

須賀川市民温泉・須賀川市老人福祉センター・須賀川市デイサービスセンターに関する サウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

「須賀川市民温泉」及び「須賀川市老人福祉センター」は、供用開始から40年以上が経過しており、指定管理委託料に加え、施設の老朽化による維持・修繕に多額の費用を要している状況にあり、施設の維持に課題を抱えています。

そこで、民間事業者との「対話（サウンディング）」を通じて、対象施設に係る土地及び建物の利活用の様々なアイデア、民間事業者の参入意欲や事業の可能性、実現に向け解決すべき事項を把握するために、サウンディング型市場調査を実施します。

なお、「須賀川市デイサービスセンター」については、これら施設に付随した施設であることから、一体的の利用として実施します。

2 対象用地・施設の概要

施設名	須賀川市民温泉	須賀川市老人福祉センター	須賀川市デイサービスセンター
供用開始	昭和58年2月1日	昭和56年7月1日	平成4年4月1日
所在地	須賀川市茶畠町71		
土地面積	24,310 m ²		
延床面積	1,590 m ²	1,341 m ²	272.31 m ²
既存建物の概要	構造：鉄筋コンクリート 造2階建て	構造：鉄筋コンクリート 造2階建て	構造：鉄筋コンクリート 造地上1階
土地建物の権利状況	須賀川市所有		
都市計画等による制限	第一種住居地域		
現況	施設運営管理：指定管理者（公益社団法人須賀川市シルバー人材センター） 指定管理期間：令和3年4月1日から令和8年3月31日まで 施設機能：温泉施設、貸館施設 年間利用者数（2施設合計/入浴・貸館）： R1年度119,337人、R2年度93,135人、R3年度100,257人、R4年度98,777人、R5年度102,589人、R6年度108,084人	施設運営管理：指定管理者（社会福祉法人須賀川市社会福祉協議会） 指定管理期間：令和7年4月1日から令和8年3月31日まで 施設機能：デイサービス運営	

3 サウンディングの内容

対象施設は、温泉を通して、多くの方々の保養や健康増進を図るために設置した施設であることなどから、引き続き温泉機能を活用し、上記施設を一体的に利用した内容で提案してください。

また、提案内容については、下記の項目を含めたものとし、都市計画法（昭和43年法律第100号）や建築基準法（昭和25年法律第201号）等を遵守したものとしてください。

- (1) サウンディングへの参加理由
- (2) 対象施設（温泉）の利活用にかかるアイデアや事業の提案
 - ① 既存建築物等の取扱い
 - ② 提案可能な事業のコンセプト
 - ③ 提案可能な施設の事業方式、資金計画等
- (3) 周辺地域との連携、地域貢献の考え方、取り組みにあたっての課題、市に求めるインセンティブ等
- (4) その他、事業全般に関する意見等

4 サウンディングの対象

対象施設の利活用に係る事業の実施主体となる意向を有する個人、法人、その他の団体、またはそのグループとします。※市内、市外の事業者を問いません。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- (1) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により更生手続開始の申立てをしている場合
- (2) 民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により再生手続開始の申立てをしている場合
- (3) 須賀川市暴力団排除条例（平成24年9月27日条例第29号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる場合
- (4) 法人税、消費税及び地方消費税並びに本市市税等の滞納がある場合
- (5) 上記（1）～（4）に掲げる場合のほか、法令違反など社会的信用を損なう行為等により、相応しくない事由があると市長が認める場合

5 スケジュール

実施方針の公表	令和7年10月27日（月）
お気軽問い合わせ 受付期間	令和7年10月27日（月）～ 令和8年 1月23日（金）
問い合わせへの対応対応 施設見学及び施設説明 対応期間	令和7年10月27日（月）～ 令和8年 1月23日（金）
対面等でのサウンディング（対話） 実施期間	令和7年11月10日（月）～ 令和8年 1月30日（金）
実施結果概要の公表	令和8年2月下旬予定

※土日祝日及び年末年始は対応不可といたします。

6 サウンディングの手続き

(1) お気軽問い合わせ

以下の期間中、対象施設に関する問い合わせや施設見学依頼等を受け付けます。どんな内容でも構いませんので、ぜひお気軽にお問合せください。

① 受付期間

令和7年10月27日(月)～令和8年1月23日(金)

② 受付メールアドレス

choujyu@city.sukagawa.lg.jp

(2) 問い合わせへの対応、施設見学及び施設説明

お気軽問い合わせよりいただいた質問については、長寿福祉課より回答いたします。また、施設見学及び施設説明を希望される場合は、【別紙1】「現地見学会・説明会申込書」に必要事項を記入のうえ、上記のメールアドレスへお送りいただきますようお願いいたします。別途スケジュールの調整などご連絡いたします。

① 受付期間

令和7年10月27日(月)～令和8年1月23日(金)

(3) サウンディング（対話）

施設見学等を通して、対象施設へのご提案をいただける場合は、【別紙2】「対話シート（提案書）」に必要事項を記入のうえ、上記のメールアドレスへお送りいただきますようお願いいたします。別途スケジュールの調整などご連絡いたします。

① 受付期間 令和7年11月10日（月）～令和8年1月30日（金）

(4) 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。

7 留意事項

(1) 対話内容等の取り扱い

- ① 調査（個別対話）内容は、双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。
- ② 調査（個別対話）をもとに事業化の可能性について検討を行いますが、仮に事業化する場合には、別途、公募により事業者を選定するものであり、ご提案いただいた事業者と契約を行うものではありません。
- ③ サウンディング型市場調査への参加実績は、事業公募時における評価の対象とはなりません。また、事業公募後に必要となる法的手続きを緩和・省略するものではありません。
- ④ 提出された資料等の返却は行いません。

(2) 提案並びに対話等に係る費用負担

提案書作成、対話等のサウンディング型市場調査へ参加に要する一切の費用は、すべて参加者の負担となります。

(3) 市からの提示資料などの取り扱い

市が参加者に提示または提供する資料などは、本件の検討以外の目的で使用することはできません。また、参加にあたって知り得た情報を市の許可なく第三者に伝えることを禁止します。

(4) 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。その際にはご協力をお願いいたします。

8 申込み・問い合わせ先

担当：市民福祉部長寿福祉課長寿福祉係

所在地：〒962-8601 須賀川市八幡町135番地

電話：0248-88-8116 メール：choujyu@city.sukagawa.lg.jp

須賀川市公有財産活用に関するサウンディング市場調査

現地見学会・説明会申込書

【基本情報】

法人 または 団体名			
所在地			
団体の場合 の構成法人名			
代表者 または 担当者	氏 名		所属 部署
	E-mail		
	TEL		
	FAX		

【現地見学会、説明会について】

参加予定者	参加予定者 氏名	所属・部署・役職等
見学会・説明会への 参加／不参加	現地見学会	参加 ・ 不参加
	事前説明会	参加 ・ 不参加

※実施要領「連絡先」記載の E-mail 先にメールで送付してください。

※件名は【説明会申込】としてください。

須賀川市公有財産活用に関するサウンディング市場調査

対話シート(提案書)

(申込日:令和 年 月 日)

法人 または 団体名			
所在地			
グループの場合の 構成法人名			
担当者	氏 名		所属 部署
	E-mail		
	TEL		
個別対話参加予 定者所属法人・部 署・氏名			
調査(個別対話) 希望日・希望時間	月 日	<input type="checkbox"/> 10~12 時 <input type="checkbox"/> 13~15 時 <input type="checkbox"/> 15~17 時 <input type="checkbox"/> 何時でも可	
	月 日	<input type="checkbox"/> 10~12 時 <input type="checkbox"/> 13~15 時 <input type="checkbox"/> 15~17 時 <input type="checkbox"/> 何時でも可	
	月 日	<input type="checkbox"/> 10~12 時 <input type="checkbox"/> 13~15 時 <input type="checkbox"/> 15~17 時 <input type="checkbox"/> 何時でも可	
対話の実施方法 (その他は希望す る方法を記載)	<input type="checkbox"/> 対面(須賀川市役所で実施) <input type="checkbox"/> オンライン(Microsoft teams により実施) <input type="checkbox"/> その他()		

【提案内容】

(1)施設の活用範囲 ※どちらか該当する項目□にチェック☑を入れてください	
<input type="checkbox"/> 施設の全部(<input type="checkbox"/> 単独 <input type="checkbox"/> 複数社) <input type="checkbox"/> 施設の一部	
(2)施設の利活用方法 ※どちらか該当する項目□にチェック☑を入れてください	
土地 : <input type="checkbox"/> 購入 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> どちらでもよい 建物 : <input type="checkbox"/> 購入 <input type="checkbox"/> 賃貸 <input type="checkbox"/> どちらでもよい	

(3)事業内容（事業内容、実施体制、施設整備、運営手法など）

事業内容:

実施体制:

施設整備:

運営手法:

(4)事業実施条件(想定している事業スケジュール、事業期間、営業時間、想定している投資額、管理運営費、希望賃貸料、希望購入額など)

事業スケジュール:

事業期間:

営業時間:

投資額(見込み):

管理運営費(維持費):

希望賃貸料:

希望購入額:

(5)周辺地域との連携、地域への貢献の考え方

(6)取組にあたっての課題

(7)その他、事業全般に関する意見等

※記載方法の指定はありませんので、自由にご記載ください。

※本様式の一部項目または全部について、上記項目が概ね記載された任意様式に替えてご提出いただくことも可能です。

【(3)事業内容の記載例】

(3)事業内容（事業内容、実施体制、施設整備、運営手法など）

事業内容:(例)オーダーメイド紳士服販売店

実施体制:(例)当社が建物管理と販売を担当し、製造会社3社の工場を併設

施設整備:(例)販売店は新築、工場は既存校舎を利用

運営手法:(例)製造会社からの賃料を当社がまとめて市に支払う

事業発案時のサウンディングにおけるヒアリング項目を想定しています。

① ヒアリング項目・内容一覧

項目	内容
事業用地や周辺地域への評価	事業用地の立地についての評価(優位性または課題)をお聞かせください。
事業者の技術、ノウハウ等	貴社の自負される技術、ノウハウ、実績についてお聞かせください。
想定する事業用途	事業用途についてお聞かせください。 <input type="checkbox"/> オフィス・工場等 <input type="checkbox"/> 福祉・医療 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 教育集会所・学習施設 <input type="checkbox"/> 宿泊施設 <input type="checkbox"/> 飲食 <input type="checkbox"/> 流通 <input type="checkbox"/> 文化 <input type="checkbox"/> 体育 <input type="checkbox"/> 地域振興 <input type="checkbox"/> その他() 具体的には()
事業の種別	想定する事業の貴社における位置付けをお聞かせください。 <input type="checkbox"/> 新規事業 <input type="checkbox"/> 既存事業の拡大 <input type="checkbox"/> その他()
施設コンセプト	施設のコンセプトについてお聞かせください。
事業の実施時期	事業の実施時期をお聞かせください。また、実施に向けて想定されているスケジュールをお聞かせください。
地域への利点等	提案内容による須賀川市や周辺地域への影響・効果(利点、地域貢献など)をお聞かせください。
事業の対象者	事業の対象者についてお聞かせください。
行政に求める支援等	行政に期待する支援や配慮してほしい事項についてお聞かせください。(地域の活性化や対象施設の活用にあたっての提案など)
建物の活用	既存建物の活用についてお聞かせください。 <input type="checkbox"/> 全体 <input type="checkbox"/> 一部() <input type="checkbox"/> 活用しない
敷地の活用	敷地の活用についてお聞かせください。 <input type="checkbox"/> 全体 <input type="checkbox"/> 一部() <input type="checkbox"/> 活用しない
未活用地等の扱い	(一部活用の場合)残りの施設や敷地についてのお考えをお聞かせください。
改装の有無	(建物活用の場合)改装予定の有無についてお聞かせください。改装の予定があれば想定される投資額についてもお聞かせください。 <input type="checkbox"/> 改装無し <input type="checkbox"/> 改装あり／投資額想定 千円
非耐震の扱い	(建物活用かつ既存建物が非耐震の場合)非耐震構造物についてのお考えをお聞かせください。
施設整備費の負担	施設整備費等について市負担の有無をお聞かせください。市負担を希望する場合、いくらくらいを想定しているかについてお聞かせください。 <input type="checkbox"/> 市負担無し <input type="checkbox"/> 市負担あり／想定 千円

事業費等	事業費等について概算でお聞かせください。 概算総事業費 約 千円初期投資 約 千円管 理コスト 約 千円／年
事業方式	事業方式についてお聞かせください。 <input type="checkbox"/> 取得(購入・譲与) <input type="checkbox"/> 賃貸借(想定期間 年間) <input type="checkbox"/> 定期借地(想定期間 年間) <input type="checkbox"/> 使用貸借 ※無償 (想定期間 年間) <input type="checkbox"/> PPP/PFI <input type="checkbox"/> その他/補足()
近隣施設や周辺事業者との連携	近隣施設や周辺事業者との連携、関わり方についてお聞かせください。
他施設との連携	須賀川市がサウンディング募集しているほかの施設との連携による有効的な利活用のアイデアがあればお聞かせください。
その他の活用案	その他、当該土地の活用について想定できる土地活用の提案(開発方法、事業スキーム、土地の取得方法等)があれば可能な範囲でお聞かせください。
他地域の検討	この地域以外で検討したい地域についてお聞かせください。 <input type="checkbox"/> 市内() <input type="checkbox"/> 市外()
リスクの検討	事業実施の妨げとなり得る施設、環境、条件等についてお聞かせください。
リスクの分担	上記で想定されたリスクが生じた場合に貴社と須賀川市でどのように対処するかお考えをお聞かせください。また、想定外のリスクが生じた際に貴社と須賀川市でどのように対処するかお考えをお聞かせください。

② 結論の整理(以下、いずれに該当するか整理)

ヒアリングの結論
<input type="checkbox"/> 事業者の参画意向があり、大きな課題はないため、条件の整理を行う
<input type="checkbox"/> 事業者の参画意向はあるが、課題の整理が必要であり、追加サウンディングを行う
<input type="checkbox"/> 大きな課題はないが、事業者の参画意向が低く、抜本的な見直しが必要
<input type="checkbox"/> 大きな課題がないが、事業者の参画意向が低く、抜本的な見直しも困難
備考(自由記載)