

道の駅「来夢とごうち」・周辺施設整備における
公募型サウンディング調査 報告書

1 公募型サウンディング調査の概要

(1) 実施方法

町ホームページに事業概要資料を公表し、申込みのあった事業者を対象に対話を実施しました。
対話は1対1での非公開の場で、対面又はWEB会議システム（Zoom）にて1者1時間程度で実施しました。

(2) 対象事業者

調査に参加した事業者は次のとおりです。

分野	事業者数	選定の観点
建設	1社	道の駅事業を含むPPP/PFI事業の実績が豊富な事業者
設計	1社	県内に拠点を置くPPP事業の実績を有する事業者
企画運営	3社	道の駅の指定管理・PPP/PFI事業等の代表実績を持つ事業者
コンサル	1社	PPP/PFI事業のマネジメント等の実績を持つ事業者
子育て	1社	子ども向け大型遊具や子育て支援サービスの受託等をおこなう事業者
合計	7社	

(3) ヒアリングの内容

- ① 立地性について
- ② 事業内容・コンセプトについて
- ③ 敷地条件について
- ④ 導入機能について
- ⑤ 事業スキームについて
- ⑥ 地元事業者との連携について
- ⑦ スケジュールについて

2 民間事業者からの主な意見

(1) 立地性について

- ・ IC 近くで立地が良く各観光拠点へ向かう交通の要所にあり、四季を通じた自然の魅力があり高いポテンシャルを有している。
- ・ 恐羅漢山もあることで、冬はスキー客、夏は登山客やキャンパー等、一年を通してアウトドアを好む方が訪れやすい立地だと考える。
- ・ 計画地が分断されているので一体性を確保できるか懸念される。
- ・ 島根県側からの来訪者を道の駅へ誘導する仕組みも必要である。

(2) 事業内容・コンセプトについて

- ・ 安芸太田町の「食」、「特産品」、「情報」の提供を軸とする点は、道の駅のコンセプトとして非常に分かりやすく共感できる点だと考える。
- ・ 本施設のターゲットは観光客なのか地域住民なのか、どんな特徴・目的を持った道の駅としたいのか、ストレートで分かりやすくコンセプトを示してほしい。
- ・ 例えば子どもをターゲットにすると、多世代を呼び込むことができる。多世代向けには、高齢者も楽しめる施設にすることも必要。
- ・ 立地の特性を活かし、アウトドアやアクティビティ好きの拠点とすれば、他にはない「新道の駅」の実現へとつながると考える。エリアマネジメントを含めた各観光地との連携機能が必要。
- ・ 人口 5 千人弱に対して観光人口の方が多いと考えられるので、交流人口を増やす機能も必要。
- ・ 災害に対しての課題や、BCP についても明確にすべきではないか。

(3) 敷地条件について

- ・ 本施設や町のシンボルとなるようなものが道路側から見ると望ましい。例えば、遊具が設置されている道の駅を見ると、子どもにアプローチした施設や地域という印象を与えられる。
- ・ 農産物直売所と本館を一体化させることが望ましい。
- ・ 先方の意向もあるが、コンビニエンスストアも含めた合築とできれば、利便性や管理効率性が向上すると考えられる。
- ・ 子どもに関する施設について、別区画ではなく他の店舗と隣接する箇所に整備することで駐車場内の移動を抑制でき、安全性を高められる。子育て世代の利用者が安心して買い物ができる。
- ・ どのような敷地条件でも提案は可能だが、関係者との事前調整は町で実施すべき。

(4) 導入機能について

- ・ 飲食について、フードコート形式で様々な食事が楽しめる形態は、小さな子どもから高齢者まで、幅広い世代が訪れやすい場所になる。落ち着ける店舗形式を併用するとより効果的である。
- ・ 物販については、地域利用確保が収益基盤の安定には重要となるため、日常的な買い物需要にも対応できるラインナップや町外・県外の製品の取扱い等で町内客のニーズも勘案すべきである。
- ・ 子育て機能について、屋外だけではなく屋内のあそび場も検討したほうがよい。天候に左右されずに利用できる屋内の遊び場は町民が日常的に利用できる機能でもあり、また屋外レジャーが中心の地域の観光資源を補完できる機能でもあると考える。
- ・ 店舗運営は市場の動向に合わせて機動的に変化させていく必要があるため、事業期間中に当初提案とは異なる形態やスキームとなることについて、一定の条件のもと、町と協議のうえで認める形式が望ましい。
- ・ 各機能について、必須施設か必須でない施設かを明確に提示し、町の実現してほしいことを明確にしてほしい。
- ・ 物販飲食の売り場面積については、予算内で柔軟に提案できる余地を残してほしい。

(5) 事業スキームについて

- ・ 管理運営の中心を担う地域商社が設計段階から関与することが必要と考える。
- ・ 財政の平準化ができる観点からは、シンプルな仕組みのPFI（BT0）方式が望ましい。
- ・ 資金調達のリスク及びコスト軽減の観点からは、DBO方式が望ましい。
- ・ 町が設計建築費用を負担するスキームであれば、事業参加しやすい。
- ・ テナント料は固定値か変動型かどちらかについて明確に決めるのではなく、2つを組み合わせるなどで、町が安定的に収入を得られる仕組みも必要。

(6) 地元事業者との連携

- ・ 地元企業との連携により地元の良い品や地元でしか味わえない物、工芸品等を共同で開発出来ることや、地元企業の連携による付帯事業が実施可能であり、有利な点と考える。
- ・ 一方で、「新道の駅」として施設を展開していくにあたって、リニューアル感をどう出すかが課題である。また、現在のテナント条件が変わることへの不満や、地元企業活用への過度な条件設定による競争性の低下等が懸念される。

(7) 事業スケジュールについて

- ・ 工事中の営業について、道の駅の目的と機能である「休憩」「情報発信」「地域連携」を最低限継続させるほか、工事の工夫次第で一部店舗の営業継続は可能だと考える。
- ・ 工事中に道の駅営業を継続するのであれば、安全確保用の養生等にコストがかかるため、十分な予算確保を望む。
- ・ 民間投資部分を回収するには10～15年間が必要であるため、考慮した期間設定を望む。
- ・ 事業者公募から供用開始までが長期間であるため、民間テナント確保に懸念が生じる。

3 総括

- ・ 立地性に対する評価は高く、オールシーズン通じて集客の可能性があるとの意見が多数であった。アウトドアやアクティビティ等、豊富な自然と触れ合える環境を生かしたサービス実施により他の道の駅の差別化を図れるとする意見が多数あげられた。
- ・ コンセプトや事業内容には共感が得られた一方で、ターゲットの絞り込みを明確にすることで提案しやすくなるとの意見が複数あげられた。
- ・ 敷地条件については既存店舗との合築の利点などが示された。また、提案敷地に関する諸条件の事前整理は町で実施していただきたいという意見が多数あげられた。今後、関係者との協議により具体的な敷地条件を定める必要がある。
- ・ 導入機能については、各社から様々な提案が寄せられた。事業者に応じて柔軟に規模や配置等を提案できる要求水準とすることが望まれる。
- ・ 事業スキームについて、DBO又はPFI（BT0）での実施は可能との意見が示された。今後は定量的・定性的に両スキームを比較検討し、方針を決定する必要がある。
- ・ 地元事業者との連携については、連携によるメリットや経済効果についての利点が示された一方で、競争性の確保についての懸念が示された。今後、詳細な公募条件を検討する必要がある。
- ・ 事業スケジュールについては概ね可能という意見が示された。今後、工事期間中にどこまで既存営業を継続するかの条件について検討する必要がある。