

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の結果について

弘前市では、「御所温泉」に指定管理者制度を導入することについて検討を行うため、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、「御所温泉」の市場性及び参入を検討しやすい募集要件や管理運営方法、利活用方法等民間事業者等の可能性を確認し、公募条件を設定するなど今後の参考とさせていただくため、「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その結果を公表します。

1 施設概要

施設名称	御所温泉
所在地	弘前市大字五所字野沢4-1番地1
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 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）

2 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）
現地見学会の開催	令和8年7月7日（火）、7月8日（水）
サウンディングの実施	令和8年8月26日（水）

3 参加事業者

実施内容	参加事業者数
現地見学会	6事業者
サウンディング（対話）	3事業者

※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ありません。

4 結果の概要（事業者からの主な意見・提案内容）

(1) 施設の運営スキームについて

○利用料金制の導入

- ・ 経営に関するすべての経費を事業者負担とするのではなく、一部の主要な経費を市側で負担したうえでの独立採算を検討できるという意見がありました。
- ・ 維持管理費の負担区分、設備更新計画、事業者側に責任のない外的要因による営業停止時のリスク分担が整理されれば可能であるという提案がありました。

○営業時間

地域の早朝需要に応えるため、営業開始時間（現在 10 時）を早めたいという提案がありました。

○休館日

毎週の休館日は機会損失が大きいため、年末年始のみ休みが良いとの意見がありました。

○入浴料金

- ・ 利用料金制の場合、収入増のため料金見直しの必要性が指摘され値上げは妥当との意見がありました。
- ・ 入浴料金の見直しは公共性と利用者離れに配慮しつつ採算水準へもっていくという意見がありました。

(2) 指定管理の募集条件について

○指定管理期間

- ・ 事業者が設備投資をおこなう場合、費用回収の観点から指定管理期間としては 8 年、もしくはそれ以上の長期設定が望ましいとの意見がありました。
- ・ 県外の動向を見ると指定期間が 10 年も一般化している傾向にあるため、短期では投資の回収や人材定着が困難となるという意見がありました。

○募集期間

指定管理の公募期間が 1 か月ほどであるが、設備や維持費を確認するため 2 か月くらいに広げて欲しいと要望がありました。

○その他条件

- ・ 物販・イベント等実施による自主事業で収益を拡大したいという提案がありました。
- ・ 施設の目的や目指す方向性を市が明確に示すことが、質の高い事業提案につながるという意見がありました。

(3) 管理運営体制及びリスク分担について

○日常管理

現在、市が専門業者へ外部発注している小規模修繕や特別清掃については、その外注を減らし内製化できる可能性があるという提案がありました。

○維持管理

温泉設備は数十万円規模の突発的な故障（ポンプや配管等）が頻発するため、根幹設備の修繕は市負担として欲しいという意見がありました。

○設備・機械類修繕

- ・大規模修繕は市がおこない、日常的な小規模修繕は指定管理者が負担するのが基本方針であるとの意見がありました。
- ・光熱水費削減にはLED化などの大規模改修が必要であり、その初期投資は市に負担してもらいたいという提案がありました。
- ・現時点で故障している設備は、公募前に市が更新して欲しいという意見がありました。

(4) 災害時・非常時における運用

近隣地域での災害発生時に市民へ風呂やシャワーを無料開放する緊急要請があった場合、発生する水道光熱費や資材消耗等の実費は市が補償・負担していただければ実施できる可能性はあるという提案がありました。

5 今後の対応方針

今回のサウンディング調査でいただいたご意見・ご提案を踏まえ、将来にわたり魅力ある温泉施設を運営し、入浴者の利便性の維持、管理コストの適正化を図るため、公募条件や業務範囲の精査を進めてまいります。