

太池邸を活用した御殿町エリアまちづくり事業（分散型民泊）に関する サウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の背景・目的

本市は、観光関連事業者や団体などと連携し、市内の豊かな自然や歴史、文化などの地域資源を活用した観光客誘致に努めています。一方で、広い市域に観光地が点在していることや宿泊施設数が限られているため、市内滞在時間が短い傾向にあります。

そこで、御殿町エリアを本市の歴史と文化を伝える観光地として、また地域住民の交流拠点として、太池邸を中心とした分散型民泊を立ち上げることを検討しています。この構想において、太池邸は1階にすべての民泊施設を一括して取り扱うフロント機能、2階を客室として利用する案を検討していますが、宿泊客が利用できる周辺飲食店の整備や、地域住民が主体となって民泊を運営していくための持続可能な体制づくりなどが課題となっています。

民間事業者の皆様との対話を通じて、自由なアイデアやご意見、ご提案等を広く伺うことで、市場性を把握し、今後の事業内容の検討の参考とするため、本サウンディング調査を実施します。

※御殿町エリアとは

江戸時代に初代新見藩主・関長治侯によってつくられたまちです。元禄時代には城を造ることができなかったため、御殿を建てたことから、現在は「新見御殿町」と呼ばれています。

資料展示コーナーなどもある「御殿町センター」や元呉服店「太池邸」、元料亭「松葉」など、当時の面影を残す建物が軒を連ねています。

2 調査の対象 ※位置図や外観・内観写真については別紙資料を参照。

名称等	太池邸（新見市新見851番地）
構造	木造かわらぶき2階建て 床面積 1階約225㎡／2階約186㎡ 敷地内に内蔵2棟が附属
管理方法	新見市観光協会による指定管理 (指定管理期間：令和4年4月1日～令和9年3月31日)
現況	1階：新見御殿町まち歩きガイドの会が行う観光案内の活動拠点や無料休憩所 内蔵①：イタリア料理店 内蔵②：未利用 2階：未利用 駐車場：あり
周辺の状況	最寄り駅（新見駅）から：1400m 最寄りIC（新見IC）から：2700m 最寄りコンビニエンスストアから：900m ※周辺に入浴施設、コインランドリーなし

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。（※ご意見・ご提案のない項目があっても構いません。）

(1) 太池邸の民泊施設利用についてのご提案、ご意見

- (ア) 民泊施設として改修する場合の間取りや設備の提案、必要な修繕など
- (イ) 改修費用の概算
- (ウ) 飲食提供機能の整備案（既存の近隣飲食店との共存を前提とする。）
- (エ) その他自由意見（民泊施設利用以外の提案を含む。）

(2) 地域住民による持続可能な経営体制についてのご提案、ご意見

- (ア) 必要な人員体制
- (イ) 新見御殿町まち歩きガイドの会の活動との連携可能性
- (ウ) 市場性や収益性の見込み
- (エ) その他自由意見

(3) その他、御殿町エリア全体についてのご意見、ご提案

例：歴史的資源の有効活用や、地域住民と観光客が共生する地域づくりのアイデアなど

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、太池邸を活用した御殿町エリアまちづくり事業（分散型民泊）に関する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 7 月 18 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【**太池邸を活用した御殿町エリアまちづくり事業（分散型民泊）に関する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 4 月 21 日（月）から 7 月 25 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 7 月 1 8 日（金）まで	サウンディングの参加受付
令和 7 年 7 月 2 5 日（金）まで	サウンディング実施 (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。

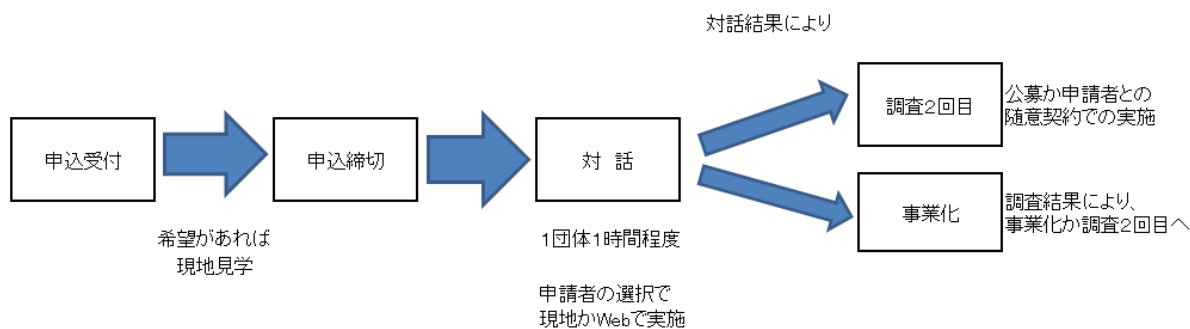
(4) その他

- (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

新見市産業部商工観光課 担当：稲村・大隅

TEL：0867-72-6136 FAX：0867-72-6181