

道の駅基本構想・基本計画に係る意見集約資料(プレサウンディング結果)

※実施日:令和7年3月12日・27日・28日

実施企業数		6 社	
業 種		・道の駅事業関連の実績を有する事業者：2社 ・スポーツ施設関連の実績を有する事業者：1社 ・上記2施設事業の実績を有する事業社：3社	
ヒアリング内容	項目		内容
	1	参画意向	・参画の可能性あり：4社（道の駅：1社・2施設事業：3社） ・募集要項で判断する：1社（スポーツ施設：1社） ・現段階で回答不能：1社（道の駅：1社）
	2	立地場所の可能性	・前面道路の交通量が多いため道の駅としては理想的な立地である。 ・有名な下瀬美術館、瀬戸内は観光客が多いため、多くの集客が見込める。 ・岩国方面からの出入口の設定が課題である。 ・津波のハザードが指定されているため、防災としての懸念がある。
	3	運営する上で求める機能・施設	●道の駅の機能・施設について ・牡蠣などの海産物が魅力的であり、それを活かした施設 ・平日の売上のため、地域住民向けの物販施設等の充実 ・体育館との連携の観点でスポーツメーカーの導入 ・飽きられないためのイベントが開催可能な全天候型のイベントスペース ●体育館の機能・施設について ・スタジオや多目的スペース等の自主事業を行うスペース ・定期的な収益を得ることができるトレーニングルーム ・トレーニングルームに付随した更衣室やコインシャワー室 ●共通事項 ・多くの集客に耐えうる道路環境の整備が必要である。 ・駐車場の不足が懸念されるため、十分な容量の駐車場が必要である。 ・立体駐車場の設置も想定されるがランニングコスト増大の懸念がある。
	4	想定されるサービス・運営手法等	●道の駅関係 ・道の駅の運営では、漁業者や農業者と密な連携が必要である。道の駅の売り上げが上がれば、漁業者や農業者の意識も変わり、一次産業が活性化してくる。 ・周辺にスーパーマーケットが多いため、住み分けが必要である。 ・道の駅の2階に飲食店を配置する場合、テナントの募集に苦慮する傾向があるが、眺望が良い場合は集客性を備えることは可能であるが、3階までは難しい。 ●体育施設 ・体育施設は基本的に市民をターゲットとすることが望ましい。 ・道の駅の24時間利用と合わせた、24時間利用可能なトレーニングルームも考えられる。 ・体育施設の空き時間を可能な限り削減する取組が必要であり、方法の一つとして利用状況に応じた時間帯別の使用料を設定することも考えられる。 ・体育施設で、パブリックビューイング、スポーツカフェやeスポーツ会場等、今までにない特色を出した体験を提供するのも良い。 ・プロスポーツの公式のレギュレーションを整備することは難しいので、公式戦ではなく、こけら落とし等でプロを招きプレマッチ等を行うのが望ましい。 ・体育施設は単体で収支を賄うのは難しいため、指定管理料が必要である。晴海臨海公園と一体的な管理には、コストメリットがあることが想定される。 ●その他 ・屋内遊技場は、有料でも多くの方の利用が期待できるので、可能であれば有料化し、収益性を向上させることが望ましい。 ・広島城三の丸で、インバウンド向けの体験施設として、弓道や茶道等を体験できる文化体験施設を整備しているように、地域にあった文化体験施設を導入するのも魅力的である。
	5	特産品等の開発関係	・リピート客獲得のため、「ここでしか味わえないもの」の開発が必要である。 ・ベーカリー・工房を構え、新たな地域資源を開発することが望ましい。 ・地域の加工業者と、長い期間をかけて商品の製造を行うことが望ましい。 ・魚介商品は可能な限りストックをせず、周辺施設での加工が望ましい。
	6	望ましい事業スキーム	●道の駅関連事業者:DBO方式・EOI方式 ●スポーツ施設関連事業者:指定管理事業 ●2施設事業者:DBO方式・DB+O方式、BTO方式、借地事業 ※DBO方式：施設の設計・建設・運営を一括で委託する方式 ※EOI方式：運営事業者を整備内容の検討段階で先行して選定する方式 ※BTO方式：民間事業者が施設建設後、施設の所有権を市に無償又は廉価で譲渡した上で、維持管理・運営を民間事業者が担う方式 ※指定管理事業：管理・運営を民間事業者に委託する方式 ※借地事業：民間事業者に土地を貸し（条件を付与する場合もある）、民間事業者が事業を行う方式
	7	プールや温浴施設の独立採算の可能性	●温浴施設について ・近年の燃料費高騰が負担となっている。 ・滞在時間が比較的長いため、回転率の低下につながる。 ・規模が中途半端なものは収支が合わないことが懸念される。 ●プールについて ・屋内温水プールでは、水光熱費や人件費等の高騰により、採算は合わなくなっており、また夏だけの運営の屋外プールでは、監視員の求人に応募が集まらない等の課題もある。 ●共通事項 ・屋内温水プールや温浴施設は15年ほど経つと設備の改修が必要であり、閉鎖事例も増加しているので、避けることが望ましい。
総 評		・立地は高いポテンシャルを有し、多くの集客が望めるが、その分駐車場容量や道路への影響が懸念される。 ・導入機能・施設では農産物や海産物等の地元産品を活かすことが有効的であるが、同時に新たな特産品の開発も必要である。 ・道の駅で民間活力を導入することで、さまざまなサービス等を展開でき、地域活性化に大きな期待ができる。 ・事業手法は道の駅や体育館で異なる事業手法の提案があり、機能ごとに事業手法を設定することも検討課題である。	