御所温泉の指定管理者制度導入に向けた
サウンディング型市場調査
【実施要領】

サウンディング型市場調査に参加を希望される方は、本要領をご確認のうえ、
お気軽にご参加くださるようお願いいたします。

令和８年６月19日（金）

弘前市相馬総合支所総務課

目 次

１　概 要	・・・・・	１
２　サウンディングとは	・・・・・	１
３　調査対象施設	・・・・・	１
４　現行の管理運営状況	・・・・・	２
５　過去の指定管理者募集の概要	・・・・・	３
６　サウンディングの実施内容	・・・・・	３
７　サウンディングの流れ	・・・・・	４
８　実施スケジュール	・・・・・	５
９　留意事項	・・・・・	７
１０　申込様式、参考資料	・・・・・	８
１１　提出先・問い合わせ先	・・・・・	８

1　概 要

御所温泉は平成 25 年３月、市民の健康増進及び福祉の向上、世代間の交流を図ることを目的に整備されたものです。当施設において指定管理者制度は平成 28 年６月から導入したものの、平成 31 年４月からの次期指定管理者の公募に際しては、指定管理料や施設運営方法等の条件を設定して募集を行いましたが、応募者がなかったことから、直営管理へ移行した経緯があります。

市では、この「御所温泉」について、将来にわたり魅力ある温泉施設を運営していくため再度、指定管理者制度の導入を進めたいと考えております。同制度導入にあたっての課題の把握や、具体的な取組方法と施設の利活用方法について検討しています。

民間事業者等の皆様と対話（サウンディング）を行うことにより、参入を検討しやすい募集要件や管理運営方法、利活用方法及び民間事業者等の参加意欲を把握するため、サウンディング型市場調査を実施いたします。

2　サウンディングとは

サウンディング型市場調査とは、公募条件を設定する前段階として、アイディア・ノウハウを持つ民間事業者等の皆様との対話により、事業の条件や新たな提案、意見を幅広くお聞きするための調査です。

対話を行うことで、市では民間事業者が参加しやすい現実的な公募条件を把握することができ、民間事業者は事前に市の意図が確認できるため、公募参加の判断がしやすくなります。

※　対話させていただいた内容を基に、市側で指定管理の条件や施設の利活用方法について検討を進め、最終的な方針が決まり次第、改めて公募等を行います。

3　調査対象施設

施設名称	御所温泉
所 在 地	弘前市大字五所字野沢４１番地１ ※JR 弘前駅から 9.6ｋｍ、自動車で約 30 分
土地・建物	敷地面積：9,476.49 ㎡（御所温泉を含む相馬庁舎全体） 建物構造：鉄骨造平屋建て一部地下一階 ※御所温泉は、相馬総合支所、中央公民館相馬館との複合施設（相馬庁舎） 延べ面積：1,123 ㎡（相馬庁舎　2,466.5 ㎡のうち） 御所温泉部分　951.7 ㎡（うち浴室部分　240.2 ㎡） 地下機械室部分　171.3 ㎡ 駐車場　：施設共用で 73 台（うち身障者用２台）

施設・設備	＜１階＞ 浴室：男女各一ヶ所 浴槽３２㎡、カラン２９個、サウナ室、水風呂、上がり湯、 サウナ（約 90℃） 脱衣室：男女各一ヶ所 脱衣室８８㎡、脱衣棚５４個（３段×１８列）、ドライヤー、 ウォータークーラー 休憩室等：和室７０㎡（管理対象外※別添資料１参照）、 小上がり２３㎡、ホール２６８㎡ トイレ：休憩ホール、脱衣室に男女各一ヶ所 その他：事務室、従業員控室 ＜設備＞ 給湯設備一式（地下機械室）、ボイラー設備一式（屋外） ＜源泉＞ 泉質：ナトリウム-塩化物泉(低張性弱アルカリ性高温泉) 泉温：46.1℃(利用時の温度：42.5℃) 加水：なし、加温：なし、循環利用：なし、ろ過：なし、 消毒処理：あり、入浴剤等使用：なし
主な工事履歴	平成２５年度　御所温泉ボイラー設置工事　8,022 千円 温水ボイラー（屋外設置型・暖房能力：68.6kW×4 台）を設置。 平成２７年度　御所温泉水中ポンプ取替工事　3,553 千円 温泉用の水中ポンプ取替工事 令和５年度　御所温泉水中ポンプ更新等工事　8,635 千円 温泉用の水中ポンプ取替及び設置工事 温泉用水中ポンプ更新、水位計設置、その他揚湯設備更新一式

※詳細は別添資料１、資料２、資料３をご確認ください。

4　現行の管理運営状況

① 運営形態	弘前市（行政）による直営	
② 所管部署	相馬総合支所総務課	
③ 開館時間	午前１０時から午後９時まで	
④ 休館日	水曜日	
⑤ 使用料	大人（６５歳以上）	２１０円
	大人（１２歳以上６５歳未満）	３１０円
	中人（６歳以上１２歳未満）	１００円
	小人（６歳未満）	無料
	※ 大人、中人には回数券（１２回分）の設定あり	
⑥ 従業員	７名（会計年度任用職員）	
	※ ２交代制　日勤：２人　夜勤：３人	
	※ 休館日（水曜日）は日勤３人で特別清掃を実施	

5　過去の指定管理者募集の概要

平成 30 年度に次年度からの管理運営業務の指定管理者を募集した際の募集要項の主な内容は以下のとおりです。（※本募集は最終的に指定管理者候補者を選定できませんでした。）

① 指定期間	５年間
② 成果指標	使用料（年間）
③ 業務内容	「施設の使用に関すること（施設使用の許可、使用者の統計 等）」「施設及び設備等の維持管理に関すること（点検・保全業務、清掃業務、修繕業務 等）」「委託業務関係（浴室及び配管の薬品洗浄業務、浴槽等の水質検査業務、貯湯タンク等内部点検清掃業務 等）」「市の指定事業（健康増進のための講座等、相馬地区園児・生徒の作品等の展示 等）」
④ 応募資格	弘前市内に主たる事務所を有する法人その他の団体であること（グループで応募する場合は全団体が弘前市内に主たる事務所を有すること）
⑤ インセンティブの付与	使用料の合計額が目標額を上回った場合には翌年度の指定管理料を上乗せする。同目標額を下回った場合は翌年度の指定管理料を減額する。

6　サウンディングの実施内容

（１）サウンディングの参加対象者

参加対象者は、指定管理者として対象施設を管理・運営する能力を有する法人その他の団体又は法人その他の団体のグループとします。ただし、法人その他の団体又はその代表者が、以下の要件に該当する場合は参加できません。

【サウンディングの参加除外要件】

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 弘前市建設業者等指名停止要領に掲げる指名停止要件に該当する者。
③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生又は再生手続開始の申立てをしている者（更生又は再生手続開始の決定を受けている者を除く。）、若しくは破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者。
④ 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、第６号または暴力団の構成員でなくなった日から５年を経過していない者が経営、運営に関係している者。
⑤ 国税及び地方税を滞納している者。

（２）サウンディング項目等

以下の項目を中心に、対象施設の利活用方法のアイディアや意見等をお聞かせ下さい。

サウンディングシートの様式は、様式３「サウンディングシート」のとおりとしますが、内容が具備されていれば、様式は任意（既存資料の活用も可）とします。また、必要に応じて、補足資料も添付していただいて結構です。

【サウンディングにおいて主にお聞きしたい項目等】

① 対象施設の指定管理への参加意欲
（公募があった場合への応募検討状況　等）

② 民間事業者等から見た対象施設の課題・ポテンシャル
（ハード、ソフト両面での課題・魅力・可能性　等）

③ 事業者が参入を検討しやすい募集条件
（応募資格や業務仕様書・審査方法などの公募条件、指定期間、管理運営方法（指定管理料か利用料金制※1か）、適切な料金体系、インセンティブの有無、その他要望、将来的に同一グループでの公募が望ましい施設に関する提案　等）

④ 民間ノウハウを活用したサービス向上に関する提案
（利用者数の増加を図る提案、自主事業による売店設置等の提案、収支状況の改善を図る提案　等）

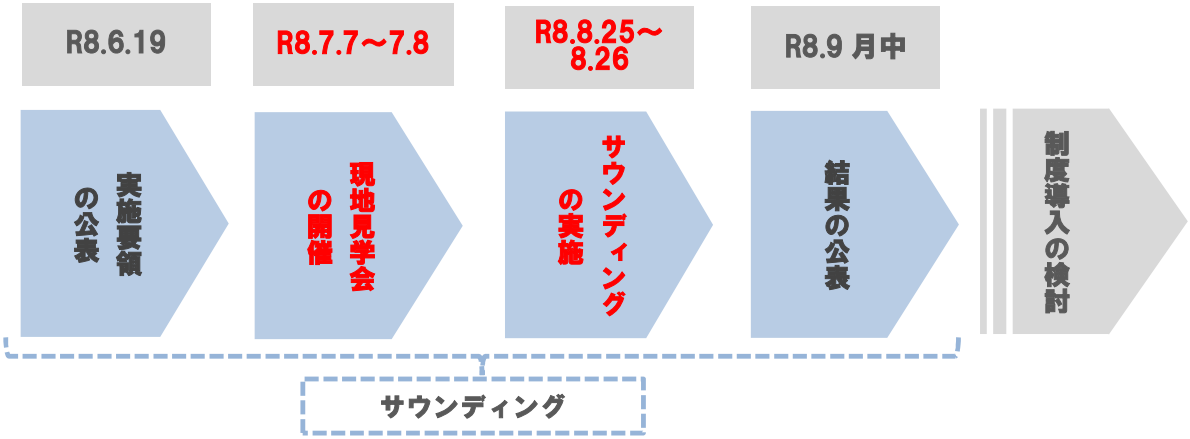
⑤ 効果的・効率的な運営・維持管理に関する提案
（維持管理費の縮減や収入を増やすための提案　等）

⑥ その他、意見等

※1　利用料金制

地方自治法第２４４条の２第８項に基づき、公の施設の利用に係る料金を、当該施設を管理する指定管理者の収入として収受させることができるもの。公の施設の管理運営に当たって、指定管理者の自主的な経営努力を発揮しやすくし、利用者のサービス向上にもつながり、本市及び指定管理者の会計事務の効率化を図ることができる。

7　サウンディングの流れ



8　実施スケジュール

実施内容	日 程
実施要領の公表（公募）	令和８年６月 19 日（金）
現地見学会の参加申込期限	令和８年７月２日（木）
現地見学会の開催	令和８年７月７日（火）～7 月８日（水）
サウンディング参加申込受付期限	令和８年７月 21 日（火）
サウンディングシートの提出期限	令和８年８月７日（金）
サウンディング実施	令和８年８月 25 日（火）～8 月 26 日（水）
実施結果概要の公表	令和８年９月中（予定）

（１）現地見学会の開催（希望者のみ）

希望される法人その他の団体を対象に現地見学会を行います。現地見学会への参加は任意でありサウンディングへの参加要件ではございませんので、不参加でも構いません。

現地見学会には参加せず個別に対象施設の外観を見学いただいても構いませんが、その際は入浴以外での建物内への立ち入りはご遠慮ください。

参加を希望される場合は、様式１「**現地見学会申込書**」に必要事項を記入のうえ、電子メール、郵送又は持参の何れかの方法でご提出下さい。現地見学会は６月に開催いたしますので、希望する日程をご記入ください。

なお、提出漏れ等を防止するため、提出完了後、「相馬総合支所総務課　地域振興係」に、直接お電話にてご連絡くださるようお願いします。

① 申込期限

令和８年７月２日（木）17時まで

② 提出先（11．提出先・問い合わせ先のとおり）

弘前市相馬総合支所　総務課　地域振興係

③ 見学会開催日時

令和8年７月７日（火）～7月８日（水）

※見学会２日間のうち以下の特徴があるので適宜ご検討ください。

７月７日（火）…営業日につき運営状況や利用状況を見学することが可能。（脱衣場、浴室内は見学不可）

７月８日（水）…休館日につき浴室や設備など含め、広く見学することが可能。

※ 希望を踏まえて、別途調整したうえで、日時等をご連絡致します。

④ 会場（集合場所）

現地集合

（２）サウンディングの参加申し込み

参加を希望する場合は、様式２「エントリーシート」に必要事項を記入のうえ、電子メール、郵送又は持参の何れかの方法でご提出下さい。

なお、提出漏れ等を防止するため、提出完了後、相馬総合支所総務課　地域振興係」に、直接お電話にてご連絡くださるようお願いします。

① 申込受付期間

令和８年７月21日（火）17時まで　※郵送必着

② 提出先（11．提出先・問い合わせ先のとおり）

弘前市相馬総合支所　総務課　地域振興係

（３）サウンディングシート等の提出

サウンディングの項目・様式等は、「7．（2）サウンディング項目等」のとおりです。

様式３「サウンディングシート」等を作成のうえ、下記提出先へ電子メール又は郵送にてご提出下さい。

① 提出期間

令和８年８月７日（金）17時まで　※郵送必着

② 提出先（11．提出先・問い合わせ先のとおり）

弘前市相馬総合支所　総務課　地域振興係

（４）サウンディングの実施

提案書の受理後、幅広く意見交換を行う場として、提案者との個別対話を行います。

日時や場所等の詳細については、個別に調整させていただきます。また、希望があれば、オンラインでの個別対話についても可能です。

なお、必要に応じて複数回行う場合があり、別途、電話、電子メールによる追加対話をお願いすることがあります。

① 実施期間

令和８年８月25日（火）～令和８年８月26日（水）の間で随時実施

※ 午前９時から午後６時まで

② 所要時間

60分程度

③ 実施場所

弘前市相馬総合支所　会議室

※ 詳細はサウンディング実施日時と併せてご連絡いたします。

※ Web会議（Zoom）でも実施可能です。Web会議での参加希望については様式２で回答してください。

④ 実施方法

参加事業者のアイディア及びノウハウの保護のため、各事業者個別に行います。

弘前市職員は６～８名が参加する予定ですので、提出する資料がある場合は「８部」ご持参くださるようお願いします。

（５）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、概要を市のホームページで公表します。

公表に当たっては、参加者のアイディア保護等を考慮し、参加者名は公表せず、内容についても事前に参加者に確認を行います。

9　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、指定管理者公募における評価の対象とはならないことを予めご了承のうえご参加くださるようお願いします。

ただし、サウンディングの結果等を踏まえて、利活用方法等を検討していくことから、参加事業者の提案内容が公募条件等に反映される可能性はあります。

（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）追加確認への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の確認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。

１０　申込様式、参考資料

① 現地見学会申込書　様式１
② エントリーシート　様式２
③ サウンディングシート　様式３
④ 位置図・平面図　資料１
⑤ 外観・内観　資料２
⑥ 管理運営に係る収支等　資料３

１１　提出先・問い合わせ先

〒036-1592　弘前市大字五所字野沢 41-1
弘前市相馬総合支所 総務課 地域振興係
TEL：0172（84）2111　FAX： 0172（84）3500
電子メール　soumu-s@city.hirosaki.lg.jp