

# 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 結果報告

作成 掛川市生涯学習協働推進課

## 1 調査の概要

本市では、森の都ならここの里が、現在、そして今後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、施設を民間譲渡する方針を決定しました。

本調査は、森の都ならここの里の譲渡に係る公募内容を決定するにあたり、事業者の皆様との対話を通じ、事業者の参加しやすい公募内容及び、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しました。

## 2 調査の結果

### (1) 調査の実施状況

#### ①現地見学会

- ・実施日：令和5年5月16日（火）
- ・参加事業者：7社（本調査参加事業者9社中7社）

#### ②対話

- ・実施日：令和5年5月26日（金）から令和5年6月1日（木）まで
- ・参加事業者：9社

	業種	所在地
1	不動産業	県内
2	卸売・小売業	県内
3	卸売・小売業	県内
4	サービス業	県内
5	製造業	県内
6	卸売・小売業	県内
7	卸売・小売業	県内
8	不動産業	県内
9	卸売・小売業	県内

### (2) 調査の結果

#### ① 譲渡後の事業の方向性について

- ・初心者、ファミリー層に人気のキャンプ場であり、良い点は継承する。

- ・既存のコンセプトに加え、地域資源と連携した新たな付加価値を創造する。
  - ・老朽化している施設の改修など、現在のアウトドアニーズに合った施設整備を行う。
- ② 地域との連携について
- ・事業者、地区、市の3者の連携体制は望ましい関係性。具体的な連携方法等は譲渡先事業者選定後に調整していきたい。
  - ・収益性も考慮し、地域資源と連携した事業企画を行っていきたい。
- ③ 公募内容について
- 土地の賃貸借期間
- ・更新条項があれば、10年間で問題ない。
  - ・投資回収のため、最低10年間の期間が必要。
  - ・災害や施設劣化等のリスクを考慮すると、30年や50年など土地の賃貸借期間が長すぎるのは負担になる。
- 建物譲渡価格
- ・事業者が事業企画に見合う金額を提示する入札方式が望ましいのではないかと。
  - ・建物譲渡価格は鑑定評価額と同程度が目安。
  - ・鑑定評価額と同程度の建物譲渡価格では参入のハードルが高い。
- 施設名称の継承
- ・「ならこの里」の施設名称はすでにブランド力があり継承したい。
  - ・名称は継続したいが、社名やキャッチーなワードを加え、新たな色も出していきたい。
- 地元雇用及び継続雇用
- ・継続雇用は、希望者を対象にヒアリングを実施し可能な限り行いたい。
  - ・設備を熟知している職員や有事にすぐに駆け付けられる地元職員は必要。
  - ・管理者や企画部門には自社の職員を起用するなど、新たな色も出していきたい。
- 温泉会館の指定緊急避難場所機能の継続
- ・機能の継続は問題ないが、災害発生時の運営方法などは調整する必要がある。
- その他
- ・譲渡物件（建物）及び賃貸物件（土地）に関する災害時等のリスク・責任分担を明示してほしい。
  - ・現地見学を行い、設備等の状態を確認したい。
- ④ 公募スケジュールについて
- 公募期間
- ・十分対応可能な期間である。
  - ・少しタイトである。事業参入や企画提案の検討材料となる参考資料を公募前に公表してもらいたい。
- 引継ぎ期間
- ・雇用や事業の引継ぎを考えると6か月程度は必要。
  - ・雇用の継続性などの観点から施設引渡し後も休館せずに営業を継続する予定。

### **3 今後の予定**

現在、本調査の結果を踏まえ、施設の譲渡に係る公募型プロポーザルの実施に向け、公募内容を調整しています。公募に関する今後の予定は以下のとおりです。

なお、スケジュールは予告なく変更する場合がありますので、御了承ください。

令和5年7月下旬	公募の開始
令和5年8月下旬から9月上旬	企画提案書の提出
令和5年9月中旬	譲渡先事業者の決定
令和6年4月1日	譲渡先事業者による運営開始

### **4 その他**

#### **(1) 参考資料の追加公表について**

本調査の結果を踏まえ、以下の資料を追加公表します。事業参入や企画提案の検討に御活用ください。

なお、参考資料の提供を希望する場合は、下記連絡先にお問い合わせください。

- ・令和4年度 (株)森の都ならここ 利用者アンケート結果概要
- ・令和4年度 来訪地別利用者数
- ・料金改定前後の利用者数及び売上高
- ・森の都ならここの里 耐震性能リスト
- ・ならここの湯 指定緊急避難場所の開設実績
- ・令和4年度 市内の学校利用による入場料金の減免補填事業 利用件数及び補填額
- ・ならここの湯 湧出量その他参考事項
- ・令和4年度 (株)森の都ならここ 決算報告書

#### **(2) お問い合わせについて**

本件について、質問事項や現地の見学希望、新たな参考資料の追加公表希望などがある場合は、下記連絡先にお問い合わせください。

##### **【本件全般に関すること】**

掛川市 生涯学習協働推進課 中山間・海岸線地域振興係

(担当 杉山、戸塚、竹内、井上)

電話：0537-21-1129

メール：kyodo@city.kakegawa.shizuoka.jp

##### **【現地見学に関すること】**

株式会社森の都ならここ

(担当 代表取締役常務 浦野)

電話：0537-25-2055