

井原市賑わい創出拠点施設(道の駅)の整備・運営 に関するサウンディング型市場調査

事業概要

(令和7年6月時点)

井原市

事業の背景と目的

井原市は、岡山県の西南部に位置し、平成 17 年（2005 年）3 月 1 日、生活・経済・交通圏などで密接な結びつきのあった、井原市、後月郡芳井町及び小田郡美星町の 1 市 2 町が合併し、現在の「井原市」が誕生しており、西は広島県に接しています。高梁川支流の小田川が、地域の南部を西から東へ貫流し、その流域の平野部に市街地が形成されています。また、北部は、標高 200～400 メートルの丘陵地帯で吉備高原へと続いています。

地形的には井原市街地を除いては、ほとんどが山々に囲まれた農山村で、全体的に温和な気候に恵まれ、「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あり、「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。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。

こうした中、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。そこで、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、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（道の駅）の整備を検討しています。



対象地

岡山県井原市芳井町築瀬地内（敷地面積 約 28,000 m²）

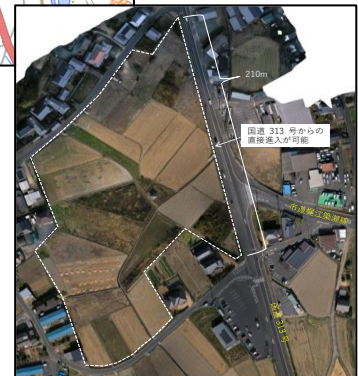
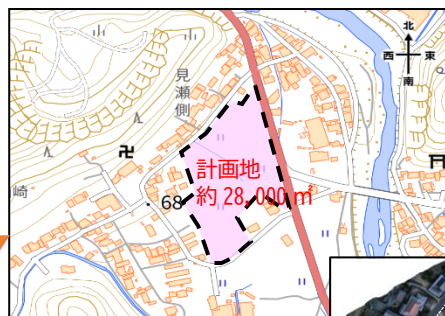
整備計画地は、井原市芳井町築瀬地内に位置し、国道 313 号沿いに広がった農地となります。計画地から井原市芳井支所との距離は 1.4 km、芳井歴史民俗資料館との距離は 1.0 km、井原市芳井健康増進福祉施設 ASUWA 及び芳井生涯学習センターまでの距離は 0.7 kmとなっています。

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ます。

計画地は、都市計画法に基づく都市計画区域外となります。地域指定の一覧を下表に示します。

地域名	法律名等
農業振興地域 （候補地の農地は農用地区域外）	農業振興地域の整備に関する法律 （昭和 44 年法律 58 号）
みなし過疎	過疎地域自立促進特別措置法 （平成 12 年法律第 15 号）
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 （平成 5 年法律第 72 号）

※ 計画地は都市計画区域外であるため、容積率・建ぺい率に関しては法的な制限はありません。



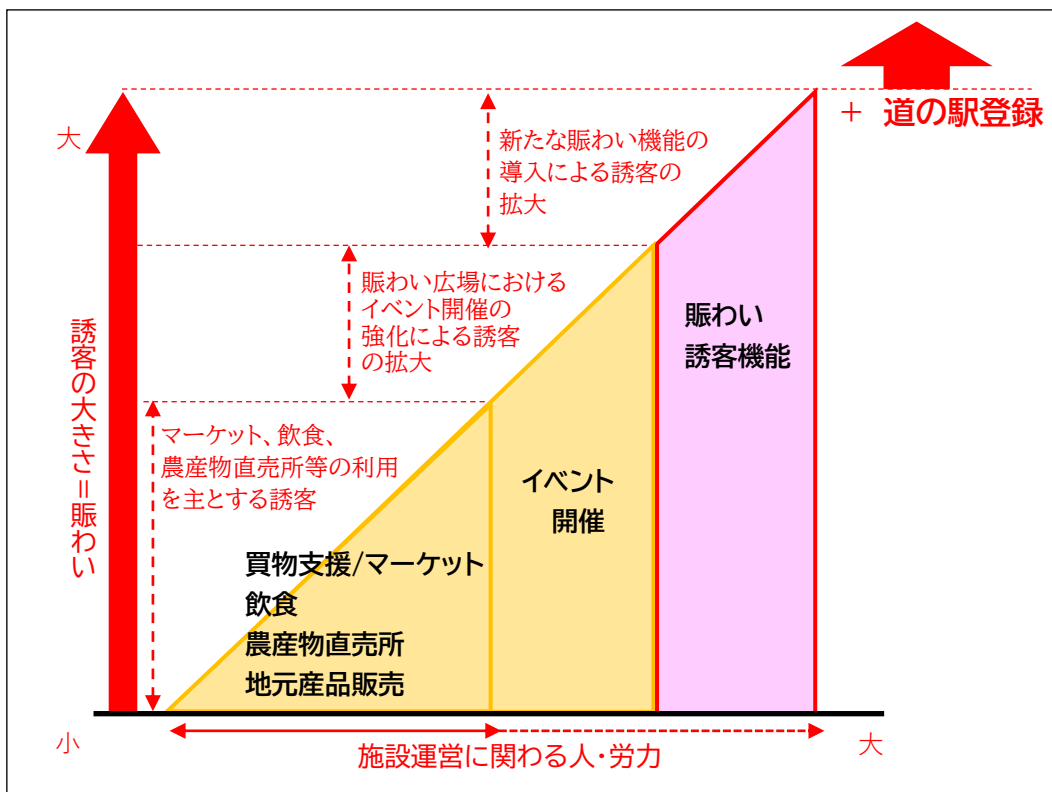
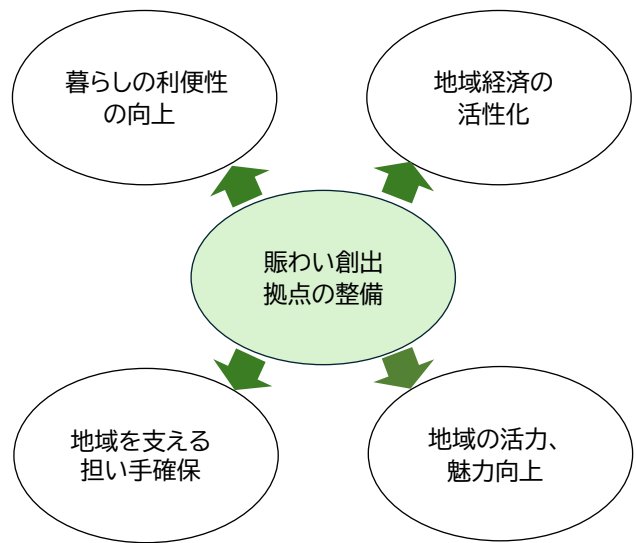
賑わい創出拠点施設（道の駅）の整備コンセプト

生き生きと暮らす未来をみんなで作る

～ 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 ～

山々に囲まれ、小田川沿いののどかな風景のなか、地域住民の快適な暮らしを支えるサービスを提供するとともに、地域外から多様な世代が訪れ、地域とのつながりを育みながら、いつまでも生き生きと暮らせる未来をみんなで作っていく拠点づくりを目指します。

また、災害時を想定し、防災設備や施設の多機能化を図るとともに、ユニバーサルデザインの採用による誰もが利用しやすい施設づくり、省エネ設備の導入による環境負荷低減等を図っていきます。



賑わい創出拠点施設（道の駅）の整備方針

整備方針1 地域住民の暮らしを支え、誰もが気軽に利用できる施設づくり

- ・食料品等の日常の買い物ができるなど、地域住民の暮らしを支えるサービスを集約させます。
- ・公共交通の乗降場を設け、地域住民と来訪者の移動手段を確保します。
- ・防災設備を備え、災害時に指定緊急避難場所や支援拠点として活用できるなど、地域防災力の強化に寄与します。

整備方針2 地域経済を活性化させ、地域が持続的に潤う施設づくり

- ・直売所による地元農産物の販売強化を図り、出荷者の生産意欲の向上につなげます。
- ・地元産品の魅力を紹介し、販売することで、地場産業の活性化を図ります。
- ・飲食の提供を通じて、地元食材の消費拡大のほか、周辺の飲食店等との連携を図ります。
- ・出荷者同士が話し合い、交流できる場を提供し、直売所の魅力向上や地元農産物を使った加工品開発などの活動を支えます。

整備方針3 地域の魅力を発信し、多様な世代が交流する施設づくり

- ・井原市全域の様々な魅力を情報発信する場や SNS の積極的な活用により、地域情報の認知拡大と誘客を図ります。
- ・地域主体の交流活動や各種イベントが開催できる場を提供し、来訪者との交流、賑わいづくりを育みます。
- ・小田川の川遊びや自然観察会など、地域をフィールドとしたイベント開催を通して、地域への親しみや愛着を育みます。
- ・子どもが遊べる遊具や広場など、子育て世代が立ち寄りやすい場を提供することで、誘客と交流を促します。

整備方針4 地域の担い手を育み、地域人材が活躍する施設づくり

- ・仕事の間として活用できる場を提供することで、多様な人が地域住民や地域とつながる機会を創出します。
- ・地域人材が活躍できる場や高齢者の持つ知識や技能を有効に生かせる場を創出します。
- ・地域資源や地域人材を活用したものづくり体験や体験農業などを通して、交流人口・関係人口の拡大と担い手を育みます。

賑わい創出拠点施設(道の駅)に必要な導入機能

賑わい創出拠点施設（道の駅）整備のコンセプトと整備方針を踏まえて、必要な導入機能を以下に整理します。

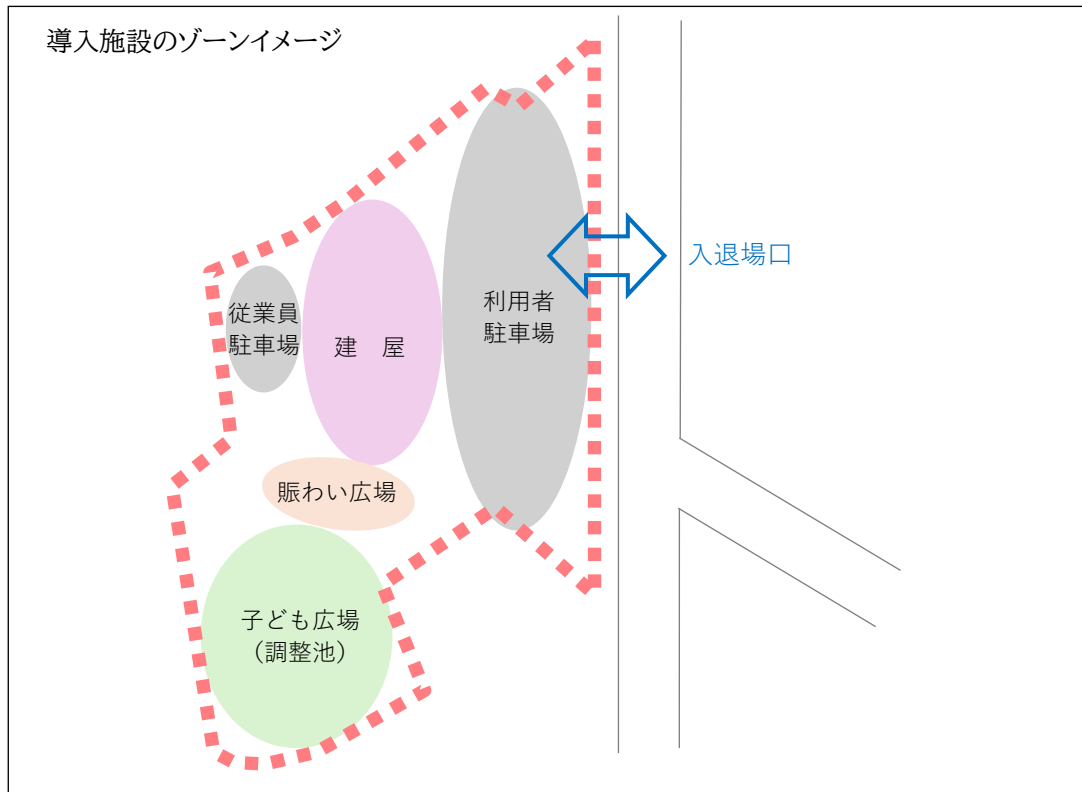
整備方針	地域課題解決機能（ハード事業）
施設拠点として必要な機能	・ 駐車場
	・ トイレ（授乳施設等を含む）
	・ 事務室（施設運営スペース）
【整備方針1】 地域住民の暮らしを支え、誰もが気軽に利用できる施設づくり	・ 買物支援・マーケット
	・ 公共交通の乗降場
	・ 防災（※提案型）
【整備方針2】 地域経済を活性化させ、地域が持続的に潤う施設づくり	・ 農産物直売
	・ 地元産品販売
	・ 飲食
	・ 多目的研修室
【整備方針3】 地域の魅力を発信し、多様な世代が交流する施設づくり	・ 観光案内・情報発信
	・ 賑わい広場（イベント広場）
	・ 子供の遊び場（屋内外）
【整備方針4】 地域の担い手を育み、地域人材が活躍する施設づくり	・ ワーキングスペース（※提案型）

買物支援・農産物直売については、地域農産物の直売所として2事業者がテナントとして当施設へ参入を希望されている。

また、公共施設、民間事業所の2事務所が併設されることを想定している。

賑わい創出拠点施設(道の駅)配置計画 (想定)

現時点での施設配置（ゾーン）・規模のイメージ案になります。確定したものではありませんので、あくまでも参考としてご理解願います。



施設	機能区分	内容 (想定規模等)
建屋	・農産物直売所	170 m ²
	・地元産品販売	産品販売は屋外や空いたスペースも利用
	・買物支援・マーケット	330 m ² 内バックヤード 100 m ²
	・飲食	140 m ²
	・多目的研修室	200 m ² 研修室 50 m ² ×2 室 調理室 100 m ²
	・事務室	140 m ² 30 人規模 (更衣室、倉庫を含む)
	・トイレ	120 m ² 男性用 5 個(大 2、小 3) 女性用 10 個
	・子ども室内遊戯施設(多目的スペース)	500 m ²
	・24 時間トイレ (ベビーコーナー含む)	100 m ² 男性用 4 個(大 2、小 2) 女性用 6 個
	・観光案内・情報発信	60 m ²
広場	・賑わい広場 (イベント広場)	1,500 m ²
	・子ども広場 (芝生・噴水・遊具広場)	3,500 m ²
駐車場	・24 時間駐車場	5,100 m ² 小型車 119 台、大型車 4 台 障がい者用 3 台分
	・利用者駐車場 (地域振興施設分)	
	・従業員駐車場	
	・公共交通の乗降場	

事業手法案

事業手法については、下表の4つが想定されますが、本市では下記の①～③の理由により、DBO手法、市の財政負担の平準化の観点から、事業期間にわたって建設費を割賦払いできるPFI(BTO)手法による事業実施も検討しています。

サウンディング市場調査を踏まえて、事業目的を達成できる他の手法の導入可能性についても調査・確認を行ったうえで、最適な手法を決定します。

- ① 定量的評価方式であるVFM算定の結果からでは、DBO手法が最も本市の財政負担額の削減効果が高い結果となった。
- ② 民間事業者がこれまで蓄積してきた技術・ノウハウを販かい創出拠点施設の整備・維持管理・運営に発揮することにより、市民等の多様化するニーズに対応できるとともに、継続的・安定的な施設運営を実現されることが期待できる。
- ③ 官民連携事業では、事業実施のために必要な事務手続き等が発生する一方、施設整備・維持管理・運営等が少数の発注・契約に基づいて実施されることから、効率的な行政運営につながることを期待できる。

事業手法	内 容	資産保有		資金 調達	施設 整備	維持 管理	運営
		土地	建物				
公設公営	公共が直接業務を実施するか、単年度又は複数年度で個別業務毎に民間に業務委託する。	市	市	市	市	市	市
指定管理	施設整備は公共が発注するが、運営管理を行う民間を募集し、指定管理者に運営管理を行わせる。	市	市	市	市	民間	民間
DBO	従来の公共整備手法の延長上で、設計施工・運営管理を一括発注する。	市	市	市	民間	民間	民間
PFI (BTO)	民間が建設、完工後所有権を公共へ移転、民間が運営管理を行う。	市	市	民間	民間	民間	民間

