

(仮称) 道の駅姫路に関するサウンディング型市場調査 結果

(仮称) 道の駅姫路を整備するにあたり、導入機能、募集期間・スケジュール、募集要件などの様々な問題点や可能性を調査・把握するため、民間事業者との“対話”を通じて、アイデアや意見等を調査する「サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）」を実施しましたので、その結果を公表します。

1. 実施経過

日程	内容
令和3年10月4日（月）	実施要領の公開
令和3年10月4日（月）～10月14日（木）	サウンディングの参加受付
令和3年10月18日（月）～10月29日（金）	サウンディングの実施

2. 参加事業者

15社

（設計・建設業：4社、不動産業・商業施設開発事業者：3社、施設運営事業者：2社、観光業：2社、農業・食品製造業：2社、卸売業・小売業：2社）

3. 対話内容と結果概要

1 本事業への参画意向

設計、施工、管理運営、商品提供、それぞれの立場で参画意向を確認した。

2 施設の条件

(1) 立地・アクセスについて

- ・ 初めて姫路に来られた観光客でもわかりやすい。高速道路の出入り口から近いので、車でのアクセスも良い。団体旅行という観点でも使いやすい。
- ・ 中心部からも遠くないので、日常的な地元利用も促進可能。
- ・ 道の駅単体での収益だけでなく、市内の他施設への相乗効果も期待できる。
- ・ バラ色の収益を得ることができる場所ではないが、全く採算が取れない場所でもない。

(2) 面積について

- ・ 3haは適切。拡張性を考えるともう少しあってもよい。
- ・ 施設面積3,000㎡あれば、直売所もカフェやフードコートも十分に整備可能。
- ・ 大型イベントができるほどの広場は取れないかもしれないが、物販・飲食イベントであれば十分可能。
- ・ 独立採算制実現のための建物は2,000～2,500㎡が妥当。駐車場は150～300台を想定。
- ・ 敷地が広ければ管理に費用がかかるためバランスを考えることが必要。

(3) 造成工事と建設工事の一括発注の可否【建設事業者向け】

- ・ 造成と建設の一括発注も可能（姫路市内の事業者でも可能な規模）。
- ・ 責任所掌を考えると造成と建設は一括発注がよい。
- ・ 造成の設計を先行して行うことで工期の短縮が可能。

3 官民連携のあり方

(1) 望ましい整備運営手法について

- ・ 今回提示した①～⑤いずれの手法も参画可能な事業者がいる。
(以下、それぞれの手法についての懸念事項等をまとめる。)

① 市で設計、建設した後に指定管理者を公募する方式（従来方式）

- ・ 運営企業との協働が難しい。

② 予め指定管理候補者を公募・選定した後に、当該選定された指定管理候補者の意見を参考に設計に取り掛かる方式（指定管理候補者事前選定方式）

- ・ 不可ではないが、設計と運営のすり合わせが事業開始後となるため③の方が良い。
- ・ 建物の仕様が決まっていない状況で応募するのは難しい。
- ・ 予算が合わず、実現しない可能性もある。

③ 設計と運営を一括発注する方式（②に設計業務を追加）

- ・ 設計事業者に地元しほり等がある場合はこの手法がよい。
- ・ 建設事業者としてはDとBを分けずにDB一括のほうがよい。

④ DBO方式（③に建設を追加し、設計・建設・運営を一括発注）

- ・ 望ましい。（ただし、契約はDBとOは分けてもらいたい。）
- ・ 建設事業者にとってどれだけ魅力のある事業規模かによる部分もある。

⑤ DB方式（②と併用可能）

- ・ 運営企業との協働が難しい。

(2) 指定管理料0円（独立採算制）とするための希望条件、官民の役割分担について

ア 独立採算制の実現性

- ・ 一部の備品は自治体負担であれば、指定管理料ゼロ円も不可能ではない。
- ・ 指定管理料ゼロは難しい。

イ 独立採算制の実現に向けて

(ア) 整備運営手法

- ・ 運営事業者が最も重要。運営事業者によって、先にコンセプトが決まっていると設計、建設はそれに向けて組成するだけなので、容易になる。
- ・ 社会状況に柔軟に対応できる仕組みが必要。

(イ) 官民の役割分担

- ・ 独立採算制とそれ以外の部分を明確に分けてもらえるほうがよい。
- ・ 非営利部分の24時間トイレや街灯については、支援があればうれしい。ただし、施設のポテンシャルによってはそれも込みでの独立採算が可能。
- ・ テナントの入れ替えに際して、出店者への支援があるとよい。
- ・ ソフト面（清掃、警備、光熱費など）に関する費用は収益から賄えるよう考えたいが、ハード面（維持管理に関する修繕費や再投資費等）は行政負担いただきたい。
- ・ 観光案内所の常駐職員の人件費は行政負担いただきたい。
- ・ 指定管理料ゼロを実現する方法は様々あるが、インセンティブがあるような方式だと民間事業者としては応募しやすいのではないかと。
- ・ 当初からゼロ円ではなく、様子を見てもらってから判断であればよりやりやすい。

(ウ) 導入機能等

- ・ 独立採算に向けて、収益を上げることができる施設サービスを検討することが必要。
- ・ 行政機能も入れるべき（指定管理料も重要という観点から）

- ・ 芝生広場は独立採算性としては最も難しい。
- ・ レストランは繁忙期にバスを4～5台さばける規模でないと厳しい。バス10台程度は受け入れキャパがあるとなおよい。
- ・ 光熱水費が高騰しているので太陽光発電等の設備があると維持管理費が下げられる。

(3) 指定管理者の公募にかかる適切な期間

- ・ 整備運営手法にもよるが、公募準備に6カ月程度。設計が入ってくるのではあればもう少しいただきたい。指定管理だけの公募であれば3か月あればよい。事業者選定から契約締結までの協議に十分な時間として2～3か月は必要。

(4) 指定管理者の適切な期間

- ・ 5年程度が妥当。グランピングやアスレチック等を導入した場合は7年目程度で修繕が必要。
- ・ 最初は5年で契約し、様子を見て、その後の5年の方針を決めるのがいいのではないかと。
- ・ 投資を伴う場合は最低10年。20年となると社会情勢も変わってくるので、10～15年が望ましい。地域の生産者との関係のためにも長ければ長いほどよい。
- ・ 設備としては17年程度が限界なので、契約の中間期で大規模修繕を行う等、その負担は事前に決めておきたい。

4 道の駅のコceptを踏まえた機能・サービスについて

(1) コンセプト、ターゲット、導入機能の案について

ア コンセプト

- ・ これからの道の駅では防災と子どもがキーワードになると思う。
- ・ 農産物直売所で買物だけするというよりも遊んで帰ってもらえるような場所にする。

イ ターゲット

- ・ 立地条件から考えると土日の集客がメインだが、平日も人が集まる仕組みが必要。
- ・ 姫路セントラルパークが近く、立地的にも子ども、子育て層がターゲットである道の駅がやりやすい。
- ・ アクティブシニアは購買意欲が高い。休日に遠くから道の駅に話題のものを求めてきたり、犬を連れていたり、と行動パターンが道の駅と親和性が高い。
- ・ 継続的な経営を考えると、個人客対応が重要。最低限は観光バスへの対応も必要。
- ・ 既に集客している姫路城のお客さんをどのように取り込むのかがまず重要。

ウ 導入機能

(ア) 情報発信機能

- ・ 情報発信スペースでは、既存のリーフレット設置に加え、SNSを大画面映す等で行ってはどうか（SNSを活用すれば高額な広告費もいらぬ）。
- ・ 道の駅で市内駐車場の混雑状況を情報発信してはどうか。

(イ) 地域連携機能（地元特産物販売所）

- ・ 地元の事業者と連携して店舗や商品を入れていく。

(ウ) 地域連携機能（レストラン・カフェ）

- ・ 地元の加工品の販売、ライブ感のある飲食店導入を行いたい。
- ・ 地元事業者が参画しやすいようなフードコートがあるとよい。

(エ) 広域防災拠点機能

- ・ 冷凍パン生地は長期保存が可能なので、防災拠点での備蓄にもよい。

(オ) 交通結節機能

- ・ 姫路城などへのパークアンドライドなども考えられる。
- ・ 高速バス利用者のための駐車場は予約制としてはどうか。
- ・ レンタカー等のサービスと連携し、道の駅に誘客してはどうか。

(カ) 体験機能

- ・ 教育的な体験ができる場を作る。
- ・ 子どもが第一次産業に触れることができるようなサービス（収穫体験等）があればよい。種まき体験から行うイベントを実施すると面白いのでは。
- ・ 特別な設備がなくても、花育や食育のイベントを提供する行うことが可能。

(キ) 観光ゲートウェイ機能

(ク) こどもの遊び場（芝生広場）

- ・ 遊具も小規模でもよいのであるとよい。
- ・ 水遊びができる場所は簡易なものでもあるとよい。子ども連れは来る。
- ・ 絶対に日影が必要。特に乳幼児エリアには大事。親がゆっくりと過ごすことができ、親同士のコミュニケーションが取れる場所にする。
- ・ 芝生にこだわる必要がないのであれば、緑の広場と考えて、雑草にしておくとも管理面でもコスト面でもよい。管理コストを考えると人工芝でもよいのでは。
- ・ せっかく芝生広場のような憩いの場があるから、それを有効活用して長時間の滞在に繋げる工夫が必要。

(ケ) こどもの遊び場（屋内施設）

- ・ 子どものための施設は全天候型にすべき。
- ・ 屋外の芝生広場に加え一定面積のある屋外型があることが理想。

(コ) こどもの遊び場（その他）

- ・ インクルーシブな環境は重要。子どもについても遊具だけでなく、動線やトイレ等、基盤整備が重要。
- ・ 子どもの年代に合わせてゾーニングしていく。必要に応じてその年代へのサービス提供の専門家とも連携する。
- ・ 子どものための施設は有料にすべき（施設更新のための費用として少額でよい）。

(サ) イベントスペース

- ・ イベントやキッチンカーのスペースがあるとよい。

(2) 必要性が高いと考えられる導入機能

ア 団体への対応について

- ・ 3台停めることができれば企業の旅行はほぼ対応可能。教育旅行は最大 20 台もあり得る。
- ・ 団体旅行で昼食をとる場所が市内に不足しているので、あると使う。最低限大型バス 1 台停めることができ、1人 1,500 円程度の食事を出せるとよい。
- ・ 教育旅行の際にはレストランでなくてもお弁当が食べられる場所があるとよい。
- ・ ある程度高級な食事を出してもよいかもしれない。招待旅行等のニーズがある。内容が伴えば高額な商品だからといってもそれなりの施設でなくてもよい。
- ・ 団体旅行が道の駅に寄ることで、旅行会社にもメリットがあるとなおよい。
- ・ バスの運転手やガイド用の休憩室があると喜ばれる。

イ 宿泊機能

- ・ 宿泊や温浴施設があれば滞在時間を延ばすことができ、夜の道の駅の利用も検討が可能。

ウ アウトドア機能

- ・ BBQ ができる（地産地消の点でも必要）。
- ・ アスレチック施設は有料が現実的。課金エリアと無料エリアを分ける。
- ・ アウトドア機能はやめておいたほうがよい（民家が視界に入るため）。設ける場合も大きな投資を伴うものでないほうがよいのでは（RV パーク程度）。

エ ドッグラン

- ・ 固定客につながるため、ドッグランはあるとよい（デッドスペース等を活用する）。
- ・ ドッグラン利用者のマナーはよい。しかし、苦手な方のための線引きは必要。
- ・ 単なるドッグランだけでなく、ドッグトレーナーに競技用の調教をしてもらえる一時預かりを設ける。預けている間に道の駅でゆっくり滞在していただける。

オ 屋外空間

- ・ 緑豊かな遊び場であることが重要。植栽と遊具が相まった環境を作る。
- ・ 年に3～4回季節の植物で道の駅を彩る。緑の演出は、道の駅の敷地内で行うのか、周辺農地等を連携するのか、方法としては様々考えられる。事業者を数社募って、協働で行う。
- ・ コロナ禍ということもあり、健康志向が強まっているので、健康遊具を設置してはどうか。

カ その他

- ・ 地元食材を加工できる施設があるとよい。
- ・ 姫路セントラルパークと連携して、動物と触れ合えるような場所を作ってもよい。
- ・ 貸し会議室があると、地域交流拠点にもなる。
- ・ ふるさと納税の受付を行ってはどうか（観光客に PR できる）。
- ・ サイクリストが立ち寄れる施設にしてはどうか。
- ・ SDGs、脱炭素については何かしら考えておく必要があるように思う。

(3) 導入機能、バックヤードの規模に関する提案

- ・ 収益施設で 300～400 m²は必要。
- ・ フードコートは 100～150 席、レストランは 100 席かつソファ席があるとファミリー層にはよい。飲食はできるだけ広いほうがよい。
- ・ コロナ仕様で 100 席とるためには 200～250 坪必要（屋外にも客席を設置）。
- ・ 使いやすいように多目的室で設計しておくほうがよい（締め切ると団体対応も可）。
- ・ バックヤードは売場の 1/3 は必要。搬入スペースを広くとっておくことが必要（直売所面積は 800～1,000 m²）。
- ・ 従業員用の休憩スペースは男女別で 20 坪程度あるとよい。

(4) ゾーニングに関する提案

- ・ 見通しのよい空間にするべき（管理のための人件費抑制のため）。
- ・ 閑散期は小さく使うこともできるような間取りにしておくべき。
- ・ 直売所と飲食は近いほうがよい。
- ・ 子どもの遊び場と飲食は、衛生面を考えると離れているほうがよい。
- ・ 観光案内所、事務所、バックヤードを近くに配置してもらえると人員配置の面からよい。
- ・ 敷地の 20%程度は植栽にするとゆとりのあるゾーニングになる。

(5) 姫路市内・播磨地域それぞれの地域資源との連携や活用アイデアについて

- ・ 地域のチャレンジ商品を販売するコーナーを作ってはどうか。
- ・ まず道の駅に来てもらって、そこから市内を巡ってもらえるような取組を検討する（姫路城との回遊チケットや循環バス）。
- ・ 観光協会との連携も可能。観光案内のためだけの人材よりも、何でもできる人に兼務させる

のがよいのでは。

- ・ 駅長や運営責任者は地元雇用優先で公募している。従業員も地元雇用を優先する。
- ・ 加西市で検討している道の駅とも連携できるとよい。道の駅同士が連携することで平和ツーリズムにもつながる可能性がある。

(6) 近隣の農産物直売所、スーパーマーケットの農産物直売コーナーとの共存について

- ・ 共存可能。
- ・ 競合しないこともないが、そこまでの影響はない。産地のこだわり等ですみ分ける。
- ・ 生産者の写真を貼るだけでなく、その背景やストーリーを伝える等、見せ方でも違いを出すことができる。
- ・ 定期的な情報交換を行いながら、お互いを補完し合う関係を構築する。

5 その他

(1) 設計、整備について希望する事項【運営事業者向け】

- ・ 平屋が効率的。機能に合わせて一部2階建ても可能。
- ・ 利便性の観点から鉄骨造がよいのでは（大きな空間が取れる等）。
- ・ 建物については、最低限のデザイン性と運営期間中の維持管理のしやすさの両立が重要。

(2) 想定される事業リスク

- ・ コロナ禍のように極端に売り上げが落ちた場合には、補償や相談できる体制であるとよい。（コロナで施設を閉鎖せざるを得なくなった場合も24時間トイレは閉鎖できない等）。
- ・ 都市計画法や農地法等許認可リスクは懸念される。募集時にリスクが明確化されてほしい。
- ・ 今後道の駅周辺に大型商業施設が進出してこないような対策を打つことが必要。
- ・ 全体的なプロジェクトマネージャーやアセットマネジメントは行政で行うべき。

(3) イニシャルコストを抑制するための建物の形状・構法等

- ・ シンプルで機能的な設計が望ましい。よほど凝ったデザインや華美な意匠を避けることで、イニシャルコストは効率化できる。特徴的なデザインはPRや市民の愛着醸成にも効果的だが、意匠とコストのバランスは重要。
- ・ コスト抑制のためには鉄骨平屋が望ましい。
- ・ 地域産木材を使った空間づくり（内装）がよいのでは。

(4) その他

- ・ 資金調達に企業版ふるさと納税も検討してはどうか。