

塩江温泉郷の有効活用に向けてのサウンディング型市場調査実施要領

1 調査目的

(1) 調査目的

塩江温泉郷は、高松の奥座敷といわれ、名僧行基により発見された歴史ある名湯であり、国民保養温泉地に指定されています。この貴重な温泉資源や周辺の自然観光の保全に努め、土地・建物の活用について、地域活性化や誘客など広い視野をもった検討を行っています。

しかしながら、市有施設の老朽化等により、更新や大規模修繕を必要とする施設があり、また、山間地域であるため、過疎化の進行による、生活・生産基盤の弱体化から、健全な地域社会の維持が困難となることが懸念されています。

そこで、厳しい財政状況の下、今後の公共施設の整備、維持管理、サービス水準の確保において、公民連携による様々な可能性を調査・把握したいと考えています。

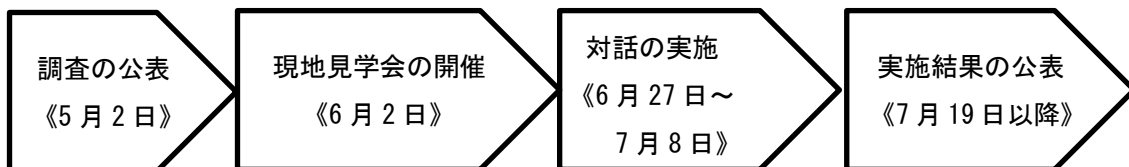
(2) 期待される効果

高松市が民間事業者との「対話」を通じて、土地・建物活用の可能性のアイデアを調査する「サウンディング型市場調査」を実施します。

この調査により、次のような効果が期待できると考えています。

- ① 活用検討の早期段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地・建物活用の可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能になります。
- ② 地域の状況や行政課題を提示して「対話」をすることで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを行かした活用案の検討が可能になります。
- ③ 民間事業者にとっては、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映する可能性があると同時に、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能になります。

2 サウンディング型市場調査の実施について



3 対象施設情報

(1) 塩江町インフォメーションセンター

項目	内容	
所在地	高松市塩江町安原上東 390-9	
土地面積等	19.01 m ²	
建物等概要	木造 地上1階建 19.01 m ² 平成17年竣工	
都市計画による制限	用途地域：指定なし 防火・準防火地域：指定なし	
現在の運営状況	運営主体	塩江温泉観光協会
	運営方法	観光案内所
	利用状況 (H26年度)	延べ利用者数：5,697人
	建物維持管理費 (H26年度決算額) ※事業費・人件費・修繕費等を除く	光熱水費：83千円
特記事項	耐震性：－ 避難所：指定なし その他規制：－	
平成27年度 固定資産税評価（状況類似地内標準価格）	－円/m ²	
アクセス	JR高松駅からことばバス（塩江線）で60分、塩江バス停下車すぐ	

(2) 高松市塩江湯愛の郷センター（宿泊・研修施設）

項目	内容	
所在地	高松市塩江町安原上東 48-1	
土地面積等	36,375.63 m ² (内、借地 33,532.47 m ²) ※建物部分は市有地	
建物等概要	RC造 地上3階建 842 m ² 昭和49年竣工	
都市計画による制限	用途地域：指定なし 防火・準防火地域：指定なし	
現在の運営状況	運営主体	塩江温泉旅館飲食協同組合
	運営方法	宿泊施設
	利用状況 (H26年度)	延べ宿泊者数：963人

	建物維持管理費 (H26 年度決算額) ※事業費・人件費・修繕費等を除く	光熱水費：910千円 施設管理委託費：469千円
特記事項	耐震性：未診断 避難所：指定なし その他規制：—	
平成 27 年度 固定 資産税評価（状況類 似地内標準価格）	41,652円/㎡	
アクセス	JR高松駅からことばバス(塩江線)で60分、塩江バス停下車すぐ	

(3) 高松市塩江湯愛の郷センター（農林産物加工品等展示販売施設）（道の駅）

項 目	内 容	
所在地	高松市塩江町安原上東 390-4	
土地面積等	1,831.94 ㎡	
建物等概要	木造 地上 2 階建 189.94 ㎡ 平成 9 年竣工	
都市計画による制限	用途地域：指定なし 防火・準防火地域：指定なし	
現在の運営状況	運営主体	有限会社 湯遊しおのえ
	運営方法	売店
	利用状況 (H26 年度)	延べ利用者数：141,051人
	建物維持管理費 (H26 年度決算額) ※事業費・人件費・修繕費等を除く	光熱水費：1,555千円
特記事項	耐震性：未診断 避難所：指定なし その他規制：—	
平成 27 年度 固定 資産税評価（状況類 似地内標準価格）	13,164円/㎡	
アクセス	JR高松駅からことばバス(塩江線)で60分、塩江バス停下車すぐ	

(4) 高松市塩江湯愛の郷センター（浴場施設）（行基の湯）

項目	内容	
所在地	高松市塩江町安原上東 37-1	
土地面積等	1,428.02 m ² （借地）	
建物等概要	浴場棟：木造（一部RC造） 平成 12 年竣工 地上 1 階建	318.48 m ²
	家族風呂：木造（一部RC造） 平成 12 年竣工 地上 1 階建	17.28 m ²
	茶房棟：木造（一部RC造） 平成 12 年竣工 地上 1 階建	71.28 m ²
	長屋棟：木造（一部RC造） 平成 12 年竣工 地上 1 階建	77.26 m ²
	休憩所：木造（一部RC造） 平成 12 年竣工 地上 1 階建	116.60 m ²
	足湯場：木造 平成 18 年竣工 地上 1 階建	6.21 m ²
	便所：木造（一部RC造） 平成 12 年竣工 地上 1 階建	29.16 m ²
都市計画による制限	用途地域：指定なし 防火・準防火地域：指定なし	
現在の運営状況	運営主体	塩江温泉旅館飲食協同組合
	運営方法	浴場施設
	利用状況 (H26 年度)	延べ利用者数：57,508人
	建物維持管理費 (H26 年度決算額) ※事業費・人件費・修繕費等を除く	光熱水費：6,147千円 燃料費：7,862千円 施設管理委託費：1,160千円 土地賃借料：2,109千円
特記事項	耐震性：未診断 避難所：指定なし その他規制：—	
平成 27 年度 固定資産税評価（状況類似地内標準価格）	38,174円/m ²	
アクセス	JR高松駅からことばバス（塩江線）で 60 分、塩江バス停下車すぐ	

(5) 高松市奥の湯温泉

項目	内 容	
所在地	高松市塩江町上西甲 783-1	
土地面積等	4,856.83 m ² (内、借地 743 m ²)※建物部分は市有地	
建物等概要	RC造(一部S造) 地上3階建 1,689.45 m ² 昭和50年竣工	
都市計画による制限	用途地域：指定なし 防火・準防火地域：指定なし	
現在の運営状況	運営主体	株式会社 四国にぎわいネットワーク
	運営方法	宿泊施設 入浴施設 食堂 売店
	利用状況 (H26年度)	延べ宿泊客数： 2,538人 延べ入浴客数：35,227人
	建物維持管理費 (H26年度決算額) ※事業費・人件費・修繕費等を除く	光熱水費(奥の湯公園含む)：6,899千円 燃料費()：7,318千円 施設管理委託費()：3,008千円 土地賃借料：170千円
特記事項	耐震性：H25年診断済・未改修 避難所：指定なし その他規制：—	
平成27年度 固定資産税評価(状況類似地内標準価格)	41,983円/m ²	
アクセス	車で高松市中心市街地から国道193号線、県道7号線を経由して約50分	

(6) 高松市塩江奥の湯公園

項目	内 容	
所在地	高松市塩江町上西甲 952	
土地面積等	11,366.53 m ² (内、借地 1,240.53 m ²)※建物部分は市有地	
建物等概要	管理棟	木造 地上1階建 173.57 m ² 平成15年竣工
	炊事棟①	木造 地上1階建 15.40 m ² 平成15年竣工
	炊事棟②	S造 地上1階建 29.10 m ² 平成15年竣工
	あずま屋	木造 地上1階建 9.70 m ² 平成15年竣工
	倉庫	木造 地上1階建 7.74 m ² 平成15年竣工
	便所	木造 地上1階建 27.36 m ² 平成15年竣工
	都市計画による制限	用途地域：指定なし 防火・準防火地域：指定なし

現在の運営状況	運営主体	株式会社 四国にぎわいネットワーク
	運営方法	キャンプ場
	利用状況 (H26年度)	利用者数：1, 140人
	建物維持管理費 (H26年度決算額) ※事業費・人件費・修繕費等を除く	光熱水費（奥の湯温泉含む）：6, 899千円 燃料費（ " ）：7, 318千円 施設管理委託費（ " ）：3, 008千円 土地賃借料：75千円
特記事項	耐震性：－ 避難所：指定なし その他規制：一部県立自然公園（普通地域）	
平成27年度 固定資産税評価（状況類似地内標準価格）	42, 627円/m ²	
アクセス	車で高松市中心市街地から国道193号線、県道7号線を経由して約50分	

4 スケジュール

日 時	内 容
平成28年5月2日	サウンディングの実施について公表
平成28年6月2日	参加事業者現地見学会
平成28年6月6日～ 17日	サウンディングの参加申込
平成28年6月27日～ 7月8日	サウンディングの実施（民間事業者との対話）
平成28年7月19日以降	サウンディングの実施結果概要の公表 活用案の検討

5 現地見学会の開催（事前申込制）

当該施設の概要及び対話（サウンディング型市場調査）の実施方法について、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、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。なお、件名には【現地見学会参加申込】としてください。

※受信確認のため、電子メール送信後、送信した旨の連絡を市の執務時間中(日曜日、祝日法に定める休日及び土曜日以外の日の午前8時30分から午後5時15分まで)に電話連絡してください(電話番号 087-839-2262)。

- (1) 日 時 平成28年6月2日(木) 午後2時開始
- (2) 場 所 高松市塩江支所内会議室
- (3) 申込期日 平成28年5月23日(月) 午後3時まで
- (4) 申 込 先 電子メール: zaisankeieika@city.takamatsu.lg.jp

6 対話内容

塩江温泉郷は、高松の奥座敷とも称される歴史ある名湯であり、本市においては、塩江温泉郷活性化基本構想(仮称)の策定に向け、取り組んでいるところですが、この貴重な温泉資源や周辺の自然環境の保全とともに、温泉、自然、歴史、産業など、様々な観光資源を複合的につなぎあわせた誘客の仕組みを構築できるような施設活用のアイデアを求めています。

- (1) 塩江温泉郷における市有施設を活用して展開できる事業アイデアをお聞かせください。
事業アイデアは、以下の可能性も含めて、提案をお願いします。
 - ① 塩江温泉郷における市有施設の一体的な整備・運営についての提案
(6施設の一体的な整備・運営の提案を前提としますが、場合によっては、単体施設のみの提案も可能とします。)
 - ② 国民保養温泉地として指定を受けた自然環境、まちなみ、歴史、風土、文化等を活用した提案
 - ③ 本市の所有する源泉を活用した提案
 - ④ 温泉を好む外国人観光客のニーズを活用した提案
 - ⑤ その他、山間地の抱えた問題(独自調査により地域問題など)に関連した提案
- (2) (1)の条件による活用が困難な場合は、当該施設についてどのような活用ができるかお聞かせください。
- (3) 当該施設の有効活用について、地域貢献の取組等のアイデアがあればお聞かせください。
- (4) その他、事業実施に当たり、行政に期待する支援や配慮してほしい事項について、御意見をお聞かせください。

7 民間事業者の対象

事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人グループ

8 対話参加の申し込み

参加を希望する場合は、別紙の参加申込書兼誓約書に必要事項を記入し、平成28年6月6日(月)から6月17日(金)午後3時までに連絡先電子メールアドレス宛てに参加申込を行って

ください。件名は【サウンディング参加申込】としてください。

※受信確認のため、電子メール送信後、送信した旨の連絡を対話申込期間中の市の執務時間中(日曜日、祝日法に定める休日及び土曜日以外の日の午前8時30分から午後5時15分まで)に電話連絡してください(電話番号 087-839-2262)。

サウンディングの実施期間は、平成28年6月27日(月)～7月8日(金)のうち1日(1時間～1時間半程度)とします。参加希望日を実施期間内で第3希望まで記入してください(日曜日、祝日法に定める休日及び土曜日以外の日)。

後日、日程調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。

サウンディングに出席する人数は、1グループにつき3名以内としてください。

9 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束等するものではないことを御理解ください。

対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象とはなりません。

なお、対話内容が事業者公募の募集要項作成に当たり有益と判断した場合は、公募の際にインセンティブ加点を検討する場合があります。

(2) サウンディングに関する費用

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します。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話(文書照会含む)やアンケートを実施させていただくことがあります。御協力をお願いいたします。

(4) 実施結果の公表

対話の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。

公表に当たっては、事前に参加民間事業者に内容の確認を行います。

参加民間事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

(5) 参加条件

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ② 参加申込書提出時点で、高松市指名停止等措置要綱(平成24年5月28日(高松市告示第403号))に基づく指名停止を受けていない者であること。
- 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・再生手続き中の者でないこと。
- 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2条第2号に規定する暴力団及び高松市発注建設工事等の契約に係る暴力団等排除措置要綱に該

当しない者であること。

- ⑤ 高松市税（全科目）を滞納していない者であること。
 - ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ※⑤、⑥は、参加申込書提出の時点で滞納していない者
参加条件に該当しない旨の参加申込書兼誓約書を提出すること。

10 連絡先

〒760-8571 香川県高松市番町一丁目8番15号

高松市 財政局 財産経営課 ファシリティマネジメント推進室

TEL : 087-839-2262 (ダイヤル) 担当 東原・大比賀

FAX : 087-839-2166

電子メールアドレス : zaisankeieika@city.takamatsu.lg.jp

