

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	新潟県三条市経済部営業戦略室
②事業名	三条市道の駅移転及び八十里越交流拠点エリア整備
③本事業の現在の検討の状況 ※該当する番号に○（いずれか一つ）	1.事業発案の検討 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討
④サウンディングの目的	○本整備の基となる温浴施設「いい湯らてい」の現指定管理者は、いわゆる第3セクターの会社であり、地元の雇用を生むという命題を携えて発足したという背景があります。そのため、これまでの指定管理者の指定については、非公募によって当該会社に決定してきました。しかし、近年では業績不振が続き、会社の経営改善に合わせ、施設の運営方法についても、機能ごとに運営主体を分けるか否かなどを検討しています。それに際しても雇用を守るということは留意していきたいと考えています。 ○サウンディングにより民間事業者のアイデア、ご提案やご意見をいただくことで、より持続可能な運営体制を見出したいとともに、当該会社との共同運営への参入意欲を持つ運営事業者又はそれ以外の何らかの方法で施設運営に参入意欲を持つ運営事業者があるかを調査したいと考えています。
⑤民間事業者に対する質問事項	○本整備後の施設は多機能を有する複合施設となり、指定管理制度での管理運営を行うに当たり、各機能の管理運営を現指定管理者株式会社下田郷開発(第3セクター)との役割分担等により共同運営することを想定しています。共同運営への参入条件はどんなものがありますか。 ○④の概念を元に雇用を守りつつ、運営側が自由に経営を行える指定管理者を含む望ましい運営方法にはどのようなものがあるでしょうか。 ○官民連携事業として、本館への増設、隣接場所へのプレハブ、トレーラーハウス等の設置することはできますか。 ○基本計画に対して御意見ください。

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（ ） 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事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（道の駅 ） 8.スモールコンセッション 9.その他（ ）
②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（既存解体及び解体跡地への駐車場整備 ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（指定管理 ）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI 事業方式（BTO、RO 等）が具体的に決まっている場合、「1.PFI 事業」の（ ）内に記載ください。	1.PFI 事業（ ）方式 2.DBO 方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 、 8.建物の賃貸借 9.その他（DB+O ）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	必須事業 以下の項目は、本整備においては必須とします。 ○いい湯らてい施設内に道の駅機能を設置し、物販、飲食の適切な配置により内部の改修を行う。 ○下足で無料入館できるエリアを拡大する。（現状、下足で入館できるのはエントランスのみ。物販・食事処へも下足入館可能となるよう改修する。） ○いい湯らてい敷地内にあるはやぶさ、温泉スタンド及び屋外トイレは解体し、跡地を駐車場又は芝生広場に整備する。 任意事業 以下の項目は、本整備においては事業者の提案によるものとします。 ○施設の増設（プレハブ、トレーラーハウス等）等

	想定しない事業 以下の項目は、本整備においては対象外とします。 ○駐車場等増設のための用地買収 ○温浴機械設備の入替更新 ○敷地外の案内看板更新 事業費 ○市が負担する予算規模は 15 億円以内を想定します。 ○国土交通省や内閣府などの補助金等の活用を探り財源の確保に努めます。活用した場合の予算規模は 20 億円程度を想定します。ただし、総事業費として確約するものではないため、補助金等の活用ができない場合は、15 億円の範囲内となります。 ○官民連携事業の可能性を探ります。
⑥現状及び課題	事業の核となる2施設について、現状と課題は以下のとおりです。 ○いい湯らてい ・コロナ禍以降のニーズの変化等による収入減少（来館者数の回復が想定以下であること、貸室の利用減及び宴会需要減など）、物価上昇による維持管理コストの増大、また、それに伴い市から補填を受けていること ・広い施設に遊休スペースがいくつかあり、有効活用し収益化が求められていること ・入浴せず物販及び飲食のみの利用も可能だが、現状そういった利用は少ないこと ○道の駅 漢学の里しただ ・農産物加工施設などを有し、独自商品の製造販売を行うことで、収支は黒字を堅持している。 ・地域情報の発信を強化することが課題 ・ロードサイドに所在しておらず視認性が悪いこと
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください	1 ④に記載のとおり、現指定管理者による指定管理を想定しております。運営事業者様におかれましては、共同運営するための条件などがおありでしたらご教示くださいますようお願いいたします。
⑧事業スケジュール（予定）	令和8年度設計、令和9～10年度工事、令和11年度供用開始不確定、早められれば早めたいです。
（2）対象地	
①所在地（交通情報含む）	三条市南五百川 16 番地 1 北陸自動車道三条燕 I.C より車で国道 289 号線を直進約 45 分 JR 東三条駅より車で国道 289 号線を直進約 35 分

②敷地面積	24,500 m ²
③土地利用上の制約	都市計画区域外 都市計画法第 34 条の 2 及び河川法第 26 条による手続きが必要 防火指定なし 土砂災害警戒区域の設定 なし
④所有者	三条市
⑤周辺施設等	オートキャンプ場など
⑥対象地周辺の環境	新潟県景勝 100 選の八木ヶ鼻、日本棚田 100 選の北五百川の棚田、笠堀ダム、大谷ダムなど
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	令和 8 年秋から令和 9 年夏にかけて前面道路の国道 289 号の福島県側が開通する。

■ 添付資料

①：道の駅漢学の里しただ及びいい湯らてい_施設概要