

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	岡山県笠岡市産業部商工観光課
②事業名	道の駅笠岡ベイファームリニューアル事業
③本事業の現在の検討の状況 ※該当する番号に○（いずれか一つ）	1.事業発案の検討 2.事業化の検討 3.事業者選定の検討
④サウンディングの目的	○本市最大の観光スポットである、道の駅笠岡ベイファームを地域内経済循環の拠点施設として、訪れる多くの観光客が楽しめ、より地域振興に繋がる施設となるようリニューアルを行いたい。 ○道の駅を訪れる観光客に今よりも消費を促せるよう、観光客数に応じた、飲食が可能な施設を新たに整備したいと考えている。 ○行政では、道の駅施設運営のノウハウやアイデアを持ち合わせていないため、意欲と相違工夫あふれる多くの事業者と対話し、実現可能性の高い運営内容の把握や事業者がより参加しやすい、公募条件を把握したいと考え、サウンディング調査を実施するもの。
⑤民間事業者に対する質問事項	○事業方式については、DBO方式とPFI方式（BTO方式）のどちらかを想定しておりますが、施設機能や業務範囲等の内容を考慮し、どちらの方式が望ましいか。その参画のしやすさとスケジュール感について。また、技術提案・交渉方式（EOI方式）の導入に関して、どう思われるか。 ○リニューアル予定地（別添「位置図」のとおり）に新棟（飲食が可能な施設）を建設する場合の内容（店舗の規模・施設要件等）及び運営方法 ○新棟（飲食が可能な施設）を建設した場合、既存道の駅施設と併せての運営方法や施設コンセプト ○道の駅のリニューアルについて、飲食施設や直売所の機能強化や拡充を図る必要があると考えているが、それが妥当かどうかについての意見 ○設計・施工・運営を一体的に実施した場合と個別に実施した場合の事業期間や全体事業費についてどのような違いがあるか ○本事業に参入するにあたってのハードルや不安材料、想定する

	事業者のリスクは ○どのようなインセンティブがあると良いか
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	1.設計 2.建設 3.不動産 4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント 7.運営（ ） 8.その他（ ）
⑦対話を希望する事業者 の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	1.全国展開している事業者 2.当該エリア外の事業者 3.地元事業者 4.その他（ ）
2. 事業概要	
（１）基本情報	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型 4.その他（どの事業類型が良いかについても意見を聞いてみたい。）
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI 事業方式（BTO、RO 等） が具体的に決まっている場合、 「1.PFI 事業」の（ ）内に記載 ください。	1.PFI 事業（ ）方式 2.DBO 方式 3.包括的民間委託 4.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借、8.建物の賃貸借 9.その他（どの事業手法が良いかについても意見を聞いてみたい。）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入 下さい	○道の駅リニューアル（新棟建設・運営・管理）
⑥現状及び課題	【現状】 開業当初は来場者約 40 万人を想定してスタート（平成 23 年度） した道の駅笠岡バイファームであるが、道の駅周辺に整備した総 面積 13ha の 4 つの花畑に咲く四季折々の花を目当てに、平成 27 年度には年間約 87 万人の来場者を記録した。コロナ禍で多 少観光客は減ったものの、現在も毎年年間約 70 万人以上の観光 客が訪れる本市最大の観光スポットとなっている。 また、今後国道 2 号笠岡バイパスや（仮称）篠坂 P A スマートイ ンターチェンジの開通が予定されているため、さらなる観光客の 増加が予想されている。

	【課題】 想定よりも倍近くの観光客が訪れる施設となったが、その反面、課題として、道の駅施設（直売所・レストラン）が手狭となっていており、他の道の駅と比べても客単価が低い状況にある。（R6：630 円） これは、レストランの座席数が観光客数と比較して少なく（48 席）利用したい時間帯に利用できないことや、直売所の面積も狭いため観光客数に対応できる程の商品の陳列ができていないことなどが原因として考えられる。 【本事業実施の必要性】 上述した課題を解決するためには、来場された観光客が幅広く消費ができる場所を提供する必要がある、手狭となっている、飲食施設等の建設（道の駅のリニューアル）が必要であると考えている。
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください	○道の駅来場者に消費を促す施設の建設（飲食施設等） ○既存の道の駅施設のレストランは廃止し、直売所のみの施設とし、飲食施設は新棟として建設 ○既存道の駅施設と新棟は一括して運営
⑧事業スケジュール（予定）	令和 8 年度 4 月 リニューアル着手 令和 12 年度 4 月 供用開始
（2）対象地	
①所在地（交通情報含む）	岡山県笠岡市カブト南町 245-5 道の駅笠岡ベイファーム ※新棟建設予定地は、隣接地の岡山県笠岡市カブト南町 245-6 山陽自動車道笠岡 IC から約 25 分 JR 笠岡駅から笠岡線バス約 25 分「福浦」下車、徒歩約 10 分
②敷地面積	敷地面積は、10,145 m²であるが、農振地域であることから、規制等の兼ね合いがあるため、一部の範囲のみの敷地の使用を考えている。 ※詳細は別添「位置図」のとおり
③土地利用上の制約	特定用途制限地域 田園居住地区 建蔽率 70% 容積率 100% ※新棟建設場所については、農振除外済み ※詳細は別添「位置図」のとおり
④所有者	市
⑤周辺施設等	2km～3km 圏内に小学校、カブトガニ博物館、笠岡総合スポーツ公園等が立地 徒歩圏内（約 200m）に、飲食店（民間：ジェラート等販売）が立地
⑥対象地周辺の環境	岡山県井原市、浅口市、里庄町、矢掛町のほか、広島県福山市、海を隔てて香川県と隣接している。 隣接する福山市（人口：約 45.5 万人（令和 6 年 11 月末時点））のベッドタウンである。

	JR 笠岡駅から JR 福山駅までは 15 分（乗り換え 0 回）で到着
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、 留意すべきこと等）	

■ 添付資料

①：位置図