

## 令和6年度ふれあいの丘の利活用に係るサウンディング調査募集要領

### 1 調査の目的

大田原市は、老朽化等が進む青少年研修センターの新たな利活用を含むふれあいの丘全体の利活用の事業提案をいただくことで、民間事業者等の参加意向や、新たな事業提案を把握し、市場のニーズを確認するとともに、令和7年度以降の青少年研修センター運営(廃止を含む。)方針の参考とするため、サウンディング調査を実施します。

#### ※サウンディング調査とは

市公共施設等の有効活用に向けた検討に当たり、直接の「対話」から民間事業者等の意見や新たな提案の把握を行うことで、利活用の検討を進展させるため情報収集の目的として実施するもので、譲渡等する事業者を選定するものではありません。

### 2-1 施設の概要

#### ふれあいの丘の概要

大田原市ふれあいの丘は、平成7年に宿泊型の生涯学習施設として、体験学習を中心とした集団活動及び研修活動の支援をすることで青少年の健全な育成を図るとともに、地域の生涯学習推進の拠点として設置しました。

平成17年度から指定管理者制度を導入してきましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊客等の利用者が激減し、大幅な収入減となったことから、令和3年4月に指定管理者の申出により、その指定を取り消しました。これに伴い、宿泊施設である青少年研修センターは休館としています。

### 2-2 対象施設情報

- (1) 施設の名称 大田原市ふれあいの丘
- (2) 所在地 大田原市福原1411番地22
- (3) 施設の概要
  - ・敷地面積 105,000㎡
  - ・供用開始 平成7年9月

#### (4) 施設構成

##### ① 青少年研修センター（平成7年2月建築）

- ・構造 鉄筋コンクリート造
- ・建築面積 2,174.05㎡
- ・延床面積 5,615.09㎡
- ・施設内容

PH 受水槽室、エレベータ機械室

5階	展望室、受水槽室
4階	客室（15部屋）、ミーティングルーム、リネン室
3階	客室（15部屋）、ミーティングルーム、リネン室
2階	研修室（2部屋）、フロント、レストラン、大広間、男女大浴場、乗務員室（2部屋）、厨房、資料室（2部屋）、管理人室、空調機械室、ボイラー室
1階	研修室、多目的ホール、パントリー、ろ過機械室

② 大工房（平成6年12月建築）

- ・構造 鉄骨造平屋建て
- ・建築面積 652.01m<sup>2</sup>
- ・延床面積 586.31m<sup>2</sup>
- ・施設内容 工作室、木工機械設備、実演工房展示室等

③ 陶芸館（平成7年3月建築）

- ・構造 木造平屋建て
- ・建築面積 211.99m<sup>2</sup>
- ・延床面積 165.62m<sup>2</sup>
- ・施設内容 工作室、乾燥室、事務室、陶芸設備一式、電気窯、灯油窯等

④ 木・竹芸館（平成7年3月建築）

- ・構造 木造平屋建て
- ・建築面積 170.59m<sup>2</sup>
- ・延床面積 132.50m<sup>2</sup>
- ・施設内容 工作室、準備室、木工機械一式等

⑤ 茶室（平成6年11月建築）

- ・構造 木造平屋建て
- ・建築面積 178.87m<sup>2</sup>
- ・延床面積 163.55m<sup>2</sup>
- ・施設内容 大広間、小間、給湯室、給茶器一式

⑥ 多目的広場

- ・面積 10,000m<sup>2</sup>

⑦ 体育館（平成20年3月建築）

- ・構造 鉄骨造平屋建て

- ・ 建築面積 1,081.70㎡
  - ・ 延床面積 971.70㎡
- ⑧ 屋外トイレ（平成19年4月建築）
- ・ 構造 木造平屋建て
  - ・ 建築面積 61.05㎡
  - ・ 施設内容 男子便所（小便器3、和式1、洋式1）  
女子便所（和式2、洋式2）、多目的トイレ1
- ⑨ 駐車場
- ・ 西側駐車場 273台（内身障者用4台）
  - ・ 青少年研修センター 29台（内大型5台、障害者用3台）
- ⑩ 芝生広場
- ・ 面積 25,000㎡
- ⑪ 自然観察館（平成9年建築）
- ・ 構造 木造平屋建て
  - ・ 建築延面積 424.13㎡
- 平成17年研修室増築
- ・ 構造 木造平屋建て
  - ・ 建築延面積 63.76㎡
  - ・ 施設内容 エントランスホール（大型昆虫模型）、第1展示室、第2展示室、  
研修室、昆虫標本、植物標本、貝類等標本、化石標本
- ⑫ 天文館（平成19年建築）
- ・ 構造 鉄筋コンクリート造 2階建て
  - ・ 建築延面積 260.56㎡
  - ・ 施設内容 学習室、天体観測室、屋外観望場、65cm反射望遠鏡、  
10cm太陽望遠鏡、15cm屈折望遠鏡2台、  
スクリーン型プラネタリウム
- ⑬ 園芸館（平成6年建築）
- ・ 構造 木造平屋建て
  - ・ 建築延面積 158.99㎡
  - ・ 施設内容 農産物加工施設として、漬物の加工などに利用

### 3 ふれあいの丘全体の利用方針

大田原市公共施設個別施設計画において、ふれあいの丘の各施設は、譲渡の方向性としてしました。しかし、市内公共施設の配置等の均衡を保つ観点から、市民が気軽に利用でき、憩いの場となるような公園としての機能は維持していきたいと考えています。

### 4. 提案募集に当たっての基本事項

現時点で市が想定している利活用の方向性を次のとおり示します。

項 目	内 容
意見募集の対象施設	青少年研修センターを中心とした「ふれあいの丘」全体の利活用に関する提案を希望する。
コンセプト	① 青少年研修センターの宿泊事業にとらわれない幅広い利活用 ② 地域の賑わい、交流空間の創出
利活用の方向性	民間事業者による独立採算制で、持続性のある事業を希望する。
利活用の条件	<p>① 青少年研修センターは、外壁の崩落、施設外防水加工の劣化、一部内壁の崩落、空調設備の故障等、老朽化により大規模改修が必要な施設で、宿泊事業を再開するためには4億円前後の改修費用が想定される。このような状況の中で、市は、原則として改修は行わず、譲渡又は賃貸借をしたい。</p> <p>② <u>施設の利用方法は、当面、賃貸借とする。</u>賃貸借の期間は、事業計画を確認したうえで、協議する。</p> <p>③ 賃貸借契約期間中は、会社法第435条第2項に規定する決算時に作成した計算書類を毎年度市に提出すること。</p> <p>④ 市が経営状況の悪化等により事業の継続が困難と判断した場合は、賃貸借契約を解除する。</p> <p>⑤ 自社都合による提案事業の廃業等を決定した場合は、直ちに市に報告すること。</p> <p>⑥ 前述の契約解除、自社都合による提案事業の廃止等の事由が発生した場合は、借主負担により原状回復を行うか、又は、事業を行うため改修等した費用を市へ求めないまま市へ返還すること。</p> <p>⑦ リスク回避のため計画段階でも返還を想定した返還計画を必ず提出すること。</p> <p>⑧ ふれあいの丘の各施設の譲渡、又は賃貸借のいずれかの手法については、提案の内容によって市が判断し、協議により決定する。</p> <p>⑨ ふれあいの丘の新たな施設等の建設、及び利用権の設定は、現段階では想定していない。</p> <p>⑩ 公序良俗に反すると判断するもの、及び地域環境を悪化させる恐れがある提案は認めない。</p>

その他	<p><u>①サウンディング調査で提案等のあった事業を必ず採択するものではありません。</u></p> <p><u>② 市は、青少年研修センターの廃止を選択する場合があります。</u></p>
-----	--

## 5. サウンディングの項目

個別対話時に確認する内容は次のとおりです。

- ① 参加資格の確認
- ② 事業の目的、コンセプト、ターゲット等
- ③ 施設概要(用途、機能、面積(大きさ)等)  
特に青少年研修センター
- ④ 事業計画、事業収支予測
- ⑤ 事業における想定リスクと対策
- ⑥ 譲渡を希望する時期又は賃貸借の期間
- ⑦ ふれあいの丘の各施設との連携についての考え方
- ⑧ 地域の賑わい、交流空間創出の考え方
- ⑨ 市への要望
- ⑩ その他

## 6. サウンディングに参加できる対象者

対象者は、事業主体として利活用の意向を有する法人又は法人のグループ（以下「法人等」という）とする。

ただし、次のいずれかに該当する法人を除く。

- ① 会社更生法及び民事再生法に基づく更生又は再生手続中の法人
- ② 大田原市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団並びに第4号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者が役員就任し、又は経営に関与する法人
- ③ 国税及び地方税を滞納している法人（代表者を含む。）

## 7 スケジュール

令和6年5月 1日（水）募集要領の公表

5月17日（金）質問の受付締切

6月14日（金）参加申込受付締切

6月26日（水）施設見学会実施

7月1日（月）～12日（金）参加申込みのあった法人等ごとにサウンディング実施

7月～8月 市のサウンディング調査の結果を受けての方向性の検討

・状況に応じて、再サウンディングの実施

・提案等を基に事業実施の公募等

## 8 サウンディングの参加申込及び質問受付

サウンディングの参加を希望する法人等は、エントリーシートに必要事項を記入し、件名を「サウンディング参加申込」として、当課の電子メールアドレス宛（下表④）に送信してください。

項目	申込受付期間及び送付先及び電子メールアドレス
① 参加申込期間	5月1日（水）～6月14日（金）
② 質問受付期間	5月1日（水）～5月17日（金）
③ 現地見学会	6月26日（水）※参加は任意
④ 提出先（共通送付先）	（大田原市生涯学習課の電子メールアドレス） syougaiyakusyuu@city.ohawara.tochigi.jp

## 9 サウンディングの実施期日等

サウンディングは、次の日程で、個別（法人等ごと）に実施します。

項目	期間等
サウンディング実施期日	7月1日（月）から12日（金）までの間で、市と申込者として調整した日（土、日を除く。） 対話時間 午前の場合：10時30分～11時30分 午後の場合：2時00分～3時00分 ※1 参加希望日をエントリーシートに記入してください。後日、市から調整の連絡をします。 ※2 サウンディングについては、個別にウェブ会議システム（ZOOM）により実施します。後日ミーティングID等を連絡します。

	<p>※3 資料がある場合は、電子データとし、実施日7日前までに大田原市生涯学習課の電子メールアドレスに送付してください。</p>
--	---

## 10 サウンディングの公表

サウンディングの実施結果（ノウハウ等は除く。）については、令和6年9月中の公表を予定しています。

## 11 留意事項

### (1) 参加事業者の取扱い

今後、ふれあいの丘の利活用事業、施設の譲渡等を行うことになった場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

### (2) 費用負担

サウンディングの参加に要する費用は、全て参加する法人等の負担とします。

### (3) 追加サウンディング調査への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加のサウンディング調査を実施し、協力を求めることがあります。

### (4) その他

この調査で把握した参加法人等からの意見や提案等は、今後の「ふれあいの丘」の事業化の検討の際参考にさせていただくことがあります。