

長浜市 大見いこいの広場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. 調査背景

長浜市が設置する大見いこいの広場は、豊かな自然資源と歴史を活かし、住民に憩いの場と交流の場を提供することにより、地域の活性化を図ることを目的に設置されたキャンプ場、宿泊施設及びレジャー施設で、長浜市の北部の地域振興を担っています。

当施設は、昭和 58 年に雇用促進事業団が設立した木之本勤労者野外活動施設が前身であり、当初はテニスコートなどの日帰りの施設でしたが、平成 8 年にヴィラ・コテージの宿泊棟を増設し、リニューアルオープンしました。その後、平成 9 年にオートキャンプ場、平成 10 年に土間式体育館を増設しています。

当施設の管理運営は平成 7 年に旧木之本町、観光事業者、商工会、観光協会及び古橋・大見の関係 2 集落が出資し設立された、第 3 セクター「株式会社ふるさと夢公社きのもと」が平成 8 年より行っています。平成 18 年からは、指定管理者制度（利用料金制度）を導入し、現在まで同法人が管理運営を行っています。

現在の指定管理者の運営の基本方針は、「都市部からの利用者への非日常の野外体験の提供」、「自然資産を活用した地域住民の雇用促進」、「安全、安心、快適な利用のための管理」とされており、地域との良好な関係のもと、定住化促進を目指して積極的な地元雇用を進めてきており、地域住民の就労の場としての役割も担っています。

2. 調査目的

当市では、レクリエーション・観光施設、物販等の施設は、民間による運営の代替性を検討しており、令和 5 年度には中小企業診断士による経営診断により、民間での運営可能性の調査を行いました。その結果、大見いこいの広場は市場の機会や施設のポテンシャルがあることから民営による事業が可能と判断されました。当市ではこれまで以上に当施設が地域振興に寄与するためには、民間事業者の経営ノウハウを最大限に活用する必要があると考え、土地・施設を譲渡する方針といたしました。

本調査は、当施設が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。

3. 調査の前提条件等

（１）キャンプ場、宿泊施設及びレジャー施設事業の継続性について

キャンプ場、宿泊施設及びレジャー施設の運営は、大見いこいの広場の基幹事業であり、譲渡後もこれらの事業を継続することを前提とします。

（２）建物および土地に関すること

建物及び土地は、譲渡先事業者は無償で譲渡することとします。

4. 施設の概要

(1) 建物（令和5年9月末時点 単位：円）

建物	現存評価額	建物	現存評価額
センターハウス	10,227,744	機械室	366,792
共同炊事施設（キャンプ場）	548,363	ヴィラ(3棟)	3,187,800
休憩所（2カ所）	522,000	共同炊事施設（オートキャンプ場）	396,900
コテージ	8,211,230	便所(2カ所)	698,880
ヴィラ(3棟)	3,036,000	東屋	207,900
ヴィラ(3棟)	2,967,000	土間式体育館	29,048,986
ヴィラ(1棟)	989,000	特産品加工倉庫	277,200
合計			60,685,795

(2) 土地

土地評価額 78,231,166 円（課税標準額 54,738,739 円）

※令和5年度公共施設譲渡検討支援業務経営診断報告書より

5. スケジュール

No	日程	内容
1	令和6年11月19日（火曜日）	実施要領の公開
2	令和6年12月6日（金曜日）	現地見学会申込期限
3	令和6年12月12日（木曜日）、令和6年12月13日（金曜日）	現地見学会
4	令和7年1月16日（木曜日）	参加申込期限
5	令和7年1月29日（水曜日）～令和6年1月31日（金曜日）	対話の実施
7	令和7年3月下旬ごろ	実施結果の公表

6. 調査内容

(1) 対象

大見いこいの広場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。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

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項の規定に該当しない者であること。

イ．長浜市入札参加停止基準要綱（平成24年長浜市告示第213号）に基づく入札参加停止措置期間中でないこと。

ウ．会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

エ．長浜市暴力団排除条例（平成23年条例第43号）第2条第1号に規定する暴力団及び同条第2号に規定する暴力団員でないこと。

(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
- ・「大見いこいの広場」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)

- ・ヴィラ、コテージ、オートキャンプ場及び運動施設の継続性について
- ・水害・土砂等災害時における指定緊急避難場所としてセンターハウスを緊急避難場所として活用することへの意見、課題
- ・特産品加工倉庫（炭焼き小屋）の活用の継続
- ・その他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

7. 調査の手続き

(1) 参加申込み

参加を希望する場合は、エントリーフォームに期日までに必要事項を入力してください。

①申込期限

令和7年1月16日（木）

②エントリーフォーム

URL : <https://logoform.jp/form/BJcW/799206>

QRコード：



(2) 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、エントリーフォームに期日までに必要事項を入力してください。

①申込期限

令和6年12月6日（金）

②現地見学会エントリーフォーム

※ 7 (1) ②と同じ

③開催日

令和6年12月12日(木)、13日(金) 午前10時から午後12時

天候等の都合で開催できない場合は、19日(木)、20日(金)

④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)
- ・敷地内の民地及び市道等について
- ・センターハウスの指定緊急避難場所としての活用について
- ・特産品加工倉庫(炭焼き小屋)の活用について

(3) 対話の日時及び場所の連絡

参加申込者あてに、実施の日時及び場所を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。

(4) 事前調査シートの提出

当日の対話内容について、事前に調査シートのご提出をお願いします。別紙1「事前調査シート」に必要事項をご記入いただき、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メールにてご提出ください。

①提出期限

- ・対話実施日の3日前まで

②提出先

- ・10問い合わせ先のとおり

③事前提案シートの内容

- ・6(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7年1月29日(水)から1月31日(金)

②所要時間

1時間から2時間

③実施場所

長浜市役所

④実施方法

- ・対面での対話を行います。
- ・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。

8. 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、必要に応じて追加でのお問い合わせ等をさせていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

9. 様式等

(1) 提出書類

別添1「事前調査シート」

(2) 参考資料

施設概要、施設変遷、修繕履歴、財産（建物、土地）、借地状況、利用者数

10. 問い合わせ

〒526-8501 滋賀県長浜市八幡東町 632 番地

長浜市市民協働部市民活躍課 堤、中嶋

電話 0749-65-8711

katsuyaku@city.nagahama.lg.jp