

余市町「新たな道の駅」を核とする
交流拠点施設整備事業
(余市町道の駅再編整備事業)
に関するサウンディング型市場調査実施要領

令和7年10月31日

余市町
総合政策部 商工観光課 道の駅再編グループ

目次

1. 調査の目的	1
(1) 背景.....	1
(2) 目的.....	1
(3) 期待される効果	1
(4) 民間事業者側のメリット	1
(5) 町側のメリット	2
2. 本調査対象用地の概要	2
3. 新たな道の駅想定事業費（参考値）	3
4. サウンディング型市場調査の実施内容.....	3
(1) 現地説明会（事前申込・任意参加）	3
(2) サウンディング参加申込	4
(3) サウンディングの実施.....	4
(4) サウンディングの内容及び実施方法.....	4
【主なアンケート項目】	5
(5) 調査スケジュール（予定）	6
5. 留意事項	6
6. 問い合わせ先.....	6

1. 調査の目的

(1) 背景

本町では、現在の道の駅の老朽化や魅力不足、駐車場不足等の課題を解決するため、余市IC付近のエリアに地域交流の拠点としての「道の駅」を核とする交流拠点施設を整備し、観光振興・地域経済の活性化・災害対応機能の強化を図ることを目指しています。

令和3年度に策定した基本構想では、民間のノウハウを活用し、官民連携手法についても検討しており、令和5年度には提案を募集し、採用した事業者と詳細協議を行ってきましたが、協議が整わず令和6年12月に白紙となりました。

(2) 目的

本調査は、民間事業者等との「対話」を通じて、整備・運営手法や事業条件等に関する提案を受け、事業の市場性や実現可能性を把握し、今後の事業化に向けた参考とすることを目的とします。

(3) 期待される効果

本事業では、①広域観光促進及び産業振興のための拠点形成、②後志地域の交通結節点の形成、③町民の交流の場の形成を整備方針としています。

これらの方針を踏まえ、公募に向けて特色ある施設としてのコンセプトを具体化していくために、サウンディング型市場調査を実施します。

民間事業者の皆様から、地域振興施策や施設運営に関する多様なノウハウ・手法を活かした幅広いご意見をいただくことで、サービスの向上、業務の効果的・効率的な推進、町財政の負担軽減に資する提案の募集につながり、より実効性の高い事業検討が可能となり、行政課題の解決にも寄与することが期待されます。

(4) 民間事業者側のメリット

- ① 提案に当たり、資料等の作成が必須ではなく、対話による聞き取りが中心となるため、事業者側の負担が少なく、機動的・簡便に参加することが可能です。
- ② 町が整備検討している施設のコンセプトや規模、機能などを提案できることから、将来的な運営方針を判断することができます。また、直接の対話による相互の意見交換により、町の意向を踏まえたうえで検討することが可能です。
- ③ 本調査にてご提案いただいた内容が実現性の高いものであれば、施設整備及び管理運営の仕様等に反映される可能性があります。

(5) 町側のメリット

- ① 事業の構想段階から施設のコンセプトや規模、機能などを確認できるため、より幅広い事業の検討が図れます。
- ② 民間事業者のノウハウやアイデアを反映した整備の方針について検討することが可能となります。
- ③ 町が考えている前提条件とそれに対する民間事業者の考え方をり合わせることができ、事業展開における官民の費用、役割、リスク分担等の判断材料になります。

※基本構想は、余市町ホームページをご覧ください。

https://www.town.yoichi.hokkaido.jp/kankou/spot/atarashii_michinoeki.html

2. 本調査対象用地の概要

本調査の対象用地は、後志自動車道余市 IC より約 300m に位置し、北側が一般道道 753 号登余市停車場線（以下、道道）、南側が北後志東部広域農道（通称フルーツ街道）に接する土地です。西側にはホームセンターが立地し、道道を挟んで北側には電気店が立地しています。近隣の観光地としては、登地区が近く、観光農園やワイナリーがあり、公共施設としては、農道離着陸場、八幡生活館等があります。

一部農業用水路等を除き、概ね町が所有権を取得済みで、現行の道道の車道路面高相当を想定し、町がエリア全体のかさ上げを行うこととしています。

また、エリア内の農業用水路については、提案内容に応じ、関係者と協議を行い、別途取扱を定めることとしています。

所在地	北海道余市郡余市町黒川町 675-6 ほか (詳細は別紙参照)
土地面積	約 4. 5 ha
現況／地目	更地 ／ 宅地・畠・原野・用悪水路 ※道路高までかさ上げのため、土砂搬入作業中
都市計画	<ul style="list-style-type: none">• 都市計画区域内白地地域• 当エリアでは、3,000 m²以上の場合、都市計画法により建物の建築等を目的とした土地の区画形質の変更にあたり、開発行為許可申請が必要。• 建ぺい率 60%、容積率 200%、防火地域指定なし

関係法令	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農地法 ・ 文化財保護法 ・ 公有地拡大の推進に関する法律
その他	<p>既存の道の駅（スペース・アップルよいち）の「道の駅」登録に関する取扱いについては、「新たな道の駅」登録と並行して国土交通省（北海道開発局）と協議のうえとり進めます。</p>

3. 新たな道の駅想定事業費（参考値）

（1）概算工事費

約 14.1 億円

- ・ 令和2年度調査に基づく施設整備案を参考に算出したもので、確定額ではありません。（基本構想 P16 参照）
- ・ 今後の詳細設計や物価変動等により変動する可能性があります。
- ・ 設計段階で精査・更新を予定しています。

（2）維持管理・運営費

約 2 千万円／年

- ・ 令和3年度に策定された基本構想に基づく施設規模に基づく参考値です。
- ・ 今後の詳細設計や物価変動等により変動する可能性があります。
- ・ 施設規模等に応じて精査・更新を予定しています。（基本構想 P45 参照）

4. 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・任意参加）

実際に現地を見ていただき、当該エリアの状況等について説明します。

参加を希望される場合は、様式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11月21日（金）

- ・【午前の部】 10時00分～11時30分頃 または
- ・【午後の部】 1時30分～ 3時00分頃 のいずれか

- ② 対象：参加を検討している法人または法人グループ
- ③ 申込期限：令和7年11月14日（金）午後5時15分
- ④ 申込先：余市町総合政策部商工観光課 kanko@town.yoichi.hokkaido.jp
- ⑤ 申込方法：様式1「現地説明会申込シート」をメール送付
(件名：【現地説明会申込】)

（2）サウンディング参加申込

サウンディングへの参加を希望する方は、様式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。

また、事前にアンケートを送付しますので、期限までに回答をお願いします。（任意）

- ① 申込期間：令和7年10月31日（金）～12月5日（金）午後5時15分
- ② 申込先：余市町総合政策部商工観光課 kanko@town.yoichi.hokkaido.jp
- ③ 申込方法：様式2「エントリーシート」をメール送付
(件名：【サウンディング参加申込】)
- ④ 実施方法：対面またはWeb会議（希望選択可）
- ⑤ アンケート提出期限：令和7年12月26日（金）午後5時15分
(件名：【サウンディング事前アンケート回答】)

（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 実施期間：令和8年1月14日（水）～2月6日（金）（平日のみ）
- ② 実施場所：余市町役場（または余市宇宙記念館）会議室またはWeb会議
※日程により変更の可能性があります。
- 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
法人グループ

（4）サウンディングの内容及び実施方法

- ① 事前アンケートに基づく個別対話（資料提出任意、Webの場合は事前送付）
- ② 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、今後の公募に向けて参考となる事項についてもお聞かせください。

【主なアンケート項目】

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に向けた条件・アイデア（コンセプト、ターゲット、導入機能案など〔基本構想での記載の有無は問わない。〕）
3. 指定管理料〇円（独立採算）、売上額に応じた納付金を運営事業者に求める場合の条件、アイデアについて
4. 地域連携・地元参入について
 - ① 町内に本社・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が施設整備や運営に参画する余地について
 - ② 本町の地域資源（観光資源・特産品等）の活用や町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・施設規模について
 - ① 事業地の広さについて
 - ② 施設規模について
6. 望ましい整備・運営手法について
 - (ア) 町で設計、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) PFI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（予定）

① 実施要領公表	令和7年10月31日（金）
② 現地説明会申込期限【参加任意】	令和7年11月14日（金）
③ 現地説明会【参加任意】	令和7年11月21日（金）
④ エントリーシート提出期限	令和7年12月5日（金）
⑤ アンケート提出期限【任意】	令和7年12月26日（金）
⑥ サウンディング実施期間	令和8年1月14日（水）～2月6日（金）
⑦ 調査結果公表	令和8年3月中旬以降

5. 留意事項

- ・ サウンディング参加実績は事業者選定に影響しません
- ・ 対話内容は現時点の想定であり、契約等の拘束力はありません
- ・ 追加対話の可能性あり
- ・ 費用は参加者負担
- ・ 結果は概要のみ公表（企業名・ノウハウは非公開）
- ・ 暴力団関係者等は参加不可

6. 問い合わせ先

余市町総合政策部商工観光課道の駅再編グループ

住所：〒046-8546 北海道余市郡余市町朝日町 26 番地

電話：0135-21-2125（内線：326）

FAX：0135-21-2111

E-mail：kanko@town.yoichi.hokkaido.jp