

森山農村レストランの利活用に係る サウンディング型市場調査結果概要

令和5年3月
諫早市農林水産部農業振興課

1 サウンディング実施の経緯

諫早市では、平成15年3月に建設された森山農村レストランの大規模改修を検討しています。本施設は、平成26年4月以降は活用されていません。そこで、本施設を地域活性化に活用できるよう、大規模改修工事及びその後の事業運営について、民間事業者の意見等を把握し、今後の事業化へ向けた公募条件の参考とすることを目的にサウンディング型市場調査を行いました。

所在地 諫早市森山町下井牟田1325番地1
規模・構造 木造、瓦葺、平屋建 385㎡
施設の内容 客室132㎡、厨房52㎡、売店21㎡、事務室ほか
座席数78(テーブル席、和室、広間)、駐車場70台分

2 対話期間等

日時	内容
令和4年11月8日	実施要領の公表
令和4年11月28日～ 令和4年12月2日	現地見学会・説明会の開催※2者参加
令和5年1月16日～ 令和5年1月20日	サウンディング(個別対話)の実施※2者参加

3 参加事業者

区分	参加数
社会福祉法人を含むグループ	1者
スポーツ関係団体	1者
合計	2者

4 提案の概要

提案は、下記のA案及びB案の2件がありました。

【A案】

対話項目	主な意見
使用目的	スポーツ合宿所
アイデアの概要 (コンセプト・ 活用イメージ等)	<ul style="list-style-type: none">・スポーツのまちを掲げる諫早市であるが、年間を通じて宿泊施設の確保が非常に厳しいのが現状であるため、スポーツ合宿所が必要と考える。・森山町はスポーツ交流館、武道館、ソフトボール場、テニスコート、ラグビー場などのスポーツ環境が整っており、森山農村レストランは、市内のスポーツ施設からも車で30分圏内であり好立地である。また、図書館、直売所、整備された歩道など緑豊かな環境があるため、集中して練習ができ、心を落ち着かせリフレッシュできる環境である。・コンセプトは「スポーツが育む交流拠点」・宿泊施設(カプセルベッドの導入、食堂兼ミーティングルーム、浴室等)を整備し、宿泊施設を活用して子ども会の宿泊研修や農業宿泊体験なども行えるようにしたい。
事業方式	指定管理制度による運営(利用料金制度の導入)
建物の取扱い	<ul style="list-style-type: none">・男女別に利用できるよう間仕切り、カプセルベッドを設置することで計36床を確保できる。・浴室や洗面所等水回りの整備、給排水、電気・空調設備の改修、トイレの増設等が必要。
アイデア実現への 条件、課題	<ul style="list-style-type: none">・合宿が行われないうちの利活用が一番の課題だが、立地や周辺環境を考えると、庭園等を活用してカフェスペースやラン、バイクステーション、コワーキングスペース、地域の方とのコミュニティの場や、宿泊研修と農業宿泊体験などの事業展開ができると思っている。・地元直売所や生産者との連携を図る必要がある。
地域活性化への 貢献	スポーツへの関心層を増やすことで、地域住民の健康増進、健康寿命の延伸、医療費の削減になり、地域全体の活力、元気につながる。
行政に期待する 支援や配慮	コンベンション補助金の対象施設としての承認及び合宿誘致や施設のPRなど運営団体と市が共同して、全国に情報を発信し、スポーツのまち諫早を確立、定着させ、人が集まる環境を整えてほしい。

【B案】

対話項目	主な意見
使用目的	地域とともに進化する多世代文化交流スペース
アイデアの概要 (コンセプト、 活用イメージ等)	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣には、市営住宅、こども園、小学校、中学校、図書館、公園、スポーツ交流館、森山健康センター、小児科があり、自然にふれあいながら子育て、市民生活ができる環境がある。この環境を活かし、様々な個人・団体がコラボレーションし学び、創り続ける協働の場、地域とともに進化する多世代文化交流スペースを提案する。 ・最低限旧レストラン棟を利用可能な状態にし、アイデアによって用途をかえられるようにフレキシブルな活動拠点とする。 ・座敷スペースは、平日の日中を子育て支援センターとして、食堂スペースは、地元の食材を使ったカフェ、レストランとして活用。土日は、建物全体をイベントスペースとして、コワーキングスペースや期間限定のレストランやショップを開設できるシェアキッチンなどで活用。 ・エントランスホールには、コミュニティボードを設置し、様々なプロジェクトの進行の様子や市民活動の情報発信や共有に利用され、コラボレーションを促進したり、子育て情報の発信や共有を行ったりする。 ・食堂スペースでは栄養士監修の離乳食メニューがあり、子連れで利用しやすいカフェレストランを。 ・駐車場スペースには、トレーラーハウスを活用した簡易的な宿泊棟、バイオトイレ、テントサイトを設置。 ・食堂部分は、テーブル、チェア、一部掘り炬燵、ソファを設置し、小中学生の学習スペースとしても活用可能。 ・保育士が厳選した絵本や玩具の販売や、レンタル棚として手作り雑貨などの物販スペースとして、仕切りを兼ねたディスプレイ棚を設置。 ・ワークショップ等を通じてDIYや寄付、資金調達を行いながら基地を作り上げていく方式。(建築、アート、音楽と様々なジャンルで実績、評価の高いプロフェッショナルを招き、その学んだものをハードに活かしていく)
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・公設民営方式(長期包括運営委託方式、DBO方式※) ・民設民営方式 <p>※公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を民間に委託する方式</p>

建物の取扱い	給排水、電気、空調設備や地盤沈下による配管露出等を修繕し、シャワー・入浴棟、ソーラーパネル、トレーラーハウス、バイオトイレ(人間の排せつ物を微生物の働きによって分解・処理するトイレ)を設置し、庭を整備する(ビオトープ「生物の生息空間」)。
アイデア実現への条件、課題	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の継続性の確保のために、東部地区の子育て支援センターとしての認可されることが望ましい。(国の予算を活用し予算圧縮が可能) ・運営経費確保の仕組みづくりが必要。ふるさと納税や協賛、寄付等も活用する。 ・予算が不十分な場合は、子ども夢基金や民間支援、ふるさと納税等の活用について情報提供や応募するためのサポートを行政と連携して行う。
地域活性化への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・子供も大人も地元の人も外の人も多世代が関わり協働する場として再デザインし、市民がまちづくり担い手になっていくことで地域活性化に繋げる。 ・子育て支援を充実させることで、地域人口の減少の緩和や人口増も期待される。
行政に期待する支援や配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・基金や各種助成金の活用、申請の支援 ・ワークショップや講師を招く際に公民館講座との連携などの支援 ・民設民営の場合は運営が安定するまでの運転・維持管理費の負担

5 結果を踏まえた今後の方針

今回の調査結果を参考に、今後、公募等に向けた検討を行ってまいります。