

令和8年1月15日
三条市経済部営業戦略室

「三条市道の駅移転及び八十里越交流拠点エリア整備」
に係るサウンディング型市場調査（対話）結果概要

1 経緯

三条市は、来る国道289号の全線開通を契機に、「三条市道の駅移転及び八十里越交流拠点エリア整備」を整備することとしています。

施設の整備にあたり、多様なノウハウや手法を持つ民間事業者が有する柔軟なアイデアを活かした施設整備を行うことを目的として、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

2 スケジュール

日時	内容
令和7年11月14日（金）	実施要領公表
令和7年12月16日（火） ～令和7年12月18日（木）	個別対話

3 参加者

9者

4 調査（対話）の主な意見 概要

項目	主な意見概要
1 株式会社下田郷開発との共同運営について参入条件等	○業務分担及び責任分担の明確化が必要である。 ○地域との関係構築には5年以上かかるため、運営期間は10年や15年のような長期間とする。 ○共同運営参入者の企画・運営の自由度の確保が必要である。 ○運営事業者の選定や構成については、時間を要する可能性がある。
2 指定管理制度に限定しない、運営者が自由に経営を行える望ましい運営方法について	

- 道の駅機能・温浴機能・体験/交流拠点などの複数機能を統合的に運営する必要があるため、指定管理制度のみでは十分な柔軟性が確保できないことが考えられる。そのため、民間の創造性・スピード・投資判断を活かせる運営方式が望ましい。
- 温浴施設部分に関しては、施設の老朽化や設備更新リスクなどが懸念されるため、原則として指定管理による管理運営を行っていくことが望ましい。なお、周辺部分については、行政で更地にした上で、PFIによる事業実施が望ましいが、相当の期間を要する。
- 運営事業者の独立採算では投資コストや運営、維持管理等の収益確保が難しいため、これまでどおりの指定管理方式が良い。
- 財政負担の軽減や、長期間に渡る定期の運用委託でニーズに合わせた質の高いサービスと地域活性化により雇用創出や地域資源の活用が促進され、新たな収益を生み出すことが期待できるため、コンセッション方式を導入してはどうか。

3 基本計画案4(4)について

宿泊機能、屋内遊戯施設、コワーキングスペース、カフェ・ラウンジや親水空間などに加え、民間収益施設といった様々なアイデアをいただいた。

自由提案分は、温浴機能への投資に使って良いのではないかと。または、設備の老朽度（ランニングコスト等）に応じて、必要であれば本事業で設備更新をした方が良いのではないかと。

4 基本計画案全体に対する御意見

- 予算に限りがあることから、事業者が提案する上で、重点を置くべき事項やコンセプトを明確にする必要がある。
- 共同運営者を募集する場合に、運営事業者のメリットや運営事業者が参画しやすい条件を明示する必要がある。
- 温浴設備更新の方針を明確にすれば、本整備にも活かせるものがある可能性がある。
- リニューアルについては下田郷開発の意見を反映し、余剰部分活用には民間事業を導入しても良いのではないかと。

5 プロポーザル実施要領や要求水準書等の記載内容について

- 仕様書等に以下の事項を記載すること
 - ・参加資格（地域要件、実績等）
 - ・市と民間事業者の業務区分とリスク区分
 - ・共同運営に係る業務等の明確化
 - ・留意すべき関係法令等の明示
 - ・設計・施工・運営を一体とした企業体で事業者選定を行う場合、双方のリスク回避の観点から設計・施工と運営とは別契約とすること
 - ・民間投資の可否範囲
 - ・八十里越の開通後の交通量 など
- 公募における競争性を担保するため、下田郷開発は公募時点で提案者側に参加しないようにすべき。

5 今後について

今回の調査（対話）で、御参加いただいた参加者の皆様から、貴重な御提案・御意見をお聞きすることができました。いただいた御提案・御意見を参考に、民間の専門的な技術やノウハウの活用可能性を検討していきます。