

道の駅かなん再整備事業への民間活力導入に関する
サウンディング型市場調査実施要領

平成29年7月

大阪府南河内郡河南町

目 次

1. サウンディング型市場調査の目的	2
(1) 調査を実施する趣旨・背景	2
(2) サウンディング型市場調査の効果	2
2. 事業対象エリアの概要	3
(1) 事業対象エリアの概要	3
(2) 提案対象エリアの概要	4
(3) 提案対象外エリアの概要（既存道の駅エリア）	5
3. 事業提案を求める内容	6
(1) 提案を求める内容	6
(2) 提案条件	6
4. サウンディングの対象者	6
5. サウンディングのスケジュール、進め方	7
(1) スケジュール	7
(2) サウンディングの進め方	7
6. サウンディングに関する留意事項	10
(1) 参加事業者の取扱い	10
(2) 提案内容の取扱い	10
(3) 費用負担	10
7. 連絡先	10

1. サウンディング型市場調査の目的

(1) 調査を実施する趣旨・背景

道の駅かなんは、大阪府と奈良県を結ぶ広域幹線道路である国道 309 号沿いに位置し、平成 16 年 4 月に開設しました。併設する農村活性化センターにおいては、町内で採れた新鮮な朝採れ野菜の直売や農産物加工品を販売しており、特に土日祝日は駐車場が満車になるほどたくさんの来場者で賑わっています。

しかし、道の駅かなんの来場者数は、平成 21 年度をピークに年々減少傾向にあり、また、農村活性化センターの年間売上高も横ばいの傾向にあります。特に駐車場の不足は顕著であり、また、農産物の売場面積や道路・災害・観光等の情報発信機能の不足、地域農産物を活用した飲食提供機能がないことが課題となっています。

町では、これらの課題に対応すべく、道の駅かなんの再整備事業を推進しており、既存農村活性化センターへの直売所の増築、トイレの改修計画等を進めています。また、駐車場不足を解消すべく、敷地の拡張事業を進めており、この拡張区域内へ地元農産物を活用した飲食施設の導入を検討しています。また、これらの取り組み及び事業計画が評価され、平成 28 年 1 月には国土交通省から「重点道の駅」に選定されています。

この敷地拡張区域への飲食提供機能の導入については、民間活力を最大限に活用することを検討しており、事業者公募を検討するに先立ち、民間の自由な発想に基づく幅広い事業アイデア、さらに、事業条件についての民間の意向等を把握し、事業者公募における条件整備に役立てることを目的にサウンディング型市場調査を実施します。

(2) サウンディング型市場調査の効果

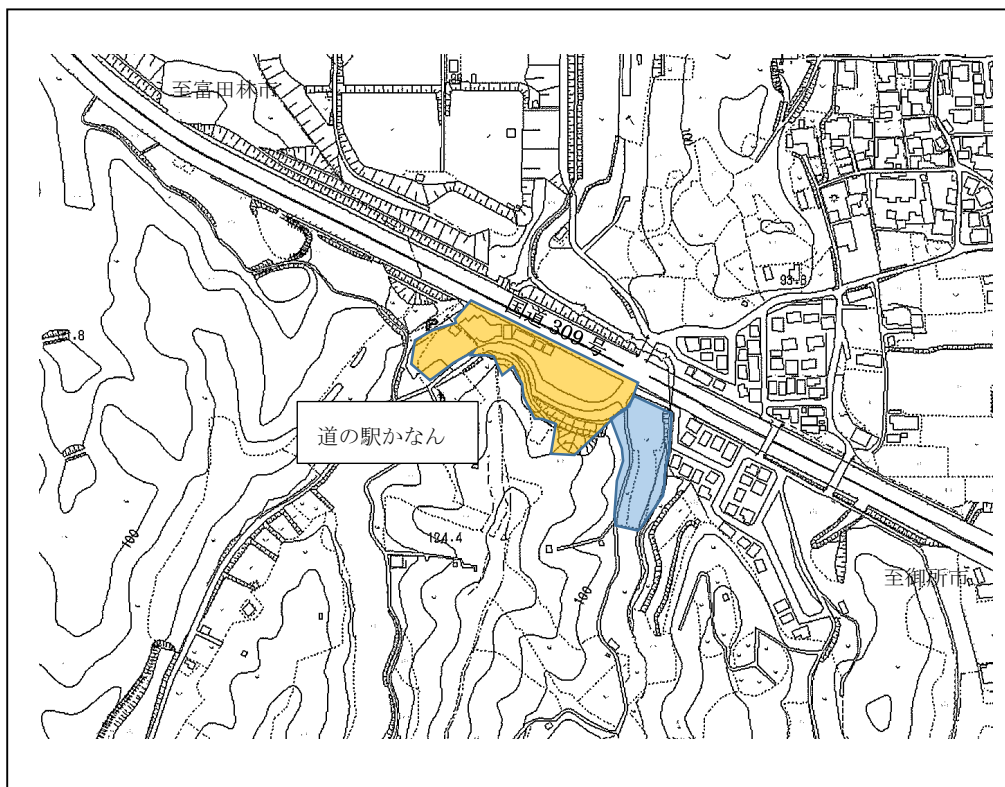
サウンディング型市場調査とは、民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査で、検討の早い段階での民間事業者との対話を通じ、利活用の方向性、市場性の有無、市場性を確保するためのアイデアを得ることにより、幅広い検討を可能とするものです。



また、行政課題等を提示して対話することにより、課題の解決に向けて民間事業者のノウハウを活かした検討が可能になる等の効果が期待できます。

2. 事業対象エリアの概要

(1) 提案対象エリアの概要

河南町においては、現在、道の駅かなんの再整備事業を進めています。このサウンディング型市場調査で提案を求めるのは、敷地拡張エリアについてであり、既存の道の駅かなんのエリアについては、提案対象外とします。

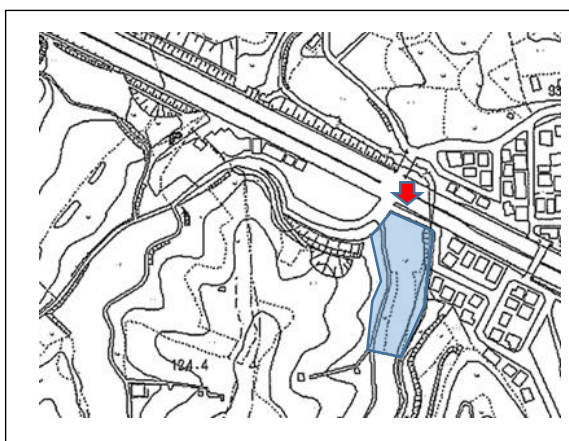


【凡例】	
	提案対象エリア(道の駅拡張部分)
	提案対象としないエリア(既設道の駅部分)

(2) 提案対象エリアの概要

拡張エリアでは、主に駐車場の拡張と飲食施設の導入を計画しています。駐車場拡張計画については、平成 29 年度に測量設計業務を行う予定であり、工事は、平成 30 年度以降になる予定です。なお、駐車場の一部区域については、国道 309 号の区域に編入する必要があります（区域は未定）が、これ以外の駐車場区域については、飲食施設の敷地とすることも可能です。

飲食施設の整備主体・運営方法は、決定していません。幅広く民間活力を導入できる提案を期待しています。



所在地	河南町大字神山 520-2、520-3、519-1、519-2、522-9 (いずれも、河南町名義)
敷地面積	約 2,400 m ²
土地利用計画	道の駅駐車場の拡張及び飲食施設（駐車場を含む。）の導入を予定しています。 * 駐車场面積、飲食施設敷地面積は確定していません。
都市計画上の位置づけ等	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（建基法第 22 条区域内） * 市街化調整区域のため民間事業者による開発行為、建築行為を行う場合は許可申請手続きが必要となります。ただし、一部区域については、過去に都市計画法第 29 条の規定による開発許可を取得された区域が含まれます。（都市計画法第 34 条第 9 号 ドライブインレストラン） ※この開発許可基準を満たすためには、10 又は客席数を 2 で除して得られる数値（小数点以下切り上げ）の大きい方の数値以上で、かつ、50 以下の駐車台数を確保する必要があります。（他にも要件はあり。）

(3) 提案対象外エリアの概要（既存道の駅エリア）

既存の道の駅エリアは、平成 16 年 4 月に道の駅かなんとして供用を開始しています。区域内には、駐車場のほか、地域振興施設として河南町農村活性化センターがあり、農事組合法人かなんが指定管理者として地元農産物の直売やイチジクジャム等の農産物加工品の販売を行なっています。

道の駅かなん再整備事業では、屋内型直売所の建設（H30.4 オープン予定）と公衆トイレの改修、駐車場の区割り変更等を予定しているほか、道路休憩施設（道路情報発信機能、観光インフォメーション機能等を含む。）の建設を計画しています。



所在地	河南町大字神山 523-1 他
敷地面積	約 7,513 m ²
開設	平成 16 年 4 月
土地利用状況等	河南町農村活性化センター H16.4 建築 409 m ² (2 階建て) 月～金曜日 午前 9 時～午後 5 時 土・日・祝日 午前 8 時 30 分～午後 5 時 *直売所増築予定 (1 階 直売所、2 階 会議室兼料理教室) パーキングエリア 駐車場、公衆トイレは 24 時間オープン 現駐車場 (大型車 3 台、普通車 48 台、身障者用 1 台) (農村活性化センターの駐車場を含む。)
都市計画上の位置づけ等	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 (建基法第 22 条区域内)
年間来場者数	H28 年度 291,613 人 (但し、農村活性化センターのレジ通過者人数)

3. 事業提案を求める内容

町では、道の駅かなんの新たな魅力の創出、集客力、ブランド力の向上を図るため道の駅かなん再整備事業を推進しています。

なお、提案内容については、事業性（実現可能性）を勘案したうえでご提案いただくこととしますが、単に飲食施設の導入にとらわれることなく、道の駅かなん全体のポテンシャルを最大限発揮するための事業アイデア、またそれを実現する新たな事業フレームや事業公募時の条件設定等があれば、本要領に記載の「提案条件」等に関わらず、自由にご提案してください。

(1) 提案を求める内容

- ・ 拡張エリア内への飲食施設の導入に関して民間ノウハウを活用したアイデアをご提案ください。
- ・ また、当該アイデアについて、民間事業者による実施（施設整備・管理運営）を可能とする事業スキーム・条件等をご提案ください。（民間資金による施設整備、定期借地権、指定管理者等）
- ・ 飲食施設のほかに地域の情報発信や交流人口、集客力の増加につながるアイデアがあれば併せて提案してください。

(2) 提案条件

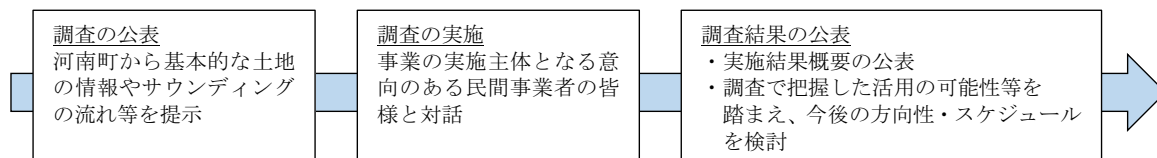
- ・ 飲食施設の敷地面積、駐車場の区域面積、駐車ます数等は確定していません。必要となる敷地規模等の条件を含めて提案してください。
- ・ 飲食施設については、地元野菜や果物の活用、PRを含めた提案としてください。
- ・ 併設する農村活性化センターとの連携に係る考え方を示してください。
- ・ 施設の整備主体、所有形態、管理運営方法は確定していませんので、民間活力を最大限発揮できる整備・運営方法をご提案ください。
- ・ 土地の賃貸借は可能です。
- ・ 町の財政負担が極力少ない提案としてください。

4. サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、道の駅かなん再整備事業への民間活力導入において、事業主体として関心と意欲を有する法人又は法人のグループとします。

5. サウンディングのスケジュール、進め方

【概念図】



(1) スケジュール

平成 29 年 7 月 10 日 (月)	実施要領の公表
平成 29 年 7 月 28 日 (金)	机上・現地説明会 (申込期限 平成 29 年 7 月 26 日 (水))
平成 29 年 7 月 28 日 (金) ～平成 29 年 8 月 4 日 (金)	質問受付
平成 29 年 8 月 15 日 (火)	質問に対する回答の公表
平成 29 年 9 月 6 日 (水) ～平成 29 年 9 月 8 日 (金)	参加申込書の受付
平成 29 年 9 月中旬～	提案者との対話の実施
平成 29 年度中を目処	提案結果のとりまとめ、公表

※事業者公募の実施予定について

サウンディング結果等をふまえて、道の駅かなん再整備事業への民間活力の導入可能性及びその事業効果が期待される場合は、今後、できるだけ早期の事業者公募の実施をめざして、公募条件等の検討・整備を進めていく予定です。

(2) サウンディングの進め方

① 机上・現地説明会の開催

主に調査の目的、提案対象エリアの概要及びサウンディングの実施方法等について、次のとおり机上・現地説明会を開催します。

○開催日時 平成 29 年 7 月 28 日 (金) 午後 2 時 00 分から

○開催場所 河南町役場 4 階 大会議室 (南)

(受付場所等の詳細は、参加申込者宛て、別途、お知らせします。)

○参加申込方法

・電子メールで、様式 1 「机上・現地説明会申込書」に必要事項を記入のうえ、連

絡先の電子メールアドレス宛てに提出してください。

- ・電子メールの件名は、「道の駅かなん再整備事業サウンディング説明会参加申込（法人名）」としてください。

○申込期限 平成 29 年 7 月 26 日（水） 午後 5 時必着

○留意事項

- ・参加については、参加法人 1 法人につき、最大 3 名までとします。
- ・多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻等の変更を行うことがあります。
- ・説明会当日には、本実施要領は配布しないので、各自持参してください。
- ・机上・現地説明会に不参加の場合であっても、サウンディングへの参加申込（提案）は可能です。

②サウンディング型市場調査実施要領に関する質問の受付

サウンディング型市場調査実施要領に記載された内容に関する質問を次の要領で受け付けます。これ以外による質問の受付は行わないものとします。

○提出方法

- ・様式 2 「サウンディング型市場実施要領に関する質問書」に必要事項を記入のうえ、連絡先の電子メールアドレス宛てに提出してください。
- ・電子メールの件名は、「道の駅かなん再整備事業サウンディング型市場調査実施要領に関する質問（法人名）」としてください。

○受付期間 平成 29 年 7 月 28 日（金）～平成 29 年 8 月 4 日（金）

③サウンディング型市場調査実施要領に関する質問に対する回答の公表

受け付けた質問に対する回答は、次のとおり河南町のホームページで公表します。

○公表時期 平成 29 年 8 月 15 日（火） 午後 1 時から

○ホームページアドレス

<http://www.town.kanan.osaka.jp/>

○留意事項

- ・受け付けた質問に対する回答は、個別には行いません。
- ・質問を行なった法人名は公表しません。
- ・サウンディング型市場調査実施要領に関係のない事項等の質問に対しては回答しません。

④サウンディング参加申込受付

サウンディングへの参加を希望する法人は、次の要領で参加申込みを行なってください。

○参加申込方法

- ・連絡先（河南町まち創造部環境・まちづくり推進課）まで事前に電話連絡のうえ、

様式3「サウンディング参加申込書」及び「提案書（自由様式）」を送付又は持参してください。

○受付日時

平成29年9月6日（水）～平成29年9月8日（金）午前9時～午後5時30分

※送付の場合は、平成29年9月8日（金）の必着とします。

○提出書類、提出部数

- ・様式3 「サウンディング参加申込書」 1部
- ・様式自由 「提案書」 10部

○「提案書」の作成方法

- ・提案書については、様式は問いません。
提案の概要、提案を実現するための事業フレーム・条件等について自由にご提案ください。
- ・また、ヒアリング（対話）における対話内容等（下記⑤参照）をふまえて、できるだけ詳しくご記載いただけるのが望ましいですが、記載いただけない項目・内容があっても構いません。

⑤ヒアリング（対話）の実施

提案内容について、次の要領で、本町担当者との対話方式によるヒアリング（対話）を実施します。

○開催日時 平成29年9月中旬～平成29年9月下旬（予定）

○開催場所 河南町まち創造部環境・まちづくり推進課

大阪府南河内郡河南町大字白木1359番地の6

（開催場所等の詳細は、参加申込者宛て、別途、お知らせします。）

○対話内容等

- ・参加事業者から、ご提案いただいた内容をご説明いただき、それをふまえて、本町から質問をさせていただきます。
- ・対話項目については、主に、下記を予定しています。
 - 1) 提案事業の内容
コンセプト、魅力向上のイメージ、事業エリア、施設規模・グレード、導入機能など
 - 2) 事業条件
事業フレーム、事業期間、官民役割分担（敷地・建物の整備、所有形態）の考え方など
 - 3) 事業収支
概算費用、収支見込み、資金計画、町の財政負担等
- ・対話の流れ及び対話項目については、参加事業者宛て、別途、事前にお知らせいたします。

○留意事項

- ・対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。
- ・対話に参加できる人数は、1グループ6名までとします。(参加予定者については、様式3「サウンディング参加申込書」に記入してください。)
- ・対話の所要時間は、1グループ60分程度を目安とします。なお、必要に応じて複数回対話を行うことがあります。
- ・対話方式でのヒアリング以外に、別途、電子メール等によるヒアリング(文書照会)をお願いすることがあります。
- ・サウンディング実施要領に関係のない提案など、サウンディングの趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対しては、対話を実施しない場合があります。

⑥サウンディング実施結果の公表

サウンディングの実施結果については、参加事業の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、とりまとめ次第、河南町ホームページにて要旨を公表します。

○公表時期 平成29年度中を目処

6. サウンディングに関する留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

- ・参加事業者の名称は公表しないものとします。
- ・サウンディングへの参加実績は、道の駅かなん再整備事業への民間活力導入の事業者公募の際に優位性を持つものではありません。

(2) 提案内容の取扱い

- ・サウンディングにおいて、ご意見・ご提案をいただいた内容は、道の駅かなん再整備事業への民間活力導入の事業者公募の条件を検討する際の参考としますが、必ず条件に反映されるものではないことにご留意ください。

(3) 費用負担

- ・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なります。

7. 連絡先

担当部署 河南町まち創造部環境・まちづくり推進課
 住 所 〒585-8585 大阪府南河内郡河南町大字白木 1359 番地の 6
 T E L 0721-93-2500 (内線 281)
 F A X 0721-93-4691
 E-mail machidukuri@town.kanan.osaka.jp