

紀南中核的交流施設整備事業

提 案 審 査 講 評

平成 19 年 2 月 8 日

紀南中核的交流施設整備事業支援補助金事業者選定委員会

紀南中核的交流施設整備事業に係る提案審査の結果を次の通り講評します。

平成 19 年 2 月 8 日

委員長	望月 達史
副委員長	石田 正昭
委員	梅川 智也
委員	浦山 益郎
委員	河上 敢二
委員	中村 直美
委員	中村 雅文
委員	西田 健
委員	広谷 純弘
委員	横山 純一

< 目 次 >

第1 審査の方法等	1
1 選定委員会	1
2 選定経過	2
3 審査の方法	3
第2 審査結果	4
1 第一次審査	4
2 第二次審査	7
第3 総評	12
(参考) 事業の概要	14
1 事業名	14
2 基本的な考え方	14
3 本施設の機能	14
4 事業手法	15
5 事業期間	15

第 1 審査の方法等

1 選定委員会

紀南中核的交流施設整備事業（以下、「本事業」という。）の事業予定者の選定に際し、三重県は、公平性・透明性を確保した公募型プロポーザル方式を採用し、学識経験者等で構成する紀南中核的交流施設整備支援事業補助金事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会は、提案内容審査における評価基準に関する検討及び事業者選定に関する審査を行った。

選定委員会の構成委員は、下記の通りである。

委員長	<u>望月 達史</u>
副委員長	石田 正昭
委員	梅川 智也
委員	浦山 益郎
委員	河上 敢二
委員	中村 直美
委員	中村 雅文
委員	<u>西田 健</u>
委員	広谷 純弘
委員	横山 純一

（敬称略、委員は 50 音順）

（注）下線部の各選定委員は人事異動等に伴い、次の通り交替した。

平成 18 年 7 月 25 日付 丸山 浩司 から 望月 達史

平成 18 年 7 月 25 日付 新宅 孝嗣 から 西田 健

2 選定経過

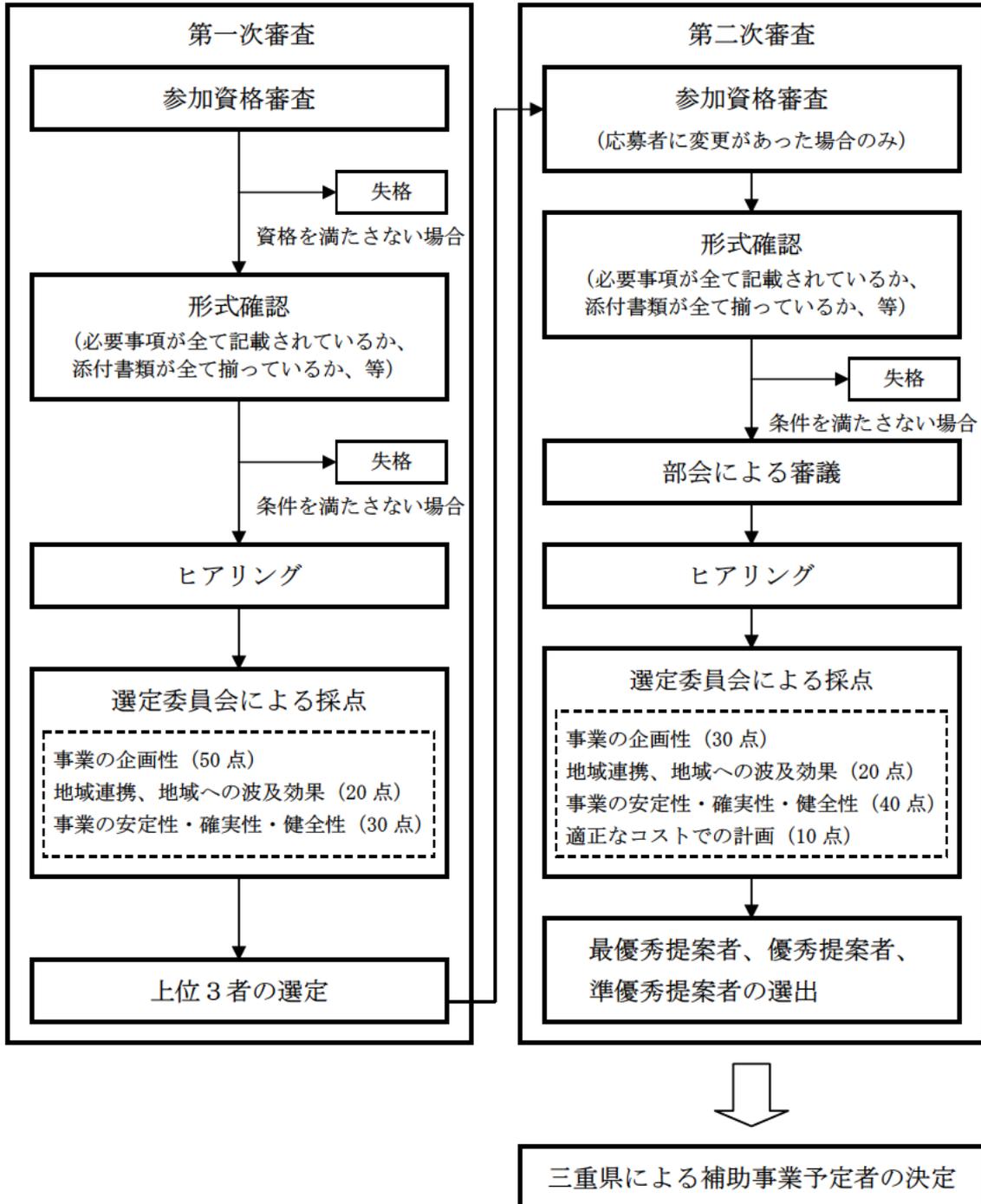
事業者の選定に係る経過は、以下の通りであった。

平成 17 年 10 月 24 日	第 1 回選定委員会（選定委員会について、紀南中核的交流施設整備基本構想について）
平成 17 年 11 月 30 日	第 2 回選定委員会（公募要項案について）
平成 17 年 12 月 26 日	第 3 回選定委員会（公募要項案について）
平成 18 年 1 月 16 日	公募要項の公表
平成 18 年 4 月 4 日	現地案内及び公募要項・地域資源等に関する説明会の開催 （県内外から 32 企業 65 人の参加）
平成 18 年 4 月 21 日	公募要項等への質問期限（第 1 回）
平成 18 年 5 月 19 日	公募要項等への質問に対する回答（第 1 回）
平成 18 年 7 月 31 日	第一次審査資料の提出
平成 18 年 8 月 8 日	第 4 回選定委員会（第一次審査提案資料についての資格審査及び審議、第一次審査の審査手順の検討等）
平成 18 年 8 月 25 日	第 5 回選定委員会（応募事業者ヒアリング）
平成 18 年 8 月 26 日	第 6 回選定委員会（第一次審査提案資料についての審議等）
平成 18 年 9 月 3 日	第 7 回選定委員会（第一次審査提案資料についての審議等）
平成 18 年 9 月 13 日	第一次審査の結果公表
平成 18 年 9 月 29 日	公募要項等への質問期限（第 2 回）
平成 18 年 10 月 13 日	公募要項等への質問に対する回答（第 2 回）
平成 18 年 11 月 23 日	第 8 回選定委員会（第二次審査の審査手順の検討等）
平成 18 年 12 月 15 日	第二次審査資料の提出
平成 18 年 1 月 10～18 日	部会による提案審査
平成 19 年 1 月 19 日	第 9 回選定委員会（応募事業者ヒアリング、第二次審査提案資料についての審議、部会による提案審査等）
平成 19 年 1 月 27 日	第 10 回選定委員会（第二次審査提案資料についての審議等）
平成 19 年 2 月 3 日	第 11 回選定委員会（第二次審査提案資料についての審議等）
平成 19 年 2 月 8 日	第二次審査結果の公表

3 審査の方法

選定委員会による審査は、第一次審査と第二次審査に分けて実施した。

【第一次審査及び第二次審査の流れ】



第2 審査結果

1 第一次審査

(1) 参加資格審査

第一次審査については、11 応募者（グループ）から応募があり、全ての応募者が公募要項に示す参加資格を有していることを確認した。

第一次審査における応募者は、以下に示す通りである。

【第一次審査に係る応募者（グループ）一覧】

応募者・応募グループ名	代表応募者	応募者
特定非営利活動法人 e-Associates Japan NGO	特定非営利活動法人 e-Associates Japan NGO	—
オリエンホテル高知（株）	オリエンホテル高知（株）	—
（株）スローライフ熊野	（株）スローライフ熊野	—
（株）ローズネット	（株）ローズネット	—
（株）熊野の杜	（株）熊野の杜	（有）水谷水産 農事組合法人田中果樹畜産 生産組合 （株）井本組 相互運輸商事（有）
（株）エムアンドエム サービス	（株）エムアンドエム サービス	—
KUMANOプロジェクト	（有）二軒茶屋餅角屋本店	（有）南勢建築設計 （株）アクアジャパン
（株）非電化工房	（株）非電化工房	—
特定非営利活動法人 市民まちづくり風の会	特定非営利活動法人 市民まちづくり風の会	—
ほっこり村プロジェクト	（株）セッサ	—
フリーゼン・インター ナショナル（株）	フリーゼン・インター ナショナル（株）	ライトウェイトサエティ・ 日本理事長

(2) 形式確認

第一次審査資料を形式面で審査したところ、全ての応募者の資料が公募要項に示す記載指示の内容を満たしていることを確認した。

(3) 提案内容審査

公募要項に示す選定基準（審査項目）に沿って、紀南中核的交流施設整備事業支援補助金事業者選定委員会において、慎重に審査を行った結果、優秀な応募者であると評価された上位3者（第一次審査通過者として、第二次審査の対象者とした。）を、以下の通り選定した。

<第一次審査通過者>

(株) エムアンドエムサービス

(株) スローライフ熊野

KUMANOプロジェクト（代表応募者 (有) 二軒茶屋餅角屋本店）

【第一次審査の順位及び総得点】

順位	応募者名・応募グループ名	総得点
1	(株) エムアンドエムサービス	87.8点
2	(株) スローライフ熊野	82.2点
3	KUMANOプロジェクト	74.8点
4	グループ①	72.4点
5	グループ②	61.0点
6	グループ③	57.6点
6	グループ④	57.6点
8	グループ⑤	48.6点
9	グループ⑥	44.4点
10	グループ⑦	37.2点
11	グループ⑧	36.4点

(4) 第一次審査の講評

「事業の企画性」「地域連携、地域への波及効果」「事業の安定性・確実性・健全性」の3つの審査項目に基づき、100点満点で評価し、点数化を行った。

①「事業の企画性」に関する事項については、50点を配点し、

ア 基本構想の理念・コンセプト及び事業スキームとの合致

イ 地域活性化に資する取り組み

ウ 集客の魅力

エ クリーンエネルギー、資源循環など環境への配慮

オ 地域外と地域以内の人々の交流の場づくりの提案

- カ 周辺地域との景観の調和と熊野らしさを感じられる空間と景観の創造
- キ 誰もが使いやすいユニバーサルデザインへの配慮
- ク 利用者の利便性に配慮した動線の確保
- ケ 利用者の安全の確保
- コ 施工の確実性

の10項目を総合的に評価し、審査を行った。

審査の結果、上位3応募者については、コンセプトに独創性及び実現可能性が見られること、また、地域の特性を踏まえて地域の活性化に資する取り組みが具体的に示されていること、さらに、集客ターゲットや集客確保の方策など集客の戦略が明確に示されていることなどが他の8応募者に比べ評価された。

②「地域連携、地域への波及効果」に関する事項については、20点を配点し、

- ア 地域住民や地域の資源・施設との具体的な連携方策
- イ 地域の農林水産物等の積極的な活用
- ウ 地域産材の活用
- エ 地元雇用
- オ 地域住民の日常利用を考慮した魅力的なサービス提供

の5項目を総合的に評価し、審査を行った。

審査の結果、上位3応募者については、地域資源の活用や地域との連携の方策が具体的に示されていること、また、地元雇用や地域産材の活用等が積極的であることなどが他の8応募者に比べ高く評価された。

③「事業の安定性・確実性・健全性」に関する事項については、30点を配点し、

- ア 集客見込みの実現性
- イ 経営収支の妥当性
- ウ 資金調達計画の確実性
- エ 運営体制の安定性
- オ 事業遂行の確実性

の5項目を総合的に評価し、審査を行った。

審査の結果、上位3応募者については、集客見込みの想定が妥当であり実現性が高いこと、また、経営収支がそれぞれの事業内容に照らして妥当な水準であり事業の安定性及び継続性を期待できること、さらに、運営体制が明確に示されており事業遂行の確実性をなどが他の8応募者に比べ高く評価された。

2 第二次審査

(1) 参加資格審査

第二次審査資料の提出に先立ち、第一次審査を通過した3者のうち「KUMANOプロジェクト」から応募者の変更に係る申請がなされた。そこで、参加資格審査を行ったところ、変更後も公募要項に示す参加資格を有していることを確認した。

第二次審査における応募者の構成は、以下に示す通りである。

【第二次審査に係る応募者（グループ）一覧】

応募者・応募グループ名	代表応募者	応募者
(株) エムアンドエムサービス	(株) エムアンドエムサービス	—
(株) スローライフ熊野	(株) スローライフ熊野	—
KUMANOプロジェクト	(有) 二軒茶屋餅角屋本店	(有) 南勢建築設計 <u>(株) サン・サービス</u>

(注) 下線部は申請に基づく変更。

平成18年12月4日付 (株)アクアジャパン から (株)サン・サービスへ変更

(2) 形式確認

第二次審査資料を形式面で審査したところ、全ての応募者の資料が公募要項に示す記載指示の内容を満たしていることを確認した。

(3) 提案内容審査

① 審査方法

提案内容に関する審査は、集客戦略、施設計画、経営計画、地域連携の専門分野ごとに部会を設け、応募者の提案に関する基礎評価を行った。

その各部会からの基礎評価等の意見を踏まえ、選定委員会において応募者の提案内容に関する審査を行った。

② 採点方法

提案内容に関する審査は、公募要項に示された選定基準（審査項目）に従い、選定委員会として、応募者ごとに10段階評価を行い、選定基準（審査項目）の小項目ごとの配点に10段階評価に対する率を乗じて得られた得点を全項目合算したものを各応募者の評価点とした。

③ 審査結果

審査の結果、選定委員会は、評価点の高い順に、最優秀提案者及び優秀提案者を選定した（公募要項の規定においては準優秀提案者までを選定することとされていたが、1位の応募者を除く2者が同一の評価点を獲得したため、選定委員会で協議のうえ、両者を優秀提案者とした）。

最優秀提案者 (株) エムアンドエムサービス

優秀提案者 (株) スローライフ熊野

KUMANOプロジェクト (代表応募者 (有) 二軒茶屋餅角屋本店)

【第二次審査の順位及び得点】

順位	応募者名 応募グループ名	評価点 総得点 (100点)	審査項目ごとの得点			
			事業の 企画性 (30点)	地域連携、 地域への 波及効果 (20点)	事業の安 定性・確実 性・健全性 (40点)	適正なコ ストでの 計画 (10点)
1	(株) エムアンドエム サービス	77	24	10	36	7
2	(株) スローライフ熊野	60	18	16	20	6
	KUMANOプロジェクト	60	18	12	24	6

(4) 第二次審査の講評

「事業の企画性」「地域連携、地域への波及効果」「事業の安定性・確実性・健全性」「適正なコストでの計画」の4つに基づき、100点満点で評価し、点数化を行った。

①「事業の企画性」の審査項目については、合計で30点を配点し、第一次審査と同様の10の小項目につき審査を行った。

「基本構想の理念・コンセプト及び事業スキームとの合致」については、いずれも第一次提案のコンセプト等を基礎とした提案であったが、(株) エムアンドエムサービス (以下「応募者1」) は地域とともに集客の魅力を作り上げていくという点で、KUMANOプロジェクト (以下「応募者3」) は広域的な立地特性を踏まえた拠点施設としての位置づけを導き出している点で、それぞれ高い評価を得た。一方、(株) スローライフ熊野 (以下「応募者2」) は、第一次審査からの大幅な改善点は見られず、立地条件の不利な熊野にありながら目的

性が強く市場への近接性に左右される事業内容である点について、十分な評価が得られなかった。

「地域活性化に資する取り組み」については、応募者2は地元の出資者が主体となった紀南地域の活性化に期待が持てる一方で、地域の人々が事業リスクを負うことなどが問題点として指摘された。応募者1と応募者3は、いずれも地域活性化への強い意欲が見られたが、応募者2に比べるとやや具体性を欠く提案内容であった。

「集客の魅力」については、応募者1は団塊世代や青少年など熊野においてある程度見込まれる客層をターゲットとして、既存の顧客基盤を活用した堅実な集客戦略を提案しており、具体性及び実現性の面で高い評価を得た。応募者3は、宿泊機能の規模設定などについて一定の堅実性が見られたものの、宿泊の客単価設定が高く、高級路線での集客の実現性に疑問があるとの意見が多かった。また、集客の目玉となるアイデアが豊富であるがゆえにイメージが不整合であり、全体としての統一的な魅力に欠ける面も見られた。応募者2については、集客のターゲットが総花的で集客戦略に具体性を欠くほか、施設の特性上必要となる建築物のリニューアル費用が事業計画に見込まれていないなど建築の質の面でも集客の魅力づくりには不十分であるという意見があった。

「クリーンエネルギー、資源循環など環境への配慮」については、3者とも大きな差は見られなかったが、応募者3については、温泉の熱源利用への依存度が高く計画の実現性が不明確である点、建築のテーマ性が今後の時代の変化に十分対応できないことへの懸念についての意見があった。

「周辺地域との景観の調和と熊野らしさを感じられる空間と景観の創造」については、全体のゾーニング、建築の質、周囲の景観との調和、空間の演出といった観点で、応募者2や応募者3が低い評価を得た反面、応募者1が高い評価を得た。

そのほか、「地域外と地域内の人々の交流の場づくりの提案」「誰もが使いやすいユニバーサルデザインへの配慮」「利用者の利便性に配慮した動線の確保」

「利用者の安全の確保」「施工の確実性」については、3者とも大きな差は見られなかったが、応募者2については、分散型の施設配置がユニバーサルデザインの観点から十分でないにもかかわらず適切な対応策が講じられていない点、提案内容と施設設計との不整合についての検討期間が十分に確保されていない点などにおいて、低い評価となった。

- ②「地域連携、地域への波及効果」の審査項目については、合計で20点を配点し、第一次審査と同様の5つの小項目につき審査を行った。

「地域住民や地域の資源・施設との具体的な連携方策」及び「地域の農林水産物等の積極的な活用」については、応募者2が提案内容の具体性や積極的な資源活用の姿勢などにおいて優れており、高い評価を得た。応募者3は、意欲や提案内容の具体性に関して一定の評価を得たが、農産物の地元栽培に関する提案内容の実効性などについて不明確な点があり、低い評価となった。応募者1は、特産品開発や地元調達などの実行力は期待できるものの、提案内容の具体性や実現性の面で他の2者に比べて低い評価となった。

「地域産材の活用」については、応募者1が建築面での配慮に優れており、比較的高い評価を得た。応募者2は、姿勢という面では地域産材の活用に期待できるものの、木造を主体とした建築のイメージと鉄骨造主体の設計内容とが整合しておらず、活用の信頼性に関して低い評価となった。また、応募者3は、地域産材を活用し設計上は木造で提案されているものの南欧風の石造建築をイメージした施設計画であるという点で低い評価となった。

「地元雇用」については、3者とも具体的な地元雇用の予定人数を提案していたが、応募者1は正社員などの常時雇用への配慮が不十分であるという点で低い評価となった。

「地域住民の日常利用を考慮した魅力的なサービス提供」については、応募者2の提案が積極的かつ具体的であり、高い評価を得た。一方で、応募者1と応募者3は、いずれも地域住民の日常利用としての施設の魅力に乏しく、低い評価となった。

- ③「事業の安定性・確実性・健全性」の審査項目については、合計で40点を配点し、第一次審査と同様の5つの小項目につき審査を行った。

「集客見込みの実現性」については、集客人数においては3者とも大きな差が見られなかったが、応募者1の見込みが最も堅実であり、高い評価を得た。応募者3は、集客見込みの根拠が必ずしも十分でないほか、高級路線であるため地元利用が十分見込めないのではないかと、といった意見があり、低い評価となった。応募者2については、目的性が強く市場の近接性に左右される施設であるにもかかわらず立地条件の異なる類似施設を参考にするなど集客見込みの根拠が不十分であるほか、地元産品加工・販売に関しても集客をカバーするほどの魅力に欠けるのではないかと、といった点で、低い評価となった。

「経営収支の妥当性」については、応募者1は収益性や債務償還の確実性に関する指標が堅実であり優れているほか、需要減少リスクへの耐性が十分に検証されており、高い評価を得た。応募者2と応募者3については、いずれも需要変動リスクの分析が不十分であり、応募者1に比べて低い評価となった。

「資金調達計画の確実性」については、金利をはじめ金融機関からの調達条件に関しては3者とも大きな差は見られなかった。そのなかで、応募者2については、運転資金が短期借入に依存している点や資金不足時における追加資金提供の確実性が不十分である点で、比較的低い評価となった。

「運営体制の安定性」については、応募者1は責任の所在が体制上明確であったが、応募者3は応募者間の出資比率が均衡しており、経営のリーダーシップや責任の所在が必ずしも明確ではないという指摘があった。応募者2は、事業実施主体の業務経験が十分でない、個々の出資者の出資比率が低く経営のイニシアティブや経営責任の所在が曖昧である、経営悪化時の建て直しの実現性が不明確である、などの指摘があり、低い評価となった。

「事業遂行の確実性」については、応募者1は内部統制やリスク管理方策の面で比較的優れていた。しかしながら、3者とも事業内容の客観的かつ継続的な監視（モニタリング）に関する提案が不十分であった。

④「適正なコストでの計画」の審査項目については、合計で10点を配点し、

ア 管理費の節減に配慮した設計

イ 補助金申請額

の2つの小項目につき審査を行った。

「管理費の節減に配慮した設計」については、3者に大きな差は見られなかったが、応募者3の提案に関して、温泉の熱源利用への依存度が高い問題や地域産品加工・販売施設の耐用年数の設定への疑問点があり、やや低い評価となった。

「補助金申請額」については、3者とも県が提示した上限額とほぼ同額であり、削減効果を期待できるものではなかった。そのなかで、応募者1は、建築の質が高く長期的な観点でも活用できる施設であるなど、補助金の効果的な活用という面でやや優れていた。

第3 総評

本委員会は、紀南中核的交流施設整備事業を実施する事業予定者の選定に際して、公募型プロポーザル方式による募集及び選定に関する審査を行うことを目的として設置されたものである。公募要項の審議から事業予定者の選定に至る過程において、本委員会が特に慎重を期したのは、以下の2点である。

第一に、委員の専門性を活かした審査方法である。紀南中核的交流施設は、紀南地域全体の集客交流の拠点として整備するものであり、魅力的で安定した集客交流の施設機能を開業後10年間にわたり展開することが求められる。そこで第二次審査では、4つの専門部会を設置し、観光戦略、建築、地域連携、経営、金融など、委員のそれぞれの専門性を十分に活かして審議にあたることとした。

第二に、選定基準である。事業者は、決して立地条件に恵まれているとは言えない紀南地域において、県及び地元市町の補助を受けて、紀南地域全体の集客力向上をリードするという重要な役割を担うこととなる。そのため、事業者に求められる資質としては、ソフト・ハードの両面に優れた事業の企画性と、その裏づけとなる事業の安定性・確実性・健全性が特に重要である。そこで、第一次審査においては「事業の企画性」を、第二次審査においては「事業の安定性・確実性・健全性」をそれぞれ特に重視して、審査を行うこととした。

以上の点を踏まえて慎重に審査を行った結果、本委員会は、11の応募者（グループ）の中から、（株）エムアンドエムサービスを最優秀提案者として選定した。同社の提案は、本委員会が第二次審査において重視した「事業の安定性・確実性・健全性」に最も秀でており、紀南地域における集客のターゲット層を的確に捉えたうえで堅実な集客戦略を提案しており、具体性及び実現性の面で高い評価を得た。また、建築の質、景観との調和、空間の演出等の面で他の2者に比べて高い評価を得た。さらに、収益性や債務償還の確実性に関する指標が堅実であり、需要減少リスクへの耐性が十分に検証されているほか、内部統制やリスク管理方策が優れていた点が高く評価された。ただし、「地域との連携」については、今後地域への波及効果の創出を地域とともに創り上げていくという課題が残された。

優秀提案者に選定された（株）スローライフ熊野は、紀南地域の特性を十分に踏まえ、地元事業者や県内事業者が主体となって、ものづくりや交流をテーマとした独自のコンセプトを展開していた。「地域連携、地域への波及効果」に関しては最も高い評価を得たが、不利な立地条件でありながら目的性が強く市場への近接性に左右される事業内容である点、集客のターゲットが不明確で集客見込みの実現性に乏しい点、将来的にリニューアルを必

要とするにもかかわらずその費用が見込まれておらず集客の魅力づくりが不十分な点などについて、最優秀提案者に比べ低い評価となった。また、需要変動リスクの分析及び対応策の検討が不十分であり、資金不足時における追加資金の提供の確実性も乏しい点、さらに事業実施主体における経験の不十分さや、経営に関する責任の所在の曖昧さなどについても、最優秀提案者に比べ低い評価となった。

同じく優秀提案者に選定されたKUMANOプロジェクトは、県内事業者の強みを活かして、周辺地域との相互関係の中から紀南地域における集客のコンセプトを導き出している点が優れていた。また、地ビールという新たな地域産品の可能性に着目し、これを事業の柱に位置づけつつ、宿泊などの機能を複合的に展開している点が独創的であった。しかし、高級路線の宿泊機能が紀南地域の客層を的確に捉えておらず地域のニーズに合致していない点、集客見込みの根拠が不十分である点、複数の機能や魅力が十分に整合しておらず総合的な魅力に欠ける点、建築や空間の質が不十分である点などについて、最優秀提案者に比べ低い評価となった。また、需要変動リスクの分析及び対応策の検討が不十分である点、経営の責任体制の明確さなどの点についても、最優秀提案者に比べ低い評価となった。

なお、第一次審査通過者として選定されなかった8者の応募者は、コンセプトの実現可能性や事業遂行の確実性などの総合評点では上位3者に及ばなかったが、集客のアイデアの独創性や建築の質の高さなど、個別の視点に関しては優れた提案が見られた。

本事業は、施設機能の整備、管理・運営等を、事業者の責任と判断のもと、事業者の独立採算により実施することとされているが、県及び地元自治体から多額の公費が投入される、極めて公共性の高い事業でもある。

最優秀提案者である（株）エムアンドエムサービスには、特に「地域連携、地域への波及効果」に関する評価が低かったことを踏まえ、今後、地域との連携に関して、地域と十分に協議を行いながら、公募要項の第2の記載内容に即した事業の展開を強く期待する。また、地域への説明責任を確保する観点から、財務のみならず事業内容も含めた客観的かつ継続的なモニタリングが不可欠であるため、これらの点を踏まえた透明性の高い経営体制の構築と、十分なリスク管理体制の確立を期待する。

最後に、本委員会は、事業者が地域と一体となって集客交流に取り組み、熊野という地域を全国に強くアピールすることで、地域活性化を積極的に推し進めていくことを期待する。

(参考) 事業の概要

1 事業名

紀南中核的交流施設整備事業

2 基本的な考え方

- (1) 紀南中核的交流施設（以下、「本施設」という。）は、紀南地域全体の集客交流の拠点として整備するものである。この施設を核として、紀南地域全体の集客力を高めることをめざす。
- (2) 本施設は、来訪者が見るだけでなく、触れて、体験し、学習し、地元の人々との交流を進めるなどの滞在型の集客交流地域の中核となる施設をめざす。
- (3) 本施設は、世界遺産である熊野古道伊勢路をはじめとする様々な地域資源と連携することにより、地域全体の魅力をアップすることをめざす。
- (4) 本施設は、来訪者を迎え入れ、地域製品の消費、販売など農林水産業、商業等の各分野において紀南全域にわたって経済的なメリットを生み出し地域全体を活性化するための拠点をめざす。
- (5) 施設整備費等の初期投資にかかる費用は三重県及び地元市町が財政支援し、事業運営については事業者の責任と判断のもと、独立採算性の施設とする。
なお、本事業は、民間事業者が一貫したコンセプトで企画発想から施設の設計、整備までを行うこと、さらには民間事業者の有するノウハウを活用すること等により、独立採算のもと利用者ニーズに的確に対応し、継続して効率的・効果的な事業運営がなされることや施設整備費及び管理運営費のコストダウン等が図られることを期待するものである。

3 本施設の機能

(1) 機能に関する考え方

本施設のめざすところを実現するために必要不可欠な機能をコア機能とする。コア機能については、事業者は必ず実施することとする。コア機能以外の機能も、事業者の自由提案により実施することができる。

(2) 整備すべき機能（コア機能）

本施設は単独で機能するものではなく、地域資源との連携のもとで事業を進めることが必要である。

① 体験交流機能

紀南地域の自然、歴史、文化等の地域資源を活かしたものづくり体験、自然体験など来訪者と地域の人々との交流を可能とする機能

② 地域産品加工・販売機能

地域産品の加工、販売等を通じて、地域経済への波及効果を高める機能

③ 飲食機能

地元の食材にこだわり、食を味わい、地域の食文化を体験できる機能

④ 宿泊機能

熊野らしさを実感でき、人にやさしくやすらぎを得られる宿泊機能

4 事業手法

本事業は、事業用地を活用し、施設機能の整備、管理・運営等の事業を、事業者の責任と判断のもと、事業者の独立採算により実施する。

本事業実施に際し、三重県は、土地の無償貸与、補助金の交付及び債務負担行為の設定について、支援を行う。

5 事業期間

本事業の事業期間は、整備期間と管理・運営期間で構成され、整備期間は本事業開始から3年程度とする。また、管理・運営期間は施設運営開始から10年間（後年度に一部の施設機能を整備する場合は、既整備機能を除き、当該施設機能の開始運営から10年間とする。ただし、この際、既存整備機能の運営開始後、なるべく速やかに整備の上、運営を開始するものとする。）とする。