

「ろまんちっく村」の再整備に係る 対話型市場調査の結果（概要）について

令和8年3月30日
魅力創造部 観光MICE推進課

【対話型市場調査の目的等】

ろまんちっく村は、供用開始から約30年が経過し、施設の老朽化等によるサービスの質の低下が懸念されるため、今後も利用者のニーズに応え、より一層本市の観光拠点としての機能を高めていくために、再整備に向けた取組を行っている。

本市としては、官民連携による事業手法を検討しており、「再整備に係る市の基本的な考え方」を踏まえた、導入機能やゾーニングのほか、施設整備・運営等について、民間事業者の意向を確認するための対話型市場調査を実施する。実施にあたっては民間事業者の自由提案を引き出せるよう、市からは再整備の方向性や進め方のほか、コンセプトイメージを示し、民間事業者からの意見や提案を求めていくものとする。

今後については、本件の対話を踏まえ、具体的な整備内容や事業スキームなどの詳細について調査しながら、実効性のある再整備に向けた検討を進めていく。

【調査スケジュール】

令和7年	9月22日	調査実施要領の公表
	10月27日	参加申込書提出期限
	12月19日	事前調査票の提出期限
令和8年	1月13～16日	個別対話の実施

【参加事業者】

6者（建設業、不動産業、造園業、観光業等）

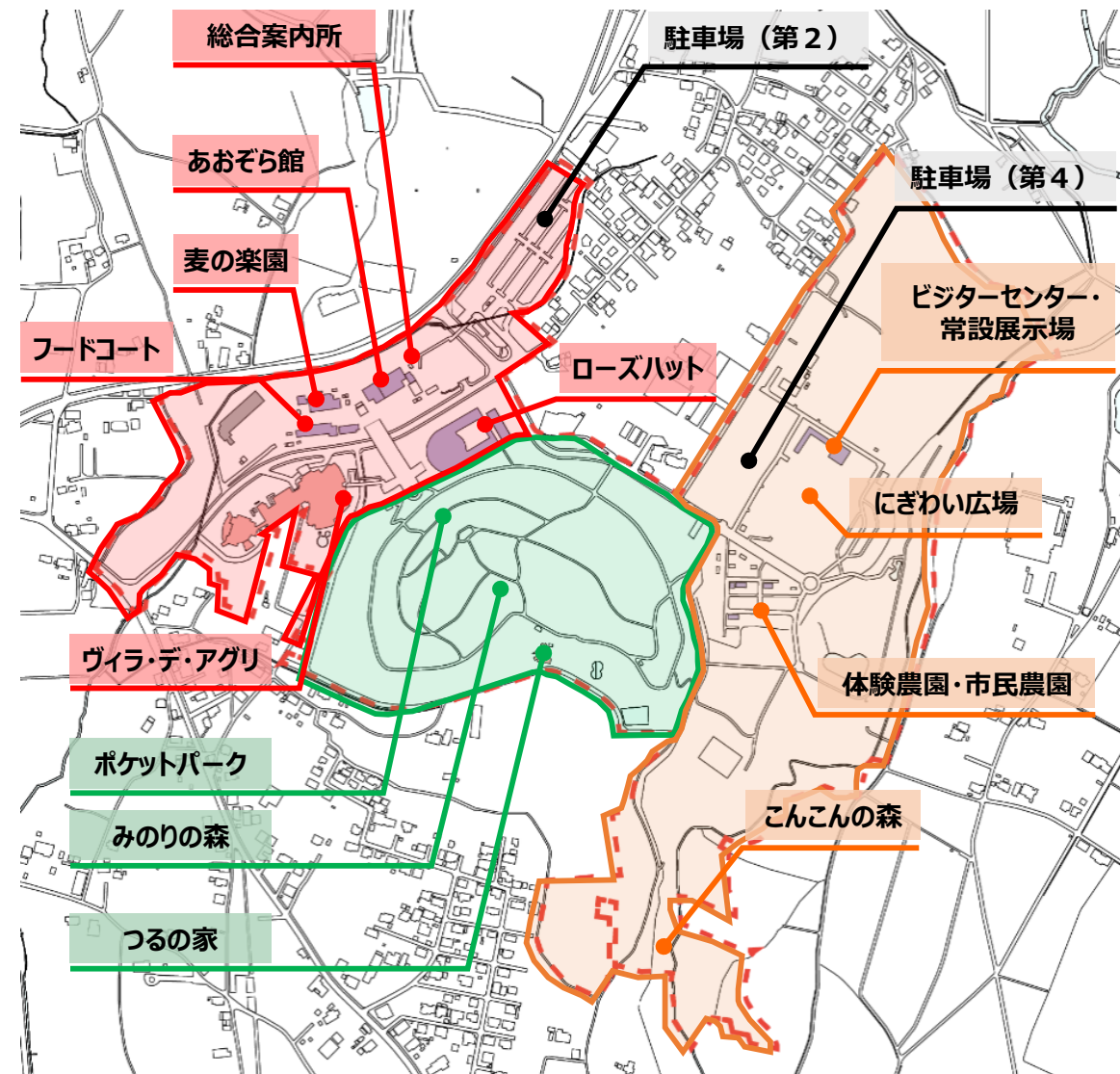
【参考】対象地概要

■ 対象施設概要

- ろまんちっく村は、「集落のエリア」・「森のエリア」・「里のエリア」の3つのエリアで構成されている。

所在地	宇都宮市新里町丙254番地
開設時期	平成8年9月（供用開始から29年）
区域面積	46ha（敷地面積：41ha）

エリア	機能	施設
集落のエリア	温浴施設	ろまんちっく温泉館（ヴィラ・デ・アグリ）
	来訪者の来訪目的のメインとなる物販の購入や飲食を提供する機能	フラワードーム（ローズハット）
		宇都宮物産館（あおぞら館）
		ふるさと味の広場（フードコート）
		地ビールレストラン（麦の楽園）
		総合案内所
森のエリア	森林緑地	つるの里（つるの家）
		いこいの広場（ポケットパーク）
		四季の森（みのりの森）
		体験センター（ビジターセンター）
里のエリア	体験機能や屋内外レジャー機能、体験農園・市民農園	常設展示場
		さわやか広場（にぎわい広場）
		学習農園（体験農園）
		クラインガルテン（市民農園）
		屋外トイレ
その他	—	駐車場



【参考】対話型市場調査にあたっての再整備に係る市の基本的な考え方

対話の実施にあたり、市の提示した考え方は以下のとおり。今回の調査では「再整備の進め方」及び「コンセプトイメージ」についての意見聴取を実施。

再整備の方向性

1 新たなコンセプトに基づき整備

- ろまんちっく村の施設コンセプトの設定
- 例) コンセプトに基づく敷地のゾーニングと施設配置
老朽化が著しい施設と利用頻度の低い施設の在り方検討

2 全国で人気上位の道の駅を目指すための魅力向上

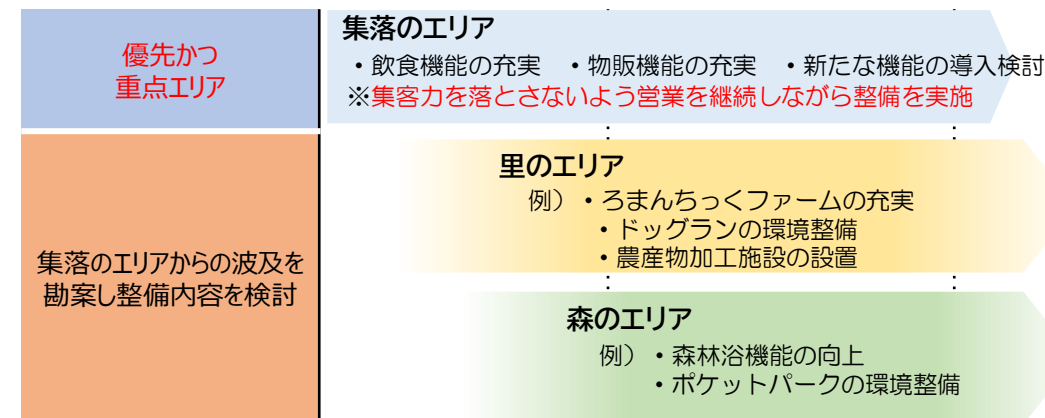
- 幅広い世代のニーズをとらえた飲食・物販を可能とする施設整備
- 大人から子どもまで一日中快適に過ごせる施設の整備・拡充
- 利用しやすい駐車環境と安全な移動環境の整備
- 例) レストラン・フードコート・物産館の拡充
子どもの遊び場や休憩スペースの充実
駐車場の配置の見直しや、歩道・サイン整備

3 北西部地域の観光周遊を促進できる機能の充実

- 本市の観光や魅力を発信する観光案内機能の充実
- 北西部地域を巡る多様な移動手段を提供できる施設の整備
- 例) 観光案内所の設置，レンタサイクル発着所の整備

再整備の進め方

- 段階的整備
 - 優先かつ重点的な再整備範囲を「集落のエリア」とし、「里・森のエリア」は、「集落のエリア」の再整備効果を勘案し、**段階的に整備することを基本とする**
- 継続営業
 - 営業を継続しながら、集落エリア内を段階的に整備することを基本とする
- 機能維持
 - 老朽化が著しい「ローズハット」については今後の活用への提案を求めるが、それ以外の各種機能については現状の機能を維持することを基本とする



コンセプトイメージ

宇都宮市の多彩な魅力が詰まったメインゲート ～欲しいもの、やりたいことに出会えるろまんちっく村～
 今後も本市観光をけん引する観光周遊拠点となることを目指し、宇都宮の多彩な魅力が詰まったメインゲートとしての再整備を行う

対話型市場調査における主な聞き取り項目

1 参入意向

- (1) 本事業への参入意向
- (2) 参入する場合の立ち位置

2 再整備の進め方等に関する意見

- (1) 再整備の進め方への意見
- (2) コンセプトイメージへの意見

3 再整備内容に関する提案等

- (1) ターゲット
- (2) 導入機能
- (3) 敷地内のゾーニング

4 施設整備・運営に関する意見

- (1) 施設整備
- (2) 運営

5 再整備における課題・要望等

1 参入意向

(1) 本事業への参入意向

- ・ 参加を強く希望する：2者
（主な意見）事業に携わることで、長く地域に貢献できる施設にしていきたい。
- ・ 条件が合えば参加する：4者
（主な意見）参入意向はあるが、発注時期や事業内容によって参入可否を決定したい。

(2) 参入する場合の立ち位置

- ・ 代表企業（複数の事業者と連携して参入可能）：3者
- ・ 構成員（複数の事業者と連携して参入可能）：3者

2 再整備の進め方等に関する意見

(1) 再整備の進め方への意見

・ 段階的整備

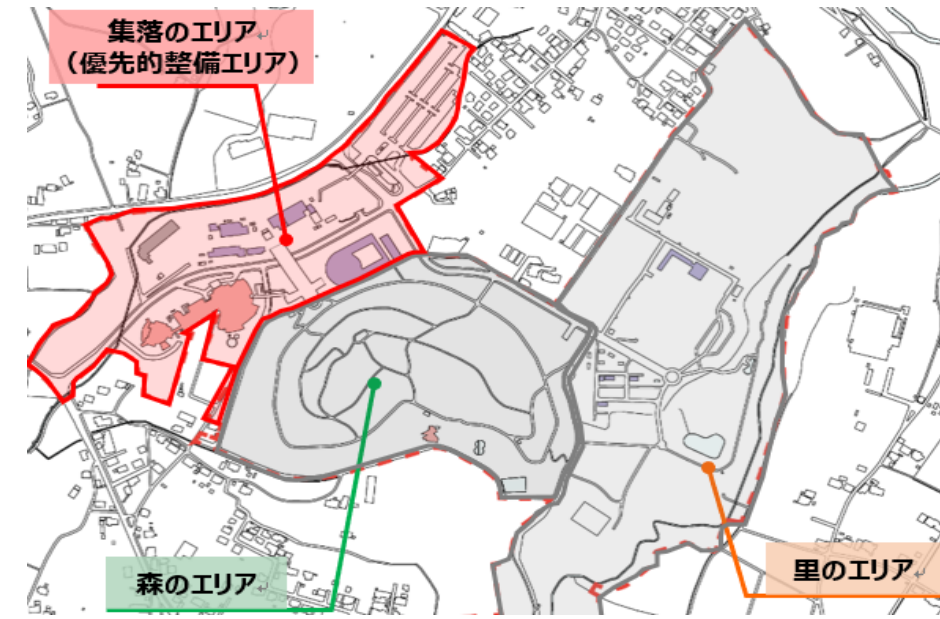
→ 全てのエリアを一斉に整備することは難しいため、まずは収益性が高い「集落のエリア」を優先的に再整備していくことが望ましい。

・ 継続営業

→ 集落のエリア内の営業施設を段階的に整備することで、営業を継続することは可能である。

・ 機能維持

→ 現在の物販、飲食、温浴、宿泊等の機能については、再整備後においても有効な集客機能であり、継続・発展させていきたい。



(2) コンセプトイメージへの意見

・ ろまんちっく村の目指すべき姿は、「宇都宮の魅力の発信拠点」、「宇都宮市全体の活性化に貢献する拠点」等であり、市が掲げるコンセプトイメージに賛同する。



これまでに整理した「市の基本的な考え方」に従い、再整備基本計画の検討・策定を進める。

3 再整備内容に関する提案等

(1) ターゲット

- 再整備にあたっては、観光客（子育て世代、ペット連れの来場者、インバウンド）や、日常的な利用者等を主たる対象者として設定したほうが良い。

(2) 導入機能

- 既存機能である、物販、飲食、加工、情報発信機能については、再整備においても有効な集客機能であり、集約化によりその効用を発揮させることができるとの提案があった。
 - 特に物販・飲食機能は、品ぞろえの充実や地元人気飲食店の誘致など、機能強化に関する提案もあった。
 - 休憩・レクリエーション機能は、**屋根付き休憩スペースの設置**により、様々な天候に対応できる滞在環境の向上が可能になるとの提案があった。
 - 子育て世代やファミリー層の誘客を更に促進し、滞在時間の延長に繋がるよう、**新たに様々な天候に対応できる子どもの遊び場機能**を設ける提案があった。
 - また、温浴・宿泊機能は集客力を高めるためには必須との意見があった。
 - その他、ドッグラン等、自転車関連、RVパーク、フォトスポット等の新たな機能の導入や拡充に関する提案があった。
- ※ なお、「ローズハット」については、老朽化により施設の継続利用が難しいため、既存施設を撤去し、**物販・飲食等の機能を集約した施設の整備を検討するべき**との提案があった。

«ろまんちっく村の（施設）機能等»

※赤枠内は集約化した施設への機能導入が見込まれるもの

機能	物販	飲食	加工	情報発信	屋内型 子ども遊び場	駐車場	体験	休憩 ・レク	イベント 広場	温浴	宿泊
施設名	あおぞら館	フード コート	地ビール レストラン	総合 案内	無	第1～4 駐車場	ドッグラン等	賑わい 広場等	大テント等	ヴィラデアグリ	
再整備	集約				新規	拡充			継続		

対話型市場調査の結果

(3) 敷地内のゾーニング

- ・ 来訪者への効果的なサービスの提供や効率的な施設の維持管理等の観点から、敷地内に点在している各種機能を集約することと、ローズハットの区域への（既存の機能を含めた）複合施設の整備に向けては、各種機能を集約した新施設に駐車場を近接させて整備することで、利用者の利便性や安全性を考慮した動線の確保や収益性の向上が見込まれるとの提案があった。

4 施設整備・運営に関する意見

(1) 施設整備

- ・ 施設の運営者が設計・建設段階から関与することにより、効率的な運営が可能となる。
- ・ 民間事業者が設計・建設の資金を調達するPFI方式は事業者の負担が大きいため、実現は難しい。
- ・ 市が資金を確保し、官民が連携し、施設の設計・建設・運営を行うDBO方式等が望ましい。

(2) 運営

- ・ ろまんちっく村が有する様々な機能やそのポテンシャルを生かした効果的な管理運営については、3つのエリア（集落・森・里）を一体的に維持管理・運営することが重要である。
- ・ 安定運営の観点から、管理期間については、15～20年の長期間が望ましい。

5 再整備における課題・要望等

- ・ 指定管理料の設定時においては、物価や人件費の上昇を踏まえ、柔軟に協議できる仕組みが望ましい。
- ・ 建設業界は人員確保が困難であるため、余裕のある工期を設定してほしい。

【調査結果の取扱い等】

調査に参加いただいた事業者名やノウハウ等に係る内容については、非公表とする。

【問合せ先】

宇都宮市 魅力創造部 観光MICE推進課 TEL : 028-632-2456