

湖國十二坊の森事業運営手法検討業務委託仕様書

1. 委託業務名

湖國十二坊の森事業運営手法検討業務委託

2. 背景および目的

湖國十二坊の森は、岩根山の豊かな自然環境の中に温泉やプールなどの施設があり、市民の健康増進と交流の促進および地域文化の振興を図ることを目的に、平成 11 年に建設された。平成 19 年からサービスの向上や施設の効率的な運営を図るため、指定管理者制度を導入した。

一方で、建物や設備の老朽化が進むとともに利用者数も伸び悩み、本施設の管理運営のための財政負担は拡大している。

湖南省公共施設等総合管理計画個別施設計画（令和 3 年 3 月策定、令和 8 年 3 月改定）では、市民の保養施設であり、市を代表する観光施設であることを踏まえ、将来の在り方について検討するとの方針をさだめている。

本業務は、本施設の現状や利用状況等を分析し、本施設に対する社会的な評価を行い、今後の本施設の在り方について検討を進める。

3. 業務対象施設

名 称 湖國十二坊の森 十二坊温泉ゆらら

所在地 湖南省岩根 678 番地 28 ※施設の詳細については、別紙を参照すること。

4. 履行期間

令和 8 年 10 月 1 日 から 令和 9 年 3 月 31 日

5. 業務内容

受託者は、上記目的達成のため、以下の業務を一括して実施するものとする。

（1）現状分析

本施設の現状（利用状況や問題点、課題など）を分析し、整理を行う。また、本施設の特性を整理し、今後の運営の可能性をまとめる。

（2）施設状況調査

本施設の建物や主な設備の状況や問題点、課題などを調査・分析し、整理を行う。また、現時点での本施設の資産的状況を調査するとともに、今後 10 年程度で必要となる修繕費など施設の更新費用の推計を行う。

（3）事例調査

効率的な運営を行っている県内外の類似施設（近隣自治体の類似施設を含む。）の管

理運営方法などを調査して整理し、本施設との比較を行う。

(4) 今後の施設活用方策の検討

(1) から (3) までの結果を踏まえ、今後の本施設の利活用の可能性の検討を行う。
なお、本施設の特性を生かした付加価値の創造や新たな事業展開（現状の事業内容、運営形態に拘ることなく）を検討し、モデル的な管理運営に係るスキームおよびスケジュール案の作成（複数可）を行う。

(5) 民間への譲渡を含めた事業の実現可能性の検討

検討した施設の活用方策について、その実現可能性について調査するとともに、実現に向けた課題などを整理する。その際、民間事業者への施設譲渡のほか指定管理者制度、市直営などによる手法の比較検討を行う。

(6) 報告書のとりまとめ

(1) から (5) までの内容をとりまとめ、報告書を作成する。

(7) 打ち合わせ協議

初回、中間、納品時など、最低3回以上打ち合わせ協議を実施すること。なお、少なくとも初回、最終は管理技術者が同席すること。

6. 委託料上限額

金4, 400, 000円（消費税および地方消費税を含む。）

7. 成果品の納品

- (1) 成果報告書 正1部 副1部
- (2) 参考資料 一式 ※業務上作成した資料、参考文献など
- (3) 電子データ 一式
- (4) 成果品の所有権（著作権を含む。）は、すべて本市に帰属する。

8. その他

- (1) 受託者は本業務の遂行にあたっては、委託者と十分な協議打合せを行ったうえで、進捗状況を随時報告するものとする。
- (2) 受託者は、本業務において知りえた事項について、漏洩してはならない。また、本業務に用いた資料および成果品等について、委託者の許可なく公表または貸与してはならない。
- (3) 受託者は、本業務の全部または一部を一括して第三者に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、委託者が認めた場合は、本業務の一部を第三者に委託し、または請け負わせることができる。
- (4) 本仕様書に記載のない事項、または疑義が生じた事項については、協議のうえ決定する。

湖國十二坊の森事業運営手法検討業務委託仕様書

別紙

施設概要

(1) 施設名称 湖國十二坊の森 十二坊温泉ゆらら

(2) 所在地 湖南省岩根 678 番地 28

(3) 竣工年月日 平成 11 年 3 月 23 日
※平成 29 年度に増改築工事を実施

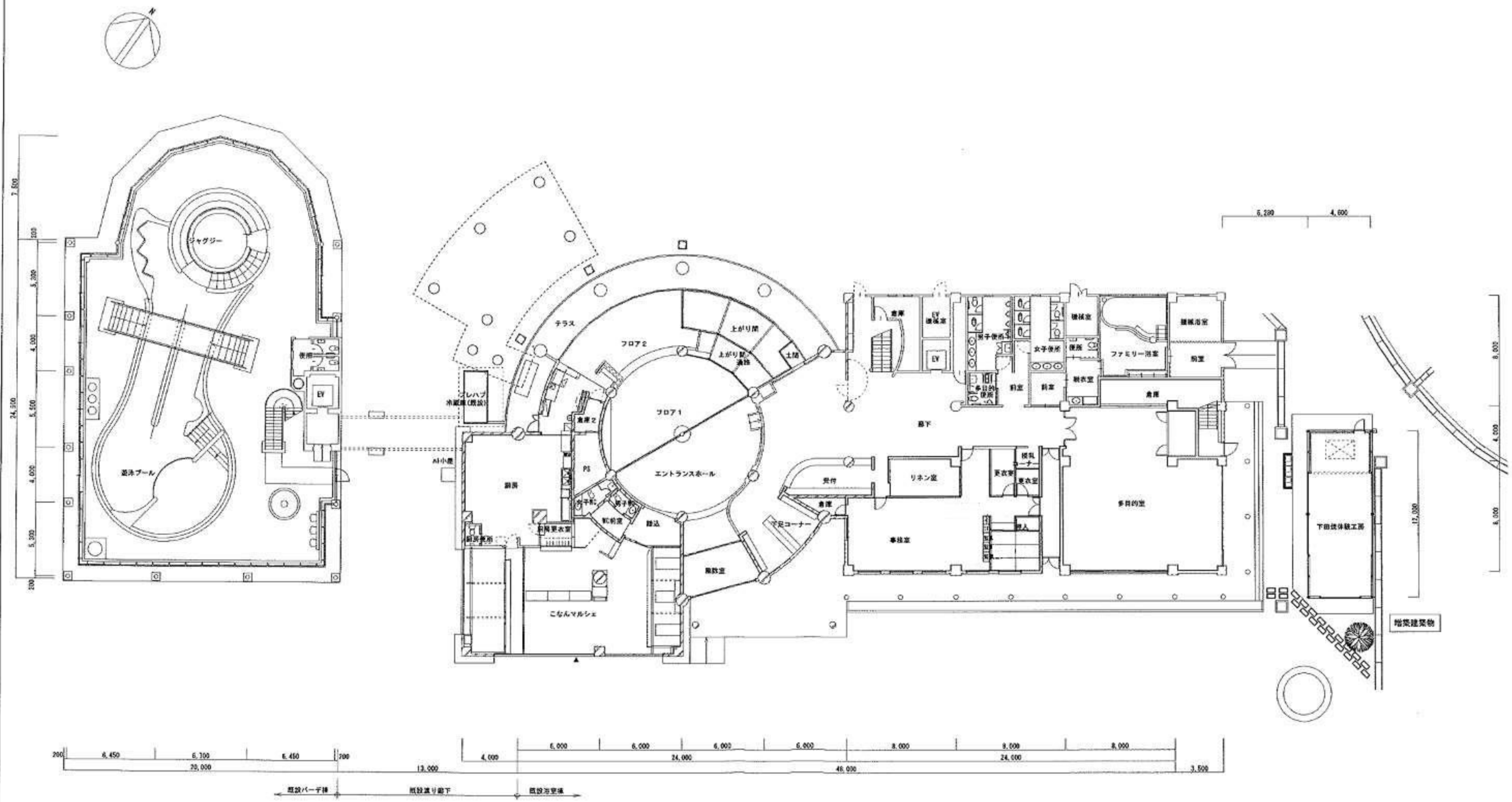
(4) 敷地面積 39,961.35 m²

(5) 施設延べ面積 3,052.93 m²

(6) 階数 2 階

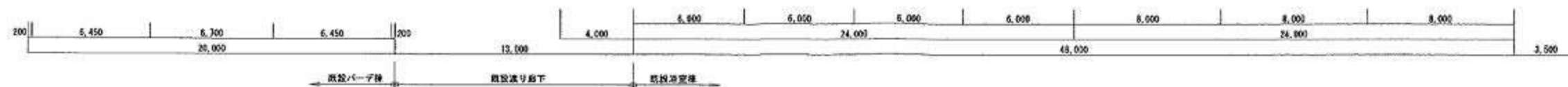
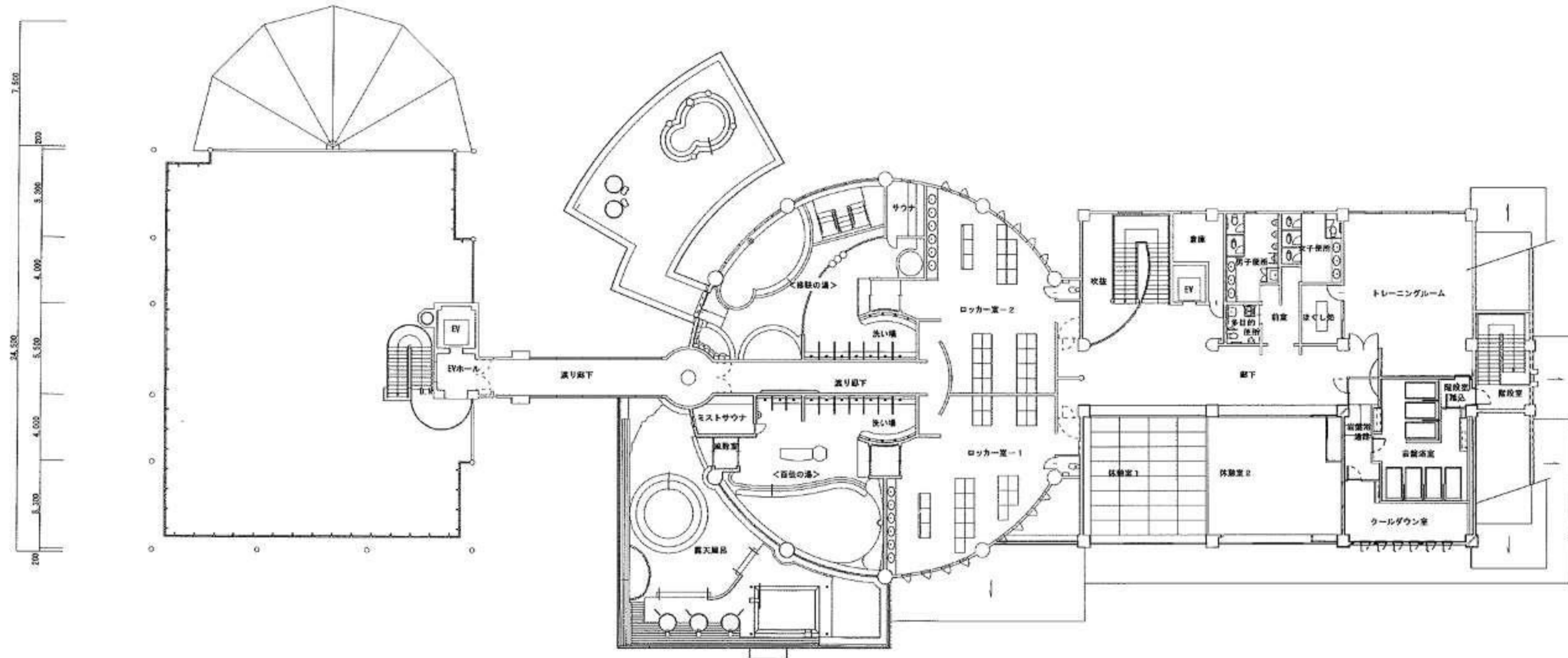
(7) 設置目的

市民の健康増進と交流の促進および地域文化の振興を図ることを目的とする。



1 階平面図

図面の名称		作成年月日	
1階 平面図		令和7年9月	
	縮尺 (A2)	縮尺 (A3)	図面番号
	1 : 200	1 : 282	



2階平面図

図面の名称			作成年月日
2階 平面図			令和7年9月
	縮尺 (A2)	縮尺 (A3)	図面番号
	1 : 200	1 : 282	