

# 道の駅「神鍋高原」整備事業に係るサウンディング型市場調査実施要領

## 1 調査の名称

道の駅「神鍋高原」整備事業に係るサウンディング型市場調査

## 2 調査の目的

道の駅「神鍋高原」は、道の駅実習館、道の駅本館及び神鍋温泉ゆとろぎの3つの施設で構成されます。道の駅実習館（飲食施設）は1993年11月に竣工、道の駅本館は2003年7月に竣工、神鍋温泉「ゆとろぎ」（温浴施設）は2014年4月竣工（新築建て替え整備、当初の建物は1994年竣工）されました。コロナ禍の期間を除き直近5年間（2015年度～2019年度）の平均利用者数は、20万8千人で、1993年のオープン以降、神鍋高原の魅力向上や情報発信に努めるとともに、地域振興施設としての役割を果たしてきました。

一方で、施設の老朽化が顕著で、道の駅実習館は建築後30年、道の駅本館は20年経過していることから大規模修繕に取り組む必要があります。また、温浴施設は9年の経過ですが、機械設備等の更新の時期を迎えているところです。

こうした状況を踏まえ、道の駅の長寿命化を図ることと、地域と連携する運営手法も含めた機能の最適化を図る「最適化整備運営計画」を策定し、その計画に基づき改修工事を実施する予定です。

本調査は、民間事業者との「対話」を通じ、道の駅の機能整備・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参考とすることを目的として実施するものです。

### <道の駅の機能最適化改修に係る基本方針案等>

#### 1 コンセプト

～すべてにやさしい行動への一步をここ神鍋高原から～  
出逢いと発見、癒しあふれる山小屋「道の駅『神鍋高原』」

#### 2 コンセプトを実現する基本方針の方向性

- (1) 魅力ある地域資源を活用した独自性、優位性のある施設の再構築
- (2) 神鍋高原の魅力を情報発信する拠点（プラットフォーム）
- (3) 地域と連携し地域全体の産業の底上げ（特に観光業の底上げ）
- (4) アクセスの充実、二次交通の利便性向上
- (5) 気候変動対策やSDGs等の取組み等地域の課題解決に向けた機能

#### 3 ターゲットの方向性

- (1) 1次圏：豊岡市民
- (2) 2次圏：周辺市町
- (3) 観光圏：レジャー利用（30 km以上の兵庫、大阪、京都、鳥取）

(4) 業務商圈：上記以外の商品取引

4 コンセプトを実現する基本方針の方向性を実現するために導入する機能・施設テーマ

(1) 地域振興機能（物販施設、飲食施設、加工施設、地域連携）

地元の農産物や特産品、神鍋高原の景観等の地域資源を活用し、地域の活力を創る場を整備することで神鍋高原ブランドを醸成する。

ア 消費者と生産者をつなぎ、神鍋高原（豊岡市）の魅力を伝える物販施設（直売所）

イ 神鍋高原の景観を楽しみながら地域の産品を活用した料理を提供する飲食施設

ウ 地元の農産物や特産品に新たな魅力・付加価値を持たせた商品を開発する加工施設

エ 起業チャレンジを応援する等のイベント出店等ができる賑わいの場

(2) 情報発信機能

神鍋高原のゲートウェイとして、道路や観光、地域情報等の各種情報発信の場を再構築する。

ア 道路情報の提供

イ 神鍋高原のゲートウェイとして周辺観光も含めた観光情報を提供（インバウンド対応含む）

ウ 地域住民に向けた地域情報を発信

エ 神鍋高原における気候変動対策の情報発信拠点

(3) 交流拠点（温浴施設）・休憩拠点

神鍋の豊かな自然環境を眺め、多くの人々が癒される憩いの場、便利な休憩の場を整備する。

ア 地域住民や来訪者の憩いと交流の場としての温浴施設、地域住民同士が憩い交流する社交場

イ 24時間利用可能な快適なトイレ

ウ 神鍋高原の景観を眺められる山小屋のような癒される休憩室、様々なニーズに対応できる休憩スペース

(4) 地域課題対策の拠点

神鍋高原の農業や観光、高齢者福祉等の地域課題対策の活動の拠点機能を担う。

ア 泊食分離の対応（民宿の食事提供負担を軽減するため、道の駅が食事を提供）

イ 神鍋高原の来訪者（地域住民の移動手段含む）の二次交通の拠点

ウ 市の脱炭素化の取組みに配慮した再生可能エネルギーや省エネ化を推進  
 エ 地域の高齢者向けの配食サービス等を提供

3 対象用地・施設の概要

所在地	豊岡市日高町栗栖野 59 番地の 13	
土地面積	約 13,000 m <sup>2</sup>	
	内訳	建物敷地 3,058.93 m <sup>2</sup> ※駐車場 普通車 116 台、バス 4 台、身障者用 2 台
既存施設の概要	道の駅本館	構造：鉄筋コンクリート造 階数：地上 3 階 建物面積：1,216.96 m <sup>2</sup> 建築年：2003 年 経過年数：20 年 主な施設：売店、農産物直売コーナー、情報提供コーナー、観光案内所、イベントホール、事務室、観光トイレ
	道の駅実習館	構造：鉄骨造 階数：地上 2 階 建物面積：903.49 m <sup>2</sup> 建築年：1993 年 経過年数：30 年 主な施設：軽食堂、会議室
	神鍋温泉 ゆとろぎ	構造：鉄筋コンクリート造 階数：平屋建 建物面積：938.51 m <sup>2</sup> 建築年：2014 年 経過年数：9 年 主な施設：浴室 2、脱衣室 2、露天風呂 2、水風呂 2、ドライサウナ 2、エントランスロビー、事務室、トイレ、和室休憩室
土地建物の権利状況	土地：全部借地 建物：全部市所有	

都市計画等 による制限	都市計画：非線引き区域 用途地域：無指定
----------------	-------------------------

#### 4 施設利用の状況及び収支等（2017年度～2021年度）

##### (1) 施設利用者数

区分・年度	利用人数（人）	
道の駅本館 売店（農産物直売コーナー含む）	2017年度	98,400
	2018年度	91,148
	2019年度	84,074
	2020年度	78,443
	2021年度	77,694
道の駅実習館 軽食堂	2017年度	44,963
	2018年度	38,331
	2019年度	33,755
	2020年度	21,913
	2021年度	28,146
神鍋温泉ゆとろぎ	2017年度	78,124
	2018年度	69,483
	2019年度	65,666
	2020年度	54,024
	2021年度	61,074
道の駅「神鍋高原」全体	2017年度	221,487
	2018年度	198,962
	2019年度	183,495
	2020年度	154,380
	2021年度	166,914

##### (2) 収支の状況

※2021年度まで3施設（道の駅本館、道の駅実習館、神鍋温泉ゆとろぎ）ごとに指定管理となっていたため、施設ごとの収支となっています。2022年度から3施設を道の駅「神鍋高原」施設に統合。

##### ア 道の駅本館

##### (ア) 収入

（単位：千円）

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
観光トイレ管理受託収入	3,224	3,204	3,144	3,153	3,208
利用料金					
その他収入	122,178	32,642	103,758	110,151	103,780

雑収入		632	600	2,514	320
合計 (A)	125,402	36,478	107,502	115,818	107,08

(イ) 支出 (単位:千円)

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
人件費	13,564	13,012	13,264	13,524	13,829
事務費	908	1,462	1,175	1,248	838
事業費	40,129	1,165	75,310	78,501	74,540
施設維持管理費		6,022	6,589	5,580	6,085
部門別管理費		8,260	8,163	9,303	7,337
合計 (B)	54,601	29,921	104,501	108,156	102,629
差引(A)-(B)	70,801	6,557	3,001	7,662	4,679

イ 道の駅実習館

(ア) 収入 (単位:千円)

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
指定管理料					
利用料金				15	20
その他収入	40,163	20,295	31,255	17,587	21,539
雑収入		35	10	2,662	
合計 (A)	40,163	20,330	31,265	20,264	21,559

(イ) 支出 (単位:千円)

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
人件費	14,517	13,376	13,030	11,847	12,048
事務費	151	599	520	438	382
事業費	23,696	750	13,848	7,749	8,628
施設維持管理費		967	1,202	965	773
部門別管理費		4,505	4,458	2,973	2,721
合計 (B)	38,364	20,197	33,058	23,972	24,552
差引(A)-(B)	1,799	133	△1,793	△3,708	△2,993

ウ 神鍋温泉ゆとろぎ

(ア) 収入 (単位:千円)

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
指定管理料					
利用料金	41,688	36,572	37,653	33,476	39,483
その他収入			8	193	8

雑収入		24		4,330	
合計 (A)	41,688	36,596	37,661	37,999	39,491

(イ) 支出

(単位:千円)

項目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
人件費	11,598	11,135	11,560	11,484	11,479
事務費	454	1,074	1,003	886	711
事業費	40,020	1,091	2,212	2,677	2,907
施設維持管理費		17,666	18,046	14,543	16,180
部門別管理費		8,057	8,290	8,840	8,148
合計 (B)	52,072	39,023	41,111	38,430	39,425
差引(A)-(B)	△10,384	△2,427	△3,450	△431	66

## 5 スケジュール

実施要領の公表	2023年5月1日(月)
現地見学会の参加申込期限	2023年5月12日(金)
現地見学会の開催	2023年5月16日(火)
質問の受付	2023年5月16日(火)～5月19日(金)
質問に対する回答	2023年5月24日頃
サウンディング参加申込期限	2023年5月29日(月)
サウンディングの実施	2023年5月30日(火)～6月6日(火)
実施結果概要の公表	2023年6月中旬頃(予定)

## 6 サウンディングの内容

### (1) サウンディングの対象

<p>&lt;参考&gt;</p> <p>道の駅「神鍋高原」整備事業後(2024年度末)の管理運営予定者として、(株)日高振興公社(豊岡市第三セクター)を想定していますが、道の駅の機能を最大限活用し、地域の魅力向上を図るためには、協力事業者のサポートが必要と考えています。</p>
--

管理運営予定者の(株)日高振興公社への協力事業者(業務受託・支援等)となる意向を有する者・法人又は法人のグループ

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

ア 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

- イ 参加申込書提出時点で、豊岡市指名停止基準（平成 17 年豊岡市制定）に基づく指名停止を受けている者
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続中の者
- エ 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豊岡市暴力団排除条例（平成 24 年豊岡市条例第 32 号）第 7 条に規定する措置の対象に該当する者
- オ 市税を滞納している者
- カ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

## (2) サウンディングの項目

上記「道の駅の機能最適化改修に係る基本方針案等」を実現するために、管理運営予定者である(株)日高振興公社への協力事業者（業務受託・支援等）となることを前提とした、以下ア～エについて、実現可能なご意見・ご提言をお聞かせください。

- ア (株)日高振興公社への協力事業者（業務受託・支援等）としての参画意向  
事業参画範囲や事業参画形態に対するご意向等
- イ 既存の施設や機能（新設も含む）を活用した事業アイデア  
※施設の増築は、予定していません。必要とする機能（新設、拡充、縮小、廃止等）の整備を実施する予定です。
- ウ 運営方式に関する提案（維持管理・運営方法等）
- エ その他、施設の有効活用に向けたアイデアや今後の事業への参考となる事項等

## 7 サウンディングの手続き

### (1) 現地見学会の開催（事前申込制）※参加は任意です。

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

参加を希望される方は、「**現地見学会参加申込書（別紙 1）**」に必要事項を記入し、期日までに下記申込先へ電子メールによりご提出ください。

なお、電子メールを送信の際、件名は【道の駅「神鍋高原」現地見学会参加申込】とし、受信確認のため、送信後に下記申込先の担当者へ電話で送信した旨をご連絡ください。電子メールによる提出が難しい場合は、下記申込先まで、郵送でご提出ください。

※現地見学会に参加されない場合も、サウンディングに参加いただけます。

- ア 参加申込期限 2023 年 5 月 12 日（金）17 時必着
- イ 申込先 「11 問い合わせ先」のとおり
- ウ 実施日時 2023 年 5 月 16 日（火）

10時～17時のうちで、対応時間は1時間半程度。

日時を調整の上、参加申込者に電子メール等により通知します。

※日程変更や中止する場合がありますので、ご容赦ください。

- エ 開催場所 道の駅「神鍋高原」（現地集合、現地解散）  
オ その他 1申込みつき、参加人数は3名以内でお願いします。

## (2) 質問等について

サウンディングに参加するために必要な情報（図面等、本実施要領に明記されていないもの限る）については、可能な範囲で提供しますので、「**質問書（別紙2）**」に必要事項を記入し、受付期間中に電子メールにより「11 問い合わせ先」にご提出ください。

### ア 質問の受付期間

2023年5月16日（火）～5月19日（金）17時まで

### イ 質問に対する回答

全ての質問及び回答は、まとめて市のホームページ（本件ページ）に掲載します（質問者名は非公表）。なお、本件サウンディングについての補足等を掲載することもありますので、質問の有無に関わらずご確認ください。

### ウ 質問への回答期限

回答は、2023年5月24日頃に掲載する予定です。

## (3) サウンディングの実施等

サウンディングへの参加を希望する方は、「**エントリーシート（別紙3）**」に必要事項を記入し、電子メールにて下記申込先へお申し込みください。

なお、電子メールの件名は【道の駅「神鍋高原」整備事業 サウンディング参加申込】としてください。

### ア 参加申込期限 2023年5月29日（月）17時必着

### イ 申込先 「11 問い合わせ先」のとおり

### ウ 実施日

2023年5月30日（火）～6月6日（火）の平日の30分～1時間程度を予定しています。参加申込みを受け付けた後、個別に調整し、実施日時を電子メール等により連絡します。なお、希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

### エ 実施場所 豊岡市役所日高庁舎 2階 会議室2-1

### オ その他

(ア) サウンディングは参加者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(イ) サウンディングに来庁して参加される場合の人数は、1グループにつき



3名以内でお願いします。

- (ウ) 提案書等、説明資料をご準備される場合、実施日時の前日（休日及び祝日を除く）までに電子メールで、件名は【道の駅「神鍋高原」整備事業 提案書の提出】としてお届けいただくか、当日5部ご持参ください。

#### (4) サウンディングに参加できないが、提案をされたい場合

都合により、サウンディングに参加できないものの提案をされたい方は、「エントリーシート（別紙3）」の1の項目のみ記入した上で、任意の様式にサウンディング項目に関する提言を加えて、電子メール（件名を【道の駅「神鍋高原」整備事業 提案書の提出】とする）、または郵送（提出部数は5部）で、下記提出先へご提出ください。

ア 提出期限 2023年6月5日（月）17時必着

イ 提出先 「11 問い合わせ先」のとおり

#### (5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加者名は公表しません。

2023年6月中旬頃に市のホームページ（本件ページ）に掲載する予定です。

また、参加者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加者へ内容の確認を行います。

### 8 留意事項

#### (1) 参加者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等において優位性を持つものではありません。

#### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加者の負担とします。

#### (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。

### 9 サウンディング終了後の予定

整備事業の方針や運営手法等を含めた内容を整理した上で、道の駅「神鍋高原」最適化整備運営計画を策定し、この計画に基づき、管理運営予定者として想定している(株)日高振興公社への協力事業予定者（業務受託・支援等）を公募する予定です。

## 10 別紙・参考資料

- 別紙1 現地見学会参加申込書
- 別紙2 質問書
- 別紙3 エントリーシート
- 資料1 施設の概要図
- 資料2 建物平面図
- 資料3 施設の写真
- 資料4 道の駅「神鍋高原」整備事業概要
- 資料5 道の駅「神鍋高原」施設概要

## 11 問い合わせ先

サウンディングについて、質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

豊岡市役所 日高振興局地域振興課 担当：吉田、谷垣

〒669-5391 兵庫県豊岡市日高町祢布 920 番地

TEL：(0796) 21-9056

Eメール：hidaka-chiiki@city.toyooka.lg.jp