

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

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	鶴岡市
②事業名	温海地域における「道の駅あつみ」移転整備事業
③本事業の現在の検討ステージ	<p>1.事業発案 <input checked="" type="checkbox"/>2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）</p> <p>当市では日本海沿岸東北自動車道（以下、日沿道）が H25 に事業化決定した後、H29 基本計画を策定。 昨年度、日沿道整備工事のトンネル貫通など供用開始の蓋然性が高まったことなどから、道の駅移転整備についても事業推進を図るため、今年度 PFI 等導入可能性調査を実施中。</p>
④サウンディングの目的	<p>〔事業目的〕</p> <p>鼠ヶ関 IC（仮称）隣接地に道の駅あつみを移転し、防災機能を高め、地域拠点の核として整備することで、コンパクトプラスネットワークの持続可能な都市づくりを推進する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本事業への運営事業者としての参加意欲、事業成立条件、事業採算性、独立採算事業の可能性等を検証したい。 ● サウンディングでの意見は計画内容の見直しに反映し、本事業の実現可能性を高めていきたい。
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>(ア) 計画概要、需要予測を基に、本事業への関心・評価を伺いたい。</p> <p>(イ) 本事業への参画意向、事業スキームへの意見、参画するための必要な前提条件を伺いたい。</p> <p>(ウ) 移転整備する道の駅が目的地として選ばれる施設、魅力のある施設になるためのアイデアを伺いたい。</p> <p>(エ) アイデアの実現は独立採算型で可能か、サービス購入型希望かを伺いたい。</p> <p>(オ) 新道の駅開業までの約3年間、現道の駅あつみ「しゃりん」施設の指定管理を受けて頂くことは可能か伺いたい。</p> <p>(カ) 現道の駅「あつみ」で働く従業員の雇用を引き継ぐことを公募の際の前提条件としたいのだが、そのような前提条件を設けることについて留意点を伺いたい。</p>

⑥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	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 ⑥コンサルタント ⑦運営（道の駅運営者） 8.その他（ ）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	①全国展開している事業者 ②当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他（ ）
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）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 ⑤その他（現在地からの移転、建替え）
②想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※具体的に事業方式（BTO、DBO等）が決まっている場合、「8 その他」に記載ください。	1.サービス購入型 2.収益型 ③混合型 4.公的不動産の利活用 5.包括的民間委託 6.指定管理者制度 7.コンセッション 8.その他（ ）
③事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	<ul style="list-style-type: none"> ● 鼠ヶ関 IC（仮称）隣接地に道の駅あつみを移転し、防災機能を高め、地域拠点の核として整備する。 ● 日沿道の休憩施設同士及び他の道の駅同士が離れており、立地的に休憩機能が求められている。（新潟側最寄り：荒川 PA まで約 64 km・道の駅朝日まで約 35 km、秋田側最寄り：道の駅鳥海まで約 69 km・西目 PA まで約 107 km） ● 新たな道の駅は PFI 等官民連携手法により整備・運営を行う。
④現状及び課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 鶴岡市温海地域は、あつみ温泉を中心とする観光のまちであり、また、焼き畑農法による「温海かぶ」など在来作物の宝庫であるとともに、西側には日本海が広がり、鼠ヶ関港をはじめとして新鮮な魚介類が水揚げされる。 ● 鼠ヶ関地区は、古来より関所が設けられていた交通の要衝であり、都市計画マスタープランで地域拠点と位置付けている。 ● 日本海沿岸東北自動車道・新潟山形県境区間である朝日温海道路（朝日まほろば IC～あつみ温泉 IC 間）の供用に向け、鼠ヶ関 IC（仮称）から離れている既存道の駅あつみの移転と、休憩機能の充実が課題となっている。
⑤前提条件 ※事業化にあたって事業者にも考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください	<ul style="list-style-type: none"> ● 日沿道鼠ヶ関 IC（仮称）の供用開始時期は公表されていないが、秋田県境側は令和 8 年度供用開始と公表されていることから、大きく遅れることなく供用開始できるのではないかと推測している。 ● 市としては鼠ヶ関 IC（仮称）供用開始を見据え、道の駅あつみの移転開業を進めたいと考えている。 ● 日沿道は、鼠ヶ関 IC（仮称）を含む鶴岡西 IC～新潟県中条 IC 区間は供用開始後も直轄道路として無料区間となる。

⑥事業スケジュール（予定）	<p>令和 3 年度</p> <p>用地取得に向けた建物物件調査 官民連携基盤整備推進調査費を活用した</p> <p>（1）道の駅整備に係る需要予測、施設概略設計等</p> <p>（2）道の駅整備・管理運営に係る PPP/PFI 導入可能性検討</p> <p>令和 4～5 年度 用地取得完了、運営事業者選定</p> <p>令和 6 年度 造成・上下水道・用水路切り回し工事の完了（市で実施して運営事業者へ引渡し）</p> <p>令和 7 年度 施設整備工事着手</p> <p>令和 9 年度 移転開業（事業期間は 15 年程度を想定）</p>
（2）対象地	
①所在地（交通情報含む）	<p>鶴岡市鼠ヶ関字中道地内</p> <p>日沿道鼠ヶ関 IC（仮称）整備予定地隣接</p> <p>国道 7 号、国道 345 号隣接</p>
②敷地面積	約 22,000 m ²
③土地利用上の制約	<p>区域区分：都市計画区域・市街化区域</p> <p>用途地域：工業地域</p> <p>容積率：200% 建ぺい率：60%</p> <p>高さ制限なし 建築基準法第 22 条区域</p>
④所有者	令和 5 年度までに市で用地取得予定
⑤周辺施設等	<p>国道 345 号向かい側にイオンタウン（マックスバリュあつみ、ホームセンター、ドラッグストア）が立地</p> <p>鼠ヶ関地区には小学校、保育園、県漁協支所が立地</p>
⑥対象地周辺の環境	<p>約 1 km：鼠ヶ関港（年間水揚げ量約 1,068 トン・約 5.4 億円、みなとオアシス認定）</p> <p>約 10 km：あつみ温泉（年間 7.2 万人/令和 2 年度）</p> <p>約 33 km：加茂水族館（年間約 50 万人、クラゲ展示世界一）</p> <p>約 59 km：出羽三山神社（年間約 70 万人、ミシュラン 3 つ星）</p>
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	<p>国道 7 号、国道 345 号からの出入口を予定</p> <p>国道 7 号との一体型整備を予定</p>

(3) 対象施設		
(3) -1. 建物	既存	整備後（予定）
①施設名称	道の駅あつみ「しゃりん」	道の駅あつみ
②施設の延床面積	敷地面積 12,892 ㎡ 地域振興施設：747 ㎡ 道路休憩施設：429 ㎡ バザール：119 ㎡ 駐車場：133 台	約 1,610 ㎡ 地域振興施設 （物販飲食）：610 ㎡ （フードコート）：170 ㎡ （バックヤード等）：330 ㎡ 道路休憩施設（トイレ）：400 ㎡ 駐車場：小 98 台：大 29 台 ※R3.9 月時点、計画中
③建物の構成（構造、階数）	地域振興施設：木造平屋 道路休憩施設：木造平屋 バザール：木造平屋	未定（木造平屋 or S 造平屋を想定）
④主な施設の内容、導入機能	地域振興機能：レストラン、物販、軽食 道路休憩機能：駐車場、トイレ 情報発信機能：情報発信コーナー	地域振興機能、道路休憩機能、情報発信機能の全面的な見直しに加え、広域防災機能の付与を検討
⑤運営状況 （運営主体、事業手法等）	運営主体：株式会社クアポリス 温海（3 セク） 事業手法：独立採算	運営主体：公募（SPC を想定） 事業手法：混合型（PFI を念頭に検討）
⑥その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	年間約 29 万人：8 月がピークとなり、12～3 月は閑散期 売上高 2.2 億円/令和元年来客数、収支共に横ばいだったが、コロナ禍で令和 2 年は売上高 1.4 億円、初めて赤字決算となった。	
(3) -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	○接道：国道 7 号	○接道：国道 7 号 国道 345 号
②規模、能力 等	○交通量 国道 7 号：7,066 台/平日、8,881 台/休日（H22 交通センサス） ○将来交通量 国道 7 号：1,700 台	○将来交通量（日沿道が鼠ヶ関 IC（仮称）まで供用開始） 日沿道：9,000 台 国道 7 号：3,700 台 国道 345 号：9,000 台 ○将来交通量（日沿道が新潟山形県境区間全線で供用開始）

		日沿道：10,600 台 国道 7 号：3,700 台 国道 345 号：3,200 台 ○上下水道 用地取得後、R5～6 の造成工 事と合わせ、市で設計施工を予 定。
③運営状況 (運営主体、事業手法 等)	—	—
④その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	—	—

■ 参考資料

- 平成 29 年 5 月 日沿道新潟県境区間 IC 周辺土地利用基本計画（参考程度、今年度業務によりブラッシュアップ）ほか公表資料
<http://www.city.tsuruoka.lg.jp/smph/seibi/nezugaseki-ic/index.html>
- 道の駅あつみ「しゃりん」（移転対象施設）<http://www.at-syarin.com/>
- 温海地域振興計画（2019～2023 年度）
<http://www.city.tsuruoka.lg.jp/shisei/shiyakusyo/infomation/atsumi/joho/at-sinkoukeikaku.files/sinkoukeikaku.pdf>