

「ろまんちっく村」の再整備に係る対話型市場調査 質問回答

【2025年10月20日 公表】

No.	項目名	質問の内容	回答
1	提出物	提案書及び補足資料の提出は任意であると理解していますが、投資及び事業収支計画の提出も任意でよろしいでしょうか。	事業収支の見通し等、検討可能な範囲で構いませんので、「投資及び事業収支計画」をご提出ください。なお、具体的な金額の提示が難しい場合は、各費用項目(事業者が負担する項目や官民が負担する項目)がわかるよう提案してください。
2	概算費用	改修工事の見積もりなどは既にとっていると思いますが、今回の改修工事の概ねの予算をお示しいただくことは可能でしょうか。	現時点では予算をお示しすることができません。事業者が想定する予算額を提案してください。ご提案を踏まえ、公募時の条件を検討します。
3	概算費用	多目的ドーム(ローズハット)の解体工事にかかる費用予算をお示しいただくことは可能でしょうか。	現時点では予算をお示しすることができません。事業者が想定する予算額を提案してください。ご提案を踏まえ、公募時の条件を検討します。
4	北西部地域への波及効果	北西部地域の観光施設から具体的にどのような期待が寄せられていますか。	北西部地域全体の活性化を牽引する観光周遊拠点施設(ゲートウェイ)としての期待が寄せられており、ろまんちっく村の集客力を高めることによる周辺への波及効果が期待されると認識しています。
5	北西部地域への波及効果	実施要領に「北西部地域の他施設への波及効果が見込まれる」とありますが、直近の3年度でどのような施設にどのような波及効果があったのかご教示ください。	ろまんちっく村において、北西部地域を代表する観光施設である「大谷資料館」や「若山農場」などの情報発信をすることで、観光客の周遊促進につながっているものと認識しています。
6	整備フロー	集落エリアの施設群(物産館・フードコート・温泉・地ビールレストラン等)のうち、優先的に改修したい施設と、営業停止が許容される最長期間を施設別にご教示ください。	老朽化が進行した施設(飲食施設等)は早期の対応が必要と考えていますが、現時点において優先順位は設けていません。また、再整備中においては、可能な限り影響を最小限としたいと考えていますが、現時点で営業停止期間に係る制約は設けていません。
7	整備フロー	集落エリアを営業継続しながら段階的に整備するの方針ですが、施工可能時間帯(夜間可否)、騒音・振動の許容値、イベントピーク時の工事停止ルール、仮設動線・仮囲いの許容仕様など、運用上の具体規準はあるのでしょうか。また、仮設トイレ・仮設売り場の設置可否の必要性能(衛生・給排水・電力)も併せてご提示いただくことは可能でしょうか。	運用上の具体基準として現時点でお示しできるものではありません。本調査の結果を踏まえ、公募時の条件を検討します。市場調査にあたっては、整備期間中の集客・収入への影響やコスト等の観点を踏まえて自由に提案してください。
8	整備フロー	実施要領に「営業を継続しながら、エリア内を段階的に整備することを想定」とありますが、仮営業として現在の位置から移動して営業を継続する場合に、集落エリア内でのスペースの確保は可能でしょうか。	事業者が希望する場合は、仮営業所を設けて段階的に整備する方法を提案することも可能とします。
9	改修業務範囲について	「おおぞら館」、「フードコート棟」、「麦の楽園」等の建物について改修は可能でしょうか。	市場調査にあたっては、守秘義務資料の現時点における「再整備方針」を参照の上、自由に提案してください。
10	道路の所有	駅内の道路は市道でしょうか、それとも私道でしょうかご教示ください。	敷地内道路の情報については、守秘義務資料と併せて、本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
11	道路の所有	駐車場1～4及び駐車場のトイレなどは国土交通省の管轄なのかご教示ください。	当該駐車場及び駐車場トイレは、宇都宮市の管轄となります。
12	道路交通量	施設へのアクセス 周辺道路(新里街道22号線、県道3号線 国道293号線)の平日と休日の現況交通量をご教示ください。	周辺道路等の情報については、守秘義務資料として、本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
13	各機能の所有	現状の建物で、宇都宮市が権利を有する建物はどれなのでしょう。また、ファーマーズフォレスト様所有の建物がありましたらご教示ください。	全ての建物は、市の所有となります。
14	発電設備	駅全体及び集落エリアで使用している電気・ガス等の燃料の確保手段について、太陽光発電や蓄電システムなど自家発電の設備はあるのかご教示ください。	太陽光発電、蓄電システムはありません。自家発電設備は温泉館に常用発電機(現在未使用)、非常用発電機が1台ずつ設置されており、ローズハットには非常用発電機が1台設置されています。
15	発電設備	多目的ドーム(ローズハット)または集落のエリア内に地熱発電装置はあるのでしょうか。また、ある場合には現状使用可能かご教示ください。	地熱発電装置はありません。
16	建築に関する制限	施設全体や、多目的ドーム(ローズハット)周辺に建築物の高さ制限はあるのかご教示ください。また、夜の催事に関して何か制限はあるのかご教示ください。	市街化調整区域における高さ制限は、原則として10mまでとなっております。ただし、施設立地にかかる周辺環境や景観的な配慮等を考慮し上限が緩和される場合もあります。また、現時点で夜の催事に関する制限はありませんが、近隣に住宅があることを考慮しながら企画・検討する必要があります。
17	施設全体での制約等	集落エリアに限らず、全エリアで森林の用途や、芝生の大きな広場などの用途として、制約の様なものはありますでしょうか。	現時点で制約は設けていません。実施要領P4記載の「対象施設の概要」を参考に、事業者が希望する再整備事業を提案してください。ご提案を踏まえ、公募時の条件を検討します。
18	ローズハット	多目的ドーム(ローズハット)の解体については再整備事業に含まれると理解していますが、事業に含まず、解体後に引き渡しを受ける形態の検討は可能でしょうか。	市は解体業務を再整備事業の業務に含めることを想定しています。ただし、本対話型市場調査の提案にあたっては事業者が希望する業務内容を提案してください。ご提案を踏まえ、業務内容を検討します。
19	ローズハット	多目的ドーム(ローズハット)の敷地面積と電気・ガス・水道、インターネット等の設置状況をご教示ください。	「建築図」等の情報については、守秘義務資料として、本対話の参加者に対し提示します。また、多目的ドーム(ローズハット)にはインターネット環境(Wi-Fi)を設置していません。

No.	項目名	質問の内容	回答
20	ローズハット	多目的ドーム(ローズハット)については、「廃止・撤去を含む提案」を求められていますが、再生か撤去かを判断する際の評価軸に指定はあるのかご教示ください。(安全性・LCC・収益性・景観・コンセプト適合等)	現時点では評価軸を設定していません。本調査においては再整備のコンセプト達成に向け、収益性や利用者の満足度向上、利用促進、賑わい創出等の観点から事業者が希望する「ローズハットの取扱い」について自由に提案してください。
21	建築・設備の状況	集落のエリア内設備(宿泊施設、プール、ビール製造所、温室など)修繕に多額の費用がかかると思われる設備は正常に稼働しているのでしょうか。また、予備ボイラーなども含め、このまま稼働し続けられるかご教示ください。	現在は施設運営に支障なく稼働しています。ただし、経年劣化は随所に確認されていますので、今後も計画的な修繕が必要になることが想定されます。
22	建築・設備の状況	コロナ禍において入場者が減少した際に、閉鎖した施設もあったかと思えます。その後、ほとんどの施設は再稼働したと思いますが、そのまま稼働せず、設備の点検などもされていない施設はあるのかご教示ください。	コロナ禍において閉鎖した施設はなく、現時点においても施設を稼働しています。
23	現施設の運営状況等	本来使用できる施設が使用できない状況や、管理整備が進んでいない現状についての理由はあるのかご教示ください。	再整備にあたっては、事業者が認識する課題等の改善も図っていきたいと考えているところですので、市場調査にあたっては、当該課題解決の視点も交え自由に提案してください。
24	現施設の運営状況等	来場客数に対して、飲食店・物販店が極端に少ないのはなぜなのかご教示ください。(制限等の取り決めの有無や他の事情について)	市場調査にあたって、民間事業者において必要と考える再整備の事業内容を自由に提案してください。なお、制限等の取り決めや特段の事情はありません。
25	現指定管理者について	現在、ファーマーズフォレスト様の裁量権はどの様に決まっているのかご教示ください。現地説明会では宇都宮市として方向性の相談や打診程度で、ファーマーズフォレスト様がろまんちっく村の全ての運営責任を持って実行しているとのことでしたが、間違いはないでしょうか。	ろまんちっく村は公の施設であり、市から現指定管理者へ指定管理の指定を行うことで維持管理・運営業務を行っています。守秘義務資料として、指定管理業務の内容を示した「協定書・仕様書」を提供します。
26	現指定管理者について	施設の維持、改修など全てファーマーズフォレスト様が、市に報告を行う程度で進めている状況にあるという理解で間違いはないでしょうか。	回答No.25をご参照ください。
27	現指定管理者について	本事業における現在の指定管理者の関連についてご教示ください。	現在の指定管理者の指定管理期間は令和10年3月31日までとなっています。現時点では、再整備事業開始後の運営のあり方や主体について決定しているものではありませんので、ご意見があればご提案ください。なお、本対話型市場調査は宇都宮市が主体となり実施するもので、提案内容や対話結果の詳細は宇都宮市のみが確認します。
28	情報提供希望(建築物)	建物内の各機能の面積や図面等を共有いただくことは可能なのかご教示ください。	「建築図」等の情報については、守秘義務資料と併せて、本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
29	情報提供希望(建築物)	構造設計図・竣工図・改修履歴・アスベスト・法定点検記録(建築設備・消防・昇降設備)の開示は可能なのか、また、これらの不足分調査の実施範囲・費用負担は官民どちらの想定なのかご教示ください。	守秘義務資料として、「建設図」等を提供します。また、不足調査に関する官民分担は、事業公募の際にお示しします。
30	情報提供希望(建築物)	各施設や園路等の老朽化の状況等を把握していれば、ご教示ください。	「令和5年度の調査結果」については、守秘義務資料と併せて、本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
31	情報提供希望(建築物)	集落エリア内施設のそれぞれの建物の竣工日をご教示ください。	施設の竣工日等の情報については、守秘義務資料と併せて、本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
32	情報提供希望(運営)	提案事業の効果(事業収支計画)の提案にあたって、駅内における共有部使用に伴う徴収料金などの有無とその金額の基準などをご教示ください。	事業収支等の情報については、守秘義務資料と併せて、本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
33	情報提供希望(運営)	集落エリア内施設のそれぞれの集客数・年間売上(月ごと)などの収支がわかる資料をお示しいただくことは可能なのでしょうか。	ろまんちっく村全体の収支等の情報については、守秘義務資料と併せて、本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
34	情報提供希望(運営)	直近3年度の全体の入場者数、売上、収益などの収支状況をご教示ください。	回答No.33を参照ください。
35	情報提供希望(運営)	過去3か年程度の優先整備エリアの施設ごとの入場者数や売上などをご教示ください。	回答No.33を参照ください。
36	情報提供希望(運営)	多目的ドーム(ローズハット)の年間維持管理費等を分かる範囲で3か年程度ご教示ください。	光熱水費等の情報については、守秘義務資料として、本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
37	情報提供希望(運営)	年間来場者数のうち、インバウンドの方の比率が分かれば直近3年程度ご教示下さい。	インバウンド来訪者等の情報については、守秘義務資料として、本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
38	情報提供希望(運営)	入場料無料と思いますが、人数カウントはどの様にしているのかご教示ください。	園内の各所にセンサーを取り付けており、人数をカウントしています。また、イベント開催時は主催者による人数のカウントを行っています。

No.	項目名	質問の内容	回答
39	情報提供希望 (運営)	行政の補助, 融資など今までと, 現在と, 今後の詳細の開示は可能かご教示ください。	現状は, 指定管理料と施設の改修工事に係る予算(市負担分)を支出しています。今後は, 事業者が希望する資金計画や補助等について提案いただき, 事業条件を検討します。 市からの支出項目については, 守秘義務資料として, 本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
40	情報提供希望 (運営)	再整備の際に敷地内移転等が可能か否かの検討のため, 各機能(テナント等)の契約形態についてご教示ください。	契約形態等の情報については, 守秘義務資料として, 本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
41	情報提供希望 (運営)	仮に従業員を引き継ぐ場合ですが, 現在運営している組織人数について, ご教示ください。(社員人数, うち契約社員何名など)	組織人数については, 指定管理者による運営の範疇のため非公開とします。
42	情報提供希望 (運営)	利用者からの要望やアンケート調査結果等をご教示ください。	アンケート調査結果等の情報については, 守秘義務資料と併せて, 本対話型市場調査の参加者に対し提示します。
43	提案内容について	地産地消を大々的に掲げ, 近隣農業事業者・販売店と連携することについて, 行政の後押しを頂くのは可能なのかご教示ください。	事業者が希望する運用にて提案してください。ご提案を踏まえ, 事業条件を検討します。
44	提案内容について	フードコート焼肉テーブルがある部分について, ダクト機能を復活させるのは可能なのかご教示ください。	事業者が希望する運用にて提案してください。ご提案を踏まえ, 事業条件を検討します。
45	提案内容について	ろまんちっく村内テナントへ, 飲食店や物販店を誘致することは可能なのかご教示ください。また, 「制限」や「取り決め」などあればご教示ください。	事業者が希望する運用にて提案してください。ご提案を踏まえ, 事業条件を検討します。なお, 制限や取り決めなどはありません。
46	提案内容について	「アグリスパ棟」について, ①飲食店・物販のスペースを増やす, ②2階部分スペースの利用は可能なのかご教示ください。	事業者が希望する運用にて提案してください。ご提案を踏まえ, 事業条件を検討します。
47	提案内容について	宿泊施設を増やすことは可能なのかご教示ください。	事業者が希望する運用にて提案してください。ご提案を踏まえ, 事業条件を検討します。
48	提案内容について	「集落エリア」の駐車場台数を増やす目的, あるいは施設改修及び利便性向上の目的として, 土地形質の変更は可能なのかご教示ください。	実施要領P4記載の「対象施設の概要」を参考に, 事業者が希望する再整備事業を提案してください。ご提案を踏まえ, 公募時の条件を検討します。
49	マリオットホテルとの協定	マリオットホテルとの協定について, ろまんちっく村の温浴施設利用, 食事, 宿泊施設についての取決めなどはあるのかご教示ください。	マリオットホテルとの協定等の情報については, 守秘義務資料として, 本対話型市場調査の参加者に対し提示します。