

別海町ふるさと交流館の管理運営及び再整備に
関するサウンディング型市場調査実施要領

令和7年7月14日 別海町 産業振興部 商工観光課

1 調査の目的

「別海町ふるさと交流館」は、町民に憩いの場を提供し、福祉の向上と健康の増進を図るとともに、他市町村との交流を深め、明るく豊かな郷土づくりに寄与することを目的に設置された施設です。

現在、ふるさと交流館は町が直営で施設運営を行っていますが、官民が連携することにより、施設の設置目的を達成しながら、飲食・宿泊機能の再稼働や、地域の活性化につながる方法について検討しています。

つきましては、この施設の活用方法について民間のアイデアや御意見を伺うため、公募によるサウンディング型市場調査を実施します。

本サウンディング型市場調査は、施設の活用希望者と直接対話することにより、民間事業者や、団体、個人事業主等の意見や新たな提案の把握等を行い、事業の検討を進展させるための情報収集を目的としています。また、別海町は得られた活用案を参考にしながら、ふるさと交流館の再整備計画の策定に取り組みます。

2 施設の概要

【施設の位置】

■筆頭地番 野付郡別海町別海 141 番地 100



【施設外観】



施設正面

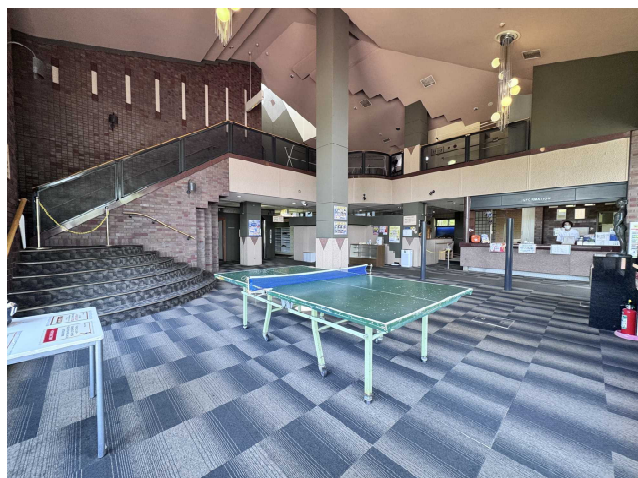


施設裏手



施設正面アプローチ

【施設内観】



ロビー、受付



休憩スペース



カウター横売店(現在は産直販売)



貸出用和室

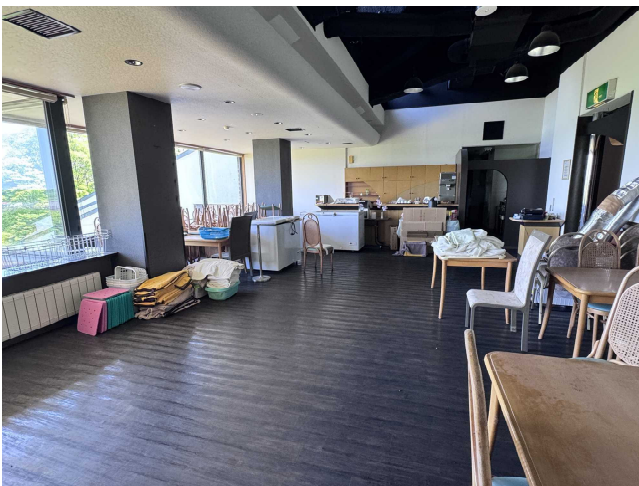


屋内浴室(男性)



屋外浴室(男性)

【現在は使用していない箇所の様子】



食堂(調理道具等を含む残置物が多くあります。)



客室(一部、運営当時の残置物が多くあります。)

【施設概要】

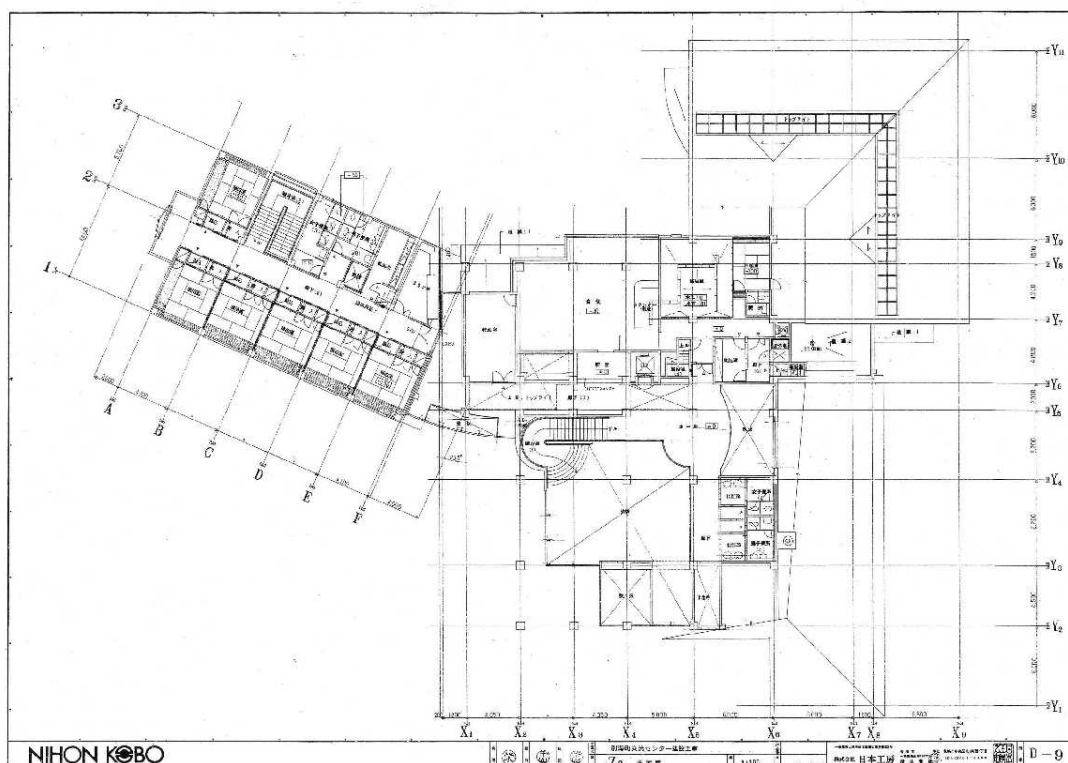
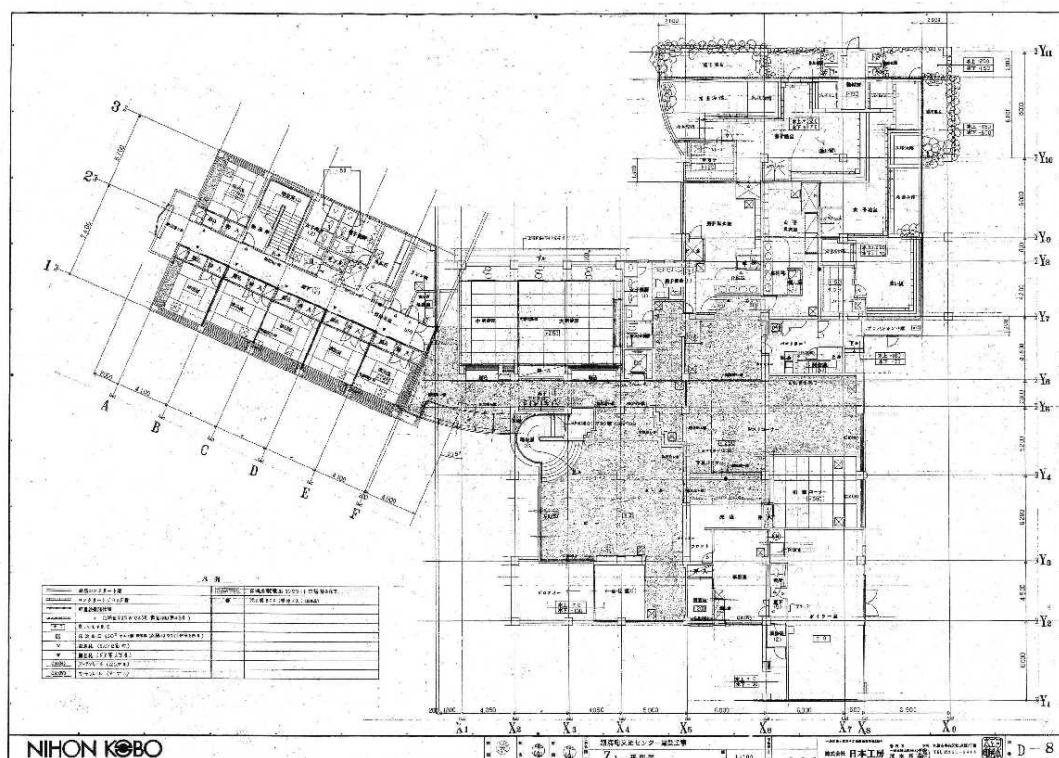
建築年 平成2年から平成3年まで 平成3年12月開業

構造 鉄筋コンクリート造 2階建て

建築面積 1,484.425 m² 延床面積 2,022.061 m²(1F:1,323.538 m²、2F:680.325 m²、PHF:18.198 m²)

敷地面積 33,902.31 m² ※道路用地・緩斜面を含め、施設位置図で示した箇所の合計面積

施設平面図 ※巻末に A3 版を掲載しています。



設置目的(条例の抜粋)

○別海町ふるさと交流館設置条例 ※抜粋

(設置)

第1条 町民に憩いの場を提供し、福祉の向上と健康の増進を図るとともに、他市町村との交流を深め、明るく豊かな郷土づくりに寄与するため、別海町ふるさと交流館(以下「交流館」という。)を設置する。

(名称及び位置)

第2条 交流館の名称及び位置は、次のとおりとする。

- (1) 名称 別海町ふるさと交流館
- (2) 位置 野付郡別海町別海 141 番地 100

(事業)

第3条 交流館は、第1条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 町民等の保養、休養、研修及び他市町村との交流の場の提供
- (2) 地域観光、地場特産品等に関する情報の提供及び販売
- (3) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事業

【沿革】

- ・平成3年の開設から平成 17 年度末までの期間、株式会社べつかい振興公社(第3セクター)に対する業務委託により営業を開始しました。また、平成 18 年度から平成 20 年度までの期間は、株式会社べつかい振興公社を指定管理者として営業を行いました。
- ・平成 20 年 11 月 25 日から同年 12 月 25 日までの期間、公有財産売払として相手方を公募しましたが、最終的に売払には至りませんでした。
- ・平成 21 年5月、町有財産の賃貸借による運営事業者を公募し、株式会社郊楽苑と契約しました。この賃貸借契約は、平成 21 年8月1日から平成 26 年3月 31 日までの期間となりました。
- ・平成 26 年8月4日から同年9月3日までの期間、指定管理方式による運営事業者の公募を実施し、株式会社郊楽苑を指定管理者として選定しました。株式会社郊楽苑による指定管理期間は、平成 26 年 10 月 15 日から令和3年3月 31 日までの期間となりました。
- ・令和2年度には施設の存続を含めた住民アンケートの実施や、住民からの意見聴取機会を設けるなどした結果、「今後は入浴機能のみ」を継続するとの結論に至りました。そのため、令和3年4月から5月までの期間を準備期間とし、令和3年6月1日から直営による入浴のみの営業を行い、現在に至っています。

3 建物の利活用の基本的な考え方、使用方法

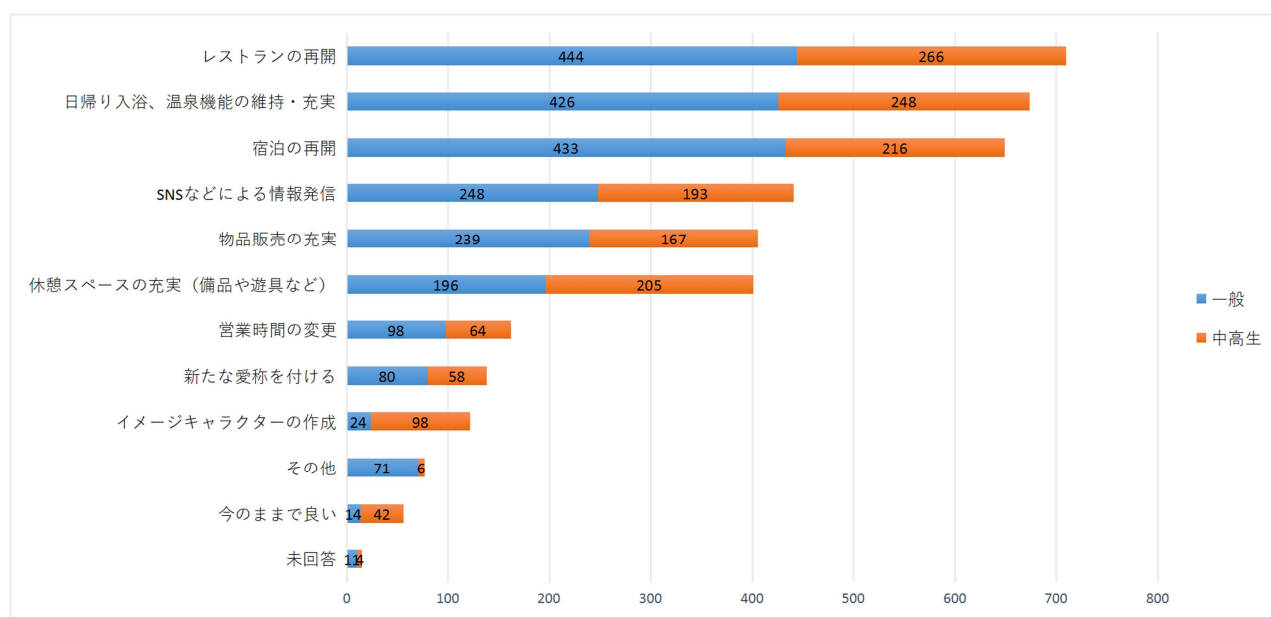
令和6年度に別海町が実施したアンケート調査の結果では、ふるさと交流館の機能として飲食や、物販、宿泊など過去に実施していた内容を希望する方が一定数存在することが分かりました。

－観光に関するアンケート調査結果－ ※当該設問のみを掲載

○ アンケート期間 令和6年9月1日から令和6年9月30日まで

回答数 1,114 人（一般 676 人 中高生 438 人）

設問8 ふるさと交流館がさらに利活用されるためには、どのような取組を行うと良いと思いますか。（複数回答可）



しかしながら、それらの機能は、採算性だけでなく規模感や、個々の意匠、運営人材の想定など多岐に渡る実務的検討が必要な状況にあると同時に、広く市場を見渡せば施設建設、運営などのノウハウを持つ民間事業者が大きく活躍する分野です。

このことから、別海町では民間事業者が企図する内容を計画策定に取り込むことで、民間資本の参入障壁を低いものとし、官民連携による施設の建設、維持管理、運営資金、経営能力及び技術的能力の向上を目指した検討が必要であると考えています。

4 調査スケジュール

(1) 実施要領の公表・配布 令和7年7月14日(月)から令和7年8月29日(金)まで

(2) 質問の提出 //

(3) 現地見学会の参加申込み 令和7年7月14日(月)から令和7年8月29日(金)まで

(4) 現地見学会の開催 令和7年7月22日(火)から令和7年9月1日(月)まで

※現地見学は、事前の申し込みが必要です。

- | | |
|-----------------|----------------------------------|
| (5) 調査への参加申込み | 令和7年7月 14 日(月)から令和7年9月5日(金)まで |
| (6) サウンディング調査実施 | 令和7年7月 22 日(火)から令和7年9月 19 日(金)まで |
| (7) 実施結果概要の公表 | 令和7年 10 月下旬 |

※聞き取りした企画等の詳細は公表しません。

5 調査のながれについて

□現地見学会の受付

現地確認を希望する事業者向けに現地見学会を実施します。

内容は主に建物及び周辺環境等の状況確認、質問事項への回答を行います。見学を希望される場合は、**期日までに希望日時、見学者氏名、所属企業部署名(又は所属団体名等)、メールアドレス、電話番号を明記の上、電子メールにより申込み**をしてください。希望日時に添えない場合は、実施可能な日にちを当方からお示します。

なお、本施設は温浴施設として開館中ですので、午前8時 00 分から午後9時 00 分までの間は浴場等を確認いただけない場合があります。確認を必須とする場合は、休館日である毎週月曜日、又は月曜日が休日の場合は翌日火曜日の休館日を見学日とすることをあらかじめ検討してください。

□質問の受付

調査に関する質問がある場合は、質問票(様式3)をメールでお送りください。受付した質問にはメールで個別に回答します。

なお、提出された質問は、質問者の情報を伏せて質問事項及び回答を町ホームページにて公表します。また、調査の趣旨と関係のない質問など、内容によっては回答できない場合があります。

□サウンディング調査の参加受付

調査参加を希望される場合は、**参加申込書(様式1)及び事業提案書(様式2)に必要事項を記入し、令和7年7月 14 日(月)から令和7年9月5日(金)までの期間にメール、持参、郵送のいずれかの方法により参加申込み**を行ってください。

なお、調査の参加対象は、次のとおりです。

◎**施設を活用した事業の実施を希望する法人、団体または個人。**

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

①地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の4の規定に該当する者

- ②参加申込書提出時点で、別海町物品購入等の契約に係る入札参加停止等措置要領に基づく入札参加停止を受けている者
- ③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
- ④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2号に規定する暴力団又は別海町暴力団排除条例等に該当する者
- ⑤町税等を滞納している者
- ⑥法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

□サウンディング(対話による)調査の実施

参加申込書受領後、実施日時及び場所をメールにより連絡します。

申込みのあった民間事業者との間で、1グループ 30～60 分を目安に別海町役場庁舎、又は ZOOM を用いたオンラインミーティングにおいてサウンディング(対話)を実施します。その際、特に資料は求めませんが、説明の補足に必要な場合は町提出分として2部を当日に持参してください。

なお、サウンディング参加者に対する聞き取り内容は次のとおりです。

①必須とする聞き取り項目について

- ・事業のアイデア、内容
- ・事業の希望期間等の諸条件
- ・事業のための施設の使用方法

②その他、関連して別海町に期待する支援や配慮してほしい事項

上記の内容について、書面及び口頭にて対話形式で行います。

□調査結果の公表

調査結果については、その概要を町ホームページにおいて公表します。

ただし、参加事業者の名称や、事業者と別海町の双方が認めた「新たな創造となる個別具体的な手法」については非公開とします。また、一般に広く公開されている手法であっても、事業者が個々に持つノウハウ等を保護する目的から、事前に参加事業者に公表内容の確認を行います。

なお、調査結果が本件に係る計画や設計において表現される必要がある場合には、提案事業者に対して別海町が改めて確認を行うこととします。

6 再整備・利活用に際しての課題と留意事項

- (1) 現在の源泉井は掘削から多年が経過し、湧出量が減少しています。そのため、令和7年度から新たな源泉井の掘削工事を実施していますが、新たな源泉井においても揚湯量や湯温が大きく変化しない状況が予想されます。このことから、現在の浴槽容量に対して温泉水をかけ流しとする程度の湯量の確保は目指していますが、同時にボイラーによる加温が必要となる可能性が高いものと考えています。
- (2) 敷地東側には一般住宅が建設されています。利活用に当たっては、騒音・匂い・通行・安全性といった面で住民等への配慮が必要となります。
- (3) 施設は段丘面にあり、周囲を斜面に囲まれています。一部は緩斜面で現在も外構として利用している箇所もありますが、急な斜面となっている箇所もあり、利用可能な敷地面積や方法については制限があります。
- (4) 施設は、令和6年度にコンクリート圧縮試験及び中性化試験を実施しており、その結果「コンクリート性状は健全」と評価されています。また、試験に際して採取したコア内部の鉄筋を確認したところ、「腐食等の劣化は発生していなかった」ことから、試験結果としては健全性を有していると判定されました。
- (5) 本施設の建築年度は、前述のとおり平成3年度であるため、建築基準法における「新耐震」の確認申請を受けた施設です。
- (6) 現在のふるさと交流館は、温浴機能に限定した運用を行っています。過去にあった食堂機能に関する厨房機器等は設置した状態にありますが、現在も正常に動作するか否かについては確認ができていません。また、利活用に当たり必要な設備がある場合には、原則事業者の負担であることを前提としてください。
- (7) 利活用に当たっては、用途や改修内容に応じて建築基準法(昭和25年法律第201号)や、消防法(昭和23年法律第186号)をはじめとする関係法令に対応させるための改修費用が発生する可能性があります。これらの経費は原則事業者の負担であることを前提としてください。

7 問合せ及び連絡先

〒086-0205 別海町別海常盤町 280 番地

別海町 産業振興部商工観光課 観光・交流担当

電話:0153-74-9254 FAX:0153-75-2497 E-mail:syoukou@betsukai.jp