

長野県須坂市ふれあい健康センター「湯っ蔵んど」サウンディング型市場調査 対話結果の公表について

2024 年 11 月 12 日
長野県須坂市

1 サウンディング実施の経緯

1997 年に市民の健康と福祉の増進並びに観光振興を図るため、県内最大級の温泉施設として誕生した当該施設ですが、約 26 年が経過するなかで健康・福祉・交流・観光・防災（指定避難所）など多面的機能をもたせた重要な拠点となっている。

約 26 年が経過し、現在の指定管理期間終了後の 2027 年 4 月以降における施設のあり方や整備等について検討する時期となったことから、民間事業者の視点で施設の利活用などの事業提案をいただき事業検討の参考とすることを目的として実施した。

【サウンディング対象の土地、建物等】

（1）須坂市ふれあい健康センター（通称：湯っ蔵んど）

ア 所在地

長野県須坂市大字仁礼 7 番地 3

イ 敷地面積

35,778.17 m²（旧マレットゴルフ場・多目的広場含む）

ウ 建物

（ア）構造

鉄筋コンクリート造

（イ）階数

2 階（展望室あり）

（ウ）建築面積

3,484.69 m²

（エ）延床面積

5,486.95 m²（1 階 2,818.22 m²、2 階 2,608.25 m²、物見塔 60.48 m²）

エ 旧マレットゴルフ場・多目的広場

（ア）敷地面積

15,179.67 m²

（イ）付帯設備

屋外トイレ（男性・女性・身障者用）、電灯、多目的広場（芝生）

（2）源泉地・旧温泉スタンド

ア 所在地

長野県須坂市大字仁礼 180 番 1

イ 施設

源泉地源泉槽（6 m²）1 槽、旧温泉スタンド 1 基ほか

2 サウンディングの実施スケジュール

内容	日時等
実施要領の公表	2024 年 7 月 10 日（水）
現地見学会・説明会の参加申込期限	2024 年 8 月 9 日（金）午後 5 時
現地見学会・説明会 （会場：ふれあい健康センター「湯っ蔵んど」）	2024 年 8 月 20 日（火） 午前 9 時～11 時
サウンディング参加申込期限	2024 年 8 月 30 日（金）午後 5 時
サウンディング実施日時及び場所の連絡	2024 年 9 月 4 日（水）までに連絡
サウンディングの実施	①2024 年 9 月 17 日（火） ②2024 年 9 月 25 日（水） ③2024 年 9 月 27 日（金） ④2024 年 10 月 9 日（水）
実施結果概要の公表	2024 年 11 月 12 日（火）

3 サウンディングの参加者

（1）現地見学会・説明会

業種	参加者数
設計コンサルタント	2 者
道の駅運営事業	1 者
出版業、文化・教育催事・学術会議の企画・運営	1 者
健康・宿泊事業	1 者
トレーラーハウス製造・販売	1 者
GX コンサルティング事業	1 者
合 計	7 者

（2）サウンディング参加者

業種	参加者数
設計コンサルタント	2 者
道の駅運営	1 者
出版業、文化・教育催事・学術会議の企画・運営	1 者
健康・宿泊事業	1 者
トレーラーハウス製造・販売	1 者
GX コンサルティング事業	1 者
温浴事業	1 者
合 計	8 者

4 サウンディング結果の概要（提案者別）

提案者（業種）	提案内容
設計コンサルタント A	・コンパクトで完成後も柔軟に対応できる施設を整備 → 減築や小規模施設（平屋建て）への建て替え ・補助金の積極的活用 → 道の駅としての整備 ・3つの機能を持つ複合施設として相乗効果を生む → 温浴機能、道の駅機能、宿泊機能を3つに切り離し考えていく ・整備は市で行うほうがよい。
設計コンサルタント B	・道の駅を目指した整備 ア 1階の農産物直売所をイベントスペース・飲食コーナーへ用途変更 イ 農産物直売所は、新たに建築 ウ 1階の宴会場を半分にし、テレワーク、シェアオフィス、コワーキングスペースに整備 エ ふるさと納税 PR センターの設置 オ 長野県内大学等との連携 カ 多目的広場にスポーツ施設を設置 キ 旧マレットゴルフ場はキャンプ場へ ・事業手法は PFI 事業も考えられるが、改修だけならメリットは少ないかもしれない。
道の駅運営	・道の駅の提案 ア 第1期と第2期にわけて整備 イ 第1期で既存施設の解体 → 平屋で温浴施設の建て替え ウ 第2期で交流促進施設本体（道の駅）の建設 ・整備手法として PFI 事業は厳しいのではないかと。市で整備が望ましい。 ・温泉施設内の機能は必要最小限の規模とする。飲食などは交流促進施設内の機能とするのが今後の維持管理等のコストを踏まえたうえで望ましい。 ・温浴施設は温浴施設として、道の駅は道の駅として整備
出版業、文化・教育催事・学術会議の企画・運営	・親子でくつろぎ過ごせる空間づくり （1階市民スペースの活用） ・まなび活動の実施、地域連携活動（大学連携）の推進 ・市で整備（設計・施工一体発注/指定管理）
健康・宿泊事業	・防災道の駅（温泉と宿泊施設を併設）としての整備、活用 ・補助金を活用して市で整備 ・ヘルスツーリズム、二地域居住の推進

トレーラーハウス 製造・販売	・防災道の駅としての整備、活用 ・キャンプ場運営、アウトドア・DX 研修開催などへの活用
GX コンサルティング 事業	・木質バイオマスボイラを導入し、燃料費の大幅削減を図る。 ・ヒートポンプを廃止し、冷房設備を簡素化することで維持管理費と電気料金を大幅に削減する。
温浴事業	・現在、大きな宴会場などあまり稼働していない施設があり、現状の建物を維持管理するにはリスクが大きいと考えると、今のニーズに合わせた施設への建て替えを検討したほうがよい（平屋での建て替えがよい）。 ・いろいろな浴槽、時代にのったサウナ設備、アカスリの導入、食事処の改善によって夜、週末に若者層が増えると思込める。 ・道の駅として整備するなかで、宿泊施設（トレーラーハウスなど）も設置し、相乗効果を図る。 ・大きな露天風呂はコストがかかる場合があるが、地下水、温泉を活用すればコストが抑えられると考える。井戸の掘削（井戸は災害時も有効に使える）や湯量増加にむけ源泉地にポンプの設置を検討してはどうか。 ・「改修」を含む運営であるならば、自社とすれば手を出せない。 ・土地等の譲渡であれば運営できる可能性はある。

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では、民間事業者の視点から多くの提案をいただくことができ、また、条件が整えば温泉事業の運営等への参入にも関心がある民間事業者がいることも分かった。

湯っ蔵んど本館については、既存施設の活用提案をいただいた一方、今後の維持管理コストの観点から小規模な施設（平屋）に整備する（減築又は建て替え）提案が多かった。温泉事業を継続して続けていくことになると、維持管理コストに考慮した施設規模を検討する必要がある。

湯っ蔵んどエリア全体としては、道の駅としての整備、活用を図る提案が多かった。立地的にも道路利用者の休憩施設として活用を図るほか、地域交流拠点・賑わい創出空間としての活用が見いだせるエリアであると認識できた。

運営面では、公設民営、指定管理者制度とする提案が多く、いずれも運営に伴う建設・改修・維持管理コストの公的な負担を求める提案が多かった。

今後、このサウンディング結果のほか、2024 年 11 月 8 日まで行っていた湯っ蔵んどの今後のあり方に関するアンケート結果も踏まえ、施設のあり方、活用についてさらに検討を進める。