

旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね
設計建設及び運営事業への民間活力導入に向けた
サウンディング調査

実施要領

令和4年2月

主催 倉吉市

運営サポート (株)鳥取銀行
(連携事業者：(株)ブレインファーム)

1 調査目的

旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね（以下「旧宿舎」という。）の設計建設及び運営事業に民間の活力を導入したく「サウンディング調査（対話型市場調査）」を実施します。

旧宿舎は、古湯「関金温泉」のある倉吉市関金地区（旧関金町）にあります。旧宿舎は開業以来、関金温泉の中核を担ってきた施設であり、本市は老朽化した施設を建て替え、設備をリニューアルし、「関金温泉の宿泊機能を有する持続可能な中核施設」として再整備するため、旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね設計建設及び運営事業（以下「本事業」という。）を計画しています。

本事業の実施に際し、民間事業者による効率的かつ効果的な施設整備や新たなアイデアによる施設運営を期待し、民間活力の導入を検討しています。

本事業に係る旧宿舎の設計・建設・施設運営・施設維持管理等において効率化やサービスの向上に繋がるノウハウやアイデアを把握し、今後の本事業計画の制度設計に活かすことを目的としてサウンディング調査を行います。

2 対象物件の内容

① 事業地

鳥取県倉吉市関金町関金宿 1397 番地 3

② 土地

| | | | |
|----------------|-----------------|---------------|--------------------------|
| 所在 | 鳥取県倉吉市関金町関金宿字堤谷 | | |
| 地番 地目 地積 | 1396 番 1 | 雑種地 | 6,460.00 m ² |
| | 1396 番 7 | 雑種地 | 125.00 m ² |
| | 1397 番 3 | 宅地 | 4,731.55 m ² |
| | 計 | | 11,316.55 m ² |
| 重要事項 | 用途地域 | 無指定地域（400/70） | |
| | 防火地域 | 無 | |
| | 土砂災害警戒区域 | 区域外 | |

③ 既存建物

| | |
|-------|--|
| 用途 | 旅館 |
| 建築年 | 昭和 43 年（本館）、平成 8 年（新館） |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき地下 1 階付 4 階建 |
| 階数・面積 | 1 階 1,709.74 m ² （ロビー、レストラン、喫茶、厨房、客室、中会議室、大浴場） 2 階 1,603.46 m ² （宴会場、客室） 3 階 974.22 m ² （客室） 4 階 554.19 m ² （客室） 地下 1 階 773.48 m ² （ロビー、結婚式場、小会議室、客室） 【客室数内訳】本館 25 室、新館 17 室（定員 147 名） |
| 耐震性等 | 本館 I s 値 0.4（平成 25 年耐震診断結果） エレベーター 2 基（乗用・荷物用）建築基準法施行令に基づく既存不適格 |

④ 温泉

| | |
|------|---|
| 含有成分 | 泉温 49.0 度（加水、循環ろ過装置使用） 泉質 単純弱放射能泉（ラジウム泉） 性状 無色透明無臭無味 水素 イオン濃度（ph）8.0 |
|------|---|

3 本事業計画の内容

本事業については、老朽化している施設の本館を解体、再建築し、新館及び浴場棟の改修を計画しています。また、隣接地にある簡易宿泊施設を解体し、駐車場等への利用を検討しています。

4 サウンディング調査での対話内容

本事業計画の一連の事業（設計・建設・施設運営・施設維持管理）について、全体若しくは各業務単体について、ご意見・ご提案ください。

①事業手法・参入方式

民間活力導入の事業手法をお聞かせください。本事業については、設計・建設・施設運営・施設維持管理を一括方式で発注する DBO 方式の採用などを検討していますが、DBO や指定管理など自社の強みやノウハウが活用できる事業手法をお聞かせください。

②事業内容

想定される事業内容をお聞かせください。現時点でイメージできる事業概要や事業規模、それに伴う施設規模や施設概要、収支予想等をお聞かせください。

③建設費・指定管理料等

現時点で想定される設計費や建設費、指定管理料等の市が負担する費用について、現在の経済や社会情勢を考慮し、ご提案ください。

④募集要項（案）・要求水準書（案）

今後策定する募集要項（案）・要求水準書（案）についてのご意見やご要望をお聞かせください。

⑤市への要望

本事業の実施にあたり、市の施策に期待することや要望などがあればお聞かせください。

⑥新型コロナウイルス感染症の影響

参入に際し、新型コロナウイルス感染症の影響の有無をお聞かせください。

⑦参入可能性及び参入障壁・事業実施リスク等

本事業への参入可能性の有無と併せて、参入障壁等や事業実施リスク等の懸念点をお聞かせください。

5 サウンディング調査の対象者

サウンディング調査に参加することができる事業者は、本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とします。本事業に際し、実施主体となる意向を有する法人が属する団体についても、参加可能とします。

具体的には、本事業計画の一連の事業（設計・建設・施設運営・施設維持管理）ごとに次の条件を満たす法人が対象となります。

①設計・建設

倉吉市内に本店又は主たる事務所を置き、設計又は建設に係る事業の実施主体となる意向を有する法人

②施設運営・施設維持管理

日本国内に本店又は主たる事務所を置き、施設運営又は施設維持管理に係る事業の実施主体となる意向を有する法人

6 スケジュール(予定)

| 日付 | 内容 |
|--|---|
| 令和4年2月18日(金) | 地元事業者向け説明会参加申込受付開始 サウンディング調査参加募集開始 |
| 令和4年2月25日(金) 15時まで 17時まで | 地元事業者向け説明会参加申込受付終了 サウンディング調査参加募集終了(地元事業者を除く) |
| 令和4年2月28日(月) 14時~15時30分 (会場) エキパル倉吉多目的ホール又は WEB説明会 | <p>地元事業者向けの説明会</p> <p>(1) 趣旨 再生プラン、民間活力の導入方法、サウンディングの概要等を説明します。</p> <p>(2) 対象 倉吉市内に本店若しくは主たる事務所を置く法人又は現に本市の公の施設の管理運営を行っている指定管理者(この表において「地元事業者」という。)</p> <p>(3) 参加条件 ア 会場参加の場合は、1法人1名までとします。 (受付時に御来場者様のお名刺を頂戴しますので、御持参ください。) イ Web参加の場合は、Zoomを使用する予定です。</p> <p>(4) 参加申込み 令和4年2月25日(金)15時までに次の事項をご記入の上、電子メールでお申し込みください。 ア 記載事項 ・件名 旧グリーンスコールせきがね再生事業地元事業者向け説明会参加申込み ・本文 法人名、参加形態(会場又はWEB)、参加者職氏名(会場参加のみ)、メールアドレス(WEB参加のみ) イ 申込先アドレス tourism@city.kurayoshi.lg.jp</p> |
| 令和4年3月2日(水) 17時まで | サウンディング調査参加募集終了(地元事業者) |
| 令和4年3月7日(月) 令和4年3月8日(火) 令和4年3月9日(水) | サウンディング調査の実施(Zoomによる開催) |

7 サウンディング調査の参加申込

①申込方法

参加を希望される場合には、必要事項をご記入の上、下記担当へ電子メールでお申し込みください。

(申込みにあたっての記載事項)

- ・件名 旧グリーンスコレセきがね再生事業
- ・本文 法人名、グループ名又は団体名、サウンディング希望日時（第2希望まで）、担当者職氏名、連絡先（電話番号・メールアドレス）

(申込先)

| | |
|-------|----------------------------------|
| 担当 | 倉吉市生活産業部商工観光課 |
| 電子メール | gs-sekigane@city.kurayoshi.lg.jp |

②実施日時の連絡

申込時に選択いただいた実施枠での実施を基本としますが、調整が必要な場合や実施枠が埋まり、日程追加が必要な場合は個別に連絡します。

なお、日程調整等の連絡は、本事業の運営サポート連携事業者である(株)ブレインファームが行います。

③Zoom ミーティング ID の発行

申込時に指定されたメールアドレスに Zoom ミーティング ID を送付させていただきます。

なお、ミーティング ID 等の連絡は、本事業の運営サポート連携事業者である(株)ブレインファームが行います。

8 サウンディング調査の実施

新型コロナウイルスの流行状況に鑑み、サウンディング調査は Zoom によるオンライン方式で行います。Zoom の利用に不安のある企業は、事前に本事業の運営サポート連携事業者より説明を行いますので、申込時にその旨を申し出てください。

①開催日時

令和4年3月7日（月）、8日（火）、9日（水）

※ 参加希望が多数の場合は、別途日程を追加する予定です。

②所要時間等

対話の時間は1事業者あたり60分を目安といたします。

③参加事業者の情報の共有

本事業は、設計・建設・施設運営・施設維持管理を一括で募集するDBO方式で実施することも検討しています。そのため、参加事業者の情報は、サウンディング調査に参加された法人・グ

ループ・団体に限り、参加事業者の情報を共有することとします。ただし、申込時に開示を希望されない事業者等については、開示しません。

9 留意事項

① サウンディング調査に関する費用

サウンディング調査への参加に要する費用（書類作成、対話への参加費用等）は、参加事業者の負担とします。

② 対話内容及び参加事業者の扱い

対話内容は今後の事業化検討に活用させていただきますが、公募実施や寄せられた提案事項の採用を必ずしも約束するものではありません。サウンディング調査は参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

なお、本件に関する事業者公募が後日実施される場合においても、サウンディング調査への参加実績が優位性を持つものではありません。

③ 対話実施後の意見交換への協力

事業計画の立案に向け、対話後も必要に応じて意見交換やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

10 連絡先

ご不明な点がございましたら、下記へご連絡ください。

（本事業の全般的な事項及び地元事業者向けの説明会に関すること）

| | |
|-----|-------------------------------------|
| 担 当 | 倉吉市 生活産業部 商工観光課 観光係（鳥飼） |
| 所在地 | 〒682-8633 鳥取県倉吉市堺町2丁目253番地1（第2庁舎3階） |
| 電 話 | 0858-22-8158 |

（サウンディング調査の手続き等に関すること）

| | |
|-----|------------------------|
| 担 当 | (株)ブレインファーム（清家・荒木） |
| 所在地 | 〒107-0052 東京都港区赤坂4-1-1 |
| 電 話 | 03-6234-4165 |