

**道の駅とざわ高麗館再整備事業
サウンディング型市場調査実施要領**

2026年5月
戸沢村 まちづくり課

目次

1	調査の目的	1
2	施設の概要	2
(1)	施設概要	2
(2)	各施設の概要	3
3	スケジュール（予定）	5
4	本事業の抱える課題	6
(1)	冬期間の積雪状況	6
(2)	高規格道路（新庄古口道路）開通による利用者数の減少	6
(3)	建築物の老朽化による修繕費用	6
(4)	使用していない施設の有効活用	6
5	本調査で事業者の皆様を確認したい主な項目	8
6	本調査の手続き	9
(1)	本調査の参加申込	9
1)	本調査参加申込期間	9
2)	留意事項	9
(2)	本調査の日時及び場所の連絡	9
(3)	本調査の実施	9
1)	実施期間	9
2)	所要時間	9
3)	実施場所	10
4)	その他	10
(4)	本調査結果の公表	10
7	留意事項	11
(1)	参加事業者の取り扱い	11
(2)	費用負担	11
(3)	追加対話への協力	11
(4)	本調査対象者	11
8	参考資料、様式等	12
9	問い合わせ先	12

1 調査の目的

道の駅とざわ高麗館（以下、「本施設」という。）は、平成9年2月に道の駅として認可後、9月1日にオープンし、道の駅、物産館、レストラン等の施設を有し、観光や地域住民の交流の拠点施設、山形県の庄内地方と村山地方間の道の駅として地域内外から広く利用されてきました。

しかし、グランドオープンから約30年が経過し、各施設及び設備の随所に老朽化が目立ち、かつ社会構造の変容や利用形態の多様化など、利用者が道の駅に求めるニーズも大きく変化しています。

加えて、令和6年12月に高規格道路（新庄古口道路）が開通し、施設所在地が幹線道路から外れたことで交通量が減少し、これに伴い利用者数も大きく減少しました。

このようなことから、施設の今後の方向性を検討（原形復旧、改修、用途転換、縮小、解体等を含め）し、交流人口の拡大と本村の活性化を図ることを目的に「道の駅とざわ高麗館再整備事業」（以下、「本事業」という。）を計画しているところです。そこで、本事業を実施するにあたり、中長期的な視点で、現実的かつ未来志向の施設を構築すべく民間事業者から広く意見・提案を求め、市場性の有無や民間のアイデア等を把握するため、「サウンディング型市場調査」（以下、「本調査」という。）を実施するものです。

2 施設の概要

(1) 施設概要

施設名称	道の駅とざわ高麗館
所在地	山形県最上郡戸沢村大字蔵岡 3704-12
面積	敷地面積：49,900 m ² 延床面積：877 m ² （施設内建築物 延床）
建物の概要	道の駅舎 鉄筋コンクリート造一部木造 地上2階建 物産館その他 鉄筋コンクリート造一部木造 地上1階建
竣工年度	平成9（1997）年度～平成13（2001）年度
土地建物の権利状況	土地は一部村所有、一部国所有 建物は戸沢村所有（地すべり資料館は県所有、産直は村内団体所有）
都市計画・用途地域	特になし
交通アクセス	主要地方道新庄戸沢線沿線 ① 車でのアクセス ・山形より(R13) → 車で約70分 ・鶴岡より(R47) → 車で約50分 ・酒田より(R47) → 車で約51分 ・新庄より(R47) → 車で約22分 ② 電車でのアクセス ・新庄駅 → 陸羽西線(約19分) → 古口駅 → 車で約5分 ・酒田駅 → 陸羽西線(約45分) → 古口駅 → 車で約5分 ※古口駅下車、タクシーをご利用下さい。 ③ 飛行機でのアクセス ・山形空港 → 国道13号線 → 車で約57分 ・庄内空港 → 国道47号線 → 車で約50分
指定管理者	最上峡芭蕉ライン観光(株) 〒999-6401 山形県最上郡戸沢村古口 86-1 代表取締役社長 鈴木 富士雄 URL : https://www.blf.co.jp/
URL	https://www.blf.co.jp/

本施設は、戸沢村（以下、「本村」という。）の中部に位置し、新庄市と繋ぐ主要地方道新庄戸沢線（旧一般国道47号）の沿線にあります。

施設の周辺には雄大な最上峡の景観を楽しめる最上川舟下り等の観光施設もあり、本村の

環境特性を活かした施策の推進や農村の田園風景、最上川の雄大な景色の中に四季折々の自然を感じることが出来る場所です。

(2) 各施設の概要

本調査の対象施設は以下のとおりです。



図 1 事業地俯瞰図

No.	施設名	竣工年度	面積 (㎡)	備考
①	第 1 駐車場	平成 9 年度	約 1338	大型車 3 台、普通車 30 台分
②	第 2 駐車場	平成 9 年度	約 490	普通車 20 台分
③	障がい者用駐車場	平成 9 年度	約 250	普通車 5 台分
④	第 3 駐車場	平成 9 年度	約 1,028	普通車 30 台分
⑤	レストラン脇駐車場	平成 9 年度	約 238	普通車 6 台分 主に職員が利用
⑥	民俗文化館脇駐車場	平成 9 年度	約 94	普通車 3 台分
⑦	物産館前広場	平成 9 年度	約 845	イベント時に出店・飲食スペースとして活用

No.	施設名	竣工年度	面積 (㎡)	備考
⑧	道の駅舎	平成 9 年度	181	トイレ・インフォメーションセンター
⑨	物産館	平成 9 年度	199	
⑩	レストラン	平成 9 年度	308	韓国料理提供 冬季休業 (12~3 月)
⑪	民俗文化館脇	平成 9 年度	52	イベント時に更衣室として活用
⑫	楽屋・物置	平成 9 年度	30	楽屋はイベント時の更衣室として活用
⑬	回廊	平成 9 年度	108	物産館からレストランへの通路
⑭	庭園・ノリマダン (広場)	平成 8 年度	約 1353 約 740	ノリマダンは半円形の広場で現在活用なし。
⑮	展望台およびその 周辺	平成 12 年度	約 16,500	展望台周辺 駐車場 10 台分 トイレ周辺 駐車場 10 台分 (指定管理外)
⑯	テナント	平成 13 年度	約 57	キムチ販売、食堂 (韓国料理)
⑰	EV 充電器	令和 6 年度	-	50kw 出力 2 口 急速充電器
⑱	産直	平成 16 年度	-	サウンディング外 (指定管理外)
⑲	地すべり資料館	不明	-	サウンディング対象外 山形県の管理施設 イベント時に借用し活用
全体面積			約 49,900	建築物以外の緑地、林等を含む

3 スケジュール（予定）

No	内容	時期
1	サウンディング実施要領の公表	2026年6月1日(月)
2	サウンディング参加申込期限	2026年6月30日(火)
3	サウンディング実施日時・場所の連絡	2026年7月初旬～10日(金)
4	サウンディングの実施 ※対面 or オンライン	(1)対面の場合 ※現地見学会同時開催 ① 2026年7月23日(木) ② 2026年7月24日(金) (2)オンラインの場合 ① 2026年7月14日(火) ② 2026年7月15日(水) ③ 2026年7月17日(金) ④ 2026年7月21日(火)
5	サウンディング結果概要の公表	2026年8月中旬～下旬

4 本事業の抱える課題

(1) 冬期間の積雪状況

本村は山形県内でも有数の豪雪地として知られます。

ほぼ例年平均して約1mの積雪が観測され、駐車場は村の大型除雪機で対応しているものの、施設内は通路が狭く入り組んでいるため大型の除雪車の乗り入れが困難であり、ハンドガイド除雪機で除雪をしています。積雪により駐車場から物産館までの経路が狭く距離もあります。

降雪期については本村だけでなく県内的にも観光客が減少する状況の中、本施設の建築物については断熱性が低くなっています。レストランにはエアコンのみ設置されていますが、エアコンだけでは暖房が間に合わず、そもそも観光客が減少するため降雪期(12~3月)はレストランを休業し、物産館のみの営業としています。

降雪期においてもどのように集客を行うかが重要です。

(2) 高規格道路(新庄古口道路)開通による利用者数の減少

令和6年12月に、高規格道路(新庄古口道路)が開通し、山形方面から庄内方面への交通の利便性は格段に向上しました。

しかし、本施設が幹線道路から外れたことで、利用者数(レジカウント数)および売り上げは減少しています。

近年は指定管理者が様々なイベントを開催し、客足を取り戻す努力を行っていますが、交通量の減少の影響は非常に大きく、勇気ある撤退も必要であるとの声も挙がっている実情があります。

本施設の継続を検討し、利用促進を図るためには高麗館が通過地点ではなく、目的地となるような取り組みが必要です。

(3) 建築物の老朽化による修繕費用

平成9年度に竣工となった本施設では、建築物および施設内の通路(石畳)など至る所が老朽化しています。特に、建築物は韓国様式となっており、屋根については瓦屋根となっていますが、降雪による影響で瓦が破損し、部分的にトタンで修繕をしています。

駐車場周辺の外灯についても老朽化に伴い撤去をし、ロータリーおよび第一駐車場のみ更新しています。

人通りのある所については修繕を行っていますが、それ以外については、手入れが回っていない状態となっています。この間最低限の修繕に留めてきましたが、上記(2)を踏まえ、大規模な修繕は見合わせて来た実情があります。

本施設の利用促進を図るためには、修繕に多額の投資が必要となりますが、現在の道の駅の利用形態を踏まえ、原形復旧以外も視野に入れ再整備を検討することも必要です。

(4) 使用していない施設の有効活用

本施設は、国の地すべり対策事業と村が連携したモデル事業で整備したものであり、斜面に整備されています。そのため、施設からは四季を彩る美しい最上川の景色が一望でき、また韓国様式の建築物と相まって、本村の観光スポットの一つとなっております。

しかし、斜面であるがゆえに平地部分が少なく、他の道の駅とは異なり活用が難しいと感じています。

開所当時は、物産館上方のノリマダン（韓国語でノリは遊び、マダンは広場）や庭園でイベントを開催していましたが施設の老朽化もあり、現在は活用されていません。また、レストラン上方の民俗文化館については、韓国文化を発信する場となっていましたが、現在は特に使用されていません。展望台周辺からは雄大な景色を眺めることができ、その周辺に桜の木や植樹がありますが、景観向上のため、さらに植樹すべきとの要望も挙がっています。

使用していない施設を含め施設周辺を集客のためにどのように再整備するかが重要です。

5 本調査で事業者の皆様に確認したい主な項目

- ① 本事業を実施する上でのアイデア
 - ・ 施設コンセプト（市場のニーズは何か）
 - ・ 誘客プログラム（誘客ターゲット 層、企画内容）
 - ・ 近隣地域の観光施設や関係団体との連携
 - ・ その他自由提案、意見
- ② 施設運営について
- ③ 上記「4 本事業の抱える課題」に対する考え方
- ④ 本事業を実施するにあたり考えられるリスク、課題等
- ⑤ 事業提案に係る村に対する要望
- ⑥ 本施設を継続すべきかどうか
- ⑦ 本事業への参入可能性
- ⑧ 上記以外の本事業に係るご意見、ご質問等

6 本調査の手続き

(1) 本調査の参加申込

本調査の参加については、「【様式】 エントリーシート」に必要事項をご記入の上、件名を「道の駅とざわ高麗館再整備事業サウンディング型市場調査参加申込」として、「9 問い合わせ先」へ電話のうえ、電子メールでご提出ください。

1) 本調査参加申込期間

2026年6月30日(火) 正午まで申込先「9 問い合わせ先」のとおり

2) 留意事項

現地までの交通手段は各自でご対応願います。

(2) 本調査の日時及び場所の連絡

本調査への参加申込をいただいた企業・グループの担当者あてに、2026年7月初旬から10日(金)午後5時までの期間で、日時を調整し、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。なお、希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(3) 本調査の実施

1) 実施期間

ア. 対面の場合

対面でのサウンディング調査をご希望の方は、下記日程よりご希望の時間を「【様式】 エントリーシート」にご記入ください。

- ① 2026年7月23日(木)
- ② 2026年7月24日(金)

なお、対面でのご参加の場合は、現地見学を実施した後、サウンディング調査を実施します。

イ. オンラインの場合

オンラインでのサウンディング調査をご希望の方は、下記日程よりご希望の時間を「【様式】 エントリーシート」にご記入ください。

- ① 2026年7月14日(火)
- ② 2026年7月15日(水)
- ③ 2026年7月17日(金)
- ④ 2026年7月21日(火)

2) 所要時間

対 面 : 現地見学1時間/サウンディング調査1時間

オンライン : サウンディング調査1時間

※所要時間は内容によって若干前後する場合がございます。

3) 実施場所

対 面 : 高麗館レストラン又は戸沢村役場会議室

オンライン : Zoom 利用

4) その他

本調査は事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

本調査の実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計5部ご持参ください。事前にメール等によるご提出でも構いません。

(4) 本調査結果の公表

本調査の実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

本調査への参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させて頂くことがあります。その際にはご協力の程お願いいたします。

(4) 本調査対象者

本事業への参加を検討する法人又は法人のグループ

但し、下記のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に規定する者に該当する者。
- ② 本村から指名停止を現に受けている者。
- ③ 市町村税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- ④ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立てをしている者(更生手続開始の決定を受けている者を除く。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立てをしている者(再生手続開始の決定を受けている者を除く。)
- ⑤ 次のアからカまでのいずれかに該当する者。
 - ア. 役員等(全ての役員をいう。以下同じ。)が暴力団員(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。以下「暴対法」という。)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。
 - イ. 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ. 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
 - エ. 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、直接的又は積極的に、暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - オ. 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - カ. 営業活動に係る必要な契約の締結に当たり、その相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、当該相手方と契約を締結したと認められるとき。

8 参考資料、様式等

【参考資料 01】道の駅とざわ高麗館再整備事業施設関連資料

【参考資料 02】サウンディング型市場調査用_指定管理者情報資料

【別添資料】高麗館_全体平面図

【様式】エントリーシート

9 問い合わせ先

担当部署：戸沢村 まちづくり課（担当：峰本）

〒999-6401 山形県最上郡戸沢村大字古口 270

TEL：0233-72-2152 / FAX：0233-72-2116

E-Mail：kikaku@vill.tozawa.yamagata.jp

以上