

マーケットサウンディング調査

事業発案段階や事業化検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、民間事業者の意見や新たな事業提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とし、マーケットサウンディング調査を実施しました。

① 調査スケジュール

マーケットサウンディング調査は下表のスケジュールで実施しました。

表 マーケットサウンディング調査スケジュール

実施項目	日程
調査実施要領の公表	令和6年12月2日
調査参加申込受付期間	令和6年12月2日～12月25日
アンケート調査票送付期間	令和6年12月2日～12月27日
質問の受付期間	令和6年12月2日～12月17日
質問の回答	令和6年12月20日
個別ヒアリングの実施	令和7年1月20日～1月24日

② 調査結果

マーケットサウンディング調査には計 15 社の参加がありました。調査結果は下表のとおりです。サウンディング調査結果より、民間事業者の観点では本事業は従来方式（指定管理を含む）、DBO 方式、PFI（BTO）方式、いずれでも実施可能ということが分かりました。

表 マーケットサウンディング調査結果①

	企業概要		事業手法			機能・施設への要望
	本社所在地	参画意向	想定される業務内容	実施可能な事業手法※	想定される事業期間	
A	栃木県	あり	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務 工事監理業務 	<ul style="list-style-type: none"> いずれの手法でも構わない 	—	<ul style="list-style-type: none"> 工業団地、日産自動車栃木工場があることを踏まえた導入機能の導入が望ましい
B	東京都	あり	<ul style="list-style-type: none"> ホテル運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> 借地事業 敷地を一部借地する想定 	50年 事業用定期借地期間	<ul style="list-style-type: none"> 道の駅機能を補完するホテル運営を実施可能 駐車場は道の駅と兼用とする等、調整を行いたい
C	栃木県	あり	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務 工事監理業務 	<ul style="list-style-type: none"> PFI（BTO）方式 	—	<ul style="list-style-type: none"> 周辺交通への渋滞対策
D	栃木県	あり	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務 	<ul style="list-style-type: none"> 従来方式 DB方式 	—	<ul style="list-style-type: none"> 新4号国道からの視認性を向上させる工夫が必要 農産物加工場の併設が望ましい
E	栃木県	あり	<ul style="list-style-type: none"> 融資業務 	<ul style="list-style-type: none"> PFI（BTO）方式 	15年	<ul style="list-style-type: none"> 周辺交通への渋滞対策
F	栃木県	あり	<ul style="list-style-type: none"> 建設業務 維持管理業務（植栽） 	<ul style="list-style-type: none"> DB方式 	—	<ul style="list-style-type: none"> 交通の結節点や防災の拠点をもう少し前面に出すことが望ましい
G	静岡県	あり	<ul style="list-style-type: none"> 開業準備業務 維持管理業務 運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> 従来方式（指定管理） EOI方式 DBO方式 	10年 EOI方式 15~20年 DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備は2期に分け、イニシャルコストの削減し、2期では開業の状況をもとに拡張等を再検討することが望ましい コンビニエンスストアは、周辺にも点在しており、民業圧迫も懸念される 利益に繋がりにくい機能は指定管理料や業務仕様により、参画が難しい可能性がある
H	東京都	あり	<ul style="list-style-type: none"> 統括マネジメント業務 ファイナンシャルアドバイザー業務 公園運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> PFI（BTO）方式 	15年	<ul style="list-style-type: none"> 機能・施設が総花的であるため、必須機能と任意機能等、町より優先度をつけることが望ましい

※太字：各事業者が最も望む事業手法

表 マーケットサウンディング調査結果②

	企業概要		事業手法			機能・施設への要望
	本社所在地	参画意向	想定される業務内容	実施可能な事業手法※	想定される事業期間	
I	栃木県	あり	<ul style="list-style-type: none"> 建設業務 開業準備業務 維持管理業務 運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> PFI (BTO) 方式 	—	<ul style="list-style-type: none"> 周辺交通への渋滞対策 温浴施設、キャンプ・バーベキュー場等の導入を検討したい インターパーク地区との連携や相乗効果を図る施設を検討したい
J	東京都	あり	<ul style="list-style-type: none"> 運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> DBO 方式 PFI (BTO) 方式 	15~20 年	<ul style="list-style-type: none"> 何をコンセプト、目玉として売り出すかが重要 観光農園・農業団地等による敷地活用が可能 コンビニエンスストアは実施が難しい可能性がある
K	東京都	あり	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理業務 	<ul style="list-style-type: none"> PFI (BTO) 方式 	15 年	<ul style="list-style-type: none"> 周辺交通への渋滞対策 おさかな市場の施設内容・規模が運営上、懸念される
L	東京都	あり	<ul style="list-style-type: none"> SPC 経営管理業務 ファイナンシャルアドバイザー業務 プロジェクトマネジメント業務 	<ul style="list-style-type: none"> PFI (BTO) 方式 	15 年	<ul style="list-style-type: none"> 情報発信・体験・産業振興機能等の面積や運営等は民間提案が望ましい 室内遊び場（子供向け）など雨の日も利用できる施設を検討したい
M	東京都	あり	<ul style="list-style-type: none"> 全ての事業設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> DBO 方式 	10 年	<ul style="list-style-type: none"> 物販施設面積が広いいため、商品数の確保が重要 ファミリー層向けの機能の導入が望ましい
N	東京都	あり	<ul style="list-style-type: none"> 設計業務 建設業務 開館準備業務 運営業務 	<ul style="list-style-type: none"> 従来方式（O 先行型が望ましい） DBO 方式 PFI (BTO) 方式 	10 年	<ul style="list-style-type: none"> 何をコンセプト、目玉として売り出すかが重要 お魚市場は本エリアでの実施がイメージしづらい 日産自動車との連携により、より魅力的な施設運営が可能
O	栃木県	あり	<ul style="list-style-type: none"> 代表企業としての統括マネジメント業務 設計業務 建設業務 	<ul style="list-style-type: none"> DB+O+余剰地活用 	20~30 年	<ul style="list-style-type: none"> 周辺交通への渋滞対策 余剰地の活用により、食に関する魅力的な施設を検討したい

※太字：各事業者が最も望む事業手法