

サウンディング型市場調査に関する質問と回答

| No.                             | 質問内容                                                                                                                                                              | 回答                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1<br>基本計画素案<br>1 ページ<br>1 はじめに  | “単なる通過点にならぬよう、三条市についての情報発信拠点、立ち寄りスポット”とありますが、福島県との県境に位置し、かつ、昨今道の駅への消費者からの期待感を加味すると、本件内容は三条地域に偏らず、燕三条、弥彦、寺泊エリア、等を含んだコンテンツを盛り込めないでしょうか？                             | 御質問趣旨が提案に類するものと捉えられるため、実施要領 3 頁 4 (2)イでお示する、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として御提案願います。                                                       |
| 2<br>基本計画素案<br>1 ページ<br>2 (1)   | “わくわくするような体験やアクティビティ等のコンテンツに乏しく、長期滞在型ではない”とありますが、表面的で子供だましの内容では、この地に生まれた諸橋轍次先生の功績との結びつかせ方には、無理があると考えます。<br>どの程度の内容をイメージされているのでしょうか？                               | No. 1 に代えさせていただきます。                                                                                                                                         |
| 3<br>基本計画素案<br>1 ページ<br>2 (2) ア | 温泉施設の老朽化には、①ハード面の老朽化と②消費者ニーズ・時代性からの老朽化がありますが、双方とも現在課題となっています。<br>しかし、4・整備方針では“最小限の改修どまり”と計画されている理由は何でしょうか？                                                        | 基本計画素案 5 頁オの記載のとおりです。                                                                                                                                       |
| 4<br>基本計画素案<br>1 ページ<br>2 (2) イ | “維持管理費に見合う利用料収入が得られていない”、とありますが、どの程度の差額がありますか？<br>予め、採算収支を踏まえた施設利用料金の設定が必要ではないでしょうか？また、その為には、利用者がつり合いの取れる価値を感じて頂けるグレード感が必要ではないでしょうか？                              | 具体的な金額の明示は控えさせていただきます。後段の御質問への回答はNo.1と同様となります。                                                                                                              |
| 5<br>基本計画素案<br>3 ページ～<br>4 整備方針 | 本内容には記載されていないのですが、昨今消費者の道の駅に対する期待感や、時代性、競合他施設との差別化を踏まえると、ありきたりの施設では、老朽化と共に陳腐化が速く、先に逝って負の遺構になってしまいます。<br>もっと、消費者心理に基づき先を行く発想で機能やコンテンツの開発が必要ではないかと存じますが、いかがでしょうか？   | No. 1 に代えさせていただきます。                                                                                                                                         |
| 6<br>基本計画素案<br>6 ページ<br>5       | 施設の維持管理・運営面については、本施設の目的が最終的には地域発展の一つの拠点、それを叶えるためには、まず本施設の採算性、集客性、満足感と、その恩恵の活用の維持継続・発展が望まれます。<br>その為には、資金・費用面（官）の補助と運営センス・ノウハウ（民）での官民連携での事業から、始めることが良いのではないのでしょうか？ | No. 1 に代えさせていただきます。                                                                                                                                         |
| 7<br>基本計画素案                     | 基本計画全容を通して感じる事は、施設の価値の広がり方が福島-新潟の一定範囲と感じます。<br>インバウンド需要や全国を股に掛けるワンちゃん連れの旅行者、移住者誘致、世界遺産の佐渡金山、等も踏まえ、これからの人口減少対策にも、本施設の価値が広がるようにしてはいかがでしょうか？                         | No. 1 に代えさせていただきます。                                                                                                                                         |
| 8<br>基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (1) ア | いい湯たてい本館は最小限の改修を行うものとしまずとなっておりますが、現在の想定はどの程度をお考えでしょうか。                                                                                                            | 現時点で具体的な想定はありません。<br>実施要領 3 頁 4 (2)イの記載のとおり、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として御提案をいただきますようお願いします。<br>なお、老朽化等による設備の修繕や入替更新の具体的な整備計画は現状では未定です。 |

サウンディング型市場調査に関する質問と回答

| No. | 質問内容                       |                                                                                        | 回答                                                                                                                         |
|-----|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9   | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (1) イ | リニューアル後の駐車場の想定台数をご教示願います。(道の駅、いい湯らてい)                                                  | 御提案いただく当該エリアの整備内容により、駐車場の必要台数等の想定がなされるものと考えております。                                                                          |
| 10  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (2)   | 今回の整備に伴う、調整池の改修は不要との理解でよろしいでしょうか。                                                      | 御提案内容が都市計画法第4条に規定する開発行為に該当する場合は、三条市土地開発条例施行規則_別記(第5条関係)4による雨水排水施設の整備が必要となります。                                              |
| 11  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (2)   | 事業対象地(赤色着色箇所)以外の第二駐車場は今回の事業対象に含まれないとの見解でよろしいでしょうか。(新たに整備する道の駅の駐車場に含まれないとの見解でよろしいでしょうか) | 整備対象として含んでおりません。                                                                                                           |
| 12  | 基本計画素案<br>4 ページ<br>4 (3)   | 市が負担する予算規模「15億円以内」には、国等の補助金も含まれますでしょうか。                                                | 総事業費は御提案内容によるため、特に想定はなく、15億円以上の提案の際の15億円を超える部分については、国庫補助等の活用又は民間活力を想定しています。                                                |
| 13  | 基本計画素案<br>4 ページ<br>4 (3)   | 国土交通省や内閣府などの補助金等の活用で想定されている補助金等のメニューをご教示願います。                                          | 例として国の「道の駅」支援メニューが多岐にわたることから、御提案いただく整備内容に即して検討を行う予定です。                                                                     |
| 14  | 基本計画素案<br>4 ページ<br>4 (4) ウ | 敷地の配置上、「いい湯らてい」が障害となって「八木ヶ鼻」は見えないと思われますがよろしいでしょうか。                                     | 基本的にはNo.1の回答と同様になります。<br>※要件や優先順位等の検討がなされた上で御提案いただけるものと考えております。                                                            |
| 15  | 基本計画素案<br>4 ページ<br>4 (4) ウ | 「デイキャンプ」や「バーベキュー」は隣接の「八木ヶ鼻オートキャンプ場」と競合しますが問題ありませんでしょうか。                                | No.14と同じ                                                                                                                   |
| 16  | 基本計画素案<br>6 ページ<br>5       | 現指定管理者の指定管理委託期間はいつまでかご教示願います。                                                          | 現指定管理期間は以下のとおりです。<br>いい湯らてい 令和8年3月31日まで<br>道の駅漢学の里しただ 令和10年3月31日まで                                                         |
| 17  | 基本計画素案<br>6 ページ<br>6       | 今後のスケジュール案では令和7年度サウンディング型市場調査、事業者選定となっていますが、令和7年度中の今後の予定をご教示願います。                      | 令和8年1月にプロポーザルによる選定を開始する予定です。                                                                                               |
| 18  | 基本計画素案<br>6 ページ<br>6       | 既存施設(はやぶさ、温泉ステーション等)の解体期間及び新しい道の駅の新築工事期間中、いい湯らていは通常営業する予定でしょうか。                        | 可能な限り通常営業できるよう配慮いたします。                                                                                                     |
| 19  | 基本計画素案<br>7 ページ            | 新しい道の駅が供用開始後、現在の道の駅(漢学の里しただ)の取扱いや活用方法について決まっていますでしょうか。                                 | 既存道の駅の活用方法は未定ですが、下田地域における一つの拠点施設でもあります。実施要領3頁4(2)イのとおり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として御提案をいただきたいと考えております。 |

サウンディング型市場調査に関する質問と回答

| No. | 質問内容                         |                                                                                             | 回答                                                              |
|-----|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 20  | 基本計画素案<br>6 ページ<br>5         | 整備後の維持管理・運営方針について未定ですが、いつごろに決定されますか？                                                        | 本サウンディング調査でいただいた御意見や御提案をまとめていく中で、維持管理や運営方針についても検討がなされると考えております。 |
| 21  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (1) ア   | 老朽化等による～別途市が行うとありますが、修繕・更新工事の計画があればご教示ください。                                                 | No8の回答に代えさせていただきます。                                             |
| 22  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (1) ア   | 最小限の改修とは、綺麗にするということではなく、付加価値を上げるために現状の施設にプラスαをする工事と<br>いうことでよろしいでしょうか。                      | No8の回答に代えさせていただきます。                                             |
| 23  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (3) ア,イ | 市が負担する予算規模が15 億円以内とありますが、 想定総事業費があればご教示ください。<br>また、その差額分の資金源として 補助金の他に現時点で想定しているものはありますか。   | No12及びNo13の回答に代えさせていただきます。                                      |
| 24  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (3) イ   | 補助金等の活用を考えておられますが、どの程度の確保を予定しておりますか。                                                        | No12の回答に代えさせていただきます。                                            |
| 25  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (4) ア   | 防災拠点化とありますが、参考にしようとしているガイドライン等ありましたらご教示ください。                                                | 参考とするガイドラインはありませんが、災害発災時の一時的な避難や備蓄などの機能を想定しています。                |
| 26  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (4) イ   | 過去に市より地場企業に対して本件に限らず道の駅などへの協力要請や参加意欲などの 聞き取り調査をされたことはありますでしょうか。ありましたらその際の聞き取り内容や結果などご教示下さい。 | 過去に市が地場企業を対象に道の駅のための協力要請や参加意欲の聞き取り調査を行った事例はございません。              |
| 27  | 実施要領<br>2 ページ<br>4 (2)       | 官民連携事業の検討対象とする事業範囲が整備、維持管理・運営とされていますが、サウンディング調査を進めていく中で、整備のみとすることも考えておりますでしょうか。             | No20の回答に代えさせていただきます。                                            |
| 28  | 実施要領<br>3 ページ<br>5           | 現地見学会に参加後、個別サウンディングを不参加としても問題ないでしょうか。<br>また、途中で参加形態を変えてもよろしいでしょうか。                          | 問題ありません。                                                        |
| 29  | 実施要領<br>6 ページ<br>5 (6)       | 対話に参加される市職員様の役職及び予定参加人数をご教示ください。                                                            | 部長級 1 名、課長級 1 名、課長補佐級 1 名、担当者 3 名を予定しております。                     |
| 30  | 実施要領<br>6 ページ<br>5 (6)       | オンラインによる対話も対応可とのことですが、その際利用ツールをご教示ください。                                                     | 当方で用意するツールはZOOMとなります。それ以外を御希望される場合は、参加者が御用意ください。                |
| 31  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (1) イ   | はやぶさ解体後、駐車場整備予定ですが解体工事では、杭の撤去は駐車場場整備に支障がない程度（杭頭処理）でよろしいのでしょうか。                              | お見込みのとおりです。                                                     |

サウンディング型市場調査に関する質問と回答

| No. | 質問内容                         |                                                                                                                                                                                         | 回答                                                                                                                      |
|-----|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 32  | 基本計画素案<br>4 ページ<br>4 (3) ア,イ | 現段階での基本計画案では優に20億円を超えてくると思われますが、市の負担規模は15億円以内と提示が有ります。国からの補助金額はどの程度でお考えですか。                                                                                                             | No.12の回答に代えさせていただきます。                                                                                                   |
| 33  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (1) ア   | 今後、サウンディングや意見交換が開始されますが、いい湯らていの集客が減少傾向にあることを考えれば、改修計画ではなく現在のニーズに合った新築計画と考えられますが、変更する可能性はあるのでしょうか。                                                                                       | No.8の回答に代えさせていただきます。                                                                                                    |
| 34  | 基本計画素案<br>10ページ<br>既存施設概要    | 前面道路の交通量調査を令和3年度に実施されていますが、調査を行なった日時(曜日を含めた)の公開は可能でしょうか。                                                                                                                                | 国土交通省が公開する情報によると、9月～11月の平日のうち、月曜日、金曜日、土曜日、日曜日、祝祭日及びその前後の日、台風等の異常気象の場合その他の通常と異なる交通状態が予想される日を避けた上で任意に設定したとされています。         |
| 35  | 実施要領<br>2 ページ<br>4           | 施設の～御連絡ください。とありますが、いつまでに請求したらよろしいでしょうか。また、連絡先は7問合せ先でよろしいでしょうか。                                                                                                                          | お申し付けに応じ、随時提供させていただきます。7 問合せ先へ御連絡ください。                                                                                  |
| 36  | 実施要領<br>3 ページ<br>4 (2) ア     | 整備運営手法にPFIの例示があります。整備と運営で市がお考えの基本的な官民区分（建設費用の負担等）があればお教えてください。                                                                                                                          | 現時点において、市の基本的な官民区分の考えについてはありません。重複しますが、基本計画素案にこだわることなく、最大の費用対効果が得られる事業の提案をいただきたいと考えております。                               |
| 37  | 実施要領<br>3 ページ<br>4 (2) イ     | 周辺地域の活用の考え方について、今現在の周辺地域との交流や活用事例があればお教えてください。                                                                                                                                          | オートキャンプ場利用者や粟ヶ岳山開きへの参加者にいい湯らてい割引券を配布するなどの事例がございます。また、いい湯らていや現道の駅を含む下田地域内の飲食店を連携し、特産のサツマイモを活用したスイーツめぐりのスタンプラリーを実施しています。  |
| 38  | 実施要領<br>5 ページ<br>5 (4) (6)   | 追加資料等を提出する場合、データ形式の指定があればお教えてください。また、メール通信容量も併せてお教えてください。                                                                                                                               | PDFファイルとしてください。<br>データ容量が3MBを超える場合は、クラウド上のデータ共有ツールを使用して提出ください。                                                          |
| 39  | 基本計画素案<br>1 ページ<br>2 (1)     | 道の駅 漢学の里しただの施設の現状と課題の記載がありますが、既存施設は整備対象となっておりません。新たな道の駅建設後の利活用はお考えでしょうか。また、本計画において考慮すべき点等ありましたらお教えてください。                                                                                | No.19の回答に代えさせていただきます。                                                                                                   |
| 40  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (1)     | アについて、いい湯らてい本館の最小限の改修は改修範囲により費用が変わります。改修範囲、内容は予算規模または利用方針上の観点から具体的な条件があるでしょうか。また、老朽化による設備の修繕は改修提案とも関連します。具体的な修繕予定、計画等があれば設備の状況と共にお教えてください。<br>さらに、外装の機能低下等による改修は本提案でどのように考えればよろしいでしょうか。 | No.8の回答に代えさせていただきます。                                                                                                    |
| 41  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (1)     | イについて、いい湯らていと新道の駅で飲食機能が重複することについて、どのように考えればよろしいでしょうか。                                                                                                                                   | 基本的にはNo.1の回答と同様になります。<br>※顧客層や嗜好性等、店舗のコンセプトなどの検討がなされた上で御提案いただけるものと考えております。                                              |
| 42  | 基本計画素案<br>3 ページ<br>4 (1)     | ウについて、現芝生広場は～整備します。とありますが、建物建設地には含まないということでしょうか。                                                                                                                                        | 基本計画素案P3の4 整備方針(1)ウとしていますが、実施要領3頁4(2)イの記載のとおり、基本計画素案にこだわるものでなく、芝生広場自体のポテンシャルや当該エリアのコンテンツであることを考慮して事業の提案をいただきたいと考えております。 |

サウンディング型市場調査に関する質問と回答

| No. | 質問内容                         |                                                                                 | 回答                                                                |
|-----|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 43  | 基本計画素案<br>4 ページ<br>4 (3)     | アについて、予算規模15億円の振り分け等がございましたら、教えていただきたいです。また、補助金の活用もお考えようですが、総予算の想定があればお教えてください。 | 予算の振り分けの考え方は特にありません。後段の御質問についてはNo.12及びNo.14の回答に代えさせていただきます。       |
| 44  | 基本計画素案<br>4 ページ<br>4 (4)     | 道の駅の設置方針は、三条市ですべて整備する単独型と考えてよろしいでしょうか。                                          | お見込みのとおりです。                                                       |
| 45  | 基本計画素案<br>4 ページ<br>4 (4)     | アについて、防災拠点化とありますが、国交省「防災道の駅」等の認定を得ることのできる、防災拠点化と考えてよろしいでしょうか。                   | No.44及びNo.25の回答に代えさせていただきます。                                      |
| 46  | 基本計画素案<br>4, 5 ページ<br>4 (4)  | イについて、下田地区や三条地区の農産物、金属製品を積極的に販売（ブランド化等）し、地域を活性化しようとしている団体、品目があればお教えてください。       | No.1の回答に関連いたしますが、幅広く御意見や御提案をいただきたいことから、この回答において特定の産品や団体等の列挙は控えます。 |
| 47  | 基本計画素案<br>5 ページ<br>4 (4)     | エについて、イベント広場機能を検討するにあたり、建物の規模や事業対象地の駐車台数等はどの程度をお考えでしょうか。                        | No.9の回答に代えさせていただきます。                                              |
| 48  | 基本計画素案<br>7, 9 ページ<br>既存施設概要 | 既存施設の配置図、平面図は資料として提示いただけるのでしょうか。                                                | No.35の回答に代えさせていただきます。                                             |