

「三条市道の駅新設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、基本計画素案を策定しました。

この調査の目的は、本整備及び本整備後の維持管理運営の検討を進めていくに当たり、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調査することで、今後の本整備及び本整備後の維持管理運営の推進の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

本整備に係る整備内容及び対象地並びに本整備後の維持管理運営は、基本計画素案の「4 整備方針」「5 整備後の維持管理・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 4 月 23 日（水）
質疑書受付	令和 7 年 4 月 23 日（水）～5 月 9 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 5 月 16 日（金）
現地見学会・説明会の開催	令和 7 年 5 月 21 日（水） 1 回目 午前 9 時～ 2 回目 午後 1 時～ 3 回目 午後 3 時～

調査参加申込書 受付	令和7年5月28日（水）午後5時まで
提案書 受付	令和7年6月30日（月）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7月3日（木）～7月9日（水）
サウンディング調査結果の公表	令和7年8月上旬（予定）

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

本整備及び本整備後の維持管理運営の基本計画素案を前提として意見交換を行うこととしています。なお、官民連携事業の検討対象とする事業範囲は、次のとおりです。

	いい湯らてい	新道の駅	はやぶさ・温泉ステーション等
整備	最小限の改修	設計・建設	解体及び整地等
維持管理・運営	維持管理・運営	維持管理・運営	

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、アイデアレベルでもかまいませんが、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御意見・御

提案をお聞かせください。

ア 参入条件等

- ・基本計画素案を踏まえた上で、参入意欲（整備、運営またはその両方）をうかがいたい。
- ・本事業への参入に当たり、整備後の施設の運営体制等を含め、重要と考える要件は何か。（運営期間、管理料などの考え方）
- ・PFI 等の望ましい整備運営手法はあるか。

イ 事業提案等

基本計画素案を踏まえた事業提案、又は基本計画素案にこだわらず当該エリアのポテンシャルや地域資源となるコンテンツを有効活用した事業提案はどのようなものがあるか。

- ・道の駅機能移転といい湯らていの相乗効果は期待できるか。相乗効果を高めるためのいい湯らていの改修や運営方法などの考え方
- ・道の駅の運営や経営形態等の考え方（参加者のこれまでの類似施設の整備または運営実績含めお聞かせください。）
- ・いい湯らていの運営や経営形態、収支改善等の考え方
- ・周辺地域（八木ヶ鼻オートキャンプ場、河川等）の活用の考え方
- ・アウトドアやものづくり等、三条市の資源を生かしたコンセプトについての考え方
- ・地域貢献（経済、雇用、観光）の考え方
- ・福島県や関東エリアからの誘客
- ・上記を踏まえた整備の提案

(3) サウンディング調査による対話の進め方

上記ア、イ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、それを踏まえて市側から質問させていただきながら、予定時間内で対話を実施します。なお、お答えいただけない項目・内容があってもかまいません。

5 サウンディング調査の手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

サウンディング調査への参加を希望する事業者向けに、本整備の概要等についての現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに、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 申込受付期間

令和7年5月19日(月) 午後5時まで

イ 申込先

「7 問合せ先」のとおり

ウ 見学会開催日時

令和7年5月21日(水)の下記時間のいずれかに申し込みください。

①午前9時00分～午前11時

②午後1時00分～午後3時

③午後3時00分～午後5時

エ 見学会会場

いい湯らてい(三条市南五百川16番地1)

道の駅漢学の里しただ(三条市庭月451番地1)

オ 集合場所

いい湯らてい(三条市南五百川16番地1)

※詳細は、説明会に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

対話について、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5月9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5月16日(金)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5月28日(水)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6月30日(月) 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7月3日(木)～7月9日(水)

イ 所要時間

1団体 60分程度(入退室、資料準備含む)

ウ 場所

(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