

「黒松内町自然体験学習宿泊施設 歌才自然の家」の利活用に関する

サウンディング型市場調査実施要領

令和6年8月30日

北海道黒松内町

1 調査の目的

黒松内町では、「自然体験学習宿泊施設 歌才自然の家」の令和7年度以降の活用方法を検討しています。

歌才自然の家は現在、黒松内町のまちづくりの理念である『ブナ北限の里づくり構想』の中核を担う施設として、指定管理者である株式会社ブナの里振興公社（以下、「公社」という）が宿泊施設及びレストランキリカを運営しています。

歌才自然の家の令和3年度宿泊者数は、コロナ禍前の令和元年度と比較すると、46%減の2,335人と大幅に減少し、施設単体の決算状況も2千3百万円の収支不足になるなど大変厳しい経営状況でした。また、料理人の不在により、令和3年11月から令和4年3月にかけては、月曜日と火曜日の週二日、定休日を設ける中で、営業を続けている状況でもありました。この時点で、大小さまざまな設備の不具合が多発していたことから、ハード施設の大規模な改修等の時期を判断するため、建物診断調査を実施しました。

建物診断調査の結果は、歌才自然の家を現状のまま今後20年間利用すると仮定して改修した場合、現在の設計単価で約2億7千万円程度の事業費が必要になるというものでした。施設も設置から30数年が経過し、電気設備の更新や給湯設備、特に貯湯槽の更新などで大きな費用が必要になるということがわかりました。

また、現在のニーズに応えるために、例えばシングルルームなどを造る場合には、建築基準法などの制限で、改修は不可能であり、建替による新築を選択しなければならず、現施設の解体費を含めると、新築には現在の設計単価で約9億8千万円という多額の事業費が必要になることがわかりました。

その後、町では歌才自然の家を含む8つの交流施設の今後の在り方について検討するため、庁内に、副町長を委員長とした「交流施設運営検討委員会」を立ち上げ、計4回の会議を開催し、令和4年12月に「今後の交流施設の在り方（案）」をまとめました。

同案に町民の声も反映させるため、町民の代表であるまちづくり推進委員会へ諮問し、令和5年3月には附帯意見を附した答申をいただきました。歌才自然の家に関する附帯意見としては、「飲食機能の市街地への移転については了承するが、宿泊機能のうちビジネス客は市街地旅館に誘導、残された観光客利用は黒松内温泉に隣接する敷地に少人数個人客向けの施設を整備、ある程度の大人数が宿泊できる施設は新たな民間企業を誘致し、現歌才自然の家敷地内での整備も含め検討すること。」といったものでありました。

以上のような経過をたどってきた中で、町と公社では、歌才自然の家の老朽化が著しく、建替や大規模改修には多額の費用が必要となることから、町が市街地に新たな施設を整備し、飲食店機能のみを移転、また、歌才自然の家についてはコロナ禍の影響で一層拍車が掛かった赤字運営、公社が抱える慢性的な人手不足といった複合的な課題があるため、新施設での飲食店の開業をもって休館し、公社による指定管理期間（令和7年3月31日まで）満了後は、指定管理を継続しないように検討を進めているところです。

なお、宿泊機能については、町内民間旅館の増築や町外企業の誘致などの可能性について、並行して協議・検討しています。

この度、令和7年4月以降の本施設の活用方法について、民間事業者等の皆様と「対話」を行い、公共施設としての新たな可能性や周辺地域の活性化につながるような提案、民間事業者等による活用に関するアイデアなどを調査することを目的として、本サウンディング型市場調査を実施します。

※サウンディング調査とは・・・

事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法。

2 対象用地・施設の概要

所在地	北海道寿都郡黒松内町字黒松内 5 8 4 番地 3
土地（敷地）面積	5,816.8㎡
既存建物の概要	竣工年度：平成 2 年度
	構造：鉄骨造 2 階建
	延床面積：1,143.22㎡（1 階731.83㎡、2 階411.39㎡）
	設備：部屋数 14 室（定員 40 名）、レストラン、大浴場、和室研修室、木造車庫（別棟・53.00㎡）
	大規模修繕履歴：平成 21 年度 全館壁クロス・カーペット貼替 平成 22 年度 外壁塗装・鉄板屋根葺替 その他、設備関連の改修随時対応
	耐震性能：新耐震基準を満たす
土地建物の権利状況	土地：黒松内町所有 建物：黒松内町所有
都市計画等による制限	景観法：市街地区域 都市計画：該当なし
インフラの状況	電気：北海道電力株式会社 ガス：プロパンガス 簡易水道・下水道：黒松内町
その他条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ J R 北海道函館本線 黒松内駅から約 2.4km（車で約 5 分） ・ 道央自動車道黒松内 I C から約 13.0km（車で約 16 分） ・ 隣接する「黒松内町環境学習センター」は、平成 13 年に増築し、歌才自然の家と同じく公社が指定管理で運営している施設です。 <p>令和 7 年度は黒松内町総合町民センターの大規模改修工事に伴う代替施設として、令和 8 年度以降は防災備品の備蓄倉庫として町が管理する予定です。</p>

※必要に応じて、黒松内町が令和 3 年度に実施した「歌才自然の家建物調査診断業務委託」の調査報告書（株式会社 創建社（札幌市）受託）を提供します。

3 スケジュール

実施要領の公表	令和6年8月30日（金）
現地見学会の参加申込期限	令和6年9月13日（金）17時まで
現地見学会の開催（随時）（※）	令和6年9月2日（月）～27日（金）
質問の受付期限	令和6年9月20日（金）17時まで
サウンディング調査参加申込期限	令和6年9月30日（月）17時まで
サウンディング調査の実施（随時）	令和6年10月1日（火）～11日（金）
実施結果概要の公表	令和6年10月下旬予定

※現地見学会への参加は、サウンディング調査への参加の必須条件ではありません。
また、現地見学会の日程は、希望者と個別に調整し、開催日時を決定します。

4 サウンディング調査の内容

（1）サウンディング調査の対象

対象施設の利活用による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。

- 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 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に該当する者
- ④ 国税、都道府県税及び市町村税等を滞納している者

（2）サウンディング調査の項目

- ア 事業アイデア
- イ 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模等）
- ウ 事業方式（管理・運営方法等）
- エ 既存施設の活用（再利用、改築等）
- オ 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
- カ 周辺地域への波及効果
- キ 事業実施にあたり黒松内町に期待する支援や配慮して欲しい事項 など

5 サウンディング調査の手続き

(1) 現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディング調査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、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。

※現地見学会への参加は、サウンディング調査への参加の必須条件ではありません。

ア 参加申込受付期間

令和6年8月30日（金）から9月13日（金）17時まで

イ 申込先

「8 提出・問合せ先」のとおり。なお、電子メール件名は「【現地見学会参加申込】」としてください。

ウ 開催日時

令和6年9月2日（金）から9月27日（金）までの期間で、参加を希望される方と個別に日程調整します。

(2) 質問の受付・回答

サウンディング調査に関する質問は、別紙1「質問シート」に必要事項を記入し、申込先へ電子メールにて御提出ください。

ア 質問受付期間

令和6年8月30日（金）から令和6年9月20日（金）17時まで

イ 提出先

「8 提出・問合せ先」のとおり。なお、電子メール件名を「【質問シート送付】」としてください。

ウ 回答

質疑に対する回答は、質問シートを受付後、電子メールにて回答します。また、参加事業者には、全ての回答を集約後、他の参加事業者への回答も情報提供します。

エ その他

サウンディング調査に関係がないと思われる質問など、内容によってはお答えできない場合がありますので、あらかじめ御了承願います。

(3) サウンディング調査の参加申し込み

サウンディング調査の参加を希望する場合は、別紙2「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込先へ電子メールにて御提出ください。また、会社概要が分かるもの（会社案内パンフレット等）があれば、併せて提出願います。

ア 申込受付期間

令和6年9月2日（月）から令和6年9月30日（月）17時まで

イ 申込先

「8 提出・問合せ先」のとおり。なお、電子メール件名を「【サウンディング調査参加申込】」としてください。

(4) サウンディング調査の日時及び場所の連絡

サウンディング調査への参加申込をいただいた事業者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。

(5) サウンディング調査（対話）の実施

ア 実施期間

令和6年10月1日（火）から令和6年10月11日（金）までの期間内

イ 所要時間

1グループにつき30分から1時間程度

ウ 場所

黒松内町コミュニティ防災センター内の会議室

エ その他

- ①サウンディング調査の対話は、参加事業者のアイデアやノウハウの保護のため個別に行います。
- ②サウンディング調査の実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として8部御持参ください。なお、いただいた資料等は返却しませんので、あらかじめ御了承ください。

(6) サウンディング調査結果の公表

サウンディング調査の実施結果について、黒松内町公式ホームページで概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表せず、参加事業者のノウハウに配慮し、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。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディング調査の結果について、今後、事業者の公募等を実施する場合は、選定条件等の参考とさせていただきますが、サウンディング調査への参加実績が事業者の公募・選定等を行う際の評価対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディング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

サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）等を実施させていただく場合がありますので、その際には御協力をお願いいたします。

7 別紙・参考資料

- (1) 別紙1 質問シート
- (2) 別紙2 エントリーシート
- (3) 対象施設写真・平面図（位置図、施設内外写真）

8 提出・問合せ先

御質問等がある場合は、下記の連絡先までお問合せください。

〒048-0192 北海道寿都郡黒松内町字黒松内302番地1

黒松内町企画環境課【担当：桜井】

TEL：0136-72-3376

E-mail：kikaku@town.kuromatsunai.hokkaido.jp