

井原市賑わい創出拠点施設（道の駅）計画概要

基本コンセプト

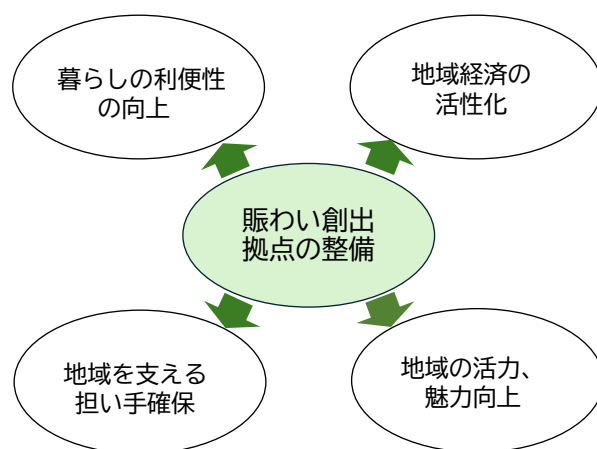
生き生きと暮らす未来をみんなでつくる

～ 多世代の笑顔を集め、交流とつながりを育む賑わい創出拠点 ～

1. 整備の目的

本市では、少子化及び高齢化が進行し、人口も減少傾向にあることから、農林業、商工業、医療・福祉分野、公共交通の維持など、広く問題が生じている。また、安全・安心に住み続けられるための防災体制の強化をはじめ、美しい自然と調和した持続可能な生活環境の創出、行政コストを抑制するための公共施設の統廃合など、広く課題を抱えている。これらの問題や課題を解決するためには、交流人口の増加や生活基盤の安定、産業の活性化等を目的とした賑わい創出拠点施設の整備が必要となる。

賑わい創出拠点施設は、地域に賑わいを創出する核となる施設で、生活に必要な機能を維持していくことを目的として整備される施設である。道の駅、公園等の機能を有し、「地域やコミュニティに新たな活気を吹き込む」「集客を促進する」「人々を集めて賑やかになること、繁盛すること、豊かになること」などの役割を担うものである。



2. 整備計画地（コメリハード&グリーン岡山芳井店西側（芳井町築瀬地内））

整備計画地の選定にあたっては、市内の交通量の多い国道、県道に隣接する 3,000 m²以上の土地があるエリア5地区を抽出し、集客要件等について比較検討を行い、芳井地域を対象地として設定した。また、芳井地域において5か所の候補地を選定し、土地環境、周辺環境、実現性について評価を行い、最も評価点の高かった「コメリハード&グリーン岡山芳井店西側（築瀬地内）」を整備計画地として決定した。

整備計画地は、井原市芳井町築瀬地内に位置し、国道 313 号沿いに広がった農地である。候補地から井原市芳井支所との距離は 1.4 km、芳井歴史民俗資料館との距離は 1.0 km、井原市芳井健康増進福祉施設 ASUWA 及び芳井生涯学習センターまでの距離は 0.7 kmとなっている。

また、計画地の近隣には山成酒造株式会社、コメリハード&グリーン岡山芳井店、セブンイレブン井原芳井町店が立地している。

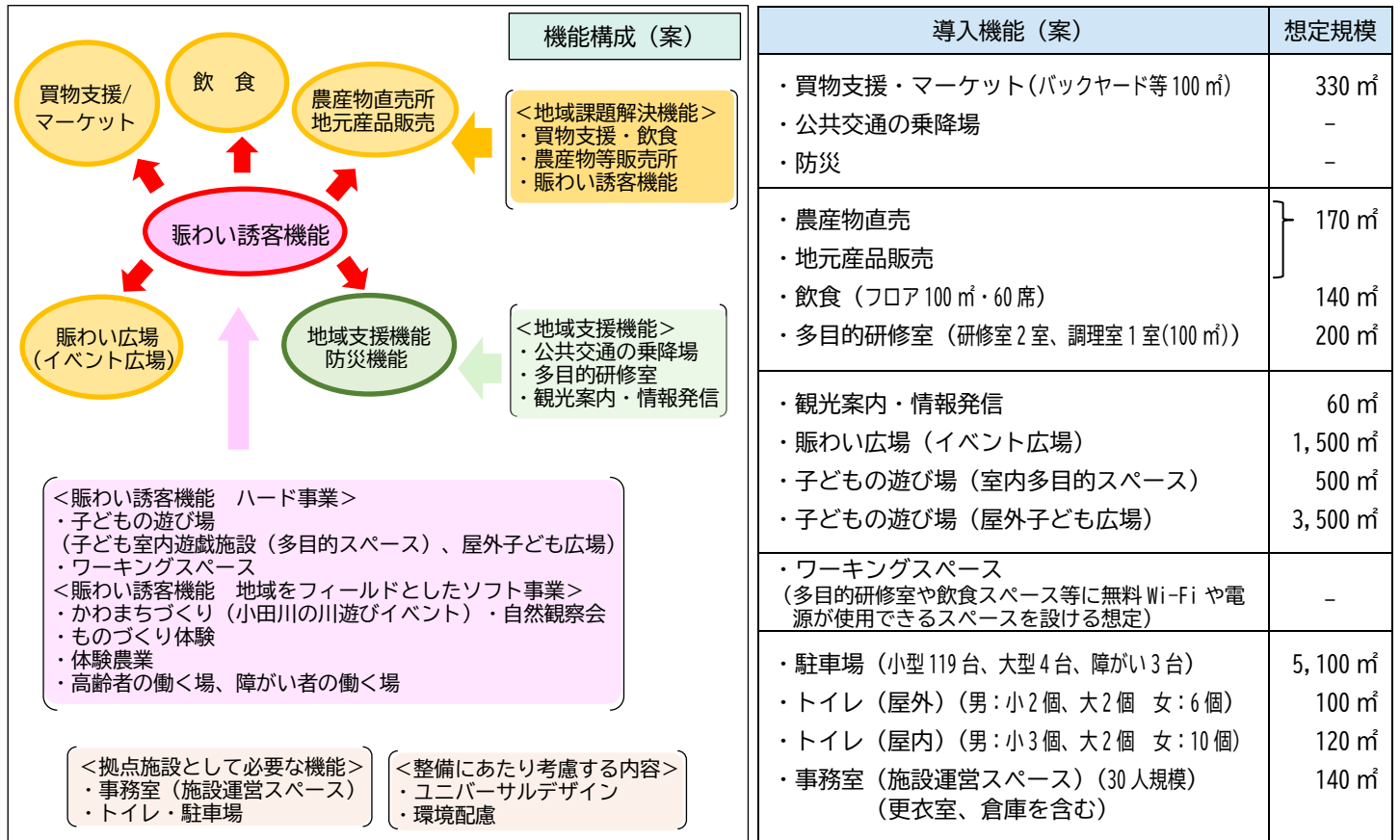


○ 面積 約 28,000 m² (40 筆、土地名義人 26 人)

- ・敷地面積が広く、将来的な改修時等にも柔軟な対応が可能
- ・公共施設機能を集約させることが可能
- ・国道 313 号からの直接進入が可能

3. 施設想定規模

施設規模の想定にあたっては、交通量調査を実施し、道の駅としての機能、誘客機能の検討を踏まえ下記のとおりとした。なお、今後、運営事業者の提案等によって変更が生じるものである。



4. 概算施設整備費

賑わい創出拠点施設における概算施設整備費は、本計画段階における想定である。なお、事業費には「道の駅」が一体型となった場合の道路管理者が負担する額を含む。

また、近年の急激な建築資材の高騰の影響があるほか、施設規模等については、今後決定する賑わい創出拠点の運営事業者による施設整備の基本設計等の検討・調整により変更となる。

項 目		数 量	単 価	事業費 (千円)	備 考
①用地取得費		28,000 m ²	5,500 円/m ²	154,000	非課税
②造成工事費		一式		365,624	
③建築工事費	賑わい創出機能分	2,160 m ²	525,000 円/m ²	1,134,000	
	道の駅機能分	168 m ²		88,200	
④大屋根工事費		1,000 m ²	256,000 円/m ²	256,000	
⑤駐車場工事費	賑わい創出機能分	一式		39,860	
	道の駅機能分	一式		26,552	
⑥子ども広場工事費		一式		79,480	
⑦外構工事費		一式		118,518	
⑧子ども室内遊戯施設内遊具・備品		500 m ²	200,000 円/m ²	100,000	
⑨調査設計費		上記②～⑦の計の 7%		147,576	
計 (消費税抜)				2,509,810	
消費税		上記②～⑨の計の 10%		235,581	
計 (消費税込)				2,745,391	

5. 事業整備手法

① VFMによる手法の比較

VFM (Value for Money) は、施設整備や維持管理・運営における財政支出の削減等の指標であり、本事業を「公設公営方式」で実施した場合の財政負担額を設定し、「DBO 方式」や「PFI 方式」で本事業を行った場合の財政負担額と比較するもの。なお、ここでは交付税措置を考慮した財政負担額で示している。

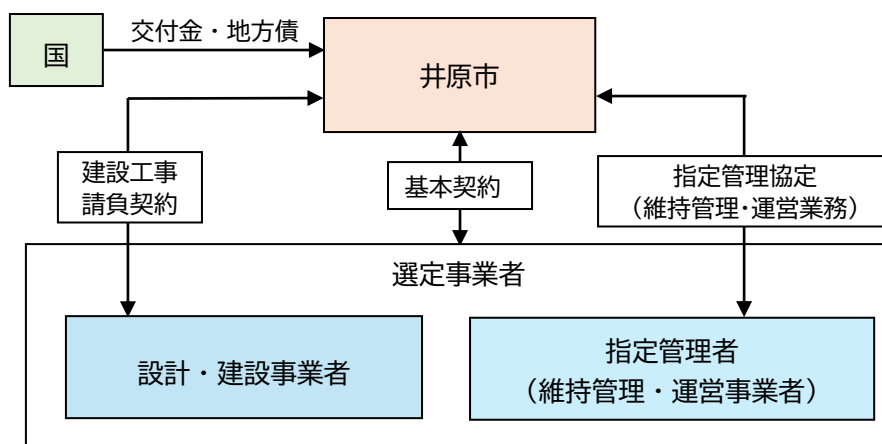
項 目	財政負担額（千円）		差額（千円）		削減率(VFM)（％）		備 考
	割引前	割引後	割引前	割引後	割引前	割引後	
公設公営方式	1,536,772	1,442,530	—	—	—	—	割引前は、それぞれの方式において、建設、運営の定義、形態により計算された金額。 割引後は、支出及び収入の時点が異なる金額について、比較するために現在価値に換算した金額。
指定管理方式	1,500,936	1,409,001	35,836	33,530	2.3	2.3	
DBO方式	1,433,109	1,346,692	103,664	95,838	6.7	6.6	
PFI方式	1,586,447	1,480,706	-49,674	-38,175	-3.2	-2.6	

VFM 算定の結果、「公設公営方式」と比較して、「指定管理方式」の場合は削減率が 2.3%、「DBO 方式」の場合は削減率が 6.6%と、本市の財政負担額の削減が図られる結果となった。その一方、「PFI 方式」においては削減率が△2.6%で、財政負担額の削減を図ることが困難な結果となった。

以上のことから、賑わい創出拠点の施設整備・維持管理・運営を「公設公営方式」で実施する場合と比べ、「指定管理方式」や「DBO 方式」で事業を実施した方が、民間ノウハウや創意工夫の活用等により、本市の財政負担の縮減に繋がるとともに、継続的・安定的な施設運営の実現性が図られることとなる。

このため、賑わい創出拠点施設整備については最も効果の高い官民連携事業「DBO 方式」により行うことが有効であると考えられる。

② DBO方式の事業スキーム



「DBO (Design Build Operate) 方式」は、公共セクターの資金調達により、施設の整備、維持管理・運営を一体的に建設事業者及び維持管理・運営事業者に発注を行い、維持管理・運営事業者の意見を取り入れながら、公共セクターが施設を建設し、維持管理・運営業務はノウハウを有する維持管理・運営事業者が行う事業手法。（建設、維持管理・運営ともに同一事業者である場合もある。）

「DBO 方式」のメリットは、民間事業者が維持管理・運営段階を見越して、施設整備を実施することによって、民間事業者の持つノウハウや創意工夫が活用され、コストパフォーマンスの高い施設の整備を可能とし、さらには、施設の維持管理・運営においては、長期にわたって効率の良い維持管理・運営を行うことが可能な点にある。なお、「DBO 方式」では、建設工事請負契約と維持管理・運営委託契約に加え、基本契約の締結が必要であり、事業全体で3つの契約から構成される。

6. 事業推進スケジュール

令和11年度の開業を目指し、今後の事業推進スケジュール（予定）は次のとおりです。

表. 事業推進スケジュール（案）：DBO方式

項 目	令和6年度	令和7年度					令和8年度					令和9年度					令和10年度					令和11年度				
		4	7	10	1	3	4	7	10	1	3	4	7	10	1	3	4	7	10	1	3	4	7	10	1	3
用地関係																										
地形測量	地形測量																									
地質調査	地質調査																									
用地測量				用地測量																						
用地買収					用地買収																					
募集選定関係																										
サウンディング調査			サウンディング																							
アドバイザー業務				アドバイザー業務																						
DBO事業者の募集・選定・契約					DBO民間事業者の募集・選定・契約																					
施設整備関係																										
基本計画	基盤整備検討調査（基本計画）																									
基本設計										基本設計																
実施設計										実施設計																
造成工事													敷地造成工事													
建築工事																	建築工事									
運営管理関係																										
基本計画	基盤整備検討調査（基本計画）																									
設計助言										設計助言																
指定管理協定													指定管理協定													
開業準備																	開業準備									
開 業																						営業開始				
その他協議																										
道の駅関係	第1回審査									2回審査							3回審査									
開発関係										開発申請・許可																
農転関係										農地転用手続																
道水路関係										事前協議							振替処理									

○サウンディング調査 …… 販わい創出拠点施設の設計・建設・維持管理・運営について、民間活力を最大限活用することにより、低廉で良質なサービスのできる事業手法等について、民間事業者から意見を収集し、事業実施に向けた条件等の整理・検討に活用するもの。

○アドバイザー業務 …… 販わい創出拠点施設をDBO方式で実施するにあたり、DBO方式等に関する幅広い知識と経験を有し、課題分析及び解決を的確に行うことができる者の支援を受けて、実施方針の作成・公表から、民間事業者の募集・選定・契約締結に至る一連の業務を、円滑に進めるもの。