

# 全員協議会会議次第

日 時：令和8年3月23日  
本会議終了後  
場 所：全員協議会室

## 1 開 会

## 2 協議事項

(1) 東御市公共施設個別施設計画の改定について (資料No.1) 【総務部】  
本会議終了後から15分

(2) 令和7年度ふるさと応援寄附金の状況について (資料No.2) 【企画振興部】  
(1) 終了後から10分

(3) 宿泊交流拠点施設の整備について (資料No.3) 【企画振興部】 (2) 終了後から15分

## 公共施設個別施設計画（第2期）の改定について

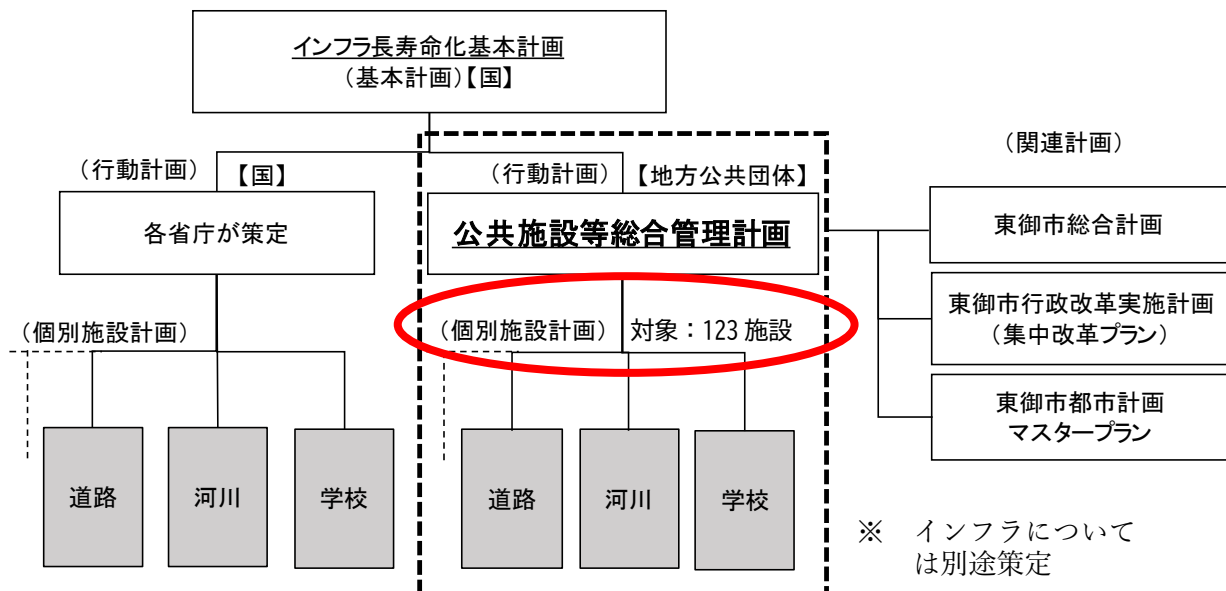
総務課契約財産係

### 1 計画の目的及び概要

公共施設の老朽化、人口減少や少子高齢化が進む中、長期的視点に立ち公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針として「東御市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」といいます。）」を策定しました。

東御市公共施設個別施設計画（以下、「個別施設計画」といいます。）は、総合管理計画に基づき、施設ごとにより具体的な方向性・取り組み方針を示すものです。

なお、計画は概ね10年ごとに見直すことを基本としています。



【総合管理計画期間】平成29(2017)年度 から 令和38(2056)年度までの40年間

個別施設計画 令和3年度から令和8年度（6年間）

### 2 公共施設の縮減目標

総合管理計画では、令和38年度(2056年度)を目標に、平成29年(2017年度)の施設総量(延床面積)に対して7%の縮減を目指すこととしています。

### 3 公共施設個別施設計画改定の取り組み

令和8年度、個別施設計画について、令和9年度から10年間の計画として改定します。

- (1) 施設ごとに、その概要（建築年月や構造、耐用年数等）、現状（施設設備の状況、維持管理経費、使用・利用状況、利用料収入等）及び修繕や設備の更新の要否やその費用見込み等を整理します。
- (2) (1) 及び、関係施策・計画等を勘案して、存続、統合、規模縮小、廃止等を検討します。
- (3) 各施設の方針・計画等を個別施設計画としてまとめます（施設個別票を作成）。

施設ごとに個別施設計画に定めた方針・計画に沿って取り組みますが、実施にあたっては関係する市民・施設利用者・関係団体等との協議を行うなど、十分な説明・調整や合意形成を図りながら進めます。

また、長寿命化や予防保全、修繕等を行う施設については、財政状況との整合性、財政負担の平準化を図ります。

### 4 スケジュール（予定）

- |        |   |
|--------|---|
| 令和8年5月 | 総合管理計画及び個別施設計画改定について説明、計画の対象とする施設の確認、施設所管課にて施設概要等整理・検討・施設個別票作成に着手 |
| 令和8年9月 | 施設個別票仮集約、必要に応じ会議やヒアリング実施、改定計画案作成に着手                               |
| 令和9年3月 | 改定計画案報告、改定計画成案化   |

# 令和7年度ふるさと応援寄附金の状況について

資料No.2

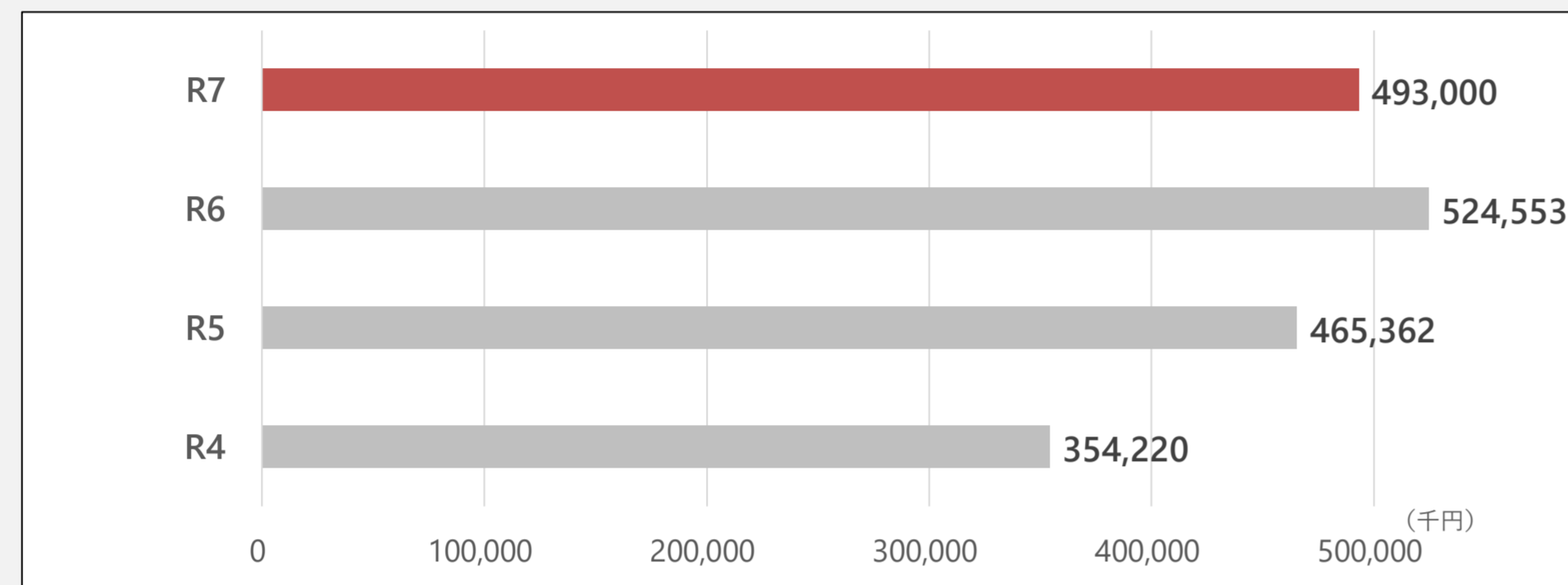
令和8年3月23日 全員協議会資料  
企画振興課

## (1) 概要

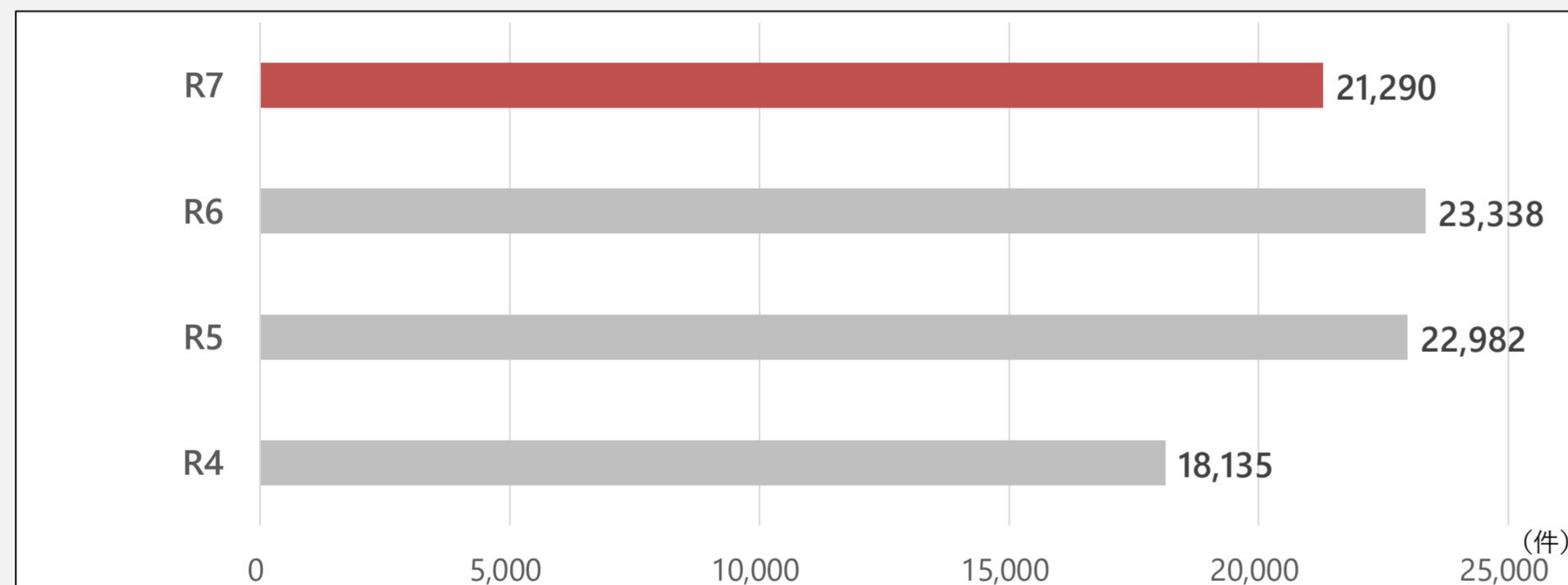
- ・国による制度改正により、令和7年10月からのポイント付与禁止に伴う駆け込み需要が9月に発生し、9月の寄附金額は昨対比342.8%となりました。
- ・10月以降の落ち込み（制度改正があったR5にも発生）を想定しつつ、12月補正において当初予算500,000千円から70,000千円増の歳入補正を行いました。9月の駆け込み納税の反動が予想より大きかったため、想定寄附額が減少する見込みです。

## (2) 年度別の寄附実績（R4～R7）

### ① 寄附金額の推移



### ② 寄附件数の推移



## (3) 月別の寄附実績（R6・R7）

|     | R7 (実績・見込) |        | R6      |        | 昨対比    |        |
|-----|------------|--------|---------|--------|--------|--------|
|     | 金額(千円)     | 件数(件)  | 金額(千円)  | 件数(件)  | 金額     | 件数     |
| 4月  | 21,835     | 984    | 16,479  | 835    | 132.5% | 117.8% |
| 5月  | 29,155     | 1,172  | 17,253  | 839    | 169.0% | 139.7% |
| 6月  | 33,088     | 1,569  | 27,708  | 1,400  | 119.4% | 112.1% |
| 7月  | 37,139     | 1,750  | 26,288  | 1,523  | 141.3% | 114.9% |
| 8月  | 48,765     | 2,136  | 34,026  | 1,767  | 143.3% | 120.9% |
| 9月  | 132,058    | 5,497  | 38,520  | 1,834  | 342.8% | 299.7% |
| 10月 | 17,625     | 754    | 37,391  | 1,577  | 47.1%  | 47.8%  |
| 11月 | 29,578     | 1,200  | 65,087  | 2,593  | 45.4%  | 46.3%  |
| 12月 | 112,168    | 4,721  | 212,993 | 8,663  | 52.7%  | 54.5%  |
| 1月  | 8,101      | 395    | 15,186  | 642    | 53.3%  | 61.5%  |
| 2月  | 9,856      | 450    | 14,137  | 719    | 69.7%  | 62.6%  |
| 3月  | 13,632     | 660    | 19,485  | 946    | 70.0%  | 69.8%  |
| 合計  | 493,000    | 21,288 | 524,553 | 23,338 | 94.0%  | 91.2%  |

## (4) 3月専決見込み

|     | 12月補正後予算<br>(千円) | 3月専決補正額<br>(千円) | 補正後予算額<br>(千円) |
|-----|------------------|-----------------|----------------|
| 歳入  | 570,000          | △ 77,000        | 493,000        |
| 歳出  | 284,479          | △ 38,676        | 245,803        |
| 経費率 | 49.91%           |                 | 49.86%         |

## (5) 寄附の用途別充当額見込み

|                    | 寄附金額<br>(千円) | 全体寄附に<br>対する割合 | 充当見込額 (千円)<br>※充当割合50%で計算 |
|--------------------|--------------|----------------|---------------------------|
| 湯の丸高地トレーニング事業      | 101,065      | 20.50%         | 50,533                    |
| 市民生活・健康福祉<br>(子育て) | 160,225      | 32.50%         | 80,113                    |
| 教育・総務              | 33,524       | 6.80%          | 16,762                    |
| 産業経済・都市整備          | 57,681       | 11.70%         | 28,841                    |
| 市長おまかせ             | 140,505      | 28.50%         | 70,253                    |
| 合計                 | 493,000      | 100.00%        | 246,500                   |

※金額については、表示単位未満を四捨五入しているため、合計と一致しない場合があります。

## 宿泊交流拠点施設の整備について

### ○ 宿泊交流拠点施設整備事業 新張区及び市民向け説明会実施概要について

日 時：令和8年3月15日（日）

①新張区説明会 9：30～11：15

②市民説明会（全市民対象）14：00～15：45

場 所：①新張区公民館

②中央公民館2階 講義室

出席者：① 12名

② 25名

（市職員）5名

（DBO 受注候補者） FTT マネジメントグループ6名

市及び受注候補者からの説明の後、下記のとおり意見、質問をいただきました。

#### 記

#### ①新張区説明会

| 質問概要   | 回答  |
|--|---|
| 1 本事業の施設整備により、既存民間施設との競合が発生する。特にペット同伴可能な客室は競合の可能性が高い。今後、地元宿泊事業者とどのように連携していくのか。また、地域事業者はどのように関わっていくことになるのか。 | 回答者：受注候補者、市<br>本事業は、地域全体の観光及び経済の活性化を目指すもので、今後地元事業者との説明会、意見交換の場を設け、観光プログラム開発、周辺宿泊施設との連携プラン、地域事業者との商品開発などに取組んでいきたい。市も、事業者任せではなく意見交換会等の連携の方法を検討していく。 |
| 2 市へ施設の利益がどの程度還元されるかが重要。他の指定管理施設では売上や利益に対する還元条件が設定されている例があるが、今回の事業ではどのように考えているのか。                          | 回答者：市<br>基本的には固定額と利益連動型による還元を組み合わせた仕組みを想定している。具体的な割合などは、今後の契約交渉の中で最終決定する。   |
| 3 説明の中で施設の運営期間が15年とされていたが、この15年という期間はどのような意味を持つのか。   | 回答者：市<br>今回の事業者公募条件として運営期間を15年間と設定している。この期間中は事業者が施設の運営と維持管理を担う契約となる。  |
| 4 基本協定（案）では運営期間が15年とされているが、15年後の施設の扱いはどうなるのか。無償譲渡についても協議すると記載があるがどう考えているのか。                                | 回答者：受注候補者、市<br>まずは15年間安定した運営を行い、地域に貢献することを優先する。<br>15年後の運営方法は、運営実績や地域への効果などを踏まえて検討することになる。  |

|  |  |
|--|--|
| <p>5 配置図では宿泊棟とレストラン、温浴施設などの建物が離れているが冬季は移動が大変ではないか。</p>               | <p>回答者：受注候補者<br/>建物間には屋根付き通路を設ける計画とし、高齢者や移動が困難な方には電動カートによる送迎も検討している。敷地内には庭園や散策空間を整備し、自然を感じながら移動することも施設の魅力として考えている。同様の形態の施設でも冬季運営の実績があり、対応可能と考えている。</p> |
| <p>6 年間どのくらい集客できれば事業として成功と言える見通しか。</p>                               | <p>回答者：受注候補者<br/>現時点でのシミュレーションでは、約6割の宿泊稼働を目指していきたいと考えている。</p>  |
| <p>7 施設が地域経済にどの程度の効果をもたらすと想定しているか。</p>                               | <p>回答者：受注候補者<br/>試算では年間約10億円の経済波及効果を見込んでいる。宿泊、飲食、観光消費、土産購入などが地域経済に波及すると想定している。</p>   |
| <p>8 ホテル棟とヴィラ棟の正面にはビニールハウスがあるが、景観上どのように考えているのか。</p>                  | <p>回答者：受注候補者<br/>ヴィラ棟は盛土で少し高くし、ビニールハウス側に植栽、生け垣を植えて視線を遮る形を考えている。</p>  |
| <p>9 工事車両の通行や騒音など、周辺住民への影響はどうか。</p>                                  | <p>回答者：受注候補者<br/>工事車両の動線管理、騒音対策、防塵対策を行うほか、近隣住民への影響を最小限に抑えるよう配慮した工事を進める。</p>  |
| <p>10 夜間などの施設の安全管理はどうか。</p>  | <p>回答者：受注候補者<br/>施設は24時間365日の管理体制を予定している。監視カメラやAI監視システムなどを導入した安全確保を行う。</p>   |
| <p>11 施設整備によって地元の雇用はどの程度生まれるのか。</p>                                  | <p>回答者：受注候補者<br/>レストランスタッフ、ホテルスタッフ、清掃、管理など多くの職種で雇用が発生する。雇用の約9割を地元採用とすることを目標としている。</p>  |
| <p>12 以前から柵津バイパスの構想があると聞いている。今回の宿泊交流拠点施設整備と合わせて、道路整備を進める計画はあるのか。</p> | <p>回答者：市<br/>宿泊交流拠点施設整備事業とは直接連動した計画ではないが、観光拠点を整備するうえで交通アクセスの改善は重要との認識は持っている。道路整備の検討は、地元関係者や関係部署と調整・検討する事項となる。</p>                                      |
| <p>13 事業者の説明資料について、市民へ配布または公開してほしい。</p>                              | <p>回答者：市<br/>公開可能な内容かどうかを含め内部で検討したうえで対応を判断する。</p>  |

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| 14 新張には、先人たちが残したものがたくさんあるが、現在は有志で草刈り等の維持管理を行っており、苦しい状況にある。なんとか次の世代に残してあげたいと思っており、そういった面でこの施設が役立ってくれればいいなと期待している。 | 回答者：市<br>期待に応えられるように邁進していきたい。 |
| 15 本当にワクワクする施設で期待している。運営期間 15 年とのことだが、ぜひ成功させて継続してほしい。  | 同上                            |
| 16 丁寧な資料で説明してもらったので、だいぶ施設に対するクリアなイメージを持つことができた。この事業が進んでいくように協力していきたいと思う。   | 同上                            |

## ②市民説明会

| 質問概要   | 回答  |
|--|---|
| 1 市民が感じる課題は、人口減少や高齢化、交通手段の不足などがあり、福祉施策が十分とは言えない状況の中で、観光施設整備が市民の生活向上につながるのか疑問である。国の補助金を活用する地方創生事業であれば、災害時の避難施設や日常的に市民が利用できる施設機能を持たせるなど、市民に直接メリットのある施設にすべきではないか。 | 回答者：市<br>市は地域住民の福祉向上を重要な目的としている。今回の事業は観光拠点の整備を通じて地域経済を活性化させ、地域に新たな人とお金の流れを生むことでの外貨の獲得、結果として地域の雇用や生活環境の向上につなげることを目指している。<br>福祉という言葉は直接的な福祉事業だけでなく、地域経済を活性化することによる生活環境の改善も含まれる。<br>市民からの意見については今後の事業検討の参考とし、取り入れられるものについては検討していきたい。 |
| 2 総事業費は約 26 億円と説明された。市の予算規模から見て大きな事業であり、資材価格の高騰なども続いている。今後、建設費がさらに上昇した場合、市民負担が増える可能性はないのか。物価上昇や国際情勢の影響などを考慮した事業費の見通しは立てているのか。                                  | 回答者：市<br>事業費には一定の上限を設けており、無制限に費用が増えるような事業にはしない。<br>設計や施工の段階でコスト調整を行い、予算の範囲内で進めることを基本としている。<br>想定を大きく超える状況が生じた場合には、議会へ相談しながら対応を検討していく。   |
| 3 建設資材の価格上昇が続いており、今後さらに建設費が増える可能性がある。その場合どのように対応するのか。  | 回答者：受注候補者<br>今回の事業は DBO 方式（設計・建設・運営一体方式）であり、設計と施工を一体で進めることができ、設計段階でコスト調整を行うことが可能である。  |

|   |  |
|---|--|
|   | 現在の建設業界では年間 2~3%程度の建設コスト上昇が続いているため、そのような状況も踏まえながら設計段階でコストコントロールを行いつつ事業を進めていく予定である。   |
| 4 事業規模、収入と事業経費及び利益について、データに基づいた説明をしてもらいたい。また、東御市の行政財産使用条例に従って使用料を算定できないということだが、候補者を選定したということは見込みがあるということだと思うので、使用料についても説明してもらいたい。 | 回答者：受注候補者<br>具体的な詳細の数値は現時点では控えさせていただきたい。事業規模としては15年間で86億円の売り上げにしたいと考えている。使用料については、毎年一定額の固定費と事業収益から決めたパーセンテージ分を還元していくというスキームを提案している。  |
| 5 事業計画では年間宿泊客約3万人、日帰り客約5万人という来客数を想定とのことだが、国内旅行は減少傾向、軽井沢など近隣の観光地との競争もある中で、どのような根拠で来客数を想定しているのか。                                    | 回答者：受注候補者<br>需要予測については宿泊施設運営の専門企業と共同で検討を行っている。主なターゲット層としては、県内は長野市を中心とする北信エリア、国内では首都圏近郊エリアを想定。今後、マーケティング調査や広告宣伝を重ね集客を図る。              |
| 6 雇用の9割を地元の人たちをとあるが、ホテル業の接待・応対は地元の人たちだと難しいと思う。また、飲食・サービス事業は本当に難しい点が出てくるものなので、こんなに短期で進める事業ではない。                                    | 回答者：市<br>DBO方式により専門の事業者が携わる。また、地域の多様な主体の参画ということで、金融機関の方にも参画いただいているコンソーシアムを組み助言をいただくとともに、外部のコンサルタント業者も入れており、ご心配にならないように進めていきたいと思っている。 |
| 7 今想定している1泊あたりの宿泊費などの客単価はどうか。   | 回答者：受注候補者<br>部屋のグレードにより想定している宿泊者人数に2~6人と幅はあるが、1人当たり2万円、1部屋当たり1泊2万円からハイシーズンでは6万円のレンジで設定していきたいと考えている。                                  |
| 8 説明会の周知が市報とうみ以外されていない。市全体の問題なので、区単位で回覧板を活用した方が良い。  | 回答者：市<br>意見を参考に改善させていただく。  |



# 宿泊交流拠点施設整備について

～地域の魅力と暮らしをつなぐ、未来のまちづくり～

東御市企画振興部企画振興課



1

## これまでのお知らせ経過



| 時期          | 内容                 | 概要                                      | 備考  |
|-------------|--------------------|---|---|
| R 7年3月24日   | 市議会3月定例会<br>全員協議会  | 導入可能性調査結果報告                             | R 6年7月11日<br>～R 7年3月13日<br>「導入可能性調査」              |
| 4月30日       | 第1回まちづくり審議会        | 宿泊交流拠点施設整備基本構想<br>(素案) 諮問               | R 7年3月10日<br>～R 7年6月30日<br>「宿泊交流拠点施設整備検<br>討基礎調査」 |
| 5月20日～29日   | 市政運営説明会(5地区)       | 事業概要説明                                  |   |
| 6月2日        | 第2回まちづくり審議会        | 宿泊交流拠点施設整備基本構想<br>(素案) 答申               |   |
| 6月10日       | 市議会6月定例会<br>全員協議会  | 事業概要、宿泊交流拠点施設整備基本構想<br>(素案) 及びパブリックコメント |   |
| 6月13日～7月13日 | パブリックコメント          | 宿泊交流拠点施設整備基本構(案)                        |   |
| 6月25日       | 市議会6月定例会<br>全員協議会  | 事業概要・国の交付金申請内容                          |   |
| 9月4日        | 市議会9月定例会<br>全員協議会  | 補正予算上程・パブリックコメント報告                      |   |
| 12月3日       | 市議会12月定例会<br>全員協議会 | 事業用地の取得・事業進捗                            |   |



| 時期        | 内容                 | 概要                                      | 備考                        |
|-----------|--------------------|---|---------------------------|
| 12月14日    | 新張区事業説明会           | 新張区民等28名出席                              | 7月6日代議員会説明<br>9月14日代議員会説明 |
| 12月19日    | 市議会12月定例会<br>全員協議会 | 新張区説明会の結果報告                             |                           |
| R 8年2月25日 | 市議会3月定例会<br>全員協議会  | DBO事業公募型プロポーザルの進捗・<br>3月補正予算・事業スケジュール 等 |                           |
| 3月15日(午前) | 新張区事業説明会           | 事業内容・受注候補事業者提案説明                        |                           |
| 3月15日(午後) | 市民事業説明会            | 事業内容・受注候補事業者提案説明                        |                           |

## 地域未来交付金（旧新しい地方経済・生活環境創生交付金）の概要



地方の大きな伸び代と地域特性を最大限に活かし、地方の暮らしの安定を実現するとともに「強い経済」を構築するため、地場産業の付加価値向上など、地方公共団体の地域独自の取組を幅広く支援する。

### ◆制度概要

①地方の暮らしの安定を実現し、各自治体による地場産業の成長戦略等が、真に地方の活力を最大化することに繋がるような、地方公共団体の地域独自の取組等を支援

※地方版総合戦略に基づき、目指す将来像及び課題の設定等、KPI設定の適切性に加え、自立性、地域の多様な主体の参画等の要素を有する事業を支援。

②ソフト+ハードや分野間連携の事業を一体的に支援

※申請の効率化を図る観点から、ハード・ソフトが一体となった事業も含め、一本の申請で受付。

③事業の検討・実施・検証の各段階において、地域の多様な主体が参画

※多様な主体の参画による事業の進捗状況・効果測定を実施し、効果検証及び評価結果・改善方策の公表を行うこととする。

|          | 事業計画期間               | 交付上限額・補助率  |
|----------|----------------------|--|
| ソフト事業    | 原則3か年度以内<br>(最長5か年度) | 1自治体当たり国費<br>都道府県:15億円/年度<br>中枢中核:15億円/年度<br><b>市区町村:10億円/年度</b><br>補助率:1/2  |
| 拠点整備事業   | 原則3か年度以内<br>(最長5か年度) | 1自治体当たり国費<br>都道府県:15億円/年度<br>中枢中核:15億円/年度<br><b>市区町村:10億円/年度</b><br>補助率:1/2  |
| インフラ整備事業 | 原則5か年度以内<br>(最長7か年度) | 1自治体当たり事業計画期間中の総国費<br>都道府県:50億円<br>(単年度目安10億円)<br>中枢中核:20億円<br>(単年度目安4億円)<br><b>市区町村:10億円</b><br>(単年度目安2億円)<br>補助率:1/2等<br>(各省庁の交付要綱に従う) |

### ◆評価基準

目指す将来像及び課題の設定

KPI設定の適正性

自立性

地域の多様な主体の参画

(注1)単年度の交付上限額は目安とする。

(注2)拠点整備事業の1事業当たりの事業計画期間における交付上限額(国費)について、都道府県・中枢中核都市は15億円、市区町村は10億円を目安とする。

(注3)インフラ整備事業は、ソフト事業又は拠点整備事業との組み合わせを要件とする。

(注4)広域リージョンとして複数自治体で実施する事業については、通常の申請件数・交付上限額の算定とは切り分けて取り扱い、1リージョンあたり申請可能な事業数は最大5事業、交付上限額(国費)は最大10億円/年度。複数の広域リージョンに参画することは可能だが、当該自治体が広域リージョンとして申請できる事業数は、それぞれ最大3事業までとする。

# 1 地方創生による宿泊交流拠点整備

東御市における地方創生の必要（方向）性

## (1) はじめに

○近年、人口減少や高齢化が進む中で、地域の持続可能性を高める「地方創生」は東御市にとっても喫緊の課題です。本市は、豊かな自然、温泉、ワインと食など、他地域にはない多様な地域資源に恵まれています。これらを活かした交流・滞在の受け皿が十分とは言えません。

## (2) 現状と課題

○本市には個性豊かなワイナリー、湯の丸高原、海野宿をはじめとした魅力的な地域資源を有しており、年間を通じて観光客は訪れているものの、それぞれの観光資源が有機的に繋がっていないほか、宿泊をはじめとした滞在型・体験型観光に対応可能な施設が不足しています。

そのため、積極的なインバウンド誘客が図れないほか、観光来訪が日帰りにとどまる等、地域資源が「訪れて・触れて・滞在する」場として十分整備されておらず、経済波及効果が地域全体に十分浸透していないという課題があります。また、地域の文化や暮らしにふれる交流の機会が限定的であり、都市部との関係人口の形成や移住促進にもながりにくい状況です。

## (3) 課題の要因と解決策

### ① 宿泊施設の不足と質の課題

宿泊施設の数・立地・多様性が限定的で、団体旅行や中長期滞在に対応できていない。結果、観光が日帰り中心にとどまり、地域内での経済循環が生まれにくい。

解決策 → **多様なニーズに応える宿泊環境を整備（家族・団体・ワーケーターなど）**

### ② 地域との交流の場が不在

○「訪れるだけ」「泊まるだけ」では、地域住民との接点がなく、関係人口の育成につながらない。

○外部人材（観光客・移住希望者・起業家など）と地域をつなぐ交流インフラが不足。

解決策 → **住民と観光客が自然に出会う「場」をつくる（体験・イベント・食）**

### ③ 地域経済への波及が限定的

○宿泊・食・体験などを統合的に提供できず、地域産業の活性化や所得向上に直結しにくい。

○民間事業者が観光・交流事業に参入しづらい環境。

解決策 → **地元食材や人材を活用したサービスによる経済の地産地消**

5

# 2 宿泊交流拠点施設整備で目指すもの

- (1) 観光と滞在の“断絶”をつなぐ機能
- (2) アスリート合宿と地域の“交流”を接続
- (3) 移住・定住促進の情報・交流拠点としての機能
- (4) 市民・事業者・外部人材が交わるハブに
- (5) 地域経済への波及効果
- (6) 地域未来交付金の趣旨に合致

**宿泊交流拠点施設は、観光と暮らしをつなぐとともに、人を呼び込み、地域に人とお金と関係呼び込む装置となることを目指しています。**

本市の宿泊交流拠点施設整備は、単なる宿泊施設の建設ではなく、地域を持続可能にする社会基盤としての投資効果が高い事業といえます。



### 3 事業用地（施設整備場所）の選定について



#### (1) 整備候補地の概要

宿泊交流拠点施設の候補地検討に当たっては、施設整備場所として、**景観、敷地面積の確保等の条件から「北御牧試験地」と「柵津御堂地区周辺」の2カ所を想定しました。**それぞれの候補地に施設整備を行い、ワインに関連する①教育・研究、②産業振興・雇用創出、③交流・体験、④宿泊・ウェルネス、⑤物販・飲食、⑥情報発信・案内などの機能を導入することについて検討した結果、ワイン用ぶどう畑と同じ南斜面に位置し、多くのワイン関連施設が近いほか、観光客のアクセス、千曲川や北アルプスなどの特徴的な景観が見渡せ、**滞在をゆっくり楽しむ観光に適した場所**と考え、柵津地域が観光・交流拠点の適地としました。

|    | 【第一候補地】北御牧試験地                                      | 【第二候補地】柵津御堂地区周辺                                 |
|----|--|---|
| 位置 | ・千曲川の南側(左岸)、御堂地域のヴィンヤードやワイナリーが比較的多く分布するエリアの対岸に位置する | ・千曲川の東側(右岸)、御堂地域のヴィンヤードやワイナリーが比較的多く分布するエリアに位置する |
|    |  |   |
|    | 出典：国土交通省 国土地理院、PCKK で加工して作成                        |   |

7

### 3 事業用地（施設整備場所）の選定について



#### (2) 施設整備場所の決定



出典：国土交通省国土地理院、PCKK で加工して作成

柵津御堂地区は道路状況及び交通アクセスがやや複雑であり、この候補地から近い場所、かつ景観や交通アクセスが良く、広大な未利用地がある、県道東御孺恋線の東側エリアを新たな候補地として検討することにしました。

このエリアは、周辺道路環境が良いほか、湯の丸高原へのアクセスも良く、スポーツ関連資源（施設やイベント）との連携も容易な位置にあります。

このエリア内でさらに適地を検討した結果、広大な未利用地である**新張地籍の民有地（養豚場跡地）を有望候補地**としました。

当該地は、県道東御孺恋線に接し、市内の主なワイナリーから県道真田東部線及び県道東御孺恋線経由で車で10～20分程度、湯の丸高地トレーニング施設から県道東御孺恋線経由で車で20分程度と、ワインとスポーツが融合したツーリズムの拠点としても適地です。

また、しなの鉄道田中駅から車で15分、上信越道東部湯の丸インターチェンジから車で10分と、県内外の各地域からのアクセスが良好で、南向きの斜面という東御市のワイナリーと共通の地形を有し、東御市一帯を見渡せる場所にあります。

12

8

## 4 宿泊交流拠点施設の整備計画の概要



|             |  |      |        |      |                                     |
|-------------|--|------|--------|------|-------------------------------------|
| 計画事業期間      | 令和7～9年度（3か年度）  | 事業場所 | 新張（横堰） | 総事業費 | 2,624,916千円<br>(うち、令和7年度は193,519千円) |
| 財源計画        | ① 地域未来交付金（地域未来推進型）：総額1,228,309千円（交付額は当該年度ごと決定）<br>② 一般補助施設整備等事業債等：総額1,198,500千円（内、320,000千円～450,000千円は地方交付税措置想定）<br>③ 一般財源：総額198,108千円 ※ 事業者からの収益還元、ふるさと納税等の活用を検討。   |      |        |      |                                     |
| 事業目的        | 本市には、多彩で魅力ある観光資源が存在しているものの、市内の観光消費の伸びは十分でない状況です。主な要因として、宿泊機能や受入体制の整備状況、体験・滞在コンテンツの充実度、インバウンド対応、知名度の向上余地などが挙げられ、これらが重なり合うことで消費拡大や波及効果の創出に課題が生じています。<br>これらの状況を踏まえ、観光客の「認知」から「滞在」「体験」「周遊」「消費」へと至る流れを見直し、地域資源を最大限に活かすとともに、滞在環境とコンテンツの拡充や、情報発信と受入体制の強化、周遊性の向上を一体的に進めるなど観光振興を推進し、市内消費の拡大や雇用創出、関係人口の増加につなげる地方創生を図ります。<br>また、本事業では古民家を活用したレストランや地域物産の販売所を設け、独自性の強化と回遊性の向上を図ります。これらの取組を通じ、経済・社会・環境のバランスに配慮した持続可能なまちづくりを進め、「東御市にまた訪れたい」と感じられる地域の魅力と暮らしやすさの両立を目指します。 |      |        |      |                                     |
| 令和7年度の事業概要等 | 本事業は、効率的・効果的で持続可能な運営を実現するため、民間の活力を積極的に活用し、設計・建設・運営・管理を一体で民間事業者が担う「 <b>DBO方式</b> 」※により実施します。<br>○宿泊交流拠点施設整備（古民家レストラン整備含む） 193,519千円<br>宿泊機能、地域食材を活かした飲食機能、売店及び観光情報の発信機能を充実させるとともに、施設の脱炭素化にも配慮します。<br><内容><br>事業用地の取得・用地測量・地質調査、既存建物撤去工事、観光推進プロモーション業務委託、DBOアドバイザー業務 など。<br><コンソーシアム設立><br>市観光協会、地元自治会等、地元の金融機関・大学機関、コミュニティ放送局と連携して整備を進めます。  |      |        |      |                                     |

9

## 4 宿泊交流拠点施設の整備計画の概要



### ※ DBO方式とは

DBO方式とは、公共施設などの整備において、設計（Design）・建設（Build）・運営（Operate）を一体的に民間事業者が担う手法です。公共と民間が連携し、効率的かつ持続可能な施設整備・運営を実現することが目的です。

#### (1) DBO方式による主な事業主体

| 役割    | 主体       | 主な内容                     |
|-------|----------|--------------------------|
| 事業発注者 | 東御市      | 事業企画、交付金活用、土地提供、モニタリング   |
| 民間事業者 | 公募により選定  | 設計・建設・運営の一体実施（SPC※設立を想定） |
| 資金支援  | 国・市・金融機関 | 第2世代交付金、市の一般財源、民間融資の組合せ  |

#### (2) DBO方式のメリット

- ① **民間の創意工夫・ノウハウを活用**  
設計から運営まで一貫して任せることで、効率的で利用者志向の施設整備が可能。
- ② **ライフサイクルコストの最適化**  
設計・施工・運営の責任を一体化することで、運用段階のコストやメンテナンスを見据えた合理的設計が可能。
- ③ **自治体の財政・人材負担を軽減**  
長期運営も民間に任せることで、行政の運営負担が軽減される。
- ④ **整備後すぐに収益化・地域活性化が可能**  
運営が早期に始まるため、観光客や交流人口による経済効果がすぐに見込める。

※ SPC・・・SPC (Special Purpose Company: 特別目的会社) は、特定の事業だけを行うために設立される法人(会社)で、公共施設の整備や運営など官民連携事業で広く使われています。SPCは「実行部隊の司令塔」です。市は「方針とモニタリング」、SPCは「実行と管理」を分担することで、効果的な官民連携と持続可能な地域づくりが可能となります。

#### (3) 宿泊交流拠点施設とDBO方式の相性

宿泊交流拠点施設は建物としての質だけでなく、サービス品質・運営力が最終的な利用価値を左右します。その点で、民間主導で一体的に整備・運営するDBO方式は極めて相性が良いと言えます。

- ・民間が宿泊施設の魅力・収益性を意識して設計
- ・市は戦略的な施設整備を可能にし、モニタリングに専念運営
- ・ノウハウのある民間と地域の連携で「稼げる観光拠点」を目指す

13

# 4 宿泊交流拠点施設の整備計画の概要



## (4) 「地域未来交付金(旧 第2世代交付金)」を活用した事業の概要

(単位:千円)

| 事業期間 | R7年度～R9年度 | 期間中の総事業費 | 2,624,916 | 財源 ※地方債は、10万円未満切り捨て。 |           |     |         |
|------|-----------|----------|-----------|----------------------|-----------|-----|---------|
|      |           |          |           | 国県支出金                | 地方債※1     | その他 | 一般財源    |
|      |           |          |           | 1,228,309            | 1,198,500 |     | 198,108 |

※1: R7年度分精算前。R8年度分(R7補正分)については補正予算債を活用。R9年度分については国の事業採択事業総額から前2か年度分を差し引いた額による見込みである。

### 各年度の事業概要

| 年度                | 主な実施事業  | 事業費       | 財源      |         |     |         |
|-------------------|---|-----------|---------|---------|-----|---------|
|                   |   |           | 国県支出金   | 地方債     | その他 | 一般財源    |
| R7年度<br>(1年目事業)   | コンソーシアム体制整備、事業用地の測量・取得、既存建物解体・撤去工事、DBO事業者選定、その他ソフト事業等                             | 193,519   | 30,658  | 121,000 |     | 41,861  |
| R7年度補正<br>(2年目事業) | DBO事業支援業務委託、用地造成工事、実施設計・工事監理業務委託、建設工事・付帯設備工事、その他ソフト事業(プロモーション等業務委託、観光協会HP多言語化補助金) | 656,991   | 328,495 | 311,800 |     | 16,696  |
| R9年度<br>(3年目事業)   | 工事監理業務委託、建設工事・付帯設備工事(宿泊交流拠点施設のみ)、その他ソフト事業(プロモーション及び滞在型・体験型プログラム作成・試行、観光協会補助)等     | 1,774,406 | 869,156 | 765,700 |     | 139,551 |

注): 国県支出金及び地方債については、確定数値ではありません。

# 5 事業の進捗状況



## (1) 令和7年度に実施した主な業務

| 件名                    | 概要   | 契約金額等        | 完了日(予定)                              |
|-----------------------|--|--------------|--------------------------------------|
| 事業用地売買契約              | 取得の相手方:東御市個人、上田市個人、有限会社日輪養豚所<br>取得した土地:東御市新張479番2他27筆 29,896.98㎡ | 76,795,054 円 | 契約成立日:R7.12.19<br>(登記完了日:R8.1.23~27) |
| 宿泊交流拠点整備事業用地の測量等      | 境界復元測量(19筆)、分筆測量(2筆)、多角測量(8地点)、高低測量等                             | 6,446,000 円  | R8.1.31                              |
| 宿泊交流拠点施設用地整備等(地盤調査含む) | 地盤調査及び測量業務に必要な用地の整備、ボーリング調査(5か所)、標準貫入試験(5か所×10回)等                | 41,951,000 円 | R8.1.30                              |
| 宿泊交流拠点施設プロモーション等      | 食をキーとした首都圏でのPRイベントの開催、ビックデータ等を利用した観光客の動態分析、PR用ショートビデオの作成等        | 7,327,100 円  | R8.3.31                              |
| 旧豚舎解体・撤去工事            | 豚舎の解体・撤去工事、飼料サイロの撤去、廃棄物運搬・処分等                                    | 32,824,000 円 | R8.3.10                              |
| 土壌汚染・地歴調査等            | 事業用地の土壌汚染調査、地歴調査等  | 460,900 円    | R8.3.31                              |

# 5 事業の進捗状況

## (2) DBO事業者選定に係る公募型プロポーザルの進捗状況

| 項目               | 内容  |
|------------------|---|
| ① 実施目的           | ・事業者の選定において、民間活力を最大限に活かした企画提案を広く募集するため、公募型プロポーザル方式を採用。<br>・専門性、提案力及び持続可能性を比較し、最適な事業者を選定することを目的とする。  |
| ② 主な実施スケジュール(概要) | ・募集要領(募集要項、要求水準書、評価基準)公表:令和7年12月5日<br>・現場説明会:令和7年12月15日<br>・様式集公表:令和7年12月19日<br>・基本協定書(案)、基本契約書(案)等の公表:令和7年12月26日<br>・各種質問に対する回答期限:令和8年1月16日<br>・参加表明受付期限:令和8年1月23日<br>・提案書類提出期限:令和8年2月16日<br>・提案内容プレゼンテーション:令和8年3月6日<br>・受注候補者の特定・公表:令和8年3月12日<br>・住民説明会:令和8年3月15日 |
| ③ 参加状況           | ・参加表明数:3者(グループ)<br>・提案書類提出数:3者(グループ)  |
| ④ 提案事業者の評価内容     | ・主な評価項目:実績、事業計画、施設整備に関する提案、運営業務計画、地域連携施策、収支計画、独自提案など  |
| ⑤ 今後の予定          | ・基本協定締結:令和8年3月下旬(予定)<br>・基本契約の契約締結:令和8年4月以降(予定)<br>・個別(設計・監理業務)契約締結:令和8年4月以降(予定)<br>・個別(建設工事請負)契約締結:令和8年12月以降(議会議決後予定)  |

DBO事業の契約は、次の三層構造となります。

- ①基本協定:「本契約締結までの準備契約」であり、事業契約締結の約束、構成企業の確定、契約不成立時の取扱い等の内容とする。
- ②基本契約:「事業全体の「枠組み」を定める最上位契約」であり、事業目的、役割分担、リスク分担、支払方法、契約解除条件等を内容とする。
- ③個別(実務)契約:「基本契約に基づき締結する設計・建設請負・運営等の契約」であり、業務及び工事内容、金額、期間、水準、支払条件等を内容とする。

# 5 事業の進捗状況

## (3) 受注候補者 (DBO事業者) の特定

### FTTマネジメントグループ 代表団体 (株) ヤマウラ

| 設計業務共同事業体 (JV)                   | 建設業務共同事業体 (JV)               | 施設運営・維持管理事業体<br>※SPC・合同会社など法人格の組織組成を想定 |
|----------------------------------|------------------------------|--|
| 設計及び工事監理業務を担当<br>(設計・工事監理業務契約主体) | 建築工事、施工業務を担当<br>(建築工事請負契約主体) | 施設運営及び維持管理を担当<br>(維持管理・運営業務契約主体)       |
| 株式会社第一設計 株式会社嶺水                  | 株式会社ヤマウラ 株式会社竹花組             | 株式会社FTTマネジメント (仮)                      |

↑ ↓  
協働・連携・個別委託契約

| 一次下請企業 |             |             | 施設運営・維持管理の協力企業  |  |
|--------|-------------|-------------|---|--|
| 市内     | 株式会社東部設備    | 建設 (建築機械設備) | 株式会社インバウンドホールディングス<br>宿泊施設及び交流拠点の運営及び施設集客マーケティング企画・実行 |  |
| 市内     | 有限会社上野設備事務所 | 建設 (建築機械設備) | 株式会社バンブック<br>古民家レストランの運営と東御市エリアブランディング戦略の実行           |  |
| 市内     | 株式会社第三木材    | 建設 (建築木工事)  | 株式会社サンワックス<br>建築、建築設備、外構など保守管理及び環境衛生、清掃業務             |  |
| 市内     | 北澤土建株式会社    | 建設 (建築土木工事) | <b>15</b>   |  |

# 5 事業の進捗状況



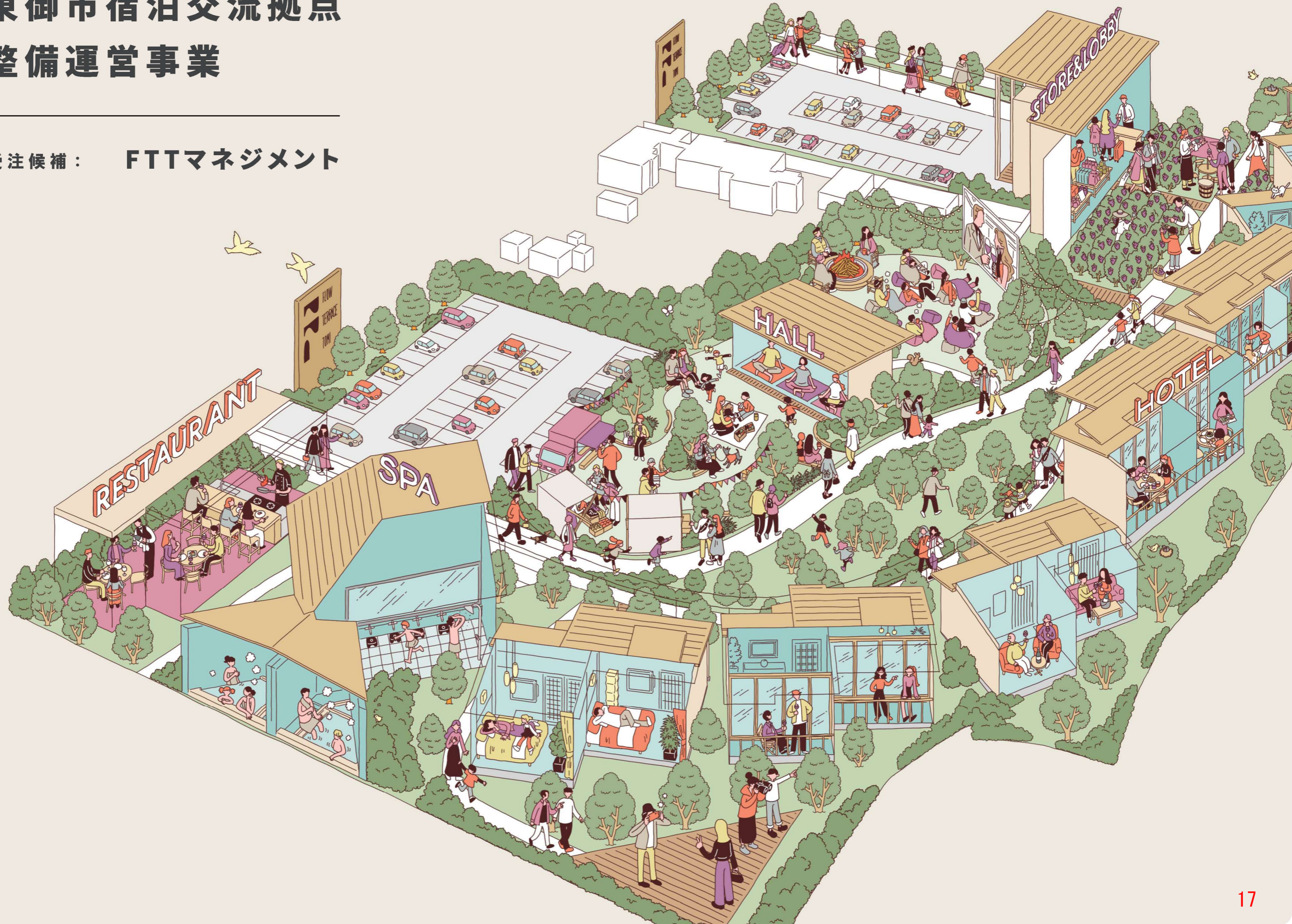
## (4) 今後のスケジュール

R8.3.15時点

| 項目                                       | R8年2月                          |    |    | R8年3月            |    |    | R8年4月                        |    |    | R8年5月           |    |    | R8年6月    |    |    | R8年7月 |    |    | R8年8月 |    |    | R8年9月 |    |    |
|--|--------------------------------|----|----|------------------|----|----|------------------------------|----|----|-----------------|----|----|----------|----|----|-------|----|----|-------|----|----|-------|----|----|
|  | 上旬                             | 中旬 | 下旬 | 上旬               | 中旬 | 下旬 | 上旬                           | 中旬 | 下旬 | 上旬              | 中旬 | 下旬 | 上旬       | 中旬 | 下旬 | 上旬    | 中旬 | 下旬 | 上旬    | 中旬 | 下旬 | 上旬    | 中旬 | 下旬 |
| 議 会                                      |                                |    |    | 全協説明・補正予算上程      |    |    |                              |    |    |                 |    |    | 全協説明     |    |    |       |    |    |       |    |    | 全協説明  |    |    |
| 市民説明                                     |                                |    |    | 新張区及び市民説明会       |    |    |                              |    |    |                 |    |    | 必要に応じて実施 |    |    |       |    |    |       |    |    |       |    |    |
| 事業用地取得                                   | 地目変更・所有権移転・登記等手続き              |    |    |                  |    |    |                              |    |    |                 |    |    |          |    |    |       |    |    |       |    |    |       |    |    |
| 既存建物解体撤去工事                               | 解体撤去工事                         |    |    |                  |    |    |                              |    |    |                 |    |    |          |    |    |       |    |    |       |    |    |       |    |    |
| DBO事業                                    | 公募型プロポーザル (提案、評価、選定・公表、基本協定締結) |    |    | 基本契約締結、設計・工事監理業務 |    |    |                              |    |    |                 |    |    |          |    |    |       |    |    |       |    |    |       |    |    |
| コンソーシアム                                  |                                | 会議 |    |                  | 会議 |    |                              | 会議 |    |                 |    |    |          |    |    |       | 会議 |    |       |    |    |       |    |    |
| PRイベント、Web及びメディアを活用した情報発信、観光資源・意識調査      | 事業者選定、事業実施                     |    |    | PRイベント           |    |    | 公募型プロポーザル・事業者選定・契約締結         |    |    | 業者打合せ、事業実施、実績報告 |    |    |          |    |    |       |    |    |       |    |    |       |    |    |
| 旅行商品の企画・造成・実施・分析 (インバウンド及び国内向け)、パンフレット作成 | 事業者選定、事業実施                     |    |    | 事業者選定、事業実施       |    |    | 事業者選定・契約締結                   |    |    | 業者打合せ、事業実施、実績報告 |    |    |          |    |    |       |    |    |       |    |    |       |    |    |
| ビッグデータ等を利用した観光客動態分析                      | 事業者選定、事業実施                     |    |    | 事業者選定、事業実施       |    |    | 事業者選定・契約締結                   |    |    | 業者打合せ、事業実施、実績報告 |    |    |          |    |    |       |    |    |       |    |    |       |    |    |
| ガイド等の育成事業                                | ガイド養成研修実施に向けた準備                |    |    | 事業者選定・契約締結       |    |    | ガイドの育成 (研修教材の作成、ガイド候補への研修)   |    |    |                 |    |    |          |    |    |       |    |    |       |    |    |       |    |    |
| 信州とうみ観光協会HP多言語化事業                        | 業者打合せ、事業実施、実績報告                |    |    | 補助金申請・交付決定       |    |    | (観光協会) 事業者選定、契約締結、業者打合せ、事業実施 |    |    |                 |    |    |          |    |    |       |    |    |       |    |    |       |    |    |

# 東御市宿泊交流拠点 整備運営事業

受注候補： FTTマネジメント

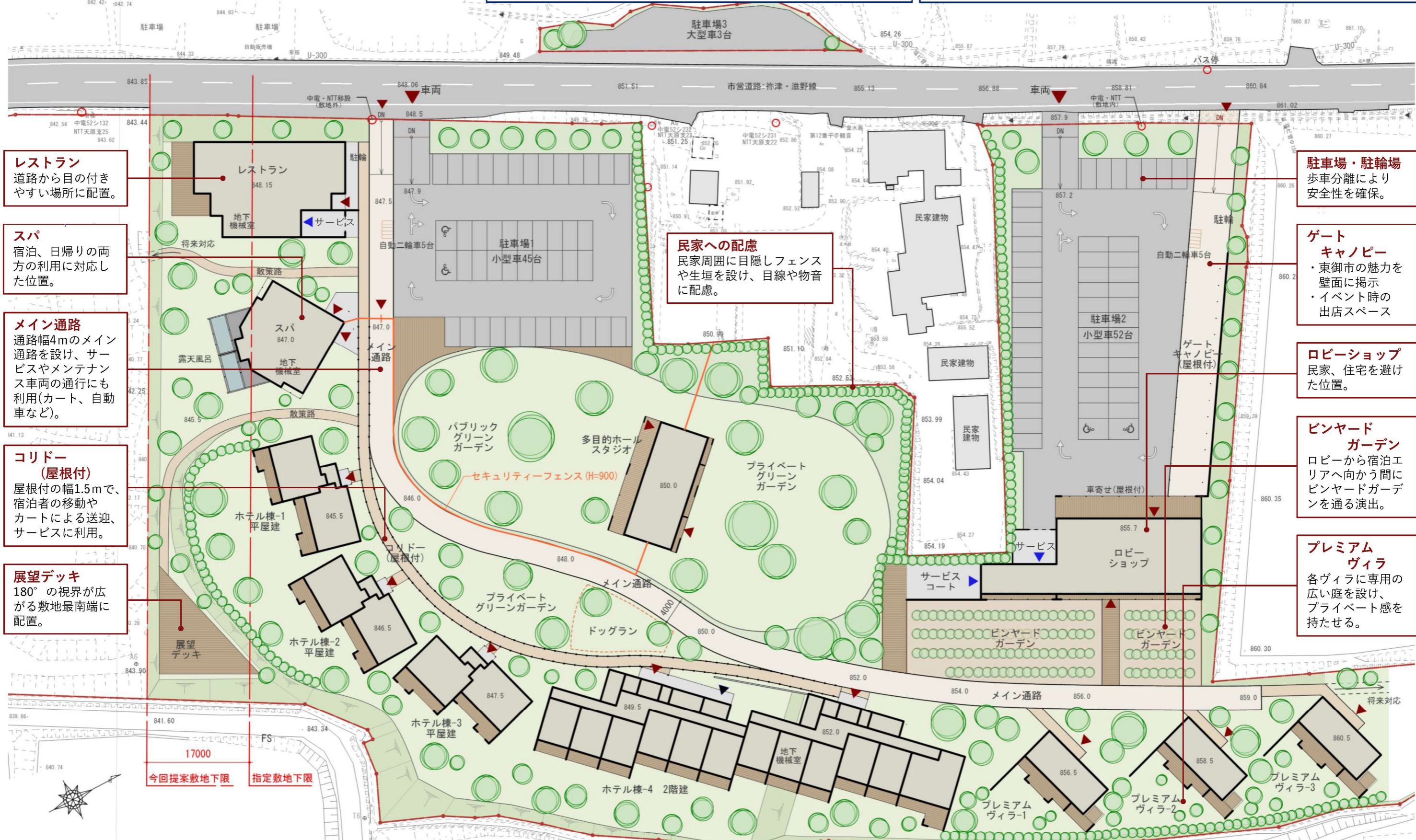


**周囲に溶け込む施設設計**

低層化、分棟・分節化し、豊かな自然に溶け込み、圧迫感のない環境をつくります。敷地の高低差を活かした配置とすることで眺望が確保できます。

**2つのエリアを結ぶグリーンガーデンと多目的ホール**

敷地を宿泊エリアと日帰り訪問エリアに分けて、その中心に広大なグリーンガーデンと多目的ホールを設け、自然に市民の交流が活発化する配置とします。



**レストラン**  
道路から目の付きやすい場所に配置。

**スパ**  
宿泊、日帰りの両方の利用に対応した位置。

**メイン通路**  
通路幅4mのメイン通路を設け、サービスやメンテナンス車両の通行にも利用(カート、自動車など)。

**コリドー(屋根付)**  
屋根付の幅1.5mで、宿泊者の移動やカートによる送迎、サービスに利用。

**展望デッキ**  
180°の視界が広がる敷地最南端に配置。

レストラン  
地下機械室  
サービス  
将来対応  
散策路

スパ  
露天風呂  
地下機械室  
散策路

ホテル棟-1 平屋建  
コリドー(屋根付)

展望デッキ  
ホテル棟-2 平屋建

ホテル棟-3 平屋建

17000  
今回提案敷地下限  
指定敷地下限

車両  
中電・NTT移設(敷地外)  
DN  
848.06  
848.5  
847.5  
847.9  
847.0  
847.0  
846.0  
848.0  
848.0  
4000  
850.0  
850.0  
852.0  
854.0  
856.0  
859.0  
860.5  
860.5

駐車場1 小型車45台  
自動二輪車5台  
多目的ホールスタジオ  
パブリックグリーンガーデン  
セキュリティフェンス(H=900)

ホテル棟-1 平屋建  
コリドー(屋根付)

展望デッキ  
ホテル棟-2 平屋建

ホテル棟-3 平屋建

17000  
今回提案敷地下限  
指定敷地下限

**民家への配慮**  
民家周囲に目隠しフェンスや生垣を設け、目線や物音に配慮。

プライベートグリーンガーデン  
ドッグラン  
メイン通路

ホテル棟-4 2階建  
地下機械室

プレミアムヴィラ-1  
プレミアムヴィラ-2

プレミアムヴィラ-3

駐車場3 大型車3台  
U-300  
854.26  
855.87  
857.29  
858.81  
860.84  
861.02  
860.27  
860.27

民家建物  
854.22  
854.08  
854.47  
854.73  
855.52  
853.99  
854.04  
854.43  
854.19  
854.27  
855.7  
857.2  
857.2  
860.2  
860.2  
860.35  
860.35

民家建物  
854.22  
854.08  
854.47  
854.73  
855.52  
853.99  
854.04  
854.43  
854.19  
854.27  
855.7  
857.2  
857.2  
860.2  
860.2  
860.35  
860.35

民家建物  
854.22  
854.08  
854.47  
854.73  
855.52  
853.99  
854.04  
854.43  
854.19  
854.27  
855.7  
857.2  
857.2  
860.2  
860.2  
860.35  
860.35

民家建物  
854.22  
854.08  
854.47  
854.73  
855.52  
853.99  
854.04  
854.43  
854.19  
854.27  
855.7  
857.2  
857.2  
860.2  
860.2  
860.35  
860.35

民家建物  
854.22  
854.08  
854.47  
854.73  
855.52  
853.99  
854.04  
854.43  
854.19  
854.27  
855.7  
857.2  
857.2  
860.2  
860.2  
860.35  
860.35

民家建物  
854.22  
854.08  
854.47  
854.73  
855.52  
853.99  
854.04  
854.43  
854.19  
854.27  
855.7  
857.2  
857.2  
860.2  
860.2  
860.35  
860.35

**駐車場・駐輪場**  
歩車分離により安全性を確保。

**ゲート**  
キャノピー  
・東御市の魅力を壁面に掲示  
・イベント時の出店スペース

**ロビーショップ**  
民家、住宅を避けた位置。

**ビンヤードガーデン**  
ロビーから宿泊エリアへ向かう間にビンヤードガーデンを通る演出。

**プレミアムヴィラ**  
各ヴィラに専用の広い庭を設け、プライベート感を持たせる。

**3つのガーデンと多様なデッキテラスの設置**

3つの特性が異なる庭園により緑豊かで自然に人が交流できる環境を整備します。法面は在来種を中心とした草花、低木、地被植物を植えます。また、屋根付の様々な木製デッキテラスを設置して多様な居場所をつくります。

**宿泊エリア(ホテル棟・プレミアムヴィラ)**

客室全てを南面させ、開けた景観を望める配置とします。ホテル棟はコリドーによって緩く繋がりを持たせ、スパやレストランへと誘います。プレミアムヴィラは敷地の奥とし、個別のアプローチとすることでプライベート感のある計画とします。

