



いわきの里鬼ヶ城

サウンディング型市場調査



実施要領



いわき市



令和5年11月



目次

1 サウンディング型市場調査の背景・目的	・・・1
2 期待される効果	・・・2
3 調査の対象	・・・2
4 サウンディングの内容	・・・6
5 サウンディング調査の手続き	・・・6
6 留意事項	・・・7
7 申込の受付期間及び実施期間等について	・・・8
8 別紙・補足資料	・・・9

1 サウンディング型市場調査の背景・目的

いわき市は日照時間が長く、太平洋に面しているため寒暖の差が比較的少なく、温暖な気候に恵まれています。

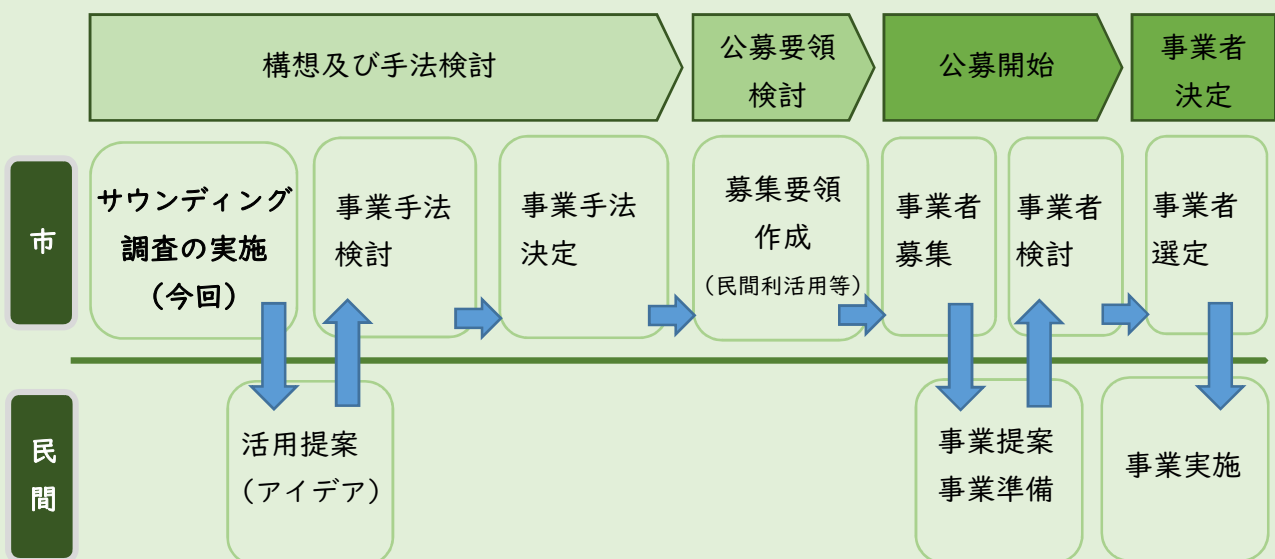
いわきの里鬼ヶ城がある川前町は、いわき市の北西部に位置する面積約 116.44 km²の地区で、全市面積の約 1 割近くを占めていますが、その大半は山地です。地区は大きく、川前・桶売・小白井の 3 方部から構成され、この 3 方部はそれぞれ 200m 近い標高差があります。市役所のある平地区中心部からいわきの里鬼ヶ城まで直線で 20 km 以上の距離がありますが、一方で田村市、小野町、川内村と境を接し、市民生活においては小野町や田村市方面との結びつきが強いです。

当施設は、農林業や自然体験を通じて都市住民との交流による地域活性化の拠点となることを目指した施設です。昭和 60 年に開設した「いこいの里川前鬼ヶ城」を、平成 7 年の宿泊研修センター整備を機に通年利用化を目指し、名称を「いわきの里鬼ヶ城」として、第三セクターによる運営に改め、平成 18 年 4 月より「株式会社いわきの里鬼ヶ城」を指定管理者とする体制により運営しています。

一方で、開設から約 39 年が経過し、集客施設としての魅力度を底上げしつつ、維持管理や施設の老朽化による改修費用に対応しなければならないなどの課題を抱えています。

本調査は、当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するものです。

◎事業実施までのプロセス



※ 本プロセスはあくまでイメージであり、事業手法（指定管理等）を限定するものではありません。

2 期待される効果

本調査により、次のような効果が期待できると考えています。

(1) 民間事業者の皆様のメリット

- ・事前に市や地域等の意向が確認できるので、公募参加の判断がしやすくなります。
- ・サウンディングを通じて、意見や考えを一定程度公募内容に反映させることができます。

(2) いわき市のメリット

- ・早い段階で市場性を確認することで、今後の施設のあり方を幅広く検討することができます。
- ・民間事業者の皆様のノウハウやアイデアを参考に、現実的な公募条件の策定ができます。

(3) 相互のメリット

- ・今後の公民連携に向けた運営をしていく上で、民間事業者の皆様と市のコンセプトがマッチしているか、確認することができます。

3 調査の対象

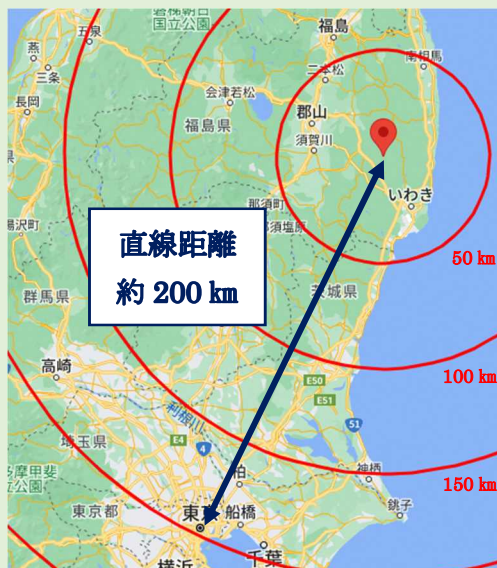
いわきの里鬼ヶ城内全域を対象とします。

(1) 概要

- ・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）

(2) 案内図



- ◎いわき中央 I.C から 車で 60 分
- ◎小野 I.C から 車で 20 分
- ◎いわき市平中心部から 車で 60 分

(3) 配置図



(4) 施設内容

① 宿泊研修センター（ききり荘）



構造：木造平屋（一部二階）
建築年月：平成6年11月
耐用年数：22年
延床面積：974.55㎡
部屋数：9室（和室5室、洋室3室、
和洋室1室）
利用者数：宿泊260人（令和4年度）
宿泊外1,650人（令和4年度）
主な設備：厨房、大広間、研修室、大浴
場、小浴場

② コテージ 2棟



構造：木造平屋 1棟
木造2階建1棟
建築年月：平成6年3月
耐用年数：22年
延床面積：約66㎡/1室
部屋数：4室
利用者数：192人（令和4年度）

③ バンガロー 11棟



構造：木造平屋
建築年月：昭和60年10月
耐用年数：22年
延床面積：18.63㎡/1室
部屋数：18室
利用者数：173人（令和4年度）

④ フリーキャンプ場



区画数：30区画
面積：42㎡/1区画
利用者数：206人（令和4年度）

⑤ オートキャンプ場



区画数：13区画
面積：36㎡/1区画
利用者数：395人（令和4年度）
主な設備：AC電源、水道栓

⑥ レストハウス



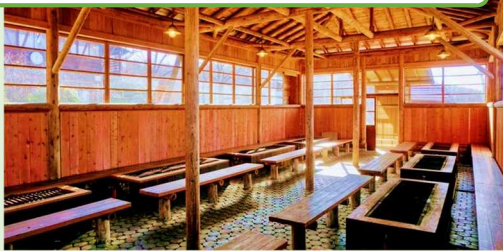
構造：木造2階建
建築年月：昭和60年2月
耐用年数：24年
延床面積：261.68㎡
主な設備：調理室、浴室、お手洗い

⑦ サフォーク館



構造：木造平屋
建築年月：平成4年3月
耐用年数：20年
延床面積：109.55㎡
主な設備：調理室、お手洗い

⑧ バーベキューハウス



構造：木造平屋
建築年月：昭和63年8月
耐用年数：20年
延床面積：72.00㎡

⑨ 山里生活体験館



構造：鉄骨造平屋
建築年月：昭和63年12月
耐用年数：34年
延床面積：789.51㎡
主な設備：運動場、炊事場、お手洗い
主な用途：体験教室、屋内イベント

⑩ ドッグラン



面積：6,183㎡（全面土）
利用者数：103人（令和4年度）
主な設備：足洗い場

その他の施設等

シャワー室、浄化槽室、給水施設、炊事場、お手洗い

4 サウンディングの内容

(1) 調査の項目（提案を希望する内容）

今回のサウンディング型市場調査の主な目的は次の2点です。

- 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、特に制限を設けません。地元地区の活性化に資する多様なご意見を歓迎いたします。

(2) 参加対象者

参加対象者は、主体的に事業を実施する意向のある法人格を持つ民間事業者（NPO法人その他の団体を含む。）又はそのグループ（以下、「事業者」という。）とし、業種や業態は問いません。

ただし、次のいずれかに該当する場合は参加することはできません。

- ① 地方自治法施行令（平成22年政令第16号）第167条の4の規定により、入札参加制限を受けている者。
- ② いわき市競争入札有資格者指名停止等措置要綱（平成28年3月30日制定）に基づく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）に基づく更生手続開始の申立てまたは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者。
- ④ いわき市契約等に係る暴力団等の排除に関する要綱（平成22年2月22日制定）第4条第1項に規定する排除措置対象者に該当する者。
- ⑤ 法人税や消費税・地方消費税などの税金を滞納している者。

5 サウンディング調査の手続き

- (1) 現地説明会参加申込み（任意）
- 参加を希望する場合、Eメールの件名を【現場説明会参加申込】とし、参加予定者の法人名及び氏名をEメール本文に記載してください。

- (2) 現地説明会開催（任意）
- 本調査の趣旨や内容への理解を深めてもらうため、調査に先立ち、本調査の概要説明や現場確認、地域資源の説明を目的として開催します。
- なお、説明会への参加は、調査参加の必須条件ではありません。日時や集合場所は、説明会参加の受付後にEメールにてご連絡します。

(3) 調査参加
申込み

参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、Eメールにてご提出ください。ご提出の際は、メールの件名を【サウンディング調査参加申込】と記入してください。

(4) 質問書受付
(任意)

調査の実施内容について、質問がある場合は、期限までにEメールでご質問ください。なお、Eメールの件名を【質問書】とし、メール本文または任意の様式に質問の内容を記入して質問してください。質問に対する回答については、Eメールにて返信します。

(5) 調査実施
(必須)

サウンディング調査への参加申し込みのあった事業者の担当者様に、実施日時、場所及び事前説明資料の提出締切日をEメールにてご連絡します。ご希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

① 所要時間

概ね1時間程度

② 実施手法

サウンディング調査は参加事業者の皆様のアイデア及びノウハウの保護のため対面で個別に行います（オンライン可）。

実施に際して、資料提出は必須ではありません。

(6) 調査結果の
公表

サウンディング調査の実施結果は、市ホームページにて概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の皆様の名称は公表しません。また、参加事業者の皆様のノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者の皆様へ内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) 調査・提案に関する事項

- ① 提案は、本調査の目的・趣旨を踏まえた内容を基本とし、本要領に沿わない提案があった場合は、調査を実施しない場合があります。
- ② 本調査における提案や調査内容は、今後の検討において参考とするものであり、調査によって、参加事業者の皆様と市の間で約束を交わすものではありません。
- ③ 提案書（提出任意）は、調査に参加される場合のみ受理するものとします。また、参加事業者の皆様が提出した提案書等の返却は行いません。
- ④ 応募、提案書作成、現場説明会及び調査への参加に係る各種費用等は、参加事業者の皆様の負担とします。

(2) その他

後日、提案内容について再確認（文書での照会を含む）をお願いすることがありますので、その際にご協力をお願いします。

7 申込の受付期間及び実施期間等について

(1) 受付期間及び実施期間について

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
令和6年2月下旬	・ サウンディング調査実施結果の公表

(2) 申込及び書類等の提出先について

- ・ 担 当 課：農林水産部生産振興課
- ・ 住 所：〒970-8686 福島県いわき市平字梅本21番地
- ・ 電話番号：0246-22-1147
- ・ E-mail：seisanshinko@city.iwaki.lg.jp

8 別紙・補足資料

「5（3） サウンディング調査の参加申込」のお申込みをいただきました民間事業者の皆様には施設の図面等の参考となる資料を提供させていただきます。

その他の詳細は、下記のホームページをご覧ください。

「いわきの里鬼ヶ城」

<https://onigajo.com/>

「YouTube - 空から見た鬼ヶ城」

<https://youtu.be/IKZl-jfA3fg>

「川前町マップ」

<https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1001000001812/files/kawamaemap2.jpg>

「市外からいわき市へのアクセス」

<https://kankou-iwaki.or.jp/access>

「いわき市の統計データ」

<https://www.city.iwaki.lg.jp/www/genre/1451988484910/index.html>

「公共施設等の施設カルテ」

<https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1674084664993/index.html>

「川前町まちづくり計画」

<https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1506649323595/index.html>

参考

現指定管理者＝株式会社いわきの里鬼ヶ城

所在地：福島県いわき市川前町上桶売字小久田 73-3

○設立年月日：平成6年11月1日

○資本金：20,000千円（発行400株 なお、授權資本は1,600株）

いわき市の出資額10,300千円（出資割合51.5%）

○主な業務

- (1) 施設の整備、管理及び営業業務
- (2) 施設の管理及び運営業務の受託業務
- (3) 食堂、レストラン等の経営並びに飲食良品及び日用雑貨品等の販売業務
- (4) スポーツ・娯楽用品、催し物用具及び各種催し物の為のイベント施設の賃貸業務
- (5) イベントの企画・運営業務
- (6) 付帯関連する一切の業務



－ 問い合わせ －

いわき市農林水産部生産振興課農村支援係

Tel : 0 2 4 6 - 2 2 - 1 1 4 7

Fax : 0 2 4 6 - 2 2 - 7 5 8 9

E-mail : seisanshinko@city.iwaki.lg.jp