

〔第2次プレゼンテーション後、2社ヒアリングポイント整理〕

審査項目	審査の視点・ポイント	C：自然堂	O：三菱地所
		登録 3、温浴施設（スーパー銭湯）	登録 13、温浴施設（スパ-銭湯）・スパ-マーケット（SM）
<b>資格要件 企業信用度 業務の確保 担保性の証明</b>	・社会的信用	あり	あり。但し事実関係は現状として定かでないが、三菱地所(株)への大阪府警の強制捜査
	・企業信用調査	良好（7月現在データ）	良好（7月現在データ）
	・経常利益の状況	売上、経常経費とも安定的伸び	売上、経常利益は安定的伸び
	・売上高の安定性	顧客満足度の維持、接客にこだわり。衛生面・接客面の徹底でリピーターを確保	複合施設提案で集客・安定的な収益、温浴施設・イベントホールの利用料金を抑えてリピーターを確保
	・上場の状況	ジャスダック上場	東証1部上場
	・長期的展望	商圏人口が増加傾向に有り、安定的に利用が見込める	温浴施設はやや右肩上がり、横這いでもやっていける。スパ-マーケットは右肩上がりに上昇する見込み
	・長期的展望・別側面	利用者人数が売上に直結、リピーターの確保が長期安定経営の鍵	温浴施設は左記に同じ。スパ-マーケットは競合店が少ない、駐車場の確保から安定的な経営が望める見込み
	・危機回避能力等	顧客満足度の低下が利用者数の減少となるため、会社をあげて顧客満足度を上げる体制をとる	各テナントの努力を基本とする。事業の実績から各テナントを選択している
	・危機回避能力等・別側面	仮に休止の事態に陥った場合には、契約時に市と事業者間でリスク分担を明確にしておき、保証金で対応したい意向	仮に休止の事態に陥った場合には、デベロッパーとして他の事業者を探す
	・トラブル発生時の市との窓口	温浴施設の店長(店長より本部に連絡体制)	施設のトラブルは各テナント、全体に関することは運営主体であるダイヤモンドリース
	・企業の財政的体力	あり	あり
	・顧客対象範囲	商圏は車で15分(5~6km)	温浴の商圏は5km、スパ-マーケットの商圏は500m~1km
	・利用者想定	平日1100~1200人、土日2200~2300人	温浴:平日1300~1500人、土日2000人 SM:5000人/日
・長期的集客ポイント	季節イベント、接客面と衛生面の充実・徹底により、リピーターを増やす	新しいスタイルの企画で、地域に根ざした事業を展開する(デイリーユース:気軽に利用する方を確保する)	
・リニューアルの頻度	大規模修繕は5~6年に1回(5年間で減価償却)、その際市には調整を図る	5年に1回(5年間で減価償却)、その際市には調整を図る	
<b>配慮事項（周辺地域） 周辺との競合（同業種）</b>	・企画、デザイン、景観的な魅力	街並みに溶け込む落ち着いた施設づくり、既存樹木を生かした整備	当該地域の街並みを意識した施設づくり、街道の風景を意識した景観
	・周辺との一体感（調和）	ポケットパーク配置で市民が集える憩いの場	「ひととき広場」「ゆっくり歩道」「くつろぎの待合」など、人が集え・交流の場を配置
	・地域の環境、配慮	日照、プライバシー、圧迫感、電波障害、照明設備、騒音、排ガス等施設配置により対応	日照、プライバシー、圧迫感、電波障害、照明設備、騒音、排ガス等施設配置や目隠し、セットバック等で対応
	・駐車台数の確保、交通対策	駐車台数180台。ピーク時には警備員4名配置。路上駐車にはサインの掲示、店内での告知	駐車台数225台。温浴・スパ-マーケットの合算による算出。ピーク時には警備員3名の配置。
	・車の出入	西側、側道からの出入のみ	西側2ヶ所、南側1ヶ所の出入
	・営業時間	午前2時までの営業	温浴：午後11時までの営業、スパ-マーケット：午後10時まで営業
	・産業の活性化	スーパー銭湯は健康ランドと違い、利用平均時間90~120分で、利用者の滞在時間は短く、その分利用者数は多い	地場野菜の活用等地域の活性化、集客が温浴とスパ-マーケットでかなり見込める 温浴の滞在時間40~100分とみている
	・ユニバーサル・デザイン	段差解消、手すりやEV、見やすいサイン、滑りにくい床材、車椅子用駐車場など	身障者・妊婦専用駐車場、多目的トイレ、バリアフリー、案内サインなど
	・雇用創出（地域）	パート約80人	パート約100人
	・災害時の協力	新潟県中越地震の際に、長岡市にて10日間施設無料開放。主にスペース提供でなく浴場の開放	災害時は三菱地所が窓口となり、スペースの提供や浴場の提供等市と調整したい(広域避難場所として協力)

	・温泉の範囲等	露天風呂は温泉、内風呂は水道水	露天風呂は温泉、内風呂は水道水
	・環境への影響	内風呂では薬草・入浴剤の使用なし。温(鉱)泉汲み上げ量150t/日	内風呂では薬草・入浴剤の使用は場合によりある。温(鉱)泉汲み上げ量150t/日
	・提案施設利用料(その他公衆浴場)	850円 かけ流しの影響なし	600円～650円 かけ流しの影響なし
	・提案施設利用料2(一般公衆浴場)	670円 かけ流しの影響なし	想定していない
	・地域、市への貢献	市民入浴料割引、無料招待、高齢者割引、イベントホール優先予約等	集客による地域の活性化、イベントホールの市民へ安価提供、SMで地場野菜を活用
	・地元小売店	近隣の商店等には影響が少ない	スーパーマーケット部分が影響有り。但し売場面積1000㎡未満で配慮
	・業種の競合	公衆浴場と料金体系で差別化	公衆浴場と料金体系で差別化
	・地元商店街	地域イベント参加等	集客による地域活性化機会の提供
<b>市民ニーズへの対応</b>	・健康施設、いこい・交流の場	健康に直結する施設、イベントホールで健康増進プログラムを企画・提案	健康に直結する施設、イベントホールで健康増進プログラムを企画・提案
	・市民の積極的利用、気軽な利用	顧客満足度を維持し、リピーターを確保(衛生面、接客面を重視)、顧客の意見・苦情をもとに施設造り	地域の人が気軽に集える温浴施設利用料金設定
	・高齢者福祉	入浴 高齢者割引	介護サービスセンター併設予定
	・温浴とSMの組み合わせ		日常的な利用と利便性の施設、昼と夜のにぎわい、利用者ターゲットを家族としている
	・ニーズ対応	顧客ニーズの反映がシステムとして確立	顧客ニーズの反映がシステムとして確立
	・市の目玉となる施設	温浴施設に特化した施設である	温浴、スーパーマーケット、介護センターの複合施設である
<b>市の条件施設</b>	・地区センター延床100㎡	144.82㎡ 本体施設内	151㎡ 別棟独立
	・イベントホール200人収容	400.11㎡ 本体施設内	243㎡ 本体施設内
	・利用しやすさ	イベントホール(箱貸し)料金想定6000円～8000円/時	イベントホール(箱貸し)料金想定800円～1000円/時(商業者には別料金設定)
	・積極的活用方法、健康・リハビリ利用	インストラクターの指導で運動プログラム、他パーティ、セミナー、カルチャースクール等	健康体操・長生き体操、文化活動、集会利用等
<b>土地貸付料等 (市の歳入を含めた評価)</b>	・提案金額	50,400,000円	56,000,000円
	<b>総合評価 評価ポイント(各委員意見)</b>	・考慮される内容	・長期的に施設特化のほうが良い ・周辺との調和から特化施設が良い ・まちおこしの拠点から温浴施設 ・健康施設整備の点から温浴施設
・課題、問題となる内容		・将来的に温浴施設のみは、集客・売上について課題あり ・イベントホール料金から準公共施設意識として課題あり	・複合は、温浴・スーパーマーケットどちらも中途半端な施設規模 ・配置計画で周辺地域への影響あり ・大阪府警の強制捜査が行われている(現在のところ、事実関係は定かではない)。会社側は問題ないものと認識。