

## 愛知県東栄町

### 「預り洩及びログハウス周辺エリアの利活用」に係るサウンディング型市場調査

### 実 施 要 項

#### 目 次

|                                                                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1 サウンディング型市場調査の目的                                                                                                                                         | 1          |
| 2 サウンディングの名称・対象施設                                                                                                                                         | 1          |
| 3 事業における利活用イメージ、現状・課題                                                                                                                                     | 2          |
| 4 サウンディングの対象者（参加できる事業者・団体）                                                                                                                                | 2          |
| 5 サウンディングの流れ・スケジュール                                                                                                                                       | 3          |
| 6 サウンディングの内容・方法                                                                                                                                           | 3          |
| 7 サウンディングでお聞きしたいこと                                                                                                                                        | 4          |
| 8 参加申込                                                                                                                                                    | 4          |
| 9 その他                                                                                                                                                     | 5          |
| 10 実施担当部署（問合せ先・参加申込先）                                                                                                                                     | 5          |
| 様式 1 現地説明会参加申込書                                                                                                                                           | 6          |
| 様式 2 個別対話調査参加申込書                                                                                                                                          | 7          |
| 様式 3 個別対話調査エントリーシート                                                                                                                                       | 8          |
| 参考 1 対象地の位置図                                                                                                                                              | 9          |
| 参考 2 対象地の状況（航空写真）                                                                                                                                         | 10         |
| 参考 3 対象地の現地写真                                                                                                                                             | （別紙）       |
| 参考 4 東栄町観光マップ                                                                                                                                             | （下記アドレス参照） |
| <a href="https://www.town.toei.aichi.jp/secure/4592/omote-ura_compressed.pdf11">https://www.town.toei.aichi.jp/secure/4592/omote-ura_compressed.pdf11</a> |            |

## 1 サウンディング型市場調査の目的

東栄町は、愛知県東部の奥三河地域に位置し、人口約 2,500 人の町です。人口減少が続いていますが、観光振興、移住・定住施策に積極的に取り組んでいます。今回の対象地である「預り淵（あずかりぶち）及びログハウス周辺エリア」の有効活用により、町の活性化及び関係人口・交流人口の増加につなげたいと考えています。

「預り淵」は東栄町の代表的な「ポットホール」であり、愛知県の天然記念物となっています。「預り淵」のある大千瀬川の川床は花崗岩からなり、川床の表面が硬い場合、岩石の表面に割れ目があると、そこが速く削れてくぼみができ、ここに石などが入りこむと、水の流れによってくぼみの中で石が回転し、円形の穴に成長したものが「ポットホール」です。

今回の対象地である「預り淵」に隣接する土地には、国道 473 号からの通路、キャンプ場跡地、かつては個人の別荘として利用されていたログハウス等があります。「預り淵」は、現在は立ち入り・見学はできませんが、今回の事業を機会に災害復旧及び遊歩道整備等を行い、観光資源として活用することとしています。

本要領によるサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）の対象は、6,318 m<sup>2</sup>の土地及び木造 2 階建の延べ面積 237 m<sup>2</sup>の住宅です。

本サウンディングは、これらの土地・建物を観光資源として新たな利活用を行うにあたり、多様な知見や経験を有する民間事業者等との対話を通じて、利活用や方法、運営における公民連携の方法や可能性に対する意見や提案をお聞きし、今後の事業内容の検討、連携パートナーとなる民間事業者の募集にあたって参考にすることを目的としています。

## 2 サウンディングの名称・対象施設

＜名称＞ 「預り淵及びログハウス周辺エリアの利活用」に係るサウンディング型市場調査

※「預り淵及びログハウス周辺エリアの利活用」を以下「事業」といいます。

＜対象施設＞

|    |            |                                                                                     |
|----|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地 | 地番         | 東栄町大字西園目アセモ立<br>9-6,10,11-3,26-1,26-2,26-4,26-5,26-9,27-5                           |
|    | 地目         | 宅地、畑、山林                                                                             |
|    | 地籍         | 6,3118.27 m <sup>2</sup> （合計）                                                       |
|    | 所有者        | 東栄町（普通財産）                                                                           |
|    | 法規制        | 都市計画区域外、自然公園法第 2 種特別地域（天竜奥三河国定公園）                                                   |
|    | 隣接道路       | 国道 473 号（幅員約 10m）                                                                   |
| 建物 | 構造等        | 木造スレート葺 2 階建 平成 12 年建築                                                              |
|    | 敷地面積       | 1,722.5 m <sup>2</sup>                                                              |
|    | 延べ面積       | 237.78 m <sup>2</sup> （1 階 136.69 m <sup>2</sup> 、2 階 101.09 m <sup>2</sup> ）       |
|    | 用途         | 住宅                                                                                  |
|    | 所有者        | 東栄町（普通財産）                                                                           |
|    | 供給処理<br>施設 | 上水道、浄化槽処理、プロパンガス、中部電力<br>携帯電話：docomo、au は通信可能、softbank は圏外<br>テレビ・光回線：北設情報ネットワーク引込済 |

### 3 事業における利活用イメージ、現状・課題

#### <利活用イメージ>

- 三遠南信自動車道浦川インターチェンジから国道 473 号を通過して東栄町に入るエントランス的な場所として活用したい。
- この場所のみで完結させるのではなく、東栄町の他の施設・観光資源（物販・飲食・体験・宿泊・滞在等）と連携しながら、町内の周遊を促すための拠点として活用し、町外からの来訪者の増加、関係人口の増加に貢献させたい。
- 天竜奥三河国定公園内であることから、県天然記念物「預り淵ポットホール」の鑑賞場所として、自然や景観を活かした場所として活用したい。

#### <現状・課題>

- 対象地は建物（ログハウス）が立地しているが、最近では管理を行っていないため、現在は立ち入ることができない。対象地の北側はかつてはキャンプ場であったが、供用休止して長期間が経過し、現在は荒地となっている。
- 「預り淵ポットホール」を眺望できる場所に行くためには、現在は対象地を経由しないと行くことができない状況であり、国道付近から安全にアクセスできる通路等の整備が必要である。
- 建物（ログハウス）は修繕は必要だが十分に使える建物であり、景観等の阻害要因にもなっていないため、除却・建替え等をせずに有効に活用する必要がある。
- 基本は国道 473 号からの自動車によるアクセスになるため、駐車場の確保が必要である。
- 対象地の南東側の入口付近には、現に住居として利用している民有地が存在するため、この敷地の居住環境への配慮が必要である。

### 4 サウンディングの対象者（参加できる事業者・団体）

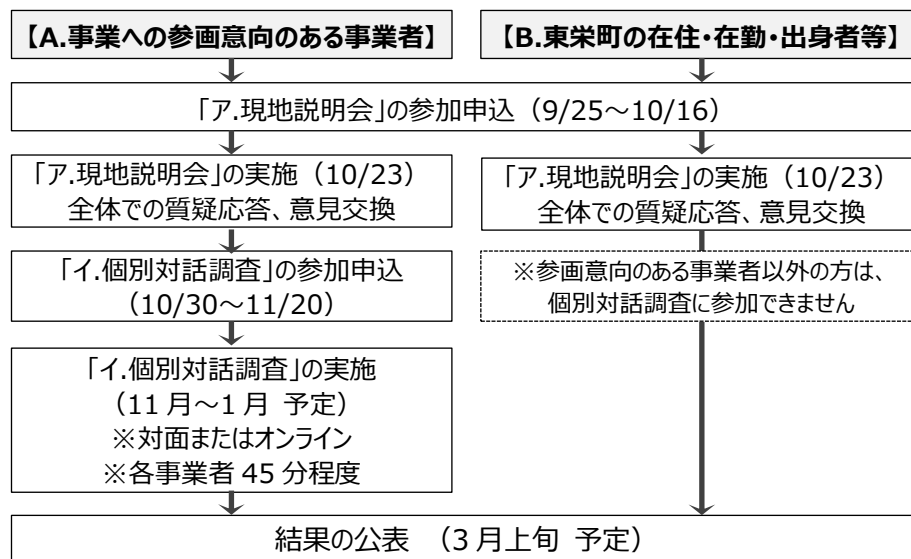
#### 【A.事業への参画意向のある事業者】

- 法人格の種類・有無は問いませんが、本事業に参画する意向のある事業者・団体とします。
- 現地説明会及び個別対話調査に参加できます。
- 次のいずれかに該当する場合は参加できません。
  - ア 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律 225 号）に基づく更生・再生手続き中の事業者等
  - イ 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）又は東栄町暴力団排除条例（平成 24 年条例第 1 号）に規定する暴力団、及びこれらの暴力団と関わりがあると認められる事業者・団体等

#### 【B.東栄町の在住・在勤・出身者等】

- 東栄町に住んでいる、仕事や活動をしている、東栄町出身など、東栄町にゆかりのある個人とします。
- 現地説明会のみに参加できます。
- 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）又は東栄町暴力団排除条例（平成 24 年条例第 1 号）に規定する暴力団の構成員、及びこれらの暴力団と関わりがあると認められる人は参加できません。

## 5 サウンディングの流れ、スケジュール



| 項目              | 実施日・期間                             |
|-----------------|------------------------------------|
| 実施要項の公表         | 令和8年9月25日(金)                       |
| 「ア.現地説明会」の参加申込  | 令和8年9月25日(金)～10月16日(金)             |
| 「ア.現地説明会」の実施    | 令和8年10月23日(金)                      |
| 「イ.個別対話調査」の参加申込 | 令和8年10月30日(金)～11月20日(金)            |
| 「イ.個別対話調査」の実施   | 令和8年11月～令和9年1月<br>※実施日時は各事業者と調整します |
| 結果の公表           | 令和9年3月上旬(予定)                       |

## 6 サウンディングの内容・方法

- 【ア.現地説明会】（「A.事業への参画意向のある事業者」「B.東栄町の在住・在勤・出身者等」とともに参加可能）
- 現地（事業の対象施設）において、対象となる土地・建物を見ていただき、事業の概要を説明します。
  - その後、対象建物（ログハウス）で、質疑や参加者のみなさんと簡単な意見交換を行います。
  - すべての参加者のみなさんが一緒に対象施設を案内・説明し、質疑や意見交換等を行います。
  - 時間は、**【B.東栄町の在住・在勤・出身者等】は 10 時～12 時頃、【A.事業への参画意向のある事業者】は 14 時～16 時頃**を予定しています。
  - 東栄町役場を集合場所とします。集合場所から現地までは東栄町のバスで送迎いたします。現地には駐車場はありませんので、直接の車の乗り入れはご遠慮ください。
  - 詳細については、申し込んだ方にご案内します。
- 【イ.個別対話調査】（「A.事業への参画意向のある事業者」のみ）
- 町の担当者等が事業者・団体等と個別に対話して、意見・提案をお聞きます。
  - 事業者・団体等の都合も踏まえ、実施日時、実施方法（東栄町役場による対面又はオンライン）を調整します。**対話時間は各者 60 分程度**を予定しています。
  - 必須ではありませんが、当日の説明資料を準備・提供いただくと助かります。
  - 詳細については、申し込んだ事業者・団体等にご案内します。

## 7 サウンディングでお聞きしたいこと

【ア.現地説明会】（「A.事業への参画意向のある事業者」「B.東栄町の在住・在勤・出身者等」ともに参加可能）  
簡単な意見交換でお聞きしたいことは、主に次のことです。

- 対象施設の利活用の内容・方法等のアイデア
- 東栄町内の他の施設や観光資源等の連携のアイデア
- その他

【イ.個別対話調査】（「A.事業への参画意向のある事業者」のみ）

主に次のことに関するご意見・ご提案をお聞かせください。すべての項目を網羅しなくても結構です。ご意見・ご提案のある項目についてお話をお聞かせください。

- 東栄町の来訪者及び関係人口増加のために、適切と思われる利活用方法  
（エリア全体、ログハウス、預り泊ットホールに関する土地利用、施設内容、主なターゲット、町内の他の資源との連携方策など）
- 民間事業者の参画、安定的な運営の観点から、適切と思われる事業手法  
（事業手法、事業期間、権利関係、公民の役割分担など）
- 事業のどの部分に関して参画が可能か、参画するための条件など  
（工事等、管理運営、資金調達、来訪者向けプログラムの提供、総合コーディネートなど）
- 東栄町内の事業者、町民等との連携の可能性  
（事業の共同実施、役割分担、雇用、プログラム等の受入など）
- その他

## 8 参加申込

「ア.現地説明会」「イ.個別対話調査」ともに、参加を希望する場合は、必ず申し込みをお願いします。

【ア.現地説明会】（「A.事業への参画意向のある事業者」「B.東栄町の在住・在勤・出身者等」ともに参加可能）

|      |                                                                                                                                                           |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 申込方法 | ・現地説明会参加申込書（様式 1）に必要事項を記載し、電子メールにて期間内に送付してください。<br>・送付いただいた場合は、電話での受信確認をお願いします。<br>・参加者多数の場合は、人数等の調整をさせていただくこともあります。<br>・10月17日（月）以降に、参加の可否と当日の案内の連絡をします。 |
| 申込期間 | 令和8年9月25日（金）から10月16日（金）17時まで                                                                                                                              |
| 申込先  | 東栄町経済課商工観光係 ※「8 実施担当部署」を参照してください。                                                                                                                         |

【イ.個別対話調査】（「A.事業への参画意向のある事業者」のみ）

|      |                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 申込方法 | ・個別対話調査参加申込書（様式 2）及びエントリーシート（様式 3）に必要事項を記載し、電子メールにて期間内に送付してください。<br>・その他に資料を準備頂いた場合は、一緒に添付してください。<br>・送付いただいた場合は、電話での受信確認をお願いします。<br>・実施日時や方法等の調整の連絡を申込者に個別にさせていただきます。 |
| 申込期間 | 令和8年10月30日（金）から11月20日（金）17時まで                                                                                                                                          |
| 申込先  | 東栄町経済課商工観光係 ※「8 実施担当部署」を参照してください。                                                                                                                                      |

## 9 その他

### (1) 意見交換・対話内容等の取扱い

意見交換・対話内容等は、事業者公募の募集要項の作成等、今後の利活用のための検討材料とさせていただきます。

参加者からの意見・提案、東栄町からのコメント等については、いずれも、対話時点におけるものとし、事業者公募に関して何らの約束をするものではありません。

### (2) 現地説明会や個別対話調査に関する費用の負担について

現地説明会や個別対話調査への参加や準備等に費用は、参加者の負担をお願いします。

### (3) 実施結果の公表について

現地説明会や個別対話調査の結果は、概要記録を作成し、後日、東栄町ホームページ等で公表します。公表にあたっては、発言者・提案者等の名称及び知的財産に係る内容については公表しません。

### (4) サウンディング後の事業スケジュール

現時点では、この事業に関するスケジュールは、下のように想定しています。

(正式決定ではないため、変更される可能性もあります。)

令和9年6月頃 連携する民間事業者の提案公募開始

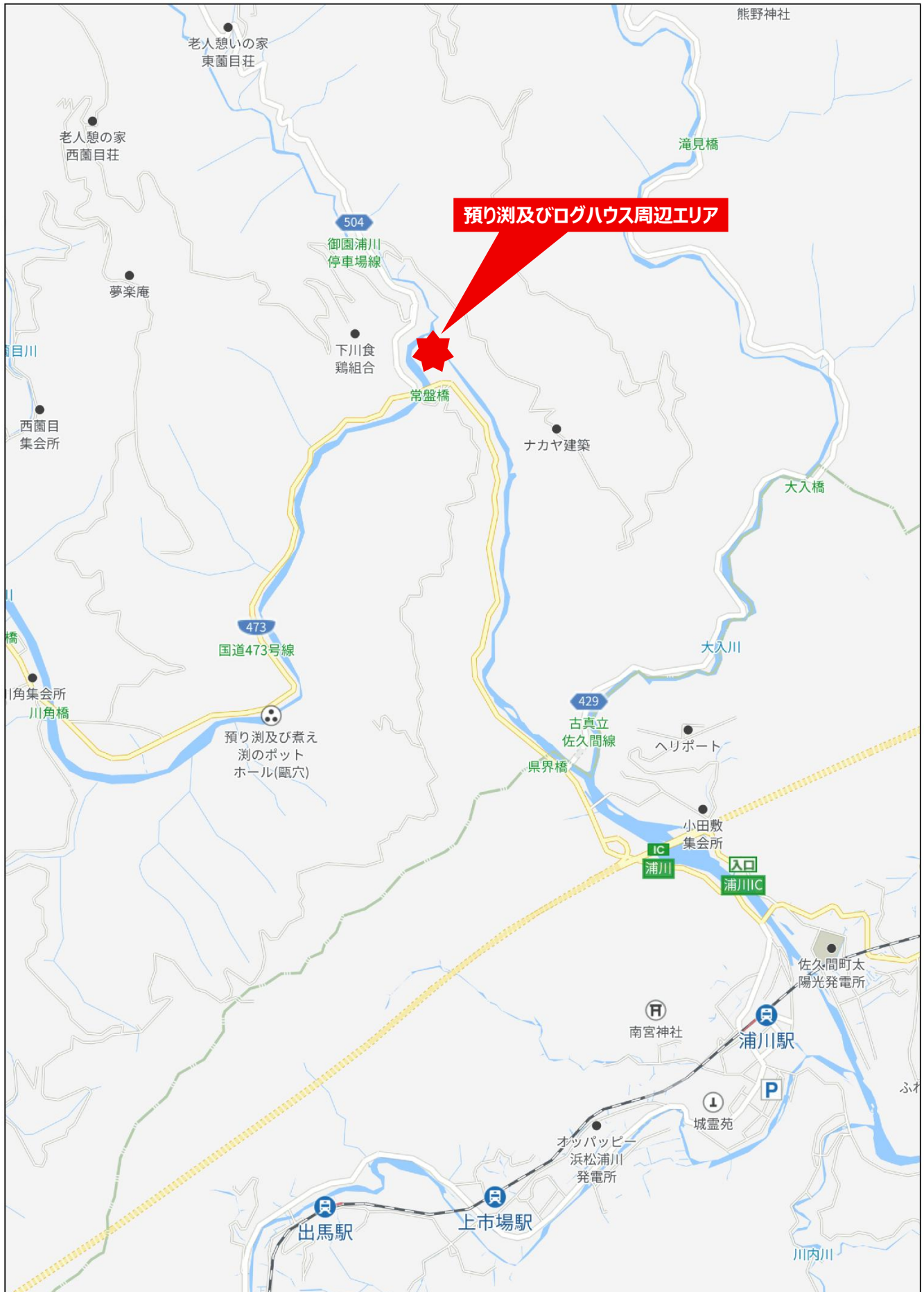
令和9年10月頃 優先交渉権者の選定

令和10年3月頃 正式契約

令和10年4月以降 事業開始

## 10 実施担当部署（問合せ先・参加申込先）

|         |                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------|
| 担当部署    | 東栄町経済課商工観光係                                               |
| 電話番号    | 0536-76-1812                                              |
| ファックス番号 | 0536-76-1428                                              |
| メールアドレス | keizai◆◆town.toei.lg.jp<br>※電子メール送信の際は、「◆◆」を「@」に変換してください。 |



対象地の状況（航空写真）

