

- (1) 事業場所：新張479-2番地ほか（合計 20,902.07㎡）
- (2) 事業期間（予定）：事業契約締結の日～令和25年3月末日
 - ① 設計・建設期間：基本契約締結の日～令和10年3月末日
 - ② 維持管理・運営期間：令和10年夏期～令和25年3月末日
- (3) 施設（予定）：ロビー、多目的ホール、温浴施設、古民家レストラン、客室棟、外構等

令和8年度第1回まちづくり審議会資料
令和8年5月29日（金）
東御市企画振興課



南側からの鳥瞰イメージ

▲ 現時点でのイメージです。今後の詳細設計で変更となる場合があります。

1 宿泊交流拠点施設整備事業の概要等

(1) 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、周辺市町村と比較して宿泊施設が少なく、日帰り観光に留まることが多い傾向にあり、これまで市内の観光消費は十分に伸びない状況です。主な要因として、宿泊機能や受入体制の整備が不十分であるとともにインバウンド対応を含めた体験型・滞在型コンテンツや知名度向上に向けた情報発信などが課題でした。

こうした状況を踏まえ、将来を見据えた地方創生事業として、地域資源を最大限に活かした滞在環境や観光コンテンツの充実、受入体制と情報発信の強化、周遊性の向上へ一体的に取り組むことで、市内消費の拡大や雇用創出、関係人口、交流人口の増加につなげる地方創生を図ります。

(2) 国の「地域未来交付金」（旧：新しい地方経済・生活環境創生交付金）を活用した事業費の全体像

（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値を活用。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。

各年度の実施事業概要

（単位：千円）

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 (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
R8年度 (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	0	311,800		16,696
R9年度 (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	1,197,651	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。

2 民間事業者（DBO事業者）の公募と選定等

(1) 公募型プロポーザルによる民間事業者の募集等（令和7年度）

本事業は、効率的・効果的で持続可能な事業推進を図るため、民間の活力を積極的に活用し、設計、建設、運営・管理を民間事業者が一体的に担う「DBO方式」により進めており、令和7年度に事業者を公募し、審査の結果、以下のグループが受注候補者（最優秀提案者）に決定しました。

F T Tマネジメントグループ 代表団体：株式会社ヤマウラ

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 ※SPC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 (設計・工事監理業務契約主体)		建築工事、施工業務を担当 (建築工事請負契約主体)		施設運営及び維持管理を担当 (維持管理・運営業務契約主体)
株式会社第一設計 (長野市)	株式会社嶺水 (飯田市)	株式会社ヤマウラ (駒ヶ根市)	株式会社竹花組 (支店：東御市)	株式会社F T Tマネジメント (設立予定)

※ SPC：SPC（Special Purpose Company：特別目的会社）は、特定の事業のみを行うために設立する法人で、公共施設整備や運営など官民連携事業で広く使われています。



(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まで見据えた設計が可能。
- ③ 自治体の財政・人材負担を軽減
長期運営を民間に任せることで、行政の運営負担の軽減が期待できる。

施設運営・維持管理の協力企業
株式会社インバウンドホールディングス（大阪市） 運営及び施設集客マーケティング企画・実行
株式会社バンブック（東京都渋谷区） 古民家レストランの運営と市のエリアブランディング戦略の実行
株式会社サンワックス（埼玉県熊谷市） 建築、建築設備、外構など保守管理及び環境衛生、清掃業務

宿泊交流拠点施設は、建物の質だけでなく、サービスや運営力によって左右されます。そのため、整備から運営までを民間が一体的に担うDBO方式は、有効な手法といえます。民間事業者が地域の魅力を活かして収益性を追求し、市は適切にモニタリングを行うことで「稼げる観光拠点」を目指します。

3

3 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
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	76,880,054円	契約成立日：R 7.12.19 (登記完了日：R 8.1.23~27)
宿泊交流拠点施設用地の測量等	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	7,822,100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	33,880,000円	R8.3.27
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

4

(2) 令和8年度の主な取り組み

- ① 基本協定の締結 受注候補者「FTTマネジメントグループ」と締結 (R8.4.23)
- ② 基本契約の締結
- ③ 設計・監理業務委託契約の締結
- ④ 建設工事請負締約の締結
- ⑤ 建設工事(用地造成)の着工
- ⑥ 宿泊交流拠点施設の開業等を見据えたプロモーション事業
 - ア ビッグデータ※等を活用した観光客動態調査・分析
 - 市内外にスポットを設定し人流データの計測
 - イ 旅行商品の企画・造成・実施・分析
 - (ア) 首都圏等における食を中心とした観光資源PRイベントの実施
 - (イ) 旅行商品の企画・造成
 - (ウ) モニターツアーの実施・分析(国内・インバウンド向け)
 - (エ) 造成した旅行商品の流通促進
 - ウ 観光ガイドの育成事業
 - 長野県観光機構様との連携によるガイドの育成
 - エ 信州とうみ観光協会HP及びパンフレットの多言語化
 - (ア) 観光協会HPに多言語化対応ページの作成
 - (イ) 多言語パンフレットの作成



▲昨年度実施した食を中心としたPRイベントの様子(場所:銀座NAGANO)

※ビッグデータ:「多種多様かつ巨大なデータ群」です。
 例えば、スマートフォンの位置情報など観光客の移動や滞在の傾向などを把握分析することで、観光施策に役立てることができます。

(3) これまでの事業説明経過



時期	内容	概要	備考
R7年3月24日	市議会3月定例会 全員協議会	導入可能性調査結果報告	R6年7月11日 ~R7年3月13日 「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 (素案) 諮問	R7年3月10日 ~R7年6月30日 「宿泊交流拠点施設整備検討基礎調査」
5月20日~29日	R7年度 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 (素案) 答申	
6月10日	市議会6月定例会 全員協議会	事業概要、宿泊交流拠点施設整備基本構想 (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 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 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 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 9月14日代議員会説明
12月19日	市議会12月定例会 全員協議会	新張区説明会の結果報告	
R8年2月25日	市議会3月定例会 全員協議会	DBO事業公募型プロポーザルの進捗・ 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	市及び受注候補者説明
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	市及び受注候補者説明
3月25日	金井区事業説明会	事業内容・受注候補事業者提案説明	
4月1日	市報とうみ(5月号)掲載	事業概要、公募型プロポーザルの審査結果及び進捗状況説明	
4月8日	周辺事業者説明会	事業内容・受注候補事業者提案説明	市及び受注候補者説明
5月19日~27日	R8年度 市政運営説明会(5地区)	事業概要及び進捗状況説明	

4 今後のスケジュール



項目	R8年4月			5月			6月			7月			8月			9月			10月			11月			12月			R9年1月			R9年2月			R9年3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	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬	上旬	中旬	下旬			
議会						6月定例会説明									9月定例会説明									12月定例会説明 建設工事請負契約上程									R9年3月定例会説明			
市民説明	事業者説明会			市政運営説明会									必要に応じて実施										市民説明会													
DBO事業 (委託業務・工事請負含む)			基本協定締結		基本協定の締結、設計・工事監理業務発注契約締結							設計業務(開発行為・建築確認含む)															建設(造成)工事									
コンソーシアム				会議								会議									会議							会議								
ビッグデータ等を活用した 観光客動態調査・分析				事業者選定・契約締結									業者打合せ	観光客動態分析(来訪地・発地・滞在分析、スポット分析等)、実績報告																						
旅行商品の企画・造成・実施・分析			公募型プロポーザル・事業者選定・契約締結							業者打合せ、首都圏等における食を中心とした観光資源PRイベントの実施、旅行商品の企画・造成、モニターツアーの実施(国内向け・インバウンド向け)等、実績報告																										
観光ガイドの育成事業			事業者選定・契約締結										業者打合せ、ガイドの育成(受講者募集、ガイドライセンス開成、受講者への研修、ガイド認定)、実績報告																							
信州とうみ観光協会HP 及びパンフレットの多言語 誌化			事業者選定・契約締結										業者打合せ、事業実施、実績報告																							

【配置図】 S=1:600



周囲に溶け込む施設設計

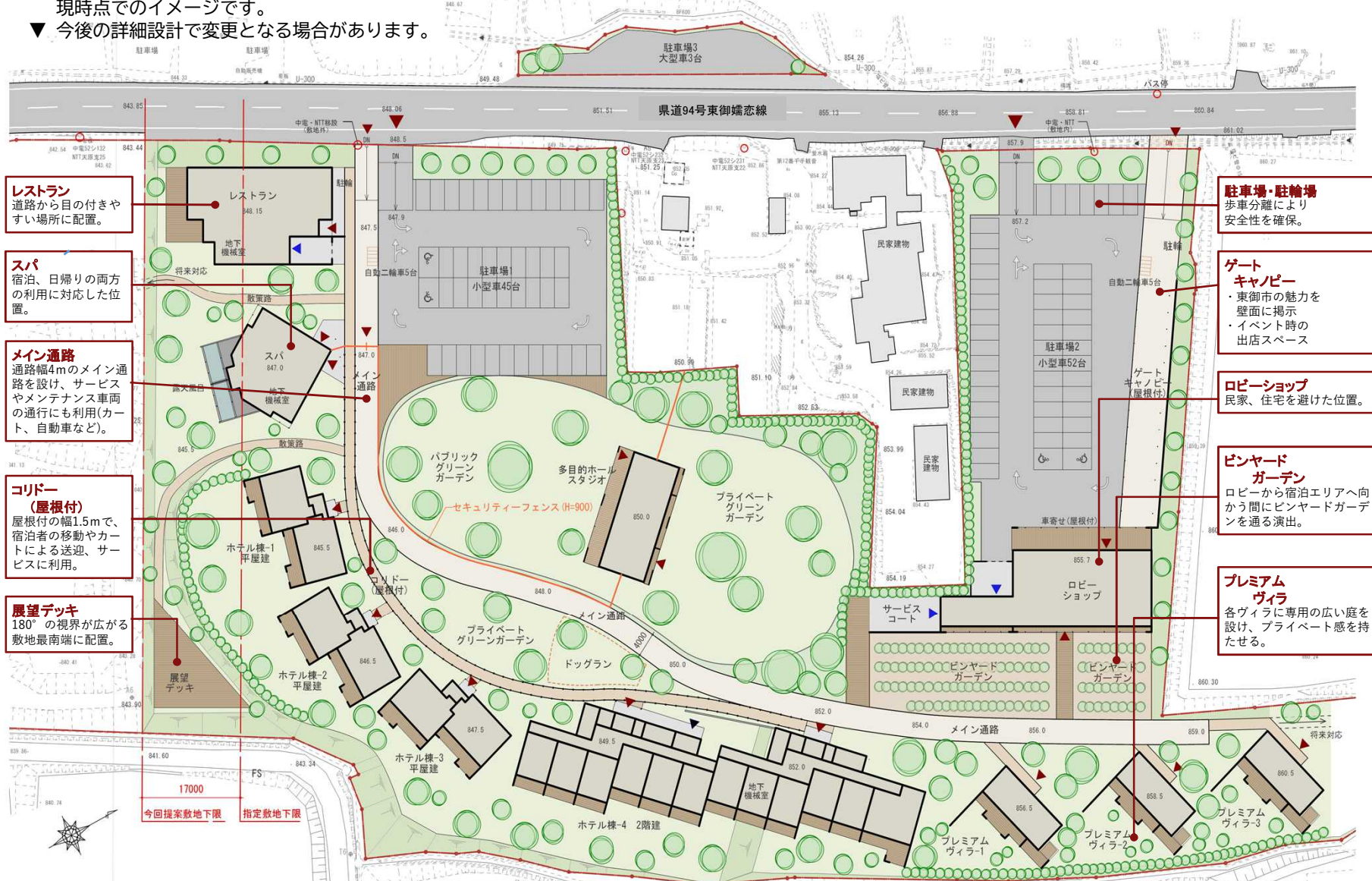
低層化、分棟・分節化し、豊かな自然に溶け込み、圧迫感のない環境をつくります。敷地の高低差を活かした配置とすることで眺望が確保できます。

2つのエリアを結ぶグリーンガーデンと多目的のホール

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のホールを設け、自然に市民の交流が活発化する配置とします。

現時点でのイメージです。

▼ 今後の詳細設計で変更となる場合があります。



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。

駐車場・駐輪場
歩車分離により安全性を確保。

ゲート キャンपी
・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。