

余市町「新たな道の駅」を核とする交流拠点施設整備事業
(余市町道の駅再編整備事業)
に関するサウンディング型市場調査結果概要について

令和 8 年 3 月 30 日
余 市 町 長
(総合政策部商工観光課)

1. サウンディング実施の経緯

●背景

本町では、現在の道の駅の老朽化や魅力不足、駐車場不足等の課題を解決するため、余市 IC 付近のエリアに地域交流の拠点としての「道の駅」を核とする交流拠点施設を整備し、観光振興・地域経済の活性化・災害対応機能の強化を図ることを目指しています。

令和 3 年度に策定した基本構想では、民間のノウハウを活用し、官民連携手法についても検討しており、令和 5 年度には提案を募集し、採用した事業者と詳細協議を行ってきましたが、協議が整わず、令和 6 年 1 2 月に白紙となりました。

●目的

本調査は、民間事業者等との「対話」を通じて、整備・運営手法や事業条件等に関する提案を受け、事業の市場性や実現可能性を把握し、今後の事業化に向けた参考とすることを目的とし実施しました。

●施設概要

所在地	北海道余市郡余市町黒川町 675-6 ほか
土地面積	約 4.5ha
現況/地目	更地／宅地・畑・原野・用悪水路
都市計画	<ul style="list-style-type: none">・都市計画区域内白地地域・当エリアでは、3,000 m²以上の場合、都市計画法により建物の建築等を目的とした土地の区画形質の変更にあたり開発行為許可申請が必要。・建ぺい率 60%、容積率 200%、防火地域指定なし。
関係法令	<ul style="list-style-type: none">・農地法・文化財保護法・公有地拡大の推進に関する法律
その他	<ul style="list-style-type: none">・既存の道の駅（スペース・アップルよいち）の「道の駅」登録に関する取扱いについては、「新たな道の駅」登録と並行して国土交通省（北海道開発局）と協議のうえ執り進めます。

2. サウンディングの実施スケジュール

項目	日程
実施要領公表	令和7年10月31日(金)
現地説明会	令和7年11月21日(金)
サウンディング実施期間	令和8年1月15日(水)～令和8年2月5日(金)
調査結果公表	令和8年3月30日(月)

3. 参加事業者数

現地説明会	対話
3社	8社

4. サウンディング結果概要 (※事業者から出された意見であり、町の意向や公募条件ではありません。)

対話項目	対話結果概要
1 事業整備方法について	<ul style="list-style-type: none">各事業者より複数の事業・整備方法が提案された。 ⇒運営者が早期から関与できる方式に関心が多い傾向。町による単独での整備では将来的な持続性確保が課題とされる。
2 参画意向について	<ul style="list-style-type: none">強い参画意欲がある。ポテンシャルが高いため参画したい。条件次第で参画したい。
3 独立採算に向けた条件・アイデアについて	<ul style="list-style-type: none">複数機能(滞在促進・来訪者対応・体験等)の組合せが望ましく、道の駅単体での独立採算の成立は困難。季節変動への対応が重要。滞在促進機能の整備を通じて、滞在時間と消費拡大を促すべき。

4	指定管理料 0 円及び給付金について	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理料を前提としない運営には実現可能性に課題がある。 指定管理料を柔軟に設定できる仕組みが望ましい。 公的負担を抑え、持続可能な運営に向けた制度設計が必要。 指定管理料 0 円及び給付金は、収支状況に応じて調整可能な柔軟な仕組みが望ましい。
5	町内事業者を運営事業者として検討することについて	<ul style="list-style-type: none"> 地域連携を評価しつつ、参入を狭めない条件設定が必要。 町全体の方向性を理解し、地域価値の向上に寄与する視点が重要。 地元要件は、目的に応じて柔軟に設定すべき。
6	地域資源活用や町内企業との連携について	<ul style="list-style-type: none"> 施設単体では完結させず、周辺施設との連携や移動手段の工夫を通じて、町内回遊と将来拡張性の確保を目指すべき。 地域需要を踏まえた品揃えと、通年の安定供給に向けた工夫が求められる。 地域の人材が不足しないよう、地域の状況を踏まえた人材確保が必要。 多様な地元企業や地元団体と連携した協働体制が必要。 道の駅を地域全体へ回遊させる起点とすべき。 運営の安定化を図るため、人材配置の工夫が必要。
7	他の道の駅との差別化について	<ul style="list-style-type: none"> 季節や天候に左右されにくい体験・交流機能が必要。 地域の特色を活かした体験・交流機能を展開すべき。 複数機能の組合せにより、滞在価値の向上が期待できる。 公共・民間施設の連携で、地域の交流や利用の広がりが期待できる。
8	事業地の広さについて	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の広さは、多様な機能配置に柔軟に対応できる点で強みである。 広い敷地を一度に整備せず、段階的に進めることが現実的。 敷地の広さを活かし、周辺施設と連携しながら多様な活用を図ることが望ましい。

9	施設規模について	<ul style="list-style-type: none"> • 機能構成や運営方針に応じて柔軟に検討する必要がある。 • 施設規模が小さい場合、導入できる機能に制約が生じる可能性がある。 • 使いやすさを重視した施設づくりが望ましい。
10	考えられるリスクについて	<p>事業者から以下のリスクが指摘された。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 季節変動リスク • 工事費、施工リスク • 収益変動リスク • 初期集客リスク

5. サウンディングを踏まえた今後の方針

今回の対話により、整備・運営手法や、独立採算、集客方法、地域連携、施設機能、考えられるリスク等、多くのご意見やご提案をいただきました。

今後、本調査結果を踏まえ、事業方式や公募条件等の整理・検討を進めてまいります。