

別紙

矢巾町国民保養センターインフォメーションパッケージ

ー 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 参考資料 ー

令和8年10月13日

矢巾町産業観光課

【本資料の取扱いについて】

- ・本資料は、サウンディング型市場調査にご参加いただく事業者の検討の用に供するため、町が把握している情報を整理したものです。
- ・数値は、令和8年7月から9月にかけて実施した事業性評価（岩手県中小企業団体中央会令和8年9月報告）によるものです。
- ・現在の数値は、指定管理者制度のもと、条例で定める料金による運営を前提としたものです。検討中の貸付け方式では、料金は事業者が自ら決定することになりますので、そのまま将来の姿を示すものではありません。
- ・平面図、配置図、設備の系統図、修繕履歴等は、現地見学会又は個別対話の際に提示します。

1 施設の基本情報

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）
開業	昭和44年10月26日。昭和43年1月に温泉掘削工事に着手し、昭和44年8月に354mで掘削終了。その後複数改装工事を実施。平成25年8月9日に大雨による土石流で大被害を受け、平成26年12月1日にリニューアルオープン。
現在の運営	矢巾観光開発株式会社（指定管理者。平成18年4月1日から指定管理委託により営業）
主な機能	日帰り温泉、宿泊、食堂、宴会・休憩、売店、屋内ゲートボール場
関連施設	町営キャンプ場（現指定管理者が別途指定管理）
営業時間・休館日	現行の協定上の営業時間は6時から20時。休館日は毎月第3火曜日及び年末年始。
収容	消防法上の通常収容は36人程度。

2 建物・動線

- 建物は斜面地にあり、1階・2階・3階の動線が分かりにくい。1階と2階の双方から外部にアクセスできる構造である。
- エスカレーターはない。物を運ぶ階段移動が多く、食事・宴会・リネン・備品運搬の生産性に影響している。
- 客室、浴室、食堂、宴会・休憩室、事務室、厨房、ボイラー室等が複数フロアに分散している。
- 1階入口付近に受付・フロント・売店機能がある。1階の事務スペースは2人程度が入れる規模。3階に事務室がある。
- 平成25年8月の土石流災害後、1階の一部は再建・改修されている。
- 平成21年10月に3階宿泊棟のリフォーム工事、令和6年7月に食堂及び休憩室の増築工事、令和7年11月に共用部分のトイレ・ウォシュレット化、同じく共用部分の自動水栓化工事を実施している。

3 機能ごとの現況

(1) 日帰り温泉

浴室	男女浴室とも洗い場は6か所程度。混雑時は洗い場数、脱衣場、ドライヤーが制約となる。事業性評価では「洗い場等の受入能力に制約があり、客数だけを大きく増やす余地は限られる」と整理されている。
温度管理	浴槽温度は手作業で調整している。浴槽の湯の入替えは3日から4日に1回。宿泊者の朝風呂を6時頃から利用可能にするため、湯張り・温度調整に約6時間を要することから宿直者の対応が必須となっている。
利用者数	年間約75,000人。令和6年度77,264人→令和7年度74,996人(△5%)。
顧客層	主力は60代～70代以上のシニア層(全体の28%)。事業性評価では「完全な生活習慣(日課)」「リピート率が極めて高く堅調」と評価している。町内65歳以上の日帰り入浴は延べ21,221人/年。
実質客単価	表示料金は大人一般550円(うち入湯税75円)だが、割引の重複適用により平均実質客単価は421円～425円。

(2) 宿泊

客室	和室中心で6畳・8畳・10畳程度。基本客室は8室、会議室転用を含めると10室程度。客室内に浴室はない。部屋によって明るさ・眺望・使いやすさに差がある。
稼働	年間販売室数1,667室、稼働率57.6%(標準8室ベース)、年間宿泊客数2,508人。月別稼働率は3月44%～8月78%、曜日別は月曜37.7%～土曜64.9%、部屋別は33.2%～66.3%。
料金	1泊2食付7,850円(うち入湯税150円)、夕食付6,720円、朝食付5,480円、素泊4,650円等で一律固定。繁忙期・休前日も定価。
利用の実態	一般(業務・工事関係等を含む)利用が9割。連泊は542室・38.1%を占め、うち26泊が25室分ある(工事関係などの長期滞在とみられる)。宿泊客の平均年齢60.9歳、県内54.2%、県外(宮城)16.8%。
通信環境	携帯電話の電波は弱い。Wi-Fiは現指定管理者が設置。

(3) 食堂・厨房・宴会

食堂	9卓×4席、計36席程度。券売機方式。喫食率(温浴客数に対する店内食利用者)は18%
厨房	コンパクトで、2人以上が同時に作業すると動線が厳しい。
宴会・休憩	2階に昼間休憩室として使うスペースがある。宴会料理は主に1階厨房で調理し、2階へ階段で運ぶ。2階に専用厨房はない。町内で宴会ができる場所が少ないため、一定の役割がある。

(4) 売店・その他

- 売店はフロント周辺にあり、菓子、野菜、アイス、団子、パン等を扱う。野菜が売上の48%を占める。
- その他(給泉、土地・駐車場の貸付、屋内ゲートボール場、キャンプ場等)
- 屋内ゲートボール場は現在の稼働が低く、冬場や雨天時に使われる程度。町内65歳以上の町民は無料で利用できる。
- 第1駐車場、第2駐車場がある。南昌山の登山客も駐車場を利用する。

4 源泉・ボイラー・配管

源泉	旧源泉は昭和 44 年に 354m まで掘削（毎分 1,200 リットル）。ラドン含有。平成 11 年に保養センター東に新源泉を開発。旧源泉は 17.7 度程度、新源泉は 28 度台。湯量は豊富。
給泉事業	源泉水を近隣等へ供給することに伴う収入がある。そのまま供給する場合と、ボイラーで加温して供給する場合がある。
ボイラー	主ボイラーは設置から 14 年から 15 年程度経過しているとの説明がある。小型ボイラーは 2 年から 3 年程度。ボイラーは現指定管理者所有（帰属の最終確認中）。昭和 60 年に省エネボイラーへ交換、平成 21 年 8 月にボイラーろ過機の入替え工事を実施。
配管	源泉から施設までの配管が長く、老朽化・腐食が大きなリスクである。位置や構造上、更新・補修工事は大規模になる可能性がある。
下水道	温泉排水に伴う下水道料金は月 40 万円から 50 万円程度と大きい。

5 現行の料金体系

現行の料金は、矢巾町国民保養センター条例の別表第 1 に定める上限に基づいて設定されています。検討中の貸付け方式では、この条例を廃止し、料金は事業者が自ら決定することを想定しています。

区分	条例別表の使用料	入湯税	現行の表示料金
入浴（一般）	475 円	75 円	550 円
宿泊（1 泊 2 食付）	7,700 円	150 円	7,850 円

- 日帰り温泉のシルバー料金は 350 円。個室利用は 1 時間 210 円。屋内ゲートボール場は町内 65 歳以上の町民が無料。
- 入湯税は、貸付け後も引き続き課されます（地方税法第 701 条）。事業者が特別徴収義務者となります。

6 人員体制と運営上の制約

- 従業員は 27 名（令和 8 年 7 月末）。内訳は正規従業員 3・臨時社員 9・パート／アルバイト 15。
- 日常運営では、フロント、食堂、会計等の担当は基本的に部門ごとに分かれている。
- 宿直を年間を通じて配置している。宿直は、夜間の宿泊者対応、3 階オートロック対応、防犯、館内・浴室清掃、翌朝の浴槽温度調整・湯張り、ボイラーの状態確認等を担っている。
- 本方式では、従業員の雇用は貸付けを受けた事業者の判断によることとなり、町は関与しません。

7 設備更新の見込み

町から、次年度以降に 3 件の設備更新が必要と想定されている旨の整理があります。いずれも金額・時期とも確定していません。負担区分は本調査での対話事項です。

	内容	規模の見込み	前提・条件
①	浴室棟壁改修工事	数千万円規模	時期は未定。
②	源泉設備更新工事	数千万円規模	時期は未定。理由は源泉設備の老朽化。
③	厨房備品更新	数十万円～数百万円（順次）	平成 26 年に更新した物品の耐用年数が経過している

【参考】町がこれまでに施設に投じた主だったものの総額は約 492,317 千円（昭和 44 年～平成 21 年 311,838 千円＋平成 25 年度～令和 7 年度 180,479 千円）です。平成 25 年度から令和 7 年度までの 90 件・180,479 千円には、平成 26 年度の災害復旧 1 件 120,099 千円が含まれます。

8 制度上の前提

事項	内容
公の施設としての廃止	料金を事業者が自ら決定できるようにするため、矢巾町国民保養センター設置条例を廃止することを想定している。廃止には町議会の議決を要する。
財産の区分	条例の廃止に伴い、行政財産の用途を廃止し、普通財産とする。
貸付けの根拠	地方自治法第 238 条の 5（普通財産の貸付け）。建物賃貸借契約となり、借地借家法が適用される。
契約の形式	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。
貸付料	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ない。
相手方の選定	公募型プロポーザル方式（地方自治法第 234 条、同法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号）を想定している。
町民の利用の保障	公の施設でなくなるため、地方自治法第 244 条第 3 項（正当な理由がない限り利用を拒めない、不当な差別的取扱いをしてはならない）は適用されない。町民の利用機会の確保は契約条項により担保することを想定している。
営業許可	旅館業法・公衆浴場法・食品衛生法に基づく営業許可は、事業者が自らの名で取得することになる。承継ではなく新規の取得となる可能性があり、所管保健所と協議のうえ確定する。
入湯税	入湯税は引き続き課される（地方税法第 701 条）。目的税であり、その用途は環境衛生施設、鉱泉源の保護管理施設及び消防施設その他消防活動に必要な施設の整備並びに観光の振興に限られる。本施設に係る入湯税は年約 6,000 千円と推計されている。
固定資産税	建物は町が所有し続けるため、建物に係る固定資産税は生じない。事業者が持ち込む償却資産は課税対象となる。詳細は町税務担当に確認のうえ、個別対話で説明する。

9 市場環境

事業性評価が整理した外部環境は次のとおりです。

事項	内容
競合評価	商圈 15km 圏内の施設としてラ・フランス温泉館ホテルゆららがある。
強み	価格優位性◎、温泉◎、日帰り入浴◎、シニア利用◎ 「当施設は天然温泉・低価格・日帰り利用・シニア親和性で最高評価を獲得している。客室 10 室（定員 40 名）と小規模ながら、食事やスポーツ合宿、工事ビジネス需要にも柔軟に対応できる」と評価されている。
外部需要①	半径 15km 圏内に、NEXCO 東日本・国土交通省・岩手県・周辺自治体による大型公共工事 10 案件が令和 6～8 年度に予定されており、「施工管理技士や作業員等の中長期滞在型の宿泊・食事需要が継続的に発生する」とされている。
外部需要②	岩手医科大学附属病院・矢巾流通センター等に起因し、医療関係者・製薬会社・医療機器メーカーの出張・研修需要、物流関係・設備メンテナンス業者の滞在需要、患者家族の付添宿泊需要が年間を通じて発生している。

事項	内容
脅威	人口減少、人件費の上昇、エネルギーコストの高騰、商圈 15 分圏内の代替施設が存在、自然災害・獣害（熊出没等）の増加。

10 用語・出典

事項	内容
事業性評価	岩手県中小企業団体中央会が実施した調査。
指定管理者収入	町が指定管理者に支払う指定管理料。現行協定基本額は年 46,100 千円貸付け方式ではこの支払いはなくなる。
本資料の数値の出所	事業性評価報告書（令和 8 年 9 月）

以上