

フォレストいいで、中津川農村公園を始めとした白川湖エリアの活用に関する サウンディング型市場調査実施要領

令和6年11月19日
飯豊町長 嵐 正人

1. 調査の目的

当町の白川湖岸エリアは「白川湖の水没林」を始めとした観光資源の宝庫であり、年間を通じて数多くの観光客が来訪している。このエリアでは町が宿泊温泉施設やキャンプ場、コテージなど様々なレクリエーション施設を設置したうえ、第3セクターである株式会社飯豊町地域振興公社が指定管理者として施設の管理運営を行っている。

しかしながら、本エリアにあるホテル「フォレストいいで」については、令和元年6月以降、経営不振を理由に休館となっており、エリア全体の観光振興に影を落としている。

そこで、白川湖岸はもとより当町全体における観光振興に向け、本ホテルの利活用を中心としたサウンディング型市場調査を実施することで、本エリア内各施設の管理運営等に関する参画意向や管理運営等を行うための条件を把握していく。

2. 対象エリア（用地・施設）の概要

（1）対象用地・施設について

別紙のとおり。過去に国の補助事業を用いて整備した施設があるため使用にあたっての制限が存在するため、別紙記載事項を確認すること。

本サウンディングにおける利活用の提案は、「フォレストいいで」・「コテージ木湖里館」・「中津川農村公園」（以下、「フォレストエリア」という。）を一体的に管理・運営することを基本とするが、一部施設のみでの提案も可とする。

なお、「白川湖岸公園エリア」の施設を含んだ利活用の提案も可能とするが、その場合は、「フォレストエリア」を含む白川湖の全施設の一体運営・管理を行う提案とすること。

（2）提案時の事業方式について

- ・現時点では指定管理方式により管理運営を実施
- ・提案においては、土地は賃貸借、建物は無償譲渡を基本とする。

（3）利活用にあたっての条件について

①提案内容

- ・宿泊業の運営を行う提案とし、「2.（4）」に即した内容とすること。

②費用負担

- ・土地、建物、施設設備及び構造物等は現状有姿のままの引き渡しとする。各施設利活用に必要な検査・修繕・リノベーション・工作物の設置、不要物の撤去、各種手続き、土地の賃貸借契約開始後の維持管理については事業者負担を基本とし、当町では一切の追加の経費負担を行わない。

- ・当町としては本施設について、可能な限り早期かつ高付加価値なサービス提供による営業再開を希望している。一方で、本施設の営業には修繕・リノベーション等に相当の費用が生じることから建物の譲渡は無償とする。

③事業の期間

町との協議により土地の賃貸借期間を決定する。なお、契約開始から2年以内に宿泊業の営業を開始しなくてはならない。また、土地の賃貸借契約の期間中は宿泊業の営業を継続しなくてはならない。

④敷地における条件

事業区域においては極力既存の地形・樹木・構造物等を活かした計画とすること。活用にあたり改変を行う際には、事前に町と協議を行うこと。

⑤土地の転貸、建物等の第三者への譲渡

土地を第三者に転貸し、又は土地に所在する建物その他構造物等を第三者に売却若しくは賃貸しようとするとき並びに、貸付財産の賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に町に申請し、承認を受けることが必要である。

⑥土地返還時の取り扱い

借受人は原状に復して返還することを基本とする。なお、改修等を加えた内容について工事実施前および返還時に、町との協議により承認を得た場合は原状回復は不要とする。

(4) 対象エリアにおける当町が考える方向性について

- ・白川湖岸エリアは「白川湖の水没林」の人気により、メディアやSNSでも多くとりあげられシーズンの3月下旬～5月中旬の2か月間は渋滞が発生するほど多数の来訪者がある。また、今年度からはシーズンの長期化施策やライトアップ等夜間のコンテンツ造成、情報発信の質・量を向上させており、今後さらなる来訪者の増加が見込まれるスポットである。
- ・水没林以外にも過去より農家民宿による農業体験・都市部との交流や飯豊山登山といった体験、スノーパークにおける台湾インバウンド誘客（昨年度6,300人）、米・山菜・米沢牛等豊富な食材など多様なコンテンツが存在する。
- ・一方で、白川湖においては最繁忙期においても「水没林の観覧のみ」の来訪者が多く、観光消費が伸び悩んでいることや、最繁忙期の一極集中による交通渋滞、白川湖岸公園エリア利用者や一般のカヌー利用者による環境汚染への懸念がある。また、キャンプ施設や老朽化した宿泊施設はあるものの、現代のニーズに合致した高付加価値な宿泊施設がなく、滞在時間を長期化できる宿泊需要を獲得できていない。
- ・水没林シーズン以外においても、上記のとおり、魅力的な宿泊施設がないことから町内での滞在時間が大変短く、多様なコンテンツを活かしきれていない。
- ・現在、フォレストエリアについては、静かで落ち着いた環境が保たれている。水没林シーズンを中心に「にぎやかで親しみやすい」白川湖岸公園エリアとの差別化を図り、「年間を通じてゆっくりと宿泊滞在したくなる」高付加価値でサスナブルな観光地作りを行うことで、上記課題の解決につなげていくことが重要である。このためには、カヌーツアーを実施する地元アクティビティ事業者や農産品の生産者と連携による体験コンテンツの提供な

どを行うことが欠かせない。また、オーバーツーリズムをはらむ環境下において、各施設での地元雇用の創出や地域への経済効果も欠かせないと考えている。

- ・当エリアは一部に「公園」も含まれていることから、宿泊施設の滞在客がくつろげることを前提としつつも、町民等に開かれた場所となる必要があり、施設だけでなく白川湖エリアが一体となって発展していくことを期待している。このため、町やまちづくり団体及び町民とともに観光地域作りに貢献いただける事業者とともに本プロジェクトを推進していきたいと考えている。

3. スケジュール

令和6年11月19日	サウンディング要領の公表
令和6年11月19日～12月27日 ※随時受付	個別の現地見学会・説明会の開催 ⇒ サウンディング調査（提案書の提出）の実施
令和7年1月下旬（予定）	サウンディング調査実施結果の公表
令和7年4月（予定）	事業者公募

4. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

白川湖岸エリアの各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。ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- 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 参加申込書提出時点で、国又は地方公共団体の指名停止を受けている者
- ③ 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
- 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）第32条第1項各号に該当する者
- ⑤ 各種税金を滞納している者

（2）サウンディングの項目

- ・事業のアイデアに関する提案
- ・実施する事業や、整備する施設の内容等に関する提案
- ・当町の施策の方向性を踏まえた提案（地域貢献、環境対策等）
- ・事業の対象範囲、営業開始時期、事業期間等の諸条件に関する提案
- ・2.（1）～（4）記載の事業方式や条件での提案が採算等により困難な場合に限り、事業開始後の役割分担・費用分担に関する提案やその他の活用提案
- ・その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

5. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

- ・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に個別の現地見学会を実施する。
- ・参加を希望する場合、受付期間内に下記申込先へ、参加者の氏名、企業・所属部署名（又は所属団体名）、電話番号、参加希望日（複数日提示すること。）を明記の上、電子メールにて連絡すること。なお、件名には【現地見学会参加申込】とすること。
- ・後日日程を調整の上、見学会・説明会開催日を電子メールにて返信する。

① 見学会・説明会申込 受付期間

令和6年11月19日(火)～12月20日(金)

② 申込先

7. 問い合わせ先のとおり

③ 会場

別紙記載の各施設

(2) 提案書等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等については、別紙の「提案様式」に記載して送付すること。その他、提案内容についての補足資料（様式に記載以外の提案内容や、簡易的なイメージパース、配置図等）があれば合わせて提出すること。なお、必要に応じて提案内容について対面もしくはオンラインにてヒアリングを行う。

① 提出期間

令和6年11月19日(火)～12月27日(金)

② 申込先

7. 問い合わせ先のとおり

(3) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定している。なお、参加事業者の名称は公表しない。また、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う。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績及び提案内容により、事業者公募における評価の対象とする。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とする。

(3) 追加対話への協力

本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することがある。

7. 問い合わせ先

飯豊町商工観光課観光交流室 船山、菊川

〒999-0696 山形県西置賜郡飯豊町大字椿2888番地

電話 0238-87-0523 / FAX 0238-72-3827

mail : i-kankou@town.iide.yamagata.jp