

ラジウム温泉太山寺・保養センター太山寺の運営検討に関する サウンディング型市場調査 実施要領

令和 7 年 6 月

公益財団法人こうべ市民福祉振興協会

1. 本調査の目的

ラジウム温泉太山寺・保養センター太山寺(以下「本施設」という。)は、昭和 55 年 11 月(保養センター太山寺)、昭和 62 年 4 月(ラジウム温泉太山寺)に建設され、こうべ市民福祉振興協会(以下「協会」という)が所有し、賃貸借した民間事業者により運営されています。

本施設は建物・設備の老朽化が著しく、今後も運営を継続していくためには、大規模修繕が必要と考えられることに加え、コロナ禍以降、入浴者数が十分に回復していないなどの課題があります。

このような状況や現賃貸借契約期間が令和 8 年 3 月に満了することを踏まえ、令和 8 年 4 月以降の本施設の事業スキームを再構築するにあたり、サウンディング型市場調査を実施します。本件サウンディング型市場調査では、民間事業者等との対話を通じて整理を行い、その結果を今後の本施設の運営検討に向けて活用させていただきます。

2. 対象施設・用地の概要

(1)ラジウム温泉太山寺(温泉棟)昭和 62 年 4 月建設

- ①所在地 : 神戸市西区伊川谷町前開 273 番地の 1
- ②構造・規模 : 鉄筋コンクリート造 2 階建
- ③面積 : 床面積 1,422 m² (1 階 980 m²、2 階 442 m²)
- ④諸室 : 1 階 浴室 2 室(161・162 m²)、障がい者浴室 1 室、
ラウンジ、救護室、電気室、機械室
2 階 売店、レストラン、事務室 等

(2)保養センター太山寺(宿泊棟)昭和 55 年 11 月建設

- ①所在地 : 神戸市西区伊川谷町前開 270 番地の 1
- ②構造・規模 : 鉄筋コンクリート造 瓦葺 2 階建
- ③面積 : 床面積 1,959.99 m² (1 階 1,283.82 m²、2 階 676.17 m²)
- ④諸室 : 1 階 和洋室(バリアフリー対応) 4 室、大広間 52 畳 1 室
小広間 3 室、浴室(男・女)計 2 室、障がい者浴室 1 室
ロビー、フロント、事務室、厨房、娯楽室、機械室、電気室
2 階 客室 12 室(和室 8 畳)、会議室 2 室、談話室 1 室

(3)駐車場

- ①宿泊者用駐車場：13 台
- ②車いす使用者用駐車場：4 台
- ③温泉利用者用駐車場：143 台

(4)従業員宿舎

112.98 m² 4 室

(5)用地・都市計画による制限

- ①敷地面積 : 7,635.02 m²
- ②区域・区分 : 市街化調整区域
- ③用途地域 : 用途地域指定なし
- ④建蔽率 : 60 %
- ⑤容積率 : 100 %
- ⑥防火指定 : 防火指定なし (用途地域を定めている区域は建築基準法 22 条区域)
- ⑦高度地区 : 指定なし
- ⑧その他制限 : なし

(6)温泉分析結果

- ①令和 5 年 9 月 26 日実施
源泉温度 27.2℃、湧出量 158 ℓ / 分、ラドン 10.7 マッヘ (144 ベクレル)
- ②平成 24 年 11 月 6 日実施
源泉温度 25.2℃、湧出量 320 ℓ / 分、ラドン 15 マッヘ (200 ベクレル)

3. 現在の運営形態

(1)運営事業者：株式会社 なでしこの湯

(2)選定方法 : 公募によるプロポーザル方式

(運営事業者公募資料 (平成 30 年) : 別紙参照)

(3)契約形態 : 賃貸借契約 (期間 : 平成 30 年 12 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日)

(4)利用実績

	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
入浴者数	241,599 人	144,742 人	144,879 人	163,014 人	168,050 人	173,096 人
宿泊者数 (稼働率)	8,429 人 (60.1%)	3,257 人 (26.2%)	4,385 人 (34.0%)	7,006 人 (51.3%)	8,373 人 (58.1%)	10,247 人 (64.4%)

(5)入浴料

	平日	土日祝
大人	850 円	950 円
高齢者（70 歳以上）・障がい者	750 円	850 円
子ども（小学生）	320 円	
子ども（3 歳以上）	160 円	

4. スケジュール

①実施要領の公表	令和 7 年 6 月 20 日（金）
②検討資料の送付	令和 7 年 6 月 23 日（月）～7 月 4 日（金）
③現地見学会の参加申込み	令和 7 年 6 月 27 日（金）12 時まで
④現地見学会の開催	令和 7 年 6 月 30 日（月）～7 月 2 日（水）
⑤質問の受付	令和 7 年 7 月 4 日（金）17 時まで
⑥質問に対する回答	令和 7 年 7 月 11 日（金）予定
⑦サウンディングの参加申込み	令和 7 年 7 月 16 日（水）17 時まで
⑧事前サウンディングシートの提出	令和 7 年 7 月 28 日（月）17 時まで
⑨サウンディングの実施日時の連絡	令和 7 年 7 月 31 日（木）予定
⑩サウンディングの実施	令和 7 年 8 月 4 日（月）～8 月 29 日（金）
⑪結果の公表	令和 7 年 9 月下旬予定

5. サウンディングの内容

(1)対象者

事業を行うにふさわしい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有し、事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有する温浴施設及び宿泊施設の両方又はその一方の運営実績のある法人又は法人グループとします。なお、グループで参加される場合は、事業実施に必要な免許等を有する事業者をグループ内に含むことが必要となります。

ただし、次のいずれかに該当する場合は対象者になり得ません。

- ・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。
- ・参加申込書提出時点で、神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止を受けている者。
- ・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。
- ・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 6 号に規定する暴力団もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係者を有している者。
- ・国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税を滞納

している者。

(2)条件

- ・建物を取得すること
- ・土地については取得または協会との定期借地契約を締結すること
- ・地元農家による出荷者協議会等と連携し、農産物直売所を運営すること

(3)項目

- ① 令和8年4月以降の事業スキームについて
 - ・事業概要（温浴施設及び宿泊施設の両方又はその一方）
 - ・建物（土地）の取得想定額及び土地の賃借料想定額・契約期間
 - ・大規模改修の有無及び内容 など
- ②現在の施設への意見
 - ・現在の施設に対する所感
 - ・施設の持つ魅力やメリット（デメリット）など
- ③その他
 - ・自由意見

※本調査では、提案者自らが主体的に実施する事業や取り組みを募集します。

※提案内容は構想・検討段階のもので差し支えありませんが、事業内容や事業収支などについて、可能な限り記載してください。

6. サウンディングの手続き

(1)現地見学会(任意参加)

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

現地見学会への参加を希望する場合は、【別紙1】現地見学会申込書に必要事項を記入し、下記申込先へ E メールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和7年6月27日（金） 12時まで

メール件名：『ラジウム温泉太山寺・保養センター太山寺現地見学会参加申込』

② 申込先

E メール：fukushi@shiawasenomura.org

担 当：(公財)こうべ市民福祉振興協会事業課 坂井、三橋

③ 開催日時

令和7年6月30日（月）～7月2日（水）の3日間

10時～11時30分、13時30分～15時（7/2は13時30分～15時のみ）

④その他

- ・当該申込みは、現地見学会の予約のみであり、サウンディングの参加申込みは、別途参加申込みが必要となります。

- ・現地見学会当日は、原則として質疑応答は行いません。
- ・現地見学会は施設の営業中に行います。浴室は温泉利用券をお渡ししますので、各自でご利用ください。

(2)検討資料の提供

【別紙2】確認書提出事業者に対して、令和7年6月23日（月）以降、以下の検討資料を順次提供します。

- ・工事修繕実績（令和元年度から令和6年度）
- ・利用実績（令和元年度から令和5年度）
- ・光熱水費推移（令和元年度から令和5年度）
- ・質問に対する回答内容（令和7年7月11日（金）予定）

※上記検討資料については下記【別紙6】「検討資料の破棄に関する報告書」の対象になります。

① 【別紙2】確認書の提出

令和7年7月4日（金）13時まで

メール件名：『ラジウム温泉太山寺・保養センター太山寺確認書提出』

② 申込先

E メール：fukushi@shiawasenomura.org

担 当：（公財）こうべ市民福祉振興協会事業課 坂井、三橋

(3)質問の受付と回答

本件サウンディング型市場調査全般について質問等がある場合は、【別紙3】質問書に必要事項を記入し、下記送付先へ E メールにてご提出ください。

① 質問の受付期間

令和7年7月4日（金）17時まで

メール件名：『ラジウム温泉太山寺・保養センター太山寺サウンディングに係る質問』

② 質問送付先

E メール：fukushi@shiawasenomura.org

担 当：（公財）こうべ市民福祉振興協会事業課 坂井、三橋

③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを【別紙2】確認書全提出者に対し、E メールにて送信いたします。

④ 回答時期

令和7年7月11日（金）予定

⑤ その他

原則として【別紙3】質問書以外でのご質問は受け付けません。

当該質問の送付をもって、サウンディングの参加申込みとならず、サウンディングの参加申込みは、別途参加申込みが必要となります。

(4)サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、【別紙4】 エントリーシートに必要事項を記入し、下記申込先へ E メールにてご提出ください。

① 【別紙4】 エントリーシートの提出

令和7年7月16日（水）17時まで

メール件名：『ラジウム温泉太山寺・保養センター太山寺サウンディングの参加申込み』

② 申込先

E メール：fukushi@shiawasenomura.org

担 当：(公財)こうべ市民福祉振興協会事業課 坂井、三橋

③ その他

サウンディングの参加人数は1申込みにつき5名までとさせていただきます。

(5)事前サウンディングシートの提出

サウンディング実施時の対話を円滑に進めるために、【別紙5】 事前サウンディングシートの提出をお願いします。なお、事前サウンディングシートは、4 ページ「5 (3) 項目」に基づき、概要がわかる範囲で記載してください。図面等を添付する場合は、PDF 形式であわせて E メールにてお送りください。複数の提案も可とします。

① 【別紙5】 事前サウンディングシートの提出

令和7年7月28日（月）17時まで

メール件名：『ラジウム温泉太山寺・保養センター太山寺サウンディング事前シート』

② 申込先

E メール：fukushi@shiawasenomura.org

担 当：(公財)こうべ市民福祉振興協会事業課 坂井、三橋

(6)サウンディングの実施日時の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、令和7年7月31日(木)（予定）に、実施日時を E メールにて連絡します。（調整の結果、希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。）

(7)サウンディングの実施

①実施期間

令和7年8月4日（月）～8月29日（金）10時～16時

②所要時間

1 グループにつき 1 時間

③ 場所

(公財) こうべ市民福祉振興協会（神戸市北区しあわせの村 1-1）

④その他

当日のサウンディングは、事前サウンディングシートに基づき、事業者から提案（計画案の紹介）をいただき、その後双方で意見交換を行う流れを想定しています。なお、必要に応

じて別紙資料の作成、及び別紙資料に基づく提案を行っていただくことも可能です。

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

サウンディングの実施に際し、資料を事前にデータで送付の上、1部をご持参ください。

ただし、事前にデータ送付がない資料については、当日5部ずつご持参ください。

(8)【別紙6】検討資料の破棄に関する報告書の提出

【別紙6】検討資料の破棄に関する報告書を以下に従って提出してください。

提出方法：押印済原本の送付

送付先：〒651-1106 神戸市北区しあわせの村 1-1

(公財) こうべ市民福祉振興協会事業課 坂井、三橋

提出期限：令和7年9月5日（金）

(9)結果の公表

時期：9月下旬（予定）

サウンディングの実施結果について、当協会ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、公表にあたっては、参加事業者のノウハウに配慮し、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7. 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、今後の本施設の運営に関する評価には影響しません。

(2)費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

(3)追加対話への協力

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。

(4)資料の取り扱い

確認書の提出を条件とする資料（検討資料）に含まれる情報は、当協会又は当該情報の提供者の業務上重要な情報であり、これが第三者に提供された場合には、当協会又は情報提供者の業務又は事業に影響を与えるおそれがあるため、その情報の適切な管理が必要であることから、本目的以外に使用しないことを前提として任意に情報提供を受けていることを、予めご了解ください。

(5)その他

提供情報の公平性の観点から、原則として【別紙3】質問書以外の問い合わせについては対応しかねる場合があります。

8. 参考資料

- (1) 付近見取図・配置図・平面図
- (2) 写真
- (3) 運営事業者公募資料（平成 30 年）

9. 添付資料

- 【別紙 1】現地見学会申込書
- 【別紙 2】確認書
- 【別紙 3】質問書
- 【別紙 4】エントリーシート
- 【別紙 5】事前サウンディングシート
- 【別紙 6】検討資料の破棄に関する報告書

10. 連絡先

〒651-1106

神戸市北区しあわせの村 1 番 1 号

(公財)こうべ市民福祉振興協会事業課 坂井、三橋

TEL : 078-743-8017、FAX : 078-743-8180

Email : fukushi@shiawasenomura.org