



旧庁舎跡地に整備するまちなか道の駅の検討状況について
～先導的官民連携支援事業による検討状況の報告～



2026(R8)年5月
土庄町





Tokyo, Japan
JN&K cooperation in JN Tourism Village of Tsuruta (2024)


目 次

1.	これまでの経緯	3
2.	施設の規模・機能の検討	4
3.	事業手法について ①各種の事業手法	5
4.	事業手法について ②指定管理方式・DBO方式・PFI方式	6
5.	施設の規模、配置等	7
6.	施設の機能について	8
7.	まちなか道の駅の事業手法について	10
8.	今後の進め方	11


1. これまでの経緯

年 度	事 業 名	事業費 千円	事 業 内 容	具体的実施項目
令和3年度 (2021)	新土庄町庁舎開庁	—	旧庁舎の老朽化・未耐震に伴い新庁舎を移設・建設し、令和3年7月に開庁	
令和4年度 ～5年度 (2022～ 23)	旧庁舎建物・跡地の暫定的利用	—	新庁舎の完成により、旧庁舎の建物及び跡地は、イベント会場(タートルマラソンなど)や観光客らの駐車場として暫定利用中	
令和6年度 (2024)	基本構想の策定	—	「土庄町中心部のアイランドタウン創生プラン・基本構想」を策定し、旧庁舎跡地には「産業・観光・交流のための施設」の整備を図っていくこととした。 便宜上「まちなか道の駅」といいます。 	・3施設(旧庁舎、旧湊崎小学校、中央公民館)の利活用についての基本構想
令和7年度 (2025)	先導的官民連携支援事業	12,080 (国費 10/10)	旧庁舎跡地に整備する施設の規模・機能及び事業手法等について検討するとともに、旧湊崎小学校の利活用と中央公民館の再整備を含めた包括的な官民連携事業の可能性を探る。 赤字↑が今日の説明内容のメインです。 	・民間意向調査 ・事業手法等の検討 ・県内道の駅の調査


2. 施設の規模・機能の検討




旧庁舎跡地の広さはどれくらいだったっけ？




約6,600㎡(2,000坪)よ。




ふーん、広いような狭いような…。




駐車場とかを考えると、それほど広いとはいえないわね。




まちなか道の駅にどんな機能があったらいいと思う？



観光客が飲食したり、お土産を買える場がほしいとの意見を聞いたことがあるよ。
あと、地元の人でも利用して楽しめる場所でないと。

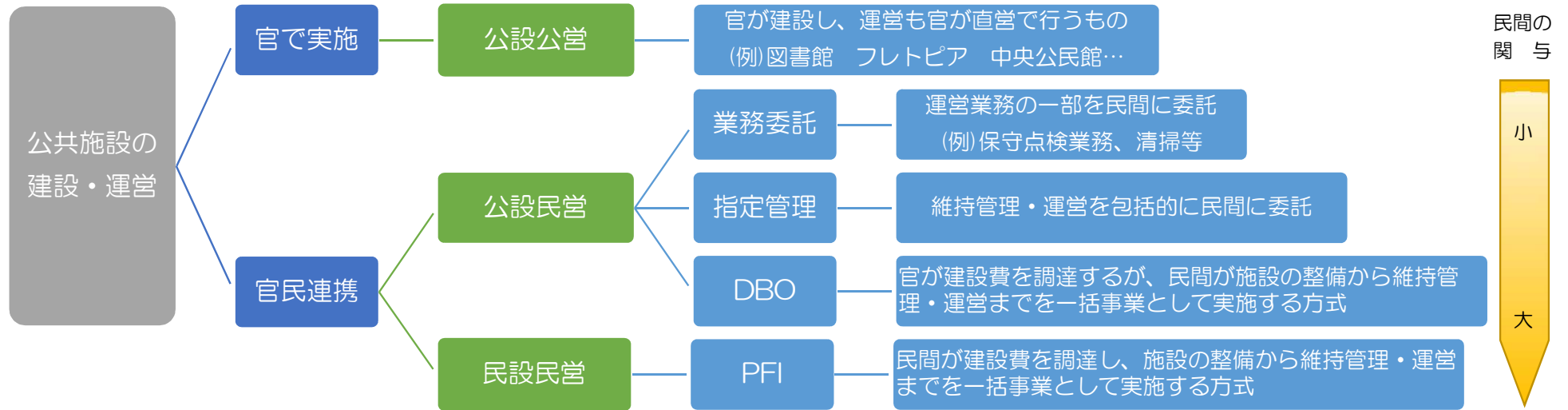


厳しい町の財政状況も考えないといけないわね。



そうだね。あれもこれもは無理だから、身の丈に合った施設にして、きちんと運営していけることが大切だね。
そして、土庄町の発展に寄与する施設にしないとね。

5. 事業手法について ①各種の事業手法



DBO : Design Build Operate 日本語訳では「設計—建設—運営」
 PFI : Private Finance Initiative 日本語訳では「民間資金主導」

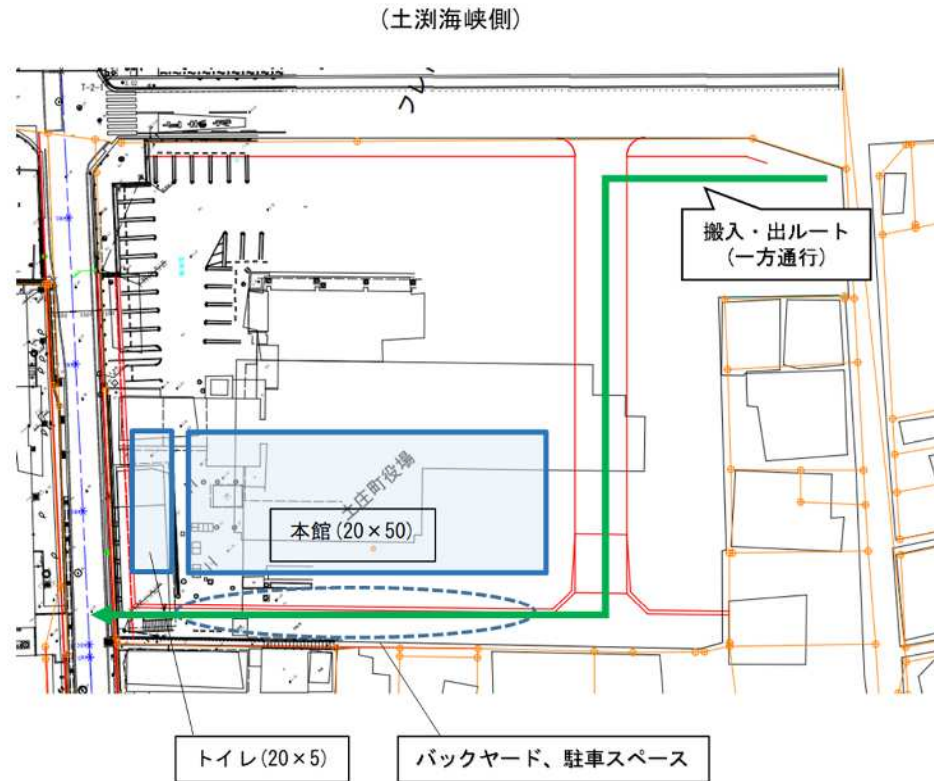
6. 事業手法について ②指定管理方式・DBO方式・PFI方式

分類	公設民営		民設民営
事業手法	指定管理方式	DBO方式	PFI方式
概要	公共が建設費を調達し、公共自らが施設の設計及び建設を事業者が発注。維持管理・運営については包括的に民間事業者に委託する方式	公共が建設費を調達し、民間事業者に施設の設計・建設から維持管理・運営までを一括事業として実施させる方式	民間事業者が自ら建設費を調達した上で、施設の整備から維持管理・運営までを一括事業として実施する方式で、PFI法に基づき実施される。
資金調達	公共(起債等)	公共(起債等)	民間(金融機関)
施設整備	公共	公共(維持管理・運営)との一体的事業	民間
施設所有	公共	公共	公共(BTO)／民間(BOT)
維持管理運営	民間(5年程度の包括委託)	民間	民間
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理・運営において、民間の創意工夫、効率化によるコスト低減、サービスの向上が期待できる。 実績が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設から維持管理・運営まで包括委託するため、施設整備と運営の両面において民間の創意工夫、効率化によるコスト削減、サービスの向上が期待できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備から運営まで民間主体で行われることから、公共の初期投資が少なくて済み、財政負担の平準化が図られる。 事業規模が小さい場合など、採算がとれにくい事業においては採用が難しい。
概略	<p>町 → 指定管理料 → 運営・維持管理企業 → サービス提供 → 利用者 → 利用料 → 運営・維持管理企業</p> <p>町: 維持管理・運営業務費を指定管理料として支払います。</p>	<p>町 → 委託料 → 落札企業グループ → サービス提供 → 利用者 → 利用料 → 落札企業グループ</p> <p>町: 維持管理・運営業務費を委託料として支払います。</p>	<p>町 → サービス購入料 → 落札企業グループ → サービス提供 → 利用者 → 利用料 → 落札企業グループ</p> <p>町: サービス購入料には、施設整備費と維持管理・運営業務費の両方が含まれます。</p>

BTO : Build Transfer Operate(民間が施設を建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間が維持・管理及び運営を行う方式)

BOT : Build Operate Transfer(民間が施設を建設し、維持管理・運営し、事業終了後に公共に施設所有権を移転する方式)

7. 施設の規模、配置等



- ・施設の配置は、北側(土渕海峡側)に駐車場等の空地を取り、建物を南側に寄せた配置とする。
- ・本館(20×50m)は、旧庁舎のメイン部分程度の建築面積を想定する。
- ・本館は2階建てとする。
- ・トイレ棟(20×5m)は、本館の西側に隣接して別棟で建設する。
- ・搬入・出ルートは、永代橋側から中央公民館側への一方通行とする。
- ・本館裏側(南側)には、バックヤード及び搬入・出駐車スペースを確保する。
- ・従業員用駐車場は、旧庁舎跡地外で確保する。

【1F 見取図】



【2F 見取図】



4. 施設の機能について

基本構想上の施設の方向性	区分	主な機能	屋内・屋外の別		備考
			屋内	屋外	
産業・観光・交流の施設 (まちなか道の駅)	道の駅	地場産センター	○		農林水産物直売のほか、地元材料を使用した加工品やオリジナル加工品も販売
		お土産品販売	○		小豆島・豊島の特産品販売をはじめ、新商品のパイロット販売コーナーを設置
		食事処	○		限定メニューや日替わりメニューなど、道の駅オリジナルメニューを中心に提供
		ファーストフード	○		フランチャイズにより、小豆島にないファーストフード店の誘致を図る
		駐車場 (道の駅登録要件)		○	65台程度確保 含大型、障がい者用駐車場、EV急速充電器
		トイレ (道の駅登録要件)	○		男女、多目的
		ベビーコーナー (道の駅登録要件)	○		授乳コーナー、おむつ交換スペース
		情報提供コーナー (道の駅登録要件)	○		デジタルサイネージ、掲示板、パンフレット置場
		駐輪場		○	
		シェアモビリティ ステーション		○	電動自転車等

基本構想上の 施設の方向性	区 分	主な機能	屋内・屋外 の別		備 考
			屋内	屋外	
産業・観光・交流 の施設 (まちなか道の駅)	交流	オープンラウンジ	○		食事処に近接して休憩や待合せ等にも利用できるオープンスペースを設ける
		展示・体験コーナー	○		昔の民具、わりご弁当箱、石うす等の展示のほか、実際にそれらを触ったり、オリブリース作りや石割体験等ができるコーナー
		多目的スペース		○	イベントやマルシェの開催など多目的に利用できる広場を設ける 一部駐車場との兼用
	産業	オフィススペース	○		町内事業者を想定(テナントとして入居) 事務所、会議室、給湯室等
	防災	防災用倉庫		○	防災機器、備蓄品等
	その他	太陽光発電装置		○	
		自動販売機	○	○	含災害対応型
		エレベーター・ 階段	○		

施設の規模、機能等の内容は
確定したものではなく、
引き続き検討していきます。



7. まちなか道の駅の事業手法について



DBO方式(公設民営)を想定して検討していきたいと考えています。

〔 官が建設費を調達するが、民間が施設の整備から維持管理・運営までを一括事業として実施する方式 〕

限られた敷地面積であることや、離島という地理的要件で後背経済圏が乏しい立地環境においては、残念ながら、巨大道の駅のような大きな集客規模や強い収益性を期待することはできません。したがって、建設費は町が負担することにより民間事業者の参入を促すとともに、ライフサイクルコスト全体でみたコスト縮減を図るためには、DBO方式が望ましいと判断しました。

※ライフサイクルコスト：施設がつくられてから役割を終えるまでにかかる費用



8. 今後の進め方

年 度	事 業 名	事業費 千円	事 業 内 容	具体的実施項目
8年度 (2026)	官民連携基盤整備支援事業	20,000 (国費1/2)	「まちなか道の駅」について、民間と連携して実施する施設整備の事業化に向けて、必要なデータ収集や概略設計等を行う。	<ul style="list-style-type: none"> ・概略設計 ・建築計画 ・官民連携事業化手法の精査 ・事業者公募準備
9年度 (2027)			事業者の公募・選定・決定 事業費の確保、債務負担行為の設定等	
10年度 (2028)			基本設計・実施設計	
11年度 (2029)			着工	

※現時点での事業スケジュールであり、今後の進捗状況により変更する可能性があります。

ご清聴ありがとうございました。

