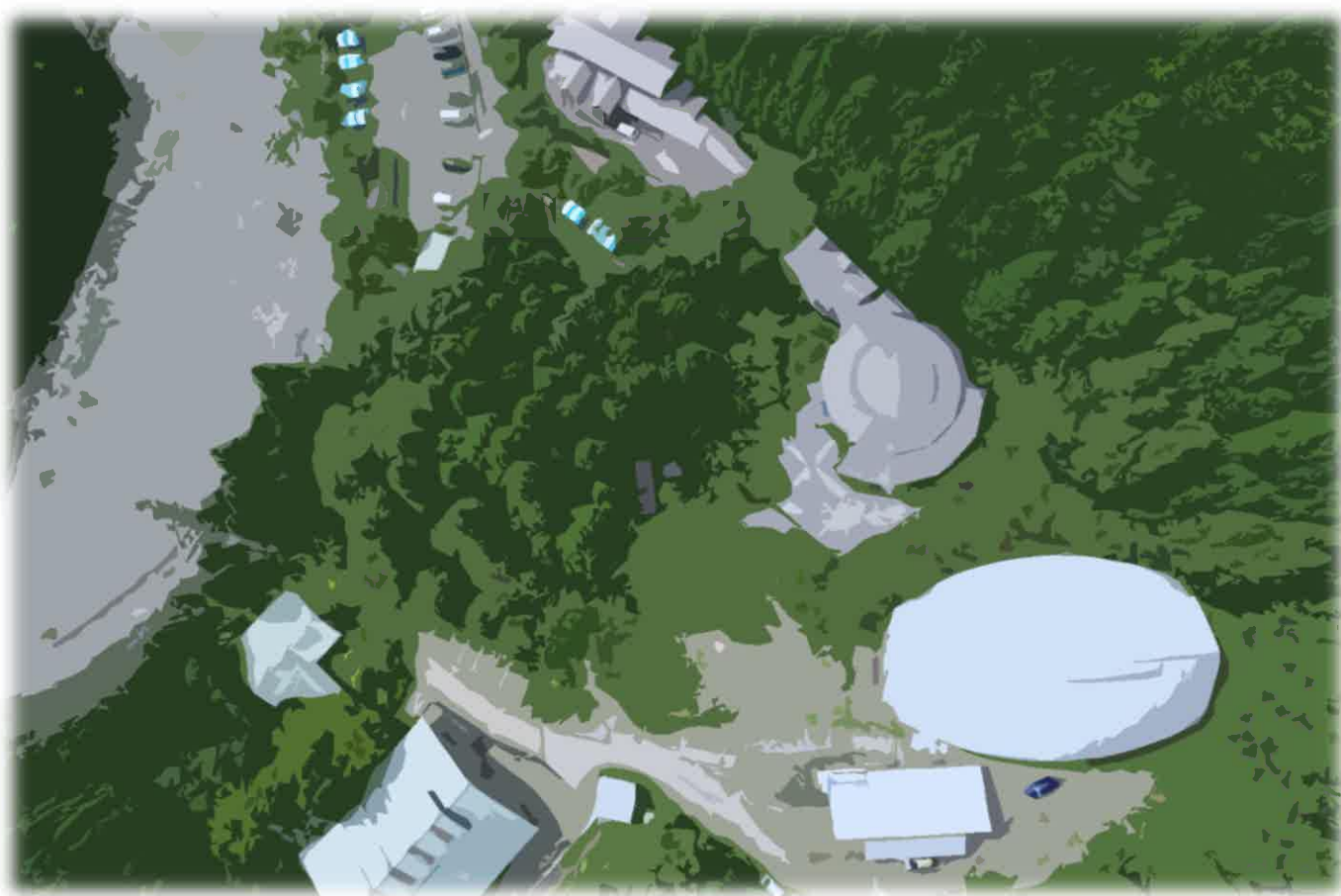


山村都市交流の森センターエリア等の 活用事業者選定のための募集要項



令和4年10月

公益財団法人京都市森林文化協会

目 次

I	趣旨	1
II	「山村都市交流の森」の概要	2
1	設置目的	
2	概要	
3	位置	
III	「交流の森センターエリア」の概要	3
1	概要	
2	土地	
3	公法上の規制等	
4	建物	
5	付帯施設	
6	インフラ施設	
IV	活用計画	7
1	基本的な考え方	
2	活用の方向性	
3	地域住民との協議等	
4	事業者の創意工夫による提案	
5	事故防止や緊急対応等を踏まえた計画の提案等	
6	活用開始時期	
V	土地・建物等の活用条件	9
1	土地	
2	既存の建物及び付帯施設	
3	事業者が新設する建物及び付帯施設	
4	インフラ施設	
5	その他注意事項	
VI	貸付料、譲渡料及び保証金	11
1	土地の貸付料	
2	建物の譲渡料	
3	建物の貸付料	
4	支払い時期	
5	保証金	

VII	応募等について	13
1	応募資格	
2	応募方法	
3	提出書類の取扱い	
4	質疑及び回答	
5	現地見学の実施	
6	基礎資料の貸出し	
VIII	活用事業者の選定方法	15
1	活用事業者の決定	
2	審査結果の通知	
3	選定委員会委員との接触の禁止	
IX	活用事業者選定後の手続	16
1	基本協定の締結	
2	契約締結	
3	貸付等契約に係る事項	
4	解体準備金の確保	
5	合意解除	
X	選定スケジュール	18
XI	申込先・問合せ先	18
	(参考資料)	19

I 趣旨

山村都市交流の森（以下「交流の森」という。）は、左京北部山間地域（久多・広河原・花脊・別所・百井）の活性化を図るために、京都市が平成元年に策定した『『ふるさと森都市』の地域づくり－左京区北部農林業地域振興構想－』（以下「ふるさと森都市構想」という。）の中核施設として整備されました。そして、交流の森の管理運営を行う団体として、平成4年11月に財団法人花脊森林文化財団（現：公益財団法人京都市森林文化協会（以下「協会」という。）（平成23年2月改組））を設立しました。

交流の森のセンターエリアには、協会が休養施設（翠峰荘）及び森都市案内休憩所（案内休憩所）を、京都市森林組合が木材需要促進センター（もくじゅ）を、京都市が森林文化交流センター（森愛館）を設置し、左京北部山間地域での自然観察やレクリエーション活動、山村・森林文化を継承する活動を通じて、地域住民と都市住民が交流する機会を創出する拠点として協会が一体的に運営してきました。

しかしながら、余暇活動の単位が団体から個人へ移行、多様化するなどにより、施設の利用が低迷しつつある中、新型コロナウイルス感染症の影響を受け利用が著しく減少しました。特に固定経費の支出が多い翠峰荘については、令和元年から冬季期間（1－3月）を休業とし、経費を節減することで営業を継続できるよう努めましたが、新型コロナウイルス感染症の影響による利用者減に伴う赤字幅が見通せないため、令和3年10月末をもって翠峰荘の経営を断念し休業に至りました。

このような中、令和3年9月に行われた京都市による交流の森の活性化に向けたサウンディング調査に協会も同調し、民間事業者との連携による交流の森センターエリア内施設等の新たな活用を目指すこととしました。

これらを受けて、民間事業者との連携による交流の森センターエリア内施設等の利活用について検討、議論を深めていくため、令和4年2月に京都市、協会、学識経験者及び地元関係者等から幅広く意見を聴く場として「山村都市交流の森センターエリア内施設等の活用に係る意見聴取会」を設置し3回の会議を行いました。同時に、地域住民で構成される左京北部山間地域自治連絡協議会の意見も伺いながら「山村都市交流の森センターエリア等の活用方針（案）（以下「活用方針」という。）」を策定しました。

併せて、地域の次代を担う若手住民が参加した座談会を令和4年4月と同5月に開催し意見交換を行い、交流の森の将来像について充実した議論が重ねられるとともに、地域の皆様に対し、アンケート調査を実施し広く意見を募集しました。

本要項は、これらを踏まえて、交流の森センターエリア等の活用方策について、施設所有者である協会、京都市森林組合、京都市（以下「協会等」という。）の連携の下、協会が主体となって、より良い提案を行う民間事業者を公募型プロポーザル方式により広く公募・選定するに当たり、必要な事項を定めたものです。

Ⅱ 「山村都市交流の森」の概要

1 設置目的

- (1) 『ふるさと森都市』の地域づくり - 左京区北部農林業地域振興構想 - (平成元年度策定) の具体化、健康都市構想の一翼を担う。
- (2) 地域の自然環境の保全、林業の継続により森林文化の維持・継承を図る。
- (3) 森林文化の啓発、保健休養等を通じて健康で豊かな市民生活の実現を図る。
- (4) 地元就労機会の確保、農林産物の提供等を通じた地域振興を図る。

2 概要

左京北部山間地域の中核施設として、豊かな自然と調和した山村文化・森林文化の継承と発展を図り、地域と都市住民の交流を促進するとともに、農林業を活かした地域振興を推進するために整備され、平成10年7月に全面オープンしました。

交流の森は、花脊八桝町、原地町、大布施町、久多下の町から成る森林エリア(1075.5ha)と、各施設が建ち並ぶセンターエリア(1.5ha)で構成しています。

森林エリアには、関西では珍しい高層湿原を有する八丁平などがあり、四季を通じて自然散策やレクリエーションを体験することができます。

3 位置

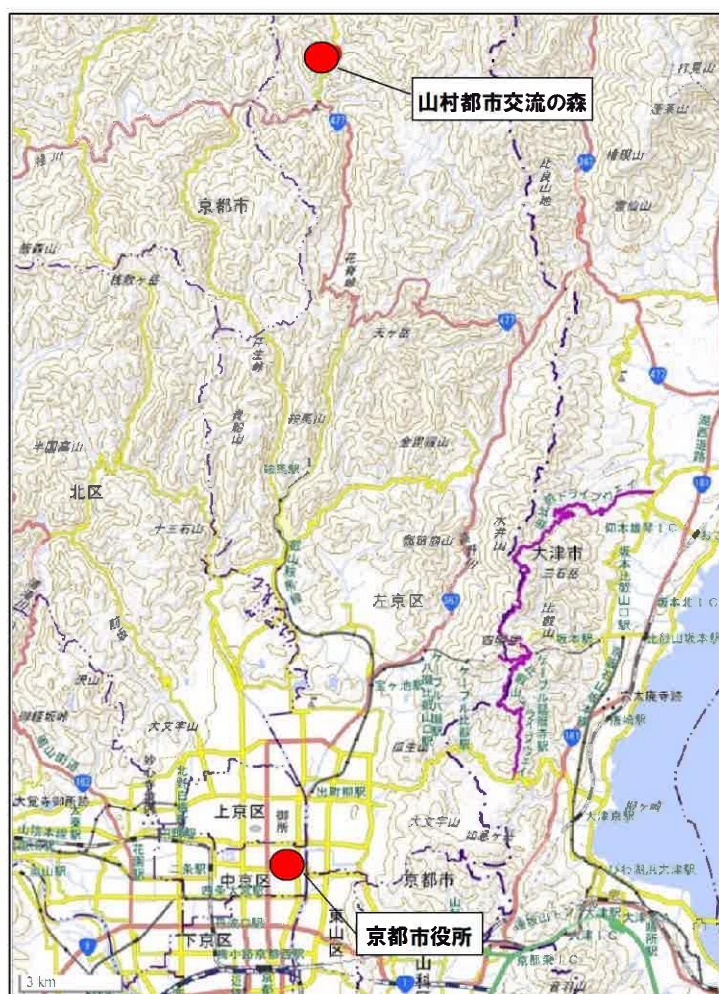
京都市左京区花脊八桝町250番地外

※京都バス「京阪出町柳駅」から32系統・広河原行きで約90分、「花背交流の森前」で下車すぐ。北山通堀川から北に約30km、車で約60分。

<交通アクセス図>



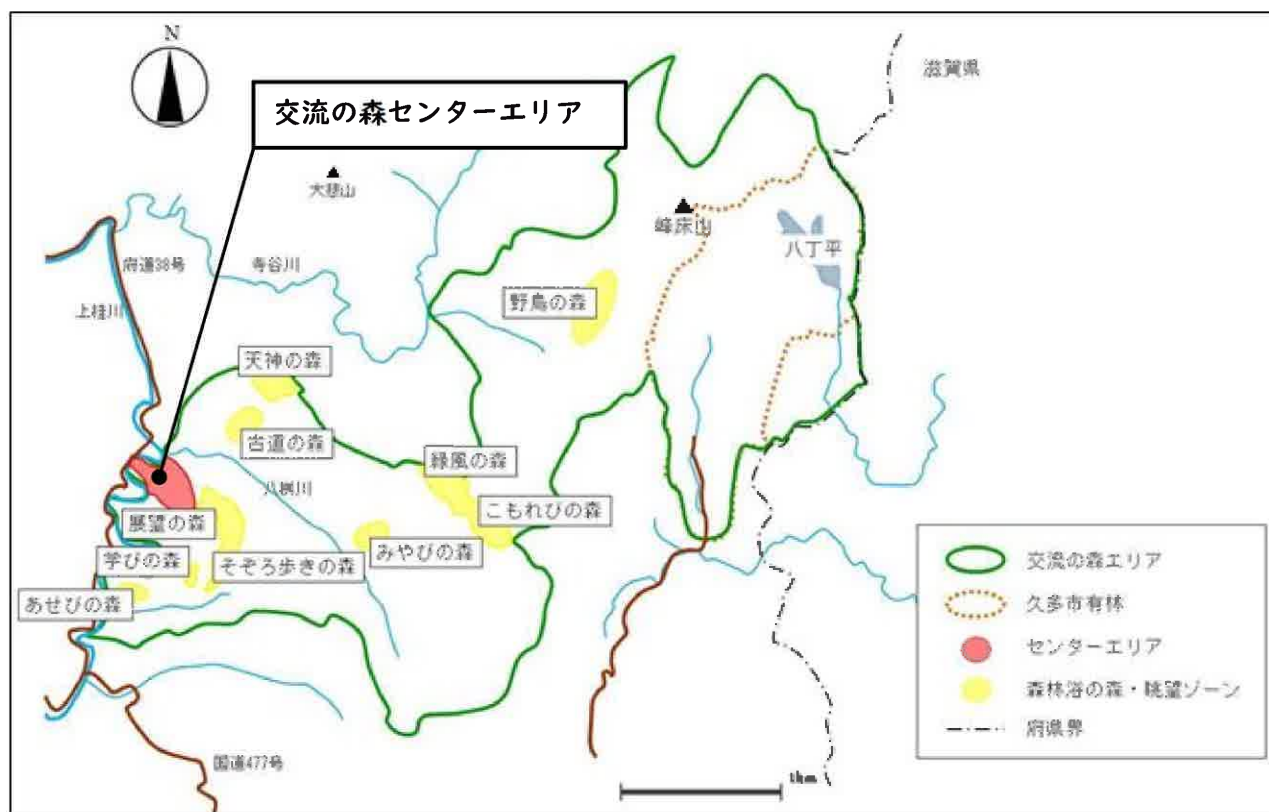
<位置図>



Ⅲ 「交流の森センターエリア」の概要

1 概要

交流の森センターエリアは、交流の森エリアの西側に位置しており、上桂川に隣接し、宿泊施設をはじめとした5棟の建物があり、交流の森の活用拠点となっています。



2 土地

交流の森センターエリアの大部分は民有地であり、その中の一部に官有地が含まれています。

民有地については、地権者11名と京都市が地上権設定契約を締結しています。なお、現在締結している地上権設定契約の終期は令和12年10月末までです。

所在地	京都市左京区花脊八樹町 185,187~199,206,207~237,239~284 番地 839-1,839-2,839-3,837 番地
敷地面積	約 15,000 m ²
地目	公園 ほか
民地地権者	11 名

3 公法上の規制等

- ・都市計画区域外
- ・森林法第5条第1項に規定の対象森林（一部）
- ・建築基準法第22条の規定に基づく区域
- ・自然公園法に基づく普通地域
- ・京都市屋外広告物等に関する条例の規定に基づく第1種地域

行為別	規模等	手続き	関係法令
開発行為	3,000 m ² ～1ha の開発行為 (土砂搬入等は 1,000 m ² 以上)	事前協議	京都府豊かな緑を守る条例
	高さ 13m又は 延べ面積 1,000 m ² を超える建物	届出	自然公園法
土砂搬入	3,000 m ² 以上の土砂搬入等	許可	京都市土砂等による土地の埋立て等の 規制に関する条例
立木の伐採	1ha 以下の立木の伐採	届出	森林法
看板等の設置	1 立面に表示する屋外広告物の総面積 5 m ² 以内 及び表示率 10/100 以下	許可	京都市屋外広告物等に関する条例

※工作物の新築・改築・増築や木竹の伐採等、整備や事業の内容によっては事前に許可や届出の手続を行う必要があります。

4 建物

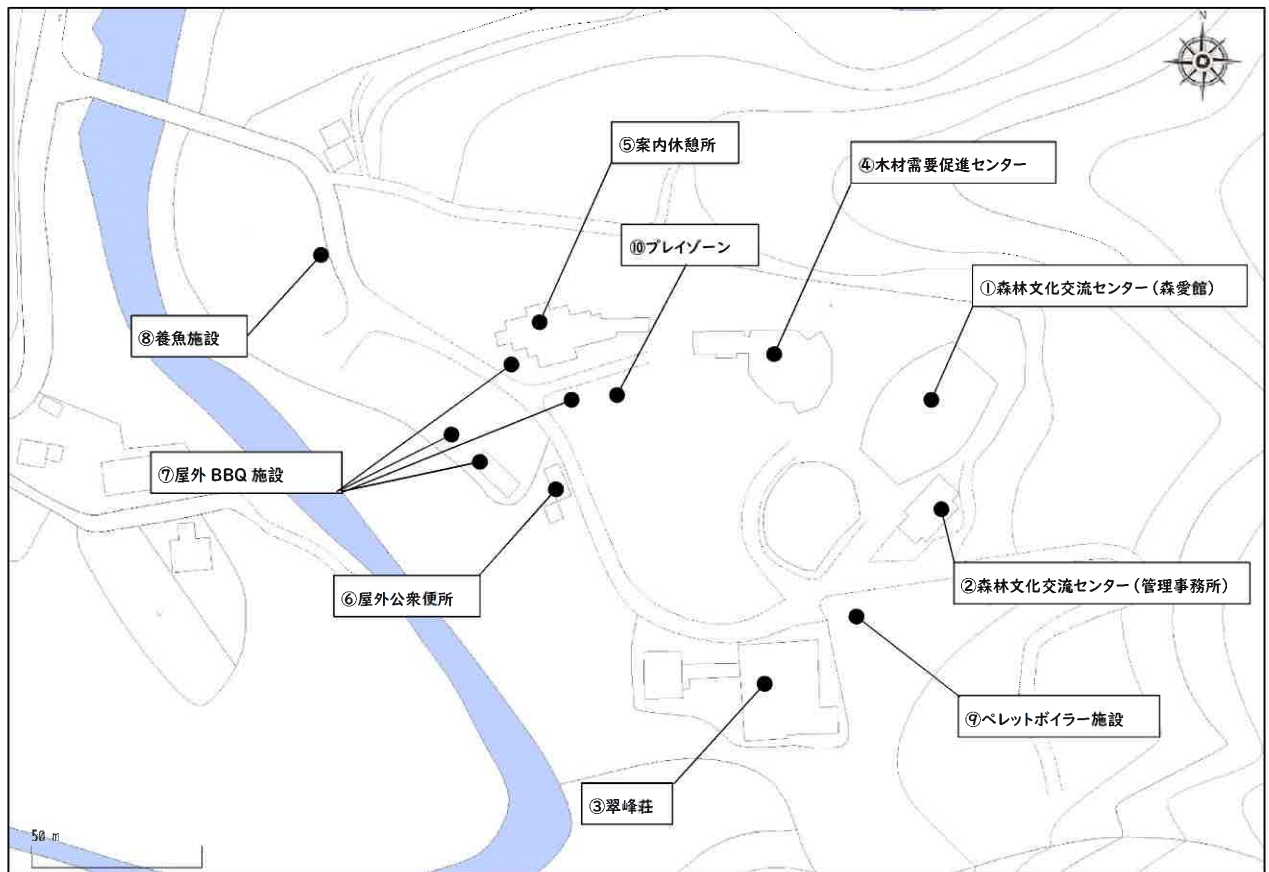
地図 番号	名称	用途・機能	延床 面積	整備年	構造	階数	棟数	(所有者)
①	森林文化交流センター (森愛館)	多目的ホール 最大収容人数600人 ※バレー・テニスコートとして使用可能	680m ²	平成10年	鉄筋コンクリート	地上1階	1棟	京都市
②	森林文化交流センター (管理事務所)	会議室・事務所・男女別トイレ	236m ²	平成10年	木造	地上2階 地下1階	1棟	京都市
③	翠峰荘 (食堂・入浴・宿泊施設)	大広間2室・客室6室・男女別トイレ 大浴場2据・食堂・調理場	1,163m ²	平成9年	木造	地上2階	2棟	公益財団法人 京都市森林文化協会
④	木材需要促進センター (森の工房「もくじゅ」)	木工教室・木工品の製材販売 男女別トイレ・展示用スペース 他	725m ²	平成6年	木造	地上2階	1棟	京都市森林組合
⑤	案内休憩所	飲食スペース・調理場 男女別トイレ・浴場2据	400m ²	平成6年	木造	地上2階	1棟	公益財団法人 京都市森林文化協会

5 付帯施設

地図 番号	名称	用途・機能	延床 面積	整備年	構造	階数	個数	(所有者)
⑥	屋外公衆便所	男女別・洋式 ※②下水施設に接続	30m ²	平成6年	木造		1棟	公益財団法人 京都市森林文化協会
⑦	屋外BBQ施設	BBQ用スペース及びテント 等 最大収容人数170人	288m ²	平成6年～ 平成24年	簡易テント 等 ※一部コンクリート 及びウッドデッキ		4か所	公益財団法人 京都市森林文化協会
⑧	養魚施設	養魚水槽	14m ²	平成9年	コンクリート		一式	公益財団法人 京都市森林文化協会
⑨	ペレットボイラー施設	風呂加温、給湯 ※翠峰荘用 木質ペレット焚真空温水ヒーター	26m ²	平成26年	コンクリート ブロック		1棟	公益財団法人 京都市森林文化協会
⑩	プレイゾーン	ターザンロープ		平成25年			1基	公益財団法人 京都市森林文化協会

※建物の規模・用途に応じて、法令に基づく点検・報告を求められる場合があります。

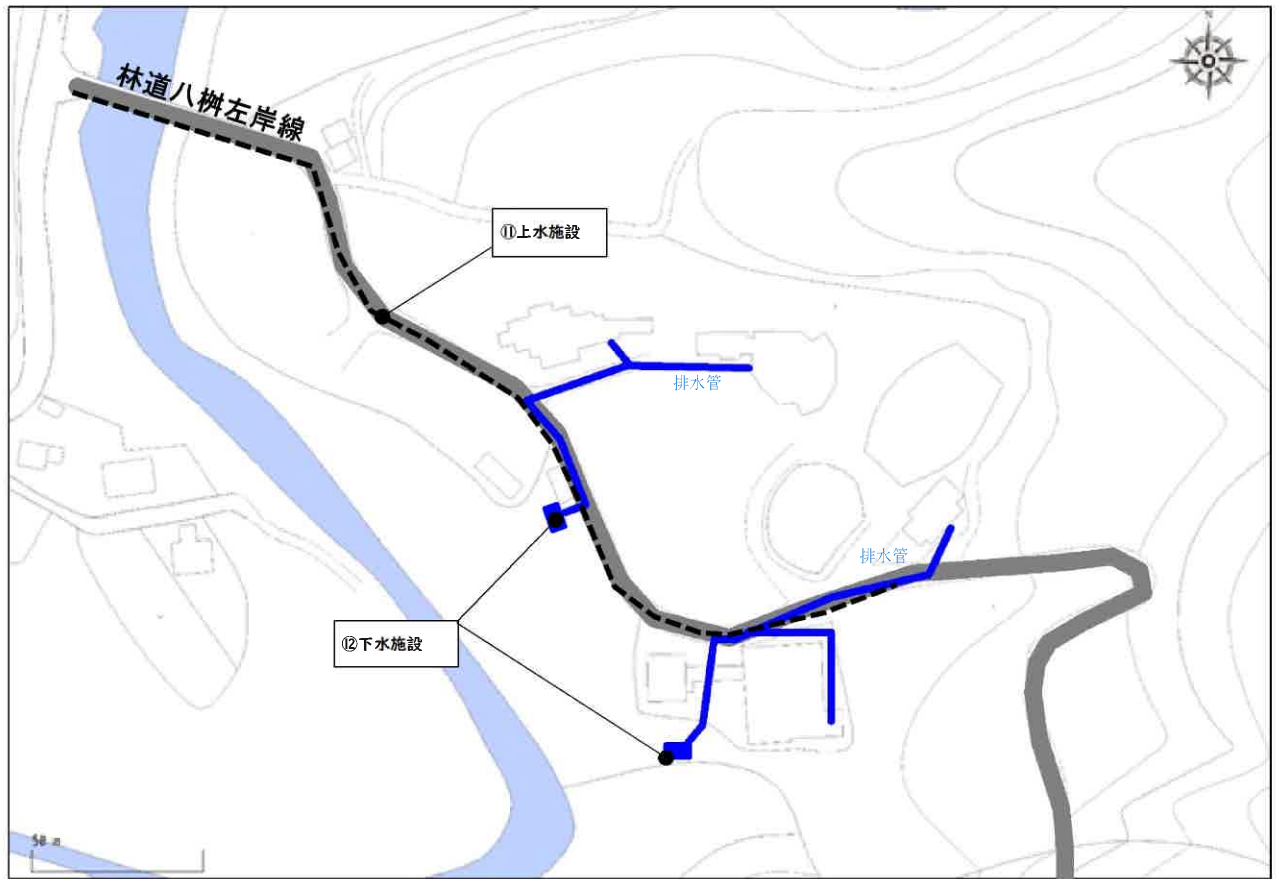
建物及び付帯施設 位置図



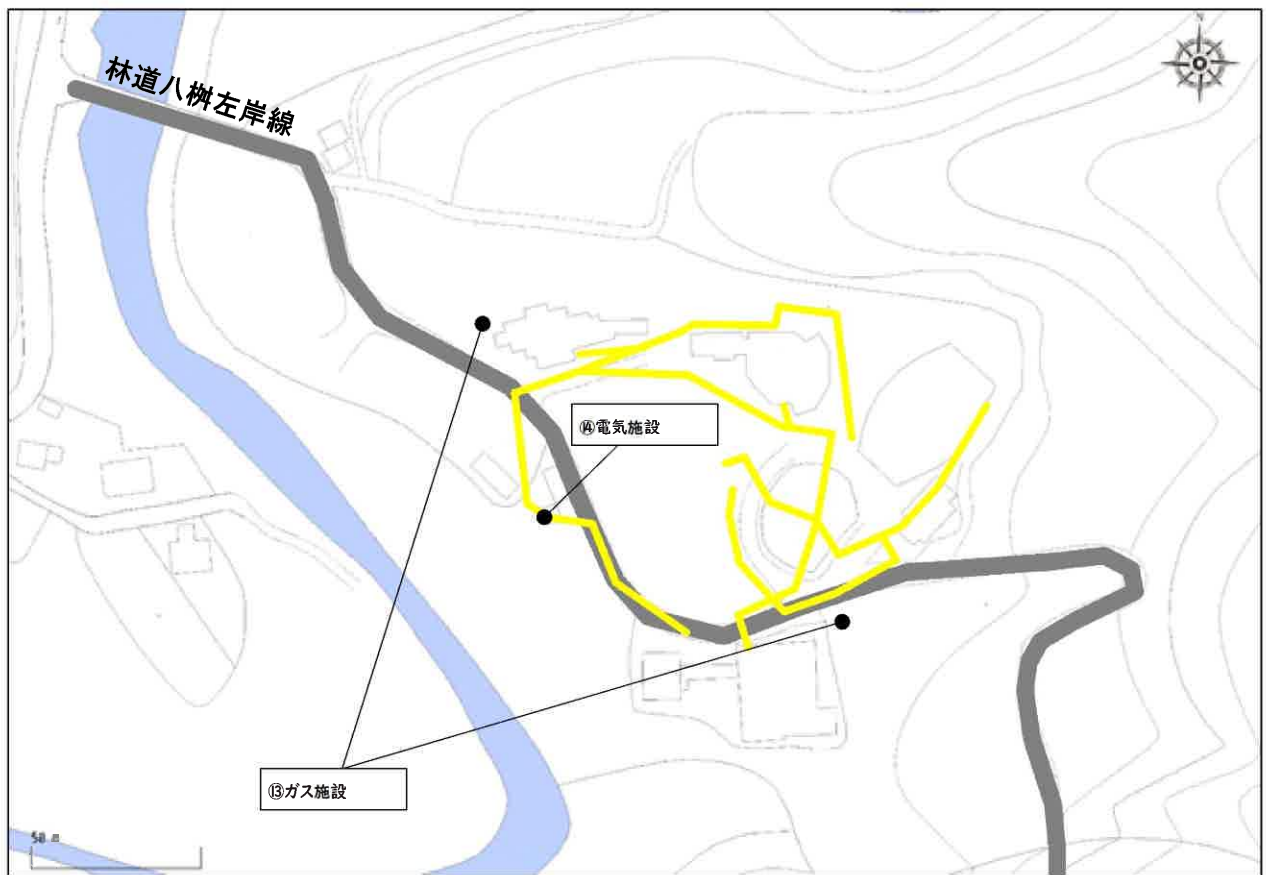
6 インフラ施設

地図 番号	名称	用途・機能	延床 面積	整備年	構造	階数	個数	(所有者)
⑪	上水施設	簡易水道		平成21年			一式	京都市
⑫	下水施設	規模：35m ³ 210人槽 接触ばっ気＋三次処理		平成6年			2基	京都市
⑬	ガス施設	プロパン庫 ※翠峰荘、案内休憩所に設置		平成6年	コンクリート ブロック			京都市
⑭	電気施設	設備容量250kVA 最大電力165kw 受電電圧6600V		平成6年	受電キュービクル ※汚水処理施設敷地上に設置		一式	京都市

インフラ設備 (⑪・⑫) 位置図



インフラ設備 (⑬・⑭) 位置図



IV 活用計画

1 基本的な考え方

交流の森センターエリア等については、宿泊や飲食、レクリエーション施設等の整備・運営について、多様なアイデアを有する民間事業者と連携し、所有者が異なる各施設を一体的に運営できるよう、これまでの建物の用途にとらわれない新たな活用により、賑わいを創出するなど、地域活性化に資する中核施設を目指します。

再生に当たっては、将来にわたって持続可能な運営を行うことはもとより、林業の低迷や過疎化の進展など、左京北部山間地域全体の現状を踏まえ、地域資源を活かした新たな価値の創造など、現在及び今後求められる機能が確保されるよう活用計画を作成してください。

2 活用の方向性

活用計画の作成に当たっては、交流の森センターエリア等の機能として、周辺の森林エリアとも調和しながら、次の事項を全て満たす計画としてください。

また、(1)～(6)に掲げる事業の実施に必要な施設や工作物等の整備、既存施設の改修や除却について、活用計画書に記載してください。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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心安全の確保など地域の活性化に資する取組
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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

(以下、取組例)

- ・ 森林エリアを活用した森林セラピー、森林ヨガの提供
- ・ 地域住民を講師にした季節ごとの森林ガイドツアー、文化セミナーの開催
- ・ 大学や企業などの団体を対象にした宿泊を伴う里山文化の体験イベントの提供
- ・ 若手芸術家による地域資源を用いた作品の制作や販売の場の提供
- ・ 地域産の食材を活用したメニューの考案と提供

3 地域住民との協議等

活用事業者は、交流の森センターエリア等の再生に当たって、左京北部山間地域自治連絡協議会や次代を担う地域住民との座談会で出された意見(参考資料のとおり)を踏まえ、選定された後においても、地域住民の意見を反映するための協議の場や協働する機会を設けてください。

4 事業者の創意工夫による提案

活用事業者は、事業計画の実現と円滑な事業運営のために、協会等との連携を検討いただくことも可能です。検討される場合は、「Ⅶ－4 質疑及び回答」の受付期間内に、事前相談のうえ、活用計画に盛り込んでください。

5 事故防止や緊急対応等を踏まえた計画の提案等

事故防止や緊急対応(新型コロナウイルス感染症発生、災害発生)について、提案又はマニュアルの提出を行ってください。

6 活用開始時期

令和5年3月31日までは、協会が施設の管理運営を行います。

協会との基本協定締結後、協会等と土地貸付契約及び既存建物等の譲渡又は貸付契約(以下「貸付等契約」という。)の締結並びに物件の引き渡しを受けたうえで、事業者による施設の整備等を実施してください。

V 土地・建物等の活用条件

交流の森センターエリア等の土地・建物は、「Ⅳ 活用計画」に規定する目的の事業に活用することとし、活用にあたっては、土地は京都市と、建物及び付帯施設は協会等の施設所有者と貸付等契約を締結します。

1 土地

(1) 貸付けの範囲

交流の森センターエリア内において京都市が地上権を設定している範囲から、事業者が自由に活用できない区域(道路、協会の管理事務所、協会職員専用の駐車場区域など)を除いた範囲とします。

(2) 貸付契約の方法

京都市が民有地に設定している地上権を転貸します。

(3) 貸付けの期間

10年以上50年未満

ただし、現在、京都市と民有地の地権者で締結している地上権設定契約は令和12年10月末までとなっています。

そのため、事業者が希望する貸付期間に併せて、当該契約期間を延長できることが条件となります。

(4) その他

- ・ 貸付期間は更新可能です。ただし、(3)と同様に、事業者が希望する更新後の貸付期間に併せて、地上権設定契約を延長できることが条件となります。
- ・ 交流の森センターエリア内の土地の一部には、国有地(貸付け範囲外)や市有地があり、工作物の設置等に当たって手続が必要な場合があります。

特に、翠峰荘敷地の一部は市有地であるため、V-2-(1)に基づき、翠峰荘の「譲渡」を受ける場合は、京都市との「土地賃貸借契約」の締結が必要となります。

2 既存の建物及び付帯施設

(1) 取扱い

- ・ 既存の建物(Ⅲ-4)は、事業者の希望に応じて「譲渡」又は「貸付」を建物ごとに選択できます。「森愛館(管理事務所を含む)」及び「翠峰荘」については、必ず「譲渡」又は「貸付」のいずれかを選択してください。「案内休憩所」及び「もくじゅ」の活用を希望しない場合は、選択不要です。

なお、建物の除却を希望される場合は「譲渡」を選択してください。

- ・ 付帯施設(Ⅲ-5)は、活用事業者に無償譲渡します。

ただし、ペレットボイラー施設を除却する場合は制限があります。

(2) 譲渡の場合

- ・ 譲渡料は不動産鑑定評価に基づき各建物所有者が設定します。(Ⅵ-2 参照)
- ・ 所有権移転に要する不動産取得税や登録免許税等の一切の費用は、事業者の負担となります。

- ・ 土地貸付期間の満了までに、事業者の負担で一切を除却することとします。
ただし、京都市が除却の必要がないと認めるときは、その限りではありません。

(3) 貸付の場合

- ・ 貸付料は、各建物所有者が設定した価格を最低価格（VI-3 参照）とし、事業者の提案に基づき決定します。
- ・ 土地の貸付契約期間を超えて、建物を借り受けることはできません。
- ・ 活用する建物の修繕、改良等に要する経費の他、建物保険に要する経費は事業者の負担とします。
- ・ 貸付契約は土地の貸付期間を上限とし、10 年ごとに更新手続が必要となります。

3 事業者が新設する建物及び付帯施設

- (1) 事業者が設置した建物（地中基礎を含む）及び付帯施設は、土地貸付期間の満了までに、事業者の負担で一切を除却することとします。
ただし、京都市が除却の必要がないと認めるときは、その限りではありません。
- (2) 新たな建物及び付帯施設を新設する場合並びに、土地の形状又は形質を変更する場合は、事前に京都市と協議してください。

4 インフラ施設

- (1) 交流の森センターエリア内に設置されている京都市所有のインフラ施設は現状の設備を使用することとし、使用料は事業者の負担とします。
- (2) インフラ施設の保守管理・法定点検に要する費用は、活用開始から3年間は京都市が負担します。その後は、3年ごとに見直しを行い、事業者の経営状況に鑑みて事業者の負担としていただく場合があります。
- (3) 事業者が行う事業の実施のために必要な修繕、改良に要する費用は、事業者の負担とします。

5 その他注意事項

- (1) 土地・建物を次に掲げる用途に供してはなりません。
 - ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業の用途
 - ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物を処理するための用途
 - ・ 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
- (2) 土地、建物の貸付契約期間中は、協会等と締結した基本協定（IX-1 参照）に基づく利用に供し、協会等が承認した場合を除き、地上権、賃借権の他の者への譲渡若しくは転貸、又は地上権、賃借権に対して担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定することを禁止します。

VI 貸付料、譲渡料及び保証金

1 土地の貸付料

(1) 土地地上権の貸付料の算定

1年間の貸付料は、以下のとおりです。

$$\text{貸付面積}^{※1} \times \text{貸付料単価 (150 円/m}^2\text{(R6 年度まで))}^{※2} = \text{貸付料}$$

$$7,405 \text{ m}^2^{※1} \times 150 \text{ 円/m}^2^{※2} = 1,110,750 \text{ 円/年}$$

※1 「V-1 土地-(1)貸付範囲」に基づく面積

※2 固定資産税評価に基づき京都市が算定した額

令和6年度まで同一単価となります。その後は、3年ごとに見直します。

なお、既存建物の譲渡を受ける場合は、以下のとおり、当該建物の敷地面積に相当する貸付料が加算されます。

建 物 名	敷地面積	加算貸付料
森愛館（管理事務所を含む）	1,070.52 m ²	160,578 円
翠 峰 荘	971.27 m ²	145,690 円
も く じ ゆ	656.12 m ²	98,418 円
案 内 休 憩 所	542.37 m ²	81,355 円

また、既存建物を貸付けにより活用する場合は、「3 建物の貸付料」に記載する貸付料に土地貸付料が含まれています。

(2) 土地地上権の貸付料の改定

土地地上権の貸付料単価は、固定資産税評価額の評価替えにより、3年ごとに見直します。

(3) 京都市有地の貸付料

貸付料の算定等は上記(1)及び(2)と同一です。

2 建物の譲渡料

各建物所有者が定める譲渡料は以下のとおりです。

森愛館（管理事務所を含む）	0 円
翠 峰 荘	0 円
も く じ ゆ	0 円
案 内 休 憩 所	0 円

3 建物の貸付料

各建物所有者が定める最低貸付料は以下のとおりです。

森愛館（管理事務所を含む）	160,578 円/年
翠 峰 荘	950,000 円/年
も く じ ゆ	373,000 円/年
案 内 休 憩 所	200,000 円/年

※貸付料は、固定資産税路線価の評価換えに基づき、3年ごとに固定資産税路線価の変動率を従前の貸付料に乗じて得られた額に改定します。

4 支払い時期

貸付料は、原則、毎年4月末までに、当該年度の年額を一括で支払うものとします。

なお、貸付料の支払義務は引渡しの日から発生するものとし、初年度について、当該引渡しの日が年度途中である場合、当該引渡し日から当該引渡し日の属する年度の末日までの貸付料の額は、その期間の日数に応じ、年額を日割りして計算した額を、貸付契約の締結日の翌日から10日以内に支払うものとします。

また、譲渡料は最初の貸付料と併せて支払うものとします。

5 保証金

事業者は、貸付契約の締結に当たって定めた貸付料の2年分に相当する額の保証金を支払わなければなりません。

協会等は、貸付契約に基づく協会等への金銭債務が事業者にあるときは、当該金銭債務の弁済に保証金を充当することができることとし、事業者はこれに異議を申し立てることはできません。

(1) 保証金の額の改定

貸付料が、改定により当初の額の2倍以上の金額となったときは、保証金の額についても改定します。

事業者は、当初貸付料の2倍以上となった貸付料の2年分に相当する額とすでに納付した保証金の額との差額を追加で支払わなければなりません。

また、貸付料が、更に2倍となったときも同様とします。

なお、改定により貸付料が低下した場合は、納付した保証金の額との差額は返還しません。

(2) 協会等への債務に充当した場合の保証金の追加支払い

保証金の全部又は一部を協会等への金銭債務に充当した場合において、これらの事由が生じた年度の貸付料により積算した保証金の額が協会等への金銭債務に充当した後、残余の額を上回ったときは、その差額を支払わなければなりません。

(3) 保証金の返還

契約期間が満了したとき、協会等が貸付契約を解除したときは、本件土地の明渡しの完了を確認したうえで保証金を返還します。

ただし、事業者が契約期間途中で貸付契約を解除した場合には、保証金の一部または全部を返還しない場合があります。

なお、返還する保証金には利息を付しません。

VII 応募等について

1 応募資格

事業者として応募する資格を有する者は、「IV 活用計画」に示す事業を実施する意思があり、次の(1)から(7)のいずれの要件にも該当しない者に限ります。

なお、複数の法人による共同提案も可能ですが、この場合はすべての法人について、当該要件に該当しないことが必要となります。

※共同提案を行う場合は、あらかじめ代表者を1法人定め、その代表者が応募及び各種手続、土地及び建物の貸付契約又は譲渡契約を締結することとします。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4に規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- (2) 京都市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団並びに同条第4号に規定する暴力団員及び同条第5条に規定する暴力団密接関係者に該当する者
- (3) 所得税、法人税、消費税、主たる事務所の所在地の市町村民税、主たる事務所の所在地の市町村の水道料金及び下水道使用料を滞納している者
- (4) 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続き中の者
- (5) 代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から2年を経過しない者
- (6) 法人又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1項第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者
- (7) その他、協会が契約の相手方として不適当と判断する者

2 応募方法

- (1) 提出書類及び提出部数

「提出書類一覧」(別紙1)のとおり)

※ 紙媒体とは別に電子媒体で1部提出してください。電子媒体の種類はCD又はDVDとし、データはPDFとしてください。

※ 提出書類は、できるだけ簡潔でわかりやすいものとしてください。

- (2) 提出期間

令和4年11月25日(金)から令和4年12月16日(金)まで

受付時間は、平日の午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

- (3) 提出方法

原則持参とします。

※ 提出書類の確認等を行う必要がありますので、お越しの際は、事前に御連絡をお願いします。

- (4) 提出場所

次のいずれかとします。

・公益財団法人京都市森林文化協会(担当 納谷、藤井)

〒601-1103 京都市左京区花脊八桝町250

・京都市産業観光局農林振興室林業振興課(担当 石橋、榎本)

〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488

3 提出書類の取扱い

(1) 無償使用

協会等は、本件において公表等が必要な場合には、提出書類の内容を許可なく無償で
使用できるものとします。

なお、提出書類は、申請の取下げ等特段の事情がある場合以外は、返却しないものと
します。

(2) 提出書類の変更等の禁止

提出書類については、協会が特に必要と認めた場合を除き、変更、差替え、再提出を
認めないこととします。

4 質疑及び回答

(1) 質疑者の資格

「1応募資格」を満たす者とします。

(2) 質疑の方法

質疑は、文書で行うこととします。

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。

(3) 受付期間及び送信先

ア 受付期間 令和4年10月18日（火）～令和4年11月7日（月）

イ 送信先 公益財団法人京都市森林文化協会（担当：納谷、藤井）

電子メールアドレス：hanase-k@shinrinbunka.kyoto

ウ 回答方法

① 回答は、令和4年11月14日（月）までに協会のホームページに掲載します。

② ホームページに掲載した回答は、本要項と一体のものとして、同等の効力を有す
るものとします。

③ やむを得ず回答が遅れる場合は、その旨をホームページに掲載します。

※ 質問に対する回答の他、本件公募に関して伝達すべき事項を、ホームページに追
加で記載する場合がありますので、必ず応募書類の提出までに、ホームページを確
認してください。

5 現地見学の実施

令和4年10月26日（水）～令和4年11月7日（月）（火を除く）

連絡先：公益財団法人京都市森林文化協会（担当：納谷、藤井）

（電話）075-746-2039

（電子メールアドレス）hanase-k@shinrinbunka.kyoto

※ 希望する場合は、電話又は電子メールにて申込みを行ってください。調整のうえ、
実施日を決定します。

※ 申込みがない場合は、建物内部の見学をすることはできません。

6 基礎資料の貸出し

(1) 貸出しができる資料

- ・ 地図に準ずる図面（写）
- ・ 貸付する土地の登記事項証明書
- ・ 各建物に関する図書
- ・ 電気施設に関する図書
- ・ 給排水施設に関する図書

(2) 貸出方法等

- ① 土、日、祝日を除き、随時、受け付けます。
- ② 貸出しを希望する場合は、数に限りがありますので、電話又は電子メールにて事前に申込みをしてください。
連絡先：京都市産業観光局農林振興室林業振興課（担当：石橋、榎本）
（電話） 075-222-3346
（電子メールアドレス） ringyosinko@city.kyoto.lg.jp
- ③ 貸出時には、設計図書借受申請書（別紙2のとおり）を提出してください。

VIII 活用事業者の選定方法

活用事業者の選定は公募型プロポーザル方式により選定します。応募のあった事業者から提出された書類及びプレゼンテーションにより、京都市、地域住民の代表者、その他有識者等からなる「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（以下「選定委員会」という。）」において、「山村都市交流の森センターエリア等の活用事業者選定の審査項目及び審査基準」（別紙3のとおり）に基づき審査します。

1 活用事業者の決定

- (1) 提出書類が適当と認められ、かつ、建物の貸付けを希望する場合は「VI-3 建物の貸付料」に規定の最低貸付料以上の貸付希望価格を提示した事業者の活用計画を審査します。
- (2) 審査は、審査項目ごとの配点に応じて評価を行い、各審査項目の評価点を算定します。
※各審査項目の配点が、その評価点の上限になります。
- (3) 審査の結果、最高の評価点（ただし、100点満点中60点以上）を獲得した者を、活用事業者として決定します。
- (4) 応募した事業者が1者の場合でも、その得点が60点以上で、かつ、活用事業者として適当と認められる場合には、その者を活用事業者とします。
- (5) 活用事業者が応募資格を満たしていないことが後日判明した場合や、応募を自ら辞退した場合等については、次点者（ただし、60点以上）を活用事業者とします。
- (6) 審査の結果、活用事業者を該当なしとする場合があります。
- (7) 提出書類に故意による虚偽の内容が含まれていることが判明した場合は、当該事業者を失格とする場合があります。

2 審査結果の通知

審査後、応募した事業者全員に審査結果を通知するとともに、審査の概要（応募事業者名、決定した活用事業者に係る提案内容、選定委員会講評等）を協会のホームページ等で公表します。

3 選定委員会委員との接触の禁止

活用事業者が決定するまでの間、選定委員会委員に対して、本件に関する接触（直接、間接を問わない。）を禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格とする場合があります。

IX 活用事業者選定後の手続

1 基本協定の締結

活用事業者となった者は、協会等との間で、基本協定を締結した後、貸付等契約を締結します。

活用事業者は、貸付等契約の締結に向けて、法令を遵守するとともに、交流の森センターエリア内の土地地権者、地域の自治会をはじめとする周辺住民等の理解を得ることに努め、誠実に取り組むものとします。

なお、貸付等契約の締結は、活用事業者が希望する貸付期間に応じて、交流の森センターエリア内の土地地権者と京都市の地上権設定契約が継続されること及び、森林文化交流センターの廃止に係る市会での条例議決が前提となります（令和4年11月市会に関連議案提出予定）。

地権者の同意及び市会の議決が得られなかった場合、基本協定は無効とし、相互に損害賠償の請求、その他一切の請求はできないこととします。

2 契約締結

基本協定の締結後、活用事業者が希望する貸付期間に応じて京都市と地権者の間で土地の地上権設定契約を締結した後に、活用事業者と協会等で貸付等契約を締結します（貸付等契約の時期については本要項中「X 選定スケジュール」参照）。

なお、貸付等契約の締結までの間に、協会等の承諾を得ず計画の主要な部分を変更するなど、本要項に違反その他、活用事業者として著しく不適当と認められる事情が生じたときは、活用事業者の決定を取り消す場合があります。

また、この場合、協会等に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

3 貸付等契約に係る事項

(1) 費用負担等

協会等との協議に必要な経費、応募に関する費用、公正証書の作成費用その他この契約の締結に必要な経費は事業者の負担とします。

(2) 契約不適合責任についての特約

活用事業者は、引き渡された本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても、履行の追完、賃料の返還及び減免、損害賠償の請求並びに契約の解除をすることはできません。

(3) 本物件の引渡し

協会等は、貸付等契約の締結後に、「VI-5 保証金」に定める保証金の納入を確認したうえで、物件の引渡しを行います。

また、既存建物等の譲渡を希望する場合、協会等と譲渡契約の締結後、登記等の手続が完了次第、物件の引渡しを行います。

(4) 契約解除

活用事業者が次のアからキの各号のいずれかに該当するとき、協会等は催告をしないで貸付等契約を解除し、違約金（貸付料1年分相当額）を請求することができるものとします。この場合、活用事業者は協会等に対し、貸付契約を解除した日の属する年度の貸付料の返還を請求することができないものとします。

また、協会等に違約金を超える損害が生じたときは、その損害の賠償を活用事業者に請求できるものとします。

なお、協会等が当該支払いについて期限を指定して督促したにもかかわらず、活用事業者が当該期限までに支払わないとき、協会等は既納の保証金の全部又は一部を当該未払金銭債務に充当することができるものとします。

- ア 「Ⅳ－活用計画」に定める使用目的と異なる目的に本物件を使用したとき。
- イ 「Ⅵ－５保証金」に定める保証金を協会等が定める納期限までに預託しないとき。
（Ⅵ－５－(1)、(2)の規定により預託する保証金については、納期限から３箇月以上経過しても預託しないとき。）
- ウ 「Ⅵ－１、３」に定める貸付料の支払いがその納期限から３箇月以上遅滞したとき。
- エ 「Ⅴ－５－(1)、(2)」に定める規定に違反したとき。
- オ 活用事業者が、貸付等契約締結手続のために提出した書類等に、虚偽、錯誤又は遺漏のあったこと（協会等に重大な不利益がないときを除く。）が判明したとき。
- カ 活用事業者の役員等（役員又は支店若しくは営業所の代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。）が京都市暴力団排除条例第２条第４号に規定する暴力団員等又は同条第５号に規定する暴力団密接関係者に該当するとき。
- キ その他貸付等契約に定める重要な義務に違反したとき。

4 解体準備金の確保

活用事業者は、建物の譲渡を受ける場合、本件契約の期間満了時における建物等の除却費用に充当するための解体準備金を積み立て、期間満了に先立って十分な金額を確保するものとします。

5 合意解除

本件貸付契約の存続期間中であっても、天変地異等、活用事業者の責めに帰することができない事由又は、活用事業者の業績の著しい悪化等により、「Ⅳ－活用計画」に定める使用目的を達成することが困難となったときは、活用事業者は協会等に貸付契約の解除を申し入れ、協議のうえ、貸付契約を途中で解約することができるものとします。

なお、本規定により貸付契約を解除したときには、協会等は貸付契約を解除した日の属する年度の貸付料を３６５で除して得た額に、協会等が本物件の明渡しを受けた日の翌日から当該年度の末日までの日数を乗じて得た額（その額に１円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）を返還するものとします。

ただし、当該年度の貸付料が未納であった場合はこの限りではありません。

X 選定スケジュール

募集要項の配布開始	令和4年10月17日（月）
質疑受付期間	令和4年10月18日（火）～11月7日（月）
現地見学	令和4年10月26日（水）～11月7日（月）（火除く）
応募書類提出期間	令和4年11月25日（金）～12月16日（金）
プレゼンテーション審査	令和5年1月頃
活用事業者の選定	令和5年1月頃
基本協定の締結等	令和5年2月頃
地上権設定の延長	令和5年3月頃
貸付等契約の締結	令和5年4月頃
本物件の引き渡し	令和5年4月以降
事業の開始時期	令和5年4月以降

XI 申込先・問合せ先

【募集要項全般・翠峰荘・案内休憩所・もくじゅに関すること】

公益財団法人京都市森林文化協会

住 所：〒601-1103 京都市左京区花脊八桝町250

電 話：075-746-2039

Eメール：hanase-k@shinrinbunka.kyoto

担 当：納谷、藤井

【土地・森愛館（管理事務所を含む）に関すること】

京都市産業観光局農林振興室林業振興課

住 所：〒604-8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488

電 話：075-222-3346

Eメール：ringyosinko@city.kyoto.lg.jp

担 当：石橋、榎本

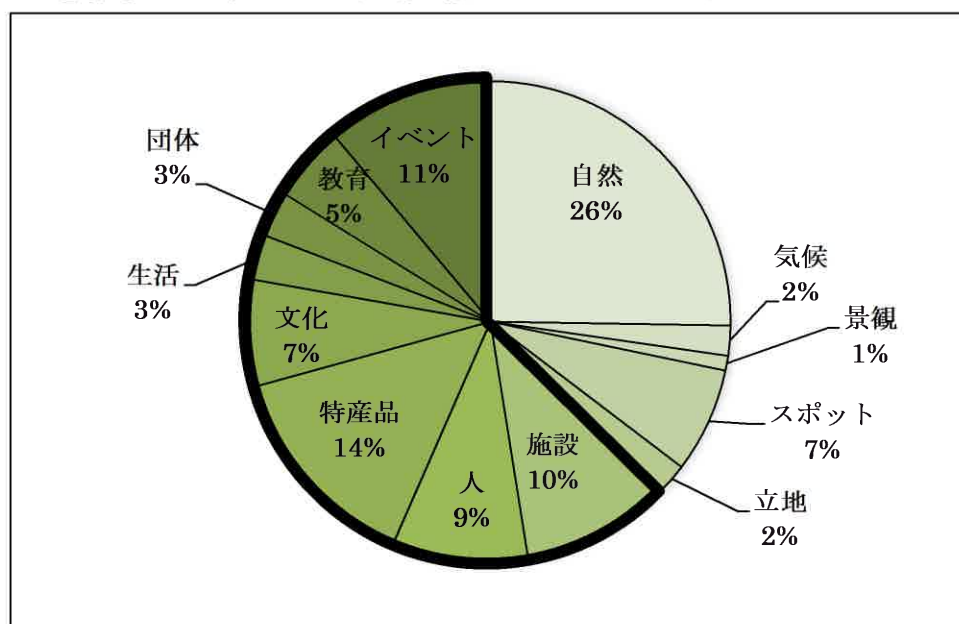
I 山村都市交流の森座談会及びアンケートの取りまとめ結果について

1 座談会実施状況

令和4年4月29日（金） 参加者：12名 場所：山村都市交流の森 翠峰荘
 令和4年5月15日（日） 参加者：9名 場所：山村都市交流の森 バーベキュー棟

2 テーマ1「地域資源を使って、こんな風にすれば北部山間に人を呼び込める」

(1) 出てきた地域資源（詳細は別添「座談会結果まとめ」のとおり）



➤ 自然に関する魅力が最も多かったが、人が関わっている魅力が半数以上（62%）を占めていた。

(2) まとめ結果

- ・街から比較的近いにも関わらず、豊かな自然にあふれていることが魅力である。それを活かした散策ツアーを開催すれば人を呼び込める。特に八丁平湿原はモウセンゴケやヤチスギランなど、貴重な植物が生育している。
- ・魅力（自然、田舎ぐらし、特産物、スポット等）を活かしたPRイベントや体験ツアーなどを工夫して実施することにより、地域外の人を呼び込める。
- ・地域にある豊かな自然を基盤として、成り立っている堰源ベビーハウス、花脊小中学校での教育は、街中では実現できない魅力（火起こし、刃物の使い方など）がある。
- ・地域の魅力はたくさんあるが、それを活用する方法・アイデアが乏しい。また、観光客よりも定住者を増やしたいが、定住者を受け入れる環境が整っていない。

3 テーマ2「交流の森がこんな風になれば、地域内外の人が活用できる」

(1) 主な意見

- ・地域住民の交流の場（人が集まれる場所）
- ・学べる場所（滞在型の学校、自然塾）
- ・道の駅のような特産品・地域食材を販売する場所
- ・子供が喜ぶ場所、物（アイスなど）の販売
- ・（開放された）お風呂
- ・イベント（夏祭り・音楽フェス）の実施

(2) まとめ結果

- ・交流の森を観光客のために使うより、まずは地元民がより暮らしやすく、また地元民同士の交流の場や災害時に使える場となるようにしてほしい。また、地域産の野菜や、地元の特産品やお土産になるものも販売してもらいたい。
- ・企業の研修施設や、学生の合宿利用や学校教育の場としてほしい。また、地域コミュニティの場として、地域住民が気軽に利用できる場所となれば良い。
- ・地域の人々の情報共有の場や、活躍の場があれば、地域の人も利用できる。
- ・短期滞在型の研修・教育施設とし、地域の人も講師を担ってもらう。
- ・地域文化の理解を深めることができる施設に活用して欲しい。
- ・地域に関心を持つきっかけとなるような施設として、運営やツアーイベントの講師などで地域の人も関わり、働ける場所となって欲しい。

4 地域に配布したアンケートの取りまとめ結果

(1) アンケート配布状況

- ・令和4年5月1日号「市民しんぶん」と同時配布（5月13日ㄱ）
- ・配布枚数：320枚
※花脊出張所管内：220枚、久多出張所管内：70枚、大原出張所管内：30枚

(2) 回答数 … 10件

※花脊出張所管内：10枚、久多出張所管内：0枚、大原出張所管内：0枚

(3) 回答者情報

年 齢 30～40代：2名 50～60代：2名 70代以上：4名 未回答：2名
性 別 男性：3名 女性：3名 未回答：4名
居住地 花脊：6名 広河原：1名 未回答：3名

(4) この5年間の利用頻度等

利用頻度 年4回程度：2名 年1回程度：1名 年10回程度：1名
月2～3回程度：2名 （年月不明）3～4回程度：2名 未回答：2名
利用目的 会合：6名 食事：7名 法事等：3名 イベント・レジャー：2名

(5) 山村都市交流の森に望むこと

◎地域の人々の交流の場、雇用の場

- ・気軽に集まれる憩いの場
- ・新年会、法事等で食事ができる飲食店としての営業と、その場での雇用の確保

◎自然を活かし時代に合った施設

- ・観光目線ならば、思い切った事が必要。高齢者はそれを求めているだろう。
- ・自然を大事にしながらの活用。今のブームに乗り遅れないように。

◎その他

- ・翠峰荘が閉まり、過疎化が進んでいると感じる。
- ・目的が達成できない場合は、地元主体で組織運営をする等、運営体制を見直すべきである。
- ・もっと早く動いて欲しかった。

(6) 地域の魅力・自慢

- ・川遊び、木工、山歩き、三本杉、大悲山、峰定寺、春日大社大銀杏、京見坂、佐々里峠、花脊峠、桜・紅葉並木（どれも中高年の趣味の場所である。）
- ・豊かな自然があるが、観光資源としては整備されていない。情報発信が必要
- ・「美しい自然・環境」を魅力とは言いたくないが、それくらいしかない。
- ・自然が美しい。もっと整備すれば人が集まる景色になる。
- ・まちの人が優しい。
- ・不便だが来たら心が癒される。

(7) 地域がどうなる事を望むか

- ・移住者が増えて欲しい … 4名
- ・観光客が増えて欲しい … 2名
- ・今のままで良い … 0名
- ・その他（地元主体で運営したい、道路が良くなること、働く場があること）

地域の資源（おすすめ）

自然（山・川・空・風景・動植物）

- ＜山・川・空・風景＞
- 立地 ○自然がいっぱい ○SDGs
 - 川 ○水がきれい② ○変化する河、遊べる河 ○川というより河
 - 岩が大きい ○空の美しさ ○星が見える夜空 ○山の変化 ○滝 ○うまお滝
 - 街では聞かない音 ○京都丹波高原国定公園（自然と人との文化的繋がりが）
 - 緑が多い ○涼しい ○星でも毛布があればと思う日がある ○花脊峠
- ＜動植物＞
- オオサンショウウオ、アマゴ（原種がいる）②
 - まだ見ないことがない植物がたくさんある ○チマキササ② ○山野草（養生）
 - 杜若（カキツバタ） ○北山友禅菊② ○ミント
 - ハト平のモウセンゴケ（食虫植物）やヤチスギラン（シダ植物）

スポーツ

- 佐々里峠 ○馬別当谷 ○ハト平湿原②
- 別所上の町（峠から下りてきたところ）②
- 三本杉（日本一、気軽に行ける）②
- 成電 ○藤村ハト ○熊見峠から見た久多
- 別所の福田寺

食文化・特産品

- おいしい食べ物 ○山菜
- 食文化の多様性
- ジビエ（シカ・イノシシ）
- しば漬② ○鞍馬炭

施設・団体

- 美山荘 ○花背ハイランドイン②
- 茶店（しもと）○honey ant ○OHANA-Re
- トラウトタウン ○峰定寺②
- 大黒谷キャンプ場 ○花背wara

教育・人

- ＜教育＞
- ベビーハウス郷土、花背小中学校②
 - 日本でトップレベルの教育
 - 自立を促す教育・街中では実現できない
 - 教育（火起こし、本物の刃物を使う等）
 - 自然と地域と人の力を育む教育
 - 子どもたちのアットレブレナー精神
 - スベジャリストが多い
 - 川勝ユキさんの活動
- ＜人＞
- 地域を支えている人 ○暮らす人の絆
 - 半径50kmの人のつながり ○人が良い
 - 人に魅力がある ○川勝ユキさんの活動
 - スベジャリストが多い

その他

- 京都バス（メロディバス） ○災害に強い

地域の課題

- 住める家がない
- おみやげを売るところがない
- 定住と観光のバランスが難しい
- 花背・広河原の情報不足
- キリギリスでは住めない冬（真面目でこそそこそご裕福でない）
- と住めない
- 学校・保育所の情報が届いていない

地域に人を呼ぶアイデア／交流の森を活用するアイデア（地域内外）

自然（森林・動植物・風景）を生かす

- お気晴な散策ガイド ○年配者向けの野鳥ツアー
- 川沿いで見る夕焼け ○星空ツアー ○初日の出ツアー
- 様々な自然観察ツアー ○子供だけの自然塾
- 山菜ツアー ○グラランピング ○デジタルデトックス
- 森林資源を活用した祭典 ○雪の中のライトアップ
- 森浴（水で洗って乾燥） ○田舎暮らし体験
- ヤマハさんの山野草の会員向けツアー

文化・歴史・スポーツ

- 御朱印巡り（シゴブチ神社） ○音楽フェス
- 交流の森でマラソン大会 ○浴衣コスプレ撮影（滝で）
- 森のコンサート（ストリートピアノ） ○自然史博物館
- 松上げを地域をまたいで盛り上げる ○食事作り体験

教育・生涯学習・子ども向け

- 自然学校 ○学校 ○学童 ○小さい子どもの遊ぶ場所
- 小さい子どもが公園として遊べる場
- 就学前の親の学習机の自作 ○専門的なDIYが学べる場
- 短期集中の滞在型学校（講師は外部や地域の方）

地域活用

- 山の人が求める魚を売ってほしい ○野菜を売りたい
- アイスを売る ○子どもたちが帰りにアイスを買える
- ビールを売る ○日曜雑貨・調味料 ○息子と食べる場
- 子どもたちが遊ぶものを置いてほしい
- ガソリンスタンド、電気自動車、カーシェア
- コンビニ ○スーパー ○商店 ○ATM 振込可能な場所
- 法事 ○自治会の新年会 ○地域活動の場 ○場所貸し
- 地元の人との交流の場② ○地域の人の発表の場
- 暮らしの知恵の共有の場
- クリスマス会 ○ハロウィンパーティー
- 送迎サービス（お酒が飲める） ○お風呂屋さん
- お風呂の開放 ○みんなであつくりお風呂に入れる魅力
- 地元イベントの実施（夏祭り等） ○焚火

◎交流の森への意見まとめ

- ・まずは地元住民がより暮らしやすく、また地元同士の交流の場・住民の活躍の場となるような施設になってほしい（例：野菜が買える場所、子どもたちが放課後にアイスを買える場、台風や豪雪（水道管凍結）などの際に浴場を開放）
- ・地元の特産品等の販売や観光情報の発信など、山の駅のような機能をもつてほしい（例：イベントやツアー等を企画して北部のファンを作り、さらに地域行事や動画配信等でリピーターとなって特産品のネット購入等に繋げる）
- ・短期滞在型の教育講座などを開催すれば、より地域を知ってもらい、移住先の選択肢になるのではないかな？
- ・経営が成り立つ施設運営が重要では？企業研修や学生の合宿の場など、継続利用のしくみが必要ではないか。
- ・地域外の人が当地域に関心を持ってもらうような仕組みを取り組み、ツアーや講師などとして地域の人も働き（小遣い稼ぎでも）、関われる場所になって欲しい。

観光拠点（道の駅・物販・飲食）

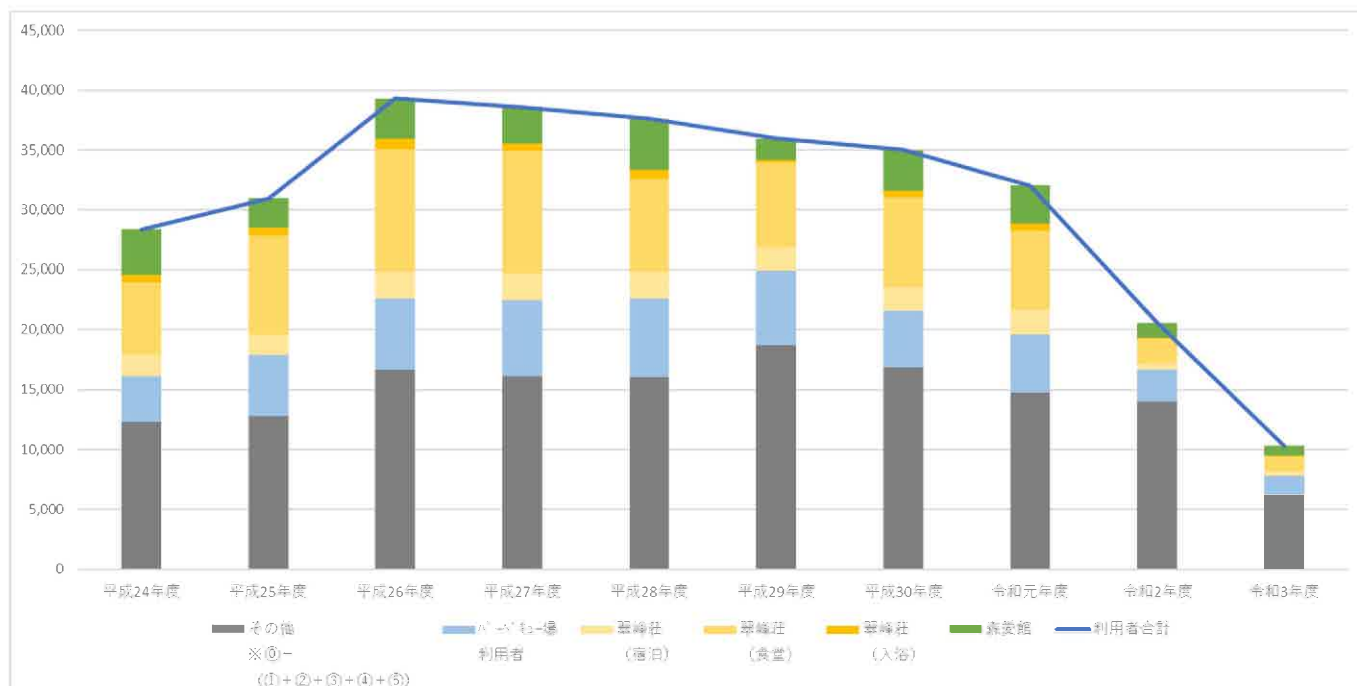
- ＜道の駅＞
- 道の駅（山の駅） ○花背山の駅マーケット
 - 道の駅のような施設（地元食材の活用、販売等）
- ＜特産品＞
- 北部山間の地産品・特産品を売る④
 - ここならではおみやげ ○納豆餅、よもぎ餅、くさ餅
 - 遊びに来た人が買いたい物できるように ○山椒スイーツ
 - 土日限定の地域のお菓子など ○ミニソーダ
 - ジビエカレーの開発（レトルトでネット販売する）
 - 北山友禅菊のドライフラワーでアクセサリー
 - ネット販売（地産地消のこだわり）
- ＜レストラン＞
- 地元を活かした良い料理を提供 ○おいしいご飯屋さん
 - 地域の食材・食文化がわかるお店 ○日替わりの店
- ＜その他＞
- 加工所 ○厨房でジビエの解体

その他

- ＜企業の研修＞
- 山仕事（木の伐採、山の整備）を経験してもらう
 - お金を落としてもらう（購買・宿泊）
 - 企業はリピーター率が高い
- ＜学校の合宿＞
- 山の駅とのすみ分け ○大学生の受け入れ
- ＜施設運営について＞
- 宿泊のクオリティを上げる ○地元食材の活用
 - バリアフリー化（エレベーター等） ○高齢化への対応
 - 施設管理費としての入場料 ○地域通貨
 - 市民農園とコラボ（宿泊して野菜づくり）
- ＜情報発信＞
- PR動画での配信 ○地域の人の動画 ○発信
 - ＜その他＞
 - ワーケーションできる場所 ○アパート
 - 学校や保育園に利用を働きかける
 - 若い人、学生との連携 ○リユース（古材まで）
 - 地域の人の活用したコンテンツ（地域に人は人を呼べる）
 - 京都市街から1時間の利便性を活かす

Ⅱ センターエリア内施設の利用者推移（平成24年度～令和3年度）

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
① 利用者合計	28,384	30,982	39,299	38,594	37,618	35,962	35,006	32,050	20,594	10,326
① 森愛館 (管理事務所含む)	3,776	2,428	3,346	3,027	4,248	1,746	3,414	3,180	1,276	814
② 翠峰荘 (宿泊)	1,867	1,744	2,222	2,268	2,209	2,007	1,985	2,023	584	391
③ 翠峰荘 (食堂)	5,993	8,222	10,231	10,183	7,751	7,061	7,506	6,621	2,049	1,242
④ 翠峰荘 (入浴)	618	692	866	661	780	229	525	606	34	21
⑤ ハーベキュー場 利用者	3,779	5,066	5,961	6,349	6,596	6,199	4,677	4,872	2,630	1,690
⑥ その他 ※①－ (①+②+③+④+⑤)	12,351	12,830	16,673	16,106	16,034	18,720	16,899	14,748	14,021	6,168



Ⅲ 事業者の負担想定年額（建物の修繕・改修費及び、インフラ使用料は含まない）

1 貸付の場合（年額）

（1）地上権転貸面積（建物敷地を除く）

$$\begin{array}{rclcl} \text{地上権設定面積 (m}^2\text{)} & & \text{転貸対象外面積 (m}^2\text{)} & & \text{転貸面積 (m}^2\text{)} \\ 13,308\text{m}^2 & - & 5,903\text{m}^2 & = & 7,405\text{m}^2 \end{array}$$

（2）地上権転貸賃料（建物敷地を除く）

$$\begin{array}{rclcl} \text{転貸面積 (m}^2\text{)} & & \text{貸付料単価} & & \text{地上権転貸賃料} \\ 7,405\text{m}^2 & \times & 150\text{円/m}^2 & = & \boxed{\text{¥1,110,750/年}} \end{array}$$

（3）建物に係る費用（貸付料、保険代）

建物名	貸付料	保険代	合計
森愛館 （管理事務所含む）	¥160,578	¥50,000	¥210,578
翠峰荘	¥950,000	¥127,600	¥1,077,600
もくじゅ	¥373,000	¥23,200	¥396,200
案内休憩所	¥200,000	¥30,000	¥230,000
合計	¥1,683,578	¥230,800	¥1,914,378

（4）インフラ施設修繕経費

項目	年間の概算必要経費
修繕費	¥200,000

【参考】
インフラ施設法定点検及び保守点検経費
¥2,340,000/年（R3実績額）

（5）事業者負担想定額

① 4建物とも貸付で活用する場合

$$\begin{array}{rclcl} \text{地上権転貸賃料} & & \text{建物に係る費用} & & \text{事業者負担額} \\ 1,110,750 & + & 1,914,378 & + & 200,000 \\ & & & = & \boxed{\text{¥3,225,128/年}} \end{array}$$

② 2建物（森愛館・翠峰荘）を貸付で活用する場合

$$\begin{array}{rclcl} \text{地上権転貸賃料} & & \text{建物に係る費用} & & \text{事業者負担額} \\ 1,110,750 & + & 1,288,178 & + & 200,000 \\ & & & = & \boxed{\text{¥2,598,928/年}} \end{array}$$

2 譲渡の場合(年額)

(1) 地上権転貸面積(建物敷地を除く)

$$\begin{array}{ccccc} \text{地上権設定面積(㎡)} & & \text{転貸対象外面積(㎡)} & & \text{転貸面積(㎡)} \\ 13,308\text{㎡} & - & 5,903\text{㎡} & = & 7,405\text{㎡} \end{array}$$

(2) 地上権転貸賃料(建物敷地を除く)

$$\begin{array}{ccccc} \text{転貸面積(㎡)} & & \text{貸付料単価} & & \text{地上権転貸賃料} \\ 7,405\text{㎡} & \times & 150\text{円/㎡} & = & \boxed{\text{¥1,110,750/年}} \end{array}$$

(3) 初年度のみ必要な経費＝建物譲渡料＋不動産取得税＋登録免許税

建物名	譲渡料	不動産取得税 +登録免許税	合計
森愛館 (管理事務所含む)	¥0	¥200,000	¥200,000
翠峰荘	¥0	¥200,000	¥200,000
もくじゅ	¥0	¥150,000	¥150,000
案内休憩所	¥0	¥150,000	¥150,000
合計	¥0	¥700,000	¥700,000

※不動産取得税、登録免許税は想定額

(4) 毎年度必要な経費＝固定資産税＋土地地代＋保険代

建物名	固定資産税	土地地代	保険代	合計
森愛館 (管理事務所含む)	¥300,000	¥160,578	¥50,000	¥510,578
翠峰荘	¥653,700	¥145,690	¥127,600	¥926,990
もくじゅ	¥241,300	¥98,418	¥23,200	¥362,918
案内休憩所	¥77,500	¥81,355	¥30,000	¥188,855
合計	¥1,272,500	¥486,041	¥230,800	¥1,989,341

※森愛館の固定資産税と保険代は想定額

(5) インフラ施設修繕経費

項目	年間の概算必要経費
修繕費	¥200,000

【参考】
インフラ施設法定点検及び保守点検経費
¥2,340,000/年 (R3実績額)

(6) 事業者負担想定額

4 建物とも譲渡で活用する場合

◆ 1 年目：地上権転貸賃料＋初年度のみ必要な経費(3)＋毎年度必要な経費(4)＋インフラ施設修繕経費

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地上権転貸賃料} & & \text{初年度のみ必要な経費} & & \text{毎年度必要な経費} & & \text{インフラ施設修繕経費} & & \text{事業者負担想定額} \\ 1,110,750 & + & 700,000 & + & 1,989,341 & + & 200,000 & = & \boxed{\text{¥4,000,091/年}} \end{array}$$

◆ 2 年目以降：地上権転貸賃料＋毎年度必要な経費(4)＋インフラ施設修繕経費

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地上権転貸賃料} & & \text{毎年度必要な経費} & & \text{インフラ施設修繕経費} & & \text{事業者負担想定額} \\ 1,110,750 & + & 1,989,341 & + & 200,000 & = & \boxed{\text{¥3,300,091/年}} \end{array}$$