

道の駅くみはまSANKAIKAN運営に係る  
対話（サウンディング）型市場調査実施要領

令和8年5月  
京都府 京丹後市

## I 調査の目的

平成11年10月にオープンした道の駅くみはまSANKAIKANは、国道178号に面し、交通の利便性も良いことから、利用客が年間14万人に及び、京丹後市の魅力・情報の発信に努めてきました。

一方で、建築後25年ほど経過し、施設の老朽化がみられるほか、建築当時と現在を比較した際に、利用者のニーズは変容してきており、時代に合った施設管理運営を行う必要があります。

また、道の駅には、本来の休憩機能や道路情報発信機能に加え、近年は地域振興や観光振興、防災拠点としての機能も付加されてきています。

こうした状況を踏まえ、本市では、当該施設のあり方を検討することとしています。そのため、施設運営体制についても、民間事業者のアイデアとノウハウを最大限活用し、事業範囲や規模、事業計画を民間事業者とともに構築したいと考えます。

本調査は、民間事業者との「対話」を通じ、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た参考とすることを目的として実施するものです。

## II 道の駅くみはまSANKAIKANエリアの概要

道の駅くみはまSANKAIKANは、西側に国道178号が接する幹線道路沿いに立地しています。周辺には、久美浜湾やかぶと山といった豊かな自然が、美しい景観を構成しています。また、JA京都久美浜梨選果場が隣接しています。



## 1 本調査対象の概要

本調査の対象は、「道の駅くみはまSANKAIKAN」とします。なお、駐車場用地は借地となっています。駐車場エリアを含めたエリアの拡張についての提案も可能とします。

外観写真			
名称	京丹後市久美浜総合交流販売施設（道の駅くみはまSANKAIKAN）		
所在地	京都府京丹後市久美浜町浦明1709番地		
設置条例	京丹後市久美浜総合交流販売施設条例（平成18年京丹後市条例第16号。以下「施設条例」という）		
設置目的	京丹後市内の農林水産特産物の展示及び販売を通じ、地場製品のブランド定着化を図るとともに、生産者と消費者相互の交流に資するため		
施設概要	施設	構造・仕様	建築・開設年度
	久美浜総合交流販売施設	鉄骨造2階建	平成11年度
	トイレ、物産販売、レストラン その他附属施設等（管理物件の概要） 駐車場		
敷地面積	4,204㎡		
開館時間	8:00～17:00		
休館日	年中無休		

## 2 過去5年間の利用者数

R2	R3	R4	R5	R6
125,487人	106,319人	134,085人	139,486人	142,491人

### 3 過去3年間の収支

#### ①市収入額

内 訳	令和4年度	令和5年度	令和6年度
—	—	—	—
計	—	—	—

#### ②市支出額

内 訳	令和4年度	令和5年度	令和6年度
指定管理料	2,159千円	2,552千円	2,356千円
修繕料	12,969千円	0千円	765千円
その他（土地借上、負担金等）	425千円	472千円	426千円
計	15,553千円	3,024千円	3,547千円

#### 【修繕の内訳】

令和4年度

売店エリア空調設備改修工事

令和6年度

自動ドア修繕工事、事務所エアコン取替工事

#### ③指定管理者収入額

内 訳	令和4年度	令和5年度	令和6年度
販売収入	153,276千円	151,796千円	152,256千円
フルーツ狩り（自主事業）	676千円	478千円	406千円
その他収入	1,319千円	265千円	395千円
指定管理料※	2,159千円	2,552千円	2,356千円
計	157,430千円	155,091千円	155,413千円

※指定管理料は、本来ゼロであるところ、コロナ等の感染対策として臨時的に措置したもの

#### ④指定管理者支出額

内 訳	令和4年度	令和5年度	令和6年度
人件費	6,676千円	7,638千円	8,241千円
売上原価	123,527千円	122,814千円	123,976千円
事業費	24,139千円	21,416千円	20,973千円
計	154,342千円	151,868千円	153,190千円

### Ⅲ 対話（サウンディング）型市場調査の実施内容

#### 1 現地説明会（事前申込制）※参加は任意です。

実際に現地を見ていただくとともに、施設の状況等について説明します。

参加を希望される場合は、別紙1「**現地説明会申込シート**」に必要事項を記入し、Eメールにて下記申込先へお申し込みください。

なお、Eメールの件名は【**現地説明会申込**】としてください。

- (1) 日 時 令和8年6月8日（月）
  - ・午前10時～午前11時30分頃 または
  - ・午後1時30分～午後3時頃 のいずれか
- (2) 対象者 対話への参加を検討されている法人または法人のグループ
- (3) 申込期限 令和8年6月3日（水）
- (4) 申込先 京丹後市農林水産部農業振興課

E-mail : [nogyoshinko@city.kyotango.lg.jp](mailto:nogyoshinko@city.kyotango.lg.jp)

※現地説明会に参加されない場合も、サウンディングにご参加いただけます。

#### 2 サウンディングへの参加申込み

サウンディングへの参加を希望される方は、別紙2「**エントリーシート**」に必要事項を記入し、Eメールにて下記申込先へお申し込みください。

なお、Eメールの件名は【**サウンディング参加申込**】としてください。

- (1) 申込期間 令和8年5月25日（月）から  
6月15日（月）午後5時まで
  - (2) 申込先 京丹後市農林水産部農業振興課
- E-mail : [nogyoshinko@city.kyotango.lg.jp](mailto:nogyoshinko@city.kyotango.lg.jp)
- (3) サウンディングの実施日時、場所の連絡及びアンケート票の送付

エントリーシート受付後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにてご連絡します。なお、サウンディングについては「対面」と「Web会議」のうち、希望の実施方法をお選びいただけます。

また、アンケート票を送付しますので、令和8年6月15日（月）午後5時までに、Eメールにて回答してください。

Eメールの件名は【**サウンディング事前アンケート回答**】としてください。

### 3 サウンディングの実施

参加者の知的財産保護のため、個別に対話を行います。

- (1) 日 時 令和8年6月19日（金）から  
7月3日（金）まで ※土日祝日は除きます。
- (2) 場 所 京丹後市役所またはW e b会議
- (3) 対象者 事業（運営）への参画に興味・関心のある法人または法人のグループ

### 4 サウンディングの内容及び実施方法

事前に提出いただくアンケートに基づき、対話をさせていただきます。

自らが事業の実施主体となることを前提とした、実現可能なご意見・ご提案をお聞かせください。

併せて、当該エリア・施設の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題や問題点など、今後の事業化に向け参考となる事項についてもお聞かせください。

資料提出は求めませんが、説明のために必要となる場合は、市提出分として3部ご準備ください。（W e b会議の場合は、事前に資料データをEメールにてご提出ください。）なお、資料の返却はいたしません。

#### 【主なアンケート内容】

- (1) 本事業への参画意向
  - ① 本事業への参画意欲
  - ② これまでの類似施設の整備または運営実績、集客の取組
- (2) イニシャルコストを含めた独立採算とするための条件、アイデア（コンセプト、ターゲット、導入機能の案など）について
- (3) 指定管理料0円（独立採算）、売上額に応じた納付金を運営事業者を求める場合の条件、アイデアについて
- (4) 京丹後市の農林水産業の活性化の場としての役割について
  - ① 市内に本社・支社・営業所を有している又は有する予定のある事業者を運営事業者として検討することについて
  - ② 本市の地域資源（特産品・観光資源等）の活用や市内企業との連携のアイデアについて
  - ③ 現在の出店団体（菜○野果倶楽部（さわやかくらぶ））との連携の可能性とその方法について  
※菜○野果倶楽部…地域の農家で構成される団体で、四季折々の地元農作物等を出店販売している。
  - ④ 他の道の駅との差別化の方策について

- (5) 事業地・施設規模・既存建物の活用の可否について
- (6) 望ましい運営手法について（整備については、必要があれば行うこととします）
  - ア 譲渡を受けて、運営を行う方式
  - イ 貸借契約を交わし、運営を行う方式
  - ウ 既存施設のまま指定管理者を公募する方式（従来方式）
  - エ あらかじめテナント・指定管理者候補者を公募・選定した後に、選定された事業者等の意見を参考に、設計に取り掛かる方式（事業者・指定管理者候補者事前選定方式）
  - オ 設計と運営を一括発注する方式（エに設計業務を追加）
  - カ DBO方式（オに建設を追加し、設計・建設・運営を一括発注）
  - キ DB方式（エと併用可能）
  - ク RO方式
  - ケ その他
- (7) その他
  - ① 全体事業スケジュールについて
  - ② 想定される事業リスクについて
  - ③ その他、本事業に係る意見、要望等について

## 5 調査スケジュール

項目	日程
①実施要領の公表	令和8年5月25日（月）
②現地説明会の参加申込	令和8年6月3日（水）
③現地見学会及び説明会の実施	令和8年6月8日（月）
④サウンディング型市場調査の参加申込、アンケート回答期日	令和8年6月15日（月）
⑤サウンディングの実施	令和8年6月19日（金）から令和8年7月3日（金）
⑥サウンディング結果の公表	令和8年8月予定

## 6 留意事項

### (1) 参加及びサウンディング内容の取扱い

- ・サウンディングへの参加実績は、今後の事業者選定における評価の対象にはなりません。
- ・サウンディングにおける市及び参加事業者双方の発言は、あくまでサウンディング時点での想定のものとし、何らの約束をするものではありません。

### (2) 追加対話への協力

必要に応じて、追加対話（文書照会を含む）を実施させていただく可能性がありますので、その際にはご協力をお願いします。

### (3) サウンディングに関する費用等

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します。

### (4) 実施結果の公表

- ・サウンディングの実施結果の概要を市ホームページ等で公表します。
- ・実施結果の公表に当たっては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行います。
- ・参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

### (5) 参加除外

次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認めないものとします。

- ① 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き、民事再生法（平成11年法律愛225号）に基づく再生手続、または破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産開始手続きがなされていないこと。
- ② 役員等が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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと。
- ③ 役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

## IV 調査に関する問い合わせ先

担 当 京丹後市 農林水産部 農業振興課（山添、高階）  
所 在 地 〒627-8567 京都府京丹後市峰山町杉谷 889 番地 京丹後市役所  
電 話 0772-69-0410  
F A X 0772-62-5030  
E - m a i l nogyoshinko@city.kyotango.lg.jp