

いわきの里鬼ヶ城 サウンディング型市場調査の実施結果

いわき市農林水産部生産振興課

1 調査の概要

(1) 調査の目的

施設の活性化に向けた管理運営、企画事業などへの参画意向や最適な事業条件（事業範囲、事業方式）等に関して、民間事業者の皆様から意見や新たな提案を求め、民間活力を導入した事業に進展させることを目的に実施しました。

(2) 調査の経過

令和5年11月6日（月）	・サウンディング調査実施要領の公表
令和5年11月6日（月） ～ 令和5年12月5日（火）	・現場説明会参加申込（任意）
令和5年12月6日（水） ～ 令和5年12月22日（金）	・現場説明会の開催（希望者） ※ 日程が合わない場合には応相談
令和5年11月6日（月） ～ 令和5年12月28日（木）	・サウンディング調査参加受付 ・質問書の受付（任意） ・提案書の提出（任意）
令和6年1月4日（木） ～ 令和6年1月31日（水）	・サウンディング調査の実施

(3) 調査の対象

- ・所在地：福島県いわき市川前町上桶売字小久田 73-3
- ・敷地面積：268,903.84 m²※（宅地：8,835.84 m²、山林：260,068.00 m²）
- ※ 借地（土地所有者：上桶売牧野農業協同組合）

(4) 調査の項目

- ① 市場性の把握
- ② 魅力ある実現可能な提案の収集

現在の施設の運営方法にとらわれない自由なご意見をいただきたいため、提案及びアイデアに関しては、特に制限を設けず。

(5) 参加事業者

現地説明会参加事業者	4者	調査（対話）参加事業者	3者
・建築設計事業者（市内）	1者	・建築設計事業者（市内）	1者
・オートキャンプ場運営、アウトドアに関する総合コンサル（市外）	1者	・オートキャンプ場運営、アウトドアに関する総合コンサル（市外）	1者
・公共施設運営管理事業者（県外）	1者	・公共施設運営管理事業者（県外）	1者
・オートキャンプ場運営・クラフトビール醸造所運営事業者（市外）	1者		

2 調査の結果

各事業者のアイデア及びノウハウなどの知的財産保護の観点から、具体的手法の詳細については公表を差し控えています。

民間事業者1

地域一丸となって取り組む、ハーブやアロマによる事業運営を提案

主な意見要旨（抜粋）

- ・ 宿泊研修センターのみを自己資金で管理・運営し、その他の施設及び敷地は市が管理をする
- ・ 市と長期の賃借契約を結び、事業が軌道に乗れば、将来的には譲渡を受けたい
- ・ 大浴場は、採算が合わず経営の妨げとなるため不用
- ・ 最低限の清潔感のある内装へ改装を進める
- ・ 川前地区にハーブ栽培を広め、美しい農山村の景観づくりに取り組み、ハーブやアロマによる、食と香りを楽しむ事業所として新規事業を展開する
- ・ 集客並びに利便性向上を図るために、自主事業として最寄り駅までの送迎を行う

民間事業者2

行政からの委託（指定管理料制）による運営を前提とし、宿泊設備の整った研修施設としての運営を提案

主な意見要旨（抜粋）

- ・ 老朽化した設備の回復や、集客に繋がる内装デザインへの改装を行う
- ・ 大浴場は、採算が合わず経営の妨げとなるため不用
- ・ 利用者層を絞り込んだ広告や宣伝、及び時代に合った集客を図る
- ・ 研修施設としての利用を促進する
- ・ 持続可能な施設にしていくためには、地元住民の理解と協力を得ることが必要になる
- ・ 市の意向に沿った事業内容を導入したい

民間事業者3

行政からの委託（利用料金併用制）による運営を前提とし、キャンパーや愛犬家に着目した運営を提案

主な意見要旨（抜粋）

- ・ 市は、老朽化した内装や設備等修繕した上で、指定管理者の公募を実施してほしい
- ・ 交通の便が悪く、人口減少が著しい環境の中での完全利用料金制の運営は厳しく、指定管理料と利用料金を併用した運営体制であることが望ましい
- ・ 稼働させる施設を見極め、規模を縮小することで、経費を削減させる
- ・ 現段階で、大浴場は採算が合わず経営の妨げとなるため不用
- ・ 市民から支持を得られるように、施設の価値を高める
- ・ キャンプ場にサウナを導入することで需要が高まり、通年稼働で収益を安定させる
- ・ 愛犬と一緒にアウトドアを楽しめるよう整備し、他の施設との差別化を図る

3 調査結果を踏まえた今後の進め方

本調査により、多くの民間事業者から、本施設に関する貴重な意見や提案をいただくことができました。

いただいた意見や提案を踏まえて、市では事業手法を検討し、手法の選定を進めてまいります。

