

千曲市地域防災拠点・道の駅における  
官民連携事業手法に係る  
サウンディング型市場調査

実施要領

令和 7 年 12 月  
千曲市

# — 目 次 —

<b>1. 調査内容</b>	<b>1</b>
1.1. 調査名称	1
1.2. 事業の目的	1
1.3. 本調査の目的	1
1.4. 計画予定地の概要	1
1.5. 基本理念と事業コンセプト（現時点案）	2
1.5.1. 基本理念（現時点案）	2
1.5.2. 事業コンセプト（現時点案）	3
1.6. 施設機能（現時点案）	3
1.7. 施設配置のイメージ	4
1.8. 本調査における事業スキーム及び事業範囲など	4
1.8.1. 運営事業者先行選定方式（EOI：Early Operator Involvement 方式）	4
1.8.2. 業務範囲	5
1.8.3. 事業期間	5
1.9. 今後の想定スケジュール案	5
1.10. 調査（対話）内容	6
<b>2. 応募者の備えるべき参加資格要件</b>	<b>6</b>
<b>3. 調査の募集及び対話の流れ</b>	<b>6</b>
3.1. 調査のスケジュール（案）	6
3.2. 直接対話の参加申込みの受付	6
3.3. 直接対話の実施	6
3.4. 調査結果の公表	7
<b>4. その他</b>	<b>7</b>

## 1. 調査内容

### 1.1. 調査名称

千曲市地域防災拠点・道の駅における官民連携事業手法に係るサウンディング型市場調査（以下、「本調査」といいます。）

### 1.2. 事業の目的

千曲市は、中央に千曲川が流れ、豊かな自然と古から続く戸倉上山田温泉やあんずの里、令和2（2020）年に日本遺産「月の都千曲」に認定された姨捨の棚田地域一帯など、豊富な地域資源や歴史・文化的遺産に恵まれるとともに、長野県の交通の要衝として様々な産業が集積し、発展を続けてきました。

しかし、近年人口減少・少子高齢化が進む中で、地域課題や市民ニーズの多様化・複雑化により様々な課題に直面しています。特に、本市は令和元年東日本台風により甚大な被害を受けたことから、災害に強く持続可能なまちづくりを進めており、防災・減災対策に係る施設の整備が求められています。

そこで、地域の防災拠点として機能する「道の駅」の一体的な整備を検討することとしました。

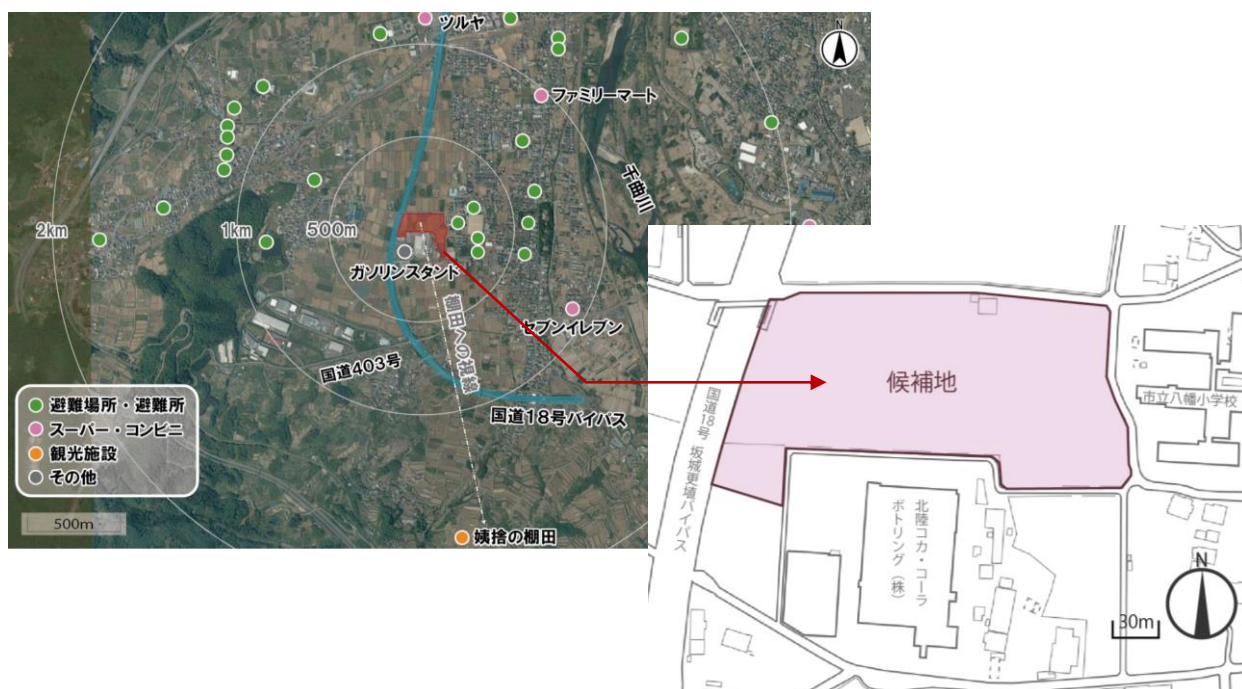
### 1.3. 本調査の目的

道の駅整備・運営に関しては民間事業者による経営ノウハウや集客力を最大限に活用した道の駅の整備と維持管理・運営を実施したいと考えております。

そこで、民間事業者との直接対話を通じ、本道の駅が市及び周辺地域の防災力を高めつつ、日常と観光が共存する持続可能な地域拠点となるためのアイデアについて、提案を受け取り、本道の駅のコンセプトにあった適切な官民連携による整備・維持管理・運営方法と民間事業者の市場性を把握することを目的に調査を実施します。

### 1.4. 計画予定地の概要

計画予定地に関する概要は以下の通りです。



所在地	長野県千曲市八幡
敷地面積	約 2.6ha
区域区分	非線引き区域
用途地域	用途地域外（無指定）
建ぺい率/容積率	60%/200%
景観計画	計画形成重点地区
地域防災計画	計画策定あり（風水害・土砂災害の危険性あり）
埋蔵文化財包蔵地	集落跡 他
立地適正化計画	準誘導区域
歴史的風致	重点地区
計画交通量	国道 18 号坂城更埴バイパス：12,300 台/日 昼間 12 時間交通量：9,761 台（現在の交通量（交通センサスより）の昼夜間割合を基に仮定）

## 1.5. 基本理念と事業コンセプト（現時点案）

### 1.5.1. 基本理念（現時点案）

#### 【基本理念】

「地域の防災力を高めつつ、日常と観光が共存する“持続可能な地域拠点”を目指す」

本道の駅は、地域防災と経済・暮らし・交流の多面的な機能を併せ持つことで、千曲市の持続可能なまちづくりと地域の魅力発信を両立し、以下の課題解決に貢献します。

基本理念の 5 つの柱とその設定に至った地域特性と根拠は以下に示すとおりです。

#### （ア）地域防災力の強化と災害時の拠点機能の確保

**地域特性：**計画地が幹線道路（坂城更埴バイパス）に面する交通要衝であり、災害時の支援ルートとして有効  
**根 拠：**国交省「防災道の駅」制度により、道の駅は災害時の物資集積・避難・情報発信などの地域防災拠点として明確に位置づけられている（2020年～）

#### （イ）地元農産物・特産品の価値を高める“地産地消”の仕組みづくり

**地域特性：**千曲市は果樹（あんず・ぶどう等）や野菜などの優良農産物の産地であり、観光・都市住民への訴求が可能  
**根 拠：**「地域資源の理解と商品化」「手作り・自家製を前面に出した飲食」など、農業と連動したブランディングニーズが明確に出ている

#### （ウ）観光客・住民双方に響く「また来たい」魅力の発信

**地域特性：**戸倉上山田温泉や焼捨の棚田など既存観光地との連携が可能。  
“1回きり”で終わらない体験設計ができるエリア  
**根 拠：**メディア・SNS活用や「野菜詰め放題」など、繰り返し訪れたいという仕掛けの重要性が運営者から明示

#### （エ）立地優位性を活かした広域交流・関係人口の創出

**地域特性：**長野市・上田市の中間に位置し、県内外からのアクセスが良い立地（坂城更埴バイパス、屋代スマートIC）  
**根 拠：**地域との継続的な接点をつくる「体験工房」「イベント広場」「ステージ」などの提案があり、関係人口型交流機能が前提とされている

#### （オ）子育て世代を含む地域住民の“日常の居場所”としての利便性と安心

**地域特性：**子育て世代や高齢者の比率が高まる中で、地域内の滞在・交流機能が求められている状況（市の意見含む）  
**根 拠：**「観光客だけでなく地元住民が日常的に利用する施設であることが重要」との声。特に子育て応援・遊具・温浴施設等のニーズが強い

### 1.5.2. 事業コンセプト（現時点案）

- （ア）地域防災力の強化：地域にとって安心を提供する拠点としての道の駅
- （イ）農産物活用による地域経済の循環：地域の一次産業を軸にした商品・サービスを提供
- （ウ）魅力発信と再来訪：「また来たい」と思えるような非日常的な仕掛けや空間
- （エ）広域交流・関係人口：日帰り観光だけでなく、「関わる」「滞在する」ことができる  
＝ “多機能交流の拠点”
- （オ）地域住民の利便性：日常的に利用できるカフェ・子育てスペースなど生活機能

#### 【事業コンセプト】

「地域の日常と異日常が重なる、にぎわいと安心の持続可能な“多機能交流拠点”」  
～千曲の自然・文化・人がつながり、“また来たくなる”場所に～

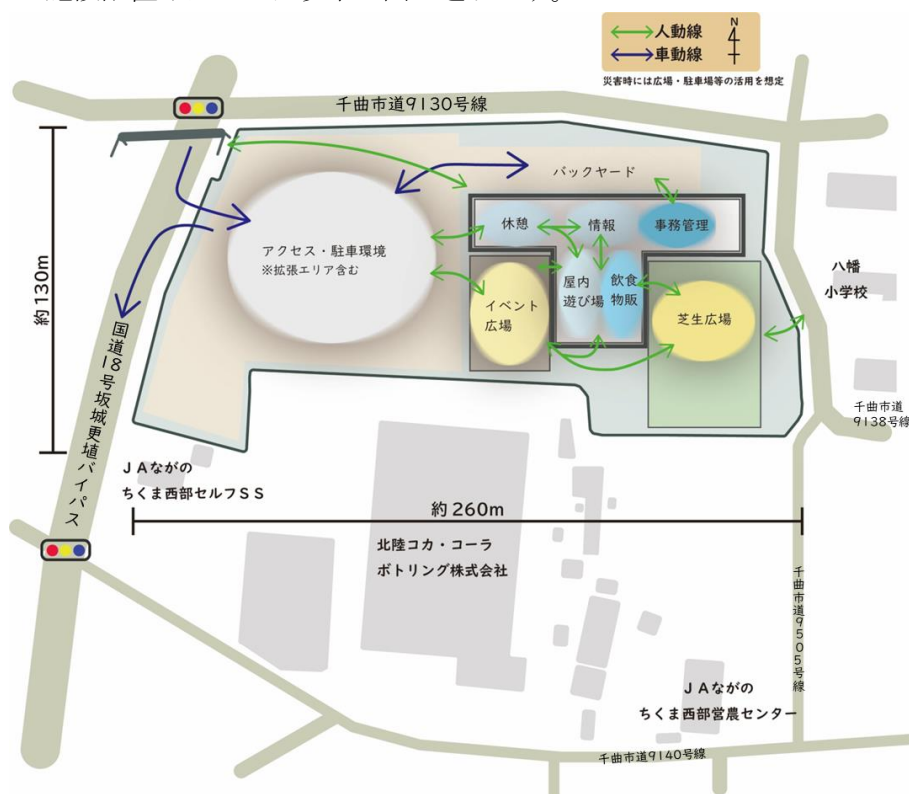
### 1.6. 施設機能（現時点案）

現時点での施設機能と規模は以下の通りです。なお、現時点では民間事業者による自主事業やその他提案による施設機能は含んでおらず、道の駅の施設機能についても今後の検討によって変更することが想定されます。

機能	導入施設等		面積（㎡）
情報発信機能	情報発信施設	観光総合窓口 道路情報案内 災害情報案内 地域情報案内	140
休憩機能	休憩施設	施設内トイレ 休憩スペース	
	駐車場	小型車（約 100 台） 大型車（約 10 台） バイク 従業員用駐車場 サービスヤード	3,218
	24 時間利用可能 トイレ	男子トイレ 女子トイレ バリアフリースイートイレ（オストメイト対応） ベビーコーナー・授乳室	230
販売機能	販売施設	農水産物販売 土産販売 特産品販売 バックヤード	160
	飲食施設	カフェ軽食 レストラン 厨房+バックヤード	279
観光機能	広場	イベント広場	800
		芝生広場	780
	屋内遊具施設	屋内遊具広場	575
防災機能	防災施設	防災備蓄倉庫	200
		非常用電源（72 時間） 防火水槽（40 ㎡） 防災トイレ	-
		調整池	雨水貯留施設
その他	設備・事務施設	電気・機械室 事務所等	550
	通路等	通路等	各諸室に含む

## 1.7. 施設配置のイメージ

現時点での施設配置イメージは以下の図の通りです。



※ 簡略的に表現しているため、1.6に記載のすべての機能が表現できているわけではありません。

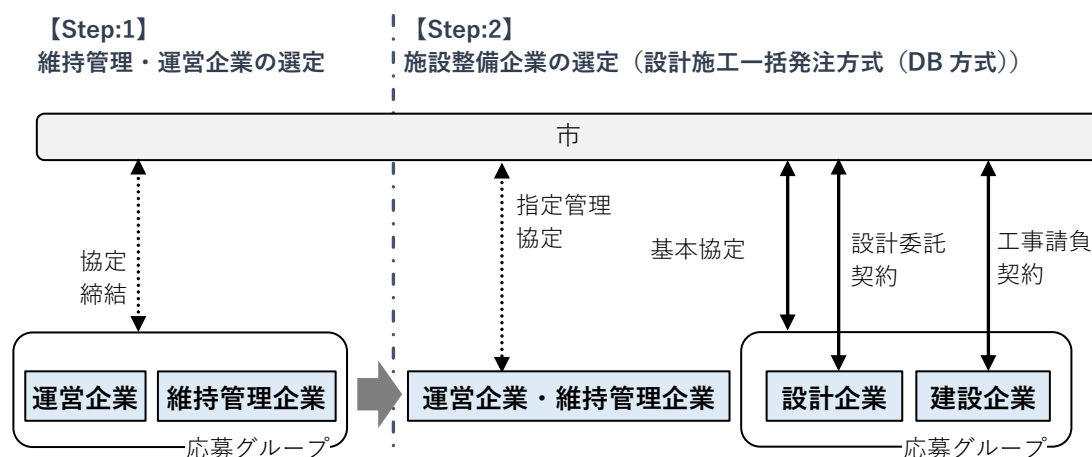
## 1.8. 本調査における事業スキーム及び事業範囲など

### 1.8.1. 運営事業者先行選定方式（EOI：Early Operator Involvement 方式）

道の駅の運営においては、民間企業のノウハウが非常に重要であると考えております。そのため、市が先行して運営企業を選定し、その運営企業を事業に参画させることを前提条件に施設整備を行うことを検討しております。

さらに、現時点においては、維持管理・運営を民間事業者による独立採算事業（防災機能の維持管理は除く）で実施することを視野に入れております。（独立採算事業の場合は、施設使用料や納付金など市への支払いは不要と考えております。）

そのため、現時点の事業スキームにおいて、この方式の取り入れ方は以下を想定しています。





### 1.8.2. 業務範囲

本業務で想定している業務範囲と維持管理・運営を独立採算事業で実施した場合における費用負担の案は以下の通りです。

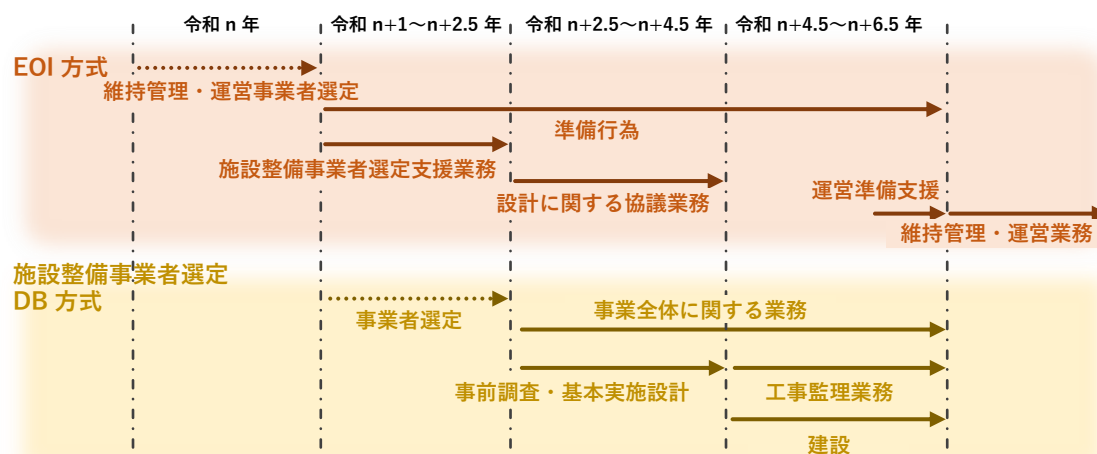
業務項目	内 容	実施	負担	備 考
設 計	設計・各種調査・認可	民	市	
建設工事	建築・外構（備品調達含む）・駐車場	民	市	※販売・飲食部分の内装及び什器備品調達は民間の負担
工事監理	工事のモニタリング	民	市	
開館準備	開館イベント、研修、マニュアル整備など	民	民	
運 営 (一部独立採算)	各機能の総合マネジメント	民	民	施設全体の運営
	観光情報コーナー運営	民	市	
	広報・情報発信	民	市	
運 営 (独立採算)	土産・特産品販売	民	民	販売・新商品開発
	農水産物販売	民	民	農水産物の収集体制の構築含む
	飲食提供	民	民	レストラン（郷土料理の提供）、カフェ軽食、テナント管理含む
	イベント企画実施	民	民	マルシェ・キッチンカーなど
維持管理	建築物の保守管理修繕	民	民	販売・飲食以外の部分
	物販・飲食部分の保守管理修繕	民	民	※光熱水費含む。
	駐車場の保守管理修繕	民	民	
	広場・植栽の保守維持管理	民	民	
災害時対応	防災防疫施設の設置・維持管理	市	市	防災備蓄倉庫、防災トイレ、かまどベンチ等
経営支援	観光・産業マネジメント	民	民	出荷者協力会の立ち上げ運営、地域連携による新商品開発、ブランド力向上、観光力強化等の支援
付帯事業	その他民間で整備実施するもの	民	民	敷地や建物内で別途実施するもの

### 1.8.3. 事業期間

現時点では設計・施工期間に約 4 年、維持管理・運営期間に 15 年間で想定しております。

### 1.9. 今後の想定スケジュール案

維持管理・運営を独立採算事業で実施することを想定した今後のスケジュール案は以下の通りです。なお、このスケジュール案は本調査の結果により変更することを想定しております。



### 1.10. 調査（対話）内容

本調査は、直接対話により実施します。担当する業務内容に応じて、貴社の提案をお聞かせください。ただし、すべての項目にお答えいただくなくてもかまいません。可能な範囲でお答えください。

調査内容の詳細は様式2をご確認ください。

## 2. 応募者の備えるべき参加資格要件

以下のいずれかに該当する事業者は、本調査に参加することはできません。なお、応募の際は単独でも複数の民間事業者でグループを組成して頂いてもかまいません。

- ・法人ではない者
- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ・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2号に掲げる暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者

## 3. 調査の募集及び対話の流れ

### 3.1. 調査のスケジュール（案）

日 程	内 容
令和7年12月3日（水）	実施要領の公表
令和7年12月12日（金）	直接対話の参加受付の締切
令和7年12月18日（木）～25日（木）	直接対話の実施
令和8年2月中旬	調査結果の公表（予定）

### 3.2. 直接対話の参加申込みの受付

直接対話の参加を次の通り受け付けます。

ア. 受付期間：令和7年12月12日（金）12時まで

イ. 受付方法：

エントリーシート（様式1）に記入の上、添付ファイルにてE-mailにより調査事業者である株式会社長大へ提出してください。件名は、【（企業名：\_\_\_\_\_）直接対話参加申込み】としてください。

### 3.3. 直接対話の実施

以下の日程で直接対話を実施します。

ア. 実施期間：令和7年12月18日（木）～25日（木）

イ. 実施方法：ZoomによるWebにて行います。ZoomのURLに関しましては、本業務の調査事業者である株式会社長大からエントリーシート（様式1）の担当者様へご連絡いたします。なお、都合により、ご希望の日程に添えない場合もありますので、ご了承ください。

ウ. 実施内容：1応募者あたり1時間程度を目安に直接対話を実施します。事業者のアイデア等を保護するために応募者ごとに実施するものとします。

- ・直接対話時は、「1.10. 調査（対話）内容」に沿って実施いたします。
- ・短い対話時間ですので、提案内容（様式2）に貴社のお考えを記入の上、対話実施の前日までに添付ファイルにてE-mailにより調査事業者の株式会社長大へ提出してく



---

ださい。

- ・件名は、【(企業名：\_\_\_\_\_) 提案内容の送付】としてください。
- ・特に資料等の提出は求めませんが、資料を作成していただける場合は、図面・パース等、道の駅の整備・活用イメージが伝わる資料をご準備頂き、Web ヒアリング時に共有して頂くようお願い致します。

### 3.4. 調査結果の公表

- ・直接対話の調査結果は、調査概要を市のホームページにて公表します。
- ・公表にあたっては、応募者の技術やノウハウ等の保護を考慮し、公表内容については、事前に応募者に確認します。
- ・本事業に関心がある企業同士のマッチング支援として、本調査にご参加頂いた企業名を公表する予定にしております。
- ・企業名の公表を控えてほしい場合はその旨をお伝えください。

## 4. その他

### (1) 本調査の位置付け

本調査は、千曲市地域防災拠点・道の駅の整備コンセプトや施設機能の方向性を検討する予備調査であり、応募者からの提案内容が事業内容や事業者を決定させるものではありません。

また、当該事業に関する事業者公募が実施される際、本調査への参加実績等により優位になるものではありません。

### (2) 調査に関する費用について

本調査に要する費用（資料作成に要する費用等）は参加者の負担となりますので、ご了承ください。

### (3) 追加対話について

直接対話後、必要に応じて追加で応募者に資料送付依頼や連絡等を行うことがありますので、その際にご協力ください。

### (4) 問合せ先

#### ■ 調査にかかる連絡先

千曲市役所 企画政策部 公民共創推進室 藤森 (026)273-1111 (代表) 内線 2251

E-mail : kaisui@city.chikuma.lg.jp

#### ■ 調査内容についての連絡先

調査事業者：株式会社長大 高橋・大森 03-3532-8608

E-mail : chikuma\_michinoeki@chodai.co.jp