公共施設の新たな運営方法や利活用に向けた
サウンディング型市場調査（対話）を実施します

倉敷市　文化観光部　観光課

企画財政部　企画経営室

サウンディング型市場調査

○サウンディング型市場調査とは

公共施設の整備や運営について、対話を通じて民間事業者から直接意見や提案を伺うことにより、対象施設の市場性や活用条件等をあらかじめ把握する調査手法です。

○期待される効果

【民間事業者のメリット】

・事業化検討の状況や倉敷市の考え方を直接確認することができ、事業化された場合の応募の検討や準備に取りかかることができます。
・民間事業者の技術や能力が十分に発揮できるよう、事業化される前に市に対して意見を伝えることができます。

【倉敷市のメリット】

・事業化する前に、事業の担い手となる民間事業者の関心度合や、意見を把握することができます。
・民間事業者がどんな考え（特に不安）をもっているのか、倉敷市と民間事業者の認識に隔たりが無いか等について情報収集し、募集要件の検討や公民のリスク負担の適正化を図ることができます。

１　調査の目的

民間事業者の皆様から幅広くご意見をお伺いし、施設のポテンシャルを把握するとともに、今後の施設の運営内容や利活用方法など幅広い検討を行うこと、また、民間事業者の創意工夫を最大限に活かせる事業手法や、民間事業者が参入しやすい条件を整理し、具体的な事業化に繋げていくことを目的としています。

２　調査対象施設

No.	施設名称	所在地
1	倉敷市鷲羽山レストハウス	倉敷市下津井田之浦１番地１
2	倉敷市国民宿舎良寛荘	倉敷市玉島柏島４７８番地

※施設ごとのこれまでの経緯や調査の目的、建物の基本情報等の詳細は、別紙の施設概要書を参照ください。

３　主な対話内容

（１）対象施設の現状や今後のスケジュールについての情報提供
（２）施設の運営内容や利活用方法、改修についての意見交換
（必ずしも現行法規制、施設位置づけ等にとらわれない自由な意見を期待します）
（３）民間事業者のノウハウ・アイデアを発揮しやすく参画しやすい公募条件についての

意見交換

（例）リスク分担の在り方、事業手法（ＰＦＩ－コンセッション方式、賃貸借、指定管理 等）、事業期間、事業実施体制

４　実施方法

（１）対面による対話

（２）オンライン（ＺＯＯＭ 又は Ｔｅａｍｓ）による対話

（３）対面とオンラインのハイブリット型　※事業グループによる参加の場合等

５　対話の実施

ノウハウ・アイデアの保護のため対話は個別に行います。また、対話に参加いただく民間事業者さまには、より詳細な資料を提供する予定です。

【期　間】令和７年７月１日（火）～７月３１日（木）（１時間程度を予定）

【会　場】倉敷市役所内会議室（倉敷市西中新田６４０番地）

※希望がある場合は現地見学も対応可

【日　時】お申し込み後、日程調整させていただきます。

６　対象者

民間事業者等（事業の実施主体となりうる法人または法人のグループ）

なお、次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めません。

・地方自治法施行令第１６７条の４の規定に該当する者

・会社更生法及び民事再生法に基づく更生、再生手続き中の者

・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律及び倉敷市暴力団排除条例（平成２３年条例第４５号）第２条第２号に規定する暴力団、暴力団員、及び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する者

７　申込方法

別紙_エントリーシートを Email で倉敷市観光課に提出してください。複数施設へのエントリーも可能です。

申込締切：令和７年７月２３日（水）

８　留意事項

（１）参加及び対話内容の取扱い

・対話への参加実績は、事業者公募における評価の対象となるものではありません

・対話は、事業者又は事業者グループごとに個別に実施します

・事業者の競争上の地位を保護するため、対話は非公開とし、参加事業者の名称や対話内容は公表しません。ただし、市が規制当局等との協議を行うため、規制当局関係者に対し対話内容の一部を開示することはあります。また、市は参加事業者数などの情報を市ホームページ上に対話結果の報告として掲載する可能性があります

・対話内容は、現時点の想定であり今後の運営方法や利活用について何ら約束するものではありません

（２）対話に関する費用

対話への参加に要する費用（資料作成費、交通費、通信費等）については、参加事業者の負担としますのでご了承ください。

（３）対話への協力

必要に応じて、追加対話、アンケート依頼、見積依頼等を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

９　申込み・問合せ先

倉敷市 文化観光部 観光課

℡086-426-3411　Fax086-421-0107

Email kankou@city.kurashiki.okayama.jp

担当者：上林（カミバヤシ）、佐伯（サエキ）

別紙

施設概要書

（№1）倉敷市鷲羽山レストハウス

1　調査概要

経緯	倉敷市鷲羽山レストハウスは、昭和 63 年に開館した休憩所、貸室、レストラン等を有する観光施設で、児島ジーンズストリート等で賑わう倉敷市児島エリアの、JR 瀬戸大橋線「児島駅」から約 4km、瀬戸中央自動車道「児島 IC]から約 4km の瀬戸内海国立公園内に位置します。施設の管理運営は令和 7 年 3 月末まで 0 円指定管理により行っていましたが、引き続き独立採算による指定管理での管理運営が厳しい状況となり、令和 7 年 4 月から令和 9 年 3 月末までについては、現指定管理者が、2 年間 1200 万円で現状の管理運営を継続します。 瀬戸内海の島々や瀬戸大橋の眺望に優れた観光の要所に立地しているものの、施設利用者数はコロナ禍以降年間 5 万人を割っている状況から、施設の在り方や今後の方向性について抜本的な見直しが必要な状況となっています。
調査目的	施設の魅力向上や倉敷市児島地区のエリア価値向上につなげられるよう、民間事業者との対話等を通じ、今後の事業展開・展望について幅広く意見・提案を求め、ＰＦＩ法に基づくコンセッション方式や賃貸借を含む民間事業者の創意工夫を最大限に活かせる事業手法や、民間事業者が参入しやすい条件を整理し、令和 9 年度以降の具体的な事業化に繋げていくことを目的としています。
施設活用の方向性	施設の特徴や立地を活かし、現在の事業内容（休憩所、貸室、レストラン及び売店）にとらわれないあらゆる活用の可能性を検討します。

2　建物/敷地の詳細

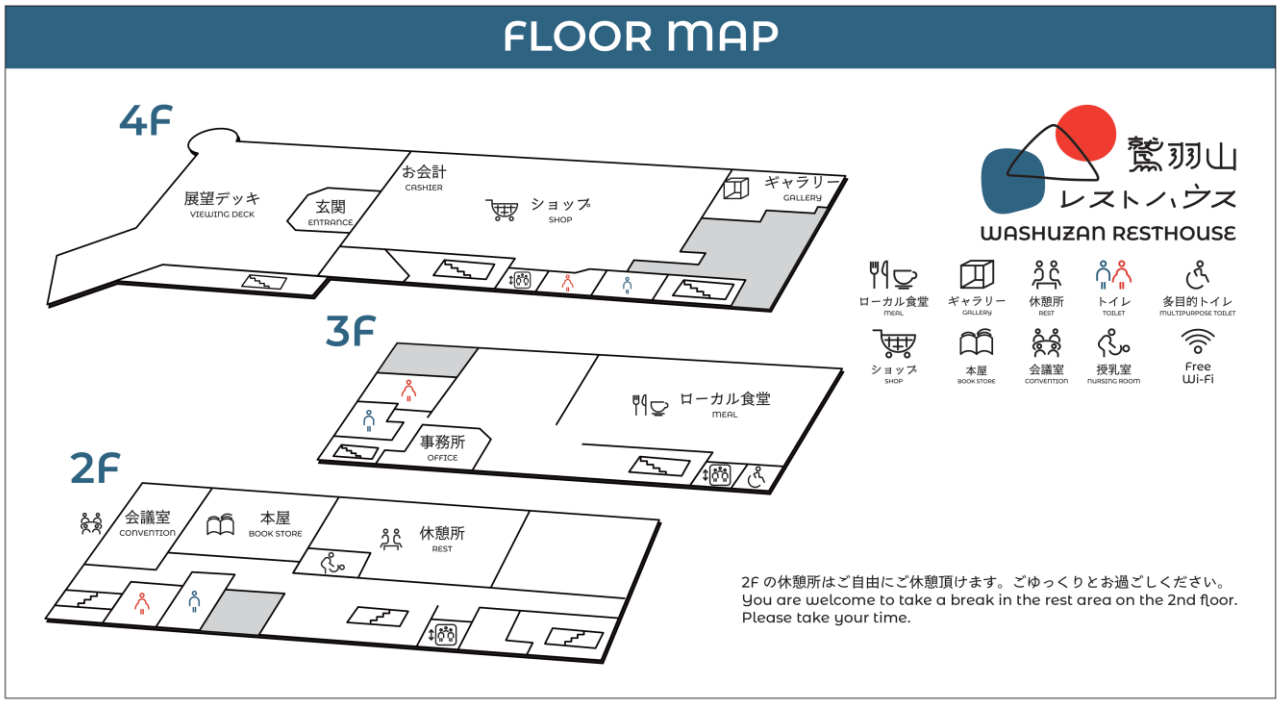
名　　称	倉敷市鷲羽山レストハウス
所　　在	倉敷市下津井田之浦１番地１
建 築 年 月	昭和６３年３月
敷 地 面 積	１９７７０８．５１㎡（借地部分（駐車場）を含んだ場合の面積）
建 築 面 積	１５８．３１㎡
延 床 面 積	２１８２．８７㎡
構　　造	鉄筋コンクリート造４階建て
フロア構成	１階：機械室 ２階：会議室（３室）、休憩所１室、厨房、トイレ ３階：レストラン、団体席、事務所、厨房、トイレ、倉庫 ４階：売店、喫茶、厨房、トイレ、展望デッキ（エントランス）
外構	駐車場：（乗用車）３６６台、（バス）４５台 （障がい者用）４台　※全て無料

建蔽／容積率	６０％／２００％
地 域 区 分	市街化調整区域
インフラ状況	給水：受水槽による 下水：合併浄化槽 ガス：プロパンガス
接 道 条 件	道路（県道２１号線）

３　位置図

最寄りバス停	車でのアクセス	
下電バス「鷲羽山第二展望台」バス停	JR 瀬戸大橋線 児島駅 瀬戸中央自動車道 児島 I.C. JR 山陽本線 倉敷駅 JR 山陽本線 岡山駅	約 10 分 約 10 分 約 40 分 約 60 分

4　建物平面図



5　写真

外観

４Ｆ（売店）

３Ｆ（レストラン）

２Ｆ（本屋）

（№2）国民宿舎良寛荘

1　調査概要

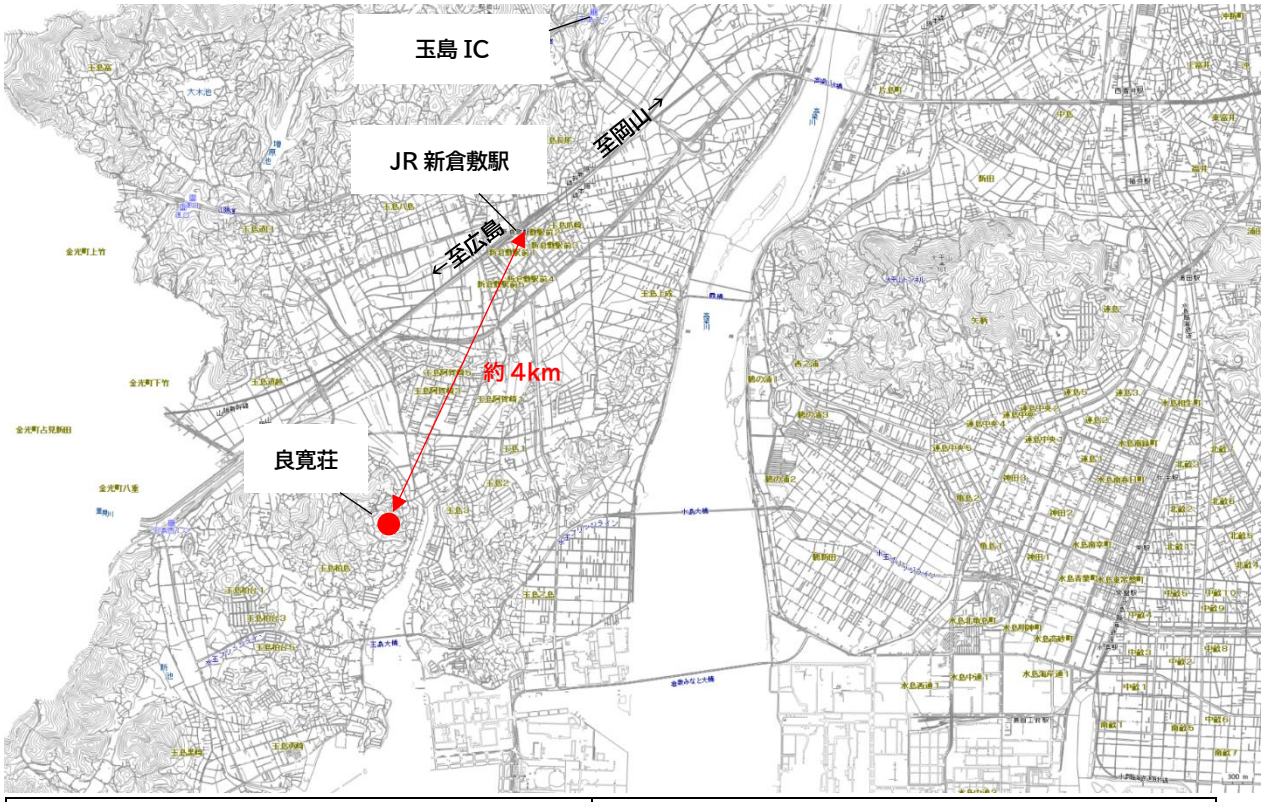
経緯	倉敷市国民宿舎良寛荘は、江戸時代後期の僧侶である良寛さんゆかりの円通寺に隣接する、平成 8 年に建築された宿泊施設です。倉敷市玉島エリアの、JR 新倉敷駅から約 4ｋｍ、山陽自動車道「玉島 IC」から約 10ｋｍに位置しています。 施設の管理運営は、令和 4 年 3 月まで 0 円指定管理により行っていましたが、令和 4 年 4 月から令和 7 年 3 月末までの 3 年間は指定管理料 9,000 万円で管理運営を行ってきました。 次期指定管理者について、令和 6 年度中に 2 度の公募（※）を実施しましたが、いずれも不調に終わり、令和 7 年 4 月から 7 月半ばまで、現指定管理者による管理の延長を行っています。 （※公募時の指定管理料　1 回目：5,000 万円/5 年、2 回目：7,500 万円/3 年） 収益施設である宿泊施設に対して多額の指定管理料を支出すること、建築から 30 年近く経過し、設備の老朽化が進んでいること、全 20 室ある客室のうち和室が 18 室を占め、利用者のニーズに十分に応じられていないことなどの課題を抱えており、令和 7 年 7 月 16 日以降は施設を一時休館し、今後の運営について検討していくこととしています。
調査目的	施設の魅力向上や倉敷市玉島地区のエリア価値向上につなげられるよう、民間事業者との対話等を通じ、今後の事業展開・展望について幅広く意見・提案を求め、ＰＦＩ法に基づくコンセッション方式や賃貸借を含む民間事業者の創意工夫を最大限に活かせる事業手法や、民間事業者が参入しやすい条件を整理し、営業再開に向けた具体的な事業化に繋げていくことを目的としています。
施設活用の方向性	施設の特徴や立地を活かし、現在の事業内容（宿泊、貸室、レストラン、入浴）にとらわれないあらゆる活用の可能性を検討します。
その他	

2　建物/敷地の詳細

名　　称	倉敷市国民宿舎良寛荘
所　　在	倉敷市玉島柏島４７８番地
建 築 年 月	平成８年３月
敷 地 面 積	４９８３．５６㎡
建 築 面 積	１０４６．０２㎡
延 床 面 積	３２９２．１８㎡
構　　造	鉄筋コンクリート造４階建て
フロア構成	１階：大広間（１２０畳）、研修室、男女浴室、機械室、トイレなど

	２階：ロビー、玄関、売店、食堂、会議室、厨房、トイレ、事務室他 ３階：客室１２（和１０、洋２）、和室（２０畳）、トイレ、配膳室他 ４階：客室８（和８）、和室（２０畳）、トイレ、展望デッキ、配膳室他
宿泊定員	１０６人
駐車場	２５台（大型バス可）
建蔽／容積率	４０％／８０％
地　域　区　分	第一種低層住居専用地域
インフラ状況	給水：受水槽 下水：有 ガス：都市ガス（水島ガス）

３　位置図



車でのアクセス	山陽自動車道　玉島 IC から　　約 20 分
公共交通機関	JR 山陽本線新倉敷駅から　　約 11 分 井笠バス（沙美方面）

4　平面図

1Fへ
To 1F
大広間
Hall
機械室等
女湯
Women's Bath
男湯
Men's Bath
休憩室
Resting Room
研修室
Seminar Room
機械室等
1F
テラス
Terrace
食事処
Restaurant
厨房等
売店
Shop
フロント
Reception Desk
ロビー
玄関
Entrance
会議室
Meeting Room
事務所
Office
2F
301
302
303
305
306
307
308
309
310
311
洗面所
Washroom
配膳室等
てまり
Temari
315
（和室）
313
312
避難はしご
Emergency Ladder
3F
401
402
403
405
406
407
408
409
洗面所
Washroom
配膳室等
わらべ
Warabe
410
（和室）
展望デッキ
Viewing Deck
避難はしご
Emergency Ladder
4F

5　写真

北面（玄関）

南面

和室（２０畳）

客室（洋室）

客室（和室）

ロビー

浴場

売店