

# 新見市カルスト山荘の跡地利用と魅力づくりに向けたサウンディング型市場調査 実施要領

## 1 調査の背景・目的

新見市カルスト山荘（以下、当該施設という）は、本市南東部の草間地内に位置し、周辺のカルスト台地では古くから「そば」や「桃」、「ピオーネ」、「夏秋トマト」、「大根」などの野菜の栽培が盛んに行われており、そば打ちや果樹狩り等の体験活動も活発に行われていました。

当該施設は、地域が有する農産物や体験活動の素材を活用した、アグリツーリズムを推進することで、交流人口の増加や地域活力の向上を目的として昭和52年に建設されましたが、現在は一部施設を除き、休止状態となっています。

建設から47年が経過した施設は、老朽化に伴い大規模な改修や機械設備等の更新を必要とする時期を迎えていることから、不用な施設の解体及び再整備を進めることを前提に、検討を進めています。

このたび、再整備を検討するにあたり、対象地区における土地・施設利用や、企画での参加に関心がある事業者の皆様などを対象に、将来的な土地・施設利用の可能性や事業手法等について、サウンディング型市場調査を実施します。調査にあたっては、要件を厳密に設けるのではなく、これまでの検討内容に対するご意見も含み、幅広くアイデアを伺い、将来の土地・施設利用の検討の参考とします。

今回の調査結果を踏まえ、利活用手法を検討することとしており、公募型事業として進める場合は、具体的な公募条件（案）を示した2回目の調査を実施する予定です。

## 2 調査の対象

### （1）概要

|        |                                                                                                                                                 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称     | 新見市カルスト山荘（設置年）<br>① カルスト山荘1棟（S52）<br>② 長期滞在施設6棟（H6）<br>うち2棟を令和4年度にリフォーム済み<br>③ トンビーハウス1棟（H3）<br>④ 草間農村広場（S62）<br>⑤ その他これらに附属する施設<br>展望風呂（S60）など |
| 所在地・交通 | 新見市草間8729番地2外<br>・備北バス（株）（満奇洞-湯川・唐松-新見駅）<br>「植木松」バス停下車徒歩3分<br>・予約型観光タクシー新見駅から30分                                                                |
| 運営主体   | 市（委託）※今後、指定管理を予定                                                                                                                                |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建設年度                           | 昭和 5 2 年度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 設置目的                           | 山村地域の特性を活かした観光資源の開発利用や観光農業の推進による地域活性化                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 当該施設での<br>主な取組内容               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊業</li> <li>・ 都市との交流</li> <li>・ 施設の維持管理</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 利用人数                           | 長期滞在施設（A棟・B棟2棟の合計）<br>令和5年度：延べ301人<br>令和6年度：延べ325人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 市としての当該<br>施設の活用方針<br>（検討中のもの） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地域の特徴であるカルスト台地を活かした施設整備（傾斜や展望を活かした遊具等の屋外体験施設の設置など）</li> <li>・ 敷地内のカルスト山荘及び関連施設の解体、利用者の体験学習施設や休憩施設等としての利活用</li> <li>・ 地域住民を対象としたワークショップで出た意見（地元ニーズ）の可能な範囲での反映</li> </ul> <p>【地元ニーズの例】</p> <p>草間農村広場及び隣接する田舎屋利用者のための休憩・飲食物等提供機能、キャンプ場、アグリツーリズムの拠点、施設利用者のためのトイレ等、ドッグランやペットと宿泊できる施設、ラジコンサーキット、シンボルになりうる展望を活かした大型遊具、レンタルスペース、レンタルサイクルなどの草間地域周遊機能など</p> |
| 特に提案を求める内容                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元ニーズを取り入れて地域に貢献できるような活動についてのご提案</li> <li>・ 現況の地形を極力生かした屋外体験のできる施設の整備・運営を前提としたご提案（使用料を徴収することを想定）</li> <li>・ 一般の利用者が無料で利用できるエリア及び散策路、休憩スペース等の施設の整備についてのご提案</li> <li>・ 当該施設の整備・運営に際し、専門的な知識やノウハウを持つ民間事業者等と連携した幅広いご提案</li> </ul>                                                                                                                      |
| 留意事項                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場は現状のものを活用することとし、新たに整備する予定はありません。</li> <li>・ 基盤整備として、本市において以下の整備を行うことを検討しています。             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不要な施設の解体や、必要に応じて再整備</li> <li>・ 建物までの給水及び汚水排水設備</li> <li>・ 夜間照明に対応できる電気引込及び配管、配線、照明施設整備</li> <li>・ 管理車両が通行できる作業路の整備</li> </ul> </li> </ul>                                                                    |

- (2) 位置図・既存施設 別紙資料のとおり

### 3 サウンディング項目

本調査でお尋ねしたい内容を以下に挙げます。いただいたご意見やご提案については、今後の事業展開に役立てます。

※以下の内容のうち、ご意見・ご提案のない項目があっても構いません。

※説明資料の提出は任意です。

- (1) 当該施設に対する評価（立地や周辺環境に対する長所・短所）
- (2) 当該施設の魅力づくりに資する事業アイデア
  - 【例】魅力向上のポイント、事業の内容（業態、内容、営業時間等）
  - 設置する施設の位置、規模、想定されるインフラ
  - カルスト山荘等の跡地活用の内容
  - 施設の設置以外で、活用する敷地の範囲等
  - 地元ニーズを取り入れたご提案
- (3) ご提案いただく事業エリア外における施設管理運営への関わりの意向
- (4) 事業期間の想定
- (5) 事業に当たっての市への要望
- (6) その他、カルスト山荘の利活用について幅広いご提案

### 4 参加対象者・提案内容と市の対応者

サウンディング型市場調査に参加することができる者は、（１）参加要件を満たす者で、（２）提案要件を満たす内容が実施できる能力（資格）を有する民間企業、NPO法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。

また、市は業務所管課の管理職員、業務担当職員が対応し、より有意義な調査となるよう努めます。

#### (1) 参加要件

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項及び第 2 項の規定に該当しない者であること。
- (イ) エントリーシートの提出日時点において、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条第 1 項若しくは第 19 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づく破産手続きの申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続きの申立てがなされた者でないこと。
- (ウ) エントリーシートの提出の日から調査実施期間までの間において、指名停止の措置を市から受けていない者又は受けることが明らかでない者。
- (エ) 法人等の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役その他これらに準ずる者を含

む。)が、新見市暴力団排除条例(平成23年新見市条例第32号)第2条第3号に該当する者でないこと、または同条第1号に規定する暴力団又は暴力団員等の統制下にある者及び社会的に非難されるべき関係を有している者でないこと。

## (2) 提案要件

- (ア) 騒音や異臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される内容でないこと。
- (イ) 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5号に規定する指定暴力団等の活動ではないこと。
- (ウ) 公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある活動ではないこと。
- (エ) 今後、事業の実施主体となる意向を要すること。
- (オ) その他、市が本事業との関連性が低いと判断する行為ではないこと。

## 5 サウンディング型市場調査の実施について

### (1) サウンディング型市場調査の実施について

本実施要領により、新見市カルスト山荘の跡地利用と魅力づくりに向けたサウンディング型市場調査への参加事業者を募集します。

### (2) サウンディング型市場調査の申込受付(事業者によるエントリーシートの提出)

参加を希望する方は、エントリーシート(様式1)およびヒアリングシート(様式2)に必要事項を記入し、令和7年11月21日(金)までに連絡先Eメールアドレス宛てに参加申込を行ってください。件名は【**新見市カルスト山荘の跡地利用と魅力づくりに向けたサウンディング型市場調査参加申込**】としてください。

サウンディングの実施期間は、令和7年9月1日(月)から11月28日(金)までの平日で、各日とも午前9時～午後5時の間とします。エントリーシートに参加希望日を実施期間内で第3希望まで記入してください。これにより難しい場合については市に連絡し、調整が整えば対応します。なお、調査に出席する人数は、1グループ5名以内としてください。

### (3) サウンディング型市場調査実施日の決定

エントリーシート(様式1)およびヒアリングシート(様式2)受領後、希望日を調整の上、実施日時及び場所を決定後、Eメールにてご連絡をいたします。(調整上、ご希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。)

### (4) 対話の実施及び現地見学

1グループ1時間を目安に、ヒアリングシートに沿って対話を実施します。対話では特に資料を求めませんが、説明の補足に必要な場合は、事前にメールにてご提出ください。また、必要に応じて関連施設の見学希望も受け付けますが、施設の利用状況によっては見学できない可能性もありますのでご了承ください。

なお、対面・Webいずれの方法も可能としますが、状況によってはWebのみでの開催に変更する場合があります。

(Webの場合は、市がホスト開催の設定を行い、Zoomを基本とします。)

#### (5) サウンディング型市場調査の実施結果の概要公表

調査の実施結果については、参加者数と提案内容の概要等について、公表する予定です。参加者名、事業者のノウハウに係る部分等の非公開とすべき内容は、公表しません。公表する内容については参加者へ事前に確認します。

### 6 今後のスケジュールについて

| 日 程                       | 内 容                          |
|---------------------------|------------------------------|
| 令和 7 年 1 1 月 2 1 日 (金) まで | サウンディングの参加受付                 |
| 令和 7 年 1 1 月 2 8 日 (金) まで | サウンディング実施<br>(現地見学も希望に応じて対応) |

### 7 留意事項

#### (1) 参加者の扱い

- (ア) 調査は、参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため個別に行います。
- (イ) 参加者の名称は公表しません。また、そこで得たアイデアやデータについては今後検討する公募条件の整理等のために活用しますが、参加者の承諾なしに公表は行いません。
- (ウ) 当該施設に関する公募事業等が実施される場合、調査への参加実績や社会実験の実績が優位性を持つものではありません。ただし、公募条件等に反映されるような有用な提案等については、本募集時に加点の対象となる可能性があります。

#### (2) 調査に関する費用

調査への参加に伴う移動や書類作成及び提出等にかかる全ての費用は、参加者の負担とします。

#### (3) 追加調査への協力依頼

必要に応じて、追加調査（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。

#### (4) その他

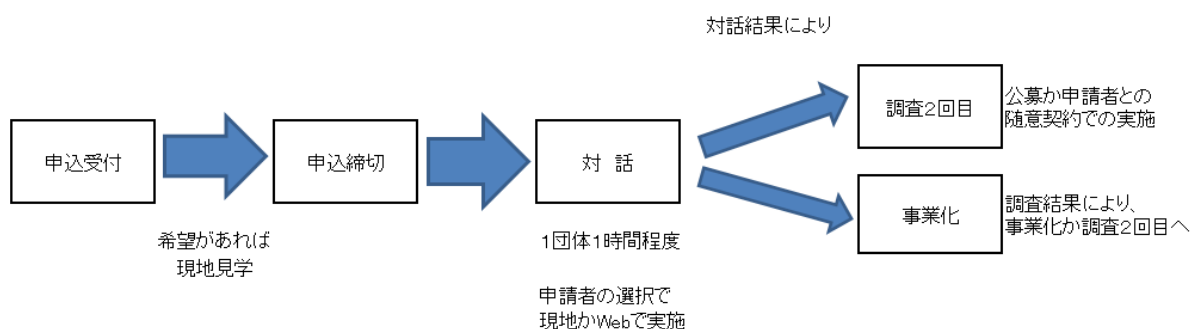
- (ア) 調査で提出された書類については、著作権は作成事業者に帰属しますが、返却はいたしません。
- (イ) 調査にあたって知り得た情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- (ウ) 調査に不参加でも、将来実施可能性のある事業公募に参加することは可能です。

### 8 (参考) サウンディング型市場調査とは

公共サービスや公共施設の活用について、サービスの向上や地域経済の活性化、本市の財政

負担の軽減を目的に、民間事業者のアイデアやノウハウを活かした効果的な提案を求め、提案者との協議を重ねながら事業化を図る制度です。

その際、提案内容は知的財産として取り扱い、その情報及び内容を活用して事業化を図る場合は提案者の承諾を得ながら進めていきます。提案内容の事業への活用の度合いにより、公募時の加点や非公募で随意契約を締結するなど、提案者が有利となる取り扱いをすることがあります。



## 9 連絡先および提出先

### 【サウンディング調査の参加申込に関すること】

〒718-8501 岡山県新見市新見310番地3

新見市総務部総合政策課 担当：弓場

TEL：0867-72-6143 FAX：0867-72-3602

Eメール：gyoukaku@city.niimi.lg.jp

### 【事業内容に関すること】

〒718-8501 岡山県新見市新見310番地3

新見市産業部農業畜産振興課 担当：赤迫

TEL：0867-72-6133 FAX：0867-72-6181