

大網白里市道の駅整備検討委員会
第10回資料

目次

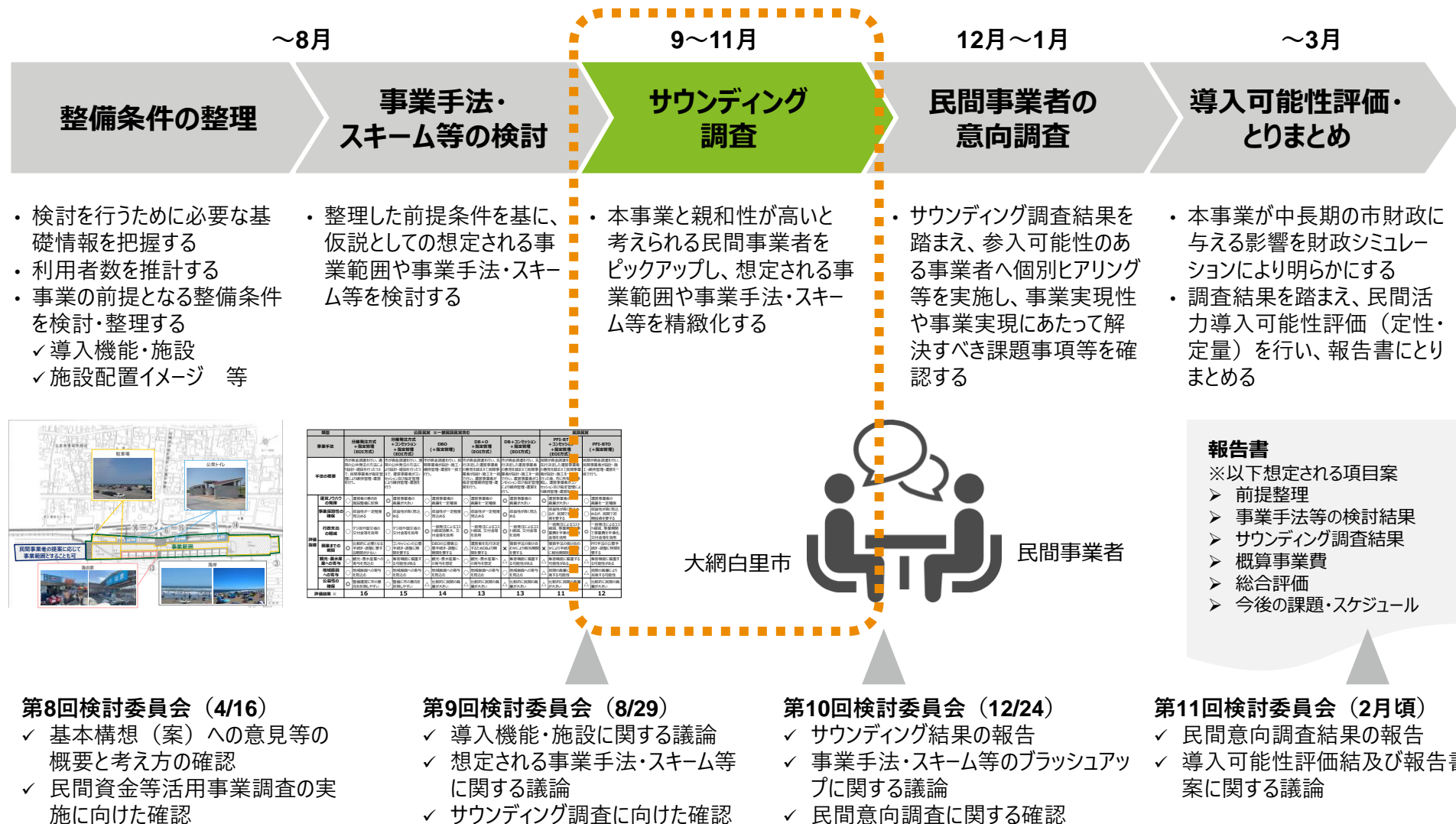
1. これまでの検討経緯と今年度の進め方	P.3
2. サウンディング調査結果	P.6
3. 事業手法・事業スキーム等の検討	P.11
4. 事業化に向けたスケジュール	P.19

1. これまでの検討経緯と今後の進め方

1. これまでの検討経緯と今後の進め方

想定される事業手法・スキーム等をサウンディング調査を通じて精緻化を行い、改めて民間事業者に実現可能性等を確認したうえで導入可能性評価をとりまとめます

1-1. 今年度の調査・検討の進め方・進捗状況



第9回時点では、事業手法として、分離発注方式×EOI方式やDBO/DB+O×EOI方式が想定されており、これら手法の導入可能性や民間事業者の参入意向を確認するため、サウンディング調査を行いました

1-2. 前回（第9回整備検討委員会）の振り返り

事業手法 評価指標			分離発注方式 ×EOI方式	DBO/DB+O ×EOI方式	PFI(BTO) /PFI(BT+O) ×EOI方式
評価 指標	民間	運営ノウハウの発揮	○ ・ 運営事業者の意向を施設整備に反映可能	○ ・ 運営事業者の意向を施設整備に反映可能	◎ ・ 運営事業者の意向を施設整備に反映可能 ・ 事業期間を長期に設定しやすい
		事業採算性の確保	◎ ・ 民間事業者は施設整備費用の負担なし（民間集客施設を除く）	◎ ・ 民間事業者は施設整備費用の負担なし（民間集客施設を除く）	△ ・ 民間事業者が初期投資を行う（施設整備費は事業期間にわたり市から割賦支払いを受ける）
		民間事業者の参画しやすさ	◎ ・ 通常の公共発注とほぼ同じであり、参画のハードルは低い	○ ・ 参画にあたってはJV等を組成する必要があるもの、通常の公共発注と大きく変わらないため、参画ハードルは高くない	△ ・ PFI手法に慣れていない地元の民間事業者等にとっては参画ハードルがやや高い
	市	行政支出の削減	△ ・ 第2世代交付金や国交省の交付金等を活用可能 ・ 必要に応じて起債を活用することで、施設整備費用の平準化が可能	○ ・ 第2世代交付金や国交省の交付金等を活用可能 ・ 必要に応じて起債を活用することで、施設整備費用の平準化が可能 ・ 設計・建設の一括発注によりコスト縮減効果がやや期待できる	◎ ・ 第2世代交付金や国交省の交付金等を活用可能 ・ 事業期間にわたるSPC等への割賦支払いにより、事業費負担の平準化が可能 ・ 設計・建設の一括発注、長期・性能発注によりコスト縮減効果が期待できる
		観光・農水産業への寄与	○ ・ 観光・農水産業への寄与が見込まれる	○ ・ 観光・農水産業への寄与が見込まれる	○ ・ 観光・農水産業への寄与が見込まれる
		地域振興への寄与	○ ・ 地域振興への寄与が見込まれる	○ ・ 地域振興への寄与が見込まれる	○ ・ 地域振興への寄与が見込まれる
		開業までの期間	○ ・ 特別な事業者公募手続き・調整は不要であるものの、一括発注による工期短縮は期待できない	○ ・ 事業者公募手続き・調整に期間を要するものの、設計・施工の一括発注による工期短縮が期待できる	○ ・ 事業者公募手続き・調整に期間を要するものの、設計・施工の一括発注による工期短縮が期待できる
	評価結果 ※		15	15	14

※◎：3点、○：2点、△：1点、×：0点

2. サウンディング調査結果

2. サウンディング調査結果

想定される事業手法・スキーム等に関して民間事業者から提案・意見をいただくため、サウンディング調査を行いました

2-1. サウンディング調査の概要

調査の方法

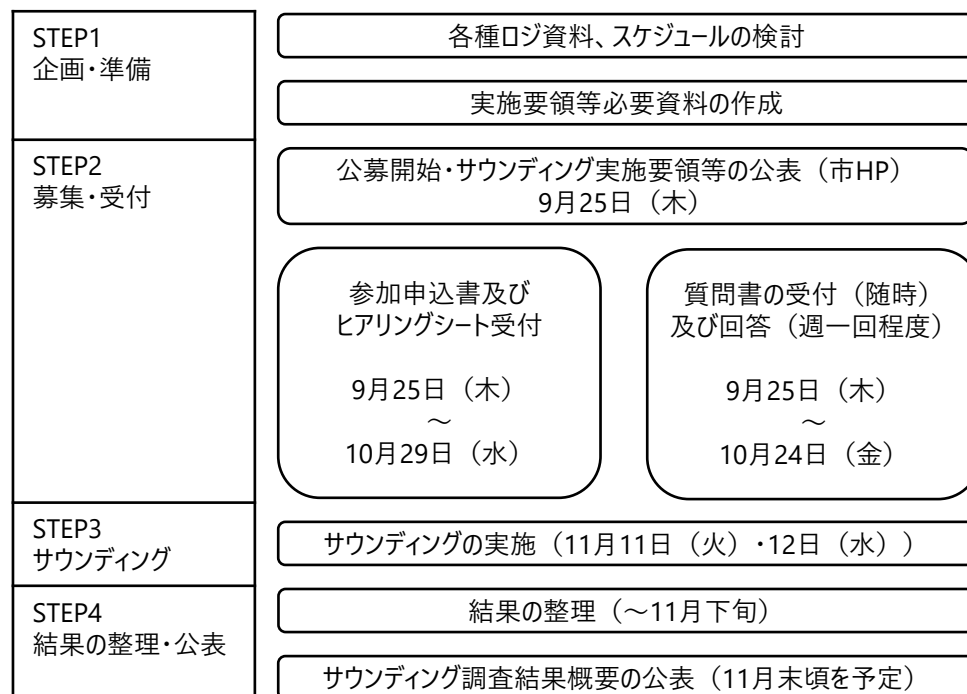
- 昨年度は、候補地においてどのような事業アイデアが想定されるかを確認するためにサウンディングを実施しました
- 今年度は、事業実現に向けた現時点の仮説としての手法・スキームの検証や、今後本事業に参画いただけそうな民間事業者を発掘するためにサウンディング調査を実施しました
- 公募により参加事業者を募集したうえで、クローズ型（事業者からの意見聴取を個別に実施する方式）により官民対話を実施しました
- 親和性の高そうな民間事業者を選定し、個別にサウンディング調査への参加を事前に呼び掛けました

白里海岸拠点の整備・運営において想定される事業手法・スキーム等に関する意見交換



調査の流れ

- 9月25日に公募開始し、11月11日及び12日の2日間でサウンディングを実施しました



運営事業者と設計・建設事業者に対し、以下の項目にてサウンディング（官民対話）を行いました

2-2. ヒアリング項目

主な サウンディング項目	サウンディング内容	ヒアリング対象	
		運営 事業者	設計・建設 事業者
白里海岸拠点の運営 に向けたアイデア	・ 白里海岸拠点における民間事業者の運営アイデアはどのようなものか	●	
導入機能	・ 想定される施設機能に関して、見直しが必要な機能や追加提案の機能はあるか	●	
6次産業化のアイデア	・ 6次産業化に関するアイデアはあるか ・ 加工場の施設規模はどの程度が想定されるか	●	
事業範囲	・ 想定される各導入機能の設計・建設・維持管理・運営に関して、どこまで民間事業者にて担うことが可能か ・ 周辺海岸の保安全管理は対応可能か	●	●
事業手法	・ 市が想定する事業手法について、どのような事業手法であれば参画可能か ・ コンセッション方式の導入は想定されるか	●	●
事業スキーム	・ どのような事業実施体制を構築するか ・ 市内や県内の民間事業者（既存の海の家等）との連携可能性はあるか ・ どこまで独立採算で実施できるか	●	
参入意向	・ 参入意欲の有無 ・ （参入意欲ある場合）参入にあたっての条件 ・ （参入意欲ない場合）その理由	●	●
防災対策等	・ 立地条件を踏まえ、どのように防災対策を行うことが考えられるか	●	●
施設規模・施設配置	・ 施設機能から想定される施設規模・施設配置はどのようなものか	●	●
費用・売上の見込み	・ 維持管理・運営費用及び売上に関する現時点における見込みはどの程度か	●	
行政に求める支援等	・ 県・市等に対しどのような支援（規制緩和やPR等）を求めるか	●	●

運営事業者からは、主に以下のご意見が見受けられた

2-3. 運営事業者からいただいたご意見

サウンディング項目	いただいたご意見の概要
白里海岸拠点の運営に向けたアイデア	<ul style="list-style-type: none"> 年間を通じて集客できる道の駅を目指し、目的地化するための機能を導入する。 地域の特産品（特に海産品）を活用した飲食機能の充実を図る。 海岸沿いのロケーションという強みを生かした機能・施設を配置する。
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> 市が想定する施設機能に違和感はない（導入を想定）。 屋内遊戯施設やプレイルームはニーズが大きいと思われる。 地域住民向けの生鮮食品売場は、近隣のスーパー等より価格帯が高くなることが想定されるため、ニーズが少ない可能性がある。 RVパークはマリンスポーツ利用客も含めニーズが大きいと考えられる。 温浴施設は維持管理費が高く難しい。 広場は屋根付きが望ましい。また、ドッグランも含めると現在の想定（400㎡）より大きくしてよいのではないかと。 マリンスポーツ等アクティビティについては地元事業者との連携が必要である。
6次産業化のアイデア	<ul style="list-style-type: none"> 6次産業化に対応可能。なお、大網白里市は農産物より海産物のイメージが強く、海産物をメインに取り扱うことが想定される。 加工場の規模は取り扱う商品の種類に応じて大きくなる（区画を分ける必要がある）。 他地域の道の駅では6次産業化の商品があまり売れず、加工場が稼働していないケースもあるため、規模は要検討である。
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費用及び非収益機能（公共機能）の維持管理費用は市の負担を想定する。 休憩・情報発信施設及び地域連携施設の維持管理・運営に対応可能である。 周辺海岸の保全管理については、既存事業者との連携・委託等により対応を想定する。
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> DB+O（EOI方式）及び従来方式（EOI方式）の優先度が高い。 PFI手法はSPC組成費用等でコストを要するとともに、事業形態が複雑であるため民間事業者として参画しにくい。 建設費の高騰が著しく、DBOやBTOなど設計・施工と運営の一括発注は内部調整が難しいため、設計・施工と運営を切り離して発注することが望ましい。 本事業ではDB+Oや従来手法でも十分に柔軟な運営が可能であり、あえてコンセッションを採用するメリットがない。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 市において非収益機能（公共機能）の維持管理費の負担をお願いしたい。ただし、売上の一部（市が負担する維持管理費。ただし海岸の保全管理を除く）に相当する額を市に還元させることで、実質的に維持管理・運営の独立採算を実現する方法も想定可能である。 市内・県内事業者には出荷・卸・テナントなどで参画いただくことを想定する。また、海の家との連携は可能である。 運営期間は5～7年程度を想定するが、長期間とすることが望ましい。
参入意向	<ul style="list-style-type: none"> 事業手法・スキームにもよるが、参入意欲はある。
防災対策等	<ul style="list-style-type: none"> 屋上への高所避難ができるよう、2階建てやピロティ構造も想定される（1階：物販機能、2階：飲食機能など）。
施設規模・施設配置	<ul style="list-style-type: none"> 施設規模は延床面積2,000㎡程度が想定される。また休憩・情報発信施設の規模は現在の想定（800㎡）より小さくしてよいのではないかと。
費用・売上の見込み	<ul style="list-style-type: none"> 想定される売上高は年間5～10億円程度。 想定される維持管理費用は年間2,000～4,000万円程度。
行政に求める支援等	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費用及び非収益機能（公共機能）の維持管理費用の負担をお願いしたい。

設計・建設事業者からは、以下のご意見が多く見受けられた

2-4. 設計・建設事業者からいただいたご意見

サウンディング項目	いただいたご意見の概要
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> 基本的に全施設の設計・建設に対応可能である。
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> DB+O（EOI方式）、PFI-BTO（EOI方式）の優先度が高い。 コンセッションでは事業参画が難しい。
参入意向	<ul style="list-style-type: none"> 事業手法・スキームにもよるが、参入意欲はある。
防災対策等	<ul style="list-style-type: none"> 屋上への高所避難ができるよう、2階建ても想定される。 平屋建てと2階建てであれば、基礎工事の面積が小さい等の理由で2階建ての方が一般的にコストが減少するものの、トイレやエレベーターなど設備が増えるといったことを総合的に勘案すると、あまりコストに差が出ない可能性がある。 塩害により影響を受けるのは、主に設備（特に空調・室外機など）。 設計・施工は2年程度で実施可能。
施設規模・施設配置	<ul style="list-style-type: none"> 施設規模は延床面積2,000㎡程度が想定される。 施設配置については、分棟とするか一棟とするかでコストに大きな差は出ないと考えられるが、地域連携施設はRC造、他施設はS造など構造が違うことが想定されるため、現時点では分棟が想定される。 トイレは海水浴客向けと道の駅利用客向けで分けることを想定する。
行政に求める支援等	<ul style="list-style-type: none"> 建設費の高騰を踏まえ、十分な予算確保をお願いしたい。

3. 事業手法・事業スキーム等の検討

サウンディング結果を踏まえ、事業手法・事業スキーム等の設定方針を右欄のとおり検討しました

3-1. サウンディング結果を踏まえた事業手法・事業スキーム等の設定方針（1/3）

	サウンディング調査により確認された事項		事業手法・事業スキーム等の設定方針
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩・情報発信機能及び地域連携機能は基本的に現在想定している機能を導入することが望ましい ・ 民間事業者としては、生鮮食品売場についてはニーズに懸念があり、生鮮食品売場の設置は避けたい意向が見られた ・ 広場は屋根付きとし、ドッグランも含めて規模を大きくすることが望ましい ・ RVパークはマリンスポーツ利用客も含めニーズが大きく、導入することが望ましい ・ 温浴施設は維持管理費が高く完全独立採算が難しい 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩・情報発信機能及び地域連携機能（民間提案施設を除く）は全て導入することを想定する ・ 地域住民の生活利便性向上のため、生鮮食品売場の設置を引き続き検討する ・ RVパークの導入を想定する ・ 温浴施設は導入を想定しない（民間事業者から提案があり、かつ完全独立採算が可能な場合のみ導入） ・ その他民間集客施設の機能については、民間提案によることとする
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩・情報発信施設及び地域連携施設（民間提案施設を除く）の整備は市の負担により実施する必要がある ・ 管理・運営については全て民間事業者により実施可能 ・ 海岸の保安全管理については、既存の事業者により再委託するなど、別途検討が必要となる 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備は市が実施する ・ 管理・運営は指定管理により民間事業者が実施する ・ 民間提案施設については、民間事業者の独立採算とする ・ 海岸の保安全管理については、引き続き事業スキームを検討する
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設に要する期間は2年間程度を想定する ・ 管理・運営は指定管理で5～7年更新を想定する 		<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計・建設は2年間と想定する ・ 管理・運営については民間事業者のノウハウを長期的に活用していくために管理運営期間の長期化を検討する

サウンディング結果を踏まえ、事業手法・事業スキーム等の設定方針を右欄のとおり検討しました

3-1. サウンディング結果を踏まえた事業手法・事業スキーム等の設定方針（2/3）

	サウンディング調査により確認された事項		事業手法・事業スキーム等の設定方針
6次産業化に関するアイデア	<ul style="list-style-type: none"> 地域の生産者と連携した6次産業化（地元農海産品の加工・販売）の取組は可能であるが、他地域の事例をみると、利用者のニーズについてはあまり期待できない可能性がある 現時点で想定される商品は、お惣菜やお弁当など 加工場の面積は、商品の種類の増加に伴い増える（商品ごとに区画を分ける必要がある） 運営予定事業者は、オープン前に1年間程度、地元の生産者との関係構築・商品開発のため動く必要がある 	▶	<ul style="list-style-type: none"> 6次産業化機能（直売所・加工場）を設置する 規模については民間事業者の提案による 運営予定事業者を早期に決定し、6次産業化に関する地元の生産者との関係構築・商品開発等に開業前の1年前から取り組ませる
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者としてはDB+O（EOI方式）又は従来手法（EOI方式）の意向が強い 民間事業者としてはPFI事業とするメリットがない（手続きが煩雑、地元事業者と連携にくい、SPC組成にコストを要する） 事業採算性が厳しく、事務手続きが煩雑であることから、コンセッションは採用することが難しい 	▶	<ul style="list-style-type: none"> DB+O（EOI方式）又は従来手法（EOI方式）の導入可能性がある
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営における独立採算が可能とする運営事業者は2社、難しいとした事業者は4社あった 安定的な維持管理のためには、市において非収益機能（公共機能）の維持管理費の負担が必要と考えられる 	▶	<ul style="list-style-type: none"> 長期的に安定的な運営を目指すため、指定管理を採用する。ただし、売上に応じてその一部を市に還元する方式を採用することで、市の負担を軽減する 民間提案施設については整備も含め完全独立採算を想定する

サウンディング結果を踏まえ、事業手法・事業スキーム等の設定方針を右欄のとおり検討しました

3-1. サウンディング結果を踏まえた事業手法・事業スキーム等の設定方針（3/3）

	サウンディング調査により確認された事項	事業手法・事業スキーム等の設定方針
施設規模・施設配置	<ul style="list-style-type: none"> 想定される機能を踏まえると、1500～2000㎡程度が望ましい 休憩・情報発信施設は800㎡程度も必要ない 地域連携施設は800㎡以上必要である 屋根付き広場・ドッグランは800㎡以上欲しい トイレは海水浴客向けと道の駅利用客向けで分ける想定とした方がよい 	<ul style="list-style-type: none"> 市が指定する面積を前提とし、他は民間提案によって増減を認める 休憩・情報発信施設を現在より小さく設定する 地域連携施設を現在より大きく設定する 広場を現在より大きく設定する 既存の屋外トイレだけでなく、休憩・情報発信施設にもトイレを設置する
防災	<ul style="list-style-type: none"> 平屋建ての場合は津波等の影響を受ける範囲が大きくなる 施設を2階建て（1階を物販エリア、2階を飲食エリア）やピロティ構造にすることも想定される 	<ul style="list-style-type: none"> 津波対策の観点から、盛土+平屋建ての場合、2階建ての場合、ピロティ構造の場合、波乗り道路と一体で整備する場合など想定されるパターンについて比較し、継続検討する （なお、施設計画等の詳細な検討は来年度以降実施する）

施設に関する千葉県からのご意見

- 津波避難施設は集落の人等が避難する施設であり、津波被害が想定される堤防（波乗り道路）より内側部に築造することも想定する必要がある。
- また、施設を建設し津波や高潮に被災した場合、施設保護の観点から、壊れてもいい施設とするのではなく、盛土の上に道の駅を建設するなど施設自体が被災しないような対策を講じる必要がある。

サウンディング調査結果を踏まえ、必要と考えられる施設機能を見直しました

3-2. 施設機能の検討

← これまで検討してきた機能 →			
導入機能	施設	具体の施設等イメージ	優先度 A,B,C
休憩機能	休憩・ 情報発信 施設	【休憩機能】24時間駐車場、綺麗なトイレ、無料休憩スペース 等	A
		【子育て機能】ベビーコーナー（おむつ台・授乳室） 等	A
情報 発信 機能		【観光情報発信機能】観光案内所、情報コーナー、多言語案内板、歴史文化等の案内デジタルサイネージ 等	A
		【交通・防災情報発信機能】交通情報・気象情報・災害発生情報提供のデジタルサイネージ 等	A
地域 連携 機能	地域連携 施設	地域の農海産品の直売所、加工施設（6次産業化施設） 等	A
		広場、イベント会場、ドッグラン、コミュニティルーム 等	B
		周辺海岸の保安全管理棟 等	A
	民間集客 施設	（民提案）飲食店舗（カフェ、キッチンカー）、BBQ広場 等	A
		（民提案）RVパーク、屋内遊戯施設、温浴施設、シャワールーム 等	C
		（民提案）スーパーのような日用品販売施設（生鮮食品） 等	B
		（民提案）マリンスポーツ等アクティビティ運営、地曳網体験、製造・加工体験等	C
防災機能	防災施設	防災倉庫、防災無線、蓄電設備、マンホールトイレ、災害後方支援施設等	A

サウンディング結果を踏まえ 必要な機能を精査

必要と考えられる施設機能	優先度 A,B,C
24時間駐車場、トイレ（屋内）、無料休憩スペース	A
ベビーコーナー（おむつ台・授乳室）	A
観光・交通・防災情報デジタルサイネージ	A
地域の農海産品の直売所、加工場（6次産業化機能）	A
屋根付き広場、イベント会場、ドッグラン、コミュニティルーム	A
周辺海岸の保安全管理 ※棟は提案による	A
飲食店舗（フードコート・レストラン等）	A
RVパーク ※民間の提案による	B
生鮮食品売場	B
（強い意向なし。民間の提案による）	C
防災倉庫、防災無線、蓄電設備、マンホールトイレ、災害後方支援施設 等	A

※赤字：前回からの更新箇所

サウンディング調査を踏まえると、従来手法（EOI方式）又はDB＋O（EOI方式）により、白里海岸拠点施設の設計・建設・管理・運営を民間に担ってもらうことが想定されます

3-5. 事業手法等

サウンディング調査を踏まえた
現時点のまとめ

カテゴリ	可能性のある内容	
事業範囲 (民間事業者の役割)	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設は市の負担により実施、管理・運営は民間事業者に委託 管理・運営の範囲は、①道の駅の利用許可、②道の駅の施設及び設備の維持管理、③道路利用者の利便性向上、④観光情報・地域情報・防災情報の提供、⑤周辺海岸の保全管理、⑥農林水産物及びその加工品の販売、⑦地域特産品及び生鮮食料品の販売及び飲食物の提供、⑧その他自主事業（RVパーク等）であり、①～⑤は指定管理により実施し、⑥～⑧は民間事業者の独立採算により実施する 独立採算で運営する物販・飲食エリアは民間事業者に行政財産の貸付（地方自治法第238条の4第4項）を行うことを想定 	
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工2年、管理・運営5年程度。以降5年間隔で更新など 民間事業者の事業採算の観点から、管理・運営期間は長期化を検討する必要がある 	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> 従来手法（EOI方式）又はDB＋O（EOI方式） 	
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理とレバニューシェア（※）の併用による運営における疑似的な独立採算 ※民間事業者の売上の一部を市に還元。本事業では、指定管理料相当額となるように調整することを想定 事業スキームのイメージ図は次ページに記載 	
市の 費用負担/収入	費用負担	収入
	<ul style="list-style-type: none"> 【整備時】施設等の整備費用（A工事） 【運営時】指定管理料 	<ul style="list-style-type: none"> 【整備時】施設整備に対する国庫補助金・交付金 ※駐車場、トイレ、情報提供施設は社会資本整備総合交付金（道路事業）、休憩・情報発信＋地域連携施設は第2世代交付金（拠点整備事業）の活用を想定 【運営時】道の駅での売上の一部、物販・飲食エリアの貸付料
民間事業者の 費用負担/収入	<ul style="list-style-type: none"> 【整備時】なし 【運営時】道の駅の売上の一部を市に還元、物販・飲食エリアの貸付料 	<ul style="list-style-type: none"> 【整備時】施設等の内装・設備工事費用（B・C工事） 【運営時】飲食・物販等の道の駅の売上、指定管理料

3. 事業手法・事業スキーム等の検討

DB+O（EOI方式）を想定した場合の事業スキーム図は以下のとおりです
なお、従来手法（EOI方式）においても概ね同様のスキーム図となります

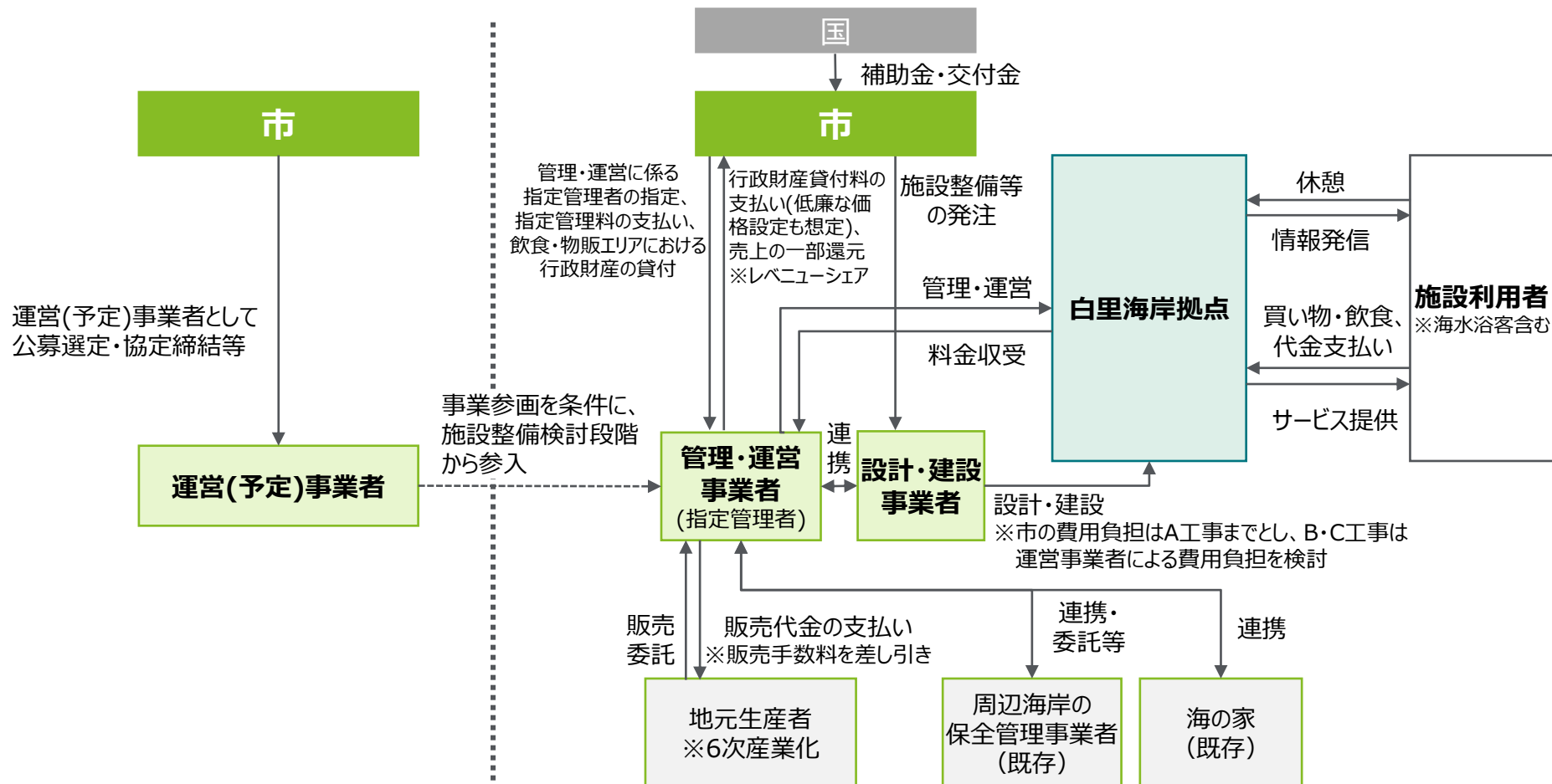
3-6. 事業スキーム：DB+O（EOI方式）の場合

Step.1

運営事業者（O）を先行的に決定

Step.2

運営事業者の意見を踏まえた設計・施工（DB）



ここまでの説明内容について、ご意見・ご質問があればお願いします

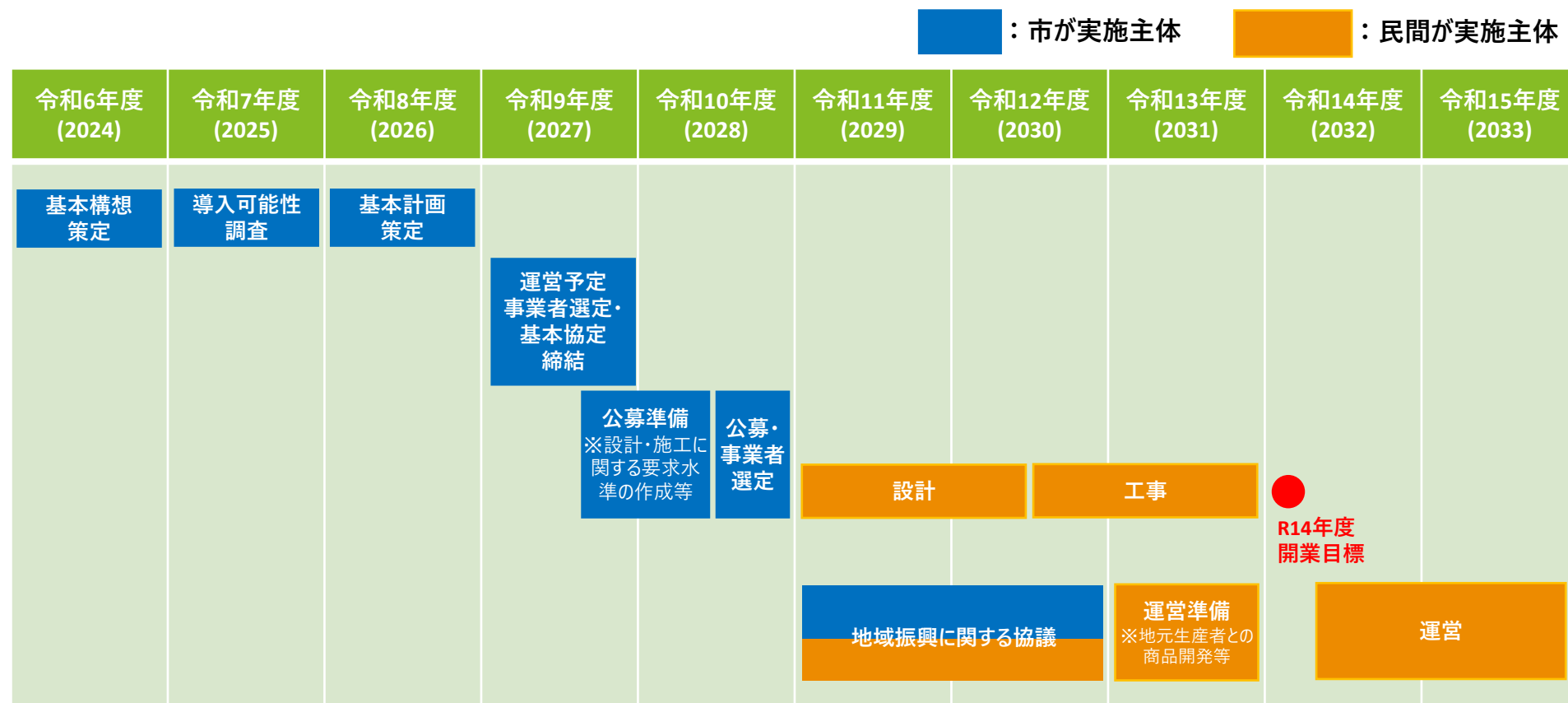
意見交換

- ・ 事務局の説明にご不明点等ございましたらご質問ください
- ・ サウンディング調査結果を踏まえた施設機能及び事象手法・事業スキーム等の検討の方向性について、ご意見があればお聞かせください

4. 事業化に向けたスケジュール

これまでの検討結果を踏まえると、事業化に向けたスケジュールは以下が想定されます

4-1. 事業化に向けたスケジュール



ここまでの説明内容について、ご意見・ご質問があればお願いします

意見交換

- 事務局の説明にご不明点等ございましたらご質問ください
- 事業化に向けたスケジュールについて、ご意見があればお聞かせください
- 今回の報告内容及び協議結果を踏まえ、実現可能性のある事業化の条件等を更に明確にするために民間事業者と対話を重ねていくことを予定しています。その際に市として民間事業者に伝えるべき意向等について、ご意見があればお聞かせください