

# 「道の駅 FARMUS 木島平」再整備事業に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和5年12月22日

長野県木島平村 産業企画室

## 1 調査の目的

道の駅 FARMUS 木島平は、民間企業の食品加工工場をリノベーションして整備し、農産物直売所、レストラン、カフェ、マルシェホールと農産物加工施設を併設した6次産業化の拠点として平成27年5月にオープンしました。

オープン初年度は、来客数172千人、売上52百万円を確保できたものの、次年度以降は伸び悩み、令和4年度は来客数59千人、売上33百万円と低迷し、運営面の集客力の強化が課題となっています。また、旧工場部分の屋根の老朽化が激しく、安全性の観点から冬期は施設の一部を閉鎖するなど施設の老朽化が課題となっています。

一方、道の駅を取り巻く環境の変化として、本村の主要観光施設であるスキー場と馬曲温泉が完全民営化され、スキー場は今シーズンから、馬曲温泉は令和6年4月から新事業者による運営がスタートし、民間活力による交流人口の増加が大きく期待されます。

村の玄関口に位置する道の駅として、両事業者と連携した周遊プラン、アクティビティを提供し、地域全体の更なる交流人口の増加、産業の振興を図る必要があるため、道の駅再整備事業に取り組みます。

本調査は、道の駅再整備事業の効果的・効率的な事業手法を検討するにあたり、民間事業者から広く意見・提案を求め、市場性の有無や民間のアイデア等を把握するため、「サウンディング型市場調査」（以下「サウンディング調査」という。）を実施するものです。

## 2 対象用地・施設の概要

項目	概要	
施設名	木島平村農の拠点施設（道の駅 FARMUS 木島平）	
所在地	長野県下高井郡木島平村大字上木島 38-1	
土地	敷地面積	18,080 m <sup>2</sup> 駐車場：57台（大型車3台、普通車54台） 公園機能：遊具、ドッグランあり その他：地域交流農園あり
建物	延べ面積	1,877.79 m <sup>2</sup>
	構造	鉄骨造
	階数	1階
	竣工年度	平成26年度（平成27年3月） ※旧工場部分は昭和50年度及び平成3年度
都市計画等による制限	なし	
管理等の現況	インフォメーション機能：木島平村観光振興局に委託 飲食物販機能：木島平村農業振興公社に貸付	

付近の交通量

【令和3年度長野県交通量調査】

■路線名等 一般国道403号（飯山市木島上新田687-7）

調査日	2021年10月21日		
調査結果	①昼間12時間自動車類交通量（上下合計）		
	小型車	大型車	合計
	4,873	237	5,110
	②24時間自動車類交通量（上下合計）		
	小型車	大型車	合計
	6,029	512	6,541

■路線名等 一般国道403号（木島平村上木島1947-5）

調査日	2021年10月26日		
調査結果	①昼間12時間自動車類交通量（上下合計）		
	小型車	大型車	合計
	1,451	137	1,588
	②24時間自動車類交通量（上下合計）		
	小型車	大型車	合計
	1,724	197	1,921

■路線名等 飯山野沢温泉線（木島平村上木島5691-1）

調査日	2021年10月21日		
調査結果	①昼間12時間自動車類交通量（上下合計）		
	小型車	大型車	合計
	4,732	299	5,031
	②24時間自動車類交通量（上下合計）		
	小型車	大型車	合計
	5,827	562	6,389

■路線名等 飯山野沢温泉線（飯山市下木島182-4）

調査日	2021年10月19日		
調査結果	①昼間12時間自動車類交通量（上下合計）		
	小型車	大型車	合計
	2,797	180	2,977
	②24時間自動車類交通量（上下合計）		
	小型車	大型車	合計
	3,399	322	3,721

## 課題事項

### (1) 建物

- ・旧工場を改修した建物であるため、改築と新築部分が混在しており、旧工場部分の老朽化が進んでいる。
- ・マルシェホール（旧工場部分）屋根材の老朽化による雨漏りあり。冬期間は積雪による損壊の恐れがあるためマルシェホールを閉鎖。
- ・マルシェホールに空調がないため、夏期の施設利用に難あり。

### (2) 運営

- ・平成 27 年 5 月のオープン以来、来客数・売上とも減少

## 施設に求める機能

区分	機能	機能の考え方
必須	飲食施設 (カフェ・レストラン)	地場産の食材を活用したメニューを提供し、地域の食に関する魅力を PR する施設とする。
	農産物等直売所及び物販施設	地域で生産、加工された農産物、食品、工芸品等を販売し、地元物産を PR する施設とする。
	プレイスペース (屋内、屋外)	幼児から小学生を主な対象とし、屋内と屋外を一体的に利用できる施設とする。
	インフォメーション	村内及び周辺地域の観光情報を提供する施設とする。
	公衆トイレ	24 時間利用可能な施設とする。
提案	運営事業者のノウハウ及びアイデアを活かすことができる施設。	

## 3 スケジュール

実施要領の公表	令和 5 年 12 月 22 日 (金)
現地説明会参加申込期限	令和 6 年 1 月 26 日 (金)
現地説明会	令和 6 年 2 月 2 日 (金)
質問事項の受付期限	令和 6 年 2 月 22 日 (木)
サウンディング調査参加申込期限、 サウンディング調査に使用する資料提出期限	令和 6 年 3 月 15 日 (金)
サウンディング調査の実施	令和 6 年 3 月 21 日 (木) から 令和 6 年 3 月 27 日 (水) まで
サウンディング調査の結果概要の公表	令和 6 年 4 月 12 日 (金)

## 4 サウンディング調査の内容

### (1) 参加資格

道の駅 FARMUS 木島平の運営事業主体としての意向を有する法人又は法人のグループで業種は問いません。ただし、次のいずれかに該当する場合は参加できません。

- ① 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）及び破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく更生・再生・破産開始手続き中の者
- ② 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 号に規定する暴力団又は木島平村暴力団排除条例（平成 24 年木島平村条例第 15 号）第 6 条に規定する暴力団関係者に該当する者

### (2) サウンディング調査項目

次の 3 項目について事業アイデアをお聞かせください。

なお、全ての内容を網羅する必要はありませんので自由に提案してください。

- ① 賑わいのある場にするためのアイデア
  - ㊦ 施設コンセプト（市場のニーズは何か）
  - ㊧ 誘客プログラム（誘客ターゲット層、企画内容）
  - ㊨ 近隣地域の観光施設や農業関係団体との連携
  - ㊩ その他自由提案、意見
- ② 施設整備に関すること
  - ㊦ 導入が望ましい施設
  - ㊧ 施設規模、配置、整備期間等
  - ㊨ 事業費に関連する指標・単価・費用（建築単価等）
  - ㊩ その他自由提案、意見
- ③ 施設運営に関すること
  - ㊦ 運営方式
  - ㊧ 収支予測
  - ㊨ 実施体制（人数、有すべき資格等）
  - ㊩ 地域貢献（地元雇用、地域貢献活動）に関する考え方、提案
  - ㊰ リスク分担
  - ㊱ その他自由提案、意見

## 5 サウンディング調査の手続き

### (1) 現地説明会について

当該施設の概要等について、サウンディング調査への参加希望事業者を対象に説明会を開催します。

参加を希望される事業者は、受付期限までに電子メールで参加者氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記のうえ、お申し込みください。

受付期限	令和6年1月26日（金）午後5時
申込先	木島平村産業企画室 電子メールアドレス <a href="mailto:sangyo@vill.kijimadaira.lg.jp">sangyo@vill.kijimadaira.lg.jp</a>
開催日時	令和6年2月2日（金）13時30分から（1時間程度）
開催場所	道の駅 FARMUS 木島平 長野県下高井郡木島平村大字上木島 38-1
その他	説明会に参加されない場合でも、サウンディング調査への参加申込は可能です。

## （2）質問事項の受付

サウンディング調査への参加にあたり、サウンディング調査実施要領及び施設の概要等に不明な点がある場合は、期限までに電子メールで質問票を提出してください。なお、質問票の様式は任意です。

受付期限	令和6年2月22日（木）午後5時
提出先	木島平村産業企画室 電子メールアドレス <a href="mailto:sangyo@vill.kijimadaira.lg.jp">sangyo@vill.kijimadaira.lg.jp</a>
留意事項	・メール件名は【サウンディング調査質問事項】としてください。

## （3）サウンディング調査の参加申し込み

サウンディング調査への参加を希望する場合は、期限までに様式1「サウンディング調査参加申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メールでお申し込みください。

申込期限	令和6年3月15日（金）午後5時
申込先	木島平村産業企画室 電子メールアドレス <a href="mailto:sangyo@vill.kijimadaira.lg.jp">sangyo@vill.kijimadaira.lg.jp</a>
留意事項	・メール件名は【サウンディング調査参加申込】としてください。 ・サウンディング調査実施日について、調査期間のうち、ご希望される日時があれば希望日時を記載願います。なお、申込みが多数の場合、調査実施日を調整させていただく場合がありますので、予めご了承ください。

## （4）資料の提出

サウンディング調査に使用する資料について、期限までに電子メールで提出してください。

提出期限	令和6年3月15日（金）午後5時
提出先	木島平村産業企画室 電子メールアドレス <a href="mailto:sangyo@vill.kijimadaira.lg.jp">sangyo@vill.kijimadaira.lg.jp</a>

## (5) サウンディング調査の実施

サウンディング調査は、アイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施します。

日時	令和6年3月21日(木)から令和6年3月27日(水)までの期間 ※所要時間は、各事業者1時間程度を目安とします。
場所	木島平村役場
実施方法	・事前に提出いただいた資料に沿ってご説明下さい。その後、村から質問をさせていただき形式で対話をさせていただきます。 ・サウンディング調査は、対面方式の他にWEB方式(Zoom)でも対応しますので、事前にお問い合わせください。

## (6) サウンディング調査結果の公表

サウンディング調査の実施結果について、概要の公表を予定しています。

なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 6 留意事項

### (1) サウンディング調査内容の取扱いについて

サウンディング調査における対話内容が、事業者公募の募集要項等の作成にあたり有益と判断した場合は、事業者公募時に加点評価を行います。なお、加点評価の方法など詳細は事業者公募時に公表します。

### (2) 費用負担

サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

本サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

## 7 様式・参考資料

- ・様式1 サウンディング調査参加申込書
- ・敷地図、平面図、立面図、航空写真
- ・現状分析及び売上ポテンシャル予測(令和3年度委託事業成果物抜粋)

## 8 問合せ先

木島平村産業企画室産業企画係

〒389-2392 長野県下高井郡木島平村大字往郷914-6

電話 0269-82-3111(内線141)

FAX 0269-82-4121

E-mail sangyo@vill.kijimadaira.lg.jp

担当 本山、宮島