

小矢部市道の駅大規模改造に係る
サウンディング型市場調査実施要領

令和7年3月

富山県 おやべし 小矢部市

I 調査の目的

道の駅メルヘンおやべは、平成21年10月24日に開業し、県西部の玄関口としての役割や国道8号に立地する利便性の良さから、開業以来多くの来場者が訪れる施設となり、令和5年には、約62万人を超え、県内観光地等入込数ランキング9位まで成長しました。

この間、道の駅周辺の状況は目まぐるしく変化し、平成27年3月の北陸新幹線金沢開業、7月には「三井アウトレットパーク 北陸小矢部」開業、平成30年11月には、石動駅及び南北自由通路開業、令和元年5月には、地域交流拠点「める・びる」開業、令和2年3月には、小矢部市民図書館開館、同年11月には、小矢部市民交流プラザ開館など、想定を超えた変化をしております。

更に、築15年目を過ぎた施設は、老朽に伴う雨漏りが顕著になるなど、早急に施設の改修、施設の規模を超えた来場者による売場面積不足の解消、利用率が低下している施設の再編成が必要となっております。

令和6年1月1日に発生した能登半島地震では、多くのドライバーが情報と飲料を求めて当施設を訪れたことから、防災機能の強化についても求められております。

このような状況を踏まえて、本市では道の駅大規模改造に係る方向性や将来求められる機能等、基本的な方針等を整理した「小矢部市道の駅基本構想」を令和7年3月に策定し、今後、具体的な整備手法等を検討することとしています。

整備に当たっては、基本構想に掲げる将来像と4つの基本方針を踏まえつつ、イニシャルコストを含めた独立採算を目指すため、コンセプトを含め、民間事業者のアイデアとノウハウを最大限活用し、事業範囲や規模、運営等の事業計画を民間事業者とともに構築したいと考えます。

本調査は、民間事業者との「対話」を通じ、道の駅整備・運営手法や条件等に係る提案をいただくとともに、事業の市場性等を確認し、今後の事業実施に向けた参考とすることを目的として実施するものです。

〔基本方針〕

- 1 近隣の商業施設等とも連携し、道の駅の更なる活性化を図る
- 2 地域ブランドの発信の場として、地域経済の波及効果を高める
- 3 周辺観光地等への誘導につながる、新たな観光拠点とする
- 4 災害発生時の防災拠点としての機能を強化する

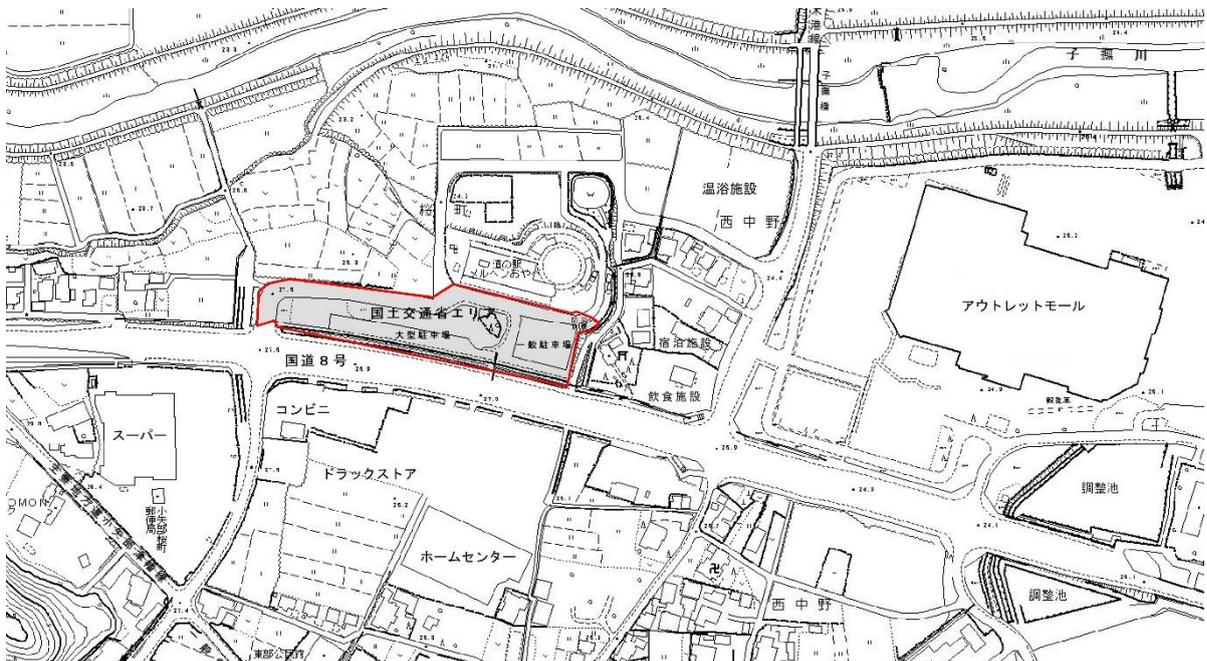
※ 基本構想は、市ホームページからご覧いただけます。

<https://www.city.oyabe.toyama.jp/shiseijyouhou/1001692/1006984/1007004.html>

Ⅱ 小矢部市道の駅周辺エリアの概要

道の駅「メルヘンおやべ」は、国道8号に接しており、徒歩圏内に東側にアウトレットモール、温浴施設、宿泊施設、飲食施設があり、国道8号を挟んで南側にスーパー、コンビニ、ホームセンターなどが立地しています。近隣の観光地としては、稲葉山・宮島峡県定公園があります。

国道8号に面して国土交通省エリアの一般駐車場・大型車駐車場・備蓄倉庫があり、地域振興棟内にトイレがあります。



1 本調査対象エリアの概要

本調査の対象エリアは、原則として国土交通省エリア（駐車場、備蓄倉庫、道路情報館）は除外します。

なお、エリアの拡張についての提案も可能とします。

面積	約2.8ha ※道の駅周辺地区 地区計画上の面積
都市計画上の位置付け等	区域区分 非線引き 用途地域 指定なし 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火地域及び準防火地域 指定なし 地区計画 なし ※用途地域及び都市計画区域は市ホームページからご覧いただけます。 https://www.city.oyabe.toyama.jp/shiseijyouhou/1001905/1003243/1003247.html

2 施設の概要

項目	地域振興棟	体験交流室	フリースペース
外観写真			
所在地	小矢部市桜町1535番地1		
整備年	平成 21 年 10 月		
延床面積	1,429 m ²	109 m ²	108 m ² (54m ² ×2室)
構造	鉄骨造 平屋建		
施設内容	休憩施設、トイレ・情報コーナー（国道交通省）、農産物売場、物産販売、フードコート、展示コーナー、コインシャワー	室内に姿見200cm×300cm×2枚 200cm×270cm×2枚 給排水設備 施設前面に交流広場(直径30m)	施設前面に交流広場(直径30m)
開館時間	7:00~18:00 トレイ・情報コーナーは、 24時間	9:00~20:00	9:00~20:00
休館日	年中無休		

項目	大型遊具・ドッグラン
外観写真	
所在地	小矢部市桜町1535番地1
整備年	平成 21 年 10 月
構造	—
延床面積	大型犬 900m ² 小型犬 300m ²
施設内容	桜町遺跡高床式倉庫をイメージした大型遊具 1基
開館時間	9:30~17:00
休館日	年中無休 冬期間は閉鎖

3 過去5年間の入込数

令和元年度	平成2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
490,176人	418,337人	478,413人	590,828人	630,240人

4 過去3か年の収支

(1) 道の駅メルヘンおやべ

①市支出額 (円)

内 訳	令和3年度	令和4年度	令和5年度
指定管理料	11,480,000	11,480,000	13,928,576
(うち修繕費)	(480,000)	(480,000)	(2,448,576)
建物管理に係る経費	1,827,152	6,158,792	6,407,897
(うち修繕費)	177,100	(2,164,459)	(2,260,500)
その他の経費	47,000	47,000	137,000
計	13,354,152	17,685,792	20,473,473

※令和5年度指定管理料に令和3年度～5年度分の修繕費精算分の加算含む

◆主な修繕等の内容

【平成27年度】

地域農産物売場増築 (32.34㎡)

【令和2年度】

急速充電器(50kw)更新

【令和4年度】

コインシャワー修繕、屋外遊具修繕、農産物売場POSシステム更新

【令和5年度】

物販ショーケース修繕、コインシャワー修繕、農産物売場POSレジ追加、
飲食券売機更新

②市収入額 (円)

内 訳	令和3年度	令和4年度	令和5年度
自主事業分使用料等	317,816	375,012	585,976
急速充電器利用料等	12,978	540,720	1,287,541
計	330,794	915,732	1,873,517

③参考：指定管理者支出額 (円)

内 訳	令和3年度	令和4年度	令和5年度
人件費	25,428,965	28,666,496	31,010,910
施設管理費	72,962,855	93,745,976	99,139,639
(うち修繕費)	(786,170)	(768,976)	(2,333,430)
事務費	3,750,331	3,427,407	3,877,706
計	102,142,151	125,839,879	134,028,255

④参考・指定管理者収入額 (円)

内 訳	令和3年度	令和4年度	令和5年度
指定管理料	11,480,000	11,480,000	13,928,576
小計	11,480,000	11,480,000	13,927,576
施設利用料	990,405	709,019	596,610
コインシャワー利用料	302,000	381,200	471,400
その他利用料金	5,480	68,560	3,000
小計	1,297,885	1,158,779	1,071,010
飲食テナント料	4,159,291	4,285,773	4,370,129
物販売上	62,182,247	78,838,465	81,499,165
農産物売上等	31,969,469	46,989,950	56,777,742
その他	1,880,253	3,627,481	1,585,550
小計	100,191,260	133,741,669	144,232,586
合計	112,969,145	146,380,448	159,231,163

※令和5年度指定管理料に令和3年度～5年度分の修繕費精算分の加算含む

Ⅲ 対話（サウンディング）型市場調査の実施内容

1 現地説明会（事前申込制）※参加は任意です。

実際に現地を見ていただくとともに、各施設の状況等について説明します。

参加を希望される場合は、別紙1「現地説明会申込シート」に必要事項を記入し、Eメールにて下記申込先へお申し込みください。

なお、Eメールの件名は【現地説明会申込】としてください。

- (1) 日 時 令和7年5月21日（水）
・午前10時～午前11時30分頃 または
・午後1時30分～午後3時頃 のいずれか
- (2) 対象者 対話への参加を検討されている法人または法人のグループ
- (3) 申込期限 令和7年5月2日（金）午後5時
- (4) 申込先 小矢部市 観光課

E-mail : kankou@city.oyabe.lg.jp

※ 現地説明会に参加されない場合も、サウンディングにご参加いただけます。

2 サウンディングへの参加申込み

サウンディングへの参加を希望する方は、別紙2「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールにて下記申込先へお申し込みください。

なお、Eメールの件名は【サウンディング参加申込】としてください。

- (1) 申込期間 令和7年4月 1日（火）から
5月30日（金）午後5時まで
- (2) 申込先 小矢部市 観光課
E-mail : kankou@city.oyabe.lg.jp
- (3) サウンディングの実施日時及び場所の連絡及びアンケート票の送付
エントリーシート受付後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにてご連絡します。なお、サウンディングについては「対面」と「Web会議」の内、希望の実施方法をお選びいただけます。

また、アンケート票を送付しますので、令和7年6月20日（金）午後5時までに、Eメールにて回答してください。

Eメールの件名は【サウンディング事前アンケート回答】としてください。

3 サウンディングの実施

参加者の知的財産保護のため、個別に対話を行います。

- (1) 日 時 令和7年6月25日（水）から
7月18日（金）まで ※土日祝日は除きます。
- (2) 場 所 小矢部市役所会議室（小矢部市本町1番1号）
またはWeb会議
- (3) 対 象 者 事業（整備・運営）への参画に興味・関心のある法人または法人のグループ

4 サウンディングの内容及び実施方法

事前に提出いただくアンケートに基づき、対話をさせていただきます。自らが事業の実施主体となることを前提とした、実現可能なご意見・ご提言をお聞かせください。

併せて、当該施設の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題や問題点など、今後の事業化に向け参考となる事項についてもお聞かせください。

資料提出は求めませんが、説明のために必要となる場合は、市提出分として8部ご準備ください。（Web会議の場合は、事前に資料データをEメールにてご提供ください。）なお、資料の返却はいたしません。

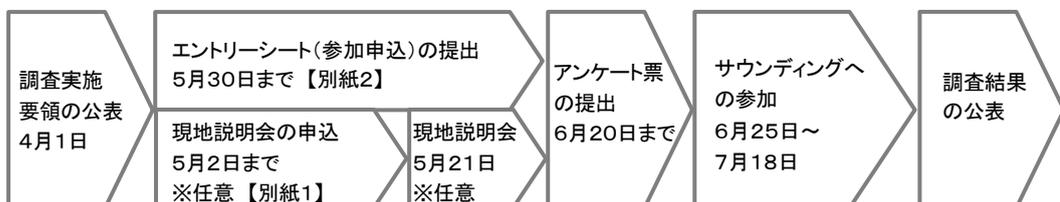
【主なアンケート内容】

- (1) 本事業への参画意向
 - ① 本事業への参画意欲
 - ② これまでの類似施設の整備または運営実績、集客の取組
- (2) イニシャルコストを含めた独立採算とするための条件、アイデア（コンセプト、ターゲット、導入機能の案など〔基本構想での記載の有無を問いません。〕）について
- (3) 指定管理料0円（独立採算）、売上額に応じた納付金を運営事業者を求める場合の条件、アイデアについて
- (4) 小矢部ブランド推進の場としての役割について
 - ① 市内に本社・支社・営業所を有しているまたは有する予定のある事業者を運営事業者として検討することについて
 - ② 本市の地域資源（観光資源・特産品等）の活用や市内企業との連携のアイデアについて
 - ③ 他の道の駅との差別化の方策について
- (5) 事業地・施設の広さ、既存建物の活用の可否について

- (6) 望ましい整備運営手法について
- ア 市で設計、整備した後にテナント・指定管理者を公募する方式
(従来方式)
 - イ あらかじめテナント・指定管理者候補者を公募・選定した後に、
選定された事業者等の意見を参考に設計に取り掛かる方式
(事業者・指定管理者候補者事前選定方式)
 - ウ 設計と運営を一括発注する方式 (イに設計業務を追加)
 - エ DBO方式 (ウに建設を追加し、設計・建設・運営を一括発注)
 - オ DB方式 (イと併用可能)
 - カ RO方式
 - キ その他
- (7) その他
- ① 全体事業スケジュールについて
 - ② 想定される事業リスクについて
 - ③ その他、本事業に係る意見、要望等について

5 調査スケジュール

①実施要領の公表	令和7年4月 1日 (火)
②現地説明会の申込期限【参加任意】	令和7年5月 2日 (金) 午後5時
③現地説明会【参加任意】	令和7年5月21日 (水)
④エントリーシートの提出期限	令和7年5月30日 (金) 午後5時
⑤アンケート票の提出期限	令和7年6月20日 (金) 午後5時
⑥サウンディングの実施期間	令和7年6月25日 (水) から 令和7年7月18日 (金) まで
⑦サウンディング調査の結果公表	令和7年9月頃



6 留意事項

(1) 参加及びサウンディング内容の取扱い

- ・ サウンディングへの参加実績は、今後の事業者選定における評価の対象にはなりません。
- ・ サウンディングにおける市及び参加事業者双方の発言は、あくまでサウンディング時点での想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

(2) 追加対話への協力

必要に応じて、追加対話（文書照会を含む。）を実施させていただく可能性がありますので、その際にはご協力をお願いします。

(3) サウンディングに関する費用等

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。

(4) 実施結果の公表

- ・ サウンディングの実施結果の概要を市ホームページ等で公表します。
- ・ 実施結果の公表に当たっては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行います。
- ・ 参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

(5) 参加除外

次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認めないものとします。

- ① 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続、または破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産開始手続がなされている場合。
- ② 役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）である場合。
- ③ 役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する場合。

IV 調査に関する問合せ先

担 当 小矢部市 産業建設部 観光課 (船見、中西)
所 在 地 〒932-8611 富山県小矢部市本町1番1号
小矢部市役所
電 話 0766-67-1760 (内線 460・461)
F A X 0766-67-1567
E - mail kankou@city.oyabe.lg.jp