

「ファームガーデンやくの」の活用に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

令和7年4月
京都府福知山市

1 調査の名称

「ファームガーデンやくの」の活用に関するサウンディング型市場調査

2 調査の目的

「ファームガーデンやくの」は、農林業を基盤とした福知山市の産業文化の振興とふるさと体験を交流媒体とした学習及び修養の場として、農村と都市住民との交流促進及び地域産業の振興と発展並びに住民福祉の向上を図る目的で平成 11 年から平成 12 年にかけて開業しました。平成 14 年 8 月には「道の駅」として国土交通省に登録された複合施設となっております。(名称：道の駅「農匠の郷やくの」)。その利用者数※は平成 14 年度の約 30 万人をピークに減少し、本施設の指定管理が令和 2 年度末をもって終了した後、市の直営管理となり、ほとんどの施設が休館状態となりました。

※	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
	158,749 人	152,466 人	140,473 人	141,660 人	131,343 人

福知山市（以下「本市」という。）は、令和 3 年度にサウンディング型市場調査やトライアル・サウンディングを実施し、その後継続した民間事業者との対話の結果を踏まえながら、令和 5 年度に指定管理者及び民間提案事業者の募集を実施したが、どちらにも応募がなく、休館状態が継続することとなったことから、令和 6 年度には本施設に関する意見交換会並びに地域住民に対するアンケート調査を実施しました。

本市は、これまでの経過及び住民との意見交換会やアンケート調査の結果を踏まえ、令和 6 年 8 月に地域住民等をメンバーとする検討会を設置し、本施設の活用方針を中心としたやくの高原全体の再構築に向けた検討を行い、活用方針をとりまとめました。

今回のサウンディング型市場調査では、この活用方針に基づき、「ファームガーデンやくの」をやくの高原全体の中核施設として活用することを前提とした民間事業者からの提案や対話を通じて、民間事業者の参画意向を把握するとともに、より多くの事業者に参画してもらえるような公募条件や事業スキーム等を整理・検討することを目的として実施します。

3 対象土地の情報

地番等	福知山市夜久野町平野 2182 番 ほか 131 筆
敷地面積	139,165.24 m ²
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	・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の協議が必要 ・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
アクセス	・JR 山陰本線／上夜久野駅から約 0.9 km ・北近畿豊岡自動車道、山東 IC から福知山方面へ 10 分（約 9 km） ・舞鶴若狭自動車道、福知山 IC から国道 9 号鳥取方面へ 40 分（約 30 km）
土壌汚染	「ファームガーデンやくの」として運営する以前に工場等が立地していた経緯なし
その他	・上水道：福知山市上水道 ・下水道：浄化槽処理 ・現在、道の駅「農匠の郷やくの」として登録

次の用途に供することは不可とします。

- ・ 風俗営業、性風俗関連特殊営業、特定遊興飲食店営業、その他これに類する業の用に供する施設、暴力団その他反社会的団体がその活動のために利用する施設
- ・ 政治的用途、宗教的用途に供する施設
- ・ 公の秩序または善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる施設

4 施設の情報

(別紙6) 参照

No	施設名	所在地	設置年月	概要
1	展示販売用温室 (やくのベゴニア園)	夜久野町平野 232 番地の 54	平成 12 年 7 月	鉄骨造平屋建 647.05 m ²
2	総合交流ターミナル施設 (ほっこり館)	夜久野町平野 2179 番地	平成 11 年 4 月	木造鋼板葺平屋建一 部地下 1 階 994.00 m ²
3	夜久野郷土資料館(夜久野 町化石郷土資料館)	夜久野町平野 2150 番地	昭和 53 年 3 月	鉄骨二階建 315 m ²
4	研修センター (やくの一道庵)	夜久野町平野 2168 番地	平成 11 年 4 月	木造瓦葺平屋建 150.00 m ²
5	地域食材供給施設(やくの 本陣)	夜久野町平野 2164 番地	平成 11 年 4 月	木造鋼板葺平屋建 342.80 m ²
6	農林水産物処理加工施設 (やくの花あずき館)	夜久野町平野 2170 番地	平成 11 年 4 月	木造瓦葺平屋建 320.32 m ² (※1)
7	夜久野荘	夜久野町平野 2174 番地	昭和 52 年 6 月	鉄筋コンクリート造 アスファルトシング ル葺二階建 (※3) 750.89 m ²
8	テニスコート	夜久野町平野 2175 番地	平成 7 年 10 月	透水性舗装コート 3 面 2,000 m ² 照明設備
9	集中機械施設	夜久野町平野 2147 番地	平成 11 年 4 月	鉄筋コンクリート造 アスファルトシング ル葺平屋建 228.00 m ²
10	駐車場トイレ	夜久野町平野 2149 番地	平成 10 年 11 月	木造瓦葺平屋建 51.32 m ²
11	ファーマーズマーケット (やくの高原市)	夜久野町平野 2149 番地	平成 11 年 3 月	木造平屋建 148.3 m ²
12	林産物展示販売用施設(や くの木と漆の館)	夜久野町平野 2199 番地	平成 11 年 4 月	木造瓦葺平屋建 248.00 m ² (※2)
13	泉源施設	夜久野町平野 1674 番地の 1	平成 11 年 4 月	鉄骨造トタン葺平屋 建 36.50 m ²

14	丹州材 PR 棟	夜久野町平野 2173 番地	平成 14 年 3 月	木造平屋建鋼板葺 62.07 m ²
15	のんびり広場	夜久野町平野 1796 番地	平成 11 年 4 月	3,000 m ²
16	花と芝生の広場	夜久野町平野 2196 番地	平成 11 年 4 月	6,112 m ²
その他		緑地・園内道 路・遊歩道・林 地		22,500.00 m ² (※4)
※1 やくの花あずき館は、現在民間事業者に貸付中（令和 9 年 3 月 31 日まで） ※2 やくの木と漆の館は、現在市直営施設として営業中 ※3 旧耐震基準の建造物 多目的室 2 室（24 畳）、会議室（いす室）、洋室 2 室（13.6 畳、15.5 畳）、和室 4 室（7.5 畳、10 畳 2 室、12.5 畳） ※4 17、18 は現在貸付中				

5 募集する提案

本調査では、提案者自らが主体的に本施設を運営することを前提に施設の活用案や事業スキーム案、運営方針案を募集します。

提案にあたっては、やくの高原活性化検討委員会の報告書を確認の上、検討された活用方針に基づいた提案をお願いします。

【やくの高原活性化方針】

やくの高原の中心施設である「ファームガーデンやくの」を地域性も活かしつつ、以下の方針を基に持続可能な利活用を図る。

- (1) 地域内外の多くの人を訪れることができる様々な体験プログラムの創出を図ること
- (2) 現在の温浴施設については別用途の利活用を図るが、温泉水は活用すること
- (3) 宝山や玄武岩公園など周辺の観光施設や公共施設との回遊により相乗効果を発揮すること
- (4) 事業を通じて雇用の創出を図ること
- (5) 検討会で出された「地元住民からの意見・要望」について可能な限り反映すること

- ・上記の方針を、官民連携の取り組みによって実現するため事業者を公募する。
- ・施設の再開に向けて、行政、事業者、地域が一体となって賑わいの創出に取り組む。
- ・リニューアルの際に、施設の全体名称（「農匠の郷やくの」や「ファームガーデンやくの」）についても見直しを検討する。

上記を踏まえた上で、以下の内容についてご意見・ご提案ください。

- (1) 事業スキーム（例：管理委託、賃貸借、コンセッション等）
- (2) 事業コンセプト
- (3) 事業期間
- (4) 施設改修の有無、その費用分担
- (5) 料金設定、収入の帰属
- (6) 事業計画
- (7) 工事主体
- (8) 維持管理主体
- (9) 夜久野高原全体の活性化案

6 参加する事業者の資格要件

「ファームガーデンやくの」活用事業に関心のある法人又は法人のグループとします。

単独での参加、グループ（複数の企業・団体等の共同体をいいます。）での参加、どちらも可とします。グループでの参加の場合は、構成員をすべて明らかにするとともに、主たる役割を担う代表者を選定してください。

ただし、参加者が次のいずれかに該当する場合は除きます。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (2) 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・再生手続き中の者
- (3) 参加参加申込書提出時点で、福知山市指名競争入札参加者指名停止取扱要綱（平成 15 年福知山市告示第 137 号）に基づく指名停止を受けている者
- (4) 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。以下、「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）又は次に掲げる者
 - ・法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）
 - ・暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
 - ・自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者
 - ・暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
 - ・暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者
 - ・暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用していると認められる者
- (5) 国税又は地方税を滞納している者
- (6) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全又は福祉を脅かすおそれのある団体に属する者

7 サウンディングのスケジュール

サウンディングの実施スケジュールは以下のとおりです。

内容	日程
実施要領の公表	令和7年4月21日(月)
現地見学会の参加申込期限	令和7年5月7日(水)
現地見学会の開催	令和7年5月9日(金)
質問の受付期間	令和7年4月21日(月)～5月13日(火)
質問に対する回答の公表	質問受付から5開庁日までを目安に随時回答
エントリーシートの受付締切	令和7年5月26日(月)
サウンディングの実施	令和7年6月4日(水)
サウンディングの実施結果の公表	令和7年6月中

8 サウンディングの手続

- (1) 現地見学会の開催(事前申込制) ※参加は任意です。

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

参加を希望される方は、「**現地見学会参加申込書(別紙1)**」に必要事項を記入し、期日までに下記申込先へ電子メールによりご提出ください。

なお、電子メールを送信の際、件名は【「ファームガーデンやくの」現地見学会参加申込】としてください。電子メールによる提出が難しい場合は、下記申込先まで郵送でご提出ください。

※現地見学会に参加されない場合もサウンディングに参加いただけます。

ア 申込受付期限 令和7年5月7日(水) 17時必着

イ 申込先 「11 問い合わせ先」のとおり

ウ 実施日時 令和7年5月9日(金)

10時から17時のうちで対応時間は1時間程度

日時を調整のうえ、参加申込者に電子メール等により通知します。

エ 開催場所 ファームガーデンやくの(現地集合、現地解散)

オ その他 1 申込みにつき、参加人数は3名以内でお願いします。

- (2) 質問等について

サウンディングに参加するために必要な情報については、可能な範囲で提供しますので、「**質問書(別紙2)**」に必要事項を記入し、受付期間中に電子メールにより「11 問い合わせ先」にご提出ください。

ア 質問の受付期間

令和7年4月21日(月)～令和7年5月13日(火) 17時まで

イ 質問に対する回答

全ての質問及び回答は、まとめて市のホームページ(本件ページ)に掲載します。(質問社名は非公開)なお、本件サウンディングについての補足等を掲載することもありますので、質問の有無にかかわらずご確認ください。

ウ 質問への回答期限

回答は、令和7年5月20日頃までに掲載する予定です。

(3) 参加の申し込み

サウンディングへの参加を希望する者は、「エントリーシート (別紙3)」に必要事項を記入し、期日までに、下記申し込み先へ電子メールにより提出してください。

なお、電子メールを送信の際、件名は【「ファームガーデンやくの」の活用に関するサウンディング参加申し込み】とし、受信確認のため、送信後に下記申し込み先の担当者へ電話で送信した旨を連絡してください。電子メールによる提出が難しい場合は、下記申し込み先へ郵送により提出してください。

ア 申込受付期限 令和7年5月26日(月)17時必着

イ 申し込み先 「11 問い合わせ先」のとおり

ウ Zoom等を用いたオンラインでの参加を希望される場合は対応いたしますので、申込時にその旨を付記してください。(※原則として対面で行いたいと考えていますので、ご協力のほどよろしくお願ひします。)

(4) サウンディングの実施

サウンディングは以下により実施します。

ア 実施日時 令和7年6月4日(水)9:30~16:15 【予備日:6月5日(木)】
(※時間は変更になる可能性があります。)

イ 会場 京都府福知山市夜久野町額田19番地の2
夜久野ふれあいプラザ 研修室

ウ 進め方

- ・対話は、事業者を順次入れ替えながら実施します。(順番等については、実施日までに調整します。)
- ・各参加事業者から、提出いただいた「提案書」(様式は任意)の内容について説明いただき、その内容を踏まえて、本市側から質問等をさせていただきながら対話を進めます。

エ 準備事項

- ・参加する人数は、1グループにつき4名以内でお願いします。
- ・説明時に必要な機器(スクリーン、プロジェクター、HDMIケーブル)は本市で準備します。
- ・参加事業者は、プロジェクターに接続可能なパソコンを用意し、提案書等の内容をスクリーンに映せるように準備してください。

オ その他

提案書等の説明資料は、サウンディング実施日の2日前(休日及び祝日を除く)までに電子メールで提出いただき、当日5部持参ください。

(5) サウンディングの実施結果の公表

サウンディングの実施結果は、本市ホームページにて概要の公表を予定しています。参加事業者の名称は公表しません。

また、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

9 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

- ・参加事業者に本事業への参画等を義務付けるものではありません。
- ・サウンディングへの参加実績は、今後予定している本事業への参画等において評価の対象とはなりません。
- ・サウンディングでの意見や提案については、本事業を進める条件を検討する際の参考とさせていただきますが、必ず反映されるものではありません。

(2) 費用の負担

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

(3) 個別のサウンディングへの協力

今回のサウンディングの実施結果を踏まえて、必要に応じて、各参加事業者に対して、個別のサウンディングを実施する予定にしています。改めて詳細については連絡しますので、その際は、協力をお願いします。

10 資料

別紙1：現地見学会参加申込書

別紙2：質問書

別紙3：エントリーシート

別紙4：やくの高原活性化方針

別紙5：やくの高原活性化検討委員会報告書

別紙6：施設位置図

11 問い合わせ先

サウンディングについて、質問等がある場合は下記までお問い合わせください。

〒629-1304 京都府福知山市夜久野町額田 19 番地の 2

福知山市役所 市民生活部 夜久野支所 地域振興係

電話 0773-37-1103

メールアドレス yakuno■city.fukuchiyama.lg.jp

(■は、@と読み替えること。)