長野県須坂市ふれあい健康センター「湯っ蔵んど」 条件付き無償譲渡に向けたサウンディング型市場調査 実施要領

2025年6月2日

長野県須坂市

1 調査の目的

1997年に市民の健康と福祉の増進（現在では観光振興を含む）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27年が経過し、施設の老朽化への対応、維持管理費用の増大や低未利用の公共空間活用などに課題があります。

そこで須坂市では、2027年4月以降の完全民営化を目指し、条件付きで土地・建物を無償譲渡する方針としたことから、事業者の参入意向の把握及び公募条件等について客観的な意見をいただくことを目的にサウンディング型市場調査を実施します。

2 対象用地・施設の概要

(1) 所在地

長野県須坂市大字仁礼7番地3

(2) 敷地面積

35,778.17㎡（旧マレットゴルフ場・多目的広場含む）

(3) 既存建物等の概要

ア 須坂市ふれあい健康センター（通称：湯っ蔵んど）

(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（30t）、給湯・排湯槽（10t）2基、熱源・温水・冷水タンク（3t）

各1基、熱交換器7台、各種ポンプ20台、制御盤一式

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

(ク) 耐震性能

新耐震基準適合（耐震診断・耐震補強工事不要）

イ 旧マレットゴルフ場・公園

(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）

ウ 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

源泉槽（6 m³）1 槽、送水ポンプ（2 基）、旧温泉スタンド 1 基

(ウ) 概要

i 温泉名 関谷温泉

ii 自噴量（湯量） 毎分 130.2ℓ（2025 年 1 月 17 日調査結果）

iii 泉質 単純温泉（低張性弱アルカリ性温泉）

iv 泉温 35.0℃（2025 年 1 月 17 日調査結果）

v 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

(4) 修繕実績（過去5年間で市が行った修繕：2020年度～2024年度）

2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
16件	26件	15件	42件	52件
10,111,607円	12,003,948円	4,486,995円	20,328,365円	25,593,805円

(5) 土地・建物の権利状況

土地・建物ともに須坂市の所有

(6) 都市計画等による制限

都市計画区域外／防火地域指定なし

(7) 現況

ア 指定管理の状況

(ア) 指定管理者

蔵のさと温泉共同企業体

(イ) 指定管理期間

2017年4月1日から2027年3月31日まで

イ 入館者数（過去5年間：2020年度～2024年度）

2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
166,966人	199,155人	222,848人	232,628人	235,349人

ウ 長寿命化計画 建築主体・電気設備・機械設備基本調査業務結果

(2023年11月実施)

※大規模改修の概算費用

・建築主体工事改修費用：323,400千円

・電気設備工事改修費用：286,660千円

・機械設備工事改修費用：471,900千円

合計：1,081,960千円

(8) その他

ア 主な周辺施設

(近接地)

楠ワイナリー、須坂市立仁礼保育園、仁礼コミュニティーセンター、老人福祉センターくつろぎ荘、グリーンアルム複合施設、須坂市立仁礼小学校、仁礼地域児童クラブ

(近傍地)

米子大瀑布（16 km）、峰の原高原（15 km）、五味池破風高原（19 km）、臥竜公園（3.9 km）、仙仁温泉岩の湯（3.1 km）、須坂市立東中学校（1.2 km）、イオンモール須坂【2025年秋オープン予定】（8 km）、ホテルルートイン須坂（8 km）

イ 周辺道路の状況

(ア) 前面道路：市道（幅員10m）

(イ) 近接道路：国道406号（施設から約80m）

- ウ 公共交通の状況
施設に路線バス停留所あり

3 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象事業者

無償譲渡の公募への参加に関心がある法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する者は除きます。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- イ サウンディング参加申し込み時点で須坂市の入札参加停止を受けている者
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- エ 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に該当する者

(2) サウンディングの項目

- ア 次に掲げる無償譲渡の条件に対する意見
 - （ア）健康、福祉、観光振興、レクリエーション用途としての土地・建物の活用（地域交流拠点の形成）
 - （イ）温泉事業の実施（現在の温泉事業を最低 5 年間継続）
 - （ウ）災害時における避難場所等としての活用（災害時応援協定の締結）
- イ その他、必要な条件の提案（事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項）
- ウ 実施する事業の内容、整備する施設の内容等（概要）に関する提案【任意項目】

4 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会について

当該施設の概要等について、本サウンディングに参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を開催します。

参加を希望する事業者は、参加申し込み期限までに「事業者名」「所属部署名」「参加者氏名」「電話番号」を明記の上、電子メールにて申し込みしてください。その際の件名を「サウンディング型市場調査現地見学会参加申し込み」としてください。

(2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングに参加を希望する場合は、別紙エントリーシートに必要事項を記入し、参加申し込み期限までに電子メールにて申し込みしてください。その際の件名を「サウンディング型市場調査参加申し込み」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

サウンディングに参加申し込みいただいた事業者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) サウンディングの実施

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行うもの

とし、時間は1時間程度とします。

なお、サウンディング事項についての意見、考え方、イメージパース等を記載した提案書（任意様式）を当日10部持参するか、サウンディング実施日2日前までに電子メールにて送付してください。

(5) サウンディング実施結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要を公表する予定です。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公表内容の確認を行います。

5 スケジュール

内容	日時等
実施要領の公表	2025年6月2日（月）
現地見学会・説明会の参加申込期限	2025年6月19日（木）
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」）	2025年6月25日（水） 午前9時～11時（予定） ※開館時間前に浴場等の見学を行います。
サウンディング参加申込期限	2025年7月2日（水）午後5時
サウンディング実施日時及び場所の連絡	2025年7月4日（金）までに連絡
サウンディングの実施 実施結果概要の公表	2025年7月中

6 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

本サウンディング参加事業者の参加実績は、今後行う予定の事業者公募において優位性を持つものではありません。

(2) 費用負担

本サウンディングへの参加にかかる費用は、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。

7 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：塩崎（係長）土屋（担当者）

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