

赤磐市における道の駅を核とした公共ゾーン 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6年11月時点）

赤磐市

赤磐市は、岡山県南東部に位置し、「平成の大合併」により平成17年3月7日に赤磐郡内の山陽町、赤坂町、熊山町及び吉井町の4町が合併して誕生しており、北部は美咲町、久米南町、東部は和気町及び備前市、南部は岡山市にそれぞれ隣接しています。

晴れの国岡山の中でも年間を通して降水量が少ない温暖な気候に恵まれており、自然災害が少ないことが特徴で、そのような豊かな自然を生かして、水稻、ぶどう、白桃、黄ニラなどブランド力の高い農作物を生産しています。さらには、多くの史跡や由緒ある神社など地域に根付いた歴史と伝統文化があります。

また、赤磐市は広域交通結節点となる県都に隣接しているとともに、市の南部には山陽自動車道の山陽ICが位置し、南北には地域高規格道路の美作岡山道路や広域農道の整備も進められ、道路交通網が充実していますが、旧山陽町には鉄軌道の駅がなく、公共交通はバスに依存している状況です。

そのような状況の中、岡山県の東の玄関口として一定の交通需要があるものの、道の駅等の休憩施設が無い場合、大半が通過交通となっています。

そこで、さらなる地域振興や産業振興、交通需要等の課題解決の拠点として、岩田地区に道の駅及び交通ターミナル等を核とする公共ゾーン（以下「道の駅」という。）の整備を検討しています。

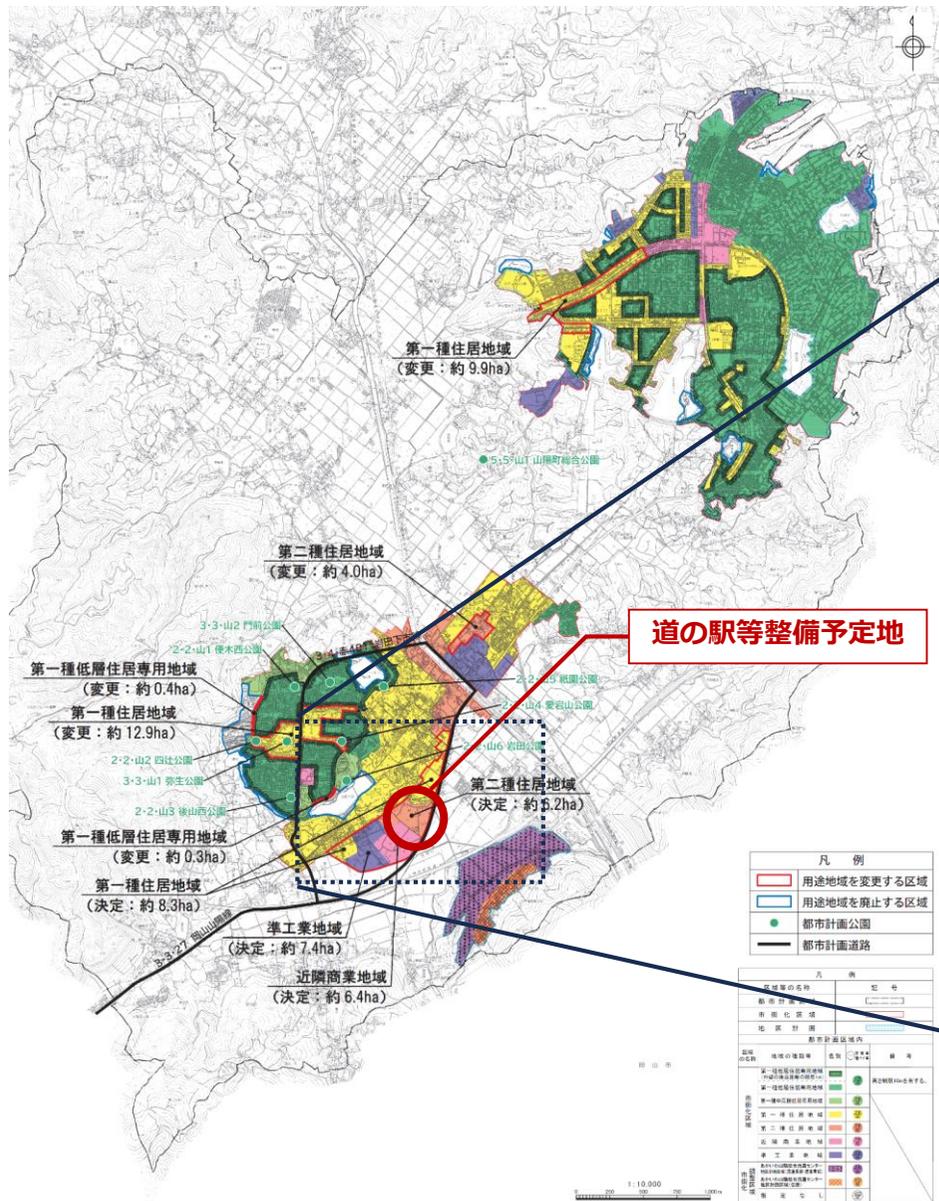


位置図と自動車での移動時間➡

岡山県赤磐市岩田地区

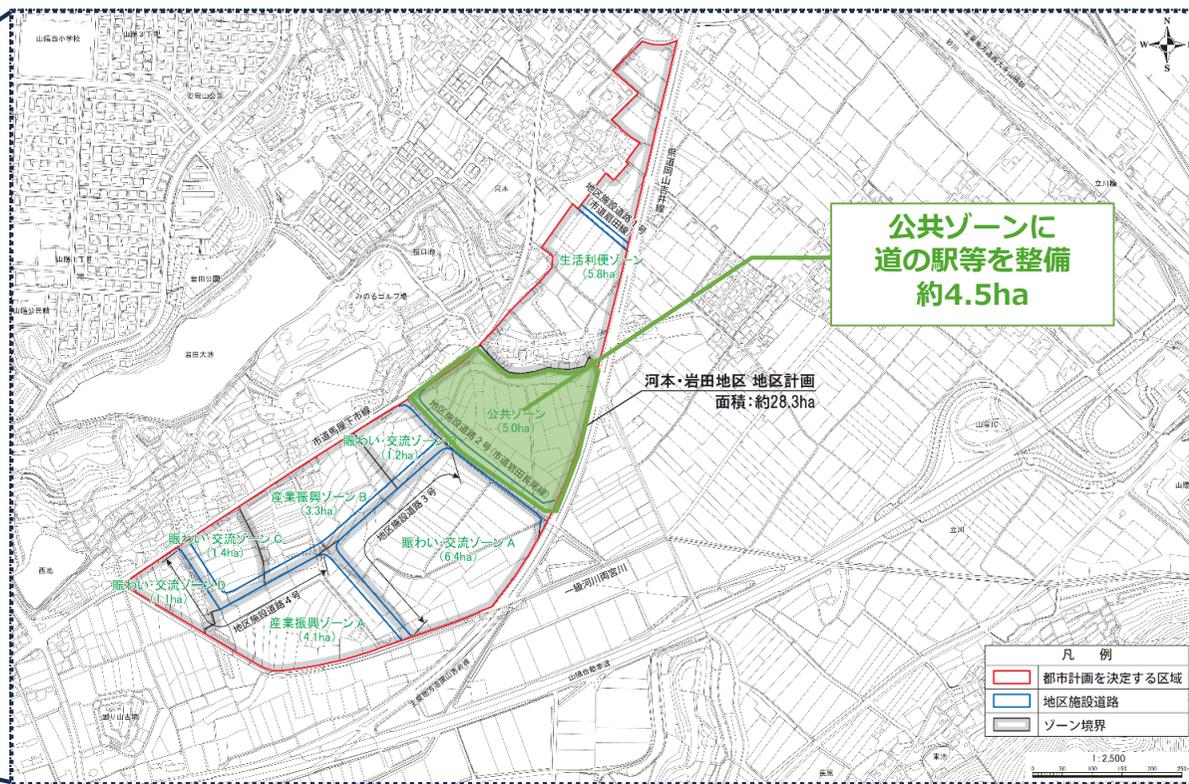
なお、対象地は、現在は市街化調整区域となっていますが、令和6年度中に市街化区域（用途地域：第二種住居地域）への編入を見込んでいます。

※下図は、現在都市計画決定手続き中の資料



[交通アクセス]

- ・岡山駅から車で30分
- ・赤磐市役所から車で5分
- ・山陽ICから車で5分



※賑わい交流ゾーンや産業振興ゾーンは、民間による商業施設（複合型）や宿泊施設等の整備を想定（現状未確定）

「結び」と「成長」の地域創造拠点 —持続可能な赤磐の創造—

地域の持続可能性を強化するために、人、農業・農産物、観光の「結びの場」として、結びつきから新たなアイデアや価値を生み出し、赤磐市の地域成長に繋げ、持続可能な未来を創造することを目指した道の駅とします。

—地域資源への誘導—

産直市・観光農園

レジャー施設
スポーツ施設



食・酒蔵

歴史・文化資源

- ・回遊性・周遊性の向上
- ・観光業の成長

—多世代の交流—



- ・愛着と誇りの醸成
- ・地域コミュニティの構築

—農業・農産物の循環—



- ・担い手の確保、技術の継承
- ・生産力の向上
- ・農産物の循環

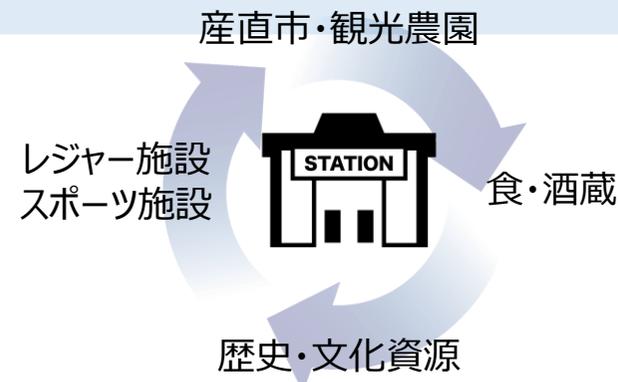
赤磐市が持つコミュニティ、農産物、観光資源を最大限に循環（小さな循環と大きな循環）させ、活かすことで、地域の成長へ

整備方針1 人と観光資源・地域資源をつなぐ結びの拠点づくり

訪れる人々を地域の観光資源へつなぐための玄関口づくりを行い、農業体験や地元の文化・伝統を観光の切り口として、新たな観光客を迎える「地域の結び口」としての役割を果たします。また、道の駅と地域をつなぐ交通の結節点とします。

－関連する導入機能－

レストラン・カフェ、観光案内所（情報発信スペース）、観光ツアーデスク、交通ターミナル（交通結節点）



整備方針2 結びつきの強い持続可能な地域コミュニティの形成

地域住民の生活の質の向上につながる場や市外の訪問者が交流する場を提供し、地域資源や地域の強みを共有し合うことで、持続可能なコミュニティを築きます。また、次世代の新規開業につながる場づくりや地元中高生等の社会学習の場づくりを行います。

－関連する導入機能－

物販施設、広場（イベント広場、屋外遊び場）、子育て施設（屋内遊び場）、チャレンジショップ



整備方針3 次世代を育む農業のバトンタッチの場づくり

地域住民や市外からの訪問者がレストラン・カフェ、物販販売施設等で、赤磐市農業の魅力と価値に触れ、地元の新鮮な農産物と結びつく環境を整え、地域農産物の需要を高め、地域経済の発展につなげます。また、地域の農業文化と技術を次世代へと引き継ぐため、若者や新しい担い手に向けた教育・実践プログラムを提供し、地域の農業の未来を守ります。

－関連する導入機能－

物販施設、レストラン・カフェ、農業研修施設（研修室・多目的スペース）



道の駅の整備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。

導入機能	概要
物販施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 赤磐市内及び近郊の特産品や加工品、お土産等の販売を行う施設とする。 ● 赤磐市内及び近郊のフルーツや野菜の販売ができるスペースを一部設け、市内直売所との連携を図るため、各直売所のフードロスを集約する、規格外の農産物を中心とした販売を行う等の地域農産物がより循環する工夫を図ることとする。 ● ふるさと納税のショールームとしての機能も持たせ、返礼品に実際に見て、触れて、味わいながら、直接寄付につながることをとする。
広場 イベント広場 屋外遊び場	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域のイベントや子どもの遊び場に活用でき、コミュニティ機能として、地域の人や来訪者が交流できる広場とする。また、屋根付きの屋外スペースも設けることとし、全天候型の空間とする。 ● 災害時の一時避難場所として利用する。また、災害時に活用するマンホールトイレやかまどベンチ等の設置を行う。
子育て施設（屋内遊び場）	<ul style="list-style-type: none"> ● 屋内で大人も子どもも安心して遊ぶことができる子どもの遊び場を整備する。
チャレンジショップ	<ul style="list-style-type: none"> ● 新規開業や地元中高生等の社会学習の場として、一時的・試験的な出店ができる施設とする。
レストラン・カフェ	<ul style="list-style-type: none"> ● 地元産の食材を活かした店舗が複数出店する「フードコート」の業態を想定する。また、休憩や軽食が楽しめるカフェの整備を行う。
観光案内所・情報発信 観光ツアーデスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の魅力や観光施設、地域資源、交通情報についての情報発信に加え、体験・交流を図る観光ツアーデスクとしての機能を持つ場とする。
交通ターミナル	<ul style="list-style-type: none"> ● 市民バスと路線バスをつなぐ交通の結節点としての機能を持たせる。
研修施設 農業学習 その他研修学習	<ul style="list-style-type: none"> ● 若者や新しい担い手に向けた教育・実践プログラムを提供するような場とする。 ● 特に農業の技術を次世代へつなぐための場としての役割を持たすこととする。
多目的スペース 休憩施設 避難所・避難場所	<ul style="list-style-type: none"> ● イベントや飲食スペース等に利用可能な多目的スペースとする。なお、災害時の一時避難所としても利用する。
備蓄庫	<ul style="list-style-type: none"> ● 災害時の食料・飲料水、毛布、燃料等を備蓄する。
コインシャワー	<ul style="list-style-type: none"> ● 休憩者が活用できるシャワー室とする。なお、災害時にも利用できるシャワー室とする。
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路利用者の利用を想定し、24時間利用できる施設とする。
授乳室	<ul style="list-style-type: none"> ● 24時間利用可能なベビーコーナー（授乳室、おむつ替え台等）を設置する。

下記の4つの事業手法が想定されますが、①～④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・確認を行なった上で、最適な手法を決定します。

- ① 本施設で提供するサービスは、情報発信や飲食物販等の民間事業者が得意とする内容が占める割合が高く、また各機能が相互に連携することでサービス向上や集客力向上等の相乗効果を発揮することに期待できるため、**施設の維持管理運営を一括して発注することが望ましい。**
- ② 上記①のとおり民間が主体的に関与する内容が多いことから、民間事業者の自由度を高めることで**創意工夫やノウハウを発揮しやすくすることが望ましい。**
- ③ 提供するサービスに応じた各機能の適正な規模や、利用者に応じた適切な動線配置、効率的にメンテナンスできるような設備配置など、**管理運営を見据えた施設設計**を行うことが必要。
- ④ 市の**財政負担を軽減**しつつ、長期安定的な事業継続が可能な事業手法の構築が必要。

類型	内容	設計	建設	維持管理	資金調達	施設所有
従来	市が初期投資費用（建設費用）の資金調達を行い、施設の設計建設、維持管理運営等は、個別発注	市 (委託)	市 (委託)	市 (委託)	市	市
DB	市が初期投資費用の資金を調達して事業者が施設の設計建設を行い、運営等は民間委託を行う	民間		市 (委託)	市	市
DBO	市が初期投資費用の資金調達を行い、事業者が施設の設計建設、維持管理運営等を一括して行う	民間			市	市
PFI (BTO)	PFI法に基づき、施設の設計建設、維持管理運営等を民間の資金、能力等を活用して一括で行う	民間				市

次の理由に基づき、本事業の維持管理運営期間を15年間程度として想定しています。

- ① 本事業は地域経済の活性化を目標として実施する事業であり、地域の経済基盤の核となる賑わい施設とするためには、短期的な集客事業の実施だけでなく、中～長期的な視点を持った事業実施により、施設や地域を徐々に成長させていくことが必要。
- ② 財政支出の平準化の観点から、事業期間が長いほど1年あたりの市の負担が小さくなる。
- ③ 本事業には施設の維持管理修繕も含めていることから、施設の大規模修繕が生じる可能性が高くなる15年以下とすることで民間リスクを軽減することが必要。
- ④ 事業期間が15年を超えると金利変動リスクが見込みにくくなる。

完成までの整備スケジュール案

PPP/PFI手法による整備を前提とした想定スケジュールは下記の通りになりますが、あくまでも現時点での案になりますので変更となる可能性があります。

- 令和7年3月頃 事業内容・事業手法案決定
- 令和7年度～令和8年度 実施方針の公表・事業者公募・事業者の選定
基本協定締結・事業契約締結
- 令和9年度～10年度 設計・建設・完成