

福知山市大呂自然休養村センター の利活用に係る サウディング型市場調査 実施要領



令和8年8月

福 知 山 市

<https://www.city.fukuchiyama.lg.jp>

1 調査の名称

福知山市大呂自然休養村センターの利活用に係るサウンディング型市場調査

2 調査の目的

本調査は、サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）として、民間事業者等の皆様との対話を通じて、幅広い利活用可能性や市場性を把握するとともに、指定管理先又は貸付先の公募に向けた諸条件の整理を行い、今後の公民連携による福知山市大呂自然休養村センターの効果的な利活用につなげることを目的として実施するものです。

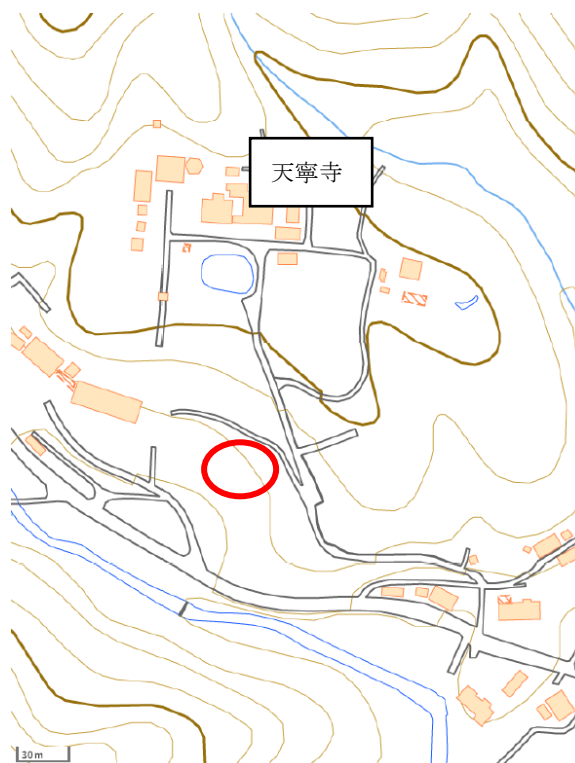
3 対象施設の概要

大呂自然休養村センターは豊かな自然環境の中で、農村と都市住民との交流を促進するとともに、地域の活性化を図る目的で設立されました。昭和55年度にキャンプ場、平成15年度にグラウンドゴルフ場、平成28年度に現在の宿泊管理棟が開設されました。平成18年度から指定管理者制度を導入し、宿泊、レストラン、グラウンドゴルフ、キャンプ等のサービス提供を行っています。

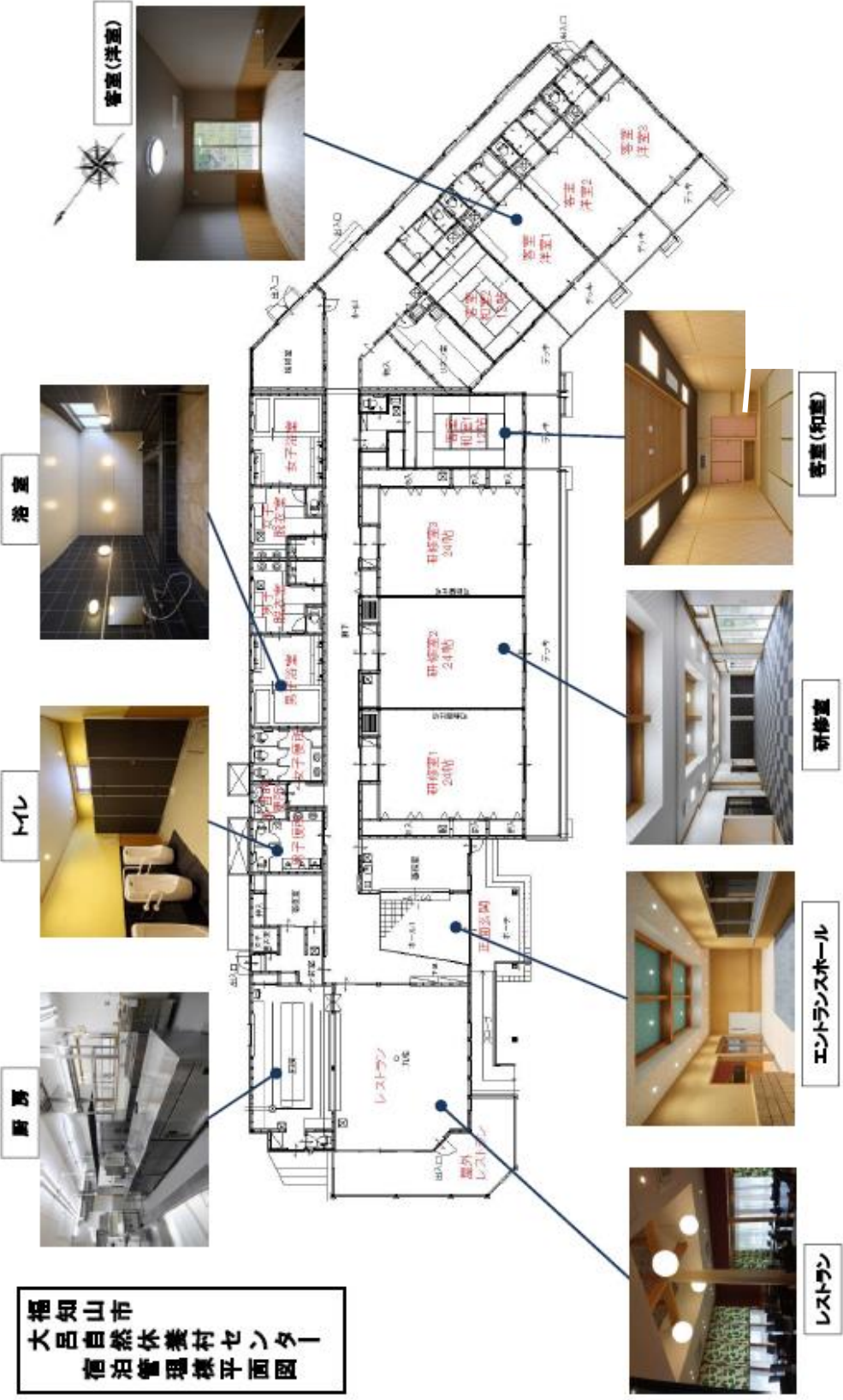
所在地	福知山市大呂298番地の5
既存建物等	ア 宿泊管理棟[京都大呂ガーデンテラス] 木造平家建て 平成28年度開設 延床面積 850.87㎡ 建築面積 854.31㎡ 駐車場面積 2,600㎡ 和室(12畳)2部屋、洋室(12畳相当)3部屋、 研修室(24畳)3部屋、レストラン、厨房、男女浴室、便所、 その他附属設備 イ グラウンドゴルフ場[大呂グラウンドゴルフクラブ] 平成15年度開設 グラウンドゴルフ場面積 7,200㎡ 駐車場面積 1,400㎡ コース(芝) 8ホール×2コース 管理棟87.32㎡、便所棟19.24㎡、その他附属設備 ウ キャンプ場 昭和55年度開設 キャンプ場面積 2,600㎡ 親水公園面積 2,600㎡ 炊事棟25.92㎡、便所棟14.12㎡、その他附属設備
都市計画区域	都市計画区域外
用途地域	指定なし
建ぺい率/容積率	指定なし
防火地域	指定なし

建築・造成等に関する制限	建築基準法第56条第1項による道路斜線制限:指定なし " 第56条第2項による隣地斜線制限:指定なし " 第56条の2による日影規制:指定なし
都市計画事業	該当なし
都市計画施設	該当なし
地区計画	該当なし
上下水道等	上水道:福知山市上水道 下水道:浄化槽
土砂災害警戒区域等	土砂災害警戒区域:一部土砂災害特別警戒区域(急傾斜) 洪水浸水想定区域(想定最大規模):3.0m~5.0m未満
アクセス	舞鶴若狭自動車道 福知山ICから車で約24分(約17km) JR福知山駅から車で約18分(約11km)
土壌汚染	建設以前に工場等が立地していた経緯はなし
文化財包蔵地	該当なし
不動産登記	未登記
避難所	指定なし
耐震基準	新耐震基準
アスベスト	調査は実施していない
特記事項	現在も指定管理者制度により運用中

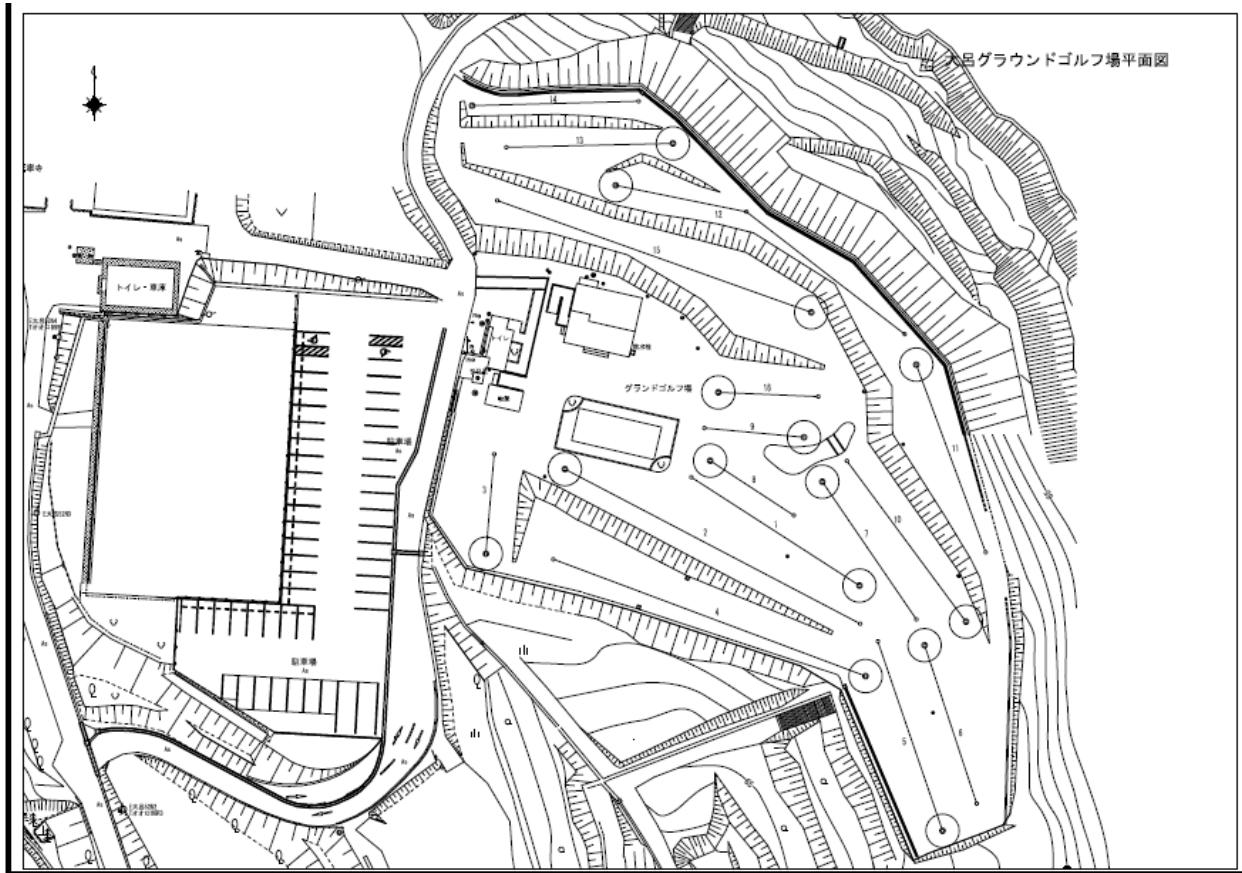
施設位置図



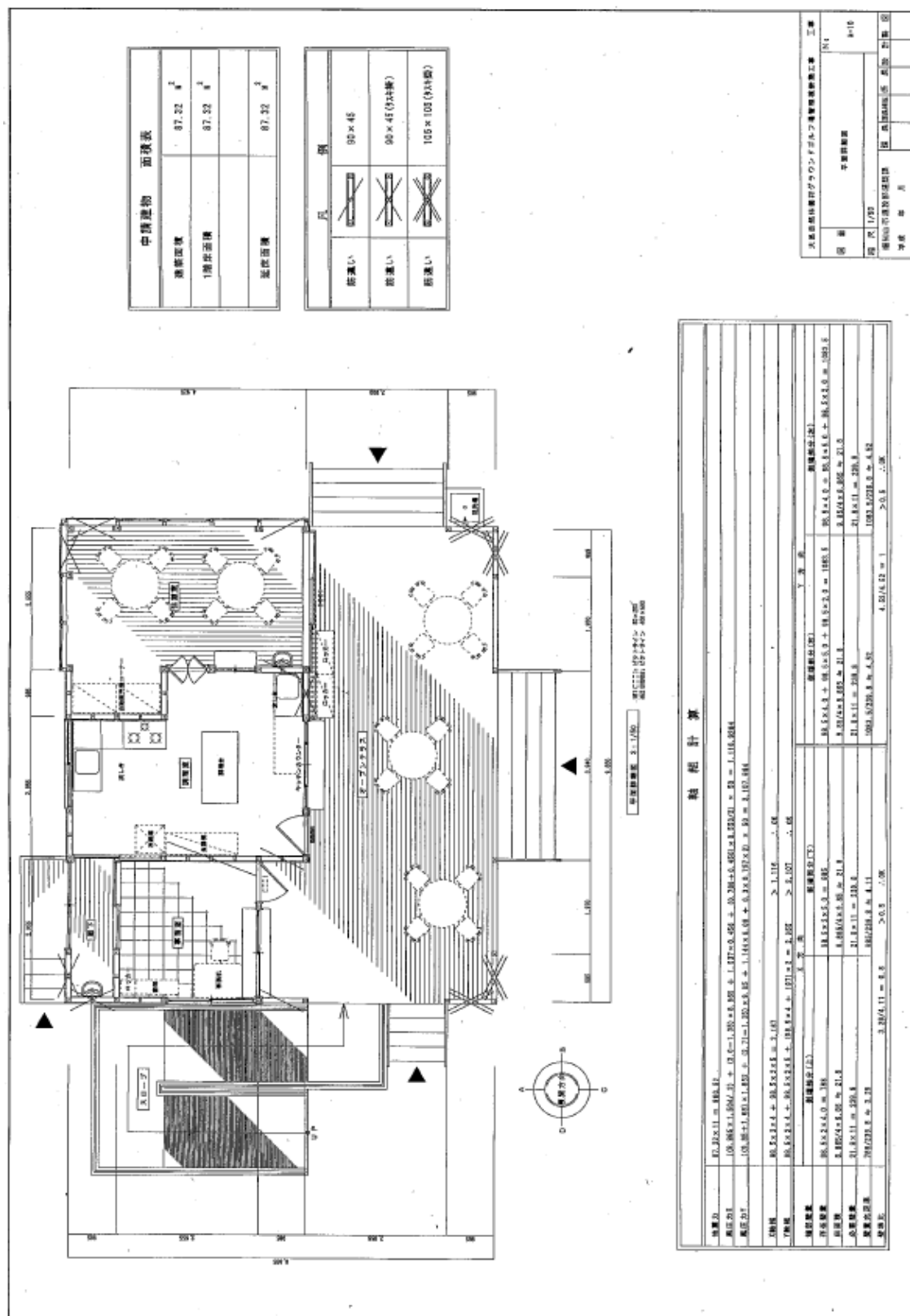
宿泊管理棟 平面図



グラウンドゴルフ場 平面図



グラウンドゴルフ場管理棟 平面図



4 サウンディングの内容（提案いただきたい項目）

サウンディングでは、提案者自らが主体的に運営することを前提に施設（土地・建物）の活用案や事業スキーム案に加え、地域や周辺施設の特色を活かした幅広い提案を募集します。提案にあたっては、以下の点について記載をお願いいたします。

- （１）施設の活用範囲（土地・建物など）
宿泊管理棟は、本事業の実施にあたり必ず活用しなければいけない施設とする。
- （２）施設の運営方法（貸付・指定管理など）
- （３）事業概要（事業内容、実施体制、施設整備、運営手法など）
- （４）事業実施条件（事業スケジュール、事業期間・事業費・資金計画など）
- （５）周辺地域との連携、地域への貢献の考え方
- （６）事業実施に当たっての条件や課題など
- （７）その他、事業全般に関する意見など

なお、サウンディングの対象である大呂自然休養村センターは、地域の拠点施設であることを踏まえ、利活用のアイデアは次の点に留意して御検討ください。

ア 地域振興や地域の活性化につながる提案や、住民の防災や安全、生活環境に配慮した提案であること。

イ 利活用施設の用途として、以下に該当しないこと。

（ア）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供するもの

（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 1 項第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために活用するなど、公序良俗に反するもの

（ウ）特定の宗教・政治活動の用に供するもの

（エ）その他、公序良俗に反するもの

ウ 既存建物などの改修に係る費用や、水道光熱費をはじめとした施設運営に係る費用は、事業者の負担とすること。

エ 利活用される際の法令等への対応については、事業者の責任において事業者負担にて行うこと。

5 参加する事業者の資格要件

大呂自然休養村センター活用事業に関心のある民間事業者等とします。

ただし、参加者が次のいずれかに該当する場合を除きます。

- （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）福知山市暴力団排除条例（平成 24 年福知山市条例第 17 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等又は同条第 4 号に規定する暴力団密接関係者
- （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

6 全体スケジュール（予定）

内 容	日 程
実施要領の公表	令和8年8月14日（金）
現地見学会の参加申込期限	令和8年9月11日（金）
現地見学会の開催	令和8年9月
質問の受付期間	令和8年8月17日（月）～10月13日（火）
質問に対する回答の公表	令和8年10月20日（火）
エントリーシート及び提案書の受付期限	令和8年10月22日（木）
サウンディングの実施	令和8年10月29日（木） （予備日10月30日（金））
サウンディングの実施結果の公表	令和9年1月

7 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。

サウンディングに参加を希望する事業者向けの現地見学会を開催します。（現地見学会に参加されない場合でもサウンディングに参加できます。）

- ア 申込期限 令和8年9月11日（金）午後5時必着
- イ 提出書類 様式1「現地見学会参加申込書」
- ウ 提出先 「10 問い合わせ先」のとおり
- エ 提出方法 電子メール（ただし、郵送も可）
※メールの件名は【「大呂自然休養村センター」現地見学会参加申込】としてください。
- オ 実施日時 令和8年9月 要相談
※現在も指定管理者制度で運営中のため、日時は要相談になります。
※午前10時から午後5時のうち、対応時間は1時間程度とします。
※参加申込者に電子メール等により時間を通知します。
- カ 実施場所 福知山市大呂自然休養村センター（現地集合、現地解散）
- キ その他 1団体につき、参加人数は3名以内でお願いします。

（2）質問の受付及び回答方法

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。質問がある場合は、以下により提出してください。

- ア 受付期間 令和8年8月17日（月）～令和8年10月13日（火）
午後5時まで
- イ 提出書類 様式2「質問書」
- ウ 提出先 「10 問い合わせ先」のとおり

エ 提出方法 電子メール（ただし、郵送も可）
※メールの件名は【「大呂自然休養村センター」質問書】として
ください。

オ 質問に対する回答方法

全ての質問及び回答は、令和8年10月20日（火）までに、市のホームページ（本件ページ）にまとめて掲載します（質問事業者名は非公開）。

なお、本件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。

（3）エントリーシートの提出

サウンディングに参加を希望する者は、以下により提出してください。

ア 提出期限 令和8年10月22日（木）午後5時必着

イ 提出書類 様式3「エントリーシート」

ウ 提出先 「10 問い合わせ先」のとおり

エ 提出方法 電子メール（ただし、郵送も可）

※電子メールの件名は、【大呂自然休養村センター」エントリーシート】とし、受信確認のため、送信後に担当者へ電話で送信した旨を連絡してください。

（4）提案書の提出

サウンディングに参加を希望する者は、本要領の記載事項を踏まえて、以下により提出してください。

ア 提出期限 令和8年10月22日（木）午後5時必着

イ 提出書類 様式4「提案書」

ウ 提出先 「10 問い合わせ先」のとおり

エ 提出方法 電子メール（ただし、郵送も可）

※電子メールの件名は、【「大呂自然休養村センター」提案書】とし、受信確認のため、送信後に担当者へ電話で送信した旨を連絡してください。

（5）サウンディングの実施

サウンディングは以下により対面で実施します。

ア 実施日時 令和8年10月29日（木）午前10時から午後5時の間
（※時間は別途調整します。）

予備日：令和8年10月30日（金）

イ 会場 福知山市役所会議室等

※詳細は参加申込者に別途通知します。

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、提出いただいた様式4「提案書」の内容について説明いただきます。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団体につき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

事前に提出いただいた提案書を当日 5 部印刷のうえ持参ください。

（６）サウンディングの結果の取扱い

- ・サウンディングの実施結果は、概要を令和 9 年 1 月に公表します。
- ・公表にあたっては、参加事業者名及び知的財産に関わる内容、事業者のノウハウに関する内容は公表しません。
- ・提案内容は今後の事業化検討の参考としますが、提案の採用を約束するものではありません。

8 留意事項

（１）参加事業者の取り扱い

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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）追加対話への御協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む。）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には、御協力をお願いいたします。

9 資料

- （１）様式 1 「現地見学会参加申込書」
- （２）様式 2 「質問書」
- （３）様式 3 「エントリーシート」
- （４）様式 4 「提案書」

10 問い合わせ先

本件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。

福知山市役所 産業部 農林整備課 計画係（担当）西野

住 所：〒620-8501 京都府福知山市字内記 13 番地の 1

電 話：0773-24-7041

E-mail：nousei■city.fukuchiyama.lg.jp

（■は、@と読み替えること。）