

令和8年7月
奈良県宇陀市

1 市場調査の目的

保養センター美榛苑は、昭和 55 年の開設以来、宿泊・日帰り入浴等のサービスを提供してきましたが、供用開始から約 45 年が経過し、施設・設備の老朽化に伴う更新・修繕負担が増大しています。一方で、本施設は泉質に優れた天然温泉を有し、豊かな自然環境と相まって、滞在型観光の拠点として高いポテンシャルを有しており、民間事業者の創意工夫により、サービス価値の向上と持続可能な運営への転換が期待できます。

本調査は、現行の指定管理期間終了（令和 10 年 3 月末）以降の施設譲渡等による民営化を基本とした利活用の可能性を検討するにあたり、民間事業者の皆様との対話を通じて、事業性（収益性・投資回収見通し）、望ましい事業スキーム（譲渡・貸付・運営形態）、改修・更新に関する条件やリスク分担、提供可能なサービス、地域貢献と収益性の両立案等を幅広く把握することを目的とします。

本市は、事業者提案を最大限に活かせるよう、用途や運営手法の柔軟性を確保しつつ、公募条件・要求水準・契約期間等について、実現性と投資意欲を高める観点から整理します。本調査結果を踏まえ、民間のノウハウを活かした魅力ある施設再生と、持続可能な運営スキームの構築につなげます。また、現在、以下の想定スケジュールで業務を進めており、本調査は民間活用による事業化の可能性、成立条件、課題及び必要な行政対応を把握するものとなります。

■今後の想定スケジュール

今回の調査結果によっては、以下のスケジュールを大幅に見直す可能性はあります。

民営化に向けた公募開始	令和9年2月～6月（予定）
事業者選定	令和9年7月頃（予定）
事業者決定	令和9年9月頃（予定）

2 対象施設の概要

詳細情報は別添資料をご確認ください。

施設名	所在地	建築年	面積（㎡）
宇陀市保養センター美榛苑	奈良県宇陀市榛原福地 255 番地	昭和 55 年	延床面積：7,496.85 ㎡（鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造／3 階建・一部 4 階建） 土地面積：13,695.58 ㎡（市街化調整区域・一部市街化区域）

運営に関すること		
現在の運営方法	サービス内容	その他
指定管理者が運営を実施 指定管理者：北海道ホテル&リゾートホールディングス(株) 指定管理期間：令和7年4月～令和10年3月	宿泊・日帰り入浴・レストラン等	【公式 HP】美榛苑 天然温泉 たまご肌美人の湯

※現在の指定管理者選定に係る発注仕様書及び協定書は、別添資料をご確認ください。

3 スケジュール

実施要領の公表	令和8年7月17日（金）
ウォークスルー調査（現地見学）の参加申込期限 ※希望者のみ	令和8年8月14日（金）
ウォークスルー調査（現地見学）の実施期間	令和8年8月17日（月）～8月31日（月）
サウンディング調査の参加申込期限	令和8年9月4日（金）
事前ヒアリングシートの提出期限 ※任意提出	令和8年9月11日（金）
サウンディング調査の実施期間	令和8年9月24日（木）～10月2日（金）
実施結果概要の公表（予定）	令和8年10月下旬

※ウォークスルー調査は、希望者のみを対象に実施します。ウォークスルー調査に参加していない場合であっても、サウンディング調査への参加は可能です。

※ウォークスルー調査及びサウンディング調査の実施日程は、それぞれの参加申込後に調整の上、決定します。

4 サウンディングについて

（1）応募者の対象及び制限（ウォークスルー・サウンディング調査共通）

保養センター美榛苑を利活用する意向を有する法人又は法人グループただし次のいずれかに該当する場合は参加できません。

ア 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

イ 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

ウ 宇陀市暴力団排除条例（平成23年12月26日条例第21号）に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる場合

（2）ヒアリング項目

本調査での対話内容として次の項目を予定しています。各項目について、様式2「事前ヒアリングシート」を用意していますが、任意提出とし、提出がなくても本調査へ参加いただくことは可能です。

大項目	小項目		サウンディング項目
施設の市場性・活用可能性	1	ポテンシャル	✓ 対象施設の強み・弱み、施設立地エリアの強み・弱み
	2	市場性	✓ 当該施設の市場性拡大の可能性 ✓ 譲渡・売却を含む民営化に向けた可能性
	3	利活用内容	✓ 方針・コンセプト、ターゲット、利活用内容、運営方法、施設規模（拡大・維持・縮小）、施設機能（現在ある機能のうち、残す機能・廃止する機能）
事業スキーム及び事業条件	4	建物等の取得等の形態	✓ 既存建物（取得・貸付）、土地（購入・賃貸借）、源泉地（温泉権利の取得形態（購入・貸付）） ✓ 上記のうち、必須条件及び任意条件 ✓ 譲渡等の引き渡し等の条件
	5	改修・更新	✓ 既存建物の活用の有無（既存建物活用・解体、新築） ✓ 改修・更新を行う場合の想定改修規模・内容、投資回収の考え方 ✓ 改修・更新の実施方法、実施時期、想定工期、安全管理方法

	6	価格	✓ 譲渡や売却、貸付、温泉利用料に関する適切な価格設定方法及び考え方 ✓ 価格形成に影響する条件 ✓ 現時点で想定する取得価格または貸付料
	7	市の関与	✓ 提案いただいた利活用案の実現に向けて市に求める支援内容 ✓ 市の支援や負担を最小化する方策
	8	リスク分担	✓ リスク分担の検討に当たり考慮すべき事項 ✓ 貴社提案の実現に向けたリスク分担のあり方
地域性・公共性	9	地域の魅力向上	✓ エリアの観点からみた地域の魅力向上策 ✓ 上記の魅力向上に向けた当該施設の位置づけ及び現在不足している機能等
	10	地域理解・貢献	✓ 地域の理解促進に向けた提案内容 ✓ 現在従事している従業員等の雇用継続の可能性 ✓ 地域貢献ができる提案内容
	11	付加価値	✓ その他の付加価値提案事項
公募手続き	12	参加方法	✓ 単独・JV
	13	公募	✓ 開示希望資料、公募期間、公募開始から契約締結までの期間、契約締結から事業開始までの期間 ✓ 公募条件に対する希望
	14	手続き	✓ 譲渡等に向けた手続面で考慮や配慮を要する事項
その他	15	その他	✓ 現時点での要望 ✓ その他

5 サウンディングの手続き

(1) サウンディング調査の参加申込

様式1-2「サウンディング 参加申込書」に必要事項を記載のうえ、下記提出先まで E メールにて提出してください。

申込期間：令和8年7月17日（金）～9月4日（金）

宛 先：s-kankou@city.uda.lg.jp

件 名：【保養センター美榛苑：サウンディング調査参加申込】（会社名）

本 文：法人名、代表者氏名、連絡先、参加人数

備 考：参加申込後、日程調整の上、実施日時及び場所等をEメールにて連絡します。調整の結果、希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

(2) ウォークスルー調査の参加申込（希望者のみ）

サウンディングに際してウォークスルー調査を希望する場合は、様式1-1「ウォークスルー調査参加申込書」に必要事項を記載のうえ、下記提出先まで E メールにて提出してください。

申込期間：令和8年7月17日（金）～8月14日（金）

宛 先：s-kankou@city.uda.lg.jp

件 名：【保養センター美榛苑：ウォークスルー調査参加申込】（会社名）

本 文：上記（1）と同じ

備 考：参加申込後、日程調整の上、実施日時及び場所等をEメールにて連絡します。調整の結果、希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

また、ウォークスルー調査に参加していない場合であっても、サウンディング調査への参加は可能です。

(3) 事前ヒアリングシートの提出 (任意提出)

様式2「事前ヒアリングシート」に必要事項を記入のうえ、下記提出先まで E メールにて提出してください。

提出期限：令和8年9月11日（金）

宛 先：s-kankou@city.uda.lg.jp

件 名：【保養センター美榛苑：事前ヒアリングシート】（会社名）

備 考：記載可能な項目のみのご意見・ご提案でも差し支えございません。

(4) ヒアリングの実施

参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に実施します。

実施期間：令和8年9月24日（木）～10月2日（金）

実施場所：市役所内の会議室またはリモート

実施方法：対面またはリモート

備 考：1事業者につき1時間から1時間半程度を目安に実施する予定です。

(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。

6 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）結果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 本調査への参加実績は、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。

※本調査の実施に当たっては、業務の一部を委託しており、ヒアリングには受託事業者が同席する予定です。

(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

市が参加者に提示又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は市に許可なく第三者に伝えることを禁止します。

(4) 追加対応への協力

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きます。その際にはご協力をお願いいたします。

7 問い合わせ先

担 当：宇陀市農林商工部観光課

所在地：633-0292 奈良県宇陀市榛原下井足17番地の3

電 話：0745-82-2457

メール：s-kankou@city.uda.lg.jp