

「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実施要領

1 調査の目的

三条市は、来る国道 289 号の全線開通に向け、この地が新潟県側の新しい玄関口として単なる通過点とならないことを目的に、下田地域交流拠点施設「道の駅 漢学の里しただ」（以下「漢学の里しただ」という。）及び八木ヶ鼻温泉保養交流施設「いい湯らてい」（以下「いい湯らてい」という。）を核とした「三条市道の駅新設及び八十里越交流拠点エリア整備（以下「本整備」という。）」を行うことについて、サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング調査」という。）を導入することとし、今年 7 月に第 1 回のサウンディング調査を行い、それを踏まえて「三条市道の駅移転及び八十里越交流拠点エリア整備基本計画案」（以下「基本計画案」という。）を策定しました。

2 回目となる調査の目的は、基本計画案をもとに、官民連携事業への事業者の参画可能性や事業条件、事業内容等について提案を受け、意見交換を行い、効果的な民間活力の導入方策を検討する上で参考とするものです。

2 本整備及び本整備後の維持管理運営の方針

基本計画案の「2 基本理念」、「5 整備方針」及び「6 本整備後の施設の維持管理・運営方針」で概要をお示ししています。

3 スケジュール

事 項	日 程
サウンディング調査 実施要領公表	令和 7 年 11 月 14 日（金）
質疑書受付	令和 7 年 11 月 17 日（月）～11 月 21 日（金） 午後 5 時まで
実施要領等に対する質疑回答	令和 7 年 11 月 26 日（水）
概要説明	要相談
調査参加申込書 受付	令和 7 年 11 月 28 日（金）午後 5 時まで
提案書 受付	令和 7 年 12 月 10 日（水）午後 5 時まで
個別サウンディング実施 （土曜・日曜・祝日を除く）	令和 7 年 12 月 16 日（火）～12 月 18 日（木）

4 サウンディング調査について

(1) サウンディング調査の参加条件

本調査に参加可能な者は、今後、整備、運営またはその両方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。

ただし、次のいずれかに該当する者は参加できません。

ア 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

イ 調査参加申込書提出時点で、本市から三条市建設工事請負業者等指名停止措置要領(平成 17 年 5 月 1 日三条市制定。以下「措置要領」という。)に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている者

ウ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)及び民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続き中の者

エ 三条市暴力団排除条例(平成 23 年条例第 20 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員と密接な関係を有する者

(2) サウンディング調査項目

基本計画案を前提として意見交換を行うこととしています。

また、提案の対象となる施設の経営状況等は、別途資料を用意しておりますので、御連絡ください。

提案内容は、事業期間(整備期間及び運営期間)や事業範囲などを含めて、主に以下の項目について、アイデアレベルでも差支えありませんので、御意見・御提案をお聞かせください。

ア 株式会社下田郷開発との共同運営について

(ア) 参加意欲はあるか

(イ) 参入するための条件はあるか

イ 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

指定管理、PFI、定期借地、売却などの望ましい方法を聞かせてほしい。

ウ 基本計画案 5 (4) について

(ア) 「リニューアル必須項目 A」における「遊休スペースを有効に活用するための改修」について、提案を求めるとしたらどのようなアイデアをいただけるか。

(イ) 「事業者自由提案」とした項目について、どのようなものを提案できるか。

(ウ) リニューアル必須項目と事業者提案を合わせた事業概要（整備費、整備期間等）

エ 基本計画案全体に対する御意見

オ 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

今後、プロポーザルにより本整備の事業者を選定することを想定しているが、実施要領や要求水準書等の記載内容について、事業者側が求めること（入札の検討に際して必要な情報）はなにか。

(3) サウンディング調査による対話の進め方

上記(2)ア～エの項目に沿って提案いただく内容を参加事業者から一括して説明していただき、それに対して市側から質問させていただき対話を実施します。なお、お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

5 サウンディング調査の手続き

(1) 概要説明

サウンディング調査への参加を検討する事業者向けに、本整備の概要等についての説明を行います。

説明を希望される方は、参加者の氏名、所属企業及び部署名（又は所属団体名）、電話番号、希望の時間帯、対面又はオンライン面談を明記の上、「7 問合せ先」記載のメールアドレスに御連絡ください。なお、件名には【八十里越交流拠点施設サウンディング調査 現地見学会参加申込】としてください。

ア 申込先

「7 問合せ先」のとおり

イ 対面の場合

場所 三条市役所営業戦略室（三条市旭町 2-3-1）までお越しください。

ウ オンラインの場合

別途オンラインミーティングツールを御案内します。

※詳細は、説明の参加申込みいただいた事業者へ別途お知らせします。

(2) 質問の受付及び回答

ア 質問方法

サウンディング調査項目内容及び対話方式に対して御質問がある場合は、様式1「質疑書」に必要事項を記入し、電子メールにより三条市営業戦略室へ令和7年11月21日(金)午後5時までに提出してください。(「質疑書」は三条市ホームページからダウンロードできます。)

イ 回答方法

本実施要領に関する質問については、質問者名を除き、質問内容とともに令和7年11月26日(水)に回答を市ホームページで公表します。

(3) サウンディング調査参加の申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、様式2「調査参加申込書」に必要事項を記入し、電子メールにより、「7 問合せ先」記載のメールアドレスに送付してください。(様式2「調査参加申込書」は、三条市ホームページからダウンロードできます。)

なお、件名には【八十里越交流拠点施設サウンディング調査 調査参加申込書】としてください。

ア 申込受付期間

令和7年11月28日(金)午後5時まで

イ 申込先

「7 問合せ先」のとおり

(4) 提案書等の提出

サウンディング調査の項目に対する御意見や御提案は、まとめて様式3「提案書」に必要事項も合わせて記入し、電子メールにより、「7 問合せ先」記載のメールアドレスに送付ください。(様式3「提案書」は、三条市ホームページからダウンロードできます。様式3によらず、サウンディング調査の項目が記載された資料を提出いただいても構いません。)

なお、件名には、【八十里越交流拠点施設サウンディング調査 提案書の提出】としてください。

ア 提出期間

令和7年12月10日(水) 午後5時まで

イ 申込先

「7 問合せ先」に申込みください。

※書類で提出される場合は、10 部御用意いただき、問合せ先まで郵送願います。

(5) 個別サウンディング実施に係る日時及び場所の連絡

サウンディング調査の参加申込みをいただいたグループの担当者様宛てに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡いたします。希望に添えない場合もありますので、御了承ください。

ア 個別サウンディング実施期間

令和 7 年 12 月 16 日（火）～12 月 18 日（木）

イ 所要時間

1 団体 60 分程度（入退室、資料準備含む）

ウ 場所

三条市役所 第 2 庁舎（新潟県三条市旭町 2 丁目 3 番 1 号）

(6) 個別サウンディングの実施内容

提出いただいた提案書の内容について意見交換を行う対話については、調査参加者のアイデアやノウハウの保護を図る観点から、調査参加者と市職員のみで個別に実施いたします。

対話に同席いただける人数は、御希望に添えない場合がありますので、御了承ください。

対話に当たり、追加資料を使用する場合は、当日 10 部御持参いただくとともにデータの送付もお願いします。

なお、オンラインによる対話も対応可とします。

(7) サウンディング調査結果の公表

サウンディング調査の結果については、調査参加者の名称は公表しませんが、概要の公表を予定しています。また、調査参加者のノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) 調査参加者及び対話内容の取扱い

ア 本調査に参加することによる対話への参加実績は、今後、市が実施する公募において優位性を持つものではありません。また、今回の対話に不参加の

場合でも事業者公募の手続きに参加できます。

イ 対話内容は、今後の検討において参考としますが、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものであり、何ら約束等するものではありません。

ウ 本実施要領に記載するスケジュールはあくまでも現時点での想定であり、実施期間を定めるものではありません。事業者公募の実施の可否及び時期等については、あらためて検討した上で公表します。

エ 市が提供する資料等は対話に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

(2) 提出書類の取扱いについて

提出書類の著作権は提出者に帰属しますが、市へ提出された資料は、理由の如何にかかわらず、返却いたしません。提出された資料は、事業の諸条件の検討以外の目的で使用しませんが、三条市情報公開条例(平成 17 年条例第 10 号)に基づく情報公開請求の対象となる場合があります。三条市が必要と認める場合は、同条例第 8 条に規定する非公開情報を除き、事前に調査参加者に確認の上、全部又は一部を公開することがあります。

また、提出書類の内容に含まれる著作権・特許権その他の日本国又は日本国以外の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となる事業手法等を使用した結果生じた一切の責任は、参加事業者が負うものとします。

(3) 費用負担

サウンディング調査への参加に要する費用は、調査参加者の負担とします。

(4) 追加対話への協力

本サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む。)やアンケート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。

(5) 法令による制限

関係法令(都市計画法、建築基準法など)による制限については、提案者において個別に御確認ください。

(6) 事業化検討の考え方

事業化については、本調査の結果を踏まえ、三条市の想定される事業効果を

総合的に勘案し、検討することとしております。御提案いただいた内容について事業化を約束するものではありません。

7 問合せ先

三条市経済部営業戦略室観光係

(新潟県三条市旭町2丁目3番1号)

電話：0256-34-5605

E-Mail：eigyo@city.sanjo.niigata.jp