

## 京都市京北森林公園の土地等の活用事業者の選定及び京都市森林文化交流センター（森愛館）を含む山村都市交流の森センターエリア等の活用事業者の募集について

本市では、京都市京北森林公園（以下「森林公園」という。）及び京都市森林文化交流センター（愛称：森愛館（以下「森愛館」という。））について、本市の公の施設としては令和5年3月末をもって廃止のうえ、施設を活用する民間事業者等による運営への移行と地域活性化を図る方向性をお示しし、これまで取組を進めてきたところです。

この度、森林公園の施設を活用する民間事業者等について募集を行ったところ、2者から応募があり、「京都市京北森林公園の土地等の活用事業者選定委員会」における審査結果を踏まえ、株式会社セントラルフルーツを活用事業者として選定することとしました。

また、森愛館を含む山村都市交流の森センターエリア等の民間活用に向けては、（公財）京都市森林文化協会（以下「協会」という。）において、センターエリアの施設を一体的に活用する民間事業者等を10月17日から12月16日までの間に募集し、協会が設置する「山村都市交流の森センターエリア等の活用事業者選定委員会」において審査のうえ、活用事業者を選定してまいりますので、御報告します。

### 第1 森林公園の活用事業者の選定について

#### 1 施設概要

所在地	京都市右京区京北塔町愛宕谷25番地の3	
敷地面積	約21,852㎡	
既存建物等の概要	きのこ館（木造平屋建て1棟） 森林浴歩道 林間広場 林間木製遊具 野外炉、野外卓 修景林（展示林含む） 駐車場	延床面積約326㎡ 約433m 約2,000㎡ 4基 各10基 20,885㎡ 約300㎡
竣工	平成12年3月竣工	
指定管理者	特定非営利活動法人森守協力隊 （指定期間：平成31年4月1日～令和5年3月31日）	

## 2 活用事業者の公募に係る主な募集条件

### (1) 活用事業者を求める事業計画の内容

- ア 地域の特産林産物（きのこ等）生産の振興や需要拡大
- イ 自然を生かした学習プログラムの提供
- ウ 地域との調和と活性化への貢献
- エ 年間を通じた集客につながるサービス提供や情報発信の取組
- オ 上記事業の実施に必要な施設整備、改修等

### (2) 土地の貸付期間及び貸付料等

- ア 土地貸付期間は10年以上60年未満の範囲内で、年間賃料100万円以上
- イ 建物及び付帯設備については無償譲渡

## 3 活用事業者の選定経過

- 令和4年6月23日 第1回「京都市京北森林公園の土地等の活用事業者選定委員会」開催（募集要項及び選定基準の策定）
- 6月30日 募集要項配布開始
- 8月30日 募集締め切り、株式会社セントラルフルーツ及び特定非営利活動法人森守協力隊の2者から応募
- 9月26日 第2回「京都市京北森林公園の土地等の活用事業者選定委員会」開催（プレゼンテーション審査及び活用事業者の選定）

## 4 活用事業者の選定結果

	事業者名	評価点
選定事業者	株式会社セントラルフルーツ	67点／100点
非選定事業者（次点）	特定非営利活動法人森守協力隊	65点／100点

## 5 活用事業者による事業計画の概要

### (1) 事業概要

- ア 既存施設及び設備の改修、バーベキュー施設の増改築や駐車場の整備を行う。
- イ 特産林産物（きのこ等）について、栽培地を周辺の自社所有地も含めて拡大することで生産を増強し、ブランド化を進めるとともに、自社の販売網を活かして全国に販売する。
- ウ 現在実施されている森林学習プログラムを踏襲して実施し、その改善に努める。
- エ 地元産のアユやジビエを使った飲食サービスの提供を行うとともに、ザクロやカリン等の果樹を植栽し、その加工品の販売等を行う。
- オ 近隣の自社施設（農場、6次産業施設）との連携の下で集客力を強化するとともに、旅行会社と連携した地域の観光振興に取り組む。

### (2) 貸付希望期間及び貸付希望価格

15年、年間賃料100万円

## 6 「京都市京北森林公園の土地等の活用事業者選定委員会」による講評

### (1) 「京都市京北森林公園の土地等の活用事業者選定委員会」委員構成

氏名	役職等
◎青合 幹夫	京都府森林組合連合会代表理事会長
○丘 眞奈美	京都ジャーナリズム歴史文化研究所代表
河原林 勝	京北山国自治会会長
篠田 直明	税理士
田中 眞理	市民公募委員

敬称略・五十音順、◎…委員長、○…副委員長

### (2) 活用事業者の事業計画に関する講評の内容

#### 【全体評価】

企業として安定した財務基盤を有しており、森林公園の近隣で運営している自社施設との連携や、地域との関係構築の実績等から、計画の実現可能性を高く評価する。

また、全国の百貨店等に農産物の販売網を持ち、農産物のブランド化のノウハウも有していることから、きのこ等の特用林産物の生産を拡大し、京北地域の新たなブランド製品の創出も期待でき、地域活性化につながる提案であると評価する。

#### 【評価項目ごとの評価点】

##### ア 事業者の適格性

株式会社セントラルフルーツは、京都市内に本社を置き、組織としてサポート体制が確立しており、森林公園の近隣で自社農場や6次産業施設を運営していることから、それらの施設との応援・協働体制も充実している。

また、本業の青果業及び食品加工業では堅実な経営を行っており、本施設を長期にわたって安定的に運営できる財務基盤を有していることから、活用事業者としての適格性を高く評価する。

##### イ 事業計画について

###### (7) 事業計画の実現可能性

森林公園の近隣で運営している自社農場や6次産業施設の人員や設備を共用し、相乗効果を高めることで収益性を確保していくとともに、これら近隣施設の利用客に対するアプローチや、全国の百貨店内の自社テナント店頭に印刷物を配架することで発信力を高め、集客力を向上させる計画であり、これらは、自社のリソースを最大限に活用した有意な内容である。また、具体的な資金計画が示されており事業計画の実現可能性を高く評価する。

###### (4) 施設運営の方向性

現在、森林公園で展開されているきのこなどの特用林産物の生産や、地域の農産物を活用した飲食の提供、自然を生かした学習プログラムの継承・発展を掲げており、具体的なプログラムの提案は無かったものの、基本コンセプトを踏まえた運営方針であると認める。

**(d) 地域の特産林産物の生産振興、自然を生かした学習プログラムの提供**

自社の施設・設備及び販売網を活用した特産林産物の生産拡大やブランド化の推進など自社の強みを生かした提案を評価する。

**(e) 地域との調和と活性化への貢献**

株式会社セントラルフルーツは、平成24年に京北に自社農場を開設し、本年4月には京北山国地区にレストランとショップからなる「八百一郷蔵前」を開店するなど、年々地域との連携を深め、積極的に地域住民の雇用を進めている実績がある。

引き続き、森林公園の運営を通じて地域の雇用創出に取り組むとともに、地域の特産物であるアユやジビエを使ったメニュー提供や、旅行会社と連携した地域の観光振興にも取り組む意向であり、更なる地域活性化への貢献が期待できるものと認める。

**(f) 施設・設備整備**

きのこ館やバーベキュー施設の改修など、事業を実現するために相当程度の改修費が見込まれており、資金調達についても具体的かつ妥当な提案がなされており、高く評価する。

**ウ 貸付価格の提案**

最低貸付料以上の貸付希望価格が提案されている。

**【選定に当たっての付帯意見】**

森林を生かした木育や食育など、自然を生かした学習プログラムの提供に関しては、経験や実績が無く、現指定管理者の事業内容の継承や改善を行うとの提案に留まっていることから、実績ある事業体等と連携するなど、プログラムの内容やその実施手法について、早期に具体的な事業計画を京都市に示すこと。

**7 今後の予定**

活用事業者と本市との間で、提案のあった事業計画の具体化に係る協議を継続していくとともに、森林公園の活用に係る基本協定を締結する。また、令和4年11月市会において、施行日を令和5年4月1日とする「京都市京北森林公園条例を廃止する条例」を提案し、議決のうえは、令和4年度中に、土地の貸付契約及び建物等の譲渡契約を締結する。

令和5年4月以降、不動産登記や保証金の納入等の手続きを経て、活用事業者に土地及び建物を引き渡したのち、活用事業者において必要な施設・設備整備を行い、新たな施設の開業を目指すものとする。

## 第2 森愛館を含む山村都市交流の森センターエリア等の活用事業者の募集について

### 1 施設概要

#### (1) 森愛館

所在地	京都市左京区花脊八桝町250番地
敷地面積	約3,500㎡
既存建物の概要	多目的ホール棟（鉄筋コンクリート造1棟） 延床面積680.03㎡ 管理棟（木造2階地下1階建1棟） 延床面積235.52㎡
竣工	平成10年7月
指定管理者	（公財）京都市森林文化協会 （指定期間：平成31年4月1日～令和5年3月31日）

※敷地は、個人所有の民有地を本市が有償で借り受け、地上権を設定

#### (2) 森愛館以外の山村都市交流の森センターエリアの施設

敷地面積	約15,000㎡
設置者	施設概要
（公財）京都市 森林文化協会	名称：翠峰荘 構造等：木造2階建2棟 延床面積1,163㎡ 内容：宿泊施設（客室6室，大広間1室）、食堂 竣工：平成9年6月
	名称：案内休憩所（体験交流センター） 構造等：木造2階建1棟 延床面積約400㎡ 竣工：平成6年10月
	名称：バーベキュー場 構造等：4箇所（最大収容人数170名）
京都市森林組合	名称：森の工房「もくじゅ」（木材需要促進センター） 構造：木造2階建1棟 延床面積725㎡ 内容：木工教室等 竣工：平成6年8月

※敷地は、いずれも個人所有の民有地を本市が有償で借り受け、地上権を設定

## 2 これまでの経過

### (1) 概要

協会において、ワークショップの開催やアンケート調査等を通じて地元住民の意見を聴取しながら、これまでの施設の用途にとらわれない新たな活用により、木の文化や食文化など、地域資源を最大限に生かした新たな価値創造、地域活性化の拠点施設として、山村都市交流の森センターエリア全体の再生を図ることとする活用方針を策定した。

また、本年5月の産業交通水道委員会での報告以降、協会及び本市等において、不動産鑑定評価の実施や、令和3年度に実施したサウンディング型市場調査に参加した民間事業者等へのヒアリング、地権者との協議を行いながら、センターエリア内の土地及び建物の貸付又は譲渡に係る料金設定など、活用事業者が参入しやすい活用条件の検討を進めてきた。

これらの検討を踏まえて、令和4年9月に、協会が設置する「山村都市交流の森センターエリア等の活用事業者選定委員会」での審議により、活用事業者の公募に係る募集要項を策定した。

## (2) 「山村都市交流の森センターエリア等の活用事業者選定委員会」委員構成

氏名	役職等
川勝 雪貴	次代の担い手とのワークショップ参加者
古瀬 ゆかり	京都市左京区長
○篠田 直明	税理士
中野 三郎	左京北部山間地域自治連絡協議会会長
◎長島 啓子	京都府立大学大学院生命環境科学研究科教授

敬称略・五十音順、◎…委員長、○…副委員長

## 3 活用事業者の募集条件

### (1) 活用事業者に求める事業計画の内容

山村都市交流の森センターエリアを一体的に活用し、周辺の森林エリアとも調和しながら、以下の取組を行う事業計画とする。

- ア 森林の保全など環境に配慮しつつ地域資源を最大限活用した取組
- イ 木の文化や食文化をはじめとした地域の魅力発信に資する取組
- ウ 地域住民の雇用や関係人口ひいては定住人口の増加、農林業の振興に加えて、災害時における地域住民の安全安心の確保など地域の活性化に資する取組
- エ 広く地域関係団体や住民と連携し、地域資源を繋ぎ、新たな価値を創造する左京北部山間地域振興の中核となる取組
- オ 四季を通じて安定的かつ持続的に活動・運営が可能な取組
- カ 長期的な活用が図られるよう、老朽化した施設の必要な修繕や改修等、ハード面の整備を伴う取組

### (2) 土地・建物の活用条件

土地については、本市が民有地に設定している地上権の転貸による貸付契約とし、貸付期間は10年以上50年未満の範囲内で、年間賃料1,110,750円とする。

建物については、活用事業者の希望に応じて、譲渡又は貸付のいずれかを選択できるものとする。そのうち、「案内休憩所」と「もくじゅ」については、活用事業者の参入障壁を下げる観点から、譲渡も貸付も受けず、活用しないことも可とする。

譲渡を選択する場合は、いずれの建物も活用事業者に無償譲渡するとともに、下表に記載のとおり、土地の賃料に当該建物の敷地面積相当の賃料を加算する。

貸付を選択する場合は、下表に記載の金額以上で、活用事業者が提示する額とする。貸付期間は、土地の貸付期間を上限とし、10年ごとに更新するものとする。

建物	譲渡の場合の土地年間賃料 (加算分)	貸付の場合の建物年間賃料*
森愛館	160,578円	160,578円以上
翠峰荘	145,690円	950,000円以上
案内休憩所	81,355円	200,000円以上
もくじゅ	98,418円	373,000円以上
合計	486,041円	1,683,578円以上

※貸付の場合における翠峰荘、案内休憩所、もくじゅの建物年間賃料は、土地の賃料に建物の所有者が負担する固定資産税額等を加算して算定

### (3) その他

第三者への土地等の転貸、譲渡等のほか、風俗営業、廃棄物処理、騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼすおそれのある用途に供することはできないものとする。

## 4 今後の予定

令和4年10月17日から、協会において募集要項を配布しており、12月16日まで活用事業者を公募する。その後、令和5年1月頃に、「山村都市交流の森センターエリア等の活用事業者選定委員会」でのプレゼンテーション審査を経て、活用事業者を選定し、協会等と活用事業者の間で、山村都市交流の森センターエリア等の活用に係る基本協定を締結する。

また、令和4年11月市会において、施行日を令和5年4月1日とする「京都市森林文化交流センター条例を廃止する条例」を提案し、議決のうえは、令和4年度中に、土地の貸付契約並びに各建物所有者と建物等の譲渡又は貸付契約を締結する。

令和5年4月以降、不動産登記や保証金の納入等の手続きを経て、活用事業者に土地及び建物を引き渡したのち、活用事業者において必要な施設・設備整備を行い、新たな施設の開業を目指すものとする。

なお、活用事業者の公募の結果、応募がなかった場合又は相応しい事業者の選定に至らなかった場合には、協会及び本市等の連携の下、貸付条件等の見直しを含め、活用を希望する事業者の掘り起こしや誘致に向けた取組を進めていくこととする。