

湯の原温泉オートキャンプ場の利活用に関するサウンディング型市場調査
対話結果の公表について

1 趣旨

湯の原温泉オートキャンプ場の民間による利活用若しくは民営化に向け、民間事業者の皆様との対話を通じ、民営化への意向や条件の確認及び、事業アイデア等の提案をいただくことにより、今後の方針に活かすことを目的に「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その結果を公表します。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見・ご提案をいただきましたが、参加事業者の知的財産保護の観点から、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

2 サウンディング対象施設の概要

所在地	豊岡市日高町羽尻 1510 番地 外	
土地面積	約 42,000 m ² ※公簿面積及び借地面積であり、実際の面積とは異なります	
既存施設の概要	交流促進施設 「湯の原館」 ※温泉施設	構 造：鉄骨造平家建 延床面積：441.80 m ² 建 築 年：1998 年（経過年数：25 年）
	交流促進施設 「湯の原館」交流室 ※湯の原館の増築部分	構 造：木造平家建 延床面積：62.76 m ² 建 築 年：2002 年（経過年数：21 年）
	管理棟	構 造：木造平家建 延床面積：150.00 m ² 建 築 年：1998 年（経過年数：25 年）
	サニタリー棟 ※2 棟	構 造：木造平家建 延床面積：116.90 m ² 建 築 年：1998 年（経過年数：25 年）
	5 人用コテージ ※10 棟	構 造：木造 2 階建 延床面積：52.41 m ² 建 築 年：1999 年（経過年数：24 年）
	5 人用コテージ ※2 棟	構 造：木造 2 階建 延床面積：52.99 m ² 建 築 年：2006 年（経過年数：17 年）

既存施設の概要 (つづき)	10人用コテージ	構造：木造2階建 延床面積：98.95 m ² 建築年：2006年(経過年数：17年)
	バーベキュー棟	構造：木造平家建 延床面積：55.77 m ² 建築年：2006年(経過年数：17年)
	ペレットボイラー室	構造：鉄骨造平家建 延床面積：44.53 m ² 建築年：2013年(経過年数：10年)
	その他	・AC電源と水道設備(区画サイト43区画、大型サイト7区画) ・遊具 ・高圧受電設備 ・上水道及び温泉水のポンプ施設 ・浄化槽 など

3 サウンディングの実施スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	2023年5月23日(火)
現地見学会の開催	2023年6月14日(水)
サウンディングの実施	2023年7月12日(水)・13日(木)・14日(金)
実施結果概要の公表	2023年7月31日(月)

4 サウンディングの参加者

(1) 現地見学会参加者

- ・サービス業(アミューズメント事業) : 1者
 - ・サービス業(コンサルタント事業) : 1者
- 合計：2者

(2) サウンディング参加者

- ・サービス業(施設管理運営事業) : 1者
 - ・サービス業(施設管理運営及びコンサルタント事業) : 1者
 - ・サービス業(コンサルタント事業) : 1者
- 合計：3者

5 サウンディング結果の概要

(1) アウトドア・キャンプ市場の動向等について

- ・アウトドア・キャンプ市場はコロナ特需となったが、ブームは終わり通常に戻っているため、その中で魅力的な施設になるようにしていけないといけないと考える。
- ・コロナ禍以降、一気に市場が拡大してブームとなった。海外旅行に行けない代わりにグランピングに流れた。現在は海外にも行ける状況になったため、市場は一旦落ち着くと予測する。施設も増え淘汰されると思われるが、新たな層、ニーズを捉え、やり方を間違わなければ市場はなくならないと考える。キャンプだけで売上げを伸ばすのは難しい。
- ・グランピングは付加価値、コンテンツが必要になってくると考える。(農泊、ワーケーション等)

(2) 事業に関する提案等について

- ・施設周辺の森林を活用したアクティビティの開発・導入
- ・現在の区画サイトの一部をグランピングにリニューアル
- ・イルミネーションによる演出、施設内に花を植栽
- ・ケータリングカーを配置
- ・「夏まつり」の開催(夜店を出店し地元の人にも楽しんでいただく)
- ・カフェの設置、キャンプ用品販売
- ・コンテナ型のコテージを設置(災害等の有事には仮設住宅として使用)
- ・コテージの一部を会員制のシェアハウスに転用
- ・食事提供のために管理棟を改修し、セントラルキッチンとする
- ・売店機能を強化し、地元産品を販売(特にBBQの食材については地元産品を使ってメニュー提供する)
- ・コテージの一部を団体専用とする
- ・コテージの一部に専用ドッグランを設置
- ・イベント広場で巨大なキャンプファイヤーを実施(キャンプ場のシンボルに)
- ・湯の原館について、地元のスーパーや高齢者施設と連携し、高齢者向けの割引クーポンを配布

(3) 民営化に係る条件等について

- ・施設は今後も市が所有することが適当と考える。(施設開設からの地元の想いを尊重、配慮することが必要)

- ・施設は今後も指定管理者制度により運営することが適当と考える。(施設の修繕をすべて指定管理者で行う代わりに利用料金を改定する)
- ・施設は借受けることを想定している。(買受けでも検討は可能)
- ・DBO方式(期間は10年以上を希望)を想定し、新規事業(改築を含む)に関する経費については自己負担で対応する。

(4) 市に期待する支援や配慮してほしい事項等について

- ・温泉施設にサウナを設置してほしい。
- ・現在在籍しているスタッフは継続雇用したい。(本人や現運営法人の意向を確認のうえ)
- ・遊具の安全点検と、必要があれば撤去や補修をしてほしい。
- ・民営化前には、設備等について現状不具合がないものも含めて、劣化や損傷状況を確認してほしい。

6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、民営化の条件や運営手法、事業内容に関するご提案をいただきました。今後、サウンディング結果を踏まえ、湯の原温泉オートキャンプ場の民営化に向けた検討を行い、方針を決定のうえ、公募型プロポーザル等を実施する予定です。