

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結果の公表

サウンディング型市場調査は、賑わい創出拠点施設（道の駅）を整備するにあたり、設計・建設・維持管理・運営について、民間事業者から意見を収集し、今後の事業実施に向けた条件等の整理・検討に活用することを目的として実施したものです。

つきましては、その結果概要を公表します。

1 実施の流れ

実施要領の公表	令和7年7月1日（火）
説明会の開催	令和7年8月6日（水）
サウンディングの実施	令和7年8月25日（月）～令和7年8月27日（水）

2 実施方法

説明会 : Zoom を使用した WEB 形式での実施

サウンディング : Zoom を使用した WEB 形式での実施

3 参加事業者数

説明会

設計関係	2 社	
建設関係	4 社	
運営関係	9 社	合計 15 社

サウンディング

設計関係	3 社	
建設関係	3 社	
運営関係	11 社	合計 17 社

※参加事業者のノウハウ等を保護するため、参加事業者の名称は非公表とします。

4 調査内容

- (1) 立地性からみた集客性・事業性について
- (2) 事業内容（整備コンセプトや整備方針）について
- (3) 導入機能とその役割・必要規模について
- (4) 事業手法について
- (5) 事業者との連携について
- (6) 維持管理運営期間・事業スケジュールについて
- (7) 市への要望・参画条件・付帯事業の可能性について
- (8) その他

5 サウンディング結果

多くの民間事業者の皆様より様々なご意見・ご提案をいただきました。そのご意見・ご提案の要約・抜粋を結果概要として公表します。

○設計関係事業者からの意見概要

調査内容	意見概要
立地性からみた集客性・事業性	・岡山県西南部エリアを盛り上げる要の施設になると思われる ・車でのアクセス性が高い立地と思われる ・集客の目玉となる魅力的なものが必要 ・道路周辺の魅力発信と目的地・経由地となる仕掛けが必要 ・広域商圈に対する施設のポジショニング、コンセプト、ターゲット設定が必要 ・休日、平日及び季節の変動を捉えた慎重な収支計画が求められる
事業内容	・単なる物販施設でなく地域課題に向き合う施設の位置づけにしているところがよい ・施設内にとどまらず、周辺資源を活かした観光拠点となるのもよい ・施設を商業施設として消費者から支持されるような視点から運営する必要がある ・事業スケジュールに余裕がない
導入機能・必要規模	・井原デニム等の特産品を活用し強力な発信拠点施設にする ・公共施設の統合も併せて検討するのが望ましい ・滞在型機能の導入が良い
事業手法	・事業手法に関する意見はない（判断できない）
事業者との連携	・地元運営事業者との連携を必須にせず柔軟に対応できるようにしてもらいたい ・特定の事業者(業種)に負担が偏らないように実施方針を整理してもらいたい
維持管理運営期間・事業スケジュール	・15年程度で特に異論はない
市への要望・参画条件・付帯事業	・県外の事業者も参加できるように配慮願いたい ・整備する施設等に制約等があれば予め公表してもらいたい

○建設関係事業者からの意見概要

調査内容	意見概要
立地性からみた集客性・事業性	・計画地は魅力的なエリアだと思う ・隣県及び周辺市町村からの集客が見込める ・近隣に交流施設等がないため集客が期待できる ・観光資源、アクセス性は良いが、笠岡 IC から距離があり遠方からの来訪者数が心配 ・少子高齢化に伴い、持続的な集客力の維持が課題 ・平日に集客できる施設(機能)の導入が必要
事業内容	・賑わい創出拠点として地域の活性化に繋がることがよい ・他の類似施設との差別化が重要 ・地元事業者との連携、役割分担について不明確
導入機能・必要規模	・屋内施設を充実することで家族層や児童・園児等の需要が見込める ・地域の方が普段使いできる施設(遊び場等)は、一時的でなく持続的な賑わいに繋がる ・いろんな人への支援スペースやキャンプサイトも検討してみるとよい ・地域資源、環境を利用した集客機能・施設が必要
事業手法	・DBO方式で効率的な運営を考えた導入が望ましい ・DBO方式で実施すれば、参加しやすい
事業者との連携	・地元事業者や団体との連携は必要 ・地元事業者と連携し集客に繋がる施設を提供したい ・建設面では地元企業と連携しやすい条件整備の検討を望む
維持管理運営期間・事業スケジュール	・全体の事業期間に余り余裕がないように感じる ・長期の運営になるため修繕等を考慮した材料の提案をする
市への要望・参画条件・付帯事業	・参加資格要件に特殊な要件を求めないようにしてください

○維持管理・運営関係事業者からの意見概要

調査内容	意見概要
立地性からみた集客性・事業性	・ 国道からの直接進入が可能でアクセス性に優れている ・ 買物支援や公共交通、防災機能を持たせることで地域住民の平日利用が見込める ・ 都市計画区域外で自由度の高い整備が可能 ・ 周辺商業施設が少ないエリアであり集客が期待できる ・ 観光誘客や目的地型のコンテンツ整備が必要 ・ 地域住民の参加型施設にもなるよう工夫が必要 ・ 観光導線上でないためソフト面での集客要素が必要 ・ イベント実施時には騒音や交通への影響等、近隣住民への配慮が必要
事業内容	・ 整備コンセプトの地域課題解決と資源活用の両立に共感する ・ 施設に生活支援と観光誘客をバランス良く組込む方針は実効性が高い ・ 防災拠点機能、全世代にやさしい施設づくりの視点は、公共性・社会的価値の高い取り組みといえる ・ 導入機能の優先順位、平日需要の確保策の具体化が望まれる ・ 防災・福祉・子育て・観光機能のバランスとターゲット層の優先順位を明確化した方が良い ・ サービス提供者と連携した買物弱者対策の構築も大切である ・ ここならではの価値を提供できるコンテンツを創出することが重要 ・ イベント人材等の確保が重要になってくる
導入機能・必要規模	・ 農産物直売所や飲食、観光案内、イベント広場、子どもの遊び場などの導入は妥当である ・ 地域住民の暮らしの支援と観光誘客をバランスよく意識した構成であり方向性は妥当である ・ 地元の団体や住民が主体的に取り組める場と仕組みがあった方が良い ・ 平日利用促進のため、地域住民やビジネス利用を取り込むことが望まれる ・ 飲食スペース、厨房、農産物直売所、マーケットについては拡充が必要と考えられる ・ 多目的研修室、調理室は利用頻度により配置検討が必要と考える ・ 施設職員の配置がなくても安全に運営できる遊具の選定が必要 ・ 屋内遊戯施設は料金を高くすると利用されない、格安にするとランニングコストを賄えないと考えられる ・ 公募時に自由度を持たせた要求水準内容にすることも一つのやり方だと考える
事業手法	・ DBO 方式が妥当と判断した事業者…… 8 事業者 ・ DBO・PFI いずれの方式でも問題ないと判断した事業者… 2 事業者 ・ BDO 方式を検討してみるのも良いと思う（1 事業者） ・ DBO 方式とする場合 SPC の設置を必須事項から外してもらいたい（1 事業者） ・ どちらの方式でも SPC を設立することが望ましい（1 事業者） ・ SPC マネジメントを出来る企業が限られるため、応募数が減少する可能性が高くなると考える

事業者との連携	・地元事業者、団体とは、特産品供給、イベント運営、人材活用等で積極的に連携したい ・農産物直売所や飲食店、地域イベント、観光案内などは地元主導型の運営で魅力が増す領域だと考えている ・事業者や団体等との調整、責任範囲の明確化が重要な課題となる ・農産物直売に関してはＪＡ晴れの国岡山、地元直売所、農家との連携が基本と考える ・連携を図るために面識(マッチング)を持つ場の創出が必要と考える ・設計、建設、運営事業者の連携について、マネジメント費用を別途検討したい
維持管理運営期間・事業スケジュール	・維持管理運営期間 15 年は妥当である…… 8 事業者 ・維持管理運営期間 20 年以上を希望する…… 1 事業者 ・維持管理運営期間は事業性の在り方で異なる…… 1 事業者 ・維持管理運営期間が長期に渡ると物価スライド等の影響が懸念されるため、コスト変動に関する対応を望みます ・設計から建築完成まで 2 年間は短いと感じる
市への要望・参画条件・付帯事業	・長期間の事業であり、幅広い事業者の参画のためには物価変動のリスクが障壁となるので、これに対応できるように考えてもらいたい ・事業実施まで物価高騰等が進んで行くので、十分な事業費を検討いただきたい ・地元関係者（事業者、農家、団体、住民等）との連携をスムーズに進めるため、市にはコーディネーター的な役割で関与してもらいたい ・リスク分担の公平性が担保できないものはサービス購入型、維持管理運営は独立採算型など、収支を適正に判断して持続可能な事業計画の組み立てが必要 ・事業の公募までに対面型の説明会があれば良いと思う ・公募時にイメージ(参考図)を出すことで提案内容を考える上での妨げになることが懸念される。仕様書の表現方法等を検討してください ・公募期間はなるべく長くともってもらいたい（8 か月程度） ・付帯事業については施設の状況を的確につかむため 2 期に分けての導入でも良いと思う ・付帯事業について独立採算事業とすると参画可能な事業者の幅が狭まるので、一部サービス購入型の事業とするのが良い ・付帯事業に必要な施設整備に関しても一定の行政負担を希望する

6 今後の進め方

本サウンディング型市場調査をとおして、多くの民間事業者の皆様より様々なご意見・ご提案をいただきました。今後は、本調査結果を踏まえ、施設整備に係る条件・課題等の整理を行い、効果的な賑わい創出拠点施設の設置に向けて、事業実施の調整を進めてまいります。