

矢巾町国民保養センターの建物貸付けによる
民間運営に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和8年10月13日
矢巾町産業観光課

【本調査の性格】

本調査は、矢巾町国民保養センターの今後のあり方について、民間事業者の皆様から広くご意見・ご提案をいただくための対話（サウンディング型市場調査）です。事業者を選定するものではなく、参加は任意です。

町では、本施設を存続させることを前提に、公の施設としての位置づけを解いたうえで、建物を町が所有したまま民間事業者に貸し付け、料金設定を含め民間の裁量で運営していただく方式を検討しています。

ただし、最終的な方針は未決定です。本調査の結果も踏まえ、令和8年12月を目途に方向性を決定します。

1 調査の目的

(1) 施設の経緯と現状

矢巾町国民保養センター（以下「本施設」という。）は、日帰り温泉、宿泊、食堂、宴会・休憩、売店及び屋内ゲートボール場の機能を一体で備える施設であり、昭和44年10月の開業以来、町が設置し、現在は町の第三セクターである矢巾観光開発株式会社を指定管理者として管理運営を行っています（指定期間：令和6年4月1日から令和9年3月31日まで）。

町は、令和8年7月から9月にかけて、本施設及び指定管理者の事業性評価を実施しました。その結果、現行の運営条件のまま推移した場合、指定管理者の資金繰りは相当厳しく、健全な経営が困難な状況に陥る可能性を指摘されています。

併せて、この評価では、収支の課題が運営効率のみに起因するものではないことも確認されています。利用料金は条例別表に定める上限に張り付いており（日帰り入浴 大人一般550円）、この価格政策と条例による減免に起因する減収は年16,864千円と算定されました。すなわち、料金を動かせない制度のもとでは、誰が運営しても収支は成り立ちにくい構造にあると言えます。

(2) 検討している方向

町は、料金を条例で定める現在の枠組みを解き、民間事業者の創意工夫によって、人を呼ぶ施設として運営していただくことを検討しています。

具体的には、公の施設としての位置づけを解いたうえで、建物は町が所有したまま、民間事業者に貸し付ける方式です。

この方式では、入浴料・宿泊料をはじめとする料金は事業者が自ら決定でき、利用者からの収入はすべて事業者のものとなります。内装の変更等も、町との協議のうえ可能とすることを想定しています。

(3) 本調査で明らかにしたい事項

ア この方式で本施設を借り受け、運営する意思のある事業者が存在するか

イ 参画にあたって必要となる条件（貸付期間、貸付料の水準、大規模修繕・設備更新の負担区分、必要な改修投資等）

ウ 民間の裁量のもとで、どのような料金設定・事業内容・集客策が考えられるか

エ 町民の利用機会の確保（割引等）について、どこまで受け入れられるか

オ 現に本施設で従事している者の雇用の承継に関する考え方

カ 施設・設備の制約に対する評価と、必要と考える改修・投資の内容

キ 撤退時の取扱い（原状回復、内装造作の扱い）についての考え方

2 検討している事業スキーム

【この章は、本調査で最も重要な部分です。】

検討している方式は、公共施設の運営で一般的な指定管理者制度とは法的な性格が根本的に異なります。料金決定の自由、収入の帰属、投資回収の考え方、撤退の条件がいずれも変わりますので、提案をご検討いただく前にお読みください。

なお、本章に示す内容は現時点の検討案であり、本調査でいただくご意見を踏まえて変更することがあります。

(1) 基本の考え方

町は、本施設について公の施設としての位置づけを解き（設置条例の廃止）、建物を普通財産としたうえで、民間事業者に貸し付けます。事業者は、賃借人として自らの名で温浴・宿泊・飲食等の事業を行い、料金を自ら決定し、収入を自らのものとします。

町は建物の所有者として、貸付料を収受します。町から事業者への指定管理料・委託料の支払いはありません。

(2) 指定管理者制度との違い

項目	指定管理者制度（現行）	建物の貸付け（検討中の方式）
法的根拠	地方自治法第 244 条の 2 第 3 項（指定という行政処分による管理代行）	地方自治法第 238 条の 5（普通財産の貸付け）。民法上の建物賃貸借契約
施設の位置づけ	公の施設	公の施設ではない（設置条例を廃止）
料金の決定	条例別表の上限内で指定管理者が定め、町が承認	事業者が自由に決定できる。条例の規制はない
利用者からの収入	指定管理者の収入（利用料金）	事業者の収入
町から事業者への支払	指定管理料 年 46,100 千円	なし
事業者から町への支払	なし	貸付料（本調査での対話事項）
内装の変更	町との協議による	町との協議のうえ可能とすることを想定
営業許可	指定管理者名義	事業者名義
従業員の雇用	指定管理者が雇用	事業者が雇用
議会の議決	指定に議決が必要	設置条例の廃止に議決が必要
町民の利用の保障	地方自治法第 244 条第 3 項により、正当な理由なく利用を拒めず、不当な差別的取扱いをしてはならない	同項は及ばない。町民割引等は契約条項で担保する

(3) なぜ「委託」ではなく「貸付け」なのか

料金を事業者が自由に決められるようにするためです。理由は次のとおりです。

ア 公の施設の設置及びその管理に関する事項は条例で定めなければならない（地方自治法第 244 条の 2 第 1 項）、使用料に関する事項も条例事項です（同法第 228 条第 1 項）。公の施設である限り、料金を条例の枠外に置くことはできません。

イ 業務委託では、利用者からの収入は町の歳入となり、事業者の収入は委託料のみとなります。利用料金制（同法第 244 条の 2 第 8 項）は指定管理者制度に限られます。

ウ 行政財産は原則として貸し付けることができず（同法第 238 条の 4 第 1 項）、例外は第 2 項各号に限定列挙されています。施設全体を民間営業に供するための貸付けは、これらに当たりません。

エ したがって、料金の自由化を実現するには、公の施設としての位置づけを解き、用途廃止に

より普通財産としたうえで貸し付ける（同法第 238 条の 5）という構成になります。

（４） 契約の形式

事項	内容
契約の種類	建物賃貸借契約。
定期建物賃貸借	更新のない定期建物賃貸借（借地借家法第 38 条）とすることを想定している。期間満了により確定的に終了し、期間中の賃料や条件は契約で定めたとおりとなる。
貸付期間	本調査での対話事項。投資回収に必要な期間をお示しいただきたい。
貸付料	本調査での対話事項。地方自治法第 237 条第 2 項により、財産は適正な対価なくして貸し付けることができず、無償又は減額とする場合は条例又は議会の議決を要する。
内装等の変更	町との協議のうえ可能とすることを想定。退去時の原状回復の範囲、内装造作の扱い（造作買取請求権の取扱いを含む）は契約で定める。
大規模修繕・設備更新	本調査での対話事項。躯体、ボイラー、源泉設備等の負担区分を定める必要がある。
公共的な利用の確保	町民割引、営業の継続、施設の用途の維持等を契約条項として設けることを想定している。内容と程度は本調査での対話事項。

（５） 現時点で未確定の事項

- ア 貸付料の水準及び算定方法（本調査での対話事項）
- イ 貸付期間
- ウ 大規模修繕・設備更新の負担区分。とくに浴室棟壁改修（数千万円規模）と源泉設備更新（数千万円規模）の扱い
- エ 町民の利用機会を確保するための契約条項の内容
- オ 屋内ゲートボール場（町内 65 歳以上の町民は無料）及び町営キャンプ場の扱い
- カ 源泉及び源泉から施設までの配管の所有・維持管理の区分
- キ 撤退時・契約終了時の取扱い
- ク 設置条例の廃止の手續及び時期

3 対象施設の概要

項目	内容
名称	矢巾町国民保養センター
所在地	岩手県紫波郡矢巾町大字煙山第 1 地割 5 番地
所有者	矢巾町（貸付け後も町が所有します）
既存建物の概要	構造 : 木造 階数 : 地上 3 階（斜面地に立地し、1 階・2 階の双方から外部にアクセスできる構造） 延床面積 : 1,329.17 m² 開業 : 昭和 44 年 10 月 26 日。改修工事を複数回経ている。平成 26 年 12 月 1 日リニューアルオープン 付帯設備 : 源泉（旧源泉・新源泉）、ボイラー、屋内ゲートボール場、第 1～第 3 駐車場 大規模修繕履歴：平成 25 年 8 月の大雨・土石流災害による被災後、1 階及び 2 階の一部を再建・改修。 耐震性能 : 平成 25 年改修工事を経て満たしているものとみなす。
主な機能	日帰り温泉（洗い場 カラン男女各 6 か所）、宿泊（基本客室 8 室）、食堂（36 席程度）、宴会・休憩、売店、屋内ゲートボール場

項目	内容
権利関係	土地及び建物は矢巾町が所有。ボイラーは現指定管理者所有（帰属の最終確認中）。 源泉及び源泉から施設までの配管の所有・供給関係は整理中。
都市計画等による制限	市街化調整区域 土砂災害警戒区域内に所在。土石流危険区域に係る区域指定の状況は別紙のとおり。

※ 対象施設の概要、利用実績、収支、料金体系、人員体制等の詳細は、別紙「インフォメーションパッケージ」によります。平面図その他の資料は、希望に応じ現地見学会又は個別対話の際に提示します。

4 スケジュール

手続	日程
実施要領の公表	令和8年10月13日（火）
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和8年10月23日（金）午後5時※期限後も要望に応じ可能な限り対応しますので、お問合せください。
現地見学会・説明会の開催	令和8年10月28日（水）午前9時から
サウンディング参加申込期限	令和8年11月10日（火）午後5時
提案書の提出期限	令和8年11月12日（木）午後5時
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和8年11月13日（金）まで
サウンディング（個別対話）の実施	令和8年11月17日（火）から11月19日（木）まで
実施結果概要の公表	令和8年11月下旬（予定）

（参考）本調査の後の想定スケジュール

時期	想定される手続
令和8年12月上旬	本施設の今後のあり方に関する町の方針決定
令和8年12月	町議会12月定例会（所管委員会等への説明）
令和8年12月～令和9年1月	公募型プロポーザルによる貸付けの相手方の選定（地方自治法施行令第167条の2第1項第2号）
令和9年1月	町議会1月会議（矢巾町国民保養センター設置条例の廃止の議決）
令和9年3月	行政財産の用途廃止、定期建物賃貸借契約の締結、営業許可の手続、引継ぎ
令和9年4月1日	貸付けの開始

※ 上記の参考スケジュールは現時点の想定であり、本調査の結果及び庁内の検討状況により変更することがあります。

5 サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

本施設を借り受けて事業を行う意向を有する法人又は法人のグループ。業種は問いません。温浴施設、宿泊施設、飲食、観光、地域づくり等に関わる事業者を広く想定しています。
ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

①	地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
②	参加申込書提出時点で、矢巾町工事請負契約等に係る指名停止等の措置要領に基づく指名停止を受けている者

③	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
④	暴力団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又は矢巾町暴力団排除条例に該当する者
⑤	町税を滞納している者
⑥	法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

（２） サウンディングの項目

次の項目についてご意見・ご提案を伺います。すべての項目にお答えいただく必要はありません。関心のある項目、お答えいただける範囲で結構です。

【必須項目】 1 参画の意向

1-1	関心のある形態	次のいずれに関心がありますか（複数可）。 A 建物全体の貸付けを受けて事業を行う B 一部の機能（例：温浴と宿泊のみ、温浴のみ）に限って貸付けを受けたい C 貸付けではなく、施設の譲渡（購入）を希望する D 貸付けではなく、指定管理者又は受託者として運営を担う形を希望する E 関心はないが、条件が整えば検討の余地がある F 関心はない
1-2	その理由	上記を選んだ理由。特に E・F を選ばれた場合、どのような条件であれば検討の余地が生じるか。
1-3	参画の単位	単独での参画を想定するか、複数社のグループ（コンソーシアム）での参画を想定するか。グループの場合、どのような機能を持つ事業者との組合せを想定するか。

【必須項目】 2 事業の内容と料金設定

2-1	実施する事業の内容	日帰り温泉、宿泊、食堂、宴会・休憩、売店、屋内ゲートボール場の各機能について、継続・拡大・縮小・転換のいずれとすることが望ましいと考えますか。また、新たに加えるべき機能があればご提案ください。
2-2	料金設定の考え方	料金を自ら決定できることを前提に、日帰り入浴・宿泊の料金水準をどの程度に設定することを想定されますか。現行は日帰り入浴 大人一般 550 円、宿泊 1 泊 2 食付 7,850 円です。事業性評価は、商圈の価格帯を 700 円から 800 円と整理しています。繁閑・曜日・部屋タイプによる料金差の設定についてもお考えをお示しください。
2-3	集客の考え方	主たるターゲット層、販売チャネル（ネット予約・OTA の活用を含む）、周辺資源（南昌山の登山客、スポーツ合宿、公共工事関係者の中長期滞在、岩手医科大学附属病院・矢巾流通センターに起因するビジネス需要、地域団体等）との連携についてご提案ください。
2-4	必要な改修投資	事業を行うにあたり必要と考える改修・設備投資の内容と概算額をお示しください。内装の変更、動線の改善、設備の入替え等を含みます。

【必須項目】 3 貸付けの条件

3-1	貸付期間	何年程度が必要とお考えですか。改修投資の回収に要する期間を踏まえてお示しください。更新のない定期建物賃貸借（借地借家法第 38 条）とすることを想定していますが、これについてのご
-----	------	---

		意見も併せてお示しください。
3-2	貸付料の水準	年間どの程度の貸付料であれば成立するとお考えですか。概算で結構です。 「貸付料は支払えない」「町に改修費の負担をお願いしたい」といった率直なご意見も、そのままお聞かせください。実現可能な条件を探ることが本調査の目的です。
3-3	大規模修繕・設備更新の負担区分	建物の躯体、屋根、外壁、ボイラー、源泉設備、配管、給排水設備等について、町（所有者）と事業者（賃借人）のいずれが負うべきとお考えですか。 町からは、次年度以降に①浴室棟壁改修（数千万円規模）②源泉設備更新（数千万円規模）③厨房備品更新が必要と想定されている旨の整理があります（別紙参照）。これらの扱いについてもお考えをお示しください。
3-4	内装変更と原状回復	内装の変更をどの程度行うことを想定されますか。契約終了時の原状回復の範囲、内装造作の扱い（造作買取請求権の取扱いを含む）について、どのような定めが適当とお考えですか。
3-5	リスク分担	需要変動、燃料費・光熱費の高騰、最低賃金の改定、自然災害（本施設は平成 25 年 8 月の土石流により被災しています）について、どのようなリスク分担が適当とお考えですか。
3-6	対象範囲	屋内ゲートボール場、町営キャンプ場、について、本施設と一体で借り受けることが適当とお考えですか、分離すべきとお考えですか。
3-7	源泉の扱い	源泉及び源泉から施設までの配管の所有・維持管理について、どのような区分が適当とお考えですか。現在、源泉水を近隣へ供給する事業（給泉）もあります。
3-8	撤退時の取扱い	事業の継続が困難となった場合の取扱い（予告期間、原状回復、町への引渡し）について、どのような定めが適当とお考えですか。

【必須項目】 4 公共的な利用の確保

4-1	町民の利用機会	本施設は町民の健康増進と高齢者の利用に一定の役割を担ってきました。町内 65 歳以上の日帰り入浴は延べ 21, 221 人／年です。公の施設でなくなると、町民の利用を保障する法的な根拠がなくなるため、契約条項で担保することを想定しています。 町民割引、高齢者割引、送迎（町内）、営業日数・営業時間の下限、施設の用途の維持といった条件について、どこまで受け入れられるとお考えですか。受け入れられる場合、貸付料や町の支援との関係についてもお示しください。
4-2	町の関与の在り方	町が利用者に対して直接助成する方法（町民向けのクーポン・助成券の発行等）についてどうお考えですか。事業者の料金設定の自由を損なわずに町民の利用機会を確保する方法として、他の案があればお示しください。
4-3	地域への貢献	地域雇用、地元産品の活用、地域団体の利用、環境対策等について、お考えがあればお示しください。

【必須項目】 5 現に従事している者の雇用

5-1	雇用の承継	現に本施設で従事している者（令和 8 年 7 月時点で 27 名）の雇用を承継することは可能ですか。可能な場合、その条件（雇用形態、賃金水準、承継の範囲等）をお示しください。本方式では雇
-----	-------	---

		用は事業者の判断によりますが、町として考え方を伺いたい点です。
5-2	必要な人員体制	必要と考える人員体制の考え方をお示してください。なお、現行は年間を通じた宿直体制（夜間の宿泊者対応、防犯、浴室・ボイラーの状態確認、翌朝の湯張り・温度管理）を置いています。

【必須項目】 6 施設・設備の制約に対する評価

6-1	施設条件の評価	次の施設条件を、事業者の立場からどのように評価されますか。 ・浴室の洗い場が男女とも6か所程度であること ・基本客室が8室（和室中心。部屋により広さ等差異がある）であること ・食堂が36席程度、厨房が狭く2人以上の同時作業に制約があること ・建物が斜面地にあり、エスカレーターがなく階段による上下移動が多いこと。 ・携帯電話の電波が弱く、Wi-Fiの整備状況に制約があること ・主ボイラーが設置から14～15年程度経過していること ・源泉から施設までの配管が長く、老朽化・腐食のリスクがあること
6-2	建物が町所有であることの評価	建物を取得するのではなく借り受ける形であること（固定資産税の負担が生じない一方、資産として保有できない）を、事業者の立場からどのように評価されますか。

【任意項目】 7 その他

7-1	資金計画	収支シミュレーション、投資額と回収期間の考え方があればお示してください（様式は問いません）。
7-2	スキームの変更提案	本要領に示した貸付け方式では事業化が困難な場合、譲渡、指定管理者制度、業務委託など、他の方式のご提案があればお示ください。
7-3	町に期待する支援・配慮	事業実施にあたり、町に期待する支援や配慮してほしい事項（改修費の負担、貸付料の減額、営業許可の手続、地域との調整等）をお示ください。
7-4	公募への参加条件	町が公募型プロポーザルを行う場合に、参加しやすくするために必要と考える条件、公募要項の記載事項、スケジュールについてご意見をお示ください。

6 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

本施設の概要及び検討中の事業スキームについて、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及び説明会を実施します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記のうえ、電子メールにて御連絡ください。件名には【現地見学会参加申込】としてください。

① 申込受付期間	令和8年10月13日（火）から10月23日（金）午後5時まで
② 申込先	9 問い合わせ先のとおり
③ 開催日時	令和8年10月28日（水）午前9時から午前11時まで（受付 午前8時50分から）
④ 会場	矢巾町国民保養センター 集合場所：第1駐車場※応募者多数の場合、変更する可能性があります。

⑤ その他	施設の性質上、浴室・客室・厨房・ボイラー室・源泉設備等を御案内します。動きやすい服装でお越しください。 参加事業者のノウハウ保護のため、見学会は事業者ごとに時間をずらして実施する場合があります。 現地見学会への参加は、サウンディングへの参加要件ではありません。
-------	--

(2) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、様式1「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

① 申込受付期間	令和8年10月13日（火）から11月10日（火）午後5時まで
② 申込先	9 問い合わせ先のとおり

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

参加申込みをいただいた法人又はグループの担当者あてに、実施日時及び場所を令和8年11月13日（金）までに電子メールにて御連絡します。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。

(4) 提案書等の提出

サウンディングの項目についての意見・考え等を記載した提案書を、件名を【提案書の提出】として送付してください。様式2を用意していますが、任意の様式でも差し支えありません。

提案書に基づき、個別対話でお伺いします。その他、必要に応じて補足資料（イメージパース、配置図、収支シミュレーション等）もご提出ください。

① 提出期限	令和8年11月12日（金）午後5時
② 提出先	9 問い合わせ先のとおり

(5) サウンディングの実施

① 実施期間	令和8年11月17日（火）から11月19日（木）まで 午前10時から午後5時まで※申込多数の場合、別途日程を設ける場合があります。
② 所要時間	1グループあたり1時間程度
③ 場所	矢巾町役場 会議室
④ 出席人数	1グループにつき3名以内
⑤ その他	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います。 資料の提出は必須としませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計6部御持参ください。 遠方の事業者等については、オンライン会議システムによる対話も可能です。エントリーシートにその旨を記載してください。

(6) 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。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) 参加事業者の取り扱い

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の対象とはなりません。また、本調査は事業者を選定するものではなく、本調査への参加の有無が、将来の公募等における参加資格に影響することはありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、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（文書照会を含む）やアンケート等を

実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

(4) 提出資料の取扱い

ご提出いただいた資料は、本調査及びその後の検討の目的にのみ使用します。矢巾町行政情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、同条例の定めるところにより取り扱います。法人等の正当な利益を害するおそれがある情報については、非開示とすべき情報として取り扱います。

(5) 本調査の位置づけ

本調査は、町の方針を決定したものではありません。第2章に示した事業スキームも検討案であり、確定したものではありません。本施設の今後のあり方に関する最終的な判断は、本調査の結果、事業性評価の報告、庁内における検討及び町議会における審議を経て行われます。

特に、設置条例の廃止には町議会の議決を要します。

8 別紙・参考資料

資料名	内容
様式1	エントリーシート（サウンディング参加申込書）
様式2	提案書（任意様式可）
別紙	インフォメーションパッケージ ・施設の概要及び機能ごとの現況 ・過去の利用状況（利用者数、客室稼働の状況） ・収支の状況 ・現行の料金体系 ・人員体制及び運営上の制約 ・設備更新の見込み ・市場環境
現地提示資料	平面図、配置図、設備の系統図、修繕履歴等（現地見学会又は個別対話の際に提示を予定しています）

9 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

矢巾町産業観光課 観光振興係 〒028-3692 岩手県紫波郡矢巾町大字南矢幅第13地割123番地 電話 019-611-2605 ファクス 019-611-2609 電子メール sangyosinko_skb@town.yahaba.iwate.jp 担当 田屋
--

※ 本要領に関する質問は、令和8年11月10日（火）午後5時まで電子メールで受け付けます。回答は、質問者に個別に回答するほか、他の事業者にも共通する内容については町ホームページで公表します。