

市川三郷町みはらしの丘・みたまの湯

官民連携導入可能性調査に係る民間事業者意向調査

実施要領

1. 調査の背景・目的

みはらしの丘・みたまの湯（以下「みたまの湯」という）は、甲府盆地を眼下に、南アルプス、富士山、八ヶ岳などを望む高台に位置し、昼の眺望から夜景まで、時間帯によって異なる景観を楽しめる温浴施設です。温泉総選挙「絶景部門」で4年連続日本一に選ばれたほか、「日本夜景遺産」及び「夜景 100 選」にも認定されており、温泉と素晴らしい景色と眺望を目的に県内外からも多くの来訪者を集める、市川三郷町を代表する観光交流拠点となっています。

令和 7 年度の入館者数は約 28 万人に達しており、特に県外・町外からの利用者に対する高い集客力を有しています。また、温泉利用のほか飲食による収入も伸びており、温泉利用にとどまらず、この素晴らしい景色と眺望、「食」「地域産品」「体験」を組み合わせることで、より一層みたまの湯施設内での消費や町内周遊、さらなる地域経済への貢献が期待されます。

一方、開館から 20 年以上が経過し、施設・設備の老朽化への対応や多様化する利用者ニーズへの対応のほか、混雑時の駐車場や湯水への対応等が必要となっています。今後みたまの湯の魅力とサービス水準を将来にわたり維持・向上させ、町の観光・交流拠点としての役割を果たしていくためには、計画的な施設更新とともに、温泉施設としての価値をさらに高める民間事業者のノウハウや創意工夫を生かした新たな事業展開が求められます。

本事業では、町と民間事業者がそれぞれの資源、知見及びネットワークを生かし、長期的なパートナーとして、みたまの湯の魅力向上と安定的かつ持続的な運営に取り組むことを目指しています。施設・設備の更新や事業運営に係る官民の適切な役割分担を検討するとともに、来訪者の町内周遊、地域産品の利用拡大、地域事業者との連携などを通じて、みたまの湯の集客力を市川三郷町全体の観光振興及び地域経済の活性化につなげていく考えです。

本調査では、こうした考え方に共感し、町とともにみたまの湯の施設及び地域の価値を高めていく意欲を有する民間事業者から、施設の魅力向上策、町内観光資源との連携策、持続可能な施設更新・運営の在り方並びに官民の適切な役割分担について、町が有力な事業スキームとして想定する R0 コンセプション方式を念頭にしながら、意見・提案を求めます。

2. 対象施設の概要

詳細情報は、別添 1「事業概要」をご確認ください。

施設名	所在地	開館年	延床面積 (㎡)
①みはらしの丘・ みたまの湯 ②みはらしの丘・ のっぴいの館	山梨県西八代郡市川 三郷町大塚 2608 番地	平成 16 年	合計：1,798 ㎡ (内訳) みたまの湯：1,037 ㎡ のっぴいの館：761 ㎡

3. 重視する施設整備・運営の方向性

町では、今後の施設整備・運営及び官民連携手法の検討に当たり、次の視点を重視します。以下は現時点における検討の方向性であり、民間事業者からの意見・提案も踏まえ、今後具体化する予定です。

- ①老朽化した施設・設備の計画的な改修・更新
- ②安全性・快適性の確保と多様な利用者ニーズへの対応
- ③民間の創意工夫を生かした収益性及びサービスの向上
- ④持続可能な運営と町の財政負担の抑制
- ⑤町内回遊及び地域消費につながる観光拠点機能の強化

4. 調査・対話項目

本調査では、民間事業者が対応可能な業務及び想定する役割を確認した上で、施設の魅力向上、町内観光資源との連携のための取組提案、事業ケース別の参画可能性、民間投資の可能性等について、意見・提案を求めます。なお、主な調査・対話項目は次のとおりです。具体的な質問及び回答方法は、様式 1「民間事業者意向調査ヒアリングシート」（以下「ヒアリングシート」といいます。）に示します。

主な調査・対話項目

調査項目	主な確認内容
1. 事業者属性・対応可能業務	類似事業の実績、各業務への対応可能性及び想定する役割（温浴事業、飲食・物販事業、観光・地域連携事業、維持管理・設備保守、小規模修繕・設備更新、大規模改修の設計・施工、工事監理等）
2. 施設の魅力向上、町内観光資源との連携のための取組提案	施設内サービス・滞在価値の向上、施設・空間の活用による魅力向上、観光・地域資源との連携による魅力向上、現状の施設課

	題に関する提案
3. 事業スキームに関するご意見	事業ケース別の参画可能性、提案した取組の実現に必要な投資対象及び概算投資額、民間投資の可能性、資金調達方法、投資回収期間、必要な料金・収益上の裁量及び町に求める費用負担・支援
4. 総合的な参画可能性	各回答を総合的に踏まえた参画可能性及び参画に当たっての最重要条件
5. 情報開示	参画判断等に必要な追加情報
6. 公募準備・追加対話	提案準備期間、個別ヒアリングへの協力可否
7. その他	本事業に関する自由提案、懸念事項及び上記項目に含まれない意見

5. 調査スケジュール（案）

本調査のスケジュールは、次のとおりです。なお、現地見学会・ウォークスルー調査を実施する場合は、参加方法等を別途ご案内します。個別ヒアリングの実施方法及び調査結果の公表範囲については、町と協議の上、決定します。

項目	時期
実施要領及び調査資料の公表	令和 8 年 9 月 16 日
現地見学会・ウォークスルー調査	令和 8 年 9 月 28 日～10 月 2 日
ヒアリングシート提出期限	令和 8 年 10 月 16 日
個別ヒアリング	令和 8 年 10 月 26 日～10 月 30 日
調査結果の公表	令和 8 年 12 月 28 日

6. 民間事業者意向調査の参加手続

（1）ヒアリングシート（様式 1）の提出

本調査への参加を希望する事業者は、ヒアリングシートに必要事項を記載の上、下記提出先まで電子メールにより提出してください。ヒアリングシートの提出をもって、本調査への参加申込みとします。

提出期限：令和 8 年 10 月 16 日（金）まで

提出先：sangyou@town.ichikawamisato.lg.jp

件名：ヒアリングシートの提出（事業者名）

本文：法人名、担当者氏名、連絡先、参加人数、希望する実施方法

実施方法：対面又はオンライン

ヒアリングシートの回答内容等を踏まえ、個別ヒアリングを実施します。実施日時、実施方法及び場所等については「（3）個別ヒアリングの実施」をご確認ください。

(2) 現地見学会・ウォークスルー調査の参加申込み（希望者のみ）

施設・設備の状況、利用者・従業員の動線、駐車場、改修上の制約等を確認するため、現地見学会・ウォークスルー調査を実施します。参加を希望する場合は、下記申込先まで電子メールにより期日までに連絡してください。

申込期限：令和 8 年 9 月 24 日（木）まで

申込先：sangyou@town.ichikawamisato.lg.jp

件名：現地見学会・ウォークスルー調査の参加申込み（事業者名）

本文：法人名、担当者氏名、連絡先、参加人数

参加申込みの受付後、日程を調整した上で、実施日時、集合場所及び留意事項等を電子メールによりご連絡します。なお、日程調整の結果、ご希望に添えない場合があります。現地見学会・ウォークスルー調査への参加は任意とし、参加していない場合であっても、ヒアリングシートの提出及び個別ヒアリングへの参加は可能です。

※現地見学会・ウォークスルー調査の実施予定期間

令和 8 年 9 月 28 日（月）～10 月 2 日（金） 各 9:30～10:30

(3) 個別ヒアリングの実施

提出されたヒアリングシート（様式 1）の内容を踏まえ、個別ヒアリングを実施します。参加事業者のアイデア、事業提案及びノウハウを保護するため、個別ヒアリングは事業者ごとに実施します。

実施期間：令和 8 年 10 月 26 日（月）から令和 8 年 10 月 30 日（金）まで

実施場所：市川三郷町役場内の会議室又はオンライン

実施方法：対面又はオンライン

所要時間：1 事業者当たり 60 分から 90 分程度

個別ヒアリングでは、事業ケースごとの参画可能性、民間投資の対象・規模・回収条件、官民の役割分担及び観光拠点機能の強化策等について確認します。

(4) 追加確認及び調査結果の取扱い

ヒアリングシートの回答又は個別ヒアリングの内容について、町から追加の質問又は資料提供を依頼する場合があります。また、複数の参加事業者から共通して質問があった事項については、公平性の確保に必要な範囲で、追加情報を参加事業者に共有する場合があります。

ヒアリング調査の実施結果を公表する際は、参加事業者の名称及び個別の回答内容は原則として公表せず、事業者を特定できない形で概要を整理します。なお、参加事業者の独自提案又はノウハウが含まれる場合は、事前に当該参加事業者へ公表内容を確認します。

7. 留意事項

(1) 対話内容等の取り扱い

- ① 本調査における町及び参加事業者の発言は、調査時点における想定に基づくものであり、将来の事業化又は契約等を約束するものではありません。
- ② 本調査の結果を踏まえて事業化の可能性を検討しますが、事業化する場合は、別途公募等により事業者を選定する予定です。本調査への参加又は提案をもって、参加事業者との契約を約束するものではありません。
- ③ 本調査への参加により、将来の事業者公募等において必要となる法令上又は手続上の措置が緩和又は省略されるものではありません。
- ④ 提出された資料等は返却しません。
- ⑤ 本調査の実施に当たっては、業務の一部を外部事業者に委託しており、現地見学会、ウォークスルー調査及び個別ヒアリング等に受託事業者が同席する場合があります。

(2) 提案並びに対話等に係る費用負担

ヒアリングシート、提案資料等の作成、現地見学会、ウォークスルー調査及び個別ヒアリングへの参加その他本調査への参加に要する一切の費用は、参加事業者の負担となります。

(3) 町からの提示資料などの取り扱い

町が参加事業者に提示又は提供する資料及び情報は、本調査に係る検討以外の目的で使用しないでください。また、本調査への参加を通じて知り得た非公表情報について、町の承諾なく第三者に開示又は提供しないでください。

(4) 追加対応への協力

本調査の終了後においても、必要に応じて、追加の対話、文書による照会、アンケートその他の確認を実施する場合があります。その場合は、可能な範囲でご協力をお願いします。

8. 添付資料一覧

本調査に係る添付資料及び提出様式は、次のとおりです。参加事業者は、各資料の内容及び用途を確認の上、必要な資料を提出してください。

区分	資料名	内容・用途
別添 1	事業概要	施設概要、利用状況、運営状況、収支、施設・設備の状況等を示す資料
別添 2	施設配置図・平面図等	施設の配置、諸室、動線等を確認するための資料
様式 1	民間事業者意向調査ヒアリングシート	参加事業者が、対応可能業務、事業ケース別の参画可能性、民間投資、改善方策等を回答するための資料

9. 問い合わせ先

担 当：市川三郷町役場 産業振興課 観光係
 所在地：山梨県西八代郡市川三郷町市川大門 1790-3
 電 話：055-240-4257
 メール：sangyou@town.ichikawamisato.lg.jp