

**令和6年度
星と森のロマントピアの施設等の
利活用の検討に向けた
サウンディング型市場調査
実施要領**

星と森のロマントピアの施設等の利活用の検討に向けたサウンディング型市場調査に参加を希望される方は、本要領をご確認の上、ご参加いただきますようお願いいたします。

令和6年9月17日

**弘前市観光部観光課
観光企画係**

目次

1. 調査の背景	1
(1) 調査の背景.....	1
(2) サウンディング型市場調査による民間事業者との対話の実施.....	1
2. サウンディング市場調査の実施	1
(1) サウンディング型市場調査とは.....	1
(2) サウンディングの流れ.....	1
(3) サウンディングの実施スケジュール.....	2
3. ロマントピアの事業及び施設の概要	2
(1) ロマントピアの事業概要.....	2
(2) 土地.....	3
(3) 建物.....	4
(4) 法令制限等.....	4
4. サウンディングの実施内容	5
(1) サウンディングの参加対象者.....	5
(2) サウンディング項目等.....	5
(3) 市が想定する基本的な条件.....	5
5. サウンディングの手続き	6
(1) サウンディングの参加申し込み.....	6
(2) 現地見学会の開催.....	7
(3) 事前資料の提出.....	7
(4) サウンディングの実施.....	8
(5) サウンディング結果の公表.....	8
6. 留意事項	9
(1) 参加事業者の取り扱い.....	9
(2) 費用負担.....	9
(3) 情報の提供.....	9
(4) 追加確認への協力.....	9
7. 問い合わせ先	9

参考資料

- 資料1：ロマントピアの経緯や経営状況に関する資料
 - 1-1：ロマントピアの経緯
 - 1-2：経営状況に関する資料
 - 1-3：弘前市支出一覧
 - 1-4：令和5年度（2023年度）決算報告書
 - 1-5：ロマントピア整備事業概要
 - 1-6：ロマントピア総事業費

- 資料2：ロマントピアの施設、土地、その他の資産等に関する資料
 - 2-1：ロマントピアパンフレット_2024.06月版
 - 2-2：施設一覧
 - 2-3：施設配置図
 - 2-4：工事履歴
 - 2-5：白鳥座見取図
 - 2-6：満天ハウス見取図

様式

- 様式1：サウンディング参加申込書
- 様式2：現地見学会参加申込書
- 様式3：サウンディングシート（事業アイデア・意見等）

1. 調査の背景

(1) 調査の背景

現在、弘前市では、星と森のロマントピア（以下「ロマントピア」と言います。）の施設や土地等を民間事業者が利活用することにより、ロマントピアの更なる活性化を図る方法について検討しています。

ロマントピアは、旧相馬村で平成元年に開業したホテル、コテージ、スキー場、天文台等を有する複合観光施設です。旧相馬村のシンボルであり、弘前市所有となった現在も市の重要な観光資源となっています。幅広い年代向けの多様な施設を有し、自然を満喫できる立地を有しながら、市中心部に近い等のポテンシャルも有しています。

しかし、最近の新型コロナウイルス感染症拡大による収入減に加え、建物・設備等の老朽化による修繕費の増加、利用者のニーズの変化等により、ロマントピアを取り巻く環境は大きく変化しており、こうした変化に対応しながら、更なる活性化を図っていくことが求められています。

こうしたことから、市ではロマントピアの活性化のために民間事業者の持つ経営ノウハウ等を活用して、新たな時代のニーズに対応した施設として生まれ変わるための方法を検討しています。

(2) サウンディング型市場調査による民間事業者との対話の実施

市は、ロマントピアに民間事業者の持つ経営ノウハウ等を活用するために、施設等の貸付・売却、PPP・PFI等の活用等の事業手法を導入することを想定しています。

今般、ロマントピアに関心を有する民間事業者と直接の対話を行うことにより、ロマントピアの活性化の可能性及び民間活力導入の可能性を確認し、今後の事業化の参考とさせていただくため、以下のとおりサウンディング型市場調査を実施します。

2. サウンディング型市場調査の実施

(1) 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（以下「サウンディング」と言います。）とは、民間活力を活用した事業化において公募条件等を設定する前段階として、アイデア・ノウハウのある民間事業者との対話により、市場性を確認するための調査です。

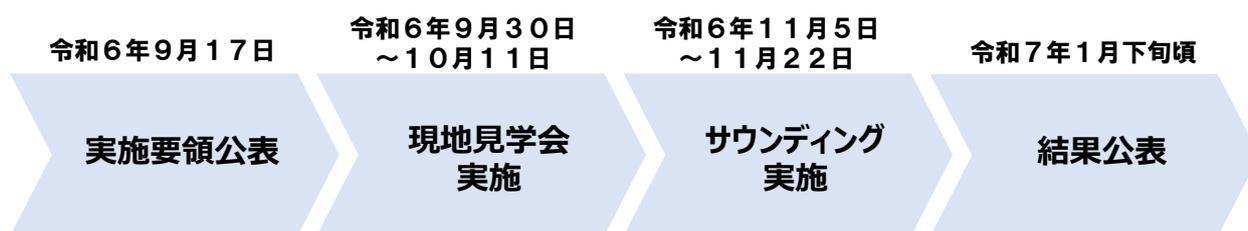
民間事業者との直接の対話を行うことで、市では民間事業者から見たロマントピアのポテンシャルを確認し、民間事業者が参加しやすい現実的な事業手法、公募条件等を把握することができます。また、民間事業者は事前に市の意図が確認できるため、公募参加の判断がしやすくなります。

なお、民間事業者が本サウンディングに参加するための参加費用はありません。市では、民間事業者と対話させていただいた内容を基に、ロマントピアの利活用方法についての検討を進め、最終的な方針が決まり次第、改めて公募等を行います。

(2) サウンディングの流れ

本サウンディングでは、本実施要領を公表した後、現地見学会と市と民間事業者との直接の対話を実施します。

図表1 サウンディングの流れ



(3) サウンディングの実施スケジュール

本サウンディングは、以下のスケジュールで実施します。

図表2 実施スケジュール

実施内容	日程
実施要領の公表（公募）	令和6年9月17日（火）
現地見学会参加申込受付	令和6年9月17日（火）～10月10日（木）
現地見学会の開催	令和6年9月30日（月）～10月11日（金）
サウンディング参加申込受付	令和6年9月17日（火）～10月18日（金）
サウンディング実施	令和6年11月5日（火）～11月22日（金）
実施結果概要の公表	令和7年1月下旬頃

3. ロマントピアの事業及び施設の概要

(1) ロマントピアの事業概要

ロマントピアは、旧相馬村で平成元年に開業しました。ホテル（含プール、温泉）、スキー場、天文台等を有する複合観光施設であり、平成18年に市町村合併で弘前市所有となりました。

開業以来、市の第三セクターが運営しており、現在は第三セクターが指定管理者として運営を行っています。

平成30年度の利用人数は215,193人でしたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響等もあり、令和4年度には77,982人に大幅に減少し、収益が悪化しています。

営業努力により「楽天トラベルアワード2022、2023」を受賞する等の成果はあるものの、現在の運営体制では観光需要の変化や利用者ニーズの多様化への十分な対応は難しいと考えられます。

また、施設の管理状況は良好ですが、竣工から30年程度が経過しており、適宜、故障・不具合箇所の修繕を行っていますが、劣化が進行し、施設の大幅な改修や各施設の用途の見直しも必要となっています。

ロマントピアの各施設の概要は、「図表3：ロマントピア各施設の概要」とおりです。なお、ロマントピアの経緯と経営状況については、「資料1：ロマントピアの経緯や経済状況に関する資料」をご確認ください。

図表3 ロマントピア各施設の概要

施設	概要
宿泊施設：ホテル (星の宿「白鳥座」)	鉄筋コンクリート造等・地上3階・延べ面積4,350.13㎡。 17部屋。定員50名。
レストラン	椅子席52席、座敷席12席(計64席)。
宴会場	宴会場5室(最大100名程度)。
売店	お土産等を販売する売店。
大浴場	天然温泉。大浴場、露天風呂、サウナ
プール	室内温水プール(25m×4コース)。周辺小学校の利用もあり。
宿泊施設：コテージ (満天ハウス)	木造構造物12棟。定員60名。
体験学習館 (カシオペア)	木造2階建て441.37㎡。
森林科学館 (ジュピター)	木造平屋建て524㎡。森林シアタールーム等。
テニスコート	6面テニスコート(うち2面は2013年土砂災害で使用不能)。
バーベキュー	BBQハウス7棟(140名)及び大人数用BBQ「ルピナス」26テーブル(156名)。
ゴーカート	スキッドレーサー2台、トリッピングカー・モーターカー各5台。
天文台	口径40cm反射カセグレン式望遠鏡(西村製)。解説員が常駐。

(2) 土地

ロマントピアの土地の概要は「図表4：ロマントピアの土地の概要」のとおりです。ロマントピアの土地は、いずれも弘前市が所有する行政財産です。

図表4 ロマントピアの土地の概要

所在	弘前市大字水木在家字桜井			
土地区分	地番	所有者	地目	数量(※)
	66番1	弘前市	雑種地(登：山林)	62,262.00㎡
	67番1	弘前市	雑種地(登：山林)	17,306.00㎡
	113番1	弘前市	雑種地(登：山林)	40,526.00㎡
	113番2	弘前市	雑種地(登：山林)	38,553.00㎡
	121番1	弘前市	雑種地(登：山林)	78,644.00㎡

※出典：登記事項証明書(土地) 令和4年7月

※なお、スキー場の一部が含まれている土地がある。

(3) 建物

ロマントピアの主な施設の施設概要は「図表5：ロマントピアの主な施設の概要」のとおりです。なお、「資料2：ロマントピアの施設、土地、その他の資産、サービス等に関する資料」も参照してください。

図表5 ロマントピアの主な対象施設の概要

施設外観		施設概要	
白鳥座		竣工年	平成7年
		構造	鉄筋コンクリート造等
		建築面積	2,626.10 m ²
		延べ面積	4,350.13 m ²
		階数	地上3階
		その他	客室数 全17室
満天ハウス		竣工年	平成元年～
		構造	木造
		建築面積	29.40～67.35 m ²
		延べ面積	29.40～67.35 m ²
		階数	地上1階
		その他	客室数 12室 (12星座の各名称)
体験学習館		竣工年	平成5年
		構造	木造
		建築面積	295.2533 m ²
		延べ面積	441.37 m ²
		階数	地上2階
		その他	—
森林科学館		竣工年	平成5年
		構造	木造
		建築面積	524.00 m ²
		延べ面積	524.00 m ²
		階数	地上1階
		その他	—

(4) 法令制限等

ロマントピアは、都市計画区域外に位置しています。都市計画区域外に位置するため、必要に応じて開発許可の手続きが必要となります。

4. サウンディングの実施内容

(1) サウンディングの参加対象者

サウンディングの参加対象者は、事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。但し、法人又はその代表者が、以下の要件に該当する場合は参加できません。

○サウンディングの参加除外要件

- ・ 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。
- ・ 弘前市建設業者等指名停止要領に掲げる指名停止要件に該当する者。
- ・ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）若しくは破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者。
- ・ 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、第 6 号または暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過していない者が経営、運営に関係している者。
- ・ 国税及び地方税を滞納している者。

(2) サウンディング項目等

サウンディングでは、民間事業者から以下の項目を中心に、対象施設の利活用方法のアイデアや意見等をお聞かせ下さい。なお、事前に「様式 3：サウンディングシート（事業アイデア・意見等）」を提出ください。（詳細は「5（3）事前資料の提出」をご覧ください。）

○サウンディングにおいて主にお聞きしたい項目等

- ・ ロマントピアの施設の利活用への関心と利活用のコンセプトについて
- ・ 利活用を希望する対象施設について
- ・ 想定するサービスや運営の内容について
- ・ 希望する事業方式について（売却、賃貸、PPP 等）
- ・ 地域活性化への貢献について（地域雇用、地域調達、自治体との連携等）
- ・ 提案する事業を実施するために必要な要望事項等について
- ・ その他、質問したい事項について

(3) 市が想定する基本的な条件

ロマントピアの各施設の民間事業者による利活用に際して、現時点で市が想定する基本的な条件は以下のとおりです。

なお、下記の条件は、現時点のものであり確定したものではありません。本調査における民間事業者の意向や関係者等の意向により追加・変更される可能性があることにご留意ください。サウンディングにおいて下記条件の変更を求めるとご意見をご提示いただくことも可能です。

○基本的な条件（今後変更される可能性もあります。）

- ・ 民間事業者による利活用の検討対象は、スキー場を除くロマントピアの全ての施設になります。
- ・ 白鳥座と満天ハウスの宿泊機能については、用途を継続することを想定してください。なお、新たに設備やサービスを付加したり、サービスの水準を変更したりすることはできません。その他の施設については、用途の変更を提案することも可能です。なお、施設を除却す

る場合は、その施設は用途を廃止します。

- ・民間事業者が管理運営する施設は一定の期間は事業を継続することを前提としてください。少なくとも10年程度の継続を想定しています。また、運営に当たっては、現従業員を含む地元人材を可能な限り活用いただくことを想定してください。
- ・現在、ロマントピアに存在する施設はできるだけ活用することを想定してください。白鳥座は必ず活用することを想定してください。なお、天文台は、民間事業者の活用意向がない場合には、市が事業を継続することを想定しています（別途、指定管理者等による事業実施も含まれます。）。その他の施設は、民間事業者による活用意向がない場合には除却することも想定しています。
- ・事業化の方法は、施設等の貸付・売却、PPP・PFI等の活用等が考えられます。民間事業者の意向等も踏まえながら、今後の検討において決定します。なお、施設によって事業化の方法が異なることも想定されます。
- ・各施設の所有関係は、事業化の方法により異なりますが、市が引き続き所有する場合や民間事業者へ売却して民間事業者が所有する場合の両方が想定されます。一部の施設を民間事業者が所有し、その他施設を市が所有する場合も含まれます。なお、民間事業者へ売却する場合には、当該施設の底地も売却することも想定しています。
- ・どのような事業化の方法を活用する場合でも、ロマントピアとして一体的な運営を行うことを想定しています。仮に施設によって異なる民間事業者又は異なる民間事業者のグループが運営を行うことになった場合でも、相互に連携していただくことによりロマントピアとしての一体的な運営を想定しています。

5. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申し込み

サウンディングへの参加を希望する民間事業者は、以下の方法で申し込みを行ってください。

① 申し込み方法

サウンディングへの参加を希望する場合は、「様式1：サウンディング参加申込書」に必要な事項を記入のうえ、電子メールでご提出下さい。

なお、提出漏れ等を防止するため、提出完了後、「観光課 観光企画課 赤石宛」に、直接お電話にてご連絡いただけますようお願いいたします。（連絡先の詳細は「7. 問い合わせ先」をご覧ください）

② 参加受付期間

令和6年9月17日（火）～10月18日（金）17時まで

③ 提出先

弘前市役所 観光部 観光課 観光企画係 赤石

電子メール：kankou@city.hirosaki.lg.jp

(2) 現地見学会の開催

現地見学を希望される方を対象に現地見学会を行います。以下の方法で申し込みを行ってください。なお、現地見学会は任意ですので、申し込みを行わなくても構いません。

① 申し込み方法

現地見学を希望する場合は、「様式2：現地見学会参加申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メールでご提出下さい。

なお、提出漏れ等を防止するため、提出完了後、「観光課 観光企画課 赤石宛」に、直接お電話にてご連絡いただけますようお願いいたします。（連絡先の詳細は「7. 問い合わせ先」をご覧ください）

② 申込期間

令和6年10月10日（木）17時まで

③ 提出先

弘前市役所 観光部 観光課 観光企画係 赤石
電子メール：kankou@city.hirosaki.lg.jp

④ 実施日時

令和6年9月30日（月）～10月11日（金）

希望を踏まえて、別途調整したうえで、日時等をご連絡いたします。

なお、希望により上記日程とは別にサウンディング当日に実施することも可能です。

⑤ 会場及び集合場所

ロマントピアの白鳥座の入り口を集合場所とします。希望する場合は、市役所から現地まで公用車で送迎することも可能です。詳細は、申し込み後、個別に調整させていただきます。

(3) 事前資料の提出

サウンディングへの参加申し込みをされた民間事業者は、以下の手続きで事前資料をご提出ください。

① 提出方法

サウンディングへの参加を希望する場合は、「様式3：サウンディングシート（事業アイデア・意見等）」に必要事項を記入のうえ、電子メールでご提出下さい。必要事項の記入は、現時点で記入可能な範囲で構いません。また、様式3以外に説明に必要な資料がございましたら、適宜、参考資料として添付ください。

なお、提出漏れ等を防止するため、提出完了後、「観光課 観光企画課 赤石宛」に、直接お電話にてご連絡いただけますようお願いいたします。（連絡先の詳細は「7. 問い合わせ先」をご覧ください）

② 提出期限

令和6年10月18日（金）17時まで

③ 提出先

弘前市役所 観光部 観光課 観光企画係 赤石
電子メール：kankou@city.hirosaki.lg.jp

(4) サウンディングの実施

サウンディングは、以下の方法で実施します。なお、実施方法の詳細は、申込者に対して個別に通知します。

① 実施期間

令和6年11月5日(火)～11月22日(金)の間で随時実施
※午前9時から午後5時まで、土日祝日を除きます。

② 所要時間

60～90分程度

③ 実施場所

弘前市役所 会議室
詳細はサウンディング実施日時と併せてご連絡いたします。

④ 実施方法

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、申込者の単位で民間事業者ごとに個別に実施します。

なお、サウンディング当日に提出する資料がある場合は「4部」ご持参いただきますようお願いいたします。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、令和7年1月下旬頃に結果の概要を市のホームページで公表します。公表に当たっては、参加者のアイデア保護等を考慮し、参加者名は公表いたしません。なお、公表内容について、市が参加者のアイデア保護等の懸念があると判断した場合には、必要に応じて事前に参加者に確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはならないことを予めご了承のうえご参加下さいますようお願いいたします。ただし、サウンディングの結果等を踏まえて方針等を検討していくことから、参加された民間事業者の提案内容が公募条件等に反映される可能性はあることにご留意ください。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する書類の作成・提出、参加に必要な交通費等の全ての費用は、参加する民間事業者の負担とします。

(3) 情報の提供

本実施要領や参考資料等で提供した資料や情報以外で、本事業の検討のためにロマントピアに関する資料の閲覧等により情報の提供を求める場合には、「7. 問い合わせ先」までご相談ください。なお、情報の提供に当たっては秘密保持契約の締結等を条件とする場合があります。

(4) 追加確認への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の確認等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

7. 問い合わせ先

本サウンディングに関する問い合わせ先は、以下のとおりです。

〒036-8551 弘前市大字上白銀町1-1

弘前市役所 観光部 観光課 観光企画係 赤石

TEL：0172(35)1128 FAX：0172(38)5867

電子メール：kankou@city.hirosaki.lg.jp