

# 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実施要領



令和5年4月24日

上田市

武石地域自治センター産業観光課

## 目次

1	調査の目的	1
	(1) 背景	1
	(2) 目的	2
	(3) 期待される効果	2
	(4) 民間事業者側のメリット	2
	(5) 市側のメリット	2
2	対象施設の概要	3
3	スケジュール	4
4	サウンディングの内容	4
	(1) サウンディングの対象	4
	(2) サウンディングの項目	4
5	サウンディングの手続	5
	(1) 現地見学会・説明会の開催	5
	(2) サウンディングの参加申込	5
	(3) サウンディングの日時及び場所の連絡	5
	(4) サウンディングの実施	5
	(5) サウンディング結果の公表	6
6	留意事項	6
	(1) 参加事業者の取り扱い	6
	(2) 費用負担	6
	(3) 追加対話への協力	6
7	問い合わせ先	6
8	様式・資料	6
	(1) 【様式1】 エントリーシート	6
	(2) 【様式2】 提案書	6
	(3) 【様式3】 質問票	6
	(4) 【資料1】 土砂災害警戒区域図及び土砂災害特別警戒区域図	6
	(5) 【資料2】 施設平面図	6
	(6) 【資料3】 宿泊利用人員・日帰り宴会利用人員推移 (H21～R3)	6

# 1 調査の目的

## (1) 背景

上田市は、平成 18 年 3 月 6 日に「上田市、丸子町、真田町、武石村」の 4 市町村が新設合併したことで、「新上田市」として誕生しました。長野県の東部に位置する中核都市となり、面積は 552 平方キロメートル、東西約 31 k m、南北約 37 k m の広がりを持ち、北は上信越高原国立公園の菅平高原、南は標高 2,000 メートルにまたがる高原台地として日本一の広さがある八ヶ岳中信高原国定公園指定の美ヶ原高原をはじめとする雄大な大自然が存在し、中央部には八ヶ岳、清里高原、野辺山高原等を源流とする日本一長い一級河川の千曲川が東西に流れています。

この自然豊かな上田市は、東京からは北西に約 190 キロメートル、長野・松本・軽井沢からは、それぞれ約 40 キロメートル圏内にあり、北陸新幹線、しなの鉄道、別所線などの鉄道網が上田駅を中心に接続されているほか、広域的な幹線道路では、上信越自動車道や国道 18 号線などが通っていることで、首都圏からのアクセスに優れています。

岳の湯温泉は、上田市の美ヶ原高原東側の標高 1,000 メートルの山間部に位置し、美ヶ原高原に繋がる物見石山登山道の入口がある小沢根川の溪流沿いにある温泉地です。温泉の源泉は、江戸初期の元禄時代に発見されて、「胃腸病に効き、身体がよく温まる湯、脳の働きを良くする名湯」として、農閑期には多くの客が湯治に訪れるなど、長年親しまれてきました。

昭和 52 年 5 月に、旧武石村（上田市武石地域）において「豊かな自然環境の中で、地域住民に保健休養の場を提供すること」を目的とした「雲溪荘」が開館し、村内唯一の温泉宿泊施設、また日帰り温泉施設として利用される中で、地域におけるコミュニティの醸成や雇用創出の役割を担うとともに、美ヶ原高原周辺の観光振興等に貢献してきました。

平成 6 年度には、県内外の観光客や地元の親戚縁者による宿泊、地域の会合や法事等によって、年間利用者は 1 万 6 千人余となりましたが、時代の変遷によって宿泊ニーズが変化する中で、徐々に利用者は減少し、平成 22 年度には 8 千 6 百人余まで落ち込むことになりました。

平成 23 年度に、急傾斜地の崩壊の危険性があるとのことで、敷地全体が土砂災害警戒区域、建物の半分が土砂災害特別警戒区域に指定され、利用者の減少による経営の低迷や施設の老朽化等に伴う施設管理の負担が増してきたことから、地域の重要課題として施設の在り方について、協議検討を進めてきました。

長年親しんできた地域の財産として、施設の存続を要望する意見が多く、「浸かって（使って）残そう雲溪荘！」を合言葉に地域住民による利用促進と指定管理者の経営改善による誘客促進等の取組みを行いました。令和元年度の東日本台風災害や、令和 2 年度の新型コロナウイルス感染症の影響等によって、令和 3 年度の利用者は 2 千 8 百人余まで落ち込んでいます。

このような中、目に見える成果に繋がらず、経営改善が図れないことや、施設改修においても、土砂災害対策に莫大な費用がかかることから、今後の施設のあり方について、早急に検討し、対応していかなければならない状態です。

## (2) 目的

昭和40年代から50年代にかけて建設されてきた多くの公共施設は、人口増加や市民生活の向上などに伴う行政需要や市民ニーズに対応することを目的に整備を行ってきましたが、本格的な人口減少社会を迎える中で、少子高齢化の進展や生産年齢人口の減少により、行財政運営に大きな影響を及ぼす可能性は高く、将来の人口・財政規模を見据えた施設の適正化が求められています。平成28年3月に策定した「上田市公共施設マネジメント基本方針」では、公共施設の維持管理の基本的な考え方や取組の方向性を定めており、第一の原則として「総量縮減」を掲げ、施設の更新時に複合化や集約化による整備を行うとともに、社会情勢の変化等に応じ、既存施設の有効活用を図る中で、他用途への機能移転等を推進しています。

岳の湯温泉「雲溪荘」は、昭和52年の開館から45年が経過し、施設の老朽化が進む中で、利用者の減少により経営は低迷しており、現在、将来的な在り方について事業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、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という）を実施します。

## (3) 期待される効果

将来的な在り方の検討段階において、多様なノウハウ・手法を持つ民間事業者の皆様より利活用の可能性や市場性の有無など幅広いご意見を頂くことで、より効果的な事業検討を行うことができ、行政課題の解決につながる事が期待されます。

## (4) 民間事業者側のメリット

- ① 提案にあたり、資料等の作成が必須ではなく、対話による聞き取りが中心となるため、負担が少なく、機動的・簡便に参加することが可能です。
- ② 公募の前段階から、市が利活用を検討している施設の使用や条件を確認でき、将来的な公募の検討を早期に判断することができます。また、直接の対話による相互の意見交換により、市の意向を踏まえたうえで検討することが可能です。
- ③ 本調査にて御提案いただいた内容が実現性の高いものであれば、公募の仕様等に反映される可能性があります。

## (5) 市側のメリット

- ① 事業の検討段階から施設活用の可能性や市場性の有無を確認できるため、より幅広い事業の検討が図れます。
- ② 民間事業者のノウハウやアイデア、実情を反映した利活用の方針、公募の仕様について検討することが可能となります。
- ③ 市が考えている利活用における前提条件とそれに対する民間事業者の考えをすり合わせることで、実際の事業展開における官民の費用、役割、リスク分担等の判断材料になります。

## 2 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	<p>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<sup>2</sup>          敷地面積：4,429.50 m<sup>2</sup>          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</p> <p>大規模修繕履歴：          S52 年度／客室増築工事、S59 年度／ホール増築工事、S61 年度／温泉ボーリング・配管・ヒートポンプ改造・玄関改修工事、H4 年度／ロビー・風呂等改修工事・合併浄化槽設置工事、H5 年度／便所改修工事、H6 年度／屋根・暖房設備改修工事、H13 年度／身体障がい者トイレ改修工事、H15 年度／客室模様替工事、H19 年度／水源改修工事、H22 年度／暖房用ボイラー入替工事、H24 年度／高圧・受変電設備改修工事、H26 年度／源泉昇温用ボイラー取替修繕・高架水槽入替工事、H27 年度／給湯昇温用ボイラー取替修繕、H29 年度／地下タンク内面ライニング工事ほか</p>
温泉の概要	<p>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℃</p>
都市計画等による制限	<p>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</p>
現況	<p>施設運営管理：指定管理者（上田市地域振興事業団）          年間利用者数：宿泊・宴会 2,841 人、日帰り入浴 7,728 人（R3 年度）          公共交通機関：鉄道・路線バスなし          北陸新幹線上田駅からタクシー・レンタカーで約 55 分          車のアクセス：上信越自動車道          東部湯の丸 IC から約 45 分／上田菅平 IC から約 50 分</p>
その他	<p>【既存施設を利活用する場合】施設改修、耐震補強、運営、維持管理、撤去等にかかる全ての費用を事業者が負担することを前提とします。          【既存施設を利活用しない場合】解体費用は市で負担することを想定しますが、新たな施設の設置や運営、維持管理費、撤去費用等にかかる全ての費用は事業者が負担することを前提とします。</p>

### 3 スケジュール

実施方針の公表	令和5年4月24日(月)
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和5年5月24日(水)
現地見学会・説明会の開催日	令和5年5月31日(水)
質問事項の受付期限	令和5年6月14日(水)
質問事項の回答	令和5年6月16日(金)以降
サウンディングの参加申込期限	令和5年6月30日(金)
サウンディングの実施日時及び場所の連絡	令和5年7月3日(月)～4日(火)
サウンディングの実施	令和5年7月11日(火)～13日(木)
実施結果概要の公表	令和5年8月23日(水)以降

### 4 サウンディングの内容

#### (1) サウンディングの対象

上田市岳の湯温泉の利活用等による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)167条の4の規定に該当する者
- ② 上田市建設工事等入札参加資格に係る指名停止要綱(平成22年告示第80号)に基づく指名停止期間中の者
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成3年法律第77号)に基づく更生又は再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団又は上田市暴力団排除条例(平成24年条例第6号)第6条第1項に規定する暴力団に該当する者
- ⑤ 市税その他租税を滞納している者

#### (2) サウンディングの項目

サウンディングでの対話内容については、「2.対象施設の概要」を踏まえて以下の項目について事業アイデア等をお聞かせください。なお、以下の内容をすべて網羅する必要はありませんので自由に提案してください。

【既存施設を利活用する場合】または【既存施設を利活用しない場合】

に分けてご提案ください。

- ① 施設の利活用方針(業種・事業)
- 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)
- ③ 事業規模・手法(購入、賃貸、定期借地権の設定等)
- 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)
- 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)等

## 5 サウンディングの手続

### (1) 現地見学会・説明会の開催

サウンディングの参加を希望する事業者向けに現地見学会・説明会を開催します。

参加を希望される方は、参加者の氏名、所属企業・部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記し、電子メールでお申込みください。

① 参加申込期限 令和5年5月24日（水）17時まで

② 参加申込先 [E-mail]

上田市武石地域自治センター産業観光課 [tsangyo@city.ueda.nagano.jp]

※ 件名は【現地見学会・説明会参加申込】としてください。

③ 開催日時

令和5年5月31日（水）13時から15時まで

④ 会場 [住所]

上田市岳の湯温泉雲溪荘 [上田市武石小沢根578番地]

### (2) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、【様式1 エントリーシート】と【様式2 提案書】に必要事項を記入し、電子メールに添付してお申込みください。

① 参加申込期限 令和5年6月30日（金）17時まで

② 参加申込先 [E-mail]

上田市武石地域自治センター産業観光課 [tsangyo@city.ueda.nagano.jp]

※ 件名は【サウンディング参加申込】としてください。

### (3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあった担当者宛てに実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。なお、都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。

### (4) サウンディングの実施

① 実施期間

令和5年7月11日（火）から7月13日（木）までの10時から17時の間

② 所要時間

1グループ30分から60分を目安に実施

③ 実施場所

上田市武石地域総合センター 2階 第一会議室

④ その他

- ・ サウンディングの実施に際して、特に資料等の提出は求めませんが、説明の補足に必要な場合は、事前にメールで御提出ください。
- ・ 当日は、新型コロナウイルス感染防止対策のため、マスクの着用をお願いします。
- ・ 参加方法は、対面方式とWEB方式（Zoom）があります。

## **(5) サウンディング結果の公表**

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## **6 留意事項**

### **(1) 参加事業者の取り扱い**

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

### **(2) 費用負担**

サウンディングへの参加に要する費用（資料作成費、通信費、交通費等）は、参加事業者の負担とします。

### **(3) 追加対話への協力**

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

## **7 問い合わせ先**

長野県 上田市 武石地域自治センター 産業観光課 担当 下村・堀  
住所 〒386-0592 長野県上田市下武石742番地  
電話 0268-85-2828  
FAX 0268-85-2313  
Email tsangyo@city.ueda.nagano.jp

## **8 様式・資料**

- (1) 【様式1】 エントリーシート**
- (2) 【様式2】 提案書**
- (3) 【様式3】 質問票**
- (4) 【資料1】 土砂災害警戒区域図及び土砂災害特別警戒区域図**
- (5) 【資料2】 施設平面図**
- (6) 【資料3】 宿泊利用人員・日帰り宴会利用人員推移 (H21～R3)**

【様式1】

令和 年 月 日

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 エントリーシート

【提出期限：令和5年6月30日（金）】

1	事業者名			
	所在地			
	(グループの場合) 構成事業者名			
	サウンディング 担当者	氏名		
		所属企業・ 部署名		
Email				
TEL				
2	参加方法 (○をしてください)	対面 ・ We b		
3	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (第二希望まで記入してください)			
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	サウンディング 参加予定者指名	所属法人名・部署・役職		

※サウンディングの実施

- ・ 令和5年7月11日（火）から13（木）までの10時から17時の間に行います。
- ・ 参加希望日及び時間帯を実施期間内で第二希望まで記入してください。
- ・ 出席する人数は、1グループにつき4名以内としてください。

※エントリーシート受領後、調整のうえ、実施日時及び場所をEメールにて御連絡します。  
(都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。)

【様式2】

令和 年 月 日

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 提案書

貴社名： \_\_\_\_\_

ご担当者名： \_\_\_\_\_

連絡先： TEL \_\_\_\_\_ FAX \_\_\_\_\_ Email \_\_\_\_\_

【提出期限：令和5年6月30日（金）】

【既存施設を利活用する場合】または、【既存施設を利活用しない場合】に分けて記入をしてください。

〔内容〕

- ①施設の利活用方針（業種・事業）
- 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）
- ③事業規模・手法（購入、賃貸、定期借地権の設定等）
- 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）
- 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）等

※適宜、枠を調整して御利用ください。

【様式3】

令和 年 月 日

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 質問票

標記の件に関し、次のとおり質問事項を提出します。

【質問事項の受付：令和5年6月14日（水）まで】

【質問事項の回答：令和5年6月16日（金）以降】

事業者名		
所在地		
担当者名		
連絡先	電話番号	
	FAX 番号	
	E-mail	
項目	配布資料名： 項目名： ページ数：	
質問内容		

【資料1】

土砂災害警戒区域図（黄色内側）及び土砂災害特別警戒区域図（赤線内側）





【資料3】

宿泊利用人員・日帰り宴会利用人員推移（H21～R3）

岳の湯温泉 雲溪荘 宿泊人員推移

（単位：人・％）

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	合計	対前年比
21	220	500	298	619	708	412	765	465	295	483	747	543	6,055	104.8%
22	283	376	313	554	630	329	668	429	293	337	530	517	5,259	86.9%
23	218	365	443	563	555	345	634	399	349	389	521	264	5,045	95.9%
24	249	295	186	368	317	293	487	324	341	436	534	359	4,189	83.0%
25	213	318	348	264	665	320	580	390	270	312	324	290	4,294	102.5%
26	148	315	237	361	796	543	538	360	260	407	397	289	4,651	108.3%
27	162	432	274	411	868	342	513	390	365	404	324	369	4,854	104.4%
28	352	365	274	563	907	364	473	347	302	495	331	375	5,148	106.1%
29	240	401	271	454	1,093	294	562	294	265	391	383	268	4,916	95.5%
30	286	399	290	425	1,072	349	558	263	250	360	379	281	4,912	99.9%
31	286	387	172	387	977	407	280	292	273	380	311	147	4,299	87.5%
R2	24	0	115	174	237	197	399	339	168	92	85	198	2,028	47.2%
R3	141	158	68	126	255	161	426	426	202	130	88	120	2,301	113.5%

岳の湯温泉 雲溪荘 休憩利用（日帰り宴会）人員推移

（単位：人・％）

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	合計	対前年比
21	206	258	163	102	109	242	221	429	271	346	359	305	3,011	102.6%
22	180	238	296	159	184	247	319	394	427	335	330	309	3,418	113.5%
23	250	251	228	186	140	306	287	342	398	332	238	308	3,266	95.6%
24	245	127	120	344	23	322	239	409	334	200	271	206	2,840	87.0%
25	334	159	196	163	76	216	257	412	344	191	228	264	2,840	100.0%
26	257	294	128	111	47	288	271	356	320	207	211	291	2,781	97.9%
27	487	264	201	192	97	359	408	422	355	294	239	348	3,666	131.8%
28	323	250	243	205	79	330	416	398	428	206	275	336	3,489	95.2%
29	278	151	337	158	47	401	376	296	327	270	271	312	3,224	92.4%
30	319	214	383	297	60	363	378	535	294	220	249	370	3,682	114.2%
31	326	169	149	301	77	194	126	399	316	223	257	125	2,662	72.3%
R2	14	0	38	69	18	30	124	145	70	13	31	68	620	23.3%
R3	37	34	27	62	10	17	61	31	185	39	9	28	540	87.1%