

玖珠町農業・畜産公園カウベルランドくす  
の利活用に関する  
「サウンディング型市場調査」実施要領

玖 珠 町  
企 画 商 工 観 光 課

令和3年7月

## 玖珠町農業・畜産公園カウベルランドくすについて

玖珠町農業・畜産公園カウベルランドくす（以下、「本施設といたします。」）は、平成6年より玖珠町の農業畜産振興と観光交流人口の増加を図ることを目的として建設され、平成11年4月8日にグランドオープン（平成8年にレストランのみ一部オープン）しました。

また、地元は運営主体となる法人を設立し、町内で生産された豊後玖珠牛の購入・肥育を行う生産部門と、地元農産物と併せて本施設のレストラン等での供給や、宿泊施設・園内等を活用した都市と農村との交流を行う施設運営部門により、農業畜産振興事業及び地域活性化事業を行っていました。

しかし、平成16年11月、法人から施設運営部門が分社し運営会社を設立したため、町は分社後の運営会社に本施設の管理運営を委託しました。

その後、指定管理者制度の導入に伴い、委託先である運営会社を指定管理者として指定していましたが、狂牛病、口蹄疫、熊本地震などの影響による経営不振により、平成28年12月上旬から休園しています。

休園に伴い、平成29年6月に町は「指定管理の取消し」を行いました。運営会社は町に対し、指定管理取消し処分の撤回を求めたため訴訟となりました。令和2年10月30日に原告の請求を棄却する判決がされ、同年11月17日に判決が確定しています。

同時に町は、私有地であった土地を本施設の安定した再活用のため、令和3年3月末に大部分の用地について町が購入しました。

本施設は、国・県の補助金等を活用して建設しています。目的に沿った畜産（農業）振興、都市との交流促進を中心とした施設利用を図るとともに、施設改修整備や管理運営について民間の持つ優れた創意工夫の提案を募集することで、長期間安定した本施設の有効活用及び施設運営を目指します。

## 1 調査目的

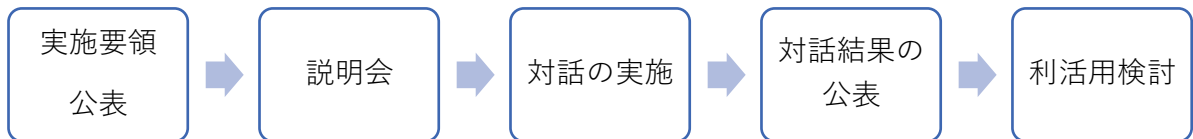
玖珠町では、休園状況が続いている本施設について、当初の目的に沿った形で、指定管理者制度による営業再開を目指しています。指定管理候補者の決定は、一般公募による提案方式（プロポーザル）で行うこととなっており、今回は対象施設の活用方法等について、民間事業者等から広く提案や意見を受け、一般公募に向けた調査を行うものです。

従って、本調査で指定管理候補者が決定するものではありません。「サウンディング市場調査（対話）」を行うことで、現実的な公募要件の設定、募集要項の整備、市場性の把握、住民サービスの向上に努めることを目的としています。

### ■サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査とは、対象施設の活用方法や事業手法について、民間事業者等の皆様から広く提案を受け、直接の対話により市場性を調査するものです。

### ■サウンディング型市場調査の流れ



## 2 対象施設（土地・建物）

カウベルランドくす概要

所在地	玖珠町大字戸畑9619番地の28 ※レストラン事務所
敷地面積	約13.5ha(広場 約3ha) ※別紙2 土地一覧参照
主な施設	レストラン、ワールドアニマル館(加工所)、宿泊施設、小動物園、 広場等 ※別紙1・3 施設一覧及び施設図面参照
休園年	平成28年12月上旬
アクセス	大分自動車道 天瀬高塚 IC より車で3分程度
その他	耐用年数経過済施設有 一部民間所有地及び使用施設有

### 3 スケジュール

日 程	内 容
令和3年7月5日	実施要領(本要領)の公表
令和3年7月5日から 令和3年8月5日まで	サウンディング参加申込受付及び現地説明期間 ※申込に応じ、期間中であれば随時行います。
令和3年7月20日から 令和3年8月20日まで	提案の受付及びサウンディング(対話)の実施期間
令和3年9月以降	調査結果等の公表

### 4 サウンディングの内容

玖珠町では、本施設の利活用にあたり、以下のような要件に該当するアイデアを求めています。なお、事業方式は指定管理者制度とします。

#### ■ 提案要件

- ① 農業（畜産振興を含むものとする）振興と、町内外からの交流人口の増加ならびに地域経済への波及効果につながる提案とします。
- ② 老朽化した既存施設について、最大限活用する提案を期待します。但し、活用できないと判断する施設については、除却の提案を行うこともできます。
- ③ 提案には、既存施設の改修や新たな施設の設置計画等を含めることもできます。
- ④ ②、③に提案する除却、改修、新設等の整備を行う場合の費用について、町は一切の支出を行いません。また、除却、改修、新設等の整備には、町との事前協議を要します。
- ⑤ 提案は指定期間である5年間を基本としますが、長期間安定した施設運営を目指す提案を期待します。

#### ■ 留意事項

- ① 本施設は、設置及び管理に関する条例及び条例施行規則により、目的及び業務内容等が定められています。（別紙4）
- ② 事前調査では、町から指定管理者に支払う指定管理料を2,637,000円/年度とします。なお、事前調査の結果により指定管理料については、一般公募時に再度提示します。
- ③ 施設の除却にあたっては、建設時に国庫補助金等を導入している場合は、指定管理契約時点で既に耐用年数を経過していても、即除却が出来るとは限りません。（※提案採択後、国との協議を行います。）
- ④ 指定管理者が、自ら整備（除却、新設、改修等）を行った施設であっても、当該指定管理者による管理が継続できなくなった場合は、原形復旧（除却を除く）又は施設は全て町に帰属することとなります。

■提案募集内容（様式等自由）

I カウベルランドの施設利活用について

II カウベルランドでの事業の内容・計画（5年間）・効果について

III その他意見等

## 5 サウンディングの対象者

本サウンディング調査に参加することができる民間事業者は、提案内容を実行する意思と能力（資格）を有する民間企業、NPO 法人等の法人、個人事業主又は任意団体とします。法人及び個人事業の規模や営利、非営利は問いません。なお、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1者選定してください。

## 6 留意事項

### (1) 調査参加者の扱い

- ① 調査参加者の名称は公表しません。
- ② 本サウンディング調査の内容は、今後行う対象施設の利活用検討の参考とします。双方の発言・説明とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束等するものではありません。
- ③ 対象施設に係る一般公募等を実施することとなった場合、本サウンディング調査への参加実績が優位性を持つものではありません。
- ④ 本サウンディング調査の実施結果の概要等を公表する際は、事前に各参加者に内容を確認いただきます。
- ⑤ 本サウンディングに不参加でも、指定管理候補者の一般公募に参加することは可能です。
- ⑥ 事業アイデアを実施する場合、活用に係る開発条件及び立地基準、建築行為等について建築基準法その他の関係法令の遵守が条件となります。事業アイデアの段階でも、関係法令の適合性の検討をお願いします。

### (2) 調査に関する費用

本調査の参加に要する費用は、参加者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して追加対話（文書照会含む）を行うことがありますので、御協力ください。

### (4) 参加除外条件

次のいずれかに該当する事業者は、今回の調査に参加することはできません。

- 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)第17条の規定による更生手続開始の申立て(同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号)第30条の規定による更生手続開始の申立てを含む。)がなされている者。
- ③ 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者。
- ④ 暴力団(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をいう。以下同じ。)又はその構成員の統制下にある者。また、暴力団員及びその利益となる活動を行っている者が含まれている者。

(5)その他

新型コロナウイルス感染拡大等により日程等を変更する場合があります。

## 7 サウンディング調査の申込について

(1)現地説明について

- 実施期間 令和3年7月5日(月)～令和3年8月5日(木)  
の間で随時実施(土日祝日を除く)  
午前 9時～ 又は 午後1時～ (3時間以内)
- 場 所 レストラン棟(施設一覧①)
- 申込方法 事前に電話等いただいたうえで、様式1「現地説明会申込書」に必要事項を記入し、提出してください。別途日程を調整し、ご連絡いたします。

※レストラン棟にて概略を説明後、現地を見学していただきます。

(2)提案書類等の受付及びサウンディング(対話)について

- 実施期間 令和3年7月20日(火)～令和3年8月20日(金)  
の間で随時実施(土日祝日を除く)
- 場 所 玖珠町役場 企画商工観光課
- 申込方法 事前に電話等いただいたうえで、様式2「エントリーシート」に必要事項を記入し、提出してください。別途日程を調整し、ご連絡いたします。

※午前9時から午後5時までの間で、1参加者あたり1時間程度を予定しています。

## 8 添付(参照)書類

- 様式1 現地説明会申込書
- 様式2 エントリーシート
- 別紙1 施設一覧
- 別紙2 土地一覧・航空写真
- 別紙3 建物平面図
- 別紙4 玖珠町農業・畜産公園カウベルランドくすの設置及び管理に関する条例及び条例施行規則
- 別紙5 玖珠町公の施設の指定管理者の指定の手続きに関する条例及び条例施行規則

## 9 お問い合わせ先・申込先

〒879-4492

大分県玖珠郡玖珠町大字帆足268番地の5

玖珠町役場 企画商工観光課 地域力推進班 小野・中霜

TEL : 0973-72-9031 FAX : 0973-72-0810

e-mail : shinko@town.kusu.oita.jp