

(様式第4号)

旧塩田の館貸付事業者選定審査委員会 会議概要

1 審議会名	旧塩田の館貸付事業者選定審査委員会
2 日時	令和6年5月28日 午前10時00分から午後11時00分まで
3 会場	旧塩田の館
4 出席者	1 和田委員、2 安藤委員、3 大口委員、4 唐澤委員、5 森委員、6 山田委員、7 小林委員
5 市側出席者	宮沢観光タイプ <sup>®</sup> プロモーション課長、清水観光政策担当係長、佐野財産管理担当係長、中村財産管理担当、中沢観光政策担当
6 公開・非公開	公開 ・ 一部公開 ・ <b>非公開</b>
7 傍聴者	0人 記者 0人
8 会議概要作成年月日	令和6年6月17日

協 議 事 項 等

1 開 会	
2 あいさつ	
3 委嘱書交付・委員紹介	
4 旧塩田の館貸付事業者選定審査委員会について	
5 会長選出	会長に唐澤委員選出
6 議事	
(1) 経過及び事業概要について	
委員長	それでは、議事に入りたいと思います。資料1「経過及び事業概要について」をお願いします。
観光タイプ <sup>®</sup> プロモーション課長	それでは、経過及び事業概要について御説明いたします。資料1でございます。まず、経過でございますが、旧塩田の館は、地元自治会からの設置要望を受け、観光事業及び地場産業の振興を図るため、平成4年に開設された。これまで東前山自治会や西塩田地区営農活性化推進組合が指定管理者として施設運営等を担ってきましたが、管理者の辞退により令和4年4月から市の暫定直営となっております。令和5年11月に事業者を募集しましたが、残念ながら候補者がいなかったため、条件を変更して再度事業者を募集します。再公募における主な変更点は、貸付面積を5,000㎡から1,955㎡に変更。具体的には資料1の貸付範囲の図のように、建物敷地のみに縮小させていただき、それに伴い、貸付金額を約380万円から約190万円に減額をしたいと考えております。民間事業者等への貸付けについてですが、①建物(庭園及び駐車場を除く)を事業者へ貸付け、②敷地内の一部に日本遺産紹介スペースを設置する、③民間事業者からの企画提案を条件とする公募型プロポーザル方式により事業者を選定する。これらを条件として事業者を選定して参りたいと思います。以上が経過等の説明でございます。
委員長	皆様から御質問等ありますか。
委員③	今回削った庭園及び駐車場の管理はどのようになるのか、また、業者は自由に使っても良いのか。
観光タイプ <sup>®</sup> プロモーション課長	庭園と駐車場に関しては、市直営で管理をしたいと考えている。ただし、業者が決定し同意が得られれば管理委託ができるものとした。決定した事業者が市からの管理委託で庭園を管理することができ、そうすると賃料が委託料と相殺で持ち出しの部分は190万円よりも少額で済む可能性もある。
委員③	貸付金額が非常にネック。庭園と駐車場を管理委託した場合、委託料はどのくらいになるのか。

文化スポーツ観光部長 委員③	70～80万ほどの委託料となる。 庭園を管理するのは大変。日本庭園はお金がかかる。
文化スポーツ観光部長	行政の立場から説明させていただくと、前回候補者が出なかったのは、仰るとおり賃料が高額だったことが大きな理由の一つだったと思う。貸し付ける単価に特例を設けるということとはできない。面積等でなんとかできないかということで、建物敷地面積分だけ賃料を頂いて、そのほかについては市が直営し、実際借りた人が庭園の維持管理をしていただければ管理委託料を払う。この案で試算してみたところ、月10円ぐらいかかる。
委員③	年間の賃料を100万円ぐらいにしてほしい。
文化スポーツ観光部長	これ以外にも光熱負などの負担が出てくる。お幾らぐらいのイメージを持たれている？
委員③	例えば今の駐車場と日本庭園を平らにし、全体を駐車場にするのはどうか。
委員②	平成23年から令和4年まで営農活性化組合が運営していた。庭園の管理に一番手がかかるとの声が多かった。平らにして全部駐車場にはできないかもしれないが、フラットにしていればイベントをやるにしても使い勝手が良いのではないかと。今の駐車場は斜めになっているので、フラットになれば高齢者やお子様の安全にもつながる。
観光シティプロモーション課長	庭園に手を入れてフラットにするとまたそこで経費がかかってくるので、現実的ではないというのが率直な思い。庭園の維持管理が負担になるということを踏まえて、まずは庭園を市直営で塩田の館から切り離して考え、貸付面積を縮小することで賃料も圧縮できるという案を出した。
委員③	もっと塩田の館を使ってもらいたい。安易な考えではなく、将来に残せるように真剣に前向きに考えていきたい。 令和4年4月から観光シティプロモーション課が管理しているが、費用はどのぐらいかかっているのかを教えてください。
観光シティプロモーション課長	人件費や光熱費等、全体で約380万円かかっている。これは市から出している。今後のスケジュールのことも考え、まずは建物のみを貸し、庭園等はいったん市直営でやってみるということで進めていきたい。
委員⑤	地元の自治会長をやり、塩田の館でも働いていたが、訪れたお客様から多く聞かれたのが「日本庭園含め風光明媚で環境が非常に良い」というお言葉。駐車場については、障がいのある方含め、駐車台数が少なく困るなどの意見はなかった。このことから庭園は現在のままで、業者が入ったあと要望があれば変更または整備していく、という方針が良いのでは。
観光シティプロモーション課長	他の委員の皆様はいかがですか。
委員③	観光としてこの場所はどんなところか。
委員⑥	観光面からみるとここは交通面、道路面からして不自由な場所。上田に住んでいる人の認知度も低い。この事実を認識したうえで話し合うことが必要。先程の案はかなり譲歩されているので、ここらへんが落としどころかなと思う。
委員①	不便な場所だが、敷地の中に入ると建物も庭園も素晴らしい。これを残していくのは大事だと思う。資料にある貸付範囲の図の緑の部分は私有地か。
委員⑤	私有地です。草を刈ったり花を植えたりしている。
委員⑥	この緑の部分がフラットになれば、今の駐車場も見えやすくなって良いのかなという印象。
委員③	我々としては、4年前に認定された日本遺産を大いに活かしてほしい思いが強くある。業者が決まったら今後も協力していきたい。
観光シティプロモーション課長	まずは貸付面積を減らし、賃料も下げて進めていく。庭園は市の直営とし、決定した業者に庭園を維持管理していただければ管理委託料を払うという項目を募集要項に入れるということによりよろしいか。

委員③  
委員長

お願いします。

では事業概要については以上とさせていただきます。続きましてプロポーザル及び委員会の進め方についてお願いします。

観光シティプロモーション課長

資料2を御覧ください。今後のスケジュールの案でございます。本日第1回の審査委員会を開催させていただいております。承認いただければ、6月3日から約1か月半かけて実施要領の配布をさせていただきます。その後、質問の受付、それに対する回答期間を設け、7月下旬(24日ごろ)に参加資格者確認結果を通知させていただきます。その後8月8日に第2回の審査委員会を開催させていただき、参加申込状況や審査方法の確認等を行います。それを受け、8月の約1か月間(予定では23日まで)を提案書の受付期間とします。その後9月初旬(4日)に第3回の審査委員会を開催し、プレゼンテーション、最終審査、事業者の決定をしていきます。今年度の上半期を目途に業者を決めるスケジュールで進めていきたいと考えております。

委員長

この実施スケジュールで進めるということをお願いします。次に、旧塩田の館の貸付けに係る公募型プロポーザル実施要領について、参加申込等書式についての御説明をお願いします。

観光シティプロモーション課長

資料3の旧塩田の館活用事業プロポーザル募集要領を御覧ください。今回再公募をするにあたって変更した部分を中心に説明させていただきます。

募集要領の2ページを御覧ください。1.事業の趣旨として、旧塩田の館は観光事業及び地場産業の振興を図るため平成4年に建設され、以来31年間地域振興の拠点として利用されてきましたが、令和6年3月31日を以って行政財産としての用途を廃止することとなりました。市では、旧塩田の館の土地及び建物の有効活用を図るため、普通財産の貸付の手法により積極的に民間活力を導入し、地域活性化に繋がる活用事業の企画提案を公募型のプロポーザル方式により募集します。3.貸付け物件の中のア、土地ですが、先程の説明のとおり敷地面積が変更になっております。庭園と駐車場ですが、「市直営による維持管理を予定」の部分は、御指摘を受けまして「条件が整えば受託者に管理を委託することができる」と加えることとします。

3ページに参ります。イの建物、日本遺産エリアの建物内におけるスペース確保について、「建物全体は活用事業者が貸付けしますが、建物内の一部スペース(面積は問いません)に日本遺産を紹介するためのスペースを設けてください。」「上記のスペースは、活用事業者が上田市日本遺産推進協議会に無償で貸付けることとします。」「詳細については、事務局(観光シティプロモーション課)までお問い合わせください。」とさせていただきます。また、日本遺産の紹介スペースに係る維持管理についてですが、「上記スペースの維持管理を行うために、必要に応じて市(委託者)と活用事業者(受託者)が業務委託契約を締結します。委託料を含む詳細内容については、活用事業者決定後に別途協議します。」とさせていただきます。以前はエリアを区切ってこの場所を活用してくださいというような少しハードルが高めの条件でしたが、再募集にあたっては、「スペースを設けさせてください」のみを条件とさせていただきます。事業者決定後に広さや場所について柔軟に協議するという内容に緩和させていただきます。

4ページの4.活用の条件等ですが、(1)募集する事業につきまして、ア.産業の振興が図られる事業、イ.雇用の創出が図られる事業、を対象とさせていただきます。単なる倉庫や資材置場等のみの利活用は対象としません。(3)施設運営協議会(仮称)への参加も、条件として入れさせていただきます。

5ページの(5)維持管理及び修繕・改修工事の負担区分ですが、ア.建物全体に係る改修工事、電気、水道など施設インフラに係る工事、建築基準法適合工事(関係規定を含む)は、活用事業者の負担とします。イ.維持管理及び修繕・改修工事の

負担区分は、以下のとおりとします。

5. 募集資格等から6ページの応募対象外事業、7ページ募集方法、8ページ以降は書類の説明や見学スケジュール、提出図書の取り扱いなど、事務的なことになりま  
すので、御確認ください。

11 ページの10. 審査について、審査方法は前回と同様になります。

12 ページ以降も事務的な内容となっており、賃料は変更がありますが、その他  
は前回と同様です。

続いて参加申込等書式についてですが、資料4を御覧ください。提出していただ  
く書類の書式などになっております。前回と同じで変更はございません。御確認く  
ださい。以上になります。

委員長  
委員③

ありがとうございます。変更点以外に質問はございますか。

日本遺産の紹介については、どこかのスペースをやってもらえれば良いという考  
えなのか。私は日本遺産の委員もやっていて、上田市のこれからの発展には日本遺  
産を上手に絡めて繋げていくのが非常に大事だと思っている。更なるPRの方法と  
して、市はどのような考えをお持ちなのかをお聞きしたい。

文化スポーツ観光部長

文化振興も担当している立場から申し上げますと、文化庁の重点補助期間が終了  
して昨年からは自走が始まっている。予算確保の材料として、国のデジタル交付金があ  
るが、これはいつ終了になるか分からない。もう一つ、ふるさと納税の寄付金の使  
途に日本遺産のコースを設けている。昔はジオラマやパネルの展示などが一般的だ  
ったが、VR等の映像も一つの手法として考えている。朝来て映像を設定する以外  
は人員を配置せず無人とし、来館者は自由に見ていただくことができる。どうい  
う機器を設置するのかはまだ決まっていないが、部屋を確保する方が良いのか、壁を  
少し広めにとれば良いのかなど、業者が決まったら相談してやっていきたい。日本  
遺産紹介コーナーは義務付けているので、うまく合う方法が取れば良いと考えて  
いる。

委員③

日本遺産のビジターセンターを7か所設置予定だが、その中でも塩田の館を中心  
のセンターにしたい。それを踏まえた活動をしたい。日本遺産は活動しないととり  
あげられてしまう制度。現在も様々活動しているが、まだまだ動いていくうえで、  
センターがあるとさらに活動しやすくなる。

委員長

日本遺産のスペース確保は義務付けているので、まずは業者を決定させるために  
進めてくということでしょうか。

委員②

以前市長陳情した際、上田市からの回答の筆頭に「日本遺産ビジターセンター塩  
田地域におけるコア施設としての機能強化」となっている。これは上田市からの活  
用提案書ですから、この部分は大事にしてもらわないと困る。プロポーザルの要領  
もそこを踏まえて作ってもらってあるので、今度こそ業者さんに入っていたかな  
ければならない。表示の問題で、日本遺産ビジターセンター塩田のコア施設とい  
う位置づけとして、「パンフレット等に所在地が記載され、周辺エリアに建物の案内  
標識等が設置される場合があります」と留意事項にあるが、その表示があることで  
業者に応募を断られてしまった場合はどうするのか。

観光スポーツ・レジャー課長

この条件を承知の上で応募していただくことが前提になる。この建物は日本遺産  
の紹介施設であることはマストだと理解していただく。これを御理解いただけない  
場合は応募に至らない。

委員②

この日本遺産の紹介施設という文言がネックになると、業者さんに逃げられてし  
まうことになる。その場合どうするのか。またやりかえるのか。

観光スポーツ・レジャー課長  
委員③

協議の中で柔軟に対応したい。まず借りていただくことが重要ですので。

簡単に蹴らないのが大事。今年の募集の関係で2者に話を聞いたところ、1つは  
やはり高いとダメ。2つ目は日本遺産が入っていると非常にありがたいということ  
だった。

委員長	今回貸付条件を緩和し、内容についても柔軟に対応していくという方向性が出ましたので、まずは事業者募集の準備から入っていくというスケジュールでお願いします。
文化スポーツ観光部長	この施設は塩田の方々に大切にされてきた施設なので、次も塩田にゆかりのある人に使っていただくことが理想。もともとは地元の要望があって建てた施設でもあるので、その趣旨を汲む意味も込めて地元に関係のある方に使ってほしい。ここにいる皆様それぞれお立場もありますし、規約もありますが、お知り合いに何か新しいことを始める方などがいらっしゃいましたらお声がけしていただければと思います。
委員②	日本遺産の旗が痛んで破れている。旗があると、少なからずここは日本遺産についての施設だと分かり、旗一つで上田市の日本遺産の力の入れ具合が分かってしまう。「上田市の日本遺産は輝いているんだ」という意思が伝わるように取り組んでほしい。
文化スポーツ観光部長	承知しました。
委員⑥	プロポーザルの募集の周知について、市のHPの他に、LINEやメール配信等でも周知するのか。
観光シティプロモーション課長	様々なジャンルを通じて周知していきたい。本日は以上で閉会します。

以上