

長野県須坂市 ふれあい健康センター「湯っ蔵んど」
無償譲渡に係る公募型プロポーザル実施要項

2026年3月25日
長野県須坂市

1 目的

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、開業から28年が経過し、施設の老朽化への対応、維持管理費用の増大、低未利用の公共空間活用などに課題があります。

市では2027年3月の指定管理期間満了に合わせ、一定の条件のもと民間事業者へ土地・建物等を無償譲渡し、民間事業者の経験やノウハウなど、民間活力の導入による温泉施設の経営により、本施設の更なる魅力向上と当該地域及び須坂市全体の活性化に寄与する施設になることを目指す方針としたことから、本趣旨に沿った最適な契約候補者を選定することを目的とします。

2 譲渡する施設の概要

(1) 所在地

須坂市大字仁礼7番地

(2) 土地

ア 面積：35,778.17㎡（うち旧マレットゴルフ場・多目的広場：15,179.67㎡）

地番	地籍 (㎡)	登記地目
大字亀倉 136-1	4,374.38	宅地
大字仁礼 7-3	3,684.78	宅地
大字亀倉 276-1	8,619.18	宅地
大字仁礼 7-15	1,115.87	宅地
大字亀倉 276-6	2,804.29	宅地
大字仁礼 7-7	14,770.95	宅地
大字仁礼 7-20	408.72	宅地
合計	35,778.17	

※北東の管理通路部分の取り扱い（車両通行等）については市と協議となる。

イ 都市計画等の制限：都市計画区域外

(3) 建物及び設備等

ア 本館

(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㎡

(エ) 延床面積：5,486.95㎡（1階2,818.22㎡、2階2,608.25㎡、物見塔60.48㎡）

(オ) 竣工年度：1997年度

(カ) 主要設備

- i 高効率高温型排湯熱源ヒートポンプシステム
貯湯槽（30 t）、給湯・排湯槽（10 t）2基、熱源・温水・冷水タンク（3 t）
各1基、熱交換器7台、各種ポンプ20台、制御盤等一式
- ii 高効率ボイラー2台（定格出力：698kwh／燃料：灯油）
- iii 非常用ガスタービン発電設備（250kVA／燃料：灯油）
- iv 高圧受電設備
- v テレビ共聴設備
- vi 自動火災報知設備
- vii 館内放送設備

(キ) 付帯設備

- i 大浴場
 - (i) 鎌田の湯
マグナムバス、寝湯、源泉湯、冷水、スチームサウナ、高温サウナ、露天風呂（流水歩行風呂、ジャグジーあり）
 - (ii) 臥竜の湯
マグナムバス、寝湯、源泉湯、冷水、塩サウナ、高温サウナ、露天風呂（岩風呂あり）
- ii 個室付福祉浴室（2室）
- iii 食堂・厨房（2か所）
- iv 広間（大・中・小交流室）
- v 談話室（2室）
- vi マッサージルーム
- vii 乳幼児室
- viii エレベーター（エスカレーターは現在使用停止中）
- ix 市民ギャラリー・お土産売場
- x その他建物に付帯する設備一式

イ 屋外トイレ

- (ア) 構造：木造
- (イ) 階数：1階
- (ウ) 建築面積：50.61 m²
- (エ) 延床面積：43.35 m²
- (オ) 竣工年度：1997年度

ウ 防災倉庫

- (ア) 構造：鉄骨造
- (イ) 階数：1階
- (ウ) 建築面積：57.04 m²
- (エ) 延床面積：57.04 m²
- (オ) 竣工年度：2017年度

エ 外構設備

各種電灯、東屋、物置（車庫）、広告看板、植栽ほか

オ 備品（物品）

※指定管理者が設置した設備等については、別途協議の対象となります。

(4) 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 土地

(ア) 面積：1,270 m²

地番	地籍 (m ²)	登記地目
大字仁礼 180-1	1,270.00	雑種地

(イ) 都市計画等の制限：都市計画区域外

ウ 主要設備

源泉槽（6 m³）1 槽、送水ポンプ 2 基、塩素注入器（滅菌機）1 基、旧温泉スタンド 1 基、源泉送水管一式

※源泉送水管については、国道に埋設されているため占用料が発生する。

エ 源泉概要

(ア) 温泉名：関谷温泉

(イ) 自噴量（湯量）：毎分 109.8ℓ（2026 年 1 月 6 日調査結果）

(ウ) 泉質：単純温泉（低張性弱アルカリ性温泉）

(エ) 泉温：35.0℃（2026 年 1 月 6 日調査結果）

(オ) 適応症（浴用）

<適応症・禁忌症決定：平成 28 年 4 月 11 日 長野県長野保健所長>

i 一般的適応症（浴用）

筋肉若しくは関節の慢性的な痛み又はこわばり（関節リウマチ、変形性 関節症、腰痛症、神経痛、五十肩、打撲、捻挫などの慢性期）運動麻痺における筋肉のこわばり、冷え症、抹消性循環障害、胃腸機能の低下（胃がもたれる、腸にガスがたまるなど）、軽症高血圧、耐糖能異常（糖尿病）、軽い高コレステロール血症、軽い喘息又は肺気腫、痔の痛み、ストレスによる諸症状、病後回復期、疲労回復、健康増進

ii 泉質別適応症（浴用）

自立神経不安定症、不眠症、うつ状態

(5) 道路上の案内看板（占用料が発生する）

3 譲渡条件

(1) **温泉事業（福祉浴室の運営を含む）を 5 年間継続すること。**また、温泉事業継続中は近接するグリーンアルム複合施設へ温泉を供給すること。

※1 所有権移転（引渡し）の日は 2027 年 4 月 1 日とする。当該日から 6 か月以内に温泉事業を開始することとし、温泉事業開始日から 5 年間継続すること。

※2 当該指定期間内に源泉が枯渇した場合は、この限りではない（事前に市と源泉の状況を確認すること）。

※3 グリーンアルム複合施設への温泉供給（送水管の取り扱いを含む）に関しては、市及び社会福祉法人グリーンアルム福祉会との協議となる。

- (2) 市と災害時応援協定を締結すること（災害時において避難場所等とすること）。
- (3) 健康、福祉、観光・レクリエーション、文化、教育などの分野による地域交流拠点の形成に資する活用に努めること。
- (4) 所有権移転の日から市が指定した温泉事業実施期間満了の日までの間は次に掲げる行為を禁止する。なお、当該指定期間内にやむを得ない事由により市の書面による承認を得たときは、この限りではない。その場合は、次のア、イに定める条件を当該第三者に書面により承継し、遵守させなければならない。
 - ア 売買、贈与、交換、出資等により所有権を第三者に移転すること。
 - イ 第三者に地上権、使用貸借による権利又は賃借権の設定をすること。
- (5) 「湯っ蔵んど」という名称を引き続き使用すること。なお、事前に名称変更について市の書面による承認を得たときは、この限りではない。
- (6) 当該施設で勤務している者で、引き続き勤務を希望する者について、再雇用の機会を与えること。
- (7) 譲渡する物件については、現状雄姿で譲渡するものとし、隠れた瑕疵については、市は一切責任を負わない。なお、備品（物品）等で不要なものがある場合は、責任をもって処分すること。
- (8) 所有権移転登記に必要な登録免許税その他の費用（契約締結に関する費用も含む）を負担すること。

4 市の支援

次のとおり補助金の交付を予定しています。

- (1) 固定資産税相当額を 2028 年度から 2032 年度までの最長 5 年間補助（市が指定した温泉事業実施年度分）
- (2) 温泉事業にかかる設備等の改修及び修繕に要する費用を 2027 年度から 2031 年度までの 5 年間補助（5 年間で総額 3,000 万円を上限とする）

5 参加資格要件

次の要件をすべて満たす法人とする。なお、複数の法人による共同提案も可能とするが構成員すべての者が参加資格要件を満たす必要がある（市との契約当事者は当該代表企業とする）。

※1 (10) については、構成員のいずれかの者が満たしていれば可とする。

※2 個人及び個人事業主は参加できない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (2) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 条の規定に基づく清算の開始又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者（会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民

事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者であっても、更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。）であること。

- (4) 国税、都道府県税、市区町村税を滞納している者でないこと。
- (5) 消費税及び地方消費税を滞納している者でないこと。
- (6) 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号から第6号までに該当する者でないこと。
- (7) 宗教活動、政治活動のために利用しようとする者でないこと。
- (8) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条に規定する廃棄物を処理するために利用しようとする者でないこと。
- (9) 風俗営業等の制限及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業並びにこれらに類する営業のために利用しようとする者でないこと。
- (10) 温泉施設の管理又は運営の実績があること。

6 スケジュール

内容	日時等
現地説明会参加申込期限	2026年4月9日（木）正午まで
現地説明会（見学会） （会場：ふれあい健康センター「湯っ蔵んど」）	2026年4月10日（金） 午前9時から正午まで（予定）
質問受付	2026年4月17日（金）午後5時まで
質問回答	随時（市ホームページに掲載）
プロポーザル参加申込書提出期限	2026年4月24日（金）午後5時まで
参加資格要件審査結果通知	2026年4月30日（木）までに通知
提案書提出期限	2026年5月15日（金）午後5時まで
プロポーザル審査会 （プレゼンテーション・ヒアリング）	2026年5月下旬 ※開催日時については、参加資格要件 審査結果通知に記載
審査結果通知	2026年6月上旬
審査結果公表	2026年6月上旬

7 各種手続きについて

(1) 現地説明会（見学会）参加申込み

ア 当該施設の概要、無償譲渡の内容について、本プロポーザルに参加を希望する事業者向けの現地説明会（見学会）を開催します。現地説明会に参加を希望する事業者は、現地説明会参加申込み期限までに「事業者名」「所属部署名」「担当者氏名」「電話番号」を明記の上、電子メールにて申込みしてください。その際の件名を「ふれあい健康センター公募型プロポーザル現地説明会参加申込み」としてください。

イ やむを得ない事情で上記日時に開催する現地説明会に参加できない場合は、プロポーザル参加申込書提出期限前日までの間で希望に応じて別途実施しますので事前に申し出てください。その場合、一般利用している範囲が見学できないことがあります。

すのでご了承ください。

(2) 質問及び回答

ア 本プロポーザルに関し質問がある事業者は、質問受付期限までに「事業者名」「所属部署名」「担当者氏名」「電話番号」「質問内容」を明記の上、電子メールで送付してください。その際の件名を「ふれあい健康センター公募型プロポーザルに対する質問」としてください。

イ 審査にかかる質問については受け付けません。

ウ 回答は随時、市ホームページの本プロポーザルに関するページに掲載します。

(3) 参加申込書の提出

本プロポーザルに参加を希望する場合は、次の書類を作成・準備し、参加申込書提出期限までに電子メールで提出してください。その際の件名を「ふれあい健康センター公募型プロポーザル参加申込書」としてください。なお、提出書類が大容量になる場合は、事前に申し出てください。

ア 参加申込書・誓約書（様式1）

イ 会社概要説明書（様式2）

ウ 法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

エ 定款、規約その他これらに類するもの

オ 国税、都道府県税、市区町村税の滞納がないことを証明する書類

カ 消費税及び地方消費税の滞納がないことを証明する書類

キ 経営状況に関する書類（過去3年間の決算書類）

ク 温泉施設の管理又は運営の実績が分かるもの

※複数の企業による共同提案の場合、イ～キの資料について、構成員全員分を提出してください。

(4) 提案書の提出

ア 参加資格要件審査結果通知後、参加資格を満たした事業者は、次の内容を最低限記載した提案書を、提案書提出期限までに電子メールで提出してください。その際の件名を「ふれあい健康センター公募型プロポーザル提案書」としてください。なお、提出書類が大容量になる場合は、事前に申し出てください。

(ア) 経営理念、運営方針

(イ) 経営計画（事業内容、施設活用計画、料金、地域活性化の取り組みなど）

(ウ) 改修（修繕）計画、維持管理計画（市が指定した温泉事業実施期間分：5年分）

(エ) 資金計画、収支計画（市が指定した温泉事業実施期間分：5年分）

(オ) 実施体制、危機管理体制

(カ) 温泉事業開始までの全体スケジュール（事業実施に係る手続き（法令遵守や許認可対応）を含む）

イ 提案書は、日本工業規格A4版縦型（左綴じ）を基本とし、文字は12ポイント以上とする。

(5) 参加の辞退

参加申込書提出後に辞退する場合は、辞退届（様式3）を提出してください。

8 審査及び契約候補者の選定（審査要領）

（1）審査会の設置

ア 契約候補者の選定に係る審査は、市長を審査委員長とした審査会を設置し行います。

イ 審査会は非公開で行います。

（2）審査方法

審査は提案書、提案書に基づくプレゼンテーション及び提案者に対するヒアリングにより行い、審査項目及び審査基準に基づき審査委員が評価・採点し、審査委員の採点結果の合計を「審査会の評価点」とします。

（3）プレゼンテーション及びヒアリング

ア 出席者は3名以内とします。

イ プレゼンテーション及びヒアリングは、やむを得ない事情がある場合を除き、対面で行います。

ウ 提案書に基づくプレゼンテーションは15分以内とします。その後、15分程度提案書及びプレゼンテーションの内容に対するヒアリングを行います。

エ 提案書以外の資料を使ってのプレゼンテーションはできません。

（4）契約候補者の選定

ア 審査の結果、審査会の評価点が360点を超える者で最も高い評価点であった者を優先交渉先契約候補者とし、次いで高い者を次点者として選定します。

イ アにおいて、最も高い評価点が同点で2者以上ある場合は、審査委員の多数決で優先交渉先契約候補者を選定するものとし、可否同数の時は審査委員長の決するものとし、

ウ 審査会の評価点が360点以下の者は、契約候補者として選定しません。

（5）審査項目及び審査基準

別表のとおり

（6）審査（選定）結果の公表

審査結果は、プレゼンテーション・ヒアリング参加事業者全員へ通知します。また、市ホームページの本プロポーザルに関するページにも掲載します（参加事業者名については、優先交渉先契約候補者及びその次点者のみ公表します）。

（7）失格事由

次に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、失格とします。

ア 提出書類に虚偽の記載があった場合

イ 参加資格要件を満たさないことが判明した場合

ウ 提出書類の作成及び提出に関する条件に違反した場合

エ 公平な審査を阻害する行為があった場合

オ その他、本要項に違反すると認められる場合

9 議会の議決

無償譲渡にあつては、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定により、市議会の議決が必要となることから、仮契約締結後、直近の議会に上程し、議

決により本契約となります。

10 その他

- (1) プロポーザルの参加にかかる費用は、参加事業者の負担とします。
- (2) 参加事業者から提出のあった書類は返却しません。
- (3) 提出期限が定められている書類の提出後の変更又は再提出は、市が承諾した場合を除き認めません。
- (4) 提出のあった書類は、同意なく本プロポーザル以外の目的に使用しません。
- (5) 各種図面及び詳細資料については、窓口で閲覧に供します。

11 問い合わせ先

※2026年3月31日までの問い合わせ先

〒382-0911

長野県須坂市大字須坂 1295 番地 1 須坂駅前シルキービル 2 階

長野県 須坂市 産業振興部 商業観光課 観光係

電話：026-248-9005（課専用）

ファクシミリ：026-248-9041

メールアドレス：syogyokanko@city.suzaka.nagano.jp

※2026年4月1以降の問い合わせ先

〒382-0911

長野県須坂市大字須坂 1295 番地 1 須坂駅前シルキービル 2 階

長野県 須坂市 産業振興部 産業政策課 商業観光係

電話：026-248-9005（課専用）

ファクシミリ：026-248-9041

メールアドレス：sangyo@city.suzaka.nagano.jp

(別紙) 長野県須坂市 ふれあい健康センター「湯っ蔵んど」無償譲渡に係る公募型プロポーザル審査項目・審査基準（審査表）

審査項目		審査基準	点数		評価				
			小計	配点	特に優れる	優れる	普通	劣る	特に劣る
1	経営理念、運営方針	公募の目的を理解した経営理念、運営方針となっているか	10	5	5	4	3	2	1
		譲渡条件等の内容を理解しているか		5	5	4	3	2	1
2	事業内容	質の高いサービスの提供、サービスの向上が期待できるか	20	10	10	8	6	4	2
		利用者ニーズ・ターゲット層の把握・分析が適切に反映された事業内容になっているか		10	10	8	6	4	2
3	経営の安定性・継続性	資金計画、収支計画は実現性の高いものとなっているか	30	15	15	12	9	6	3
		財務状況から、今後5年間安定した運営が見込まれるか		15	15	12	9	6	3
4	施設の運営・管理体制	運営体制（人材確保、人員配置など）は適切か	25	10	10	8	6	4	2
		施設・設備の維持管理計画（改修・修繕計画含む）は適切か		10	10	8	6	4	2
		施設の安全対策（事故防止、情報管理、公衆衛生管理、法令遵守、危機管理体制）は適切か		5	5	4	3	2	1
5	地域活性化の取り組み	地域の特性、魅力及びポテンシャルを引き出す計画となっているか	15	5	5	4	3	2	1
		地域の特性や施設を活かし、周辺地域及び須坂市全体の活性化に資する効果的な施設の活用が期待できるか		5	5	4	3	2	1
		地域住民や市内事業者との連携・協働及び地域経済への波及効果が期待できるか		5	5	4	3	2	1
合計			100						