

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	岡山県井原市総合政策部プロジェクト推進室
②事業名	井原市賑わい創出拠点施設（道の駅）整備事業
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）	<p>1.事業発案の検討 2.事業化の検討 <u>3.事業者選定の検討</u></p> <p>本市では「井原市賑わい創出拠点施設(道の駅)基本計画」を策定し、事業を推進している。本年度、整備・運営事業者を選定するためのアドバイザー業務の発注に向けて、民間事業者から参入するための条件等を確認するもの。</p>
④サウンディングの目的	<p>井原市賑わい創出拠点施設(道の駅)の整備は、地域住民の暮らしの利便性向上、農産物等を活用した地域経済の活性化、地域資源を活用した交流人口・交流活動の拡大、雇用の場・活躍の場の提供による地域担い手の維持を主の目的として官民連携事業として整備するものです。</p> <p>○本事業に参入する場合の「整備手法」「管理・運営を受ける場合の条件または判断基準」に関する意見を聞きたい。今後、いただいた意見を参考に、運営事業者の募集要項や要求水準書等を作成したいと考えています。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>基本計画の考え方、スケジュールの整合性、業務形態の希望、施設複合化（公共機能、金融等）の有利性など多くの意見が欲しいところですが、今回は最も基本的かつ重要な次の3点について伺いたい。</p> <p>○本事業を実施するにあたりPFI（BTO）若しくはDBO方式を考えていますが、どちらが参入しやすいか伺いたい。</p> <p>○管理・運営等の指定管理期間を15年程度で考えていますが、妥当かどうか意見を伺いたい。</p> <p>○官民連携事業の場合、自治体納付金として、「施設収入の何パーセントかを支払う」、「施設使用料を面積等により支払う」、「そのほか収益還元を行う」などがあります。また、事業類型としても、「採算独立型」、「混合型」、「サービス購入型」などがあります。参入しやすい条件・考え方とは、市側のメリット（事業効果）も踏まえたご意見を伺いたい。</p>
⑥対話を希望する業種	<p><u>1.設計</u> <u>2.建設</u> 3.不動産</p>

※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	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（事業参入に興味がある事業者 ）
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・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（賑わい創出拠点施設（道の駅） ）
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（ ）
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（BTO）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（ ）
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	○賑わい創出拠点施設(道の駅)整備事業（新設、運営・管理） 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する施設です。道の駅、公園等の機能を合わせ、「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」などの役割を担う施設（拠点）となります。
⑥現状及び課題	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ます。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ます。 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ります。
⑦前提条件	賑わい創出拠点施設は主に地域課題を解消する施設で、ターゲ

※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	<p>ットは主に地域住民となりますが、道の駅機能を合わせることで観光客等市外在住者もターゲットとして捉え、交流・関係人口の拡大で、より効果的な地域課題の解消に繋げていきたい。</p> <p>また、コンセプトを「生き生きと暮らす未来をみんなでつくる」としており、施設の整備にあたっては、①ユニバーサルデザインを積極的に採用すること、②太陽光発電や小水力発電など環境への配慮をすること、③災害時の支援拠点となる防災対策を施すことなどを想定しています。</p> <p>なお、施設の所有者は井原市となります。</p>
⑧事業スケジュール（予定）	<p>令和7年度～令和8年度 用地買収 アドバイザリー業務委託 施設整備・運営事業者の決定</p> <p>令和9年度～令和10年度 敷地造成、建築工事</p> <p>令和11年4月～ 営業開始</p>
(2) 対象地	
①所在地（交通情報含む）	<p>岡山県井原市芳井町築瀬地内（国道313号沿い）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道井原線井原駅から車で約10分 ・井原市役所本庁から車で約8分 ・山陽自動車道「笠岡IC」から車で約35分
②敷地面積	約28,000㎡
③土地利用上の制約	<p>整備計画地は都市計画区域外であるため、容積率・建蔽率に関しては法的な制限はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業振興地域（農業振興地域の整備に関する法律） → 整備計画地の農地は農用地区域外 ・みなし過疎（過疎地域自立促進特別措置法） ・特定農山村地域（特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律）
④所有者	民地（令和7年度から令和8年度にかけて用地買収を行う）
⑤周辺施設等	1km圏内に、公共施設としては、歴史民俗資料館、公民館、児童会館、小学校、中学校、生涯学習センター、図書館、健康増進福祉施設が立地しています。
⑥対象地周辺の環境	<ul style="list-style-type: none"> ・整備計画地の隣接には、ホームセンター、コンビニエンスストア、酒造販売所（国の有形文化財）があります。 ・北へ約3km進むと県立自然公園「天神峡」があり、川遊びやキャンプなど、年間約32,000人が訪れています。 ・北へ約1.4kmの位置へ、この地域の唯一のスーパーマーケットがあるが、国道の橋の架け替え工事により近く立退きが決定しています。 ・市内には多くの飲食店がありますが、現在、大型バスに対応できる店舗はありません。 <p>○交通量（令和6年2～3月平常時調査結果）</p>

	平日 8,028 台/24 時間、休日 6,290 台/24 時間
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<p>○総人口 36,255人(令和7年5月末現在) (16,602世帯) 〔令和2年国勢調査から〕</p> <p>○総人口 38,284人</p> <p>○昼夜間人口比率 95.1%</p> <p>○夜間人口 38,384人、昼間人口 36,493人</p> <p>○15歳未満人口 3,880人</p> <p>○15歳以上64歳以下人口 20,028人</p> <p>○65歳以上人口 14,355人</p> <p>○就業人口 18,727人</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1次産業 1,147人 ・第2次産業 6,763人 ・第3次産業 9,898人 ・分類不能 919人 <p>本市では、温和な気候により「ぶどう」や「明治ごんぼう(ごぼう)」「美星の乳製品・豚肉加工品」などの特産品があるほか、古くから繊維産業が盛んで、「井原デニム(ジーンズ生地)」は、有名ブランドの生地として使用されるなど、世界各地で高い評価を得ています。</p> <p>また、令和3年11月に本市美星町は、星空版の世界遺産とも言われるダークスカイ・インターナショナルの「星空保護区・コミュニティ部門」でアジア初の認定を受けました。</p>

■ 添付資料

- ① 井原市賑わい創出拠点施設計画概要
- ② 計画地の位置図
- ③ 整備イメージ図