

**国民宿舎「鹿月荘」及び鹿教湯健康センター「クアハウスかけゆ」
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

丸子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	1
	(3) 期待される効果	1
	(4) 民間事業者側のメリット	1
	(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	5
4	サウンディングの内容	5
	(1) サウンディングの対象	5
	(2) サウンディングの項目	5
5	サウンディングの手続	6
	(1) 現地見学会・説明会の開催	6
	(2) サウンディングの参加申込	6
	(3) サウンディングの日時及び場所の連絡	6
	(4) サウンディングの実施	6
	(5) サウンディング結果の公表	7
6	留意事項	7
	(1) 参加事業者の取り扱い	7
	(2) 費用負担	7
	(3) 追加対話への協力	7
7	問い合わせ先	7
8	様式・資料	7
	(1) 【様式1】 エントリーシート	8
	(2) 【様式2】 提案書	9
	(3) 【様式3】 質問票	10
	(4) 【資料1-1】 鹿月荘パンフレット	11
	(5) 【資料1-2】 クアハウスパンフレット	12
	(6) 【資料2】 施設の利用人員推移 (H29～R3)	13

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。

国民宿舎「鹿月荘」(以下、鹿月荘)は、昭和 33 年に開設し、昭和 63 年に現在地に移転新築した。また、鹿教湯健康センター「クアハウスかけゆ」(以下、クアハウス)は、昭和 58 年に開設し、昭和 61 年にプールを建設した。鹿月荘移転の際に屋外プールの上に蓋をする形で鹿月荘の食堂や広間が造られ、鹿月荘と建物が一体化している。

両施設は自然環境に優れた鹿教湯温泉において、市民の保養と健康の増進に寄与し、併せて観光客にも利用いただくことで、国民保養温泉地の中心的な役割を担ってきた。

鹿月荘とクアハウスの利用者は、平成 3 年度にそれぞれ約 29,000 人と約 33,000 人であったが、旅客ニーズの変化等により年々利用者は減少し、利用料収入も減少したことで、指定管理料は年々増加傾向にあり、両施設のあり方を検討してきた。

(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、人口増加や高度経済成長による市民生活向上を目的に整備が進められましたが、現在は施設の老朽化が進み、人口減少社会を迎えた中で、人口や財政の規模に見合った施設の適正化が求められています。

これらの背景に対応し、民間事業者の有する柔軟なアイデア等を活用し、対象施設の今後の利活用に関する可能性を探り、併せて施設の在り方等の検討を進めることを目的として「サウンディング型市場調査」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ことを期待されます。

(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ができ、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	国民宿舎「鹿月荘」
所在地	長野県上田市鹿教湯温泉 1295-2
既存建物の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 竣工年度：昭和 33 年 8 月開設（昭和 63 年 1 月移転新築） ・ 構造階数：鉄筋コンクリート造 2 階建て（一部鉄骨造鉄板葺） ・ 延床面積：3,488.7 m² ・ 敷地面積：4,545.0 m² ・ 1 階：ロビー、フロント、売店、ラウンジ、事務室、休憩室、浴室（男女 1 家族風呂 1）、客室 6 畳 8 部屋（和室 6・洋室 2、各洗面付）、トイレ（男女各 1 箇所） ・ 2 階：大広間（40 畳）、中広間（24 畳）、食堂、厨房、客室 6 畳 9 部屋（和室 7、洋室 2、各洗面付）、8 畳 1 部屋（和室、トイレ・洗面付）、トイレ（男女各 2 箇所） ・ 地下 1 階：客室 6 畳 9 部屋（和室、洗面付）、収容人員 110 名、駐車場 30 台 ・ 大規模修繕履歴（平成 29 年度から令和 3 年度）： H29 年度：厨房エアコン交換、内側自動ドア交換、温泉ポンプ修理、屋根改修工事、電話設備工事、エアコン入替工事、換気扇取付工事、H30 年度：男性浴室改修工事、畳替え、厨房エアコン入替工事、浴室給湯配管修理工事、R1 年度：LED 交換工事、シャワートイレ修理、R2 年度：源泉ポンプ修理、客室洗面排水修理、食堂エアコン更新、R3 年度：ヒーター基盤交換工事、畳替え、小荷物専用昇降機修繕、非常照明バッテリー交換
温泉の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配湯量：毎分 81.00 リットル ・ 温泉の泉質：弱アルカリ性単純温泉 ・ 温泉の温度：47.8℃
都市計画等による制限	都市計画区域外（非線引）、用途地域無指定、建ぺい率 70%、容積率 300% 防火地域・準防火地域・22 条地域指定なし、日影規制なし
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 4,147 人、日帰り入浴 76 人（R3 年度） ・ 公共交通機関： 北陸新幹線上田駅から路線バス「鹿教湯線」で約 70 分（最寄りバス停：鹿教湯病院前）、タクシー・レンタカーで約 40 分 ・ 車でのアクセス：上信越自動車道 東部湯の丸 IC から約 40 分
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。</p> <p>【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>

施設名称	鹿教湯健康センター「クアハウス」
所在地	長野県上田市鹿教湯温泉 1293
既存建物の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 竣工年度：昭和 58 年 4 月開設、昭和 61 年 3 月屋外プール建設（昭和 63 年 1 月屋内へ） ・ 構造階数：RC 造 2 階建 ・ 延床面積：1,825 m² ・ 敷地面積：1,359.93 m² ・ 1 階：ロビー、事務室、バーデゾーン、プール、シャワーコーナー、脱衣室（男女各 1 箇所）、更衣室、洗面所、トイレ 2 箇所（男女各 2） ・ 2 階：トレーニングルーム、多目的ルーム、レストルーム、物置 ・ 地下 1 階：機械室 ・ 大規模修繕履歴（平成 29 年度から令和 3 年度）： H29 年度：圧注浴用ヘアキャッチャー修繕、H30 年度：誘導灯修繕、プールフェンス修繕、R1 年度：オーバーフロー配管修繕、R2 年度：プール照明スイッチ増設、R3 年度：2 階トレーニングルーム換気扇設置工事、玄関自動ドアベアリング交換、プール濾過ポンプ交換修繕
温泉の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配湯量：プール・バーデゾーン共に毎分 81.00 リットル ・ 温泉の泉質：弱アルカリ性単純温泉 ・ 温泉の温度：プール 47.8℃、バーデゾーン 43.8℃
都市計画等による制限	都市計画区域外（非線引）、用途地域無指定、建ぺい率 70%、容積率 300% 防火地域・準防火地域・22 条地域指定なし、日影規制なし
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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：11,372 人（R3 年度） ・ 公共交通機関： 北陸新幹線上田駅から路線バス「鹿教湯線」で約 70 分（最寄りバス停：鹿教湯病院前）、タクシー・レンタカーで約 40 分 ・ 車でのアクセス：上信越自動車道 東部湯の丸 IC から約 40 分
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。</p> <p>【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23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	令和5年7月11日（火） 予備日：令和5年7月14日（金）
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

鹿月荘及びケアハウス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〕

上田市丸子地域自治センター産業観光課 [\[msangyo@city.ueda.nagano.jp\]](mailto:msangyo@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30分から15時30分まで

④ 会場〔住所〕

鹿教湯温泉交流センター〔上田市鹿教湯温泉 1434-2〕

(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〕

上田市丸子地域自治センター産業観光課 [\[msangyo@city.ueda.nagano.jp\]](mailto:msangyo@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）（予備日：令和5年7月14日（金）） 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

上田市丸子地域自治センター 3階 第2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。

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 丸子地域自治センター 産業観光課

担当 商工観光担当 朝日、峯村

住所 〒386-0492 長野県上田市上丸子 1612 番地

電話 0268-42-1048（直通）

FAX 0268-42-3222

Email msangyo@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1-1】 鹿月荘パンフレット

(5) 【資料1-2】 クアハウスパンフレット

(6) 【資料2】 施設の利用人員推移（平成29年度から令和3年度実績）