

上田市岳の湯温泉雲溪荘の在り方に関する
サウンディング型市場調査の結果公表について

令和5年8月23日

上田市 武石地域自治センター 産業観光課

1 サウンディング型市場調査の実施の経緯

岳の湯温泉雲溪荘は、昭和52年の開館から45年が経過し、施設の老朽化が進み、利用者の減少により経営も低迷していることから、現在、将来的な在り方について検討を行っています。

地域住民からは「歴史ある温泉地の存続を求める意見」が多くあるため、「既存施設を維持し、民間等への譲渡や貸付等も含めた今後の利活用の可能性」を模索するとともに、「既存施設は撤去し、源泉の保全を目的とした新たな魅力向上の温泉地の可能性」について調査するため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しました。

○対象施設の概要

| | |
|------------|--|
| 施設名称 | 上田市岳の湯温泉雲溪荘 |
| 所在地 | 長野県上田市武石小沢根 576 番地 3 |
| 既存建物の概要 | 竣工年度：昭和52年5月1日 構造階数：鉄筋コンクリート造2階建て（一部3階） 耐震性能：耐震診断未実施 延床面積：1,849.25 m ² 、敷地面積：4,429.50 m ² 構成：1階（ロビー、売店、大浴場、事務室、休憩室、厨房、大広間、広間、客室、トイレ）、2階（客室、トイレ）、3階（客室）、小規模水道、合併浄化槽 |
| 温泉の概要 | 源泉名：岳の湯温泉（所有権：上田市） 湧出量：68.6 リットル／分（掘削による動力揚湯） 温泉の泉質：アルカリ性単純温泉（低張性アルカリ性低温泉） 温泉の温度：28.3℃ |
| 都市計画等による制限 | 都市計画：区域外、土砂災害警戒区域：敷地全体、土砂災害特別警戒区域：建物の一部 |

2 サウンディングの実施スケジュール

| | |
|---------------------|----------------|
| 令和5年4月24日（月） | サウンディング実施方針の公表 |
| 令和5年5月31日（水） | 現地見学会・説明会 |
| 令和5年7月11日（火）、12日（水） | サウンディングの実施 |
| 令和5年8月23日（水） | サウンディング結果概要の公表 |

3 サウンディングの参加者

- (1) 現地見学会・説明会 障害者福祉事業：1者、旅館業：1者 合計：2者
(2) サウンディング参加者 障害者福祉事業：1者、旅館業：1者 合計：2者

4 サウンディング結果の概要

(1) 既存施設を利活用する場合

| 対象項目 | | 提案書及び対話の概要 |
|-------------------------|--------------------------|---|
| ①施設の利活用方針 | 業種、事業 | <ul style="list-style-type: none"> ・現宿泊事業に加え、障がい者雇用、地産地消、地域交流などの複合的なメリットのある施設としたい。 ・宿泊、宴会、日帰り入浴は継続したい。ただし、日帰り入浴利用者と宿泊利用者のすみ分けが必要。 |
| ②物件の利活用の可能性 | 市場性の有無、必要な改修の規模など | <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を活用し、障がい者向けのバリアフリー化、人目に付く部分など最低限の改修を希望する。 ・OTA（オンライントラベルエージェント）※を充実させ、首都圏・中京・関西を中心に集客を図る。 ・1、2階の客室に洗面・トイレ・エアコンを設置する。 |
| ③事業規模・手法 | 購入、賃貸、定期借地権の設定等 | <ul style="list-style-type: none"> ・主に障がい者向けの宿泊の誘客を行うこととし、指定管理者として管理運営をしたい。 ・指定管理者として管理運営を希望するが、数年後は施設の無償譲渡及び、解体費を支出してほしい。 |
| ④事業実施に伴う地域貢献 | 地元雇用、人々の交流、地域活性化、賑わいの創出等 | <ul style="list-style-type: none"> ・障がい者の雇用促進、地域住民との交流（体験プログラム）、地域関連施設の活性化（体験プログラム）、地産地消の推進（提供サービス）を実施したい。 ・学生との協同作業と移住促進に繋がるような企画を展開する。 |
| ⑤事業実施における課題、費用・役割・リスク分担 | 改修費用・施設管理に関すること | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震など大幅な改修は見込まないが、老朽化が目立つため、美観に向けた最低限の改修、バリアフリー化の改修が必須であり費用負担を市に相談したい。 ・現状の指定管理方法の管理団体として、弊社が運営、管理をさせて頂きたい。 ・土砂災害特別警戒区域等に対する対応が必要であり、市と共に知見を貯めながら運営、管理を行いたい。 ・各部屋に洗面・トイレ・エアコンを設置するため、解体費相当分の補助を希望する。 |

※OTA（オンライントラベルエージェント）…実店舗を持たずにインターネット上だけで旅行商品の取引が完結する旅行会社のこと（楽天トラベル、じゃらんなど）

(2) 既存施設を利活用しない場合 提案なし

5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、参加された事業者様から貴重かつ多様な御意見・アイデアをいただきました。今後、サウンディング結果を踏まえて、令和7年度以降の「岳の湯温泉雲渓荘」の在り方について、協議・検討を進めてまいります。