿泊棟1階天井裏鉄骨梁	2024年11月9日	無	
	耐火被覆材			
2	宿泊棟外壁	2024年11月9日	無	
	ALC板+吹付材			
3	本館棟外壁	2024年11月9日	無	
	吹付材+下地			

① 解体手法の検討について



1. 解体順序の検討

アスベスト調査によりアスベスト含有が無いことが判明したため、アスベスト除去対策が不要となった。

また、外湯施設整備との関係で、解体工事に利用出来るスペースが狭いこと、温泉スタンド及び公衆トイレ整備スケジュールの兼ね合いから、美又温泉国民保養センターの解体順序は「イ)外湯整備に併せた解体スケジュール」の通りとする。

2. 解体工法の検討

各棟共に下記の手順で解体作業を行う。



注意事項

- ※1 保養センター（休憩、食堂、大広間）と宿泊棟は、S造（一部RC造）で、建築物の高さも低いので、地上からの圧砕工法で躯体解体を行う。基礎と地中梁は、圧砕機と大型ブレーカ併用で解体する。
- ※2 浴室棟はRC造4階+塔屋が有り、建物の高さが高いため、地上からロングアーム圧砕機を使用して躯体解体を行う。基礎と地中梁は、圧砕機と大型ブレーカ併用で解体する。
- ※3 大型重機を使用して解体工事を計画しているので、新美又橋の耐荷重を調査して、重機を選定すること。
- ※4 特に浴室棟の解体中は、美又温泉旅館街への進入車両や入浴客への配慮が必要である。（振動・騒音及び休日作業等）

概算事業費について

美又温泉国民保養センターの解体に要する概算事業費は以下のとおりです。

概算事業費全体

No	名称	仕様	数量	単位	代価	摘要
A	直接工事費					
A-1	休憩・食堂棟解体工事		1.0	式	37,629,000	
A-2	厨房・大広間棟解体工事		1.0	式	13,408,000	
A-3	宿泊棟解体工事		1.0	式	22,864,000	杭撤去除く
A-4	浴場棟解体工事		1.0	式	22,634,000	
A-5	付属棟解体工事		1.0	式	2,667,000	
A-6	外構解体工事		1.0	式	8,350,000	
	直接工事費 計				107,552,000	
B	共通費				7,323,800	
B-1	共通仮設費		1.0	式		
B-2	諸経費					
	現場管理費		1.0	式	6,980,880	
	一般管理費		1.0	式	14,506,956	
	共通費 計				28,811,636	
	工事価格				136,363,636	
	消費税相当額	10%			13,636,364	
	工事費				150,000,000	

概算事業費詳細

No	名称	仕様	数量	単位	代価
A-1	休憩・食堂棟解体工事	延べ面積：1029 m ²			RC 造 2F
1	仮設工事	外部足場、養生シート、内部足場他	1.0	式	6,420,000
2	解体撤去工事	基礎、躯体、屋根、内外装他	1.0	式	16,087,000
3	産業廃棄物処分	産廃処分、運搬他	1.0	式	13,330,000
4	その他工事	電気・機器設備等	1.0	式	1,792,000
	合計				37,629,000
A-2	厨房・大広間棟解体工事	延べ面積：416 m ²			S 造 2F
1	仮設工事	外部足場、養生シート、内部足場他	1.0	式	2,596,000
2	解体撤去工事	基礎、躯体、屋根、内外装他	1.0	式	5,200,000
3	産業廃棄物処分	産廃処分、運搬他	1.0	式	5,054,000
4	その他工事	電気・機器設備等	1.0	式	558,000
	合計				13,408,000
A-3	宿泊棟解体工事	延べ面積：709 m ²			S 造 3F
1	仮設工事	外部足場、養生シート、内部足場他	1.0	式	4,424,000
2	解体撤去工事	基礎、躯体、屋根、内外装他	1.0	式	8,862,000
3	産業廃棄物処分	産廃処分、運搬他	1.0	式	8,615,000
4	その他工事	電気・機器設備等	1.0	式	963,000
	合計				22,864,000
A-4	浴場棟解体工事	延べ面積：665 m ²			RC 造 4F
1	仮設工事	外部足場、養生シート、内部足場他	1.0	式	3,942,000
2	解体撤去工事	基礎、躯体、屋根、内外装他	1.0	式	9,877,000
3	産業廃棄物処分	産廃処分、運搬他	1.0	式	7,714,000
4	その他工事	電気・機器設備等	1.0	式	1,101,000
	合計				22,634,000
A-5	付属棟解体工事	延べ面積：155 m ² S 造, CB 棟, W 造			
1	仮設工事	外部足場、養生シート、内部足場他	1.0	式	526,000
2	解体撤去工事	基礎、躯体、屋根、内外装他	1.0	式	884,000
3	産業廃棄物処分	産廃処分、運搬他	1.0	式	1,130,000
4	その他工事	電気・機器設備等	1.0	式	127,000
	合計				2,667,000
A-6	付属棟解体工事				
1	仮設工事		1	式	250,000
2	解体撤去工事	埋め戻し含む	1	式	500,000
3	産業廃棄物処分	産廃処分、運搬費含む	1	式	5,800,000
4	その他工事	整地含む	1	式	1,800,000
	合計				8,350,000

イ) 外湯整備に併せた解体スケジュール

美又温泉国民保養センターが令和8年3月31日の営業終了した後、令和8年度予算で解体を行うスケジュールについて以下のとおりまとめました。なお、温泉スタンド及び公衆トイレについては浴室棟解体工事完成後に整備を開始し、民間商業用地については宿泊棟解体工事完成後に整備を開始する予定です。

	保養センター (休憩・食堂・大広間)	浴室棟	宿泊棟
3月	保養センターの営業は3月末まで		
4月			
5月			
6月	仮設工事	仮設工事	仮設工事
7月	内部解体	内部解体	内部解体
8月		躯体解体	躯体解体
		基礎解体	基礎解体
		完了	完了
9月	躯体解体	温泉スタンド整備	民間商業用施設整備
10月	基礎解体		
11月	完了	完成	完成
12月	美又外湯施設OPEN		
1月			
2月			

4 駐車場及び民間商業用施設整備計画

ア) 全体整備計画

全体の整備計画として外湯施設をはじめとし、集客性を図るべく民間商業用施設を計画し地域の活性化を目指します。

～進入路等～

- ・ 進入路は既存美又温泉街と同様に石畳み範囲を延長するとともに、敷地西側の道路を駐車場の間には桜並木を計画するとともに、支障移転した樹木を戻して景観調和に配慮します。

～温泉スタンド～

- ・ 出入口付近に配置し、温泉スタンドのみの利用者に配慮する
- ・ 駐車区画の大きい専用駐車場を設けることで、温泉水をそのまま車に積み込める

～公衆トイレ～

- ・ 美又温泉街には公衆トイレが無く足湯公園を利用する人は、保養センターのトイレを使用していますが、定休日にトイレが使用できないことがたびたび問題となっているため、足湯利用者が利用しやすい敷地北側へ計画しています。
- ・ 民間商業用施設の利用者も利用できるよう計画しています。



～駐車場～

- ・ 外湯施設利用者の増加、民間商業用施設建設を踏まえて、十分な駐車場数を確保
現保養センター50台
→ 外湯施設 78台、大型バス2台（周遊観光）
30台増 160%UP
- ・ 利用ピーク時の混雑を防止するため出入り口は2カ所
- ・ エントランス正面には車寄せを設けて車いす利用者などに配慮したユニバーサルデザインとする

・ 民間商業用施設 (2区画)

外湯施設地近くに設け、施設間の往来、運営面を容易にし、施設利用に対する相乗効果を図る

イ) 民間商業用施設計画

民間商業用地は2区画設け、それぞれインフラ設備を行います。

外湯施設整備にあたり民間商業用地については民間活力によってカフェなどの飲食店、雑貨店、お土産店などの整備を促進し、美又温泉地域の活性化を図ります。

民間商業用地については、新築で整備した場合、コンテナハウスで整備した場合、トレーラーハウスで開業した場合、キッチンカーで開業する場合等が考えられます。

民間商業用地には外湯施設と合わせて、ここに行きたいと思って施設自体が目的地となるような相乗効果の期待できる施設の誘致を図ります。

イメージ画像



イメージパース

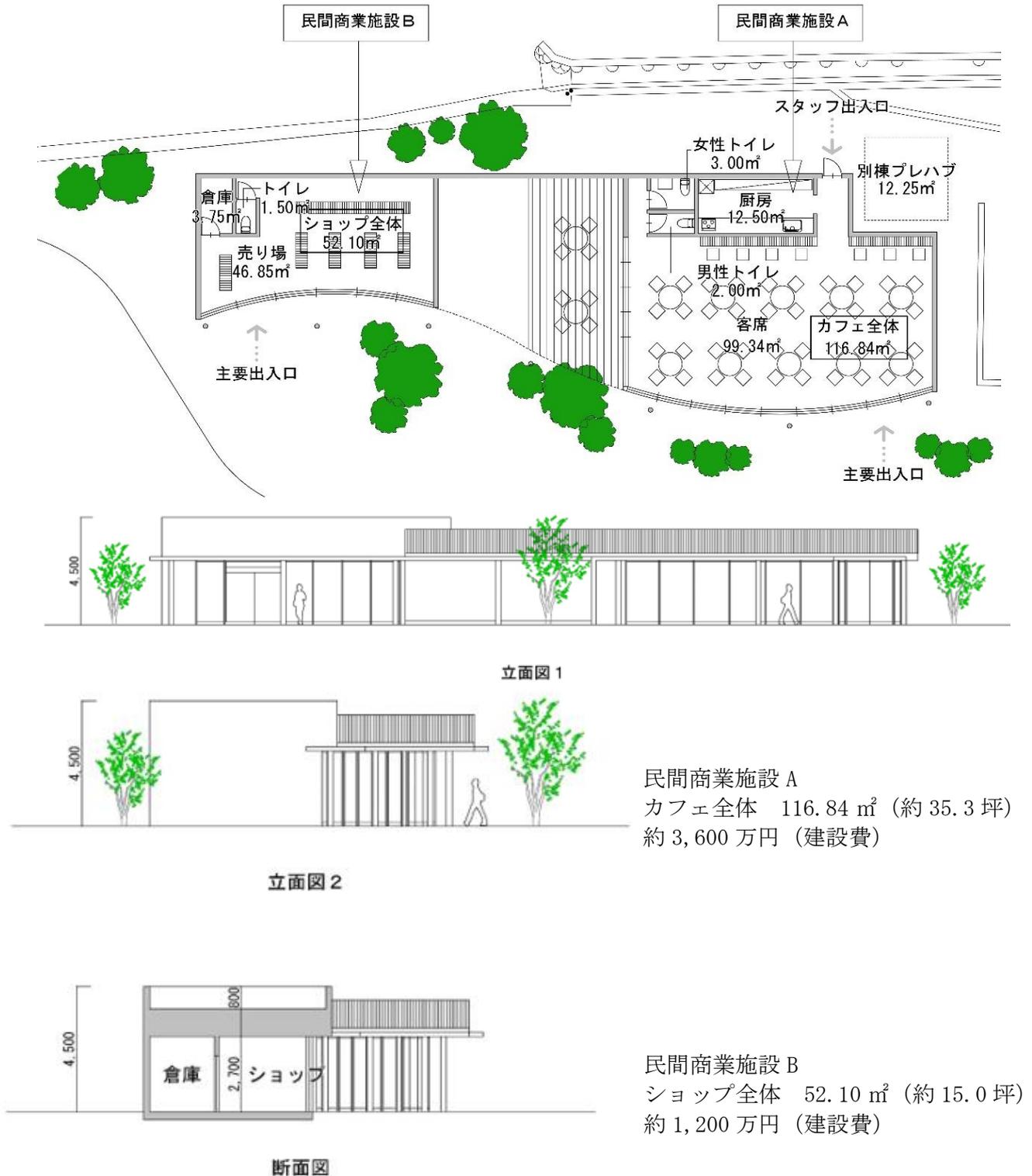


民間商業施設の配置計画

民間商業施設は、美又温泉外湯施設と既存温泉旅館との間に計画を行いました。

美又温泉外湯施設の入込客増加を目指して、相乗効果を期待される民間商業施設は、道路に対面して計画することで視認性に配慮しました。

全体の整備計画においても駐車場から利用しやすい位置に配置を行い、人の流れを作り出せるよう計画を行い、民間商業用地 A の敷地面積は約 300 m²、民間商業用地 B の敷地面積は約 150 m²とし、民間商業施設 B と民間商業施設 A との間に寛げるスペースを計画することで混雑時でもゆとりをもって利用できるよう配慮しました。



コンテナハウスの導入検討

コンテナハウスとは、建築用コンテナで作られた建築物のことです。コンテナハウスは一般建築物のように建設予定地に部材を運び込んで施工するのではなく、工場部材を組んでから現地に運び込む「プレハブ工法」で作られるため、現地での施工期間が短いのが特徴です

コンテナハウスはレストラン、カフェなどの飲食店や店舗、事務所、倉庫やガレージ、避難施設、宿泊施設、イベントスペース、喫煙所、サウナなど幅広い目的で利用することが可能です。

建築用コンテナが安いと言われる理由は、かつては海上輸送用のコンテナで作った中古のコンテナハウスが流通していたからです。海上輸送用のコンテナと建築用コンテナは、見た目はそっくりですが性能はまったくの別物です。中古コンテナを使って居住用のコンテナハウスを建てたとしても、現在は日本の建築基準法をクリアすることができないため、違法建築となってしまいます。日本国内でコンテナを使用した建築物を建設する場合は、日本の建築基準法に準拠したコンテナでなければなりません。

費用に関してコンテナハウスは重量鉄骨造の建物なので、木造建築よりもやや高い費用相場となります。一般的な重量鉄骨と比べれば少し安価ですが、建築物として格安ということはありません。

木造アパートの坪単価が一般的に 77 万円～97 万円程度とされているのに対し、コンテナハウスの坪単価は 80 万円～85 万円程度とされています。

コンテナハウスは安いと思われがちですが実際には木造建築より高くなるケースも考えられます。

1 台のコンテナを 2 空間に仕切ったカフェ (12ft が厨房部分)
20ft ≒ 6.1m (1ft ≒ 30.5cm)



厨房スペース (20ft ハイキューブコンテナ)

面積：約 7.84 m²、断熱：グラスウール、天井、壁：石膏ボード・EP 塗装

床：耐水合板・ビニルシート、カウンター：合板・モルタル・撥水材

厨房機器：二槽シンク、冷蔵庫、手洗い器、棚

イートインスペース

面積：約 5.41 m²、天井・壁：コルテン鋼+塗装

床：コンクリート平板



コンテナハウスで飲食店を計画し、イートインスペースを50席確保する場合20ftハイキューブコンテナをいくつか繋げて建築する必要があります。

コンテナはひとつひとつの大きさが規格品で決まっているため複数のコンテナを別棟として計画することも可能です。

しかしながら、今回の計画では限られた人数での運営も想定されるため、スタッフ動線にも配慮しコンテナハウスではなく、管理のしやすい木造建築の民間商業用施設の計画を行いました。

ウ) 温泉スタンドの移設及び公衆トイレの設置



現在の温泉スタンドは進入路が狭く分かりにくい場所にあるため、移転することにより利用者の増加を図ります。

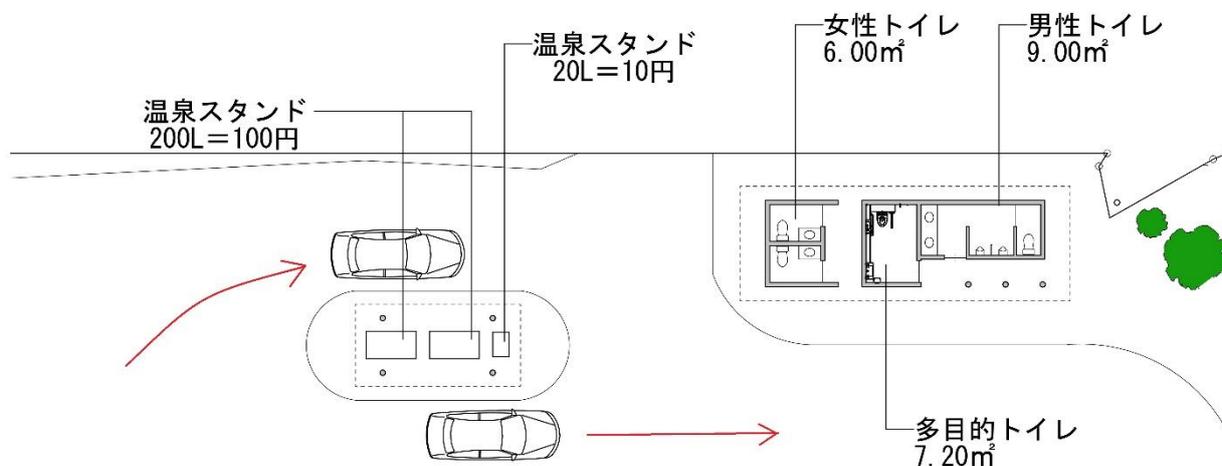
現在の温泉スタンドは4号井戸（温度が高いが泉質が弱い）からの供給で、移転に伴って2号井戸（温度が低いが泉質がよい）とのブレンド、各旅館と同じ泉質（塩素殺菌あり）となります。

現在は地元利用者がほとんどですが、美肌効果の認知度向上に伴い外湯利用者の利用も可能となります。

駐車場出入り口から外湯施設利用者と温泉スタンド利用者の動線が交わらないよう配慮し温泉スタンドの位置を敷地全体に対して北側に計画しています。

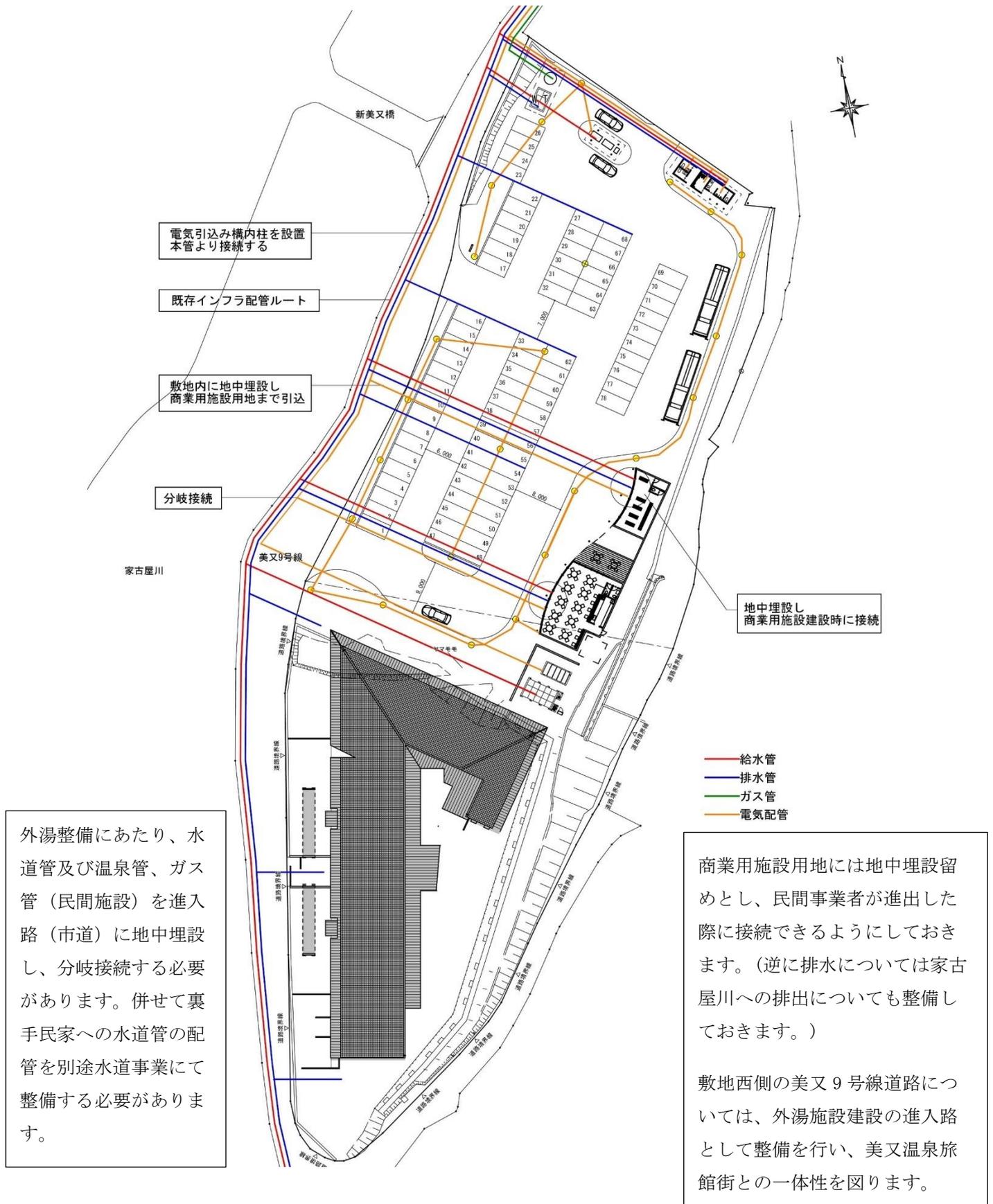
温泉スタンドは地元利用者からの需要も高いため車寄せスペースを計画し地元利用者の利用しやすさに配慮しています。

また、外湯施設と一体に指定管理施設とすることで、毎月売り上げが計上されるため外湯施設の安定収入の一部となることを見込まれ、公衆トイレの維持管理費用との相殺をすることができるほか、現在はコイン詰まりなどのトラブル発生時に金城支所から対応を行っていますが外湯施設職員の対応が可能になることで利用者の利便性も向上します。



エ) インフラ整備計画

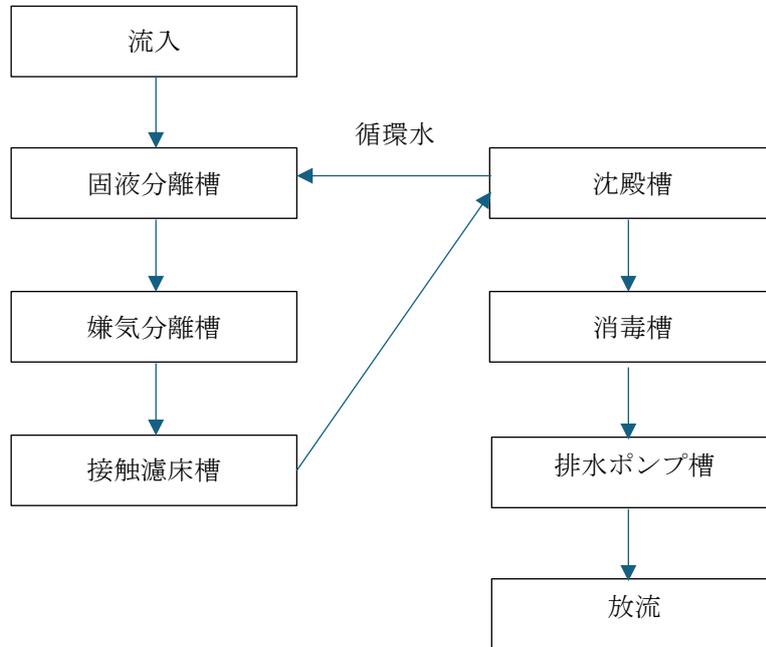
外湯施設、民間商用施設用地及び温泉スタンドを整備するにあたり、インフラ整備(温泉管、水道管、道路整備)は必須項目といえます。それぞれの工事を同時期に行うことで段階的な工事にならず工事費の削減を図ります。



浄化槽の設置について

浄化槽の設置については外湯施設、温泉スタンド用公衆トイレ、民間商業用施設の合計3カ所設置する計画です。

浄化槽の大きさについては、し尿浄化層処理対象人員算定表を基に公衆トイレは12人槽、民間商業用施設用地は89人槽で計画しています。



①外湯施設本体の浄化槽処理対象人数は以下のとおり。

建築用途	排水時間 (h/日)	汚水量 (t/日)	流入 BOD 量 (Kg/日)	単位 BOD 量 (mg/L)	人槽
その他の施設 公衆浴場 延べ面積 1,118.7 m ²	12	36.92	1.85	50	190.18 人

ランニングコストについて(税抜き)

運転管理労務費			
項目	単価	回数	費用
管理技術費	15,000 円/人	2 回/月	30,000 円/月
消耗品・雑材費	1,000 円/回	2 回/月	2,000 円/月
巡回車両費	1,500 円/回	2 回/月	3,000 円/月
水質分析費	20,000 円/回	1 回/ 4 ヶ月	5,000 円/月
経費	10,000 円/回	2 回/月	2,000 円/月
管理用水道使用料	100 円/m ³	8 m ³ /月	800 円/月
			(A) 42,800 円/月

検査定期点検費			
項目	単価	回数	費用
11 条検査	20,000 円/回	1 回/年	1,667 円/月
			(B) 1,667 円/月

汚泥処分費・消毒薬剤費(参考値)			
項目	単価	数量	費用
汚泥処分費	10,000 円/m ³	7.96 m ³ /月	79,600 円/月
消毒薬剤費	800 円/kg	7kg/月	5,600 円/月
			(C) 85,200 円/月

※汚泥引抜量は月 2 回 汚泥濃縮貯留槽とばっ気スクリーンを全量

電気使用量(基本料金含まず)				
項目	出力	稼働時間	稼働台数	電力使用量
原水ポンプ	0.40 kw	2.93 hr/日	1 台	35.2 kWh/月
移行ポンプ	0.15 kw	16.00 hr/日	1 台	72.0 kWh/月
排水ポンプ	0.15 kw	6.15 hr/日	1 台	27.7 kWh/月
微細目スクリーン	0.025 kw	16.00 hr/日	1 台	12.0 kWh/月
ばっ気用ブロワ	1.50 kw	24.00 hr/日	1 台	1,080.0 kWh/月
調整用ブロワ	0.30 kw	16.00 hr/日	1 台	144.0 kWh/月
モーター負荷率 80 %				1,370.9 kWh/月
使用料単価 33 円/kWh				36,192 円/月

電気料金は目安であり、実際の使用状況によっては誤差が生じます。
使用料金のみで基本料金は含んでいません。

積算結果① 年間保守点検料(税抜き)	1,556,004 円
積算結果② 年間光熱水費 (税抜き)	434,304 円

②温泉スタンドに併設する公衆トイレの浄化槽処理対象人数は以下のとおり。

計算上は 11 人槽になりますが、既製品のある 12 人槽としています。

建築用途	排水時間 (h/日)	汚水量 (t/日)	流入 BOD 量 (Kg/日)	単位 BOD 量 (mg/L)	人槽
7. 駐車場関係 イ. サービスエリア (便 所・売店なしパーキング エリア) 駐車ます数: 4	12	1.36	0.41	300	10.20 人

ランニングコストについて(税抜き)

運転管理労務費			
項目	単価	回数	費用
管理技術費	12,000 円/人	3 回/年	36,000 円/年
消耗品・雑材費	500 円/回	3 回/年	1,500 円/年
巡回車両費	1,500 円/回	3 回/年	4,500 円/年
経費	500 円/回	3 回/年	1,500 円/年
管理用水道使用料	100 円/m ³	5 m ³ /年	500 円/年
(A)			44,000 円/年

検査定期点検費			
項目	単価	回数	費用
11 条検査	12,000 円/回	1 回/年	12,000 円/年
(B)			12,000 円/年

汚泥処分費・消毒薬剤費(参考値)			
項目	単価	数量	費用
汚泥処分費	10,000 円/m ³	3.65 m ³ /年	36,500 円/年
消毒薬剤費	800 円/kg	5.6kg/年	4,480 円/年
(C)			40,980 円/年

※年 1 回 固液分離槽、嫌気分離槽を全量抜くこととする。

電気使用量(基本料金含まず)				
項目	出力	稼働時間	稼働台数	電力使用量
ばっ気用ブロワ	0.157 kw	24.00 hr/日	1 台	1,375.3 kWh/年
				1,375.3 kWh/年
使用料単価 33 円/kWh				45,386 円/年

電気料金は目安であり、実際の使用状況によっては誤差が生じます。

使用料金のみで基本料金は含んでいません。

積算結果① 年間保守点検料(税抜き)	40,980 円
積算結果② 年間光熱水費 (税抜き)	45,386 円

③民間商業施設の提案内容 A・B で浄化槽処理対象人数を計算した結果は以下のとおりとなりました。別々に設置するよりも共同で設置する方がイニシャルコストもランニングコストも低減できると考えられます。

建築用途	排水時間 (h/日)	汚水量 (t/日)	流入 BOD 量 (Kg/日)	単位 BOD 量 (mg/L)	人槽
民間商業施設 A 飲食店 (一般の場合) 延べ面積 135.59 m ²	8	15.19	3.34	220	84.12 人
民間商業施設 B 店舗・マーケット (一般の場合) 延べ面積 52.1 m ²	8	0.78	0.12	150	3.91 人
合 計		15.97			88.03 人
参 考 値		16.00		220	89.00 人

ランニングコストについて (税抜き)

運転管理労務費			
項目	単価	回数	費用
管理技術費	15,000 円/人	4 回/年	5,000 円/月
消耗品・雑材費	1,500 円/回	4 回/年	500 円/月
巡回車両費	1,500 円/回	4 回/年	500 円/月
水質分析費	20,000 円/回	1 回/年	1,667 円/月
経費	1,500 円/回	4 回/年	500 円/月
管理用水道使用料	100 円/m ³	20 m ³ /年	167 円/月
(A)			8,333 円/月

検査定期点検費			
項目	単価	回数	費用
11 条検査	20,000 円/回	1 回/年	1,667 円/月
(B)			1,667 円/月

汚泥処分費・消毒薬剤費(参考値)			
項目	単価	数量	費用
汚泥処分費	10,000 円/m ³	16.6 m ³ /月	13,833 円/月
消毒薬剤費	800 円/kg	2.7kg/月	2,160 円/月
(C)			15,993 円/月

※汚泥引抜量は年 1 回、固液分離槽・嫌気濾床槽・ばっ気スクリーンを全量引き抜くこととする。

電気使用量(基本料金含まず)				
項目	出力	稼働時間	稼働台数	電力使用量
原水ポンプ	0.15 kw	3.81 hr/日	1台	17.1 kWh/月
排水ポンプ	0.15 kw	2.67 hr/日	1台	12.0 kWh/月
ばっ気用ブロワ	0.75 kw	24.00 hr/日	1台	540.0 kWh/月
モーター負荷率 80 %				569.2 kwh/月
使用料単価 33 円/kWh				15,026 円/月

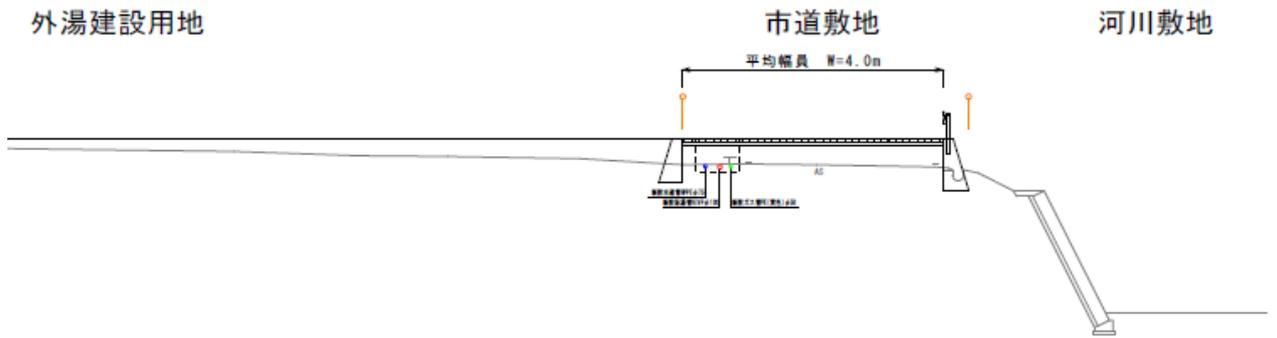
電気料金は目安であり、実際の使用状況によっては誤差が生じます。
使用料金のみで基本料金は含んでいません。

積算結果① 年間保守点検料(税抜き)	311,916 円
積算結果② 年間光熱水費 (税抜き)	180,312 円

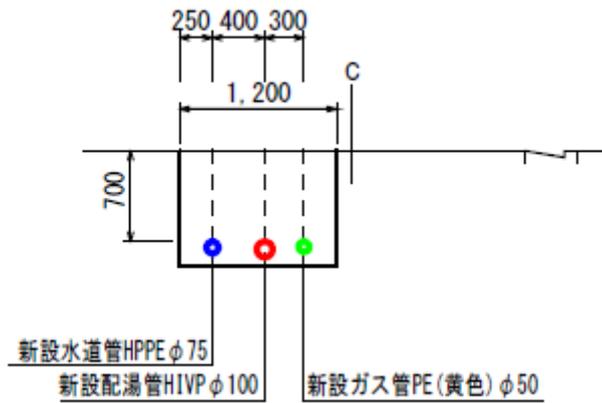
進入路の整備計画

進入路となる市道美又9号線は、外湯整備の地盤高にあわせて約1mの嵩上が必要となりますが、外湯敷地に影響が無いよう擁壁等により配慮する必要があります。

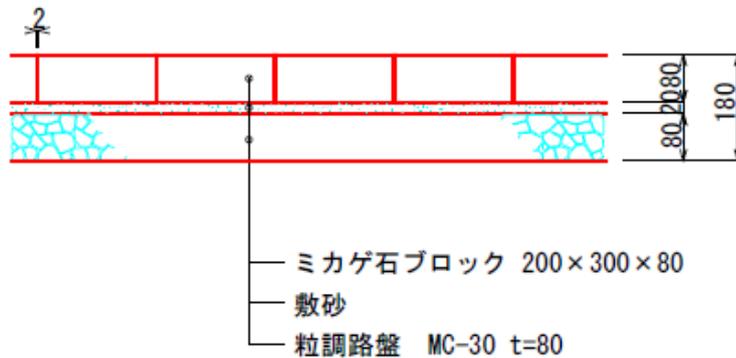
次に、外湯施設や民間商業施設、温泉スタンドから家古屋川への排水を必要とする箇所には横断側溝の整備が必要となります。



また、水道管、温泉管、ガス管（民間施設）の埋設が必要となるため、施工にあたっては複数の工事関係者との調整が必要となります。



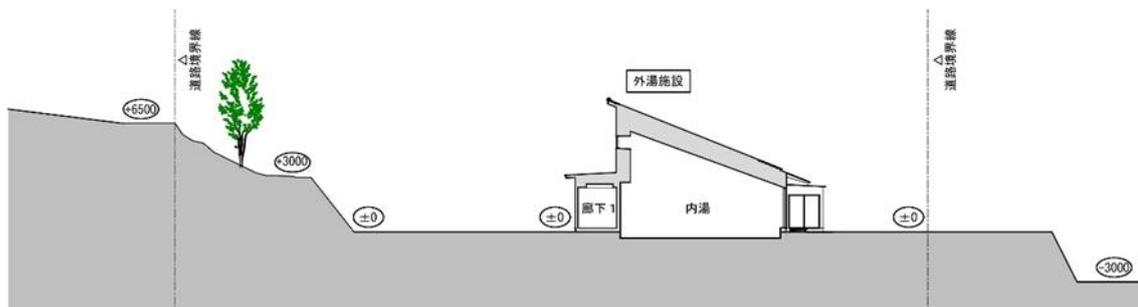
温泉街との一体性や景観との調和を図るため、石畳舗装を提案いたします。



いずれも別途実施設計にて調整を図る必要があります。

オ) 植栽計画

敷地東側の高低差のある道路からの視線に配慮し新設擁壁と道路との境界には植栽を計画する。



Before



After (計画)



敷地の西側には桜並木を計画することで四季折々の景色を楽しめる計画とする。

桜並木イメージ画像



既存石畳み範囲

新設石畳範囲はピンコロ石で計画



カ) 民間商業施設の公募条件整理

民間商業施設の整備区分を以下のとおり設定しました。

内容	出店者	浜田市	備考
【建築工事】			
店舗基礎	○		
〃 本体	○		
〃 内装	○		
【電気設備工事】			
電灯設備	○		市が設置したメーターボックスまでは出店者が負担
幹線設備		○	
【機械設備工事】			
給水設備		○	
給水設備（店舗内への引込）	○		市が設置したメーターボックスまでは出店者が負担
汚水排水設備	○		汚水排水設備までの配管は浜田市が行う
汚水排水設備（店舗内への引込）	○		
阻集器・厨房設備	○		
空調・機械換気設備	○		
消防消火器設置	○		
【その他】			
区画内整備（舗装・盛土・外構等）	○		
ガス設備	○		

① 市有財産事業用定期借地権設定について

借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項に規定する事業用定期借地権の設定を目的とし借地契約を公正証書により締結する必要があります。

参考 借地権の違い

借地権		存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権（法22条）	50年以上	用途制限なし	公正証書等の書面で行う。 [1]契約の更新をしない [2]存続期間の延長をしない [3]建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	事業用定期借地権（法23条）	10年以上 50年未満	事業用建物所有に限る（居住用は不可）	公正証書による設定契約をする。 [1]契約の更新をしない [2]存続期間の延長をしない [3]建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	建物譲渡特約付借地権（法24条）	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。 口頭でも可	建物譲渡による	[1]建物は地主が買取る [2]建物は取去せず土地を返還する [3]借地人または借家人は継続して借家として住まうことができる
普通借地権		30年以上	用途制限なし	制約なし 口頭でも可	[1]法定更新される。 [2]更新を拒否するには正当事由が必要。	[1]建物買取請求権がある。 [2]買取請求権が行使されれば建物はそのまま土地を明け渡す。借家関係は継続される。

② 指定用途について

美又温泉外湯施設に隣接する民間商業施設用地において浜田市有財産事業用定期借地に関する開発事業者募集プロポーザル（仮称）を実施し、提出された計画提案書類記載の建物及び建物以外の構造物（以下、「本件建物等」という。）を所有するため、その全部について自ら使用し、賃貸借期間の全てにわたって他の目的に使用しないことを規定します。

③ 公募時の要件について

美又温泉日帰り入浴施設が美又温泉の再生に資するための外湯機能であること、また、美肌観光推進のための拠点施設であることを目的とした公募型プロポーザルにより進出事業者の決定を行うことを提案します。

公募時の要件についてその概要を提案いたします。

事業（契約）期間

10年以上50年未満の範囲での設定で、事業提案者の希望する事業期間とすることができますが、事業（契約）期間によって以下の違いが発生します。

	1 項事業用定期借地権	2 項事業用定期借地権
条 文	借地借家法 23 条 1 項	借地借家法 23 条 2 項
用途目的	専ら事業の用に供する建物を所有する目的	専ら事業の用に供する建物を所有する目的
存続期間	30 年以上 50 年未満	10 年以上 30 年未満
特 約	・更新をしないこと ・建物の築造による期間の延長がないこと ・建物買取請求をしないこと	なし
要 式	公正証書による契約	公正証書による契約

契約方法

借地借家法 23 条 2 項に基づく短期の事業用定期借地権設定契約で行い、設定に係る費用等は、事業者と浜田市で折半とする。

年間賃料

基準年額賃料を浜田市において提示し、それ以上の提案をしていただきます。ただし、長期間の契約となることから、土地の価格の上昇若しくは低下、その他の経済事情の大幅な変動等により著しく不相当となったときは、賃料変更の協議ができることとします。

美肌観光について

美肌観光にどのような貢献（美肌ランチの提供やサウナ飯の開発など）が考えられるか、提案の必須事項とすべきと考えます。また、デジタル温泉手形（仮称）への参画も条件とすべきと考えます。

その他事項の規定について

現況での引渡しとし、インフラ等の整備は事業者の負担とします。

※ここに支援事業の詳細を記載します。

事業者は、契約期間満了後の原状回復義務を負います。

美又温泉旅館組合等への加入などの条件を付すことができます。

施設の業種（飲食店等）についても指定することができます。

④ 公募時期について

日帰り入浴施設の指定管理と同時公募ができれば、指定管理施設との同時参画による運営の効率化など相乗効果が期待できます。

5 実施計画の策定

- ア) 全体イメージパースの制作
鳥瞰パース



外装パース



