

いきいきランドぽんぽ館再整備事業
サウンディング型市場調査
実施要領

2024年12月
戸沢村 まちづくり課

目次

1	調査の目的	1
2	施設の概要	1
(1)	施設概要	1
(2)	各施設の概要	3
3	スケジュール（予定）	4
4	本事業の抱える課題	5
(1)	冬期間の積雪状況	5
(2)	温浴施設、屋内プール、施設空調に係る光熱費	5
(3)	設備の老朽化による修繕費用	5
(4)	駐車場の整備と見直し	5
(5)	使用していない屋外施設の有効活用	6
5	本調査で事業者の皆様を確認したい主な項目	6
(1)	本事業を実施する上でのアイデア	6
(2)	施設運営について	6
(3)	上記「4 本事業の抱える課題」に対する考え方	6
(4)	本事業を実施するにあたり考えられるリスク、課題等	6
(5)	事業提案に係る村に対する要望	6
(6)	本事業への参入可能性	6
(7)	上記以外の本事業に係るご意見、ご質問等	6
6	本調査の手続き	7
(1)	本調査の参加申込	7
(2)	本調査の日時及び場所の連絡	7
(3)	本調査の実施	7
(4)	本調査結果の公表	8
7	留意事項	8
(1)	参加事業者の取り扱い	8
(2)	費用負担	8
(3)	追加対話への協力	8
(4)	本調査対象者	8
8	参考資料、様式等	9
9	問い合わせ先	9

1 調査の目的

戸沢村いきいきランドぼんぼ館（以下、「本施設」という。）は、平成7年7月にオープンし、日帰り温泉施設、砂風呂等の温浴施設、屋内プール、グラウンドゴルフ場等の健康増進施設、レストラン、宴会場等の飲食施設を有し、観光や地域住民の交流、健康増進の拠点施設として地域内外から広く利用されてきました。

しかし、グラウンドオープンから25年以上が経過し、各施設及び設備の随所に老朽化が目立ち、かつ社会構造の変容や利用形態の多様化など、利用者が施設に求めるニーズも大きく変化しています。

一方、新型コロナウイルス感染の流行を機に、アウトドアやキャンプ等の自然の中で過ごすアクティビティの人气が高まりやICT(情報通信技術)の進展により、テレワーク等の場所や時間にとらわれない柔軟な働き方が可能となったことにより、官民を上げて地方回帰の動きが活発化しています。

このようなことから、様々な環境の変化に対応するとともに、本施設の更なる利用を促進し、交流人口の拡大を図ることを目的に「いきいきランドぼんぼ館再整備事業」（以下、「本事業」という。）を計画しているところです。そこで、本事業を実施するにあたり、中長期的な視点で、未来志向の施設を構築すべく民間事業者から広く意見・提案を求め、市場性の有無や民間のアイデア等を把握するため、「サウンディング型市場調査」（以下「本調査」という。）を実施するものです。

2 施設の概要

(1) 施設概要

施設名称	戸沢村いきいきランドぼんぼ館
所在地	山形県最上郡戸沢村大字松坂字野口147
面積	敷地面積：9529.875㎡ 延床面積：4228.47㎡（1F 2,043.9㎡、2F 2,184.6㎡（延床））
建物の概要	RC造、一部鉄骨造、一部プレストレストコンクリート造 地上2階建
竣工年度	平成6（1994）年度
土地建物の 権利状況	土地および建物は戸沢村所有
都市計画・ 用途地域	特になし
交通アクセス	県道58号新庄鮭川戸沢線沿線 ① 車でのアクセス

	<ul style="list-style-type: none"> ・山形より(R13) → 車で約 105 分 ・鶴岡より(R47) → 車で約 70 分 ・酒田より(R47) → 車で約 65 分 ・新庄より(R47) → 車で約 30 分 <p>② 電車でのアクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新庄駅 → 陸羽西線(約 22 分) → 古口駅 → 車で約 10 分 ・酒田駅 → 陸羽西線(約 60 分) → 古口駅 → 車で約 10 分 <p>※古口駅下車、タクシーか村営バスをご利用下さい。</p> <p>③ 飛行機でのアクセス</p> <ul style="list-style-type: none"> ・山形空港 → 国道 13 号線 → 車で約 60 分 ・庄内空港 → 国道 47 号線 → 車で約 60 分
指定管理者	<p>株式会社戸沢村産業振興公社</p> <p>〒999-6314 山形県最上郡戸沢村松坂 155 番地</p> <p>代表：荒川 知也</p> <p>URL：http://ponpokan.com/</p>
URL	http://ponpokan.com/

本施設は、戸沢村（以下、「本村」という。）の北部に位置し、鮭川村と繋ぐ県道 58 号新庄鮭川戸沢線の沿線にあります。

施設の周辺には本村がブランド化を目指す「戸沢豚一番育ち」の養豚施設や雄大な最上峡の景観を楽しめる最上川舟下り等の観光施設、農家民宿などもあり、本村の環境特性を活かした施策の推進や農村の田園風景の中に四季折々の自然を感じることが出来る場所です。

(2) 各施設の概要

本調査の対象施設は以下のとおりです。

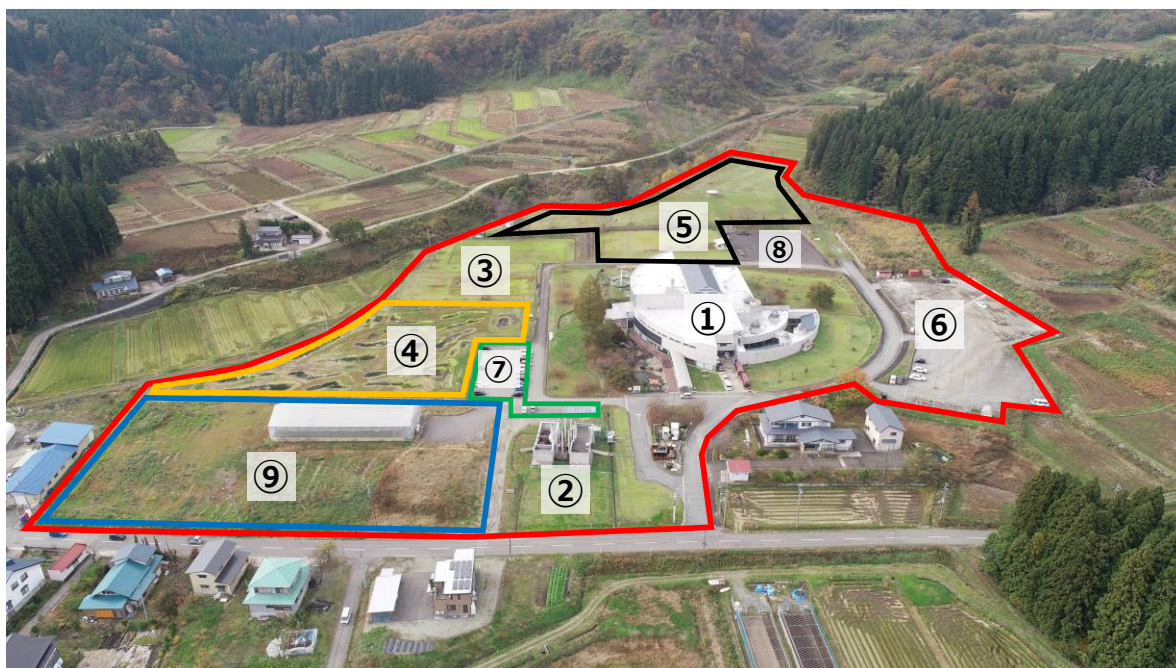


図 1 事業地俯瞰図

No.	施設名	竣工年度	面積 (㎡)	備考
①	ぼんぼ館	平成 6 年度	4,228.5	【ぼんぼ館内施設】 <ul style="list-style-type: none"> ・ 温浴施設 ・ 屋内プール ・ レストラン ・ 売店 ・ 会議室 (宴会場) ・ スポーツジム ・ 売店
②	源泉施設	平成 6 年度	86.5	
③	ゲートボール場	平成 11 年度	3,404.0	
④	パターゴルフ場	平成 11 年度	約 5,771.8	※橙枠部
⑤	グラウンドゴルフ場	平成 11 年度以降	約 12,711.9	※黒枠部
⑥	駐車場 1	平成 6 年度	4,450.0	約 160 台分

⑦	駐車場 2	不明	約 727.0	普通車 30 台分・身体障がい者用 3 台分 (※緑枠部)
⑧	駐車場 3	不明	約 1,689.2	普通車約 40 台分
⑨	バナナハウス周辺	不明	約 6,485.9	※青枠部
全体面積			約 64,762.83	※赤枠部

3 スケジュール (予定)

No	内容	時期
1	サウンディング実施要領の公表	2024 年 12 月 6 日 (金)
2	サウンディング参加申込期限	2025 年 1 月 10 日 (金)
3	サウンディング実施日時・場所の連絡	2025 年 1 月中旬～31 日 (金)
4	サウンディングの実施 ※対面 or オンライン	(1) 対面の場合 ※現地見学会同時開催 ① 2025 年 2 月 12 日 (水) ② 2025 年 2 月 26 日 (水) (2) オンラインの場合 ① 2025 年 2 月 13 日 (木) ② 2025 年 2 月 14 日 (金) ③ 2025 年 2 月 27 日 (木) ④ 2025 年 2 月 28 日 (金)
5	サウンディング結果概要の公表	2025 年 3 月 7 日 (金)

4 本事業の抱える課題

(1) 冬期間の積雪状況

本村は山形県内でも有数の豪雪地として知られます。

ほぼ例年平均して約1mの積雪が観測され、除排雪等の雪に対する施設維持管理や構造、配置等は最重要事項として検討する必要があります。

施設敷地内は村道除雪車両による除雪に加え、施設管理者による除雪機による除雪にて対応しています。

(2) 温浴施設、屋内プール、施設空調に係る光熱費

温浴施設の温泉水および屋内プールの温水の昇温や、本施設のほぼ全体の空調はボイラー（真空式温水器、冷温水発生機）を利用しています。ボイラーはA重油を燃料としており、年間通して使用しています。そのほか光熱水費として電気料、LPガス、水道料金を併せると年間多額の費用が掛かるうえ、ここ数年の光熱水費高騰もあり一般管理費を占める割合が高くなっています。

(3) 設備の老朽化による修繕費用

平成6年度に竣工となった本施設では、機械・電気設備、源泉施設、建物が老朽化しています。その都度修繕を行いながら、令和2年度から令和3年度にかけ施設・プールの屋上、内装、設備配管等の改修、LED照明への更新など大幅な改修を実施しました。

内装等改修後の令和2年12月にリニューアルオープンし、現在に至っておりますが、全ての設備や躯体を更新したわけではないため、突発的な機器設備の故障、経年に伴う更新が必要です。

(4) 駐車場の整備と見直し

本施設には計3箇所駐車場があり駐車可能台数としては、第1駐車場は約160台分、第2駐車場は普通車30台分・思いやり駐車場3台分、第3駐車場(グラウンドゴルフ場利用者用)は約40台分となっています。本施設との距離を踏まえ、来客者が車を止めるのは第2駐車場となっているものの、第2駐車場から本施設入口までの距離は約95Mあるため、利便性が良いとは言えません。本施設入り口正面左側には緑地と池があり、以前は温泉水を流していましたが、藻やスケールの発生による清掃を踏まえ水を張っていない状態です。

高齢者等の来客を鑑みれば、そのスペースを駐車場とするなどの見直しも必要になります。

第1駐車場に関しては、特にお盆時期等の連休時に南側への利用がある程度で、北側については、グラウンドゴルフ大会の際に第3駐車場が満車となった場合に多少の利用があります。第1駐車場は令和6年度に竣工しており、舗装が劣化していますが、他の機械設備等の修繕や更新が優先となっているのが現状です。また大型バスの駐車スペースにもなりますが、入口に花壇があり、現在は大型バスによる来客はないものの、乗り入れを踏まえれば舗装の

改修と共に見直しが必要です。しかし、あまり利用されていない現状を鑑み、駐車スペースの適正化と転用を図る検討する必要があります。

(5) 使用していない屋外施設の有効活用

屋外施設には、パターゴルフ場、ゲートボール場がありますが、何年も使用していない状況です。また、源泉棟左側の敷地についても現在は活用されておらず、有効活用できていません。

本村の主要な観光は最上川舟下りであり、県内外から多くの観光客が訪れていますが、本施設についても主要な観光場所とするために、屋外施設の有効活用を含め周辺の再整備は最重要事項として検討する必要があります。

本施設については、地域の健康増進の拠点となっており、プール、グランドゴルフ場、施設2階にはいきいきホールとしてトレーニング機器類を整備しているため、子どもから高齢者まで幅広く利用があります。高齢者の方々向けにはグランドゴルフ場を整備しており、平成28年度から平成30年度にかけ、水はけを良くするため排水工事を実施し、多少の降雨後でも利用可能となったため、プレイ後の浴場・レストランの利用を含め多くの方に来ていただいています。

水深差があるプール(大プール0.8~1.2M、小プール0.6M)やウォータースライダー等も整備されているため、特に夏季は子どもがいるご家庭の利用が多くありますが、年間通しての集客を図るため、親子だけでなく子ども同士・親同士が交流できるような室内外の施設や設備、アクティビティなどのアイデアを取り入れ、ぼんぼ館全体の利用へ繋げる必要があると考えています。

5 本調査で事業者の皆様に確認したい主な項目

(1) 本事業を実施する上でのアイデア

- ① 施設コンセプト（市場のニーズは何か）
- ② 誘客プログラム（誘客ターゲット 層、企画内容）
- ③ 近隣地域の観光施設や農業関係団体との連携
- ④ その他自由提案、意見

(2) 施設運営について

- (3) 上記「4 本事業の抱える課題」に対する考え方
- (4) 本事業を実施するにあたり考えられるリスク、課題等
- (5) 事業提案に係る村に対する要望
- (6) 本事業への参入可能性
- (7) 上記以外の本事業に係るご意見、ご質問等

6 本調査の手続き

(1) 本調査の参加申込

本調査の参加については、「【様式 エントリーシート】」に必要事項をご記入の上、件名を「いきいきランドぼんぼ館再整備事業サウンディング型市場調査参加申込」として、「9 問い合わせ先」へ電話のうえ、電子メールでご提出ください。

1) 本調査参加申込期間

2025年1月10日(金) 午後5時まで

2) 申込先

「9 問い合わせ先」のとおり

3) 留意事項

現地までの交通手段は各自でご対応願います。

(2) 本調査の日時及び場所の連絡

本調査への参加申込をいただいた企業・グループの担当者あてに、2025年1月中旬から31日(金)午後5時までの期間で、日時を調整し、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。なお、希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(3) 本調査の実施

1) 実施期間

ア. 対面の場合

対面でのサウンディング調査をご希望の方は、下記日程よりご希望の時間を「【様式 エントリーシート】」にご記入ください。

① 2025年2月12日(水)

② 2025年2月26日(水)

尚、対面でのご参加の場合は、現地見学を実施後、サウンディング調査実施となります。

イ. オンラインの場合

オンラインでのサウンディング調査をご希望の方は、下記日程よりご希望の時間を「【様式 エントリーシート】」にご記入ください。

① 2025年2月13日(木)

② 2025年2月14日(金)

③ 2025年2月27日(木)

④ 2025年2月28日(金)

2) 所要時間

- ① 対 面 : 現地見学 1 時間/サウンディング調査 1 時間
- ② オンライン : サウンディング調査 1 時間

※所要時間は内容によって若干前後する場合がございます。

3) 実施場所

- ① 対 面 : 戸沢村いきいきランドぼんぼ館 ミーティングルーム
- ② オンライン : Zoom 利用

4) その他

- ・ 本調査は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。
- ・ 本調査の実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計 5 部ご持参ください。事前にメール等によるご提出でも構いません。

(4) 本調査結果の公表

本調査の実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

本調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

本調査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

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させて頂くことがあります。その際にはご協力の程お願いいたします。

(4) 本調査対象者

本事業への参加を検討する法人又は法人のグループ
但し、下記のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 に規定する者に該当する者。

- ② 本村から指名停止を現に受けている者。
- ③ 市町村税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- ④ 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をしている者(更生手続開始の決定を受けている者を除く。)又は民事再生法(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(再生手続開始の決定を受けている者を除く。)
- ⑤ 次のアからカまでのいずれかに該当する者。
 - ア. 役員等(全ての役員をいう。以下同じ。)が暴力団員(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。以下「暴対法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。
 - イ. 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ. 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
 - エ. 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、直接的又は積極的に、暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - オ. 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - カ. 営業活動に係る必要な契約の締結に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。

8 参考資料、様式等

【参考資料】いきいきランドぼんぼ館再整備事業説明資料

【様式】エントリーシート

9 問い合わせ先

担当部署：戸沢村 まちづくり課（担当：堀米）

〒999-6401 山形県最上郡戸沢村大字吉口 270

TEL：0233-72-2152 / FAX：0233-72-2116

E-Mail：kikaku@vill.tozawa.yamagata.jp

以上