

【関東ブロック】

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ ご記入に当たり

- ・例示を削除した上で、ご記入ください。
- ・該当しない項目については、空欄で結構です。また、記入票に記載のない項目についても、必要に応じ適宜項目を追加して記入いただいても構いません。
- ・記入票は、サウンディング開催案内の際に、民間事業者の参加希望者募集のため、ホームページで公表します。

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
① 団体名	那須塩原市役所
② 事業名	道の駅「明治の森・黒磯」を核とした地域活性化事業及び同敷地内の青木ふるさと物産センター改修又は建替工事
③ 本事業の現在の検討ステージ	以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 ① 事業発案 2. 事業化検討 3. 事業者選定 4. その他 ()
④ サウンディングの目的	<p>道の駅「明治の森・黒磯」(以下、道の駅)は、道の駅として多くの観光客が利用している。道の駅の敷地内には、青木ふるさと物産センター(産地直売所(直売棟)、レストラン、パン屋(加工棟)が入っている。以下、施設)が併設されている。同敷地内にある旧青木家那須別邸(国指定重要文化財)が日本遺産に登録され、隣接地に奈良美智美術館がオープンするなど、当該施設は、本市の進める「アートを活かしたまちづくり」の拠点としてさらなる利用者数の増加が期待できる。今回の施設の改修を契機に、より一層のサービス向上を図り、交流人口の増加及び地域活性化を推進することを目的とする。</p> <p>特に、施設の利用者数の増により、当該施設を活用している周辺農家の所得の向上を目指したい。</p> <p>休憩施設としてだけでなく、隣接する美術館の見学などを目的に訪れた層にも利用してもらうことを想定している。これらの利用者の滞在時間の延長と消費単価の増加が見込め、かつアートを活かしたまちづくり、日本遺産の拠点にふさわしい施設となるよ</p>

	<p>う直売所及び利用者の休憩施設の整備を行う。</p> <p>上記の観点から、民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、サウンディングを実施するものである。現在、建物自体は指定管理者が管理しているが、地域と相談しながら管理主体や入るテナント等決めていく予定である。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>「道の駅×アート×日本遺産」を有機的に結び付け地域活性化の核となる施設とするために、何が最も重要か（どのようなアイコンが必要不可欠なのか）お聞きしたい。</p> <p>市で施設を改修した場合、民間事業者に事業を譲渡することは可能かお伺いしたい。また、市で改修を行うのではなく、民間事業者が施設を建設し維持管理を行うなど建替やその後の維持管理・運営の方法について官民連携手法の中で具体的にどのような方法が想定され得るか、またどの手法が適しているかお聞きしたい。</p> <p>例えば民間事業者が施設を建設、維持管理及び運営を行う場合、テナント 1 区画を市が借り上げ、地域の直売所を運営している団体に又貸しすることは可能かお伺いしたい。</p> <p>設計・施工・運営を一体的に実施した場合と個別に実施した場合の事業期間や全体事業費についてどのような違いが生じるか意見を頂きたい。また、通常の維持管理だけでなく、管理期間中に行う大規模改修工事を含めた場合、この施設規模で民間事業者が関心を持つかどうかについてお聞きしたい。</p> <p>道の駅内に整備する直売所及び休憩施設（レストラン等含む）のコンセプトについて周囲の環境と、道の駅のイメージをどこまですりあわせたらよいかお聞きしたい。また、そのイメージにふさわしい施設とするため、どのような施設（テナント）を設けるべきか意見を伺いたい。</p>
④対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	<p>①設計 ②建設 ③ビル管理 ④金融 5.保険 6.不動産 7.運営 8.その他（ ）</p>
2. 事業概要	
(1)基本情報	
①事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	<p>1.新設 ②建替え ③改修 4.管理運営のみ ⑤公有地活用 ⑥包括委託 7.その他（ ）</p>
②事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入	道の駅 明治の森黒磯敷地内にある青木ふるさと物産センター（直売所及び加工棟）の改修又は建替工事

下さい	<ul style="list-style-type: none"> ・コンセプト整理 ・改修又は建替に係る基本計画策定 ・基本設計、詳細設計 ・改修又は建替工事
③現状及び課題	<p>当施設が入る道の駅の隣接地に奈良美智美術館がオープンするなど、本地区は本市が進める「アートを活かしたまちづくり」の重要な地域である。また、同敷地内には国重要文化財である旧青木家那須別邸があり、先日認定された日本遺産の重要な拠点となっている。一方で当施設は、老朽化、狭隘が著しく現状それらにふさわしい状況とは言い難い状況である。</p> <p>現在道の駅の管理を複数の課で行っており、それぞれの課から指定管理者が業務委託を受けている状況である。</p> <p>駐車場→栃木県（ただし市道路課に管理を委託） 青木ふるさと物産センター→市農務畜産課 旧青木家那須別邸→市生涯学習課 保全林等→市道路課</p>
④前提条件	<p>日本遺産である旧青木家那須別邸のイメージや道の駅のコンセプトに合致しないもの（建物、テナント）は不可。</p> <p>施設内に地元産直会の直売スペースを必ず確保すること。</p>
⑤事業スケジュール(予定)	<p>平成31～32年度 道の駅全体のコンセプト整理 平成33年度 施設改修又は建替工事詳細設計 平成34年度 改修又は建替工事</p> <p>※道の駅全体のコンセプトの整理が図れば、以降については前倒しして実施することも検討</p>
(2)対象地	
①所在地(交通情報含む)	<p>栃木県那須塩原市青木27 (JR宇都宮線黒磯駅から車で約20分) 東北道那須ICから約9km</p>
②敷地面積	<p>敷地総面積 7.461ha (市管理部分：61878.71㎡ 県管理部分：12,731.31㎡)</p> <p>うち(市)青木ふるさと物産センター 2,675.14㎡ (市)保全林等 59,203.57㎡ (県)青木邸 727.31㎡ (県)駐車場 12,004㎡</p> <p>建物床面積 直売所 165.29㎡ 加工棟 297.06㎡(2階ギャラリー含む)</p>
③土地利用上の制約	<p>現在の施設の敷地(2675.14㎡)を拡張する場合要事前相談 (現在一部の土地が道路施設となっているため)</p>
④所有者	<p>那須塩原市 (駐車場部分は栃木県)</p>
⑤周辺施設等	<p>1km圏内に、小学校、サッカー場、乗馬場が立地</p>

⑥対象地周辺の一般的なイメージ	酪農地帯	
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	2018年 奈良美智美術館 (N'sヤード) 開館 旧青木家那須別邸日本遺産登録 個人経営の飲食店(カフェ、菓子店等)や雑貨店等が増加	
(3)対象施設		
4-1. 建物	既存	整備後(予定)
①施設名称	青木ふるさと物産センター	青木ふるさと物産センター
②施設の延床面積	411.12 m ²	要検討
③建物の構成(構造、階数)	木造 2 階建 (直売棟は平屋建)	要検討
④主な施設の内容、導入機能	パン加工施設 厨房 アイスクリーム加工施設 ギャラリー	要検討
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)	指定管理者 (公益財団法人那須塩原市農業公社)	要検討
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	道の駅全体の管理(駐車場、旧青木家那須別邸)を含む	同左
4-2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後(予定)
①施設名称	青木ふるさと物産センター	青木ふるさと物産センター
②規模、能力 等	上下水道使用量 8.7 m ³ /日 電気使用量 611.4kwh/日 駐車場：小型車 33 台 大型車 13 台	要検討
③運営状況 (運営主体、事業手法等)	青木ふるさと物産センター：農務畜産課所管 指定管理者導入 駐車場：道路課所管 駐車場の維持管理を指定管理者に業務委託 旧青木家那須別邸：生涯学習課所管 旧青木家那須別邸周辺の清掃を	要検討

	指定管理者に業務委託	
④その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	屋外トイレ、花畑等の管理含む	同左