

稲川老人福祉センター緑風荘・介護予防拠点施設の 民間活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和4年8月2日

I 調査の目的

秋田県湯沢市は、在宅の高齢者への福祉サービスや総合的な相談業務のほか、高齢者の健康増進の場として「稲川老人福祉センター緑風荘」（以下、「緑風荘」）を設置しています。

また、高齢者が要介護状態になることを予防し、自立した生活の支援と健康増進のために「介護予防拠点施設」を緑風荘に併設する形で設置しています。

両施設とも、稲川地域において唯一の温泉（保養）施設で、地域の健康資源として保養・健康増進の場となっており、市内外から年間5万人以上の方に親しまれ、高齢者の外出機会の創出や利用者同士の交流の機会を提供することに寄与しています。

令和2年5月に策定した湯沢市公共施設再編計画において、緑風荘については、「耐震基準は満たしているものの、老朽化が進み、機械設備や内装等の大規模な改修が必要な時期を迎えることから、今後のあり方について、必要性を含めて検討するとともに、継続する場合、民間事業者への指定管理や譲渡等について検討する」としています。

また、介護予防拠点施設については、「周辺に介護予防事業を行う拠点は充足していることから、緑風荘と一体的に今後のあり方を検討し、継続する場合は、民間事業者への指定管理や譲渡等について検討する」としています。

施設については、老朽化が進み、今般実施した劣化状況調査では外壁の改修が必要とされており、大規模改修により長寿命化を図るか、適正な規模に建て替えるか検討が必要になっています。

利用状況については、近年は減少傾向にあり、効果的かつ効率的な管理運営手法の検討とともに、利用料の見直しなど経営改善に取り組む必要があります。

このたび施設の改修や、民間活力を活用する指定管理者制度への移行に向けた要求水準書・業務仕様書を策定するにあたり、広く民間事業者の皆様から事業への参加意向や、最適事業条件等について意見、提案を求めするため、サウンディング型市場調査を実施します。

2 対象施設（土地）の概要

所在地	秋田県湯沢市駒形町字八面寺下谷地 22 番地 1		
既存建物の概要	稲川老人福祉センター緑風荘	介護予防拠点施設	
構造	鉄筋コンクリート造		鉄筋コンクリート造
階数	平屋		平屋
延床面積	503.98 m ²	213.84 m ²	244.55 m ²
竣工年度	昭和 57 年度	平成 9 年度	平成 14 年度
大規模改修履歴	なし	なし	なし
耐震性能	新耐震基準	新耐震基準	新耐震基準
構造	大広間（教養娯楽室、集会室 1・2）、和室 1・2、生活相談室、図書室、健康相談室、調理実習室、機能訓練室	浴室（男女）、多目的スペース	浴室、デイルーム ※浴室は隔週で男女入れ替えて使用
敷地面積	6,128 m ² （うち 3,602.68 m ² は広域市町村圏組合所有）		
法令に基づく制限	都市計画区域外		
接道状況	市道 山谷線		
駐車場	約 30 台		
管理運営	市直営 会計年度任用職員 7 人（フルタイム 6 人、パートタイム 1 人） シフト制で時間帯により 2～5 人体制、清掃業務は一部委託		
休館日	年末年始（12 月 31 日、1 月 1 日）、 第 3 月曜日（祝日の場合はその翌日）		
開館時間	火曜日から 日曜日	9 時 30 分から 21 時まで 部屋の使用時間は 9 時 30 分から 18 時まで	
	第 3 を除く 月曜日	9 時 30 分から 17 時 30 分まで 部屋の使用時間は 9 時 30 分から 16 時 30 分まで	
利用料金	入館料	・大人 250 円（回数券 6 枚綴り 1,280 円） ・高齢者（65 歳以上）・障がい者・小人（小学生以下） 200 円（回数券 6 枚綴り 1,020 円）※入湯税を除く	
	部屋使用料 （1 日当たり）	生活相談室・図書室・ 健康相談室	2,050 円
		和室	1,020 円
		教養娯楽室・集会室	大人 1 人 100 円、小人 1 人 50 円 貸切の場合 1 室 3,080 円
	デイルーム	無料	

源泉	泉質	ナトリウム・カルシウムー塩化物・硫酸塩温泉
	泉温	源泉 60℃、使用位置 42℃ ※加温
	泉質別適応症	きりきず、末梢循環障害、冷え性、うつ状態、皮膚乾燥症
	一般的適応症	筋肉若しくは関節の慢性的な痛み又はこわばり、運動麻痺における筋肉のこわばり、胃腸機能の低下、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、自律神経不安定症、ストレスによる諸症状（睡眠障害など）、病後回復期、疲労回復、健康増進
交通機関	秋田自動車道	湯沢 I.C から 7 km 車で 15 分
	J R	湯沢駅から 7 km 車で 15 分
	バス	停留所：緑風荘（予約制乗合タクシー：岩城線） 欠上り（羽後交通：湯沢・小安線）
その他	行政財産使用許可 （自動販売機 3 台、マッサージ機 2 台、足マッサージ機 2 台）	

【緑風荘／現況写真】

外観



玄関ホール



機能訓練室・
多目的スペース



男子浴室・脱
衣室





女子浴室・脱衣室



生活相談室



和室1・2



図書室



健康相談室



調理実習室



大広間（教養
娯楽室、集会
室1・2）



【介護予防拠点施設／現況写真】

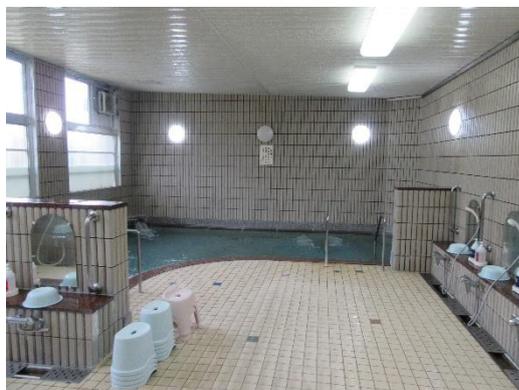
外観

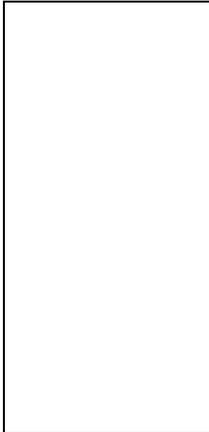


玄関



浴室・脱衣室





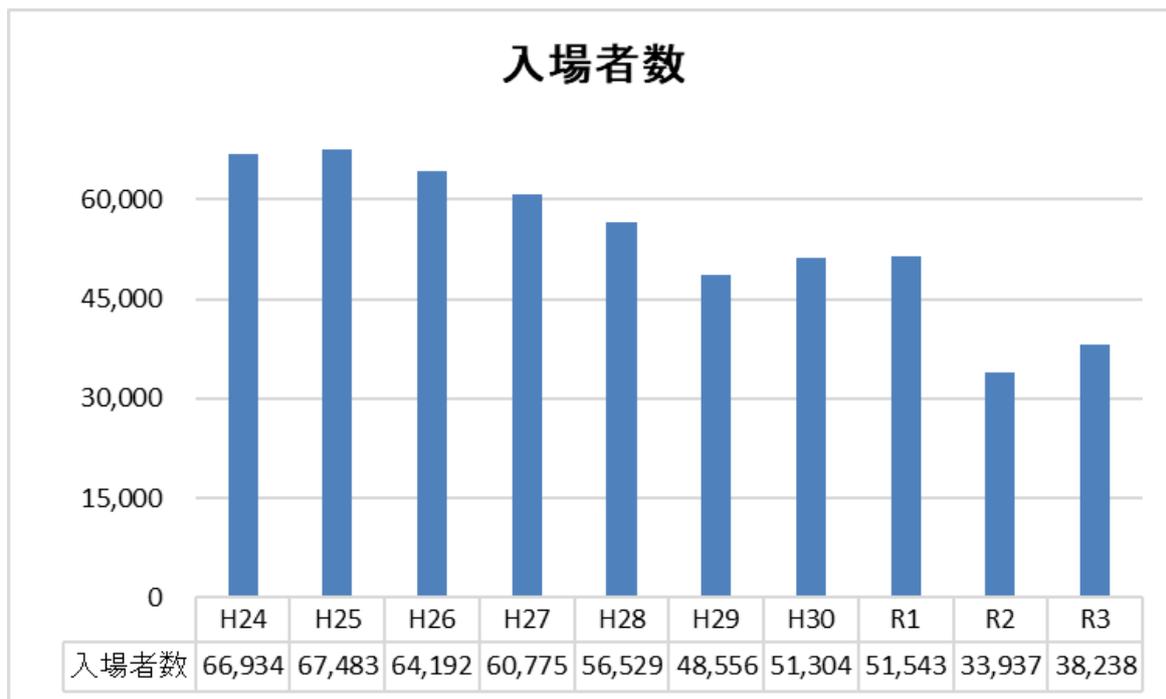
ホール



ダイルーム



【利用状況】



※令和2年度より新型コロナウイルス感染症等の影響が生じています。

【部屋の稼働率】

部屋名	稼働率 (%)	部屋名	稼働率 (%)	部屋名	稼働率 (%)
生活相談室	3	和室1	69	和室2	44
図書室	27	健康相談室	9	大広間	—

※教養娯楽室、集会室1、集会室2は「大広間」として使用（貸切でも使用可）

大広間以外の部屋は貸切で使用

最大利用 部屋数	R1		R2		R3	
	日数	割合	日数	割合	日数	割合
0室 (貸出無し)	84	23.9%	119	40.2%	155	46.1%
1室	108	30.8%	95	32.1%	97	28.9%
2室	102	29.1%	55	18.6%	64	19.0%
3室	38	10.8%	23	7.8%	16	4.8%
4室	16	4.6%	4	1.4%	3	0.9%
5室	2	0.6%	0	0.0%	1	0.3%
6室	1	0.3%	0	0.0%	0	0.0%
営業日数	351		296		336	

【収支状況】

(単位：円)

年度		H29	H30	R1	R2	R3
項目						
歳入	利用料	10,947,590	11,681,580	11,593,260	7,431,830	8,158,340
	行政財産使用料	32,263	31,766	37,760	36,196	120,975
	雑入	184,501	203,606	206,473	188,514	166,918
	計(a)	11,164,354	11,916,952	11,837,493	7,656,540	8,446,233
外	入湯税	7,156,950	7,645,650	7,709,250	5,084,250	5,704,350
歳出	人件費	8,302,613	8,798,733	8,682,746	12,451,232	15,043,903
	光熱水費	5,214,641	6,246,255	5,474,153	4,785,177	4,961,286
	燃料費	3,326,837	4,027,495	3,991,038	2,840,426	3,521,650
	保守管理費	2,969,692	1,558,774	1,472,122	2,921,830	1,697,700
	委託料 (保守管理以外)	4,239,216	4,739,250	4,029,356	5,494,877	4,631,212
	消耗品費	1,080,583	954,045	1,154,985	1,002,378	1,098,147
	修繕費	1,195,065	2,693,844	3,347,221	3,932,445	2,716,670
	その他管理経費	198,566	222,884	293,319	255,214	251,565
	工事費・設計費	862,920	2,991,600	359,700	495,440	0
	備品購入費	743,532	72,098	244,850	324,300	0
	計(b)	28,133,665	32,304,978	29,049,490	34,503,319	33,922,133
差引(a-b)		-16,969,311	-20,388,026	-17,211,997	-26,846,779	-25,475,900

【修繕・工事履歴】

(単位：円)

年度	高額修繕等	
H22	給水ポンプユニット取替	766,500
H23	源泉ポンプ復旧工事	3,019,800
H24	揚湯管取替工事	2,079,000
H25	内装管挿入工事	6,839,700
H26	旧館南側屋根改修	7,689,600
	給水ポンプ取替	918,000
H27	手摺設置工事	637,200
H28	給湯管	551,880
	給湯管(還り管)	551,880
H29	非常業務放送装置	704,160
	エアコン5台設置	592,488
H30	上水道ポンプ	2,883,600
R2	旧館北側屋根塗装	1,045,000

【劣化状況評価結果（令和3年度湯沢市調査）】

基準年:令和2（2020）年

建物基本情報				構造躯体の健全性評価			構造躯体以外の健全性評価					
施設名	構造	延床面積(m ²)	築年数	耐震安全性		判定	屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備	健全度 (百点満点)
				基準	診断及び補強							
緑風荘温泉施設	R C	503.98	39	新	不要	長寿命	A	C	B	B	B	67
緑風荘温泉施設増築	R C	213.84	25	新	不要	長寿命	A	C	B	B	B	67
緑風荘介護予防拠点施設	R C	244.55	19	新	不要	長寿命	A	C	B	B	B	77

3 施設の状況

(1) 施設及び設備について

両施設とも耐震基準は満たしているものの、これまで大規模改修を見送っています。特に昭和57年に建設した部分の老朽化が進み、他の部分を含め、今般実施した劣化状況調査では外壁の改修が必要とされています。

設備についても経年劣化が進んでおり、特に給排水設備やボイラー等は小破修繕を繰り返しています。なお、近年は基準値を超えるレジオネラ属菌が検出され、循環ろ過装置と配管の洗浄により対応しています。

温泉の源泉については、現在のところ問題なく稼働していますが、今後ポンプや揚湯管などの改修が必要になる可能性があります。

(2) 管理運営、利用状況について

利用状況は、近年減少傾向にあるもののコロナ禍前は年間延べ5万人を超える利用がありました。しかしながら、諸室の利用は貸切で使用できる和室以外の稼働率が3割未満となっています。また、介護予防拠点施設は、現在、介護予防事業では使用しておらず、主に無料の休憩室として提供しており、「老人福祉センター」「介護予防拠点施設」の一体的な利用を検討しています。

管理運営は市直営で実施し、料金も低価格で提供しています。この結果、管理運営に係る経費（支出）が利用料等（収入）を上回っており、効果的かつ効率的な管理運営手法の検討とともに、利用料の見直しなど経営改善の取組が急務となっています。

(1) 機能の面

緑風荘は、在宅の高齢者への福祉サービスや総合的な相談業務のほか、高齢者の健康増進の場として位置付けていますが、利用実態からみると、各種相談や教養の向上・レクリエーションのため便宜を総合的に供与する「老人福祉センター」の役割の一部（集会機能）は、生涯学習センターや地区センター、市役所（総合支所）などの公共施設が代替し、また、相談窓口機能は、社会福祉協議会、各福祉関係施設、在宅介護支援センターなどの相談窓口で担い、利用の中心は温泉入浴とその後の保養・休養に軸を移しています。

また、高齢者が要介護状態になることを予防し、自立した生活の支援と健康増進のための「介護予防拠点施設」としての機能については、周辺に民間事業所による介護予防事業を行う拠点が8施設（箇所）あり、当該施設での介護予防事業の必要性は薄くなっています。

以上のように、老人福祉センター機能と介護予防拠点機能については、他の代替策を講じることができることから廃止を含めた検討をしています。

一方、現在利用の中心となっている温泉入浴と保養・休養機能については、稲川地域において唯一の温泉（保養）施設で、地域の健康資源として保養・健康増進の場となっています。市内外から親しまれ、高齢者の外出機会の創出や利用者同士の交流の機会を提供することにも寄与し、介護予防の効果も期待できることから、温泉（保養）施設として継続します。

(2) 施設の面

昭和57年に建築した部分には、生活相談室、健康相談室、図書室等の名称の部屋がありますが、事務室以外は、休憩室、貸部屋等として使用しています。また、介護予防拠点施設は、現在、無料の休憩室として提供しています。

有料で貸切できる部屋は、和室1・2、生活相談室、図書室、健康相談室の5部屋のほか、大広間として使用している教養娯楽室、集会室1・2の3部屋も申込があれば、貸し切って使用することができます。1日当たりの最大利用部屋数は1～4部屋の利用が多く、5部屋以上利用があった日数は年平均で1.3日となっており、現在提供しているサービス水準の維持・向上を前提に、施設の改修方法と費用の面について検討することとしています。

(3) 管理運営手法

管理運営は市が直営で行い、主に、施設の維持管理業務や利用者への部屋の貸出、利用料金の収納業務を行っています。開館日・開館時間の弾力化や施設利用者へのサービス向上も視野に入れ、施設の管理運営手法について、民間活力を活用し、指定管理者制度の導入を図るとともに、補助金の適化法との関係を整理し、施設・経営の譲渡を目指します。

また、入浴料や貸部屋の料金については、他の公共施設や民間施設の入浴料金の状況等を精査し、施設改修に合わせて適正な料金への見直しを図ります。

【補助金適正化法に係る処分制限期間】

区分	用途(年数)	処分制限期間	財産処分報告
A 緑風荘 (S57)	事務所用(50年)	令和14年度	必要
B 緑風荘 (H9)	—	対象外	(国費なし)
C 介護予防拠点施設 (H14)	公衆浴場用(31年)	令和15年度	必要

5 民間意向調査について

上記のとおり、機能については、温泉（保養）施設として継続することを前提に、建物について改修計画を策定します。管理運営は、開館日・開館時間の弾力化や施設利用者へのサービス向上を図るため、民間活力を活用した運営を目指しています。また、将来的には施設の譲渡も視野に入れていきます。

こうしたことを踏まえ、施設改修や管理運営への民間事業者の参入の意向を把握するため、サウンディング型市場調査（対話）を実施します。

調査結果を受け、具体的な施設改修手法や管理運営手法などについて検討を加え、施設整備、管理運営面を含めた事業計画を作成し、事業者の公募を進めます。

6 サウンディング型市場調査（対話）の内容

(1) サウンディング（対話）の対象者

事業の実施主体となる意向を有する法人（事業者）または法人等のグループ
ただし、次のいずれかに該当する場合は除く。

- 暴力団（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をいう。）又はその構成員の統制下にある者
- 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

(2) サウンディング（対話）のスケジュール

実施要領の公表	令和4年8月2日（火）
現地見学会（説明会）の参加申込期限	令和4年8月15日（月）
現地見学会（説明会）の開催	令和4年8月22日（月）
質問書の提出期限	令和4年8月24日（水）
質問回答の公表	令和4年8月31日（水）
サウンディング参加申込期限	令和4年9月2日（金）
サウンディング（対話）の実施	令和4年9月12日（月）～16日（金）
結果の公表	令和4年11月

(3) 対話の内容

対話当日は、以下の内容について対話を行う予定です。

可能な範囲で事業プランを提案書（任意様式）として電子メールで提出してください。

（当日ご持参いただく場合は、印刷したものを6部ご用意ください。）

<p>(1) 集客力やサービスの向上に関すること 施設の魅力を高めるための方策やアイデア</p>
<p>提案していただきたい内容</p> <ul style="list-style-type: none">❖ 幅広い年齢層の集客方法についての提案❖ 周辺環境（敷地、スキー場等）を活用した提案❖ サービス向上に関する提案（物販、飲食等）❖ 温泉以外の活用方法についての提案 など
<p>(2) 施設の維持管理、運営に関すること 管理運営（指定管理・民営化等）への意見や要望、参画意向、条件</p>
<p>提案していただきたい内容</p> <ul style="list-style-type: none">❖ 管理運営方法の提案（指定管理、民営化等）、参画への条件（指定管理料など）❖ 維持管理コストの縮減への提案❖ 営業日・営業時間・利用料金についての提案 など
<p>(3) 施設の改修に関すること 上記(1)・(2)を踏まえた、効果的・効率的な改修プラン</p>
<p>提案していただきたい内容</p> <ul style="list-style-type: none">❖ 改修方法の提案（建替え、減築、増築等）❖ 浴場（現状3箇所）の改修方法の提案❖ その他諸室の改修、上記(1)・(2)との関係性 など
<p>(4) 設備の更新に関すること 計画的で効率的な設備の更新に向けたアイデア</p>
<p>提案していただきたい内容</p> <ul style="list-style-type: none">❖ 効率的な更新方法や更新時期についての提案❖ レジオネラ属菌対策 など
<p>(5) 事業スケジュール 上記を踏まえた事業スケジュールの提案（管理運営、改修など）</p>
<p>(6) 事業実施にあたり市へ期待すること、配慮してほしいこと</p>
<p>(7) その他（事業実施における課題、地域貢献など）</p>

(4) サウンディング調査の進め方

i 現地見学会（説明会）の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会（説明会）を実施します。

開催日時	令和4年8月22日（月） ※時間は申込状況に応じて調整します。
場所	稲川老人福祉センター緑風荘（湯沢市駒形町字八面寺下谷地22番地1）

参加を希望される方は、別紙の現地見学会（説明会）申込書〈様式1〉に必要事項を記入のうえ、令和4年8月15日（月）17時までに電子メール、郵送または持参のいずれかの方法でお申込みください。

ii 質問及び回答

本実施要領に関する質問がある場合は、別紙の質問書〈様式3〉に必要事項を記入し、令和4年8月24日（水）17時までに電子メールで提出してください。

実施要領に関する一般的な質問については、電子メールにより質問者に回答するほか、質問の内容及び回答を市ホームページ等に掲載する場合があります。ただし、提案の内容に関わる個別の質問については、ノウハウ保護の観点から、提案者にのみ直接回答します。

iii 参加申込み

サウンディング（対話）への参加を希望する場合は、別紙のエントリーシート〈様式2〉に必要事項を記入し、令和4年9月2日（金）17時までに電子メール、郵送または持参のいずれかの方法でお申込みください。

v 対話の実施

参加申込をいただいた事業者を実施日時及び場所を連絡します。

日時は希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

開催日時	令和4年9月12日（月）～9月16日（金）
場 所	湯沢市役所本庁舎会議室（湯沢市佐竹町1番1号）
面談時間	1事業者（グループ）あたり30分～1時間程度
そ の 他	■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います。 ■対話の冒頭、提案内容について事業者から説明をお願いします。 ■対話に参加できる人数は1事業者（グループ）につき、3人以内とします。 ■当日、説明のために資料をご持参いただく場合は、6部ご用意ください。

vi 実施結果の公表

実施結果について、市のホームページで公表します。なお、参加事業者の名称やノウハウに係る内容は公表しません。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。

(5) 留意事項

i 本調査終了後の予定

本調査における提案を踏まえて今後の方針を検討します。なお、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（加点）の対象とはなりません。

ii 守秘義務

提案者からいただいた提案内容については、提案者の知的財産と捉え、厳重に管理し、本案件の目的以外には使用しません。

iii 対話に関する費用

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

iv 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場合があります。その際にはご協力をお願いします。

(6) 提出様式

<様式1> 現地見学会（説明会）申込書 ※申し込む場合のみ

<様式2> エントリーシート ※必須

<様式3> 質問書 ※質問する場合のみ

7 申込み・問い合わせ先

〒012-8501 秋田県湯沢市佐竹町1番1号

湯沢市福祉保健部 長寿福祉課 高齢福祉班 （担当：佐藤晴美、山口満里子）

電話番号 0183-73-2123

FAX 0183-72-8301

メールアドレス korei-gr@city.yuzawa.lg.jp