

掛川市森の都ならここの里の民間譲渡に関する サウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の目的等

(1) 調査の目的について

掛川市が設置する掛川市森の都ならここの里（以下「森の都ならここの里」という。）は、「健全な余暇の活用を促進し、もって市民の福祉の増進に寄与すること」を目的に設置されたキャンプ場及び温泉施設を有するレクリエーション施設であり、掛川市の北部に位置する原泉地区の地域振興拠点です。

その整備は昭和 55 年に始まり、地元住民が田畑を抛出し合った土地に、宿泊、炊事、運動、親水などの機能を持つキャンプ場が整備され、任意組合「森林総合利用組合」による運営が開始されました。

その後、毎年 6～7 万人の利用者が訪れるまでに発展したことから、平成 7 年にはそれまでの任意組合による運営を発展的に解消し、掛川市や地元住民、掛川市森林組合等で組織された第 3 セクター「株式会社森の都ならここ」（以下「(株)森の都ならここ」という。）による運営に移行しました。平成 15 年には、中部電力の地域振興事業費を活用して掘削が実現したならここの湯が開業し、本市の中山間地域の振興をはじめ、自然教育の普及、市民の保健休養に大きく貢献する憩いの場として、多くの利用者に親しまれています。

平成 17 年度からは、指定管理者制度※1（利用料金制度※2）を導入し、現在まで指定管理者「(株)森の都ならここ」による管理運営が行われています。

本市では、森の都ならここの里が、現代の大きな社会変化に臨機応変に対応し、本市の中山間地域の振興にこれまで以上に寄与する施設となるためには、公共施設の制約を外し、民間事業者等の経営感覚、活力等を最大限に活用する必要があると考え、施設の民間譲渡を行う方針を決定しました。

本調査は、森の都ならここの里の民間譲渡に関する公募条件を決定するにあたり、民間事業者等の皆様との対話を通じ、民間事業者等の参加しやすい公募条件及び、地域の声を生かした経営の実現の可能性等を把握することを目的に実施するものです。

※1 指定管理者制度

公の施設を管理運営する民間事業者等を「指定管理者」として指定することにより、民間のノウハウを活用しつつ、サービスの向上と経費の節減等を図ることを目的とした制度

※2 利用料金制度

通常、市の収入となる施設を利用したときの料金等を、指定管理者の収入とすることができる制度。これにより、指定管理者のインセンティブが高まり、提供するサービスの質や量の向上が期待できる。

(2) 民間譲渡に向けた今後のスケジュール (案)

令和5年6月頃	地元説明 (公募条件の調整)
令和5年7月頃	公募条件の決定
令和5年7月頃	公募の実施
令和5年9月頃	譲渡先事業者等の決定
令和6年4月	譲渡先事業者による運営開始

2 調査の前提条件等

(1) キャンプ場及び温泉事業の継続性について

キャンプ場及び温泉事業は、森の都ならここの里の基幹事業です。譲渡後も、キャンプ場及び温泉事業の継続を前提としてください。

(2) 建物及び土地に関すること

建物は市から譲渡先事業者等へ有償譲渡、土地は有償で貸付けることとします。

(3) 源泉に関すること

源泉は市が所有しますが、譲渡先事業者等は無償で利用できるものとします。

3 施設の概要

(1) 施設の概要

別紙3「掛川市森の都ならここの里 施設概要書」のとおり

(2) 施設の鑑定評価額等 (令和4年10月1日時点)

①建物 鑑定評価額 77,704,000円

名称	鑑定評価額 (円)
受付事務所棟	3,790,000
管理棟	2,950,000
森林科学館	1,650,000
バンガローA棟1棟 (A3)	32,000
バンガローA棟5棟 (A11~A15)	14,670,000
バンガローC棟3棟 (C1~C3)	740,000
バンガローK棟3棟 (K1~K3)	950,000
バンガローN棟1棟 (N1)	30,000
バンガローS棟1棟 (S2)	62,000
コインシャワー	2,260,000
管理棟西側トイレ	4,850,000
工作室兼トイレ	3,380,000
コテージ5棟	3,750,000
温泉会館	32,960,000
温泉会館休憩所 (杣の館)	5,390,000
家族風呂	240,000
合計	77,704,000

※鑑定評価額は、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に立地する建物を除いて算出したもの

②土地 年間賃貸料 2,172,000 円

※年間賃貸料は、鑑定評価額（年額新規正常賃料）1,420,000 円に個人所有地の年間賃貸料 752,000 円を加えたもの

4 スケジュール

(1) 実施要領の公開

令和 5 年 4 月 25 日（火）

(2) 参加申込み期限（エントリーシートの提出期限）

令和 5 年 5 月 19 日（金）

※現地見学会への参加を希望する場合は、令和 5 年 5 月 12 日（金）

(3) 対話の実施日及び場所の連絡

申込み受付後、順次連絡します。

(4) 現地見学会の開催

令和 5 年 5 月 16 日（火）

(5) 事前調査シートの提出期限

対話実施日の 3 日前まで

(6) 対話の実施

令和 5 年 5 月 24 日（水）から 6 月 1 日（木）

(7) 実施結果の公表

令和 5 年 6 月末頃

5 調査の内容

(1) 対象

森の都ならここの里の管理運営事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

(2) 調査の項目

①譲渡後の事業計画及びコンセプトについて

(具体例)

- ・譲渡後の事業コンセプト、利用者のターゲット層などに関する提案、考え方
- ・新規事業の実施、施設改修への意欲、考え方
- ・既存の入居店舗（ビアロッジ、ならここ食堂柚の館）の事業継続への考え方
- ・「森の都ならここの里」の施設名称の継続使用についての考え方
- ・地元雇用、継続雇用に関する考え方
- ・譲渡後の施設改修の規模及び営業開始までに要する期間の想定、見込み

②地域との連携について

(具体例)

- ・譲渡後の地域と連携した事業企画についての提案、考え方
- ・譲渡後の市・譲渡先事業者等、地区における情報共有、意見交換の実施に関する意見、要望（意見交換の頻度、方法、組織体制など）

③譲渡条件について

（具体例）

- ・キャンプ場及び温泉事業の継続性（継続期間など）についての考え方
- ・鑑定評価額を踏まえた建物の譲渡希望価格について
- ・鑑定評価額を踏まえた土地の賃貸料の妥当性について
- ・水害・土砂災害時における指定緊急避難場所として温泉会館を活用することへの意見、課題
- ・その他参加しやすい譲渡条件等に関する意見、要望

④公募の実施について

（具体例）

- ・公募への参加を検討する際に必要な資料、情報
- ・公募期間、譲渡スケジュールへの意見、要望
- ・その他公募の実施に関する意見、要望

6 調査の手続き

（1）参加申込み（エントリーシートの提出）

参加を希望する場合は、別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を「対話申込（事業者等の名称）」として、申込先へEメールにて御提出ください。

①申込期限

令和5年5月19日（金）

※現地見学会への参加を希望する場合は、令和5年5月12日（金）

②申込先

9 問い合わせ先のとおり

（2）対話の日時及び場所の連絡

参加申込みのあったグループの担当者あてに、実施日及び場所をEメールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

（3）現地見学会の開催

対話の実施に先立ち、現地見学会を開催します。参加を希望する場合は、令和5年5月12日（金）までに別紙1「エントリーシート」を御提出ください。

①開催日

- ・1回目 令和5年5月16日（火） 午前10時から午前12時
- ・2回目 令和5年5月16日（火） 午後1時30分から午後3時30分

②現地見学会の主な説明内容

- ・施設概要について
- ・敷地内の土砂災害特別警戒（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）

について

- ・敷地内の民地及び市道等について
- ・県河川道路占用箇所について
- ・温泉館の指定緊急避難場所としての活用について

(4) 事前調査シートの提出

当日の対話内容について、事前に調査シートを提出していただきます。別紙2「事前調査シート」に必要事項を記入し、件名「事前調査シートの提出（事業者等の名称）」として、申込先へEメールにて御提出ください。

①提出期限

対話実施日の3日前まで

②提出先

9 問い合わせ先のとおり

③事前提案シートの内容

5 (2) 調査の項目のとおり

(5) 対話の実施

調査の項目について、事前調査シートをもとに対話を実施します。

①実施期間

令和5年5月24日（水）から6月1日（木）

②所要時間

30分から1時間程度

③実施方法

対面での対話（場所：掛川市役所）

④その他

対話は、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。

(6) 調査結果の公表

本調査の実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウ等に配慮し、公表の内容は参加事業者へ事前に確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

本調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

8 様式等

(1) 提出書類

別紙1 「エントリーシート」

別紙2 「事前調査シート」

(2) 参考資料

別紙3 「掛川市森の都ならここの里 施設概要書」

別紙4 「掛川市森の都ならここの里 利用状況等」

別紙5 「(株)森の都ならここ 決算報告書(平成29年度～令和3年度)」

別紙6 「掛川市森の都ならここの里 掛川市予算からの支出額」

別紙7-1、2、3 「掛川市森の都ならここの里 工事修繕等の履歴」

別紙8 「掛川市森の都ならここの里 固定資産一覧」

別紙9 「掛川市原泉地区振興計画」

9 問い合わせ先

掛川市生涯学習協働推進課中山間・海岸線地域振興係 杉山、戸塚、竹内、井上

連絡先 0537-21-1129

Eメール kyodo@city.kakegawa.shizuoka.jp