

笠岡市における 【道の駅笠岡ベイファームのリニューアル】に関する サウンディング調査実施要領

1 調査の目的

現在、国道2号笠岡バイパスの整備が進められており、全線開通後は人の流れが大きく変化し、「道の駅笠岡バイファーム」へのさらなる来訪者増加が見込まれます。同施設は当初、年間40万人の来訪を想定して整備されましたが、近年では年間87万人超の来訪者を受け入れるまでに成長しています。その一方で、滞留スペースの不足や滞在時間の短さが課題となっており、再整備と機能強化により、利便性の向上と観光消費の拡大が求められています。

そこで本市では、道の駅笠岡ベイファームを地域経済の循環拠点と位置づけ、多くの観光客がより長く滞在し、地域振興につながる施設となるようリニューアルを計画しています。具体的には、観光客数に見合った飲食施設の新設や直売所機能の拡充、その他利便性の向上を図ることで、滞在時間・消費額の増加による経済波及効果を期待しています。

本サウンディング調査は、こうした施設整備にあたり、民間事業者の創意工夫やノウハウを取り入れ、実現可能性の高い運営手法や公募条件を把握することを目的としています。民間事業者との「対話」を通じて、事業の市場性や参入意欲を確認し、今後の事業推進に向けた重要な参考とするものです。

2 笠岡市道の駅周辺エリアの概要

道の駅「笠岡ベイファーム」は、山陽自動車道笠岡 IC から約 25 分の笠岡湾干拓地内に位置します。平成 23 年 8 月に岡山県で 16 番目の道の駅として開業いたしました。隣接する 4 つの畑では四季折々の花が管理され、これを目的に多くの観光客が来場されています。現在施設には、年間で最大 87 万人が訪れ、平均約 78 万人の来場があります。

(道の駅アクセス)



(国道 2 号バイパス整備状況)



3 調査の対象施設

(1) 施設の概要

所 在 地	道の駅笠岡ベイファーム（カブト南町 245-5） 周辺畠（カブト南町 245-4, 245-6, 245-7, 245-8） (TEL 67-6755, FAX 67-6711)																		
設置年月	平成 23 年 7 月																		
建 設 費	550,000 千円 ※PFI 事業 (BT0 方式) (うち国土交通省 360,000 千円, 笠岡市 190,000 千円)																		
規 模	施設用地 5,528.94 m ² (うち国土交通省 4,525.53 m ² , 笠岡市 1,003.41 m ²)																		
施設内容	<p>◇開業時間 9:00 ~ 18:00 ◇休業日 1月1日～1月3日</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>管理者</th> <th colspan="2">内容</th> <th>数量</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">国土交通省</td> <td rowspan="2">一般駐車場</td> <td>大型車</td> <td>46 台</td> </tr> <tr> <td>普通車</td> <td>80 台</td> </tr> <tr> <td colspan="3">休憩所・道路情報提供施設・授乳室・オムツ替えスペース</td> <td>78.1 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">トイレ</td> <td rowspan="2">小便器（男性）6 基 BOX（男性）3 基</td> <td colspan="2">137.16 m²</td> </tr> </tbody> </table>	管理者	内容		数量	国土交通省	一般駐車場	大型車	46 台	普通車	80 台	休憩所・道路情報提供施設・授乳室・オムツ替えスペース			78.1 m ²	トイレ	小便器（男性）6 基 BOX（男性）3 基	137.16 m ²	
管理者	内容		数量																
国土交通省	一般駐車場	大型車	46 台																
		普通車	80 台																
休憩所・道路情報提供施設・授乳室・オムツ替えスペース			78.1 m ²																
トイレ	小便器（男性）6 基 BOX（男性）3 基	137.16 m ²																	

			BOX (女性) 6 基	
			BOX (障がい者) 1 基	
笠岡市	地域振興施設 休み…年始	地域情報提供コーナー	29.48 m ²	
		食事提供コーナー (48席) 11:00～15:00	182.50 m ²	
		地域産品販売コーナー 9:00～18:00	313.72 m ²	
		管理運営エリア	100.34 m ²	
	管理者関連 トイレ	小便器 (男性) 1 基		
		BOX (男性) 1 基	9.98 m ²	
	管理者関連 駐車場	BOX (女性) 1 基 普通車	9 台	
• 自主事業エリア 14,300 m ² 家畜飼育区域・農業実践区域 臨時駐車場 (普通車 111 台, 障がい者 4 台)				

上記自主事業エリアのうち、農振除外済地域内 (10,456 m²) での新施設建設を検討しています。

※詳細は別添「位置図」のとおり

(2) 年度別来場者数

来場者数： 最高約 87 万人

事業方式： PFI 事業 岡山県で 16 番目の道の駅として開業

事業期間： 15 年間 (平成 23 年 8 月～令和 8 年 7 月)

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28
来場者 (人)	608,936	799,040	789,599	871,550	873,713	865,722

H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
844,733	849,791	859,365	730,615	691,432	722,073	715,988	701,608

(3) 年度別売上高

売上高： 最高約5億2千万円

主な品目： 野菜、果物、魚（全て加工品含む）が6割以上を占める

売場面積： 約300m²（直売所）

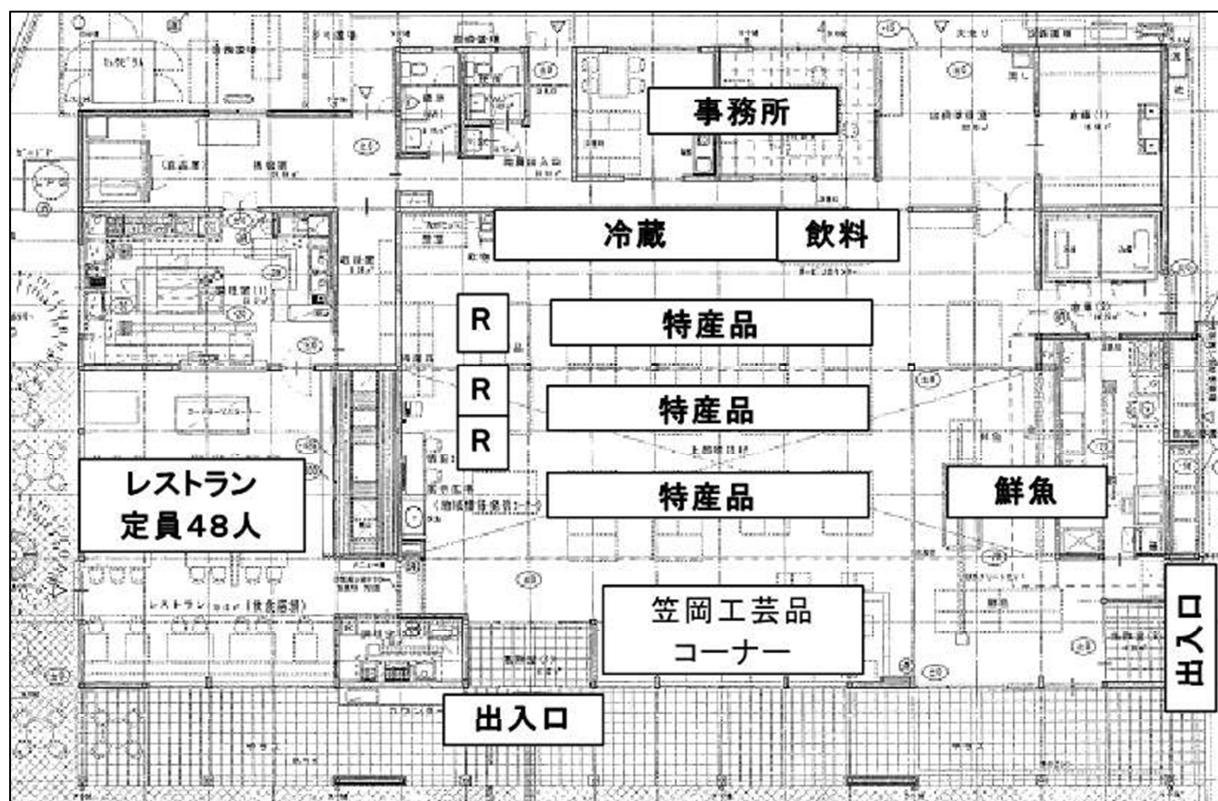
飲食面積： 約100m²（レストラン）

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28
売上額（千円）	311,888	428,803	445,202	517,630	519,091	500,184

H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
495,866	493,372	507,555	448,443	421,611	463,396	445,729	453,208

(4) 既存施設の現状及びレイアウト

現状では、施設規模が利用需要と見合っておらず、レストランについては、ピーク時は常に満席の状態であり、団体予約も断っている。また、食材のロスを少なくするため、バイキング形式を採用しているが、回転率という点から考えると効率が悪く、観光客が消費機会を逃している要因と考えている。さらに、直売所については、売り場面積が狭く、地場産品の魅力を十分に発信・販売できていないという状況にある。



(5) 調査対象施設の周辺花畠の位置図

当該施設に隣接する畠は4つあり、合計1.3haの広さの花畠を目当てに多くの観光客が来場される。※詳細は別添「位置図」のとおり

(6) 現時点でのリニューアルの方向性

既存施設は、テナント等の貸出施設として活用し、今回示している場所（別紙：位置図）に、既存施設よりも規模の大きい直売所及び飲食施設（2階建）を新設する案を検討しています。本調査では、こうした方向性を踏まえつつも、これに限定されない幅広い提案を求めます。

4 主な対話の内容

本調査での対話内容として、次の項目を予定しています。各項目についてご意見をお聞かせください。また、本調査は、今後のリニューアルに向けた事業の実現可能性を幅広く検討することを目的としているため、現在の運営体制を前提としない、新たな視点での事業提案をお願いします。

(1) リニューアル内容について（新施設建設、既存施設改修）

店舗規模や施設要件、既存施設と新施設の運営方法等

(2) 概算事業費について

設計・建設・運営等にかかる概算費用、算定根拠

(3) 事業スキームの提案について

望ましい事業手法と事業スケジュール

(4) 技術提案・交渉方式（E O I 方式）の導入について

E O I 方式についての導入可能性やスケジュール感

(5) 本事業の実施について

本事業への関心の度合、実施にあたってのハードルや不安材料

(6) リスク分担の考え方について

需要変動（利用者数、売上等）・維持管理（清掃、設備保守等）・設備（更新、修繕等）

(7) 収益確保の手法について

収益確保の方法（物販、飲食、体験コンテンツなど）

(8) Z E B 化の可能性と概算事業費について

本事業への適用可能性、設計・建設段階の追加コストと光熱費削減等のランニングコスト低減効果

(9) その他

5 参加資格

当該施設のリニューアル事業の実施主体となりうる法人（財団法人、特定非営利活動法人を含む）又は法人のグループを基本としますが、幅広い意見や提案を得るために、設計、建設、維持管理、コンサルタント、運営の本事業に関連する業種であれば、その立場や関与の形態を明らかにしたうえで参加も可能とします。グループで参加する場合は、参加者の構成員を全て明らかにしてください。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、参加対象者と認めないこととします。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続中の者
- ③ 笠岡市暴力団排除条例（平成 24 年笠岡市条例第 11 号）第 2 条第 1 号から第 3 号に規定する者
- ④ 参加申込書提出時点で、本市の指名停止を受けている者
- ⑤ 法人税、消費税及び地方消費税又は市税を滞納している者
- ⑥ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

6 スケジュール

実施要領の公表	令和 7 年 8 月 27 日（水）
質問の受付期間	令和 7 年 9 月 10 日（水）まで
サウンディングの参加受付期間	令和 7 年 8 月 27 日（水）～令和 7 年 9 月 19 日（金）
サウンディングの実施日	令和 7 年 9 月 29 日（月）、9 月 30 日（火） 10 月 1 日（水）、10 月 6 日（月）
実施結果概要の公表	令和 7 年 10 月中旬（予定）

7 サウンディングの手続き

（1）実施要領の公表

実施要領等を市ホームページに公表して、当該施設の基本的な情報等を提示します。なお、実施要領公表後、市から意見を聴取したい事業者に連絡し、意見を求める場合があります。

（2）質問の受付

サウンディング調査への参加にあたり、不明な点等の質問を受け付けます。

「質問書（別紙 3）」に必要事項等を記入して、電子メールにより提出してください。

① 質問受付期間

令和 7 年 8 月 27 日（水）～令和 7 年 9 月 10 日（水） 17 時まで

② 提出先

syoukoukankou@city.kasaoka.lg.jp

③ 質問の回答

令和7年9月10日（水）以降に順次、市ホームページに掲載

(3) サウンディングの参加受付

サウンディングへの参加を希望される方は、「参加申込書（別紙1）」、「対話項目（別紙2）」に必要事項・提案内容等を記入して、下記申込先まで電子メールにて提出してください。

なお、件名には【道の駅笠岡ベイファームのリニューアル】に関するサウンディング参加申込】と明記してください。

① 申込受付期間

令和7年8月27日（水）～令和7年9月19日（金）17時まで

② 申込先

syoukoukankou@city.kasaoka.lg.jp

③ 提出資料

参加申込書（別紙1）

対話項目（別紙2）

(4) サウンディングの実施

① 日時

令和7年 9月29日（月） 8時45分～12時

又は

令和7年 9月30日（火） 14時00分～17時

又は

令和7年10月 1日（水） 13時15分～16時

又は

令和7年10月 6日（月） 9時30分～12時

② 場所

笠岡市役所 本庁舎（笠岡市中央町1-1） 3階 第1会議室

③ 所要時間

30分～1時間程度

④ その他

サウンディングの日時・場所等の詳細は、申込受付後、個別に調整・連絡させていただきます。また、サウンディング調査への参加は、1事業者3名までとしてください。

(5) サウンディング結果概要の公表

サウンディングの実施結果については、市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては事前に参加事業者に公表内容の確認を行います。

8 留意事項

- (1) サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。
- (2) サウンディングへの参加実績は、当該施設に関する事業者公募を実施する場合に優位性を持つものではありません。
- (3) サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- (4) 必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力を願いいたします。
- (5) 提出された資料等は返却いたしません。
- (6) 提出された資料の著作権は参加者に帰属しますが、本市が府内検討において無償で使用できるものとします。

9 別紙・参考資料

参加申込書（別紙1）

対話項目（別紙2）

質問書（別紙3）

位置図

10 問い合わせ先

ご質問等がある場合は、下記までお問い合わせください。

〒714-8601

岡山県笠岡市中央町1-1

笠岡市産業部商工観光課 担当：田邊、三谷

電話：0865-69-2147 FAX：0865-69-2185

E-mail : syoukoukankou@city.kasaoka.lg.jp