

**大垣西インターチェンジ周辺
道の駅開駅に向けたフェーズ１（賑わい施設）**

サウンディング型市場調査実施要領

大 垣 市

令和８年１０月

目次

1	サウンディング型市場調査の目的	1
(1)	背景	1
(2)	目的	1
2	サウンディング型市場調査の内容	2
(1)	対象施設の概要	2
(2)	サウンディング型市場調査の項目	5
3	サウンディング型市場調査の手続き	6
(1)	スケジュール	6
(2)	参加資格	6
(3)	参加申し込み	7
(4)	質疑事項の受付	7
(5)	提案書の作成・提出	7
(6)	調査日時及び会場	7
(7)	サウンディング型市場調査の実施について	7
(8)	結果の公表	7
4	留意事項	8
(1)	費用負担	8
(2)	追加調査への協力依頼	8
5	問合せ先・提出先	8
6	各種様式	8

1 サウンディング型市場調査の目的

(1) 背景

大垣西インターチェンジ周辺は、東海環状自動車道をはじめ、国道 21 号、主要地方道大垣環状線が結節するとともに、東海道本線が通り、J R 荒尾駅が近傍に位置する交通の要衝です。

今後は、東海環状自動車道の全線開通が予定され、また、現在進められている国道 21 号岐大バイパス工事の進捗により、大垣西 I C と岐阜各務原 I C 間の交通量は、ますます増加することが見込まれています。

このような背景を踏まえ、本市ではこの交通アクセスの優位性を生かした土地利用を推進するため、令和 8 年度に「大垣西インターチェンジ周辺道の駅等整備基本方針」を策定しました。

道の駅を核とした戦略的な土地利用を展開するにあたり、早期の事業着手と賑わい創出を図るため、施設整備を 2 段階に分けて進めることとしました。まずはその第一段階として、「道の駅開駅に向けたフェーズ 1（賑わい施設）（以下「フェーズ 1」という。）」と位置づけ、本格的な道の駅整備に向けた先駆的な拠点づくりを行います。

(2) 目的

今回のサウンディング型市場調査では、市が計画している施設の機能や仕様をはじめ、維持管理運営内容や方法などについてヒアリングさせていただき、運営方式や要求水準を固めることを目的としています。

2 サウンディング型市場調査の内容

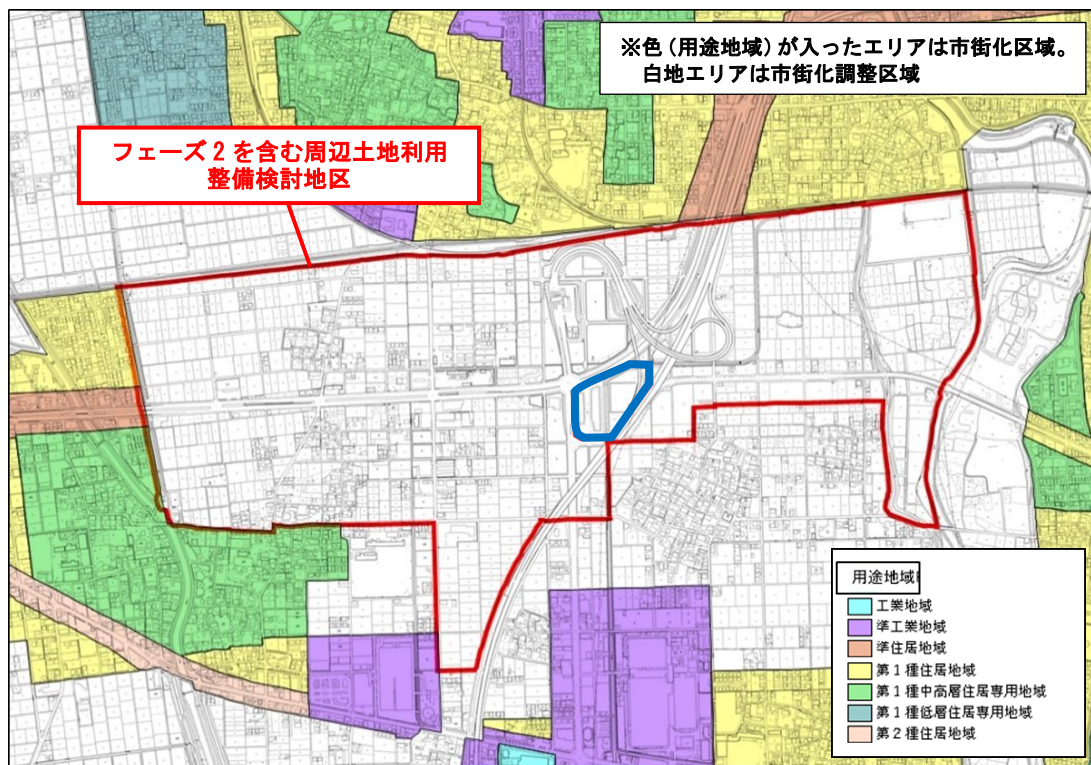
(1) 対象施設の概要

項目	概要
施設名称	(仮称) 道の駅開駅に向けたフェーズ1 (賑わい施設)
対象地	大垣市桜町地内
敷地面積	約 2.2ha
土地所有者	国土交通省、中日本高速道路㈱ (ネクスコ中日本)
土地利用上の制約 ※次ページを ご覧ください	① 都市計画区域 (市街化調整区域) ② 道路区域 (道路事業予定地) ※ 国土交通省及びネクスコから道路法上の占用 許可を受け土地を活用します ③ 埋蔵文化財包蔵地 (一部)
周辺道路の交通量	令和3年度全国道路・街路交通情勢調査 一般国道21号: 24時間交通量 小型車: 22,719台、大型車: 3,786台、合計26,505台
供給処理施設等	上水道、下水道が対象地内及び周辺道路に整備予定
導入機能・施設 (現時点での予定)	1 飲食・物販施設 2 トイレ 3 情報発信施設 4 チャレンジショップ 5 アート展示等施設 6 子どもの遊び場施設 7 防災倉庫 8 イベント広場 (舗装) 9 芝生広場 (多世代交流広場) 10 アーバンスポーツパーク 11 車中泊専用駐車場 (RVパーク) 12 駐車場 ※ 屋内施設に関しては、全てコンテナを活用し単独 設置又は連結設置により整備を予定

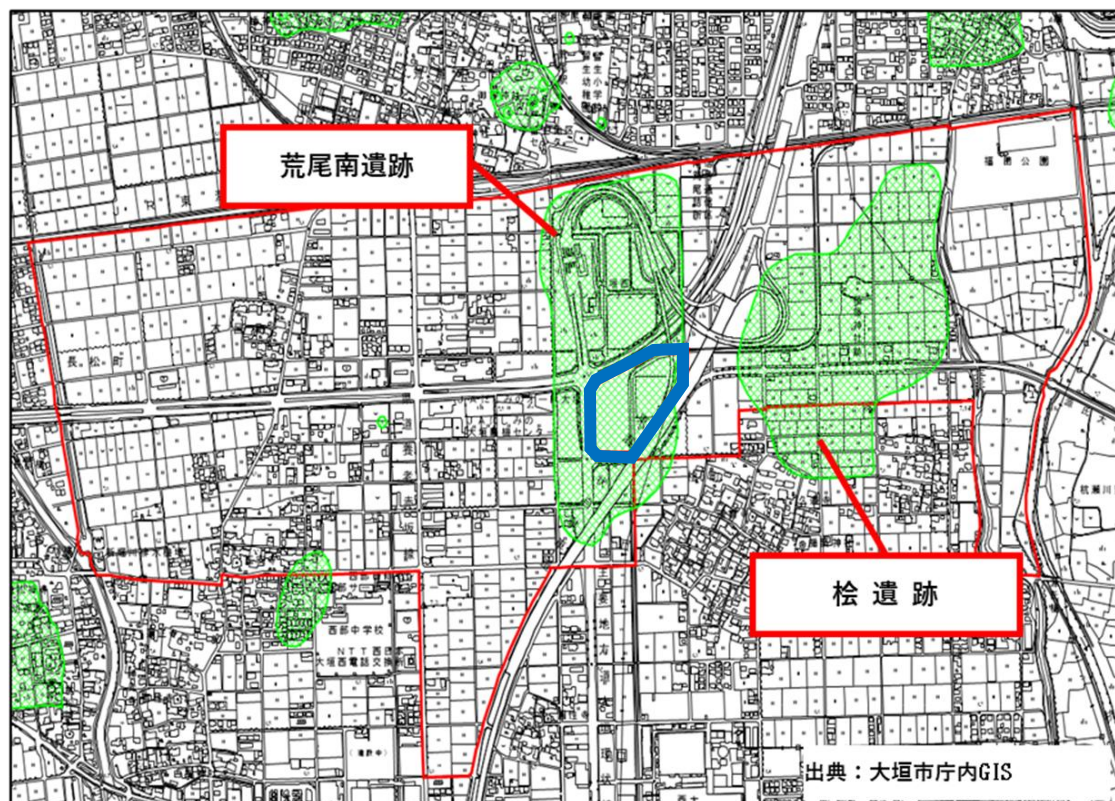
【参考：対象地周辺の管理区分】



【参考：対象地周辺の区域区分及び用途地域】



【参考：対象地周辺の埋蔵文化財包蔵地の分布状況】



(2) サウンディング型市場調査の項目

次の項目について意見等をお聞かせください。

なお、全てを網羅する必要はございません。回答可能な項目について回答してください。

項目	概要
① 施設計画に関すること	ア 施設の配置／維持管理運営目線で配慮すべき事項（維持管理しやすい空間の確保や動線等）
	イ 施設の仕様／維持管理運営目線で配慮すべき仕様（バックヤードスペースや給排水施設・電気設備等の施設整備の際に考慮する事項）
② 維持管理運営の具体に関すること	ア 維持管理運営費用／本市が試算した維持管理運営費に関する意見（人員配置や、維持管理で発生する管理や点検項目、事務費用等）
	イ 維持管理運営の内容／本市が想定する維持管理運営の内容やサービス水準に関する意見
	ウ モニタリング／フェーズ1の事業者が実施するモニタリング内容及びフェーズ2に向けたデータ蓄積（物販、利用者動態等）への協力や提案、意見
	エ 運営方式／事業（飲食・物販・テナント・緑地・駐車場等）ごとに望ましいと思われる運営方式に関する意見
③ 公募に関すること	ア 公募スケジュール／公募開始から供用開始に至るまでのスケジュールに関する意見
	イ 参加資格要件／事業参画を検討するにあたり、確認が必要な事項に関する意見
	ウ リスク分担／リスク分担の記載が必要な事項に関する意見
	エ 対象範囲／市が提示する維持管理運営の対象範囲に関する意見

3 サウンディング型市場調査の手続き

(1) スケジュール

- | | |
|----------------|------------------|
| ① 実施要領（本資料）の公表 | 令和8年10月22日 |
| ② 参加受付 | 令和8年10月22日～11月4日 |
| ③ 市場調査の実施 | 令和8年11月5日～11月18日 |
| ④ 実施結果の公表 | 令和8年12月中旬頃を予定 |

(2) 参加資格

本サウンディング型市場調査の対象者は、本施設の管理運営に参画する意向を有する法人又は法人グループで、次の①～③のいずれかに該当する施設の維持管理・運営実績を有する者としします。なお、法人グループで参加する場合は、構成法人のいずれかが上記の実績を有するものとしします。

- ① 道の駅、その他これに類する地域振興施設
- ② サービスエリア、その他これに類する施設
- ③ その他、上記に類する施設（観光施設、農業振興施設等）

ただし、上記の要件を満たしている場合でも、次の①～④のいずれかに該当する法人又は法人グループは参加資格を満たさないものとしします。法人グループの場合は、構成法人のいずれかが該当する場合も同様としします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同令167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に該当する者
- ② 本調査の参加申込書提出時点において、大垣市入札参加資格停止等の措置要綱（平成11年4月1日制定）に基づく入札参加資格停止期間中の者
- ③ 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）に基づく更生又は再生手続き中の者
- ④ 大垣市が行う契約及び交付する補助金等からの暴力団排除に関する措置要綱（平成23年1月4日制定）の規定による入札参加資格停止措置期間中の者

※ 実際の公募時においては、飲食・物販施設の運営実績を応募要件として設定する可能性があります。最終的な公募要件は、本調査等を踏まえて決定します。

(3) 参加申し込み

サウンディング型市場調査への参加を希望する場合は、様式1号サウンディング型市場調査参加申込書に必要事項を記入し、提出期限までに「5問合せ先・提出先」へ電子メールにより提出することとします。

なお、電子メールの標題は、サウンディング型市場調査参加申込書【法人等名】とすることとします。

(4) 質疑事項の受付

サウンディング型市場調査への参加にあたり質疑がある場合は、様式2号質問票に必要事項を記入し、提出期限までに「5問合せ先・提出先」へ電子メールにより提出することとします。

なお、電子メールの標題は、サウンディング型市場調査質問票【法人等名】とすることとします。

(5) 提案書の作成・提出

前述のサウンディング型市場調査の内容をもとに、提案書を作成・提出していただきます。様式3号提案書及び補足があれば任意様式で資料を提出期限までに「5問合せ先・提出先」へ電子メールで提出することとします。

なお、電子メールの標題は、サウンディング型市場調査提案書【法人等名】とすることとします。

(6) 調査日時及び会場

調査日時及び会場は、参加者に電子メール等で個別に連絡いたします。会場は、大垣市役所で原則対面とします。所要時間は、1時間程度を予定しております。

(7) サウンディング型市場調査の実施について

サウンディング型市場調査の実施にあたっては、参加される事業者のアイデアやノウハウの保護のため、個別に実施いたします。

(8) 結果の公表

サウンディング型市場調査の結果については、事前に参加いただいた事業者の内容を確認した上で、事業者名を示さずに、本市ホームページ等で公表を予定します。

4 留意事項

(1) 費用負担

サウンディング型市場調査に係る参加費用（提案書作成費、通信費、交通費等）は参加事業者の負担とします。

(2) 追加調査への協力依頼

サウンディング型市場調査終了後も参加事業者に対し、必要に応じて追加調査（対面、文書照会、アンケート等）を実施させていただく場合があります。ご協力をお願いいたします。

5 問合せ先・提出先

大垣市都市計画部都市計画課計画グループ担当：廣島、矢田、角

住所：岐阜県大垣市丸の内2丁目29番地

電話：0584-81-4111(内線2666)

電子メール：toshikeikakuka@city.ogaki.lg.jp

6 各種様式

各種様式は巻末に添付しています。

様式1号：サウンディング型市場調査参加申込書

様式2号：質問票

様式3号：提案書

様式1号 (サウンディング型市場調査参加申込書)

令和 年 月 日

大垣市長 石田 仁 様

サウンディング型市場調査参加申込書

「道の駅開駅に向けたフェーズ1（賑わい施設）サウンディング型市場調査実施要領」に基づき、調査参加申込を申請します。

また、本件について大垣市から提供を受けた大垣市道の駅開駅に向けた情報を、他の目的で利用しないことに同意します。

事業者名				
事業者所在地				
構成法人名 (グループの場合)				
サウンディング 担 当 者	氏 名		所属法人名	
			部 署	
	Eメール			
	電 話			
令和8年11月5日（木）から、令和8年11月18日（水）の期間で、サウンディング型市場調査における対話の希望日を記入し、希望時間帯にチェックしてください。 (第1希望日から第3希望日まで記入ください。)				
第1希望	令和 年 月 日 ()	☐ 午前 ☐ 午後 ☐ どちらでもよい		
第2希望	令和 年 月 日 ()	☐ 午前 ☐ 午後 ☐ どちらでもよい		
第3希望	令和 年 月 日 ()	☐ 午前 ☐ 午後 ☐ どちらでもよい		
対話参加予定者氏名		所属法人名・部署・役職		

※参加申込書の受領後、調整し、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。

令和 年 月 日

質 問 票

事業者名 _____

項 目	配布資料名 : 項 目 名 : ペ ー ジ 数 :
質問内容	※ 簡潔にご記入ください。

令和 年 月 日

提 案 書

事業者名 _____

提案項目	※ サウンディングを希望する項目にチェックしてください。 (複数希望可) ☐ 施設計画に関すること ☐ 維持管理運営の具体に関すること ☐ 公募に関すること ☐ その他
意見概要	※ 簡潔にご記入ください。