

## 波戸岬少年自然の家利活用検討事業に係るサウンディング型市場調査

### 実施要領

#### 1 調査目的

##### ① 調査の背景

「波戸岬少年自然の家」(所在地:佐賀県唐津市鎮西町名護屋5581-1)は、海に隣接した立地や充実した環境、自然を生かした体験ができる施設として、平成29年度のピーク時には学校子どもたちやスポーツ団体など、年間約8万人もの方々に利用されている施設です。

しかしながら、利用者の多くは施設内での活動に留まっており、多くの人が集う波戸岬エリアにある宿泊施設でありながら、そのポテンシャルを十分に活かしていない状況です。

そこで、県では、波戸岬の有する豊かな自然環境や唐津・呼子等の周辺エリアの歴史資源・食資源を活かし、官民連携を通じてより効果的な利活用を行うことで、佐賀県北部の地域振興に資する施設へと生まれ変わらせることを目指し、利活用の検討を進めています。

##### ② 調査の概要

県では、波戸岬少年自然の家に、民間事業者の持つ経営ノウハウ等を活かした効率的で効果的な方法を導入するため、現行機能(青少年教育施設)に限定せず、PPP/PFI等の官民連携スキームの活用や、施設の貸付・売却による事業手法を導入することも含めて検討しています。

これを踏まえ、本事業に関心を有する民間事業者からの意見・提案をいただいた上で、対話を行うことにより、波戸岬少年自然の家の利活用の可能性やそれを通じた佐賀県北部エリアの交流人口の増加、エリアの魅力向上の可能性を確認することで、今後の事業方針を具体化するため、以下のとおりサウンディング型市場調査を実施します。

#### 2 調査スケジュール

内容	時期
実施要領の公表	令和6年11月5日(火)
説明会(オンライン形式)の参加申込受付	令和6年11月11日(月)12時まで
説明会(オンライン形式)の実施	令和6年11月13日(水) 10時30分~/13時30分~
参考資料の交付	令和6年11月14日(木)以降
現地見学会の参加申込受付	令和6年11月15日(金)12時まで
現地見学会の開催	令和6年11月20日(水)13時~
サウンディング調査(官民対話)の参加申込受付	令和6年12月6日(金)12時まで

内容	時期
質問書の受付／質問書への回答	実施要領公表以降、随時受付及び回答公表
意見書の受付	令和6年12月25日(水)12時まで
サウンディング調査の実施(佐賀会場)	令和7年1月9日(木)・10日(金)
サウンディング調査の実施(東京会場)	令和7年1月14日(火)・15日(水)
実施結果概要の公表	令和7年3月以降

### サウンディング調査の流れ



## 3 対象施設

### ① 施設概要

施設概要	
施設名	佐賀県波戸岬少年自然の家
所在地	佐賀県唐津市鎮西町名護屋 5581-1
開設年月日	1999年4月1日
アクセス	【バス】唐津大手口バスセンターから 55 分 【車】多久インターから 70 分
施設構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊棟</li> <li>・生活棟</li> <li>・管理・研修棟</li> <li>・体育館</li> <li>・野外炊飯場</li> <li>・グラウンド</li> <li>・展望広場</li> </ul>
客室数 宿泊定員	【客室数】約 30 室 【宿泊定員】約 300 名
敷地面積 延床面積	【敷地面積】約 80,000 m <sup>2</sup> 【延床面積】6,591 m <sup>2</sup>
区域区分	都市計画区域外
施設位置図	

施設概要	
外観	

## ② 利用状況等について(参考資料の交付)

施設の詳細、利用状況、運営状況等について、説明会・現地見学会の参加者等を対象に参考資料を交付します。交付を希望する方は、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご連絡ください。

その際、メールの件名は「波戸岬少年自然の家:参考資料の提供申込 ○○(※提出者名)」とし、メール本文に以下の事項をご記入ください。

なお、参考資料の交付は令和6年11月14日(木)以降を予定しております。

- ・企業名
- ・所在地
- ・担当者名
- ・担当者連絡先(所属・電話番号・メールアドレス)

## 4 調査の内容

### ① サウンディング型市場調査の対象者

サウンディング型市場調査の対象者は、波戸岬少年自然の家利活用検討事業への参画意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、法人又はその代表者が次のいずれかに該当する場合を除きます。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- (2) 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
- (3) 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に該当する者
- (4) 国税、都道府県税及び市町村税等を滞納している者
- (5) 政治団体、宗教上の組織若しくは団体、その他知事が適当でないと判断する者

### ② サウンディング調査の項目

- (1) 応募者の想定する参加形態
- (2) 利活用提案(現行機能を継続しない場合)
- (3) 利活用提案(現行機能を継続する場合)
- (4) その他要望・質問事項について

※具体的な質問項目は様式4「意見書」に記載しています。

### ③ 利活用条件

#### (1) 利活用対象

- ・民間事業者による利活用の検討対象は、波戸岬少年自然の家を構成する全ての施設及び敷地とします。

#### (2) 利活用条件

- ・「1 調査目的」のとおり、波戸岬少年自然の家の利活用を通じて生じる地域への幅広い効果の可能性を把握するため、本調査では、青少年教育施設としての現行機能に限らない幅広い意見・提案を受け付けるものとします。
- ・現行機能(青少年教育施設)の継続を前提としない場合、または、する場合の利活用条件は以下を基本としますが、本調査においては利活用を通じた事業効果の最大化を実現するため、利活用条件の緩和等に関する意見を幅広く受け付けます。
- ・なお、以下に記載する利活用条件は、本調査に限ったものであり、今後の事業化段階における利活用条件は、調査を通じて得られた民間事業者の意向等も踏まえた検討を通じて県において決定します。

#### ■現行機能を継続しない場合の利活用条件

活用用途	対象施設や対象敷地の有する事業可能性を最大限に生かし、かつ周辺環境、地域資源との連携を通じて、佐賀県北部エリアの交流人口の増加やエリアの魅力向上に資する用途。 (宿泊施設、商業・観光施設等を想定するが、民間事業者の提案に委ねる。)
事業形態	以下の事業形態を想定する。 I：佐賀県から民間事業者への対象施設の貸付 (建物：定期建物賃貸借契約) II：佐賀県から民間事業者への対象施設の譲渡 (建物：公有財産売買契約／土地：定期借地契約)
事業期間	10年以上の長期事業を想定する。
費用負担 (改修等)	提案内容に基づく改修等にかかる費用は民間事業者の負担とする。
費用負担 (管理運営)	独立採算による管理運営を前提とし、管理運営にかかる費用は民間事業者の負担とする。
費用負担 (その他)	I：民間事業者は佐賀県公有財産規則に基づき建物賃借料を佐賀県に支払う。 II：民間事業者は佐賀県公有財産規則に基づき建物譲渡価格及び借地料を佐賀県に支払う。
その他	・どちらの事業形態においても余剰地等を活用して新たな施設を整備する提案を可能とする。 ・IIの事業形態において、対象施設を除却して新たな施設を整備する提案も可能とする。

■現行機能を継続する場合の利活用条件

活用用途	少年自然の家(青少年教育施設)として若年層を中心とした宿泊を伴う体験学習機会を提供するとともに、これまでの利用者層に留まらない、一般や企業、団体等の幅広い需要に対応することで、佐賀県北部エリアの交流人口の増加やエリアの魅力向上に資する用途。
事業形態	対象施設の改修設計業務、改修工事業務、維持管理・運営業務を分割または一括して発注することとし、以下の事業形態を想定します。 I：従来型事業(改修設計業務、改修工事業務、維持管理・運営業務をそれぞれ発注) II：RO型(Renewal Operation)PFI 事業(運営形態:指定管理方式、コンセッション方式)
事業期間(維持管理・運営期間)	10・15・20年の長期事業を前提とする。
費用負担(改修等)	提案内容に基づく改修等にかかる改修設計及び改修工事費用は県の負担とする(民間事業者の自主事業にかかる什器・備品調達費、施設整備費を除く)。
費用負担(管理運営)	対象施設の維持管理・運営にかかる総費用から、施設利用者から得られる利用料金収入を差し引いた費用については、県の負担とする。
費用負担(その他)	民間事業者は、利用料金収入等による収益の一部の公益還元を提案すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従前の運営方針に従い県内の小・中学校、高等学校等から、利用希望者を優先して予約を受け付けること。</li> <li>・改修等費用にかかる受益者負担の考え方にに基づき、利用料金体系について現行からの変更提案を受け付けることを想定する。</li> <li>・宿泊受付、食事提供、体験プログラム実施等の県が指定する業務の範囲外において、民間事業者が独立採算により自主事業(ソフト事業、ハード事業)を実施することを可能とする。</li> <li>・余剰地等を活用して新たな施設を整備する提案を可能とする。</li> </ul>

## 5 調査の流れ

### ① 説明会の開催

サウンディング型市場調査の実施にあたり、説明会をオンライン形式で開催します。  
なお、意見書の提出やサウンディング調査(官民対話)への参加にあたって、本説明会への参加は必須ではありません。

#### (1) 申込期限

令和6年11月11日(月)12時00分まで

(2) 開催日時

令和 6 年 11 月 13 日(水)10 時 30 分～／13 時 30 分～

※どちらの時間帯も同内容で行います。

(3) 申込方法

説明会(オンライン形式)への参加を希望する方は、様式 1「説明会(オンライン形式)参加申込書」に必要事項を記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。

その際、メールの件名は「波戸岬少年自然の家:説明会(オンライン形式)の参加申込 ○○(※提出者名)」としてください。

② 現地見学会の参加申込

希望者を対象に、以下の要領で現地見学会を開催します。

なお、意見書の提出やサウンディング調査(官民対話)への参加にあたって、本現地見学会への参加は必須ではありません。

(1) 申込期限

令和 6 年 11 月 15 日(金)12 時 00 分まで

(2) 申込方法

現地説明会への参加を希望する方は、様式 2「現地見学会 参加申込書」に必要事項を記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。

その際、メールの件名は「波戸岬少年自然の家:現地見学会の参加申込 ○○(※提出者名)」としてください。

(3) 開催日時

令和 6 年 11 月 20 日(水)13 時 00 分～

(4) 開催要領

現地見学会は約 2 時間で波戸岬少年自然の家及び敷地内を徒歩で見学します。

なお、現地集合、雨天決行を予定しております。その他の詳細は参加者に対してメールで連絡します。

また、現地見学会終了後、周辺施設の案内を予定しています(参加任意)。

③ サウンディング調査(官民対話)の実施

波戸岬少年自然の家の利活用検討事業について、参加者の意見書に基づき、対話型の聞き取り調査を実施します。

(1) 申込期限

令和 6 年 12 月 6 日(金)12 時 00 分まで

(2) 申込方法

サウンディング調査(官民対話)への参加を希望する方は、様式 3「サウンディング調査(官民対話) 参加申込書」に記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。

その際、件名を「波戸岬少年自然の家:サウンディング調査(官民対話)の参加申込 ○○(※提出者名)」としてください。

参加申込書を踏まえて調整した上で、日時等を別途ご連絡いたします。

- (3) 実施日時  
佐賀会場:令和 7 年1月9日(木)・1月 10 日(金)  
東京会場:令和 7 年1月 14 日(火)・1月 15 日(水)
- (4) 実施場所  
佐賀会場:佐賀県庁(佐賀市城内一丁目 1 番59号)  
東京会場:PwC アドバイザリー合同会社  
(調査業務受託者、東京都千代田区大手町 1-1-1)  
※各会場での参加が難しい場合、オンライン形式での実施も可能とします。
- (5) 所要時間  
1 団体あたり 1 時間を想定
- (6) 当日の進め方  
参加者からの意見書の内容についてご説明いただいた上で、県側から確認や質問等を行いながら、意見交換をさせていただきます。

#### ④ 意見書の受付

サウンディング調査(官民対話)の実施にあたり佐賀県の事業方針に対する意見書を事前に提出してください。

- (1) 提出期限  
令和 6 年 12 月 25 日(水)12 時 00 分まで
- (2) 提出方法  
様式 4「意見書」に記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。  
その際、件名を「波戸岬少年自然の家:意見書の提出 ○○(※提出者名)」としてください。
- (3) 記入にあたっての注意点  
参加者の想定する利活用事業に基づき、「2. 利活用提案について<現行機能を継続としない場合>」、「3. 利活用提案について<現行機能を継続する場合>」のどちらかについて、県からの質問事項に対する意見をご記載ください。
- (4) その他  
意見書と合わせて、別資料(任意様式)による提案書も積極的に受け付けます。  
なお、意見書等の内容は今後の事業者公募手続きにおける評価等への影響はありません。

#### ⑤ 質問書の受付・回答

サウンディング型市場調査の実施にかかる質問を受け付け、質問に対する県の考え方を回答します。

- (1) 質問書の受付期間  
実施要領の公表以降～令和 6 年 12 月 25 日(水)12 時 00 分まで
- (2) 提出方法  
様式 5「質問書」に記入の上、「7 提出先等」の調査業務受託者まで電子メールにてご提出ください。  
その際、件名を「波戸岬少年自然の家:質問書の提出 ○○(※提出者名)」として

ください。

(3) 回答方法

佐賀県ホームページにて随時公表します。

(4) その他

質問書の提出は質問等がある場合とし、提出は任意とします。

なお、質問書の内容はサウンディング型市場調査への参加において必要な内容に限ることとし、調査への参加目的以外の質問には回答できません。

質問書への回答は、団体名を匿名とした上で、質問内容を含めて佐賀県ホームページにて公表します。その際、内容によって一部要約する場合があります。

また、参加者の特殊な技術やノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れがあると認められる内容については掲載しません。

⑥ 実施結果概要の公表

サウンディング型市場調査の実施結果については、後日、佐賀県ホームページで公表します。内容は事前に参加者へ公表可否を確認した上で、参加者の名称や知的財産に係る内容などについては公表しないこととします。

## 6 留意事項

- ・ サウンディング調査(官民対話)における内容は、双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、今後の事業の方針を決定するものではないことをご理解ください。
- ・ 必要に応じて、追加調査や文書照会、アンケート等を行うことがありますので、可能な限りご協力をお願いします。
- ・ 本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

## 7 提出先等

調査に関する各様式の提出及び問合せは以下の調査業務受託者へお願いします。

【調査業務受託者】

PwC アドバイザリー合同会社(調査業務受託者)

波戸岬少年自然の家の利活用検討事業に係るサウンディング型市場調査事務局  
(担当:三宅、小川)

所在地 〒100-0004 東京都千代田区大手町 1-1-1

TEL/FAX 03-6212-6880(代表)/ 03-6212-6881

E-mail jp\_adv\_hadomisaki@pwc.com

なお、波戸岬少年自然の家利活用検討事業に係る佐賀県担当部署は以下のとおりです。

【佐賀県担当部署】

政策部 MIGAKI 担当

所在地 〒840-8570 佐賀市城内一丁目 1 番59号

TEL 0952-25-7230

E-mail migaki@pref.saga.lg.jp