

ろまんちっく村の再整備に係る対話型市場調査

【実施要領】

令和7年9月

宇都宮市 魅力創造部 観光MICE推進課

目 次

1	調査の目的等	1
2	調査の流れ.....	3
3	事業の基礎条件.....	4
4	調査内容	10
5	参加資格	11
6	参加手続	12
7	提出書類	15
8	受付期間等.....	17

1 調査の目的等

(1) 目 的

ろまんちっく村は、農林業への理解を深め、食文化及び健康づくりに親しむ場を市民に提供することにより、農林業の振興と地域の活性化を図るとともに、市民の余暇活動の充実に資することを目的とする農林公園施設として平成8年に供用を開始し、平成24年からは「道の駅」としての認定を受け、農林業の振興と更なる地域の活性化の各種取組を行うことで、年間100万人以上の方が訪れています。

また、近年盛り上がりをもせる大谷地域をはじめとする北西部地域の観光施設からも、当施設が周遊促進のハブとなる役割を果たすことへ大きな期待が寄せられています。

しかしながら、当施設は、供用開始から約30年が経過し、施設の老朽化が進行したことなどにより、サービスの質の低下が懸念されることから、今後も利用者のニーズに応え、北西部地域全体の活性化を牽引する観光拠点施設となることを目指し、再整備事業に取り組んでいます（以下「本事業」という）。

なお、本事業においては、更なる賑わいの創出に向け、集客力の高い「集落のエリア」を優先的に整備し、利用者にとってより利便性や快適性が高い施設を導入することを想定しています。「里のエリア」や「森のエリア」については、「集落のエリア」のリニューアル効果を勘案しながら、ろまんちっく村全体の魅力向上につなげられるよう、将来的な再整備を想定しています。

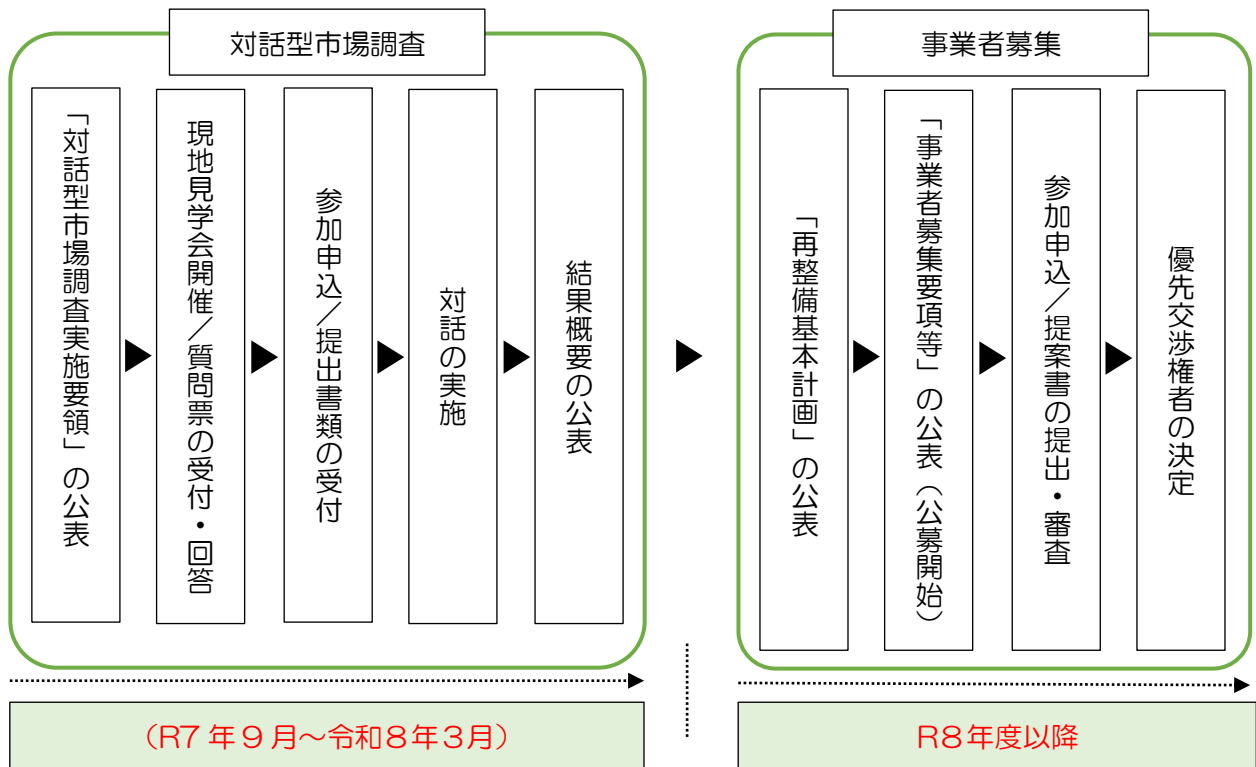
また、再整備の実施に向けては、官民連携による事業手法を検討しています。

本調査は、本事業への参加意向のある民間事業者と対話を行い、導入機能や具体的な整備内容、事業スキームに対する意見、事業への参画条件等を把握し、今後、公表を予定している当施設の再整備に係る「事業者募集要項」等の参考にすることを目的としています。

《留意事項》

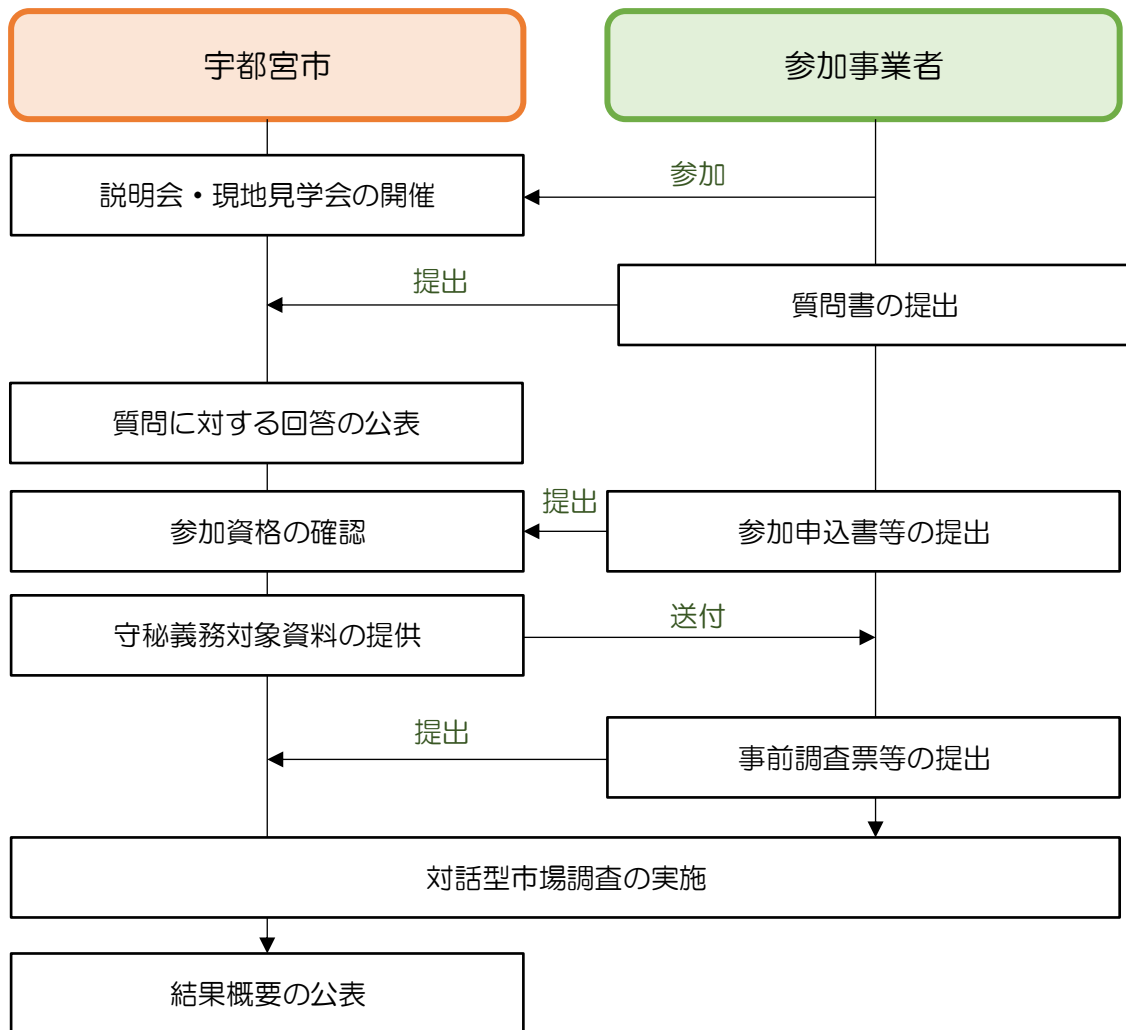
- 対話型市場調査で示す前提条件等は、事業者募集時の与条件を保証するものではありません。
また、事業の実施等について何ら約束するものではありません。
- 対象地の現地調査は自由ですが、立入禁止区域への立ち入りや、施設利用者の迷惑になる行為は行わないでください。また、周辺住民や地域関連団体等への接触は控えください。

(2) 今後のスケジュール案



2 調査の流れ

(1) 対話型市場調査の流れ



(2) 対話型市場調査のスケジュール

実施要領の公表	令和7年 9月22日(月)
現地見学会の参加申込期限	令和7年 9月24日(水)～10月3日(金)
現地見学会の開催	令和7年 10月6日(月) 午前・午後
質問受付期間	令和7年 9月24日(水)～10月10日(金)
質問回答	令和7年 10月20日(月)
本調査への参加申込書等提出期限	令和7年 10月27日(月)
守秘義務対象資料の提供	令和7年 10月28日(火)
事前調査票等の提出期限	令和7年 12月19日(金)
対話の実施日時及び場所の連絡	令和7年 12月23日(火)
対話の実施	令和8年 1月13日(火)～16日(金)
結果概要の公表	令和8年 3月頃(予定)

※申込みの状況等により、上記スケジュールが変更になる場合があります。

3 事業の基礎条件

(1) 対象施設の概要

施設の名称	宇都宮市 農林公園ろまんちっく村	
設置目的	農林業への理解を深め、食文化及び健康づくりに親しむ場を市民に提供することにより、農林業の振興と地域の活性化を図るとともに、市民の余暇活動の充実に資するため、農林公園を設置する。	
所在地	宇都宮市新里町丙 254 番地	
開設時期	平成 8 (1996) 年 9 月	
道の駅供用開始	平成 24 (2012) 年 9 月	
区域面積	46ha (敷地面積 : 41ha)	
区域区分	市街化調整区域 (容積率 200%, 建蔽率 60%)	
用途地域	指定なし	
防火・準防火	指定なし	
風致地区	指定なし	
埋蔵文化財	指定なし (北西側隣地に包蔵地あり : 松山前遺跡集落跡)	
整備形式	単独型	
防災関連	災害活動拠点, 飛行場外離着陸場, 風水害時車両避難場所, 避難所指定なし	
施設	施設・機能	構造・規模等
	ア ろまんちっく温泉館 (ヴィラ・デ・アグリ) 機能 : ①クア施設 (内風呂付) ②露天風呂 ③和食レストラン ④売店 ⑤宿泊施設 ⑥研修室 ⑦調理実習室 ⑧プロパン庫 ⑨事務所	構造 : RC 造 (一部木造) 階数 : 地下 1 階地上 2 階建て 延床面積 : 5,344.10 m ²
	イ 多目的ドーム (ローズハット) 機能 : ①熱帯温室 ②フラワーホール	構造 : 鉄骨造 (一部 RC 造) 階数 : 地下 1 階地上 2 階建て 延床面積 : 3,719.40 m ²
	ウ 宇都宮物産館 (あおぞら館)	構造 : RC 造 (一部木造) 階数 : 平屋建て 延床面積 : 926.85 m ²
	エ ふるさと味の広場 (フードコート) 機能 : ①ファーストフードコーナー ②そば処	構造 : RC 造・木造 階数 : 平屋建て 延床面積 : 642.41 m ²
	オ 地ビールレストラン (麦の楽園) 機能 : ①レストラン ②地ビール醸造所 ③団体客用飲食施設 ④キャビン ⑤プロパン庫	構造 : RC 造・木造 階数 : 地上 2 階建て 延床面積 : 658.58 m ²
	カ つるの里 (つるの家) 機能 : ①管理棟 ②飼育ゲート ③井戸機械室	①木造 186.91 m ² ②鉄骨・金網 : 660.00 m ² ③RC 造 17.00 m ²
	キ 総合案内所	構造 : RC 造・木造 階数 : 平屋建て 延床面積 : 228.00 m ²
	ク 体験センター (ビジターセンター) 機能 : ①休憩室 ②研修室 ③調理室	構造 : 木造 階数 : 平屋建て 延床面積 : 189.27 m ²
施設	施設・機能	構造・規模等
	ケ 常設展示場	構造 : 木造 階数 : 平屋建て 延床面積 : 263.25 m ²

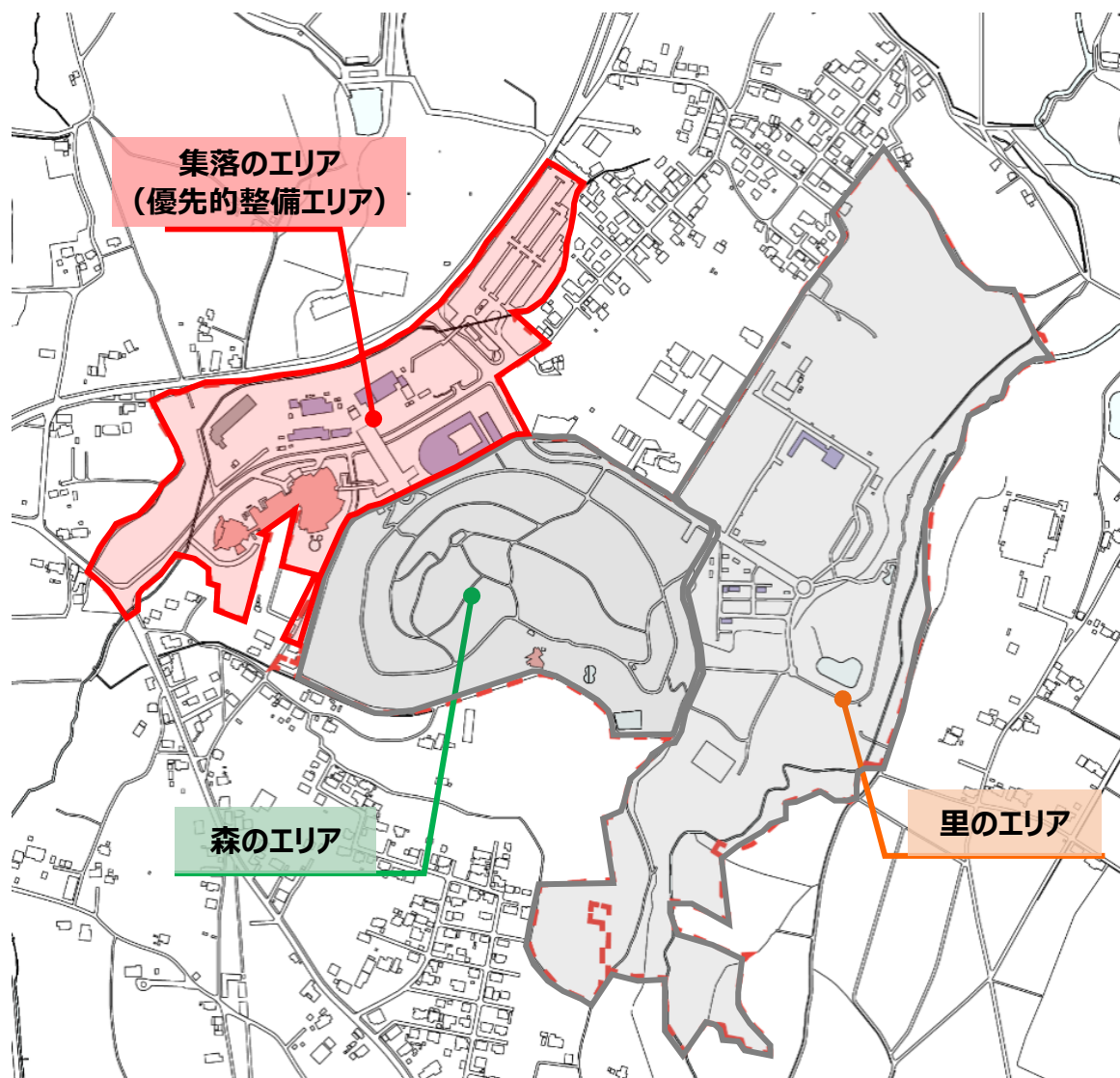
	コ にぎわい広場	面積：17,000 m ²
	サ 学習農園（体験農園） 機能：①イチゴハウス	面積：11,900 m ²
	シ クラインガルテン（市民農園）	貸し農園の区画数：65 区画 面積：10,300 m ²
	ス みのりの森（ポケットパーク含む）	面積：97,000 m ²
	セ ドッグラン（大型犬専用・中小型犬専用）	面積：2 か所合計約 3,500 m ²
	ソ マウンテンバイクコース	面積：42,000 m ²
	タ バーベキュー場	計 6 卓
	チ 屋外トイレ	計 8 か所
	ツ 駐車場	1,200 台分

※下線は指定管理者の自主事業による取組

■主な施設の休園日・利用時間

【休園日】	毎月第2火曜日（祝日の場合は翌日）
宇都宮物産館（あおぞら館）	平日/ 8:30～17:00, 土日祝/ 8:30～18:00 まで
総合案内所	平日/ 9:00～17:00, 土日祝/ 9:00～18:00 まで
ファーストフードコーナー	10:00～16:00
地ビールレストラン（麦の楽園）	11:00～15:30（ラストオーダー15:00） 17:00～21:00（ラストオーダー20:30）
和食レストラン	11:30～14:30（ラストオーダー14:00） 17:00～21:00（ラストオーダー20:30）
そば処	10:00～16:00（ラストオーダー15:00）
露天風呂	10:00～21:00（最終受付 20:30）
クア施設（内風呂付）	10:00～21:00（最終受付 20:00）

■図1 ろまんちっく村の区域



エリア	主な施設	特徴
集落のエリア (優先的整備 エリア)	多目的ドーム (ローズハット) ろまんちっく温泉館 ふるさと味の広場 地ビールレストラン 宇都宮物産館	インフォメーション・買物・食事・温泉・宿泊 などの多くの機能を有する、ろまんちっく村の 核となるエリア
里のエリア	にぎわい広場 クラインガルテン 体験センター	体験農場や広大な広場など、里山の風情が味わ える学びと遊びのエリア
森のエリア	四季の森 バーベキュー広場	10haの「みのりの森」を中心とした、自然に 触れ合い癒されるエリア

(2) 再整備にあたっての基本的な考え方

ろまんちっく村の再整備にあたっての、基本的な考え方は以下のとおりです。

なお、「②コンセプトイメージ」、「③再整備の進め方」、「④各種機能の取扱い」については、これに捉われない提案も可能とします。

① 再整備の方向性

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の検討

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捉えた飲食・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、農産物直売所等の拡充

・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、サインの整備

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

② 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再整備を行う。

③ 再整備の進め方

優先かつ重点的な再整備範囲を「集落のエリア」の範囲とし、「里のエリア」や「森のエリア」については、「集落のエリア」のリニューアル効果を勘案しながら、将来的に段階的な整備を実施することを想定しています。

※ 今後の施設全体の魅力向上に向けて、「集落のエリア」だけでなく、「里のエリア」や「森のエリア」の再整備に関する提案も受け付けます。

また、「集落のエリア」は、「集客・収益性の高いエリアであり、北西部地域その他施設への波及効果が見込まれる」ことや「農産物の生産者等への影響を最小限に抑える」ために、当エリアの集客力を損なわないよう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しています。

※ 再整備の進め方について、段階的な整備以外にも営業継続が可能となる別の有効な整備手法がある場合については、提案を受け付けます。

■ 段階的整備等のイメージ



④ 各種機能の取扱い

「集落のエリア」の各種機能は継続することを基本としますが、老朽化が著しい多目的ドーム「ローズハット」については、施設廃止・撤去を含めた提案を求めます。

なお、再整備にあたっては、市財政負担の軽減のほか、来訪者への効果的なサービスの提供、段階的な再整備を見据えた効率性などの観点や、各施設の運営や維持管理の効率化の観点から、物販・飲食などの機能を複合化する提案も求めます。

※ 各種機能の取扱いについて、別の有効な整備手法がある場合については、提案を受け付けます。

【その他考慮事項】

- ・宇都宮市では、持続可能な都市構造である「NCC」を基盤としながら、絆を深め共に支え合う「地域共生社会」、人・モノ・情報が行き交う「地域経済循環社会」、CO₂排出量を実質ゼロとする「脱炭素社会」の3つの構成要素が融合し、「人」と「デジタル」を原動力に発展を続けられるまち「スーパースマートシティ」の実現を目指しています。

<https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/shisei/machi/sougoukeikaku/1028177.html>

- ・その他、提案にあたっては以下の関連計画の内容を踏まえた提案を求めます。

「第3次宇都宮市観光振興プラン」

<https://www.city.utsunomiya.lg.jp/citypromotion/kanko/pamphlet/1016138.html>

「宇都宮市地域防災計画（令和7年3月修正）」

<https://www.city.utsunomiya.lg.jp/kurashi/anshin/bosai/1003239.html>

「第3次宇都宮市環境基本計画（後期計画）」

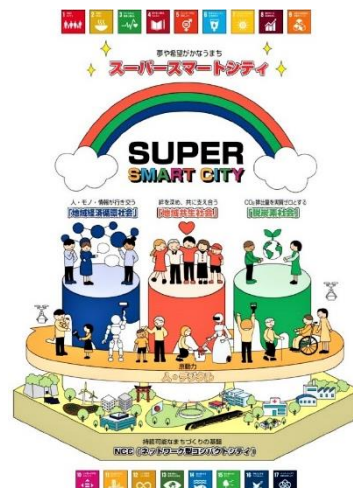
<https://www.city.utsunomiya.lg.jp/kurashi/kankyo/seisaku/1005320.html>

「宇都宮市カーボンニュートラルロードマップ」

<https://www.city.utsunomiya.lg.jp/kurashi/kankyo/1034537/1030209/1028927.html>

その他各種計画

<https://www.city.utsunomiya.lg.jp/shisei/machi/1034530/1007748.html>



4 調査内容

実施要領，守秘義務対象資料等を踏まえて，以下の項目について御提案ください。

【調査項目】

(1) 本事業への参入意向

- ① 本事業への参入意向
- ② 参入する場合の立ち位置

(2) 事業内容の提案

- ① 再整備のテーマ（市のコンセプトを参考にしたコンセプトとターゲット層）
- ② 導入機能等（導入機能，施設構成，施設規模，サービス内容，必要駐車台数）
- ③ 施設配置（ゾーニング，施設・駐車場配置，敷地内動線の考え方）
- ④ 施設へのアクセス（公共交通，周辺道路の渋滞対策等）
- ⑤ 提案事業の効果
（予想来場者数，投資計画，事業収支計画，その他）
- ⑥ その他配慮事項
日光等の近隣市町や大谷地域などの観光資源のほか，北西部体育館など周辺施設との連携

(3) 事業の実施条件について

- ① 設計・建設（設計建設に要する期間）
- ② 事業スキーム（事業範囲，事業手法，事業期間，リスク分担）
- ③ 全体事業費（全体の概算事業費，官民の役割・費用分担，維持管理・運営費）
- ④ 維持管理・運営に関する意見（営業時間等）

(4) その他

- ① 事業実施にあたっての課題・条件 等
- ② 宇都宮市に求める支援や配慮事項
- ③ 事業全般に関する意見・要望 等

5 参加資格

(1) 基本要件

本調査への参加事業者としての基本要件は、次のとおりです。

本事業の実施主体（当施設の再整備又は維持管理・運営の主体）となる意向を有するとともに、安定した事業運営ができる企画力、技術力及び経営能力を有する法人であること。

- ・ 法人は、日本国の法律に基づく法人格を有する者です。
- ・ 複数の参加申込を行うことはできません。
- ・ 個人は、提案事業者になることはできません。

(2) 参加の制限

次に掲げる事項に抵触する法人は、参加事業者として参加することはできません。

- ・ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項第 1 号から第 3 号、同上第 2 項第 1 号から第 7 号及び第 167 条の 5 第 1 項に該当する者として、市への入札参加の制限を受ける場合
- ・ 経営不振の状態（破産手続き、会社更生手続き、またはその他類似の手続き開始の申立てがなされたとき、特別清算手続き、または会社整理手続きが開始されたとき、手形取引停止処分がなされたとき）である場合
- ・ 租税等が未納である場合
- ・ 宇都宮市暴力団排除条例（平成 23 年宇都宮市条例第 37 号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員と密接な関係を有すると認められる法人

（注意）

上記の事態が、対話型市場調査の終了までの期間に発生した場合は、当該参加事業者は失格となります。

6 参加手続

(1) 現地見学会の参加申込

令和7年10月6日(月)の午前・午後に分けて、参加申込者を対象として現地見学会を行います。参加を希望する場合は、下記の通り、【(様式1号) 現地見学会参加申込書】に必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査見学会参加(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

ア 参加申込期限

令和7年9月24日(水) ～ 10月3日(金) 正午まで

イ 申込先

「8 受付期間等」(3)に記載の電子メール宛て

(2) 質問の受付

本調査の実施内容について質問がある場合は、【(様式2号) 質問書】に必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査質問(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

ア 質問受付期間

令和7年9月24日(水) ～ 令和7年10月10日(金) 午後5時まで

イ 申込先

「8 受付期間等」(3)に記載の電子メール宛て

ウ 質問回答

令和7年10月20日(月)に、宇都宮市ホームページで公表します。

エ その他

全ての質問に回答するとは限りません。本調査の実施上、必要と認めたものについてのみ回答します。

(3) 調査への参加申込み

本調査への参加を希望する場合は、【(様式3号) 個別対話参加申込書】から【(様式5号) 守秘義務に関する誓約書】までに必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査参加申込み(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。(※(様式4号)「暴力団排除に関する誓約書」及び(様式5号)「守秘義務に関する誓約書」は原本を「8 受付期間等」(3)の住所宛てに郵送してください。)

ア 申込受付期間

令和 7 年 1 0 月 2 7 日(月) 午後 5 時まで

イ 申込先

様式 3 ～ 5 (電子データ) : 「8 受付期間等」(3)に記載の電子メール宛て

様式 4 ・ 5 (原本) : 「8 受付期間等」(3)に記載の住所宛て

ウ 守秘義務資料の提供方法

様式 3 号～ 5 号を提出した法人に該当資料を電子メール等で送付します。

(※提供日 : 令和 7 年 1 0 月 2 8 日(火) 以降)

○参加申込書類

- ・ 様式 3 号「個別対話参加申込書」
- ・ 様式 4 号「暴力団排除に関する誓約書」
- ・ 様式 5 号「守秘義務に関する誓約書」

(4) 参加辞退

参加申込書類の提出後に参加を辞退する法人は、様式 6 号「辞退届」を提案書類受付の締切日までに提出してください。

(5) 参加資格の確認

- ・ 参加資格有無の確認は、参加申込書類及び添付書類により行います。
- ・ 参加申込に関し当該書類の提出法人に問い合わせる場合があります。
- ・ 結果通知において、参加資格の有無について通知を行います。
- ・ 結果通知は、様式 3 号「個別対話参加申込書」に記載の担当者へ電子メールにて行います。

(6) 提案書類の提出

本調査への参加が認められた事業者は、期日までに【(様式 7 号) 事前ヒアリングシート】、【(任意様式) 提案書】及び【(任意様式) 投資及び事業収支計画】などを、申込先へ電子メールにて御提出ください。

ア 提出期間

令和 7 年 1 2 月 1 9 日(金) 午後 5 時まで

イ 申込先

「8 受付期間等」(3)に記載の電子メール宛て

(7) 対話の実施

提案書類を提出した事業者には、様式３号「個別対話参加申込書」に記載の担当者へ電子メールにて個別に対話の日時を連絡します。

ア 対話開催日時の連絡

令和７年１２月２３日(火) まで

イ 対話の実施

令和８年１月１３日(火) ～ １月１６日(金) を予定

7 提出書類

(1) 提案書類

- ・ 様式7号「事前ヒアリングシート」,「(任意様式) 提案書」,「(任意様式) 投資及び事業収支計画」を使用して必要事項を回答してください。
- ・ それぞれの様式について複数の回答を行うことはできません。

ア 回答時の留意点

- ・ 書式, フォントは自由ですが, 文字サイズは10.5ポイント以上を基本としてください。
- ・ 本実施要領, 守秘義務提供資料等を踏まえて回答してください。
- ・ 様式1〜7号のほか, 補足資料を任意様式にて提出することも可能です。
対話に必要なと考える資料があれば, 提案書類の提出時に併せて提出してください。

イ 提出部数等

- ・ 提案書類は, 紙媒体で3部提出してください。併せて, 各種様式(任意様式含む)及び補足資料はPDFデータとしてWindowsで読み込み可能なCD-ROM(1枚)に保存し提出してください。
- ・ 提出書類の受付後, 内容の変更はできません。ただし軽微な変更は除きます。
- ・ 受付期間, 提出方法, 様式等は「8 受付期間等」を参照してください。

(2) 回答の無効

次のいずれかに該当する場合, 回答は無効とします。

- ・ 参加申込書類, 提案書類等, 市へ提出した書類(以下「提出書類」という。)に虚偽の記載があった場合
- ・ 提出書類に第三者の著作権その他知的財産権に抵触する内容を含んでいる場合

(3) 対話内容の取扱い

- ・ 対話型市場調査の結果については, 令和8年3月頃にその概要の公表を予定しています。(公表にあたっては, 参加事業者事前に公表内容を確認します。)
- ・ なお, 知的財産権保護の観点から, 概要のみを公表することとし, 参加事業者名については, 公表しません。

(4) その他

- ・ すべての提出書類において, 使用する言語は日本語とし, 単位は計量法(平成4年5月20日法律第51号)に定めるもの, 通貨単位は円, 時刻は日本標準時とします。
- ・ 本調査に参加した事業者は, 市との対話において知り得た情報等について, 守

秘義務を負います。

- ・ 本調査への参加に要する費用（対話への参加，資料作成等）は，全て参加事業者の負担とします。

8 受付期間等

(1) 提出書類の受付期間等

提出書類に関する受付期間、提出書類は次のとおりです。

項目	受付期間	提出書類
現地説明会申込	令和7年10月3日（金）正午まで	様式1号
質問書提出	令和7年 9月24日（水）から 令和7年10月10日（金）午後5時まで	様式2号
参加申込	令和7年10月27日（月）午後5時まで	様式3～5号
提案書類提出	令和7年12月19日（金）午後5時まで	様式7号，任意様式 （提案書・投資及び 事業収支計画） 補足資料，CD-ROM

(2) 様式集

本対話型市場調査の様式は，次のとおりです。

項目	様式番号	様式名
説明会・質問関係	様式1号	現地見学会参加申込書
	様式2号	質問書
参加申込等関係	様式3号	個別対話参加申込書
	様式4号	暴力団排除に関する誓約書
	様式5号	守秘義務に関する誓約書
	様式6号	参加辞退届
提案書類関係	様式7号	事前ヒアリングシート
	任意様式	投資及び事業収支計画
	任意様式	提案書 ※任意提出
	補足資料	任意様式 ※任意提出

(3) 提出先及び連絡先

提出書類の提出先及び連絡先は，次のとおりです。

〒320-8540 栃木県宇都宮市旭1丁目1番5号
 宇都宮市 魅力創造部 観光 MICE 推進課 観光戦略グループ
 担当者：鶴見，沼尾 電話：028（632）2456
 電子メール：u42002000@city.utsunomiya.tochigi.jp

(4) 関連調査等への協力

本調査終了後も必要に応じて，追加ヒアリング（文書，電話，電子メールでの照会を含む）やアンケート，参考見積への対応等をお願いすることがありますので，その際は御協力をお願いします。