

「三和荘及び関連施設」の活用に係る

サウンディング型市場調査

実施要領

令和3年8月

京都府福知山市

## 1 調査の名称

「三和荘及び関連施設」の活用に係るサウンディング型市場調査

## 2 サウンディング型市場調査とは

市有財産の有効活用等に向けた検討にあたって、事業実現に向けて民間事業者等から広く意見や提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握することを目的とした調査（以下「サウンディング」という。）です。

## 3 サウンディングの対象

三和荘及び関連施設（所在地：福知山市三和町寺尾4番地ほか）のうち、主としてレストラン及び宿泊等の機能

## 4 サウンディングの趣旨と施設全体の基本コンセプト及び運営条件等

### （1）サウンディングの趣旨

現在、新型コロナウイルス感染症の拡大をはじめ、本施設を取り巻く状況は大きく変化しており、ウィズコロナ・アフターコロナの時代に対応した柔軟かつ多様な活用事業の検討を具体化するため、民間のノウハウや創意工夫等を生かした管理運営手法の導入の検討等、施設の有効活用や方向性等について、様々な提案や意見を把握するためサウンディングを実施するものです。

### 施設利用者数

※令和2年度は、緊急事態宣言の発令に伴う4/18～5/31（44日間）の施設の休館をはじめ、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、利用者数は大幅な減少となっています。

	H28年度	H29年度	H30年度	R元年度	R2年度
施設全体	148,817人	131,581人	147,801人	130,683人	76,275人
レストラン/宴会	26,777人	24,620人	19,640人	16,870人	9,831人
レストラン/フリー	22,547人	20,434人	20,479人	16,700人	18,631人
宿泊	5,876人	5,247人	5,213人	5,199人	3,038人

「三和荘及び関連施設」については、近年の観光・余暇活動の多様化や施設の老朽化等の影響による利用者数の減少といった状況を受け、指定管理施設の存在意義・価値を検証し、施設の様々な選択肢から今後の施設運営のあり方について検討を進めております。

現在、「三和荘及び関連施設」は、指定管理者制度で管理運営を行っていますが、施設全体を公的施設とし、令和4年度から市の直営施設として管理運営を行い、レストランや宿泊等の機能については、民間事業者等のノウハウ等を活用した運営方法を検討するという市としての基本方針を決定しています。

これらの経過を踏まえ、今回のサウンディングでは、施設の有効活用や効果的な施設改修の検討を行うため、民間の持つノウハウ・経営力等を最大限に活用するた

め、企画段階で運営事業者を公募・決定し、設計・工事から行政とともに施設を作っていく「**運営事業者先行決定方式（EOI [; Early-Operator-Involvement]）方式**」を準用し、サウンディングの実施直後に公募型プロポーザルを実施し、運営事業者を決定した上で、事業者の要望をもとに予算の範囲内において市が必要な投資、改修を行う予定としています。

### 「三和荘及び関連施設」の新たな運営にあたって 民間事業者へのインセンティブ

- ① レストラン、宿泊施設を含む施設全体の改修や大規模修繕等は、市が行うこと。
- ② 事業者の提案に沿った設計・改修等を、市が行うこと。
- ③ 地域交流拠点として公的機能を強化しているため、それらと連携した営業展開のポテンシャルがあること。
- ④ レストラン、宿泊施設の運営が可能な事業者の強みを生かした自由な事業展開が可能であること。

#### （２）施設全体の基本コンセプト

本市では、「三和荘及び関連施設」の存在意義・価値を検証する中で、施設の強みを最大限に生かせる活用コンセプトとして、下記の基本コンセプトを想定して今後の活用を検討しています。

サウンディングへの参加にあたっては、下記を参考として、基本コンセプトに沿った提案や、全く異なる新たなコンセプトに基づいた提案も含めて、あらゆる提案を求めます。

#### 基本コンセプト 地域と共存・共栄できる地域交流拠点「三和荘及び関連施設」

「三和荘及び関連施設」は、平成17年から地域振興の総合拠点施設としての役割を果たすとともに、福知山市三和荘条例第1条には、「健康福祉のまちづくりの主体となる市民意識の高揚を図り、市勢の振興発展を期するため、並びに産業の振興、経営技術の修得、生涯教育の推進、社会福祉保健衛生の増進及びスポーツレクリエーション活動等地域開発の拠点的総合施設として、市民のより豊かな社会生活を実現する」ことを目的として施設を運営しています。

地域交流の拠点施設として、より利用しやすく、より気軽に訪れやすい施設とするため、主としてレストラン及び宿泊等の機能について、民間のノウハウや創意工夫等を活かした提案をもとに施設改修を行い、基本コンセプトの実現を目指すものです。

### (3) 運営条件等

三和荘のレストラン及び宿泊等の機能については、民間事業者等による運営としており、運営にあたって、現在想定している条件は下記のとおりです。

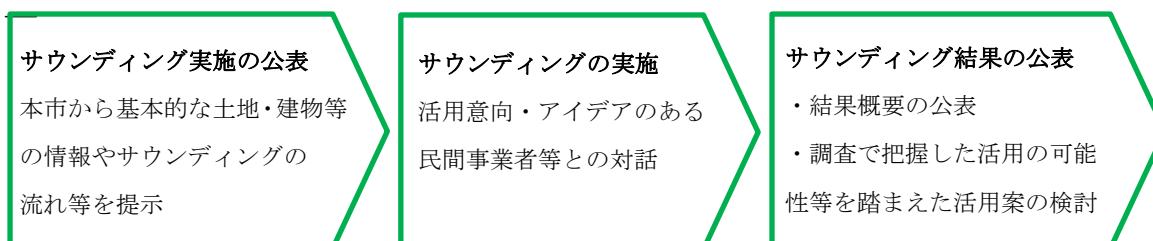
種別	運営条件	備考
使用期間	原則5年以上の期間とします。単年度ごとの更新となる可能性もあります。	変更あり
運営開始時期	施設改修後、令和6年4月を予定します。	変更あり
運営方法	施設の(一部)貸付又は使用許可を想定していません。	変更あり
光熱水費	子メーターを設置し負担して頂きます。	
セキュリティ設備	セキュリティ設備の設置は市が行い、運用及び管理は民間事業者等が行うこととします。	
設備修繕等	通常使用による故障や破損は、市が対応することとします。	
運営開始後の施設の改修	施設の改修は協議の上、可能ですが、業務期間後は原則、原状復旧して頂きます。	
貸付(使用)料	原則、御負担頂きます。	変更あり

※現在想定している条件であり、備考欄に「変更あり」と記載している項目については、サウンディング後や公募時に変更している場合があります。

## 5 サウンディングの進め方

サウンディングの進め方は、以下のとおり本要領によってサウンディング実施にかかる基本的な情報を公表し、「三和荘及び関連施設」のうち主としてレストラン及び宿泊等の機能に対する活用意向やアイデアのある民間事業者等との対話を実施します。サウンディング実施後においては、提案を行った事業者・団体名やアイデアの内容等は保護したうえで結果概要を公表します。

その後は、本サウンディングで把握した活用可能性を踏まえ、参加事業者等との優先的な交渉等を通じて施設の活用案を検討します。



## 6 対象土地の情報

所在地	福知山市三和町寺尾4番地ほか
都市計画による制限	区域・区分：都市計画区域外
建築・造成等に関する制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の土地利用の内容によっては、都市計画法第29条に基づく開発許可協議が必要</li> <li>・建物等を建設する場合、用途・規模によっては、建築確認申請が必要</li> </ul>
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR山陰本線／福知山駅から約15.7km</li> <li>・JR山陰本線／綾部駅から約13.8km</li> <li>・舞鶴若狭自動車道福知山ICから国道9号京都方面へ13分（約9.6km）</li> <li>・舞鶴若狭自動車道春日ICから国道175号・府道市島和知線経由福知山方面へ30分（約18.0km）</li> <li>・京都縦貫自動車道京丹波みずほICから福知山方面へ22分（約18.7km）</li> </ul>
土壌汚染	「三和荘及び関連施設」として運営する以前に工場等が立地していた経緯なし

## 7 施設の情報

### (1) 三和荘

名称	福知山市三和荘								
所在地	福知山市三和町寺尾4番地								
敷地面積	2,300 m <sup>2</sup>								
建築面積	1,865.67 m <sup>2</sup>								
延床面積	2,563.66 m <sup>2</sup>								
構造	RC造 地上3階建て								
建物等の概要	<p>○宿泊棟（鉄筋コンクリート造、2階・3階） 全18室45名収容</p> <table border="0"> <tr> <td>2階</td> <td>シングル3室</td> <td>ツイン4室</td> <td>和室2室</td> </tr> <tr> <td>3階</td> <td>シングル3室</td> <td>ツイン2室</td> <td>和室4室</td> </tr> </table> <p>○レストラン（鉄筋コンクリート造、1階） 約56名収容（テーブル） 宿泊の他食事のみの利用も可</p> <p>○和室 12畳4部屋（最大48畳の研修会場・宴会場として利用可能）</p> <p>○浴室 男女各浴室20名 大浴場・小浴場・露天風呂・サウナ</p> <p>○多目的ホール（鉄筋コンクリート造、1階） 最大300人収容（全体を4分割し、利用可能） 入口横ホワイエはアートギャラリーとして利用可能</p>	2階	シングル3室	ツイン4室	和室2室	3階	シングル3室	ツイン2室	和室4室
2階	シングル3室	ツイン4室	和室2室						
3階	シングル3室	ツイン2室	和室4室						
休業日	毎月第3火曜日								
備考	別棟で職員休憩室有り。建築面積17.14 m <sup>2</sup> 軽量鉄骨造1階建								

(2) 関連施設

施設名称	福知山市三和町林業者等健康増進施設	福知山市三和町運動広場
所在地	福知山市三和町寺尾 89 番地の 3	福知山市三和町寺尾 4 番地
敷地面積	6,410.15 m <sup>2</sup>	
建築面積	1,217.00 m <sup>2</sup>	
延床面積	999.23 m <sup>2</sup>	
構造	木造 平屋建て	
建物等の概要	<p>体育館            アーチ棟 800.54 m<sup>2</sup>            附属棟 198.69 m<sup>2</sup>            (全面使用でバスケットボール 1 面、バレーボール 2 面、バトミントン 3 面が取れます。)</p>	<p>グラウンド 9,800 m<sup>2</sup>            管理棟 1 棟            テニスコート 4 面(2 面、2 面)            管理棟 1 棟            アーチェリー場(約 50m)            ペタンクコート 34 面(A10、B24 面)</p>
休業日	毎月第 3 火曜日	毎月第 3 火曜日
備考	平成 5 年 8 月 5 日開館	<p>グラウンド            昭和 55 年 10 月 2 日開設            テニスコート A・アーチェリー場            平成 7 年 8 月 25 日開設            テニスコート B            平成 16 年 3 月開設            ペタンクコート A            平成 17 年 12 月 24 日開設            ペタンクコート B            平成 29 年 4 月 9 日開設</p>
施設名称	福知山市三和町川合運動広場	
所在地	福知山市三和町台頭 103 番地	
敷地面積		
建築面積		
延床面積		
構造		
建物等の概要	<p>グラウンド 9,630 m<sup>2</sup>            管理棟 1 棟            多目的運動コート 1 面</p>	
休業日	毎月第 3 火曜日	
備考	<p>グラウンド 9,630 m<sup>2</sup>            平成元年 6 月 10 日開設            管理棟            平成元年 6 月 10 日開設            多目的運動コート            平成元年 6 月 10 日開設</p>	

## 8 福知山市全体の特性

福知山市は、ビジネスに最適な環境を用意し、企業誘致に取り組んでいます。

### (1) 「整備された交通網」

京都市からは約60km、大阪市からは約70kmの距離にあり、国道9号をはじめとする多くの国道や舞鶴若狭自動車道、JR山陰本線・福知山線及び京都丹後鉄道宮福線などが通る北近畿の交通の要衝となっています。

### (2) 「子どもが育つ環境」

福知山市は若い世代が結婚し子どもを産み育てやすい環境です。合計特殊出生率は2.02で、京都府内で第1位、本州で第3位を誇っています。

(厚生労働省平成25年～平成29年人口動態統計特殊報告)

### (3) 「運輸通信・産業経済の交流拠点として発展」

福知山市は北近畿地方（京都府北部、兵庫県北部）の中央に位置し、交通の要衝として恵まれた立地条件を活かし、この地域における運輸通信・産業経済の交流拠点として、また、周辺地域から多くの人々が集う日常生活圏の中心として一定の都市機能を集積し発展しています。

### (4) 「北近畿の教育中核都市」

北近畿唯一の四年制大学である福知山公立大学や京都工芸繊維大学福知山キャンパスなど、多くの高等教育機関が所在する教育の中核都市となっています。

## 9 三和地域の特性

「三和荘及び関連施設」が位置する三和地域は、東西約10km、南北約9km、総面積約90km<sup>2</sup>の広がりを持ち、中国山地に連なる丹波山地400～600mの山々に覆われた典型的な中山間地域で、標高200m以上の山地が地域の約50%を占めています。

三和荘は、三和地域の西部に位置し東側には、三和地域を東西に走る国道9号や南東から北西に由良川の支流である土師川が流れ、丹波山地を大きく二分し、低地には、土師川の支流河川により開析された河岸段丘や沖積層で、特に河岸段丘は、本地域の川筋に見られる地形的特徴のひとつであり、段丘面に集落・産業施設・行政施設・道路が立地しています。

また、三和荘の南側には、71.2haの長田野工業団地アネックス京都三和があり、現在15社が立地し、多彩なものづくり企業等が集積しています。

## 10 サウンディングでの対話内容

現在、指定管理者制度で管理運営している「三和荘及び関連施設」の施設の有効活用や効果的な施設改修について、様々な事業提案を求めます。

事業提案には、基本コンセプトとして地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わい

のある地域への貢献や、人々が集い交流できる地域への貢献を求めます。

なお、「三和荘及び関連施設」は、令和4年度から施設全体を公的施設として、市が直営で管理運営することとしております。民間のノウハウが活用できるレストラン及び宿泊施設を含め、三和荘及び関連施設の施設全体についても自由に提案してください。

また、具体的な項目として、市から以下の事項を共通項目としてお聞きします。

- 1 事業運営のコンセプト（活用イメージ、公的部分との連携、地域貢献等）
- 2 営業展開の方法（使用期間、営業時間、イベントへの協力、地元雇用等）

その他、対話実施後、活用案の検討にあたり、必要に応じて追加対話（文書照会含む。）を行うことがあります。その際には御協力をお願いします。

対話にあたり、特に資料は求めませんが、説明のために必要な場合には、市提出分として計10部を当日御持参願います。

## 1.1 サウンディングの実施について

### (1) サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、三和荘のレストラン、宿泊施設の活用の実施主体となりうる個人事業主、法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）167条の4の規定に該当する者。
- イ 福知山市指名競争入札参加者指名停止要綱（平成15年告示第137号）に基づく指名停止期間中の者。
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生又は再生手続き中の者。
- エ 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2号に規定する暴力団又は福知山市暴力団排除条例（平成24年条例第17号）第2条第1項に規定する暴力団に該当する者。
- オ 市税その他租税を滞納している者。

### (2) サウンディングの流れ

	内容	日程
ア	サウンディングの実施について公表 (広報カード、市ホームページ掲載)	8月19日(木)
イ	現地見学の受付	8月19日(木)～ 随時
ウ	サウンディングの参加受付 (事業者エントリーシート提出)	8月23日(月)～ 9月17日(金)



エ サウンディングの実施日時及び場所の連絡	受付後、随時
オ サウンディングの実施（民間事業者様との対話）	8月23日（月）～ 9月24日（金）
カ サウンディングの実施結果概要の公表	10月1日（金） 以降

### （3）サウンディングの実施について公表

実施要領等を福知山市ホームページにて公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

### （4）現地見学の受付

サウンディングへの参加を希望する事業者や団体向けの現地見学を実施します。希望者は下記により事前に申込をしてください。

ア 日 時：令和3年8月19日（木）から 午後1時～午後5時の間で随時

イ 会 場：福知山市三和支所（福知山市三和町千束515）

説明後、移動します。

三和荘及び関連施設（福知山市三和町寺尾4）

ウ 三和荘及び関連施設は、現在、運営中ですので、施設を使用している場合は、見学できないことがあります。あらかじめ御了承ください。

エ 現地見学は、事前申込制とします。

希望される場合は、原則として、現地見学希望日の7日前までに、参加者氏名、所属企業部署名、Eメールアドレス、電話番号及び当日参加される方の代表者の携帯電話番号を明記の上、参加希望の旨を9ページに掲載している連絡先【総合窓口】【現地窓口】両方のEメールアドレス宛に送付してください。Eメールの件名は、【現地見学申込】としてください。

### （5）サウンディングの参加受付（事業者によるエントリーシート提出）

ア 参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入して、令和3年8月23日（月）から9月17日（金）までに連絡先【総合窓口】

【現地窓口】両方のEメールアドレス宛に参加申込を行ってください。件名は【サウンディング参加申込】としてください。

イ サウンディングの実施期間は、令和3年8月23日（月）～9月24日（金）とします。参加希望日を実施期間内で3か所記入してください。

ウ サウンディングに出席できる人数は、原則1グループにつき5名以内とします。

エ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所をEメール等で御連絡します（都合により希望に添えない場合もあります。御了承下さい。）。

オ サウンディングの実施

1 グループ30分～60分を目安に対話を実施します。対話では特に資料等の提出は求めませんが、説明の補足に必要な場合は、市提出分として計10部を当日に持参してください。

また、オンラインによるサウンディング等を希望される場合は、エントリーシートの送付時等にお申し出ください。

#### カ サウンディングの実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果は、概要を市ホームページ等で公表します。公表にあたっては、事業者ノウハウ保護等を考慮し、事前に参加事業者の内容確認を行います。なお、参加事業者様名称は公表しません。

### (6) その他

#### ア 参加事業者の扱い

(ア) サウンディングは参加事業者様のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(イ) 三和荘に関する運営事業者公募が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性をもつものではありません。

#### イ サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に要する費用（書類作成、現地見学、対話への参加費用等）は参加事業者の負担とします。

#### ウ 対話の実施における福知山市の体制

施設所管課（三和支所）及び関係課にて対応を実施します。

#### エ 連絡先

##### 【総括窓口】

福知山市 財務部 資産活用課 公民連携係  
担当 土田 信広（つちだ のぶひろ）

TEL 0773-24-7038

連絡先Eメールアドレス

shisan■city.fukuchiyama.lg.jp

（■は@と読み替えてください）

〒620-8501 京都府福知山市字内記13番地の1

##### 【現地窓口】

福知山市 地域振興部 三和支所 地域振興係  
担当 横田 貴裕（よこた たかひろ）

TEL 0773-58-3003

連絡先Eメールアドレス

miwa■city.fukuchiyama.lg.jp

（■は@と読み替えてください）

〒620-1492 京都府福知山市三和町千束515番地

## エントリーシート

&lt;「三和荘及び関連施設」の活用に係るサウンディング型市場調査&gt;

1	氏名又は名称				
	所在地				
	代表者名				
	グループの場合 の構成法人名				
	サウンディング の担当者	氏名		所属法人名 部署	
		E-mail			
TEL					
2	サウンディングにおける対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。(第1希望日から第3希望日まで記入ください。)				
	第1希望	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい		
	第2希望	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい		
	第3希望	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい		
3	対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			