

新「道の駅むらやま」(仮称)に関するサウンディング型市場調査
実施要領

令和5年9月28日
村山市まち整備課

1. 調査の目的

村山市(以下「市」という。)では、平成10年より営業を続け老朽化が進行している現道の駅「むらやま」の村山駅西への移転・リニューアルを目指しています。

平成29年3月に策定された基本構想、及びその後も継続して市民会議で議論されてきた内容を下敷きに、新「道の駅むらやま」(仮称)の導入施設や設置位置、施設の配置計画等の検討を行うと同時に、整備・管理運営手法に関する検討を進めています。

そのため、本事業の事業者としての参加意欲、事業成立条件、事業採算性及び独立採算事業の可能性を検証するため、サウンディング型市場調査を行います。

2. 対象用地・施設の概要

所在地	山形県村山市大字楯岡字楯岡西地内
敷地面積	最大約4.5ha～最小約3.8ha
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none">・ 都市計画区域内、用途白地、建ぺい率70%、容積率200%・ 現況地目は農地となっており、開発許可協議や農地転用手続きなど法に則った計画・協議の実施が必要。
整備予定地周辺の現況整理	<ul style="list-style-type: none">・ JR村山駅から約300m、村山ICから約1.5km、山形空港から約9km、観光地として人気の高い銀山温泉も28km程度。・ 豪雪・強風・地震・洪水・厚い粘性土層等のリスク有。
現道の駅の現状・課題	<ul style="list-style-type: none">・ 現道の駅「むらやま」は開業から25年経過。全国的にも珍しい上下線セパレートタイプで、下り線(西側)に道の駅建築物があり、上り線にはトイレ休憩施設が設置されている。・ 面積構成:売場面積は十分だが、バックヤードは不足気味の状況。・ 動線:トイレ利用のみとなりやすく、隅々まで行き渡らないことや利用者・生産者搬入動線が同一となることが課題。・ 収入:売上高H17年の約4.08億円/年をピークに減少傾向で、過去直近4カ年(H30～R3)の平均は2.44億円/年程度。・ 損益:直近4カ年平均では総収入2.67億円に対し、総支出は2.69億円、差額の約200万円が赤字だが、コロナ前は毎年度黒字計上。道の駅の非営利施設部分の維持管理費用として市から支払われる指定管理料は年間約1,837万円(R4年度)。

3. スケジュール(予定)

実施要領等の公表	令和5年9月28日(木)
説明会の参加申込期限	令和5年10月10日(火)
説明会の開催	令和5年10月12日(木)
質問の提出期限	令和5年10月17日(火)
質問に対する回答の公表	令和5年10月27日(金)
サウンディング参加申込期限 (エントリーシートの提出期限)	令和5年11月2日(木)
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和5年11月9日(木)
サウンディングシートの提出期限	令和5年11月9日(木)
サウンディングの実施(1回目)	令和5年11月20日(月)～令和5年11月22日(水)
サウンディング(2回目)対象者の選定	令和5年11月29日(水)
サウンディングの実施(2回目)	令和5年12月6日(水)～令和5年12月8日(金)
実施結果概要の公表	令和5年12月26日(火)

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

新「道の駅むらやま」(仮称)の整備・管理に関する事業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場合は除きます。

- ① 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
- ② 参加申込書提出時点で、村山市競争入札参加資格者指名停止要綱に基づく指名停止を受けている者
- ③ 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
- ④ 「法人市民税または市民税、固定資産税、消費税および地方消費税(村山市内に営業所を持つ者)」または「法人税または所得税、消費税および地方消費税(村山市内に営業所を持たない者)」を滞納している者
- ⑤ 村山市暴力団排除条例(平成24年村山市条例第1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、同条第3号に規定する暴力団員等若しくは暴力団、または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる方または暴力団と密接な関係を有すると認められる者

(2) サウンディングの項目

1. 施設コンセプト	<ul style="list-style-type: none">基本計画(案)【概要版】にて示した「施設コンセプト」について、ご意見・ご提案をお聞かせください。
2. コンテンツ・導入機能	<ul style="list-style-type: none">基本計画(案)【概要版】にて示した「コンテンツ・導入機能」について、ご意見・ご提案をお聞かせください。
3. 売上高の目標値・KPIの設定(案)	<ul style="list-style-type: none">基本計画(案)【概要版】にて示した「売上高の目標値(案) 5.76 億円/年」及び「6つの KPI(目標設定)(案)」について、売上高の目標の実現性や KPI 設定の考え方の妥当性等を中心に、ご意見・ご提案をお聞かせください。
4. 配置計画	<ul style="list-style-type: none">基本計画(案)【概要版】にて示した「配置計画」について、ご意見・ご提案をお聞かせください。
5. 全体事業スキーム	<ul style="list-style-type: none">PFI・DBO・EOI 方式を想定している道の駅全般(公共施設の整備・運営)の事業手法について、ご意見をお聞かせください。貴社が想定する事業採算性について教えてください。貴社が最適と考える事業スキーム(官民役割分担、事業期間等)に関する提案があれば、お聞かせください。
6. カフェの設置	<ul style="list-style-type: none">ナショナルブランドカフェの民間事業者による設置可能性について、ご意見をお聞かせください。
7. 隣地開発用地の開発	<ul style="list-style-type: none">隣地開発用地の民間事業者による開発可能性について、ご意見をお聞かせください。
8. 駅西中央線の利活用	<ul style="list-style-type: none">駅西中央線について、3 つの島における具体的な利活用のアイデア(例:照明施設、ロゴオブジェ、バラモニュメント)を中心に、ご意見・ご提案等がございましたらお聞かせください。
9. 市への意見・要望等	<ul style="list-style-type: none">事業化にあたっての留意事項、想定される問題点等、ご意見・ご提案等がございましたらお聞かせください。
10. 現時点の参画意欲	<ul style="list-style-type: none">現時点における参加意欲について、ご意見をお聞かせください。

5. サウンディングの手続き

(1) 説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会を実施します。参加を希望される方は、様式1の説明会参加申込書に必要事項を記入し、件名を【説明会参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

① 申込受付期間

令和5年9月28日(木)～10月10日(火)午後5時

② 申込先

村山市まち整備課 新・道の駅整備係
〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号
TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868
E-mail: machi@city.murayama.lg.jp

③ 説明会開催日時

令和5年10月12日(木)午後1時30分～

④ 会場

村山市役所庁舎内

(2) 質問の提出

サウンディングについて質問がある場合は、様式2の質問書に必要事項を記入し、件名を【サウンディング質問提出】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

① 提出期間

令和5年9月28日(木)～10月17日(火)午後5時

② 申込先

村山市まち整備課 新・道の駅整備係
〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号
TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868
E-mail: machi@city.murayama.lg.jp

(3) 質問に対する回答の公表

質問に対する回答について、公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。ただし、参加事業者のノウハウに係る質問は、参加事業者に個別で回答するものとします。

① 回答の公表予定日

令和5年10月27日(金)

(4) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、様式3のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

① 申込受付期間

令和5年9月28日(木)～11月2日(木)午後5時

② 申込先

村山市まち整備課 新・道の駅整備係

〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号

TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868

E-mail: machi@city.murayama.lg.jp

(5) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(6) サウンディングシートの提出

サウンディング事項についての意見・提案等を記載した様式4のサウンディングシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディングシートの提出】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

その他、必要に応じて、任意様式による補足資料(事業計画書、イメージパース、配置図等)もご提出ください。

① 提出期間

令和5年9月28日(木)～11月9日(木)午後5時

② 申込先

村山市まち整備課 新・道の駅整備係

〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号

TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868

E-mail: machi@city.murayama.lg.jp

(7) サウンディングの実施(1回目)

① 実施期間

令和5年11月20日(月)～11月22日(水)

② 所要時間

1時間程度を想定

③ 場所

村山市役所庁舎内

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(8)サウンディング(2回目)対象者の選定及び連絡

サウンディング(1回目)の結果を踏まえ、サウンディング(2回目)を依頼する参加事業者を選定し、当該参加事業者のグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。

(9)サウンディングの実施(2回目)

① 実施期間

令和5年12月6日(水)～12月8日(金)

(※12月6日(水)は午後のみの実施。)

(※12月8日(金)は予備日で、午後のみの実施。)

② 所要時間

1時間程度を想定

③ 場所

村山市役所庁舎内

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(10)サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、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) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、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きます。その際にはご協力をお願いいたします。

7. 別紙・参考資料

様式1 説明会参加申込書

様式2 質問書

様式3 エントリーシート

様式4 サウンディングシート

参考1 新「道の駅むらやま」(仮称)整備基本計画(案)【概要版】

参考2 計画平面図【令和5年10月13日追加】

8. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

村山市まち整備課 新・道の駅整備係 〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号 TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868 E-mail: machi@city.murayama.lg.jp
--