

射水市道の駅周辺エリア整備事業に係る  
対話(サウンディング)型市場調査実施要領

令和4年5月  
富山県 射水市

## I 調査の目的

平成10年9月にオープンした道の駅カモンパーク新湊は、交通の利便性が高いことなどから利用客は年間約70万人に及び、これまで射水市の魅力・情報の発信に努めてきました。

一方で、建築後23年が経過し、施設の劣化が著しいことから、早急に施設の修繕に取り組む必要があります。

さらには、道の駅カモンパーク新湊に隣接して、新湊博物館及び新湊農村環境改善センターが立地していますが、それぞれの施設においても劣化や利用者の減少などの課題を抱えており、施設・設備の更新に加え、エリア全体の更なる魅力向上や賑わい創出が求められています。

また、道の駅には、本来の休息機能や道路情報発信機能に加え、近年は地域振興や観光振興、防災拠点としての機能も付加されてきています。

こうした状況を踏まえ、本市では、新湊博物館及び新湊農村環境改善センターも含めた道の駅新湊周辺エリア全体の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「射水市道の駅周辺エリア基本構想」を令和3年10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。

エリアの整備に当たっては、基本構想に掲げる5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、エリアの整備・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 エリアの魅力を高め、滞在時間の拡大と更なる賑わいの創出を図る。
- 2 射水ブランド推進の場として、地域経済への波及効果を高める。
- 3 射水ベイエリア・内川周辺の玄関口として、周辺観光への誘導を図る。
- 4 射水の歴史や文化芸術の集約と発信の場として、更なる磨き上げを図る。
- 5 災害に強いまちづくりを進めるため、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.imizu.toyama.jp/event-topics/svTopiDtl.aspx?servno=22473>

## Ⅱ 射水市道の駅新湊周辺エリアの概要

道の駅カモンパーク新湊は、南側に国道8号、東側に国道472号が接する幹線道路沿いに立地しています。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・道路情報館があり、道の駅新湊、新湊博物館、新湊農村環境改善センター、測量庭園が隣接しています。

また、徒歩圏内には、民間の温浴施設が立地しています。



※ 本調査における「道の駅新湊」とは、本市が所管する道の駅新湊の建物部分のみを指します。また、「道の駅カモンパーク新湊」とは、国土交通省が所管する一般駐車場・大型車駐車場・備蓄倉庫・道路情報館を含む道の駅全体のことを指します。

※ 本調査における「道の駅新湊周辺エリア」とは、道の駅カモンパーク新湊に加え、新湊博物館、測量庭園、新湊農村環境改善センターを包含したエリアを指します。

## 1 本調査対象エリアの概要

本調査の対象エリアは「道の駅新湊周辺エリア」としますが、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3.8ha ※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 市街化調整区域 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 あり ※ 建築物等の用途制限、壁面の位置、高さの最高限度等が定められています。 ※ 地区計画は市ホームページからご覧いただけます。 <a href="https://www.city.imizu.toyama.jp/guide/svguidedt1.aspx?servno=41189">https://www.city.imizu.toyama.jp/guide/svguidedt1.aspx?servno=41189</a> ※ 市街化調整区域で、かつ地区計画が定められているため、民間事業者による開発行為、建築行為を行う場合は、地区計画の区域内における行為の届出や開発及び建築に伴う許可申請手続きが必要となります。

## 2 市有施設の概要

項目	道の駅新湊	新湊農村環境改善センター	新湊博物館
外観写真			
所在地	鏡宮 296 番地	鏡宮 301 番地	鏡宮 299 番地
整備年	平成 10 年	平成 8 年	平成 10 年
延床面積	978.96 m <sup>2</sup>	951.53 m <sup>2</sup>	1,993.60 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造 平屋建	鉄筋コンクリート造 平屋建	鉄筋コンクリート造 平屋建
施設内容	休憩施設、トイレ、 物産販売、レストラン、 一般駐車場、大型車駐車場、 道路情報館	洋室会議室、和室研修室、 陶芸創作室、伝統芸能伝習 室、農業情報室、営農相談 室	展示室 1、展示室 2、企画 展示室、収蔵庫、研究室 ガイダンスルーム、ミュー ジウムショップ、測量庭園
開館時間	7:00~21:00	9:00~21:00	9:00~17:00
休館日	年中無休	毎週火曜日、年末年始	毎週火曜日、休日の翌日、 年末年始

## 3 過去5年間の市有施設入館者数

	道の駅新湊	新湊農村環境改善センター	新湊博物館
H29	698,722 人	20,892 人	8,051 人
H30	715,727 人	21,938 人	7,237 人
R 元	702,268 人	19,785 人	6,040 人
R2	498,599 人	10,888 人	4,487 人
R3	544,025 人	11,768 人	6,171 人

#### 4 過去3か年の収支

##### (1) 道の駅新湊

##### ①市支出額 (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
指定管理料	15,105,000	15,105,000	14,830,000
(うち修繕費)	(539,000)	(539,000)	(529,000)
建物管理に係る経費	4,504,676	1,261,746	558,900
(うち修繕費)	(4,504,676)	(1,143,900)	(558,900)
その他の経費	487,000	96,200	47,000
計	20,096,676	16,462,946	15,435,900

##### ◆修繕の内容

###### 【令和2年度】

ガスヒートポンプエアコン室外機修繕、発電機配線取付け・取外し

###### 【令和元年度】

ガスヒートポンプエアコン室外機修繕

###### 【平成30年度】

ガスヒートポンプエアコン室外機修繕

##### ②市収入額 (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
テナント使用料	5,116,360	5,305,100	5,586,930
雑入 (テナント電気料等)	5,609,746	6,366,608	6,256,856
計	10,726,106	11,671,708	11,843,786

##### ③参考: 指定管理者支出額 (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
人件費	3,708,063	3,808,226	2,909,471
施設管理費	10,425,326	11,509,811	11,474,682
(うち修繕費)	(560,950)	(547,400)	(538,650)
事務費	650,940	631,869	1,119,735
計	14,784,329	15,949,906	15,503,888

④参考・指定管理者収入額(利用料金等) (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
—	0	0	0
計	0	0	0

(2) 新湊農村環境改善センター

①市支出額 (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
指定管理料	5,813,000	5,801,000	5,682,000
(うち修繕費)	(105,000)	(105,000)	(103,000)
建物管理に係る経費	1,179,200	1,124,184	707,322
(うち修繕費)	(1,179,200)	(1,124,184)	(578,380)
その他の経費	0	0	0
計	6,992,200	6,925,184	6,389,322

◆修繕の内容

【令和2年度】

高圧ケーブル取替修繕、排煙窓オペレーター修繕、非常照明バッテリー交換

【令和元年度】

高圧キャビネット改修、排煙装置調査修理、東側街路灯修繕、西側街路灯修繕

【平成30年度】

事務室空調機改修工事、和室畳修繕工事

②市収入額 (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
—	0	0	0
計	0	0	0

③参考：指定管理者支出額 (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
人件費	3,551,025	3,710,881	3,312,189
施設管理費	2,529,241	3,023,164	2,893,863
(うち修繕費)	(110,880)	(111,200)	(122,904)
事務費	301,986	313,426	442,417
計	6,382,252	7,047,471	6,648,469

④参考・指定管理者収入額(利用料金等) (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
利用料金	549,923	1,323,840	1,334,601
計	549,923	1,323,840	1,334,601

(3) 新湊博物館 ※人件費を除く

①市支出額 (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
展示・運営・事務経費	5,792,606	6,341,871	8,655,502
建物管理に係る経費	12,133,467	12,192,471	12,590,237
(うち修繕費)	(1,691,360)	(1,328,948)	(1,356,156)
計	17,926,073	18,534,342	21,245,739

◆修繕の内容

【令和2年度】

高圧ケーブル更新、芝刈機修理、冷温水ポンプ用インバーター更新、展示ケース内LED更新、展示室照明修理、冷温水ポンプ整備及び玉形フレキ交換

【令和元年度】

池循環用止水弁修理、常設展示室2映像機器修繕、外灯修繕、大型プリンタ用プリントヘッド修繕、電動シャッター修繕、消雪ポンプフード弁取替、歩道無散水融雪修繕、自動火災報知設備修繕、常設展示室2展示ケース照明修繕、自動火災報知設備バッテリー更新、ランニングウォール補修工事

【平成30年度】

電話設備更新修繕、休憩ラウンジ系統冷温水配管・コイル廻り修繕、展示室・収蔵庫・器具庫の安定器修理



②市収入額 (円)

内 訳	令和2年度	令和元年度	平成30年度
観覧料	575,460	685,290	777,590
雑入	776,670	191,888	1,554,760
計	1,352,130	877,178	2,332,350

### 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4年6月28日(火)
  - ・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4年6月20日(月)午後5時
- (4) 申 込 先 射水市産業経済部観光・定住課  
E-mail : kankou-teiju@city.imizu.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4年5月30日(月) から  
7月8日(金)午後5時まで
- (2) 申 込 先 射水市産業経済部観光・定住課  
E-mail : kankou-teiju@city.imizu.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」

のうち、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4年7月20日（水）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4年7月25日（月）から  
8月26日（金）まで ※土日祝日は除きます。
- (2) 場 所 射水市役所大島分庁舎内会議室（射水市小島703番地）  
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、当該エリア・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。

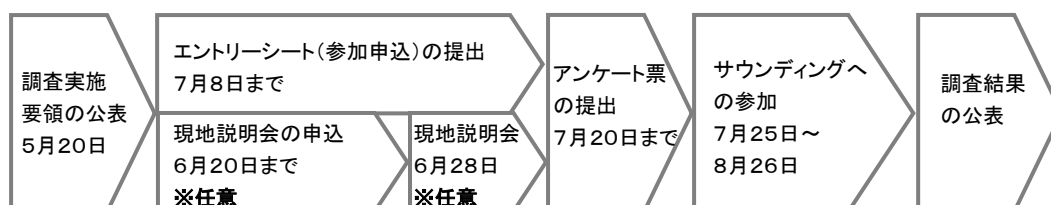
#### 【主なアンケート内容】

- (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に求める場合の条件、アイデアについて
- (4) 射水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 現在のテナント（株道の駅新湊）との連携の可能性とその方法について
- ④ 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4年5月30日（月）
②現地説明会の申込期限【参加任意】	令和4年6月20日（月）午後5時
③現地説明会【参加任意】	令和4年6月28日（火）
④エントリーシートの提出期限	令和4年7月8日（金）午後5時
⑤アンケート票の提出期限	令和4年7月20日（水）午後5時
⑥サウンディングの実施期間	令和4年7月25日（月）から 令和4年8月26日（金）まで
⑦サウンディング調査の結果公表	令和4年9月頃



## 6 留意事項

### (1) 感染防止対策

現地説明会及び対面方式で実施するサウンディングについて、新型コロナウイルス感染症の拡大防止の観点から、マスクの着用や手洗い等、感染防止対策にご協力ください。また、体調不良の方は参加をお控えください。

### (2) 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、何らの約束をするものではありません。

### (3) 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。

### (4) 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。

### (5) 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。

### (6) 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ないこと。
- 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。）でないこと。
- 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していないこと。

#### IV 調査に関する問合せ先

担 当 射水市 産業経済部 観光・定住課 (分家、橋本)

所 在 地 〒939-0292 富山県射水市小島 703 番地  
射水市役所大島分庁舎

電 話 0766-51-6676

F A X 0766-51-6691

E-mail [kankou-teiju@city.imizu.lg.jp](mailto:kankou-teiju@city.imizu.lg.jp)