

白里海岸拠点施設の整備・運営に関する民間活力導入可能性調査（概要版）

（調査対象箇所：大網白里市白里海岸）

【調査主体】千葉県大網白里市

調査対象事業の概要／施設の概要

【事業の概要】

- 本市では、人口減少や少子高齢化が進む白里地域の活性化の起爆剤となる道の駅の整備について検討している。これまでに有識者や農水・商工・観光業の各種団体の代表者、地区の代表者等で組織する道の駅整備検討委員会で基本構想の策定について進め、魅力ある道の駅にするためのアイデアを民間事業者から募集するためサウンディング調査等を実施してきた。
- 本業務では、白里海岸拠点施設の整備・運営に関する一体的な整備・維持管理・運営方法について、総合的に検討し、民間活力導入可能性調査を実施した。

【対象地の位置図】 ※白里海岸拠点は新規整備のため記載なし



【施設等の概要】 ※現時点で想定する白里海岸拠点の機能・規模

施設等	諸室機能	規模 (㎡)
休憩・情報発信 + 地域連携施設	観光・交通・防災情報デジタルサイネージのある無料休憩スペース、ベビーコーナー（おむつ台・授乳室）、トイレ（屋内）、地域の農産物の直売所（生鮮食品売り場含む）、6次産業化商品の加工場、飲食エリア（フードコート・レストラン等）、コミュニティルーム、管理室・通路・バックヤード等	1,560㎡ ※延床面積
広場等	屋根付き広場、イベント会場、ドッグラン	800㎡
駐車場	24時間利用可能な駐車場	12,900㎡

検討経緯等

- 白里海岸拠点の整備に向けたこれまでの主な検討経緯は以下のとおり。

令和4年	官民連携による整備手法について庁内合意形成を実施
令和5年5月	白里海岸来訪者アンケートを実施
令和5年6-8月	地場産業団体及び市民を対象とした道の駅意見交換会を実施
令和5-6年	大網白里市道の駅整備検討委員会の設置・会議を開催（5回）
令和6年6-7月	市民ワークショップ・アンケートを実施
令和6年11月	千葉県PPP/PFI地域PF・国土交通省ブロックPFに参加
令和6年11月	海岸管理者である千葉県と海岸法に基づく設置許可について協議
令和7年2月	アイデア募集サウンディング調査を実施
令和7年3月	道の駅整備基本構想を策定

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- 本業務では主に以下の課題と検討すべき内容を整理し、検討を行った。

解決すべき課題

- ✓ 地域と連携した魅力的な維持管理・運営が可能な民間事業者の発掘
- ✓ 民間事業者の独立採算を旨とした事業手法・事業スキーム等の構築
- ✓ 地域の経済・社会にどのようなメリットがあるかの検討

検討すべき内容

- ✓ 基本構想と民間事業者の意見を踏まえた望ましい導入機能・規模等
- ✓ 6次産業化や既存の海の家との連携など地域との連携のあり方
- ✓ 運営を重視した、実現可能性のある事業手法・事業スキーム等
- ✓ 独立採算を目指すために必要な条件及び独立採算が難しい場合の市における維持管理・運営費用の負担軽減策
- ✓ 地域の経済・社会にもたらされるメリットとそれを測るための指標及び見込まれる水準

白里海岸拠点施設の整備・運営に関する民間活力導入可能性調査（概要版）

調査の流れ／調査内容

- ① 計画・準備
業務計画の立案及び必要な資料の収集
- ② 前提条件整理
現況把握・整理及び考慮すべき条件等を整理
- ③ 事業手法・スキーム等に関する検討
事業手法・スキーム等の初期仮説を検討
- ④ 事業スケジュールの検討
事業化に向けた想定スケジュールを検討
- ⑤ サウンディング調査
事業範囲、事業期間、事業手法、事業スキーム、地域にもたらすメリット、参入意向等の官民対話
- ⑥ 民間意向調査
参入可能性の高い運営事業者と意見交換
- ⑦ 導入可能性評価及び課題整理
想定される複数の事業手法について定性・定量で比較評価。概算事業費算定及び財政シミュレーションを実施し、今後の課題を整理
- ⑧ 報告書とりまとめ
以上の内容を報告書としてとりまとめる

道の駅整備検討委員会

概算事業費の算定

- 現時点で想定される施設機能・規模に基づき、物価上昇を加味して積算した**概算事業費は約18億円（うち市負担約10億円）**

概算事業費	市の負担以外		市の負担部分	
	国庫補助・交付金	地方債（交付税措置分）	地方債（交付税措置分以外）	一般財源
1,809百万円	640百万円	138百万円	364百万円	667百万円

事業化検討

【想定される事業手法】

- 行政負担を軽減しつつ、運営事業者の経営ノウハウを最大限に発揮させて魅力的かつ収益性の高い道の駅の整備・運営を目指すことを重視すると、**DB+O × EOI方式の導入可能性が最も高い**。
- 施設整備の**イニシャルコストは基本的に市で負担（国交付金や起債等の活用を想定）**するが、物販・飲食等による**道の駅の売上又は収益の一部を市に還元**させることで、**維持管理・運営のランニングコスト（指定管理料）を実質的に軽減・相殺**させる。

		分離発注方式 × EOI方式	DB+O × EOI方式	PFI (BT+O) × EOI方式
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かつ事業期間を長期に設定しやすい
	事業採算性の確保	◎ 民間事業者は基本的に施設整備費用の負担がない	◎ 民間事業者は基本的に施設整備費用の負担がない	△ 民間事業者が初期投資を行う
	民間事業者の参画意欲 ※サウンディング調査結果	◎ 民間事業者の参画意欲は高い	◎ 民間事業者の参画意欲は高い	△ 参画できないことはないものの、参画意欲はやや低い
市	行政支出の削減・平準化 ※VFM含む	○ 基本的に事業期間にわたる割賦払いは想定されない	◎ 整備・運営コスト縮減や売上還元等の導入等により、VFMはプラス（7%程度）となると見込まれる	△ SPCの組成・運営に係る費用負担が大きく、VFMがマイナス（▲4%程度）となる見込み
	観光・農水産業への寄与	○ 寄与が見込まれる	○ 寄与が見込まれる	○ 寄与が見込まれる
	地域振興への寄与	○ 寄与が見込まれる	○ 寄与が見込まれる	○ 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

【地域の経済・社会にもたらされるメリット】・本事業を実施した場合の多様な効果は以下を想定する。

道の駅の整備方針	地域の経済・社会へのメリット	メリットを測る指標	現時点で想定/目標とする水準
【産業振興】 地域に人を引き付ける魅力的な「地場産品」をうみ(海)出す場	地域の農水産業の振興・発信	地域の農水産品の生産者からの仕入額	売上の2～3割程度
	地域の産業振興への寄与	地域の民間事業者への発注額（施設修繕等）	1,000万円程度
		地域からの雇用者に係る人件費	人件費のうち約6割程度
【観光振興】 地域に人を引き寄せる魅力的な「観光資源」をうみ(海)出す場	魅力あるサービス・コンテンツの提供	白里海岸拠点への来訪者数	30～50万人程度
		来訪者の利用満足度	100点満点中70～80点程度
	市内他地域も含めた波及効果	大網白里市への観光来訪者数	35万人以上
【地域振興】 住む人・訪れる人の多様な「交流連携」をうみ(海)出す場	地域のにぎわい・交流の創出	イベント・教室等の開催数	年間10～50回程度
		にぎわい・交流の創出等に関する市民満足度	100点満点中70～80点程度
	環境保全への貢献	自然保護活動への参加人数	200名以上

市財政への影響

- 道の駅を整備し、かつ、現行の取り組みを見直さない前提の場合、整備しない場合と比べて、經常収支比率や公債費比率は増加するが、**財政の健全性には大きな影響を及ぼさない見込み**

※令和2 1年度推計値

道の駅整備	經常収支比率	基金残高	実質公債費比率
	なし	102.7%	約37億
あり	103.4%	約34億	6.5%