

「道の駅やちよ」（八千代ふるさとステーション・やちよ農業交流センター）の活性化に向けた
サウンディング型市場調査実施要領

令和元年12月
八千代市

目 次

1	サウンディング型市場調査の目的	2 頁
	(1) 調査を実施する背景及び趣旨	
	(2) サウンディング型市場調査の効果	
2	対象施設の概要	3 頁
	(1) 対象施設	
3	現行の運営体制及び利用状況等について	4 頁
	(1) 現行の運営体制	
	(2) 利用状況等	
4	サウンディング型市場調査の実施について	6 頁
	(1) サウンディングの対象者	
	(2) サウンディングでの対話内容	
	(3) サウンディングの流れ及び手続等について	
5	今後について	9 頁
6	その他	9 頁
	(1) 参加提案事業者の扱い	
	(2) サウンディングに関する費用	
	(3) その他	
7	連絡先	9 頁

1 サウンディング型市場調査の目的

(1) 調査を実施する背景及び趣旨

ア 現状（道の駅やちよを取り巻く環境）

八千代市の農業について、統計情報（平成27年度農林業センサス）による約20年前（八千代ふるさとステーション開設の頃）と近年との比較において、農業算出額については、ほぼ同水準で推移しているものの、農業就業人口については、約1,900人から約1,000人へと大きく減少し、また、耕作放棄地については、約55haから約140haへと約2.5倍に増加しております。

これらの要因として専業農家の高齢化、担い手不足、耕作条件の悪い農地の放棄など、農家を取り巻く環境面での課題が考えられます。

平成30年度、八千代市農政課において農家及び関係者を対象とした意見交換会や『八千代市の農業振興に関するアンケート』を実施したところ、八千代市における農業の良さについて「直売等で消費者と直接交流ができる」ことや「市場が消費者に近い」ことなどの意見があり、加えて農業に関する課題について解決策としては、「農産物加工品の特産物を開発する」、「加工場の充実」などの意見も挙がりました。

一方、道の駅やちよは、開設から20年以上経過した現在においても、市民、農業生産者及び商工業者相互の交流、農業者の経営意欲の増進並びに知識及び技術の向上を図ることを目的とし運営しており、本市農業の拠点として、引き続き重要な施設であると言えます。

また、道の駅は道路利用者の休憩施設としての機能を中心として全国的に発展していく中で、近年においては、道の駅そのものの役割も大きく変化し、「地域防災」「地域福祉」など地域の課題解決の拠点、観光立国の推進役、「地方創生」の拠点としての機能も求められるようになり、その役割や多様な可能性がますます注目され、さらなる発展が期待されています。

イ サウンディング型市場調査の実施する趣旨

現在、道の駅やちよにおいては、施設運営面のサービス（来館者の利便性）向上や維持管理・運営経費の削減による財政負担の軽減を図り、指定管理者制度を導入しておりますが、一方では、雨漏り等を始めとする施設の老朽化が進み利用者数の減少も起こる中、老朽化対策等ハード面の諸問題に対する原状回復型の予算確保が困難であることに併せて、ソフト面においては、道の駅として求められる多角的な機能やサービスへの対応など様々な課題に対し具体的な解決策を見いだすことも検討する必要があり、現行の指定管理期間終了後の運営（公的資金の投入による運営）継続の必要性を始め、設置目的や指定管理者制度による維持管理・運営方法等の見直し、その他の民間活力導入等、施設のあり方や維持管理・運営方法などあらゆる点において工夫することが肝要であると考えています。

このため、施設のポテンシャルを十分活かした利活用を図ることや新たな魅力や価値を創出し、「目的地」となるような施設への変革の可能性を研究するためには、民間事業者との対話を踏まえることが不可欠であることから、対話を通じて「民間の知恵」をお借りし、道の駅やちよの活性化について熟考していきたいと思えます。

(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や提案を求める市場調査であり、検討の早い段階での民間事業者との対話を通じて利活用の方向性、市場性の有無、市場性確保のアイデアを得ることにより、幅広い検討が可能となるものです。

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 対象施設の概要

(1) 対象施設

① 航空写真（平成29年度撮影）



やちよ農業交流センター

八千代ふるさとステーション

② 道の駅やちよ「八千代ふるさとステーション」(概要)

- ・設置目的：農業の振興を図るとともに、市民、農業生産者及び商工業者相互の交流を深めることを目的とする。
- ・所在地：千葉県八千代市米本4905番地1
- ・建築年：平成9年3月竣工
- ・敷地面積：15,101.30㎡
- ・建築面積：1,816.48㎡
- ・延床面積：1,361.67㎡
- ・駐車場：110台(大型車10台・普通車98台・身障者2台)
臨時駐車場55台

③ 道の駅やちよ「やちよ農業交流センター」(概要)

- ・設置目的：農業に対する市民の理解と関心を深めるとともに農業者の経営意欲の増進並びに知識及び技術の向上を図り、もって農業の振興に資することを目的とする。
- ・所在地：千葉県八千代市島田2076番地
- ・建築年：平成25年3月竣工
- ・敷地面積：10,358.28㎡
- ・建築面積：1,740.40㎡
- ・延床面積：1,487.06㎡
- ・駐車場：109台(普通車106台・身障者3台)

3 現行の運営体制及び利用状況等について

(1) 現行の運営体制

ア 指定管理者：やちよ農業の輪共同団体

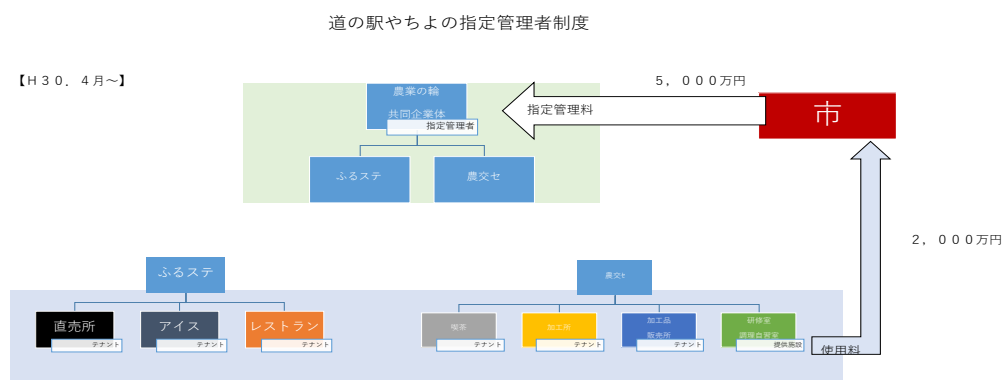
(構成員) ① 株式会社やちよリーダーファーマーズ

② 特定非営利活動法人わか

イ 現行の指定管理期間

平成30年度4月1日から令和4年度3月31日まで。

ウ 現行の指定管理制度



※市の歳入として、テナント利用者から施設使用料を徴収しています。

※指定管理者は、市からの指定管理料（約5,000万）を受けて施設の維持管理・運営を行っており、併せて、自主事業を行うことで自らの収入を得ています。

※現在、本市においては、利用料金制導入の可否等について研究中です。

(2) 利用状況等

ア 道の駅やちよ「八千代ふるさとステーション」

① 過去5年の利用者数

(人)

年度	レジ通過者数	対前年
平成26年度	655,416	—
平成27年度	652,827	-2,589
平成28年度	614,982	-37,845
平成29年度	594,692	-20,290
平成30年度	563,667	-31,025

※ 増減の合計: △91,749人

※ 平成19年度の利用者数810,887人をピークに、年々減少傾向にある。

② 八千代ふるさとステーションに対する意見（改善すべき要望として）

- ・ 駐車台数が少ない
- ・ 混雑時に誘導員が必要
- ・ バイクの駐車スペースが欲しい（駐輪場に停めるよう指示された）
- ・ 駐車場が散在しているのは珍しい
- ・ 車が停めにくい
- ・ トイレの水の流れが悪い
- ・ トイレの数が少ない
- ・ トイレが汚い、古い
- ・ トイレが他の道の駅に比べて非常に汚い
- ・ 施設に入りにくい

- ・食品売場が狭い，買い物の順路を整理してほしい
- ・掲示板が見にくい

※利用者満足度調査等から抜粋

イ 道の駅やちよ「やちよ農業交流センター」

① 過去5年の利用者数

(人)		
年度	来館者数	対前年
平成26年度	68,537	—
平成27年度	150,183	81,646
平成28年度	163,746	13,563
平成29年度	170,880	7,134
平成30年度	175,150	4,270

※増減の合計：106,613人

② やちよ農業交流センターに対する意見（改善すべき要望として）

- ・駐車台数が少ない
- ・混雑時は誘導員が必要
- ・トイレの場所が分かりにくい
- ・施設からの情報が少ない，これといった特徴がない
- ・ベビールームを充実してほしい
- ・立地が悪い

※利用者満足度調査等から抜粋

4 サウンディング型市場調査の実施について

(1) 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対象者は，道の駅やちよの運営・活用に対する提案に意欲のある法人，又は複数の法人で構成する共同企業体で，以下の①・②どちらかに該当することを条件とします。

- ① 過去3年以内に道の駅や農業振興に関する施設において指定管理者業務を受託（運営の一部に携わるを含む）若しくは，応募の経験があること。
- ② 過去3年以内に道の駅に関する計画策定や管理運営支援業務等の受託実績があること。

※グループで申請する場合は，構成員の1つが条件を満たせば良いこととします。

(2) サウンディングでの対話内容

- ① 道の駅やちよ（対象エリアを含む）の市場性
- ② 活性化コンセプト
- ③ 主なターゲット

- ④ 導入可能と想定する機能
- ⑤ 維持管理・運営・整備のあり方
- ⑥ 事業化への課題
- ⑦ その他

※①から⑥までの全てを提案する必要はありません。提案可能な範囲で御協力をお願いいたします。

(3) サウンディングの流れ及び手続等について

ア サウンディング型市場調査の実施について公表

実施要領等を八千代市ホームページにて公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

イ 参加提案事業者説明会及び現地見学会の開催

サウンディングの実施方法等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会及び現地見学会を開催します。説明会及び現地見学会への参加は、**事前申込み制**とします。参加を希望する場合は、申込締切りまでに、「別紙1:参加提案事業者説明会及び現地見学会参加申込書」に必要事項を記入し、連絡先Eメールアドレス宛に送付してください。なお、メールの件名は「説明会参加申込み」としてください。

(日時及び場所)

・令和元年12月24日(火) 午後2時開始(2時間程度)

・道の駅やちよ(やちよ農業交流センター内研修室)

(申込締切り)

・令和元年12月20日(金)午後5時必着。

※サウンディング型市場調査の流れ等詳細につきましては、「8頁ーカ、サウンディングスケジュール」を御確認ください。

※サウンディング(提案事業者との対話)への参加申込みについては、「参加提案事業者説明会及び現地見学会」の出席を要件とします。

※参加提案事業者説明会及び現地見学会に出席する人数は、1グループにつき3名以内としてください。

※説明会及び現地見学会への参加後に質問事項が生じた場合は、**質問事項受付締切り(令和元年12月27日(金)午後5時必着。)**までに「別紙2:サウンディングに関する質問事項」に必要事項を記入の上、メールの件名を「サウンディングに関する質問事項」とし、連絡先Eメールアドレス宛に送付してください。(提出いただいた質問及び質問に対する回答については、公表いたしません。)

ウ サウンディングの参加申込み

参加を希望する場合は、サウンディング参加申込締切りまでに「別紙3:サウンディング参加申込書」に必要事項を記入の上、メールの件名を「サウンディング参加申込み」とし、連絡先Eメールアドレス宛に送付してください。

(日時及び場所)

・令和2年2月5日(水) から令和2年2月6日(木)まで。

・道の駅やちよ(やちよ農業交流センター内研修室)

(申込期間と申込締切り)

・令和2年1月22日(水)から令和2年1月24日(金)まで。

・申込期限:令和2年1月24日(金), 午後5時必着。

※サウンディングの実施日については, 令和2年2月5日(水) から令和2年2月6日(木) までとなっておりますが, 申込状況により変更する可能性があります。その際は, 本市より各「対話の担当者」様へ御連絡いたします。

※サウンディングに出席する人数は, **1グループにつき3名以内**とさせていただきます。

※サウンディング実施日時については, 別紙3:サウンディング参加申込書の受領後, 調整の上, Eメールにて連絡します。

エ サウンディングの実施(提案事業者との対話)

参加申込みのあった提案事業者との間で対話を実施します(1グループ30~60分程度)。

※サウンディング当日に説明用の資料等を用意される場合は, **令和2年2月3日(月) 午後5時まで**に電子データで送付してください。

オ 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, 参加提案事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮した上で, 市役所ホームページにて要旨を公表します。

※公表範囲は本市で判断するほか, 必要に応じて対話の際に「公表不可」となる部分等をお知らせください。

カ サウンディングスケジュール

日 程	実施内容等
令和元年12月6日(金)	実施要領の公表
令和元年12月6日(金) から 令和元年12月20日(金) まで	参加提案事業者説明会及び現地見学会参加申込期間 (申込締切り:令和元年12月20日(金) 午後5時必着)
令和元年12月24日(火)	参加提案事業者説明会及び現地見学会(午後2時から2時間程度を予定)
令和元年12月24日(火) から 令和元年12月27日(金) まで	質問事項受付期間 (受付締切り:令和元年12月27日(金) 午後5時必着)
令和2年1月22日(水) から 令和2年1月24日(金) まで	サウンディング参加申込期間 (申込締切り:令和2年1月24日(金) 午後5時必着)
令和2年2月5日(水) から 令和2年2月6日(木) まで	サウンディング(提案事業者との対話)の実施
令和元年度中を目途	調査結果の公表

5 今後について

サウンディングの結果等を踏まえ、次期管理運営方針について令和3年度を目途に決定します。

6 その他

(1) 参加提案事業者の扱い

ア サウンディングは、参加提案事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に実施します。

イ 必要に応じ追加で対話を実施する可能性があります。実施の際は、八千代市から事前に連絡します。

ウ 参加提案事業者の名称は公表しません。

(2) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加（参加提案事業者説明会及び現地見学会を含む）に要する費用は、参加提案事業者の負担とします。

(3) その他

① 提出された資料については、返却いたしません。

② サウンディング型市場調査実施に当たり、知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

③ サウンディング型市場調査に不参加でも将来実施予定の事業者選定に参加することは可能です。

④ 本事業に関する事業者選定に際し、サウンディング型市場調査への参加実績が優位性を持つものではありませんが、提案内容が利活用案や公募条件等に反映される可能性がありますので、奮って御参加ください。

⑤ 参加除外条件

八千代市暴力団排除条例第9条に規定する暴力団員等又は暴力団密接関係者でないこと。

⑥ 実施要領について御不明な点等ありましたら、電話又はEメールにてお問合せください。

⑦ 参考情報

- ・市公式（農政課）ウェブサイト <http://www.city.yachiyo.chiba.jp/161000/index.html>
- ・道の駅やちよ公式ウェブサイト <http://yachiyo-agri.org/>

7 連絡先

〒276-8501 千葉県八千代市大和田新田312-5

八千代市役所経済環境部農政課 担当：鈴木・市原・木村

電話：047-483-1151・Eメール：nouseil@city.yachiyo.chiba.jp