

# 道の駅基本構想・基本計画策定等業務仕様書

## 1. 目的

道の駅基本構想・基本計画策定等業務においては、次の(1)および(2)を目的とする。

- (1) 小方地区のまちづくり基本構想及び小方まちづくり「にぎわい交流ゾーン」立地検討業務、市の公共施設の再編の方向性をふまえ、スポーツ・体験型の道の駅（道の駅の施設の一部を総合体育館とする。）の基本方針や施設計画等を整理し、基本構想・基本計画として取りまとめること。
- (2) 道の駅の整備及び運営に関して、民間活力導入手法を実施する場合の事業スキームを検討するとともに、民間活力導入手法の効果及び課題等を整理し、官民連携による事業の実施可能性について評価すること。なお、当該検討を行う上では、晴海臨海公園との一体管理等の可能性も含めて検討すること。

## 2. 業務内容

**※各項目における例については、全てを求めているものではなく、また例以外を除外しているものでもないので、必要性を判断し提案すること。また各種業務等に不足等がある場合は、追加で独自提案すること。**

### (1) 基本構想・基本計画の策定

#### ①基本条件の整理

道の駅の整備にあたって踏まえるべき基本条件を整理する。

※整理項目例

- 上位関連計画における位置づけ
- 人口・産業等の各種データの分析
- 法規制（都市計画法、建築基準法、国土利用計画法及び農地法等による法規制）
- 市の公共施設再編の方向性

#### ②道の駅等の整備に係る調査及び分析

道の駅の建設予定地（以下「対象地」という。）及び周辺の現況について、道の駅基本構想・基本計画策定等業務の受託者による調査の結果又は他機関等が行った調査の結果を整理し、分析する。

※調査項目例

- 立地条件（主要観光地の分布、広域的な交通アクセス等）
- 対象地の周辺道路の交通量や騒音、事故等
- 道の駅設置に伴い想定される周辺環境への影響
- 周辺施設の状況（周辺施設の立地状況、利用者数、類似施設等の分布状況等）
- 子育て世帯の希望する施設・設備 等

#### ③外部環境の調査及び分析

道の駅の整備・運営に影響を与えることが想定される外部環境について調査及び分析し、動向や課題等を整理する。

※整理項目例

- 社会・経済の動向
- 国や県の政策動向
- 消費行動に関する動向 等

#### ④基本方針の設定

小方地区のまちづくり基本構想の4本柱(子育て・住まい・賑わい・地域の魅力)を踏まえるとともに、上記①～③等から導き出される大竹市の抱える課題等を分析し、スポーツ・体験型の道の駅が果たすべき役割や必要性を整理した上で、スポーツ・体験型の道の駅の整備コンセプトや基本目標を設定する。

#### ⑤専門的な視点での助言 ※専門家は内部・外部は問わない。

基本構想・基本計画の実現性を高めるために必要な専門家からの助言を受けられる体制を構築し、必要に応じて助言を受け、構想・計画(案)に反映する。

※専門家例

- 大竹市の地域資源を活かした商品や体験の開発等の道の駅の集客性を高めるための戦略をアドバイスできる者
- 道の駅等が周辺環境に与える影響(騒音・道路渋滞)及び改善方法についてアドバイスできる者
- 道の駅の登録等に係るアドバイスできる者 等

#### ⑥プレサウンディングの実施

本事業の市場性を確認するとともに、民間事業者のノウハウを活かした施設整備・運営につなげるため、民間事業者へのプレサウンディングを実施する。

対象は、道の駅や体育館等の管理運営の経験やノウハウを有する民間事業者4以上とする。

#### ⑦利用者等の合意形成

想定される利用者・関係者等の意見や要望を整理し、実現可能なものを取りまとめる手法を提案し、実施する。

※手法例

将来的な道の駅の運営の担い手となることが期待される主体や受益者等との意見交換等の場を設置。(会議の運営補助及び記録作成も行う)

#### ⑧施設整備計画の検討

④～⑦等の業務を踏まえるとともに、道の駅における各機能(「休憩機能」「情報発信機能」「地域の連携機能」「防災機能」)に照らし、スポーツ・体験型の道の駅施設(「地域振興施設」「総合体育館」「駐車場」「トイレ」「休憩所」「その他施設」等)の整備計画を検討する。また市が情報提供する市民等から提案のあった施設・機能について、実現可能性について整理する。

※検討事項例

- 開発区域及びゾーニング・動線の検討
- 導入機能・施設及び各施設の規模の検討
- 施設配置計画の検討
- 国道2号から道の駅への進入経路等の検討

- 道の駅が整備された場合の周辺への騒音対策、交通渋滞や安全性の検討
- 体育館の利用者や活用方法の検討
- 市民等から提案のあった施設・機能の実現性について企業ヒアリング

### ⑨事業計画の検討

⑧で整理した施設計画を前提として、概算の整備費、維持管理費の整理、財源の調査、収益性や市の負担額の検討、市内経済への波及効果及び開業までのスケジュール等について検討・整理する。

※検討事項例

- 概算整備費の検討
- 補助金等の財源の調査
- 概算整備費と補助金等の財源、整備方法（一体型・単独型）を勘案し、市の負担額を比較検討
- 概算維持管理・運営費及び収益性の検討
- 市内経済波及効果の推計
- 道の駅開業までのスケジュールの整理

### ⑩基本構想・基本計画（案）の作成

上記の検討結果を、基本構想・基本計画（案）として取りまとめる。

## （２）民間活力導入可能性調査

### ①民間活力導入事業手法の整理

スポーツ・体験型道の駅の整備から維持管理・運営までについて、民間活力導入事業の各手法の特徴やメリット・デメリット等を整理する。また、晴海臨海公園との一体管理をした場合も検討する。

### ②事業手法の導入範囲の整理

民間活力導入事業の対象とする施設・機能及び業務範囲について検討する。

### ③事業スキームの構築

- ・事業方式の検討
  - 本施設の施設特性等を踏まえて、事業方式について検討する。
- ・事業形態の検討
  - 事業形態（サービス購入型、独立採算型、混合型等）について検討する。
- ・事業期間の検討
  - 大規模修繕の考え方や本施設の需要等を踏まえながら、適切な事業期間を検討する。

### ④市場調査の実施及び結果のとりまとめ

①～③等の検討結果をもとに、民間事業者の本事業に対する意見・要望及び参加意向を把握するための市場調査を行い、その結果について、整理・分析を行い、必要に応じて事業スキームの検討に反映する。

### ⑤Value For Money（以下「VFM」という。）の算定

- ・概算事業費の精査
  - （１）基本構想・基本計画の策定の⑨事業計画の検討で算出した概算事業等費をも

とに、必要となる概算事業費（設計費、建設費、維持管理・運営費、調査費等）を精査する。

- ・市が自ら実施する従来方式の場合の事業費の算定

概算事業費の精査で算定した事業費をもとに、従来方式で事業を実施した場合の事業期間を通して必要となる総事業費を算定する。

- ・民間活力導入方式の場合の事業費の算定

概算事業費の精査で算定した事業費をもとに、民間活力導入方式で事業を実施した場合の事業期間を通して必要となる総事業費を算定する。

#### ⑥課題等の対応方法の整理

本事業を民間活力導入方式で実施する場合に想定される課題について抽出し、その対応策の検討を行う。

#### ⑦総合評価

①～⑥等の結果を踏まえ、本事業への民間活力導入方式の導入の適性について、総合的に判断を行う。

#### ⑧専門的な視点での助言 ※専門家については内部・外部は問わない。

民間活力導入の実現性について、専門家からの助言を受けられる体制を構築し、必要に応じて助言を受けられること。

※専門家例

- 経営的なアドバイスできる者
- 施設管理や運営についてのアドバイスできる者 等

### (3) 業務の進め方

打合せ協議は必要に応じて、適宜、行うこと。なお庁内組織である小方地区のまちづくり事業推進会議と連携し、取り組むこと。

### (4) 工程及び出来高見込み表の作成

2年間の工程及び出来高の見込み表を作成し提出すること。

### (5) 報告書の作成

#### 【成果品】

- ①道の駅基本構想・基本計画（A4サイズ）のデータ
- ②道の駅基本構想・基本計画概要版（A4サイズ）のデータ
- ③平面配置図及びイメージパース（5カット）カラー（A3サイズ）のデータ
- ④民間活力導入可能性調査結果（A4サイズ）のデータ
- ⑤市民等が提案する施設・機能の実現可能性の評価表（A4サイズ）のデータ
- ⑥業務完了報告書のデータと紙媒体1部

※ 文章・表は Word 形式又は Excel 形式とし、画像は jpeg 形式で、データを作成すること。

### 3. 道の駅開業までの参考スケジュール

※ 今回の業務は、令和6年度と令和7年度の基本構想・基本計画・民間活力導入調査のみです。令和8年度以降の業務は、現時点で確定しているものではありません。

令和 6年度 (2024) 1年目	令和 7年度 (2025) 2年目	令和 8年度 (2026) 3年目	令和 9年度 (2027) 4年目	令和 10年度 (2028) 5年目	令和 11年度 (2029) 6年目	令和 12年度 (2030) 7年目	令和 13年度 (2031) 8年目	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本構想</li> <li>・基本計画</li> <li>・民間活力導入調査</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務要求水準書</li> <li>・アドバイザー業務（事業者選定）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本設計</li> <li>・実施設計</li> <li>・建設工事</li> </ul>				開業予定 オープン	

### 4. その他参考情報

#### ○小方地区のまちづくり基本構想のHP掲載場所

<https://www.city.otake.hiroshima.jp/soshiki/somu/kikakuzaisei/gyomu/10/ogatamachi/1493088897998.html>

#### ○小方まちづくり「にぎわい交流ゾーン」立地検討業務の概要のHP掲載場所

<https://www.city.otake.hiroshima.jp/soshiki/somu/kikakuzaisei/gyomu/10/ogatamachi/ogataniwai/6459.html>

#### ○小方地区のまちづくり市民説明会の内容のHP掲載場所

<https://www.city.otake.hiroshima.jp/soshiki/somu/kikakuzaisei/gyomu/10/ogatamachi/6422.html>

#### ○晴海臨海公園（大竹市晴海 2-10-49）について

- ・利用者数（令和4年度）

142,667人

※分類

遊具広場：83,455人・デイキャンプ場：3,453人・テニスコート：11,797人

球技場：9,651人・会議室：1,393人・多目的グラウンド：32,918人

- ・施設概要

<https://www.city.otake.hiroshima.jp/soshiki/kensetsu/toshikeikaku/gyomu/3/kouen/1653291129567.html>

#### ○総合市民会館の総合体育館部分（大竹市立戸 1-6-1）について

- ・利用者数（令和4年度）

61,663人（個人利用：26,033人・団体利用：35,630人）

※分類

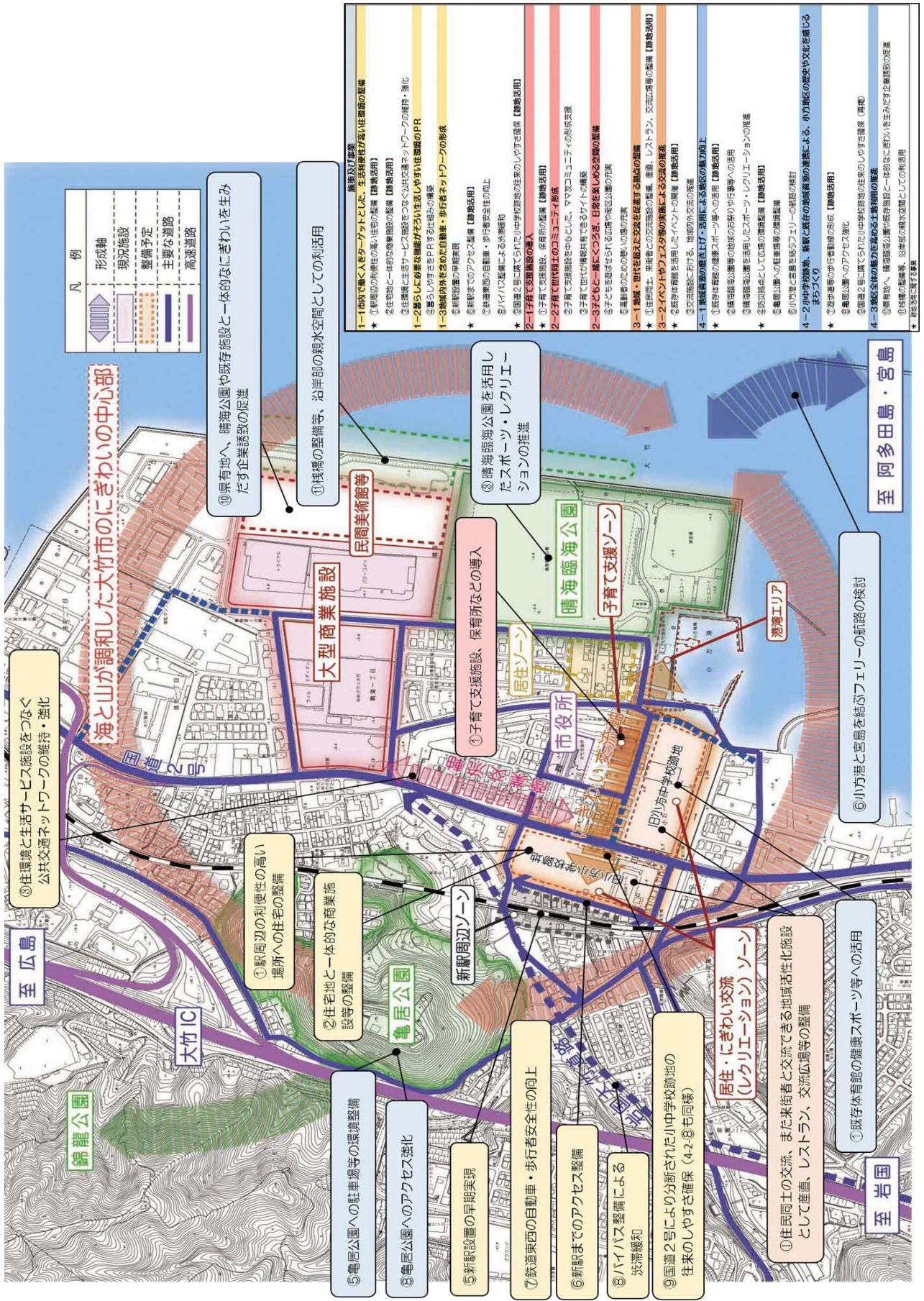
スポーツ：37,408人・トレーニング：15,776人・武道：5,861人・その他：2,618人

- ・施設概要

[https://www.city.otake.hiroshima.jp/soshiki/kyoikuiinkai/shogai/syogaigakusyu\\_shisetsu/202207.html](https://www.city.otake.hiroshima.jp/soshiki/kyoikuiinkai/shogai/syogaigakusyu_shisetsu/202207.html)



# 〇小方地区のまちづくり基本構想の地区全体の整備構想図



凡 例

形成軸
現況施設
整備予定
主要な道路
高速道路

- 商業及び産業
- 1-1 1-1 市内で働く人々をターゲットとした、生活利便性が高い住居圏の整備
    - ① 駅周辺の利便性の高い住居の整備【跡地活用】
    - ② 住宅地と一体的な商業施設の整備【跡地活用】
    - ③ 住宅地と一体的な商業施設をつなぐ公共交通ネットワークの維持・強化
  - 1-2 暮らしに必要なお客を呼び込む生活しやすい住居圏のPR
    - ④ 暮らしやすいPRする仕組みの構築
  - 1-3 地域的外を求めた自動車・歩行者ネットワークの形成
    - ⑤ 駅前設置の早期実現
    - ⑥ 駅前までのアクセス整備【跡地活用】
    - ⑦ 鉄道東西の自動車・歩行者安全性の向上
    - ⑧ ハイパス整備による渋滞緩和【跡地活用】
    - ⑨ 国道2号により分断された小中学校跡地の往來のしやすさ確保【跡地活用】
  - 2-1 子育て支援施設、保育所などの導入
    - ① 子育て支援施設、保育所の整備【跡地活用】
  - 2-2 子育て世代のコミュニティ形成
    - ② 子育て世代施設を中心とした、ママコミュニティの形成支援
    - ③ 子育て世代が情報共有できる居場所の確保
    - ④ 子どもを遊ばせられる広場や市民公園の充実
    - ⑤ 高齢者との交流の場の充実
  - 2-3 子どもと一緒に暮らすこと、日常を彩る空間の整備
    - ⑥ 市民同士、市民が暮らすこと、日常を彩る空間の整備【跡地活用】
    - ⑦ 駅周辺に活用したイベントの開催【跡地活用】
    - ⑧ 交通施設における、地場の交流の促進
  - 3-1 地域・世代を超えた交流を促進する商品の整備
    - ① 駅周辺に活用した商品の販売
  - 3-2 イベントやフェスタ等の実施による交流の促進
    - ② 駅周辺に活用したイベントの開催【跡地活用】
    - ③ 交通施設における、地場の交流の促進
  - 4-1 地域資源の活用による地域の魅力向上
    - ① 既存体育館の運営スペースへの活用【跡地活用】
    - ② 晴海臨海公園の地元の野菜や行事の活用
    - ③ 晴海臨海公園を活用したスポーツ・レクリエーションの推進
    - ④ 交流施設として活用する地域の活用【跡地活用】
    - ⑤ 晴海臨海公園の駐車場の整備
  - 4-2 小中学校跡地、商店と既存の民間事業者の連携による、小方地区の歴史や文化を継承するまちづくり
    - ① 小中学校跡地の活用
    - ② 商店と既存の民間事業者の連携による、小方地区の歴史や文化を継承するまちづくり
    - ③ 商店街の歩行者動線の形成【跡地活用】
    - ④ 商店街へのアクセス強化
    - ⑤ 国道2号に直結する小中学校跡地の活用による歩行者動線の確保(暫定)
  - 4-3 地区全体の魅力を高める土壌利用の促進
    - ① 商店街の歩行者動線の形成【跡地活用】
    - ② 商店街へのアクセス強化
    - ③ 国道2号に直結する小中学校跡地の活用による歩行者動線の確保(暫定)
  - 4-4 地区全体の魅力を高める土壌利用の促進
    - ① 商店街の歩行者動線の形成【跡地活用】
    - ② 商店街へのアクセス強化
    - ③ 国道2号に直結する小中学校跡地の活用による歩行者動線の確保(暫定)

海と山が調和した大竹市のにぎわいの中心部

⑩ 景有地へ、晴海公園や既存施設と一体的なにぎわいを生みだす企業誘致の促進

① 城橋の整備等、沿岸部の親水空間としての利活用

民間美術館等

大型商業施設

③ 晴海臨海公園を活用したスポーツ・レクリエーションの推進

① 子育て支援施設、保育所などの導入

晴海臨海公園

子育て支援ゾーン

居住ゾーン

市役所

池澤エリア

⑥ 小方港と宮島を結ぶフェリーの航路の検討

至 阿多田島・宮島

⑧ 住環境と生活サービス施設をつなぐ公共交通ネットワークの維持・強化

至 広島

錦龍公園

大竹IC

① 駅周辺の利便性の高い場所への住宅の整備

② 住宅地と一体的な商業施設等の整備

亀居公園

新駅周辺ゾーン

⑤ 亀居公園への駐車場の環境整備

⑧ 亀居公園へのアクセス強化

⑤ 新駅設置の早期実現

⑦ 鉄道東西の自動車・歩行者安全性の向上

⑥ 新駅までのアクセス整備

⑧ ハイパス整備による渋滞緩和

⑨ 国道2号により分断された小中学校跡地の往來のしやすさ確保(4-2,⑧も同様)

居住・にぎわい交流(レクリエーション)ゾーン

① 住民同士の交流、また来街者と交流できる地域活性化施設として産直、レストラン、交流広場等の整備

① 既存体育館の健康スポーツ等への活用

至 岩国



○小方小・中学校跡地活用及び大竹港（小方地区）整備等方針図

