



いわき市健康・福祉プラザ いわきゆったり館 サウンディング型 市場調査実施要領

2024.6

福島県いわき市



CONTENTS <目次>

- 1 調査の背景・目的 2
- 2 本案件の進捗レベル 2
- 3 対象施設の概要 3-4
- 4 サウンディングの内容 5-12
- 5 スケジュール 12
- 6 申込方法 13
- 7 関連リンク 13
- 8 申込先・連絡先 13

「いわきゆったり館」は温泉街のある湯本駅とJ2で活躍する「いわきFC」の本拠地「ハワイアンズスタジアム」の間に位置する多機能施設です。



豊富な湯量の温泉と多機能な空間を活用しませんか？

2023年度
施設利用人数
約13万人

多機能施設

温泉 プール
トレーニングルーム
宿泊室 大広間
レストラン 研修室

1 調査の背景・目的

いわき市健康・福祉プラザ いわきゆったり館（以下、「ゆったり館」という。）は、市民の健康を増進し、高齢者及び障害者並びにこれらの養護者の居宅生活支援のための便宜を総合的に供与し、地域福祉の推進に資することを目的として、1997年にオープンした施設です。

ゆったり館はオープンから26年が経過し、設備の老朽化への対応が必要となっています。

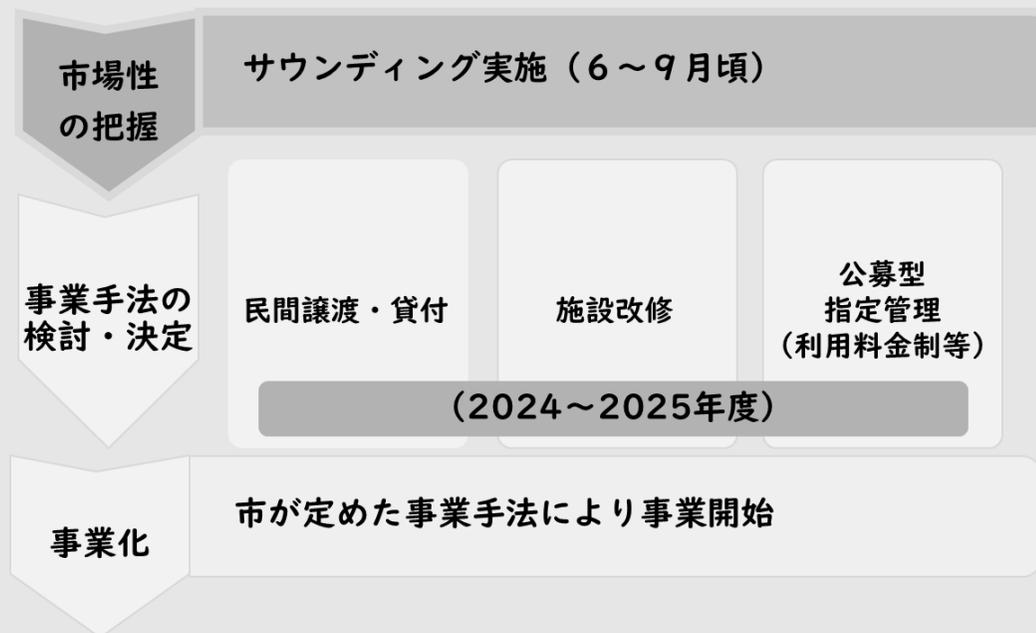
加えて、上記の目的を達成するため、公益目的事業と収益事業に取り組んでいますが、収支均衡を保つことができない状況が継続しており、施設の維持に課題を抱えています。

本市では、限られた行政資源を真に必要な施策へと集中的に投資するため「いわき市公共施設等総合管理計画」を策定しており、ゆったり館も含め、公共施設の再編を進めています。

そこで、民間事業者の皆様からご提案やご意見を募り、ゆったり館の施設や敷地の有効活用を検討することを目的に、サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）を実施します。

今回のサウンディングでは、施設の売却・譲渡・貸付や、運営方法・施設機能の変更等の可能性を模索し、その際に市側に求める条件などを調査します。

2 本案件の進捗レベル



※ 本プロセスはあくまでイメージであり、上記内容・進捗に限定するものではありません。

記載している事業手法は一例であるため、それ以外の幅広い提案も受け付けます。

3 対象施設の概要

(1) 対象施設・所在地

いわき市健康・福祉プラザ いわきゆったり館
 (福島県いわき市常磐湯本町上浅貝22番地の1)



(2) 現在の運営方式

「指定管理者による運営」 (指定管理料を市が負担)

◆ 現在の運営団体の概要

運営団体	建物面積	指定期間	指定管理料 (年間)
(公財)いわき市 社会福祉施設事業団	約9,380㎡	2026年 3月31日まで	約275百万円

(3) 敷地の情報

- ◆ 面積：約 57,500 m²（一部借地あり）
- ◆ 都市計画区域：都市計画区域内
- ◆ 市街化区域：市街化区域
- ◆ 用途地域：第一種住居地域
（建ぺい率 60% 容積率 200%）
- ◆ 立地適正化計画：まちなか居住区域
- ◆ 災害リスク：指定なし
- ◆ 評価額：約 6 億円（簿価）

(4) 建物の情報

- ◆ 面積：約 9,380 m²
- ◆ 構造：鉄筋コンクリート造
（地上 2 階、地下 1 階）
- ◆ 建築年：1997 年（築 26 年）
- ◆ 評価額：約 25 億円（簿価）
- ◆ 設備更新費：約 5 億円
- ◆ 解体費：約 8 億円
- ◆ 再建築価格：約 65 億円
（土地取得・造成費を除く）

※ 設備更新費、解体費、再建築価格はあくまで現段階の想定であり、設備の状態や物価の変動等により増減します。

(5) 利用状況・収支

① 利用状況

(単位：人)

区分	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
クアハウス	297,441	189,730	134,939	129,424	119,116
宿泊施設	4,856	1,731	2,083	3,687	3,347
小計	302,297	191,461	137,022	133,111	122,463
デイサービス	5,946	5,087	5,383	5,052	6,440
合計	308,243	196,548	142,405	138,163	128,903

※ 2023年度の宿泊室の年間稼働率は28.4%

② 市の収支

(単位：円)

区分	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
収入	113,953,646	76,652,441	31,241,240	75,496,723	97,725,750
支出	258,470,000	238,963,000	226,188,446	271,069,161	276,151,865
収支差額	△ 144,516,354	△ 162,310,559	△ 194,947,206	△ 195,572,438	△ 178,426,115

(6) 現指定管理者の情報

- ◆ 団体概要：1982年に市が出捐して設立
- ◆ 事務局：ゆったり館内
- ◆ 職員数：51名（うち、ゆったり館24名）
- ◆ その他の管理施設
いわきサン・アビリティーズ
障害者生活介護センター
永井保育所（へき地保育所）
老人福祉センター5館

4 サウンディングの内容

(1) 対象エリアの紹介

① 温泉



② 25mプール



③ トレーニングルーム



エクササイズフロア



女性専用ルーム

④ 宿泊棟



⑤ 研修室



研修室(大)



研修室(小)



調理実習室

⑥ デイサービスセンター



機能訓練室



浴室

(2) サウンディング項目

以下の項目についてご意見やご提案をお聞かせください。

※一部の項目だけでも構いません。

- ① 利活用や参入の可能性とその内容
(買受、譲渡、賃貸借、PFI、指定管理)
- ② スケジュール
- ③ 施設や設備への投資
- ④ 現指定管理者への対応(継続雇用など)
- ⑤ 事業期間
(賃貸借、PFI、指定管理の場合の期間)
- ⑥ 指定管理の場合の利用料金
(利用料金制の導入を含む)
- ⑦ 市に求める条件やインセンティブ
- ⑧ その他自由意見

対象エリアのうち、一部のみを利活用のご提案も可能です。

(3) サウンディングの対象者

対象施設を引き受ける、または運営することに関心のある民間企業、NPO法人等の法人、個人事業主、任意団体など。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定により、入札参加制限を受けている者。
- ② いわき市競争入札有資格者指名停止等措置要綱(平成28年3月30日制定)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)に基づく更生手続開始の申立てまたは民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立てをしている者。
- ④ いわき市契約等に係る暴力団等の排除に関する要綱(平成22年2月22日制定)第4条第1項に規定する排除措置対象者に該当する者。
- ⑤ 法人税や消費税・地方消費税などの税金を滞納している者。

市外事業者も対象です。

(4) サウンディングの進め方

- ① サウンディングについては、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。※事前の施設見学会を除く
- ② 参加方法は、現地対面方式とWEB方式（Zoom等）のいずれかとします。
- ③ 調査に参加する費用（出張費等）は、参加事業者の負担とします。
- ④ 調査の際に、説明資料の提出を求めません。ただし、必要と考える場合は、ご用意いただいても構いません。
- ⑤ 実施結果については、概要のみ公開します。なお、参加事業者の名称は公表しません。さらには、公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

以下のような業種の方の参加を想定していますが、その他の業種の方も、ぜひご参加ください。

- ◆民間の健康センター運営事業者
- ◆民間のプール・ジム運営事業者
- ◆旅館・ホテル運営事業者
- ◆レジャー施設運営事業者
- ◆スポーツクラブ・チーム運営事業者
- ◆医療機関
- ◆建設業・不動産の事業者
- ◆他の公共施設の指定管理者

5 スケジュール

期間	項目
2024年6月21日（金）	サウンディング実施要領の公表
2024年6月21日（金） ～7月26日（金）	施設見学会参加申込期間（任意）
2024年7月1日（月） ～8月2日（金）	施設見学会（任意）
2024年6月21日（金） ～8月21日（水）	サウンディングへの参加申込期間
2024年8月2日（金） ～8月30日（金）	サウンディングの実施
2024年9月下旬頃	サウンディング結果の公表

※ 原則として、土日祝日、お盆の期間を除く（要相談）

※ 申込期間を過ぎた場合も可能な限り対応します。

6 申込方法

【別紙】「エントリーシート」を記載の上、電子メールにより提出願います。

メール件名は『【事業者名】いわきゆったり館「サウンディング」
(または「施設見学会」) 参加申込』としてください。

7 関連リンク

「ゆったり館 公式ホームページ」

<http://www.yuttarikan.ecnet.jp/>

「(公財)いわき市社会福祉施設事業団 公式ホームページ」(過去10年間の決算情報などを公開しています。)

<http://yuttarikan.ecnet.jp/jigyodan/>

「湯本温泉」(有馬温泉、道後温泉と並ぶ日本三古泉。世界屈指の湯量と珍しい硫黄泉の泉質が特徴です。)

<https://kankou-iwaki.or.jp/spot/10053>

「湯本駅周辺の再開発」(東北一の温泉地を目指して再開発を計画しています。)

<https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1599438023049/index.html>

「公共施設等の施設カルテ」(公共施設のデータを公表。ゆったり館は「誘客施設、ヘルスパール」の位置づけです。)

<https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1705641904770/index.html>

「劣化度診断報告書」(ゆったり館は「保健福祉部所管施設」に記載されています。)

<https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1716775804954/index.html>

「いわき市公共施設等総合管理計画」(公共施設再編の方針等を示しています。)

<https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1486970034442/index.html>

「いわき市公共施設等総合管理計画・個別施設計画」(ゆったり館は「観光誘客・健康施設」の位置づけです。)

<https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1712125815706/index.html>

8 申込先・連絡先

いわき市 保健福祉部 保健福祉課 (970-8686 福島県いわき市平字梅本21)

TEL 0246-22-7451

Email hokenfukushi@city.iwaki.lg.jp