

**能登町公共宿泊施設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**

令和4年10月

能登町

I 調査目的と期待される効果

1 調査目的

本町では、令和2年度に20年後の本町の姿を見据え、町の公共サービスや公共施設のあり方を整理し、各施設の今後の方向性、対策の優先順位の考え方や対策内容、実施時期等を具体化した、「第1期能登町公共施設個別施設計画」（以下「個別施設計画」という。）を取りまとめました。

また、平成28年度に策定した「能登町公共施設等総合管理計画」についても、個別施設計画を踏まえ昨年度に改訂を行いました。個別施設計画では、宿泊施設については、再編の方向性として、民間譲渡を含めた検討や施設の集約化等を検討することとなっています。

全国的な課題である少子高齢化や公共施設の老朽化等を踏まえた行財政運営を行っていくうえにおいて、民間のアイデア、ノウハウ、資金等を効果的に活用する必要性が高まる中、本町が所有する宿泊施設についても、利用の現状、施設維持に係る財政負担等を踏まえ、集約化や資産の譲渡等を含めた「今後の施設のあり方・方向性」を幅広く検討するために、民間事業者の「自由な発想」による意見を求めるものです。

2 期待される効果

多様なノウハウ・手法を持つ民間事業者の皆様から、対象施設の利活用の可能性や市場性の有無等、幅広い意見をいただくことで、より効果的な事業検討を行うことが可能となり、行政課題の解決につながることを期待されます。

(1) 民間事業者側のメリット

- ① 提案に当たり、簡易な調書の作成はお願いすることとなりますが、対話形式による聞き取りが中心となるため、資料作成等の事業者側の負担が少なく、機動的・簡便に参加することが可能です。
- ② 管理運営に係る事業者公募の前から、町が利活用を検討している施設の仕様や条件を確認でき、早い段階から応募について検討することができます。
また、直接の対話による相互の意見交換により、町の意向を確認したうえで検討することが可能です。
- ③ 本調査にてご提案いただいた内容が実現性の高いものであれば、事業者公募の仕様等に反映される可能性があります。

(2) 町側のメリット

- ① 施設活用の可能性や市場性の有無を確認できるため、より幅広い事業を検討することができます。
- ② 民間事業者の知見や発想を、今後事業者公募の仕様等に反映することが可能となります。
- ③ 町が考えている利活用等における前提条件とそれに対する民間事業者の考えをすり合わせることで、事業を実施する際における官民それぞれの費用、役割、リスク分担等の判断材料になります。

II サウンディング調査の実施について

1 スケジュール

民間事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりとします。

日程（予定）※	内容
令和4年10月12日（水）	サウンディング調査の実施について公表
令和4年10月26日（水）	サウンディング及び現地見学会参加申込期限
令和4年10月28日（金）	現地見学会の開催
令和4年10月27日（木）～11月4日（金）	質問書提出期間
令和4年11月10日（木）	質問への回答
令和4年11月16日（水）	提案概要書の提出期限
令和4年11月18日（金）～25日（金）	サウンディングの実施（民間事業者との対話）
令和4年12月下旬	サウンディングの実施結果概要の公表

※変更となる場合があります

2 対象施設

(1) 対象施設一覧

施設名	延床面積（㎡）	構造	建築年度※
国民宿舎能登うしつ荘	2,904	RC/W	昭和58年度
真脇ポーレポーレ	1,749	RC	平成8年度
国民宿舎能登やなぎだ荘（御前含む）	2,490	RC	昭和51年度
セミナーハウス山びこ	1,139	W	平成2年度
アストロコテージ（6棟） （ふれあいの里施設内）	577（6棟） 内訳 274（3棟） 303（3棟）	W	平成5年度 平成10年度
ラブロ恋路	1,452	RC	平成15年度

※宿泊棟の建築年度

(2) 対象施設情報

① 国民宿舎能登うしつ荘

項目	内容	
所在地	能登町字羽根 5-4	
建物概要	<p>【国民宿舎能登うしつ荘】（昭和 58 年築）</p> <p>1 敷地面積 6,484 m²</p> <p>2 建築延面積 1,532 m²</p> <p>3 建物構造 鉄筋コンクリート造 3 階建</p> <p>4 建物の概要 宿泊収容定員 85 名</p> <p>1 階：大広間、ラウンジ、風呂</p> <p>2 階：客室※、ロビー・厨房、エントランス・食堂、売店</p> <p>3 階：客室※</p> <p>※客室：和室 9 室 洋室 6 室</p> <p>【総合コミュニティセンター】（平成 3 年築）</p> <p>1 建築延面積 1,176 m²</p> <p>2 建物構造 鉄筋コンクリート造 2 階建</p> <p>3 建物の概要</p> <p>1 階：風呂・ロビー、小会議室</p> <p>2 階：フロント・コミュニティホール・パントリー</p>	
現在の運営状況	指定管理者	株式会社能登町ふれあい公社
	建物維持管理費 (R3 年度)	12,563,363 円
	修繕費	419,070 円
	水道光熱費	12,144,293 円
特記事項	・ 能登半島国定公園内	

② 真脇ポーレポーレ

項目	内容	
所在地	能登町字真脇 19 字 110 番地	
建物概要	<p>【真脇ポーレポーレ】（平成 8 年築）</p> <p>1 敷地面積 8,905 m²</p> <p>2 建築延面積 1,807 m²</p> <p>3 建物構造 鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 1 階建</p> <p>4 建物の概要</p> <p>地上 1 階：エントランス、ギャラリー・ホール・ラウンジ（ロビー）・レストラン・研修室^{※2}・貴賓室</p> <p>地下 1 階：客室^{※1}（和室・洋室）、談話室、自販機コーナー</p> <p>※1 客室：貴賓室（洋室 10 畳）1 室 和室（10 畳）5 室 洋室（10 畳）5 室</p> <p>※2 大研修室（収容人員 45 人）【コワーキングスペース】、小研修室 2 室（収容人員 10 人）</p>	
現在の運営状況	指定管理者	株式会社能登町ふれあい公社
	建物維持管理費 (R3 年度)	4,852,864 円
	修繕費	331,310 円
	水道光熱費	4,521,554 円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 縄文真脇温泉浴場が隣接しており、宿泊者も利用している ・ 縄文真脇温泉浴場の源泉（縄文真脇温泉 1 号源泉）については町が保有している 	

③ 国民宿舎能登やなぎだ荘（御前含む）

項目	内容	
所在地	能登町字柳田知部 1 番地	
建物概要	<p>【国民宿舎能登やなぎだ荘】（昭和 51 年築）</p> <p>1 敷地面積 51,900 m²</p> <p>2 建築延面積 1,530 m²</p> <p>3 建物構造 鉄筋コンクリート造瓦葺き 2 階建て</p> <p>4 建物の概要 客室 16 室（和室 12、洋室 4）、宿泊定員 50 名</p> <p>【御前】（昭和 60 年築）</p> <p>1 建築延面積 894 m²</p> <p>2 建物構造 鉄骨造瓦葺き 3 階建て</p> <p>3 建物の概要 客室 4 室、宿泊定員 10 名、広間 1 室 150 畳</p> <p>【温泉センター】（平成 2 年築）</p> <p>1 建築延面積 409 m²</p> <p>2 建物構造 鉄筋コンクリート造瓦葺き平屋建</p> <p>3 建物の概要 浴室男女各最大 30 名収容 2 槽</p>	
現在の運営状況	指定管理者	株式会社能登町ふれあい公社
	建物維持管理費 (R3 年度)	26,793,893 円
	修繕費	1,403,603 円
	水道光熱費	25,390,290 円
特記事項	・ 町が源泉（柳田温泉 3 号源泉）を保有している	

④ セミナーハウス山びこ

項目	内容	
所在地	能登町黒川 33-6	
建物概要	<p>【セミナーハウス山びこ】（平成 2 年築）</p> <p>1 敷地面積 2,345 m²</p> <p>2 建築延面積 962 m²</p> <p>3 建物構造 木造一部 2 階建て</p> <p>4 建物の概要 宿泊定員 82 名</p> <p style="padding-left: 20px;">1 階：客室・厨房・食堂、風呂・事務所</p> <p style="padding-left: 20px;">2 階：客室</p> <p>【ふれあい工房】（平成 6 年築）</p> <p>1 敷地面積 3,321 m²</p> <p>2 建築延面積 219 m²</p> <p>3 建物構造 木造平屋建て</p> <p>4 建物の概要</p> <p style="padding-left: 20px;">1 階：研修室、事務所、食堂、製粉室、洗面室</p>	
現在の運営状況	指定管理者	株式会社山びこ
	建物維持管理費 (R3 年度)	7,852,877 円
	修繕費	839,679 円
	水道光熱費	7,013,198 円
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町が源泉（能登黒川温泉 1 号源泉）を保有 ・ 建物敷地の一部が私有地（613 m²）となっている （年額 63,440 円） ・ 「山せみ荘」廃止に伴う代替浴場としての利用を行う 	

⑤ アストロコテージ（ふれあいの里施設内）

項目	内容	
所在地	能登町上町口部1番1	
建物概要	1 建築延面積 273.51 m ² （3棟合計） 2 木造平屋建て（3棟、各棟独立）	
現在の運営状況	指定管理者	合同会社能登みらい創造ネットワーク
	建物維持管理費(R3年度)	13,202,190円
	修繕費	6,437,058円
	水道光熱費	6,765,132円
特記事項	・令和5年度以降、平成10年度建設分は休止とし、順次解体を予定している。また、残存する3施設については順次リフレッシュ改修を行う予定としている。	

⑥ ラプロ恋路

項目	内容	
所在地	能登町字恋路 3-18	
建物概要	<p>【ラプロ恋路】（平成 15 年築）</p> <p>1 敷地面積 5,875 m²</p> <p>2 建築延面積 2,055 m²</p> <p>3 建物構造 鉄筋コンクリート造地下 1 階地上 2 階建</p> <p>4 建物の概要</p> <p>地上 1 階：レストラン、多目的研修室^{※1}、農林水産物直売所、ホール、浴室（和室、洋室）、客室、自販機コーナー、フロント、事務室等</p> <p>地上 2 階：客室^{※2}（和室、洋室）</p> <p>地下：機械室、電気室、職員駐車場</p> <p>※1 多目的研修室：収容人員 60 名</p> <p>※2 客室：和室 9 室、洋室 5 室</p>	
現在の運営状況	指定管理者	株式会社能登町ふれあい公社
	建物維持管理費 (R3 年度)	24,641,937 円
	修繕費	411,848 円
	水道光熱費	24,230,089 円
特記事項	<p>・建物敷地の一部が県有地（4,962.2 m²）となっている（年額 281,040 円）</p>	

3 対話内容

能登町公共宿泊施設の活用に関して、以下についてお聴かせください。

(1) 能登町における宿泊施設の市場性と可能性について

- ・ 想定される顧客ターゲット
- ・ 合宿需要への対応に必要な事項 など

※能登町は「テニスの町」として知られており、テニス合宿をはじめ合宿の需要が一定程度ある

(2) 事業譲渡の意向

- ・ 施設及び事業の引受の可能性と条件について
- ・ 源泉の所有・管理に関する考え方について
- ・ 既存施設廃止後の新規参入可能性について など

(3) 用途変更や業態転換等を含む活用策

- ・ 旅館からシェアホテルへの転換
- ・ 公共宿泊施設から高付加価値路線への転換 など

(4) その他の提案及び提案

(1)～(3)に限らず、当該施設についてどのような活用ができるかお聴かせください。また、事業実施にあたり、行政に期待する支援や配慮してほしい事項について、御意見をお聴かせください。

【注意事項】

- ・ 施設のあり方や今後の方向性を検討するにあたり、民間事業者の柔軟かつ幅広い意見をお聴かせください。
- ・ 全ての項目についてご意見やご提案をしていただく必要はありません。
- ・ 今回のサウンディング調査では、提案概要書以外の提案書の提出を求めません。（任意で提出することは可能です。）ご負担のない範囲でご参加ください。

4 対象となる民間事業者

本調査は、施設のあり方や今後の方向性を検討するにあたり、「広く一般的な意見」を含めた民間事業者のニーズや、市場性等について把握することを目的としており、法人格を有する団体であれば参加いただけます。

なお、参加者は、対象施設の有効活用に当たり、実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ、それら法人又は法人グループへの仲介事業者とし、現在、指定管理や業務委託により該当施設を管理運営している民間事業者や第三セクター等も含むものとします。

○ ただし、次のいずれかに該当する場合は除くものとします。

- ①暴力団（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をいう。）若しくは暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。）等又は暴力団若しくは暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有するもの
- ②地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により、一般競争入札の参加を制限されているもの

5 対話参加の申込み

参加を希望する場合は、様式1の参加申込書兼誓約書に必要事項を記入し、令和4年10月12日（水）から10月26日（水）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【能登町公共宿泊施設：サウンディング参加申込】としてください。

対話は、民間事業者のアイデアやノウハウ、及び情報を保護するため、個別で実施します。実施期間は、令和4年11月18日（金）から11月25日（金）のうち1日（1者あたり、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。

6 現地見学会

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。（事前申込制）

参加を希望される方は、様式1の参加申込書兼誓約書に必要事項を記入し、「5. 対話参加の申込み」と合わせて連絡先電子メールアドレス宛てに参加の有無について、連絡してください。

(1) 日 時 令和4年10月28日（金） 午後1時開始

(2) 場 所 能登町役場に集合 ※詳細は、別途参加希望者へ連絡

7 質問書の提出

本サウンディングに関する質問については、様式2「サウンディング質問用紙」に内容を記入の上、令和4年10月27日（木）から11月4日（金）午後3時までに、電子メールにて連絡してください。なお、件名には【能登町公共宿泊施設：質問書提出】としてください。

8 個別対話資料の提出

様式3「提案概要書」に記入し、電子メールに添付の上、令和4年11月16日（水）午後3時までに提出をお願いします。なお、件名は【能登町公共宿泊施設：対話資料提出】としてください。

Ⅲ 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、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能登町建設工事指名競争入札参加者等選定要綱に該当しない者であること。
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。

6 連絡先・問合せ先

〒927-0492 石川県鳳珠郡能登町字宇出津ト字50番地 1

能登町役場ふるさと振興課

TEL : 0768-62-8526（代表）担当：本井・上野

FAX : 0768-62-8507

電子メールアドレス：furusatoshinkou@town.noto.lg.jp

添付書類

別紙 1 ※：収入状況及び利用状況

別紙 2 ※：施設管理の状況（指定管理者業務仕様書）

様式 1：参加申込書兼誓約書

様式 2：サウンディング質問用紙

様式 3：提案概要書

※別紙 1 及び別紙 2 は、参加申込みされた民間事業者に別途データを提供します