





	7.土地の賃貸借、8.建物の賃貸借 9.その他（ ）
⑤事業内容	本事業は、施設の老朽化及び物価上昇に伴う維持管理コストの増大、若者・ファミリー層などの市場ニーズの変化に伴う集客の減少などにより、運営が厳しくなりつつある「ウッディパル余呉」及び「妙理の里」について、設置目的及びその公的効果を最大限に引き出すため、指定管理＋直営修繕改修から民間活力による施設改修＋施設一元化（バンドリング）公共施設等運営権事業に転換し、地域振興及び活性化に資するリニューアル整備を実施します。
⑥現状及び課題	<p>【現状】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域合併により公共施設の総量が類似団体を大きく上回っていることから、民間事業者により運営が可能な公共施設は、公共施設等総合管理計画において譲渡方針を掲げています。</li> <li>・条件不利地域における地域活性化を目的とした類似施設の譲渡による活用事例が確認できない。また、PPP/PFIを活用した行政負担の圧縮と新たな活性化を生み出す事例（岡山県津山市等）は確認できる。</li> <li>・現指定管理者の意見 <ul style="list-style-type: none"> <li>①積極的な自主事業により、改修や自社投資（ヴィラ 2 棟新設）で運営環境を維持している。</li> <li>②施設譲渡を受けて運営を継続することは非常に困難である。</li> <li>③施設の修繕・改修と自社の努力により収益環境の改善し、指定管理料を圧縮する方向を望む。</li> </ul> </li> </ul> <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者の活用ニーズの把握（民間対話・マーケティングなど）</li> <li>・民間事業者の活用ニーズを事業化するための行政負担とリターンの把握</li> <li>・地域の活性化を担ってきた地域事業者との共同事業の可能性の把握</li> </ul> <p>【別資料】</p> <p>「R5公共施設譲渡検討支援業務経営診断報告書（施設名:ウッディパル余呉）」添付ファイル参照</p> <p>「丹生ダム建設事業の中止に伴う地域整備実施計画」下記HP  <a href="https://www.kkr.mlit.go.jp/river/iinkaikatsudou/niu_dam/niudamkensetsujigyoyou_zisikeikaku.html">https://www.kkr.mlit.go.jp/river/iinkaikatsudou/niu_dam/niudamkensetsujigyoyou_zisikeikaku.html</a></p>
⑦前提条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者ターゲット 利用目的別の収益改善</li> <li>・施設の所有形態  新設：民間  既設改修：コンセッション期間中：市 終了後：民間</li> </ul>
⑧事業スケジュール（予定）	1年目 R6 導入可能性調査（基本構想作成） 関係者ヒアリング・マーケットサウンディング、議会説明

	<p>2年目 R7 基本計画策定 修繕・改修の具体的な内容、業務内容と官民の負担区分 事業スケジュール、事業費・財源・予算 実施方針策定・公表 要求水準書案</p> <p>3年目 R8 事業者公募・選定 実施方針の公表⇄6ヶ月⇄事業者の公募(公募型プロポーザル)</p> <p>4年目 R9 協定締結 事業者許認可・設計 修繕・改修工事設計 公共負担分設計 公共負担分の設計</p> <p>5年目 R10 事業者建設 公共負担分建設 修繕改修工事の実施</p> <p>6年目 R11 事業供用開始 公共施設運営権事業の供用開始</p> <p>6年目 R11～ 公共施設等運営権事業 収益的施設の譲渡に向けた環境を整え収益的施設の譲渡を進める。非営利・公共性の高い公園施設や大規模施設及び土地について、民間活力による活用の内容を判断し譲渡環境を整えたいうで段階的に譲渡を進める。</p>
--	--

## (2) 対象地

①所在地（交通情報含む）	<p>【ウッディパル余呉】 滋賀県長浜市余呉町中之郷地先他 （JR余呉駅から車で5分） （北陸縦貫自動車道路木ノ本ICから10分） （関西・中部都市圏から2時間程度）</p> <p>【妙理の里】 滋賀県長浜市余呉町菅並539番地3外 （JR余呉駅から車で20分） （北陸縦貫自動車道路木ノ本ICから10分） （関西・中部都市圏から2時間程度）</p>
②敷地面積	<p>【ウッディパル余呉】 71,986.52㎡</p> <p>【妙理の里】 3811.00㎡（畜養殖施設）（うち釣堀590㎡） 5952.27㎡（高齢者生産活動施設）</p>
③土地利用上の制約	【妙理の里】 河川保全区域内行為(河川法55条)
④所有者	<p>【ウッディパル余呉】 市、個人、生産森林組合</p> <p>【妙理の里】 市</p>
⑤周辺施設等	<p>【ウッディパル余呉】 1km圏内に、小学校、まちづくりセンター、診療所が立地 2km圏内に、大見いこいの森(類似市公共施設)</p> <p>【妙理の里】 10km圏内に、小学校、まちづくりセンター、診療所が立地</p>

⑥対象地周辺の環境	<p>【ウッディパル余呉】特別豪雪地帯、周囲を山々に囲まれた自然豊かな過疎地域</p> <p>【妙理の里】特別豪雪地帯、周囲を山々に囲まれた自然豊かな過疎地域</p>
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<p>ハザードマップ情報</p> <p>【ウッディパル余呉】【妙理の里】 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）（土石流）</p>

■ 添付資料

- 1 「R5公共施設譲渡検討支援業務経営診断報告書（施設名:ウッディパル余呉）」
- 2ウッディパル余呉 R5年度評価及び事業報告書
- 3妙理の里 R5年度評価及び事業報告書