

# 令和8年度 道の駅笠岡ベイファームのリニューアルに伴う事業化検討 及び民間活力導入可能性調査等業務仕様書

## 1 業務名

道の駅笠岡ベイファームのリニューアルに伴う事業化検討  
及び民間活力導入可能性調査等業務

## 2 業務場所

笠岡市 カブト南町 地内  
※道の駅笠岡ベイファーム地内  
岡山県笠岡市カブト南町245-5（別紙位置図参照）

## 3 業務期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

## 4 業務目的

道の駅笠岡ベイファームは、平成23年の開業以来、干拓地の広大な景観と季節の花畑、地元農産物を中心とした直売所を核に、笠岡市の代表的観光拠点として、市内外から多くの来訪者を集めてきました。令和8年度には国道2号玉島笠岡バイパスが全線開通予定であり、アクセス性の飛躍的な向上も見込まれています。

一方で、施設の老朽化や直売所・飲食スペースの混雑等、施設規模や機能が利用需要に対応しきれていないという状況にあることや花畑シーズンへの依存度の高さといった課題も顕著となっています。

本業務は、道の駅笠岡ベイファーム再整備基本構想に基づく施設整備・運営について、PFI、DBO等の官民連携手法を含めた民間活力導入の可能性を検証し、事業手法、役割分担、事業リスクおよびコストの観点から比較・整理を行い、今後の事業化に向けた検討資料を作成することを目的とする。

## 5 業務内容

### 【1】事業化検討業務（計画準備・基本方針の整理）

#### （1）業務計画書の作成

既往の基本計画、調査報告書、関係法令を収集し、現地踏査を実施したうえで業務概要・工程・打合せ体制等を取りまとめた「業務計画書」を作成する。現況課題を整理するとともに、作成した業務計画書について発注者と協議し、必要に応じて随時更新する。

#### （2）施設計画条件の整理

敷地境界、上下水・電力等インフラ、道路接続、法規制（都市計画・防災・景観）を整理し、国・県・市の整備区域ごとに前提条件を明確化する。

周辺開発計画や上位計画との整合を確認し、課題を抽出する。

### (3) 各導入機能の運営管理方針の検討

休憩・物販・飲食・情報発信・防災機能等について、性能発注を前提に民間事業者の創意工夫を最大限活用できる要求水準の骨子を整理する。

DBO/PFI方式で想定される設計 - 建設 - 運営一体管理体制を踏まえ、官民のリスク分担とモニタリング方法を検討する。

### (4) 基本計画図の作成

計画地における施設配置計画を検討するとともに、新たな道の駅に関する建築基本計画を検討し、モデルプランの作成を行う。また、建築基本計画の検討と併せて、構造基本計画及び設備基本計画を検討する。施設配置計画及び建築基本計画は、農地転用の図面にも利用できるものとする。

### (5) 基本計画書の作成

道の駅笠岡ベイファームリニューアル基本計画を作成する。

### (6) 事業費の設定

基本計画に基づく概算費用を算出する。

### (7) 事業スケジュールの設定

庁内協議，議会手続，協定・契約，設計・施工，開業準備までのマイルストーンを設定し，進行管理表を作成する。

## 【2】民間活力導入可能性調査

### (1) 前提条件の整理

財政制約，事業範囲，契約期間，リスク移転方針等を整理し，調査・試算の前提を明示する。

### (2) 導入機能の検討

市民・利用者アンケートを実施し，物販・飲食・交流・公園活用等に対する需要と期待機能を把握する。

サウンディングで取得した民間事業者の提案意向を勘案し，導入候補機能を抽出する。

### (3) 事業費の検討

抽出した機能ごとに整備費・運営費を試算し，収支モデルを作成する。

### (4) 民間活力の事業手法，導入範囲，導入パターンの整理

PFI (BT0)，DBO，指定管理，包括委託，EOI方式を比較し，設計・建設・資金調達・運営維持管理のいずれを民間に委ねるか整理する。

### (5) 事業スキームの構築

官民の役割，リスク分担，対価支払い方法（運営費支払い型／利用料金收受型）の組合せを図示し，「事業スキーム案」を作成する。

### (6) 事業スケジュールの検討

実施方針公表から契約締結，設計・施工，開業までの詳細スケジュールを策定し，予算措置の債務負担行為を設定する時期と整合させる。

### (7) 市場調査

公募型サウンディング（全体説明会＋個別対話）を実施し、参入意向、収益見込み、リスク許容度を把握し、結果を整理・公表する。

（８）VFMの算定

公共実施案（PSC）と民間活用案（PFI/DBO-LCC）のライフサイクルコストを比較し、VFMを再算定する。

（９）課題の整理

市場性、収益性、リスク移転の妥当性、契約期間、資金調達環境、法的制約を総合的に整理し、対応方針を提示する（当該観点は前記スキーム・市場調査・VFM項で抽出した課題を統合）。

（10）民間活力導入の適正評価

「公共サービスの質の向上」、「財政負担の最適化」、「リスク移転の適正化」の3観点で定量・定性評価を行い、PFI/DBO方式等の導入可否と今後の推進方針を提言する（VFM算定結果と課題整理を踏まえ総括）。

### 【3】測量業務

本業務は、今後の「道の駅笠岡ベイファームのリニューアル事業（仮称）」に係る入札公告資料（要求水準書等）の作成に資する基礎資料を整備することを目的として実施する。

受注者は、既往資料の確認および現地踏査を踏まえ、当該事業の検討に必要な測量の範囲、精度、手法等について検討し、最適な測量計画を企画提案すること。

提案にあたっては、以下の観点を踏まえること。

- （１）施設配置計画およびインフラ計画の検討に必要な精度の確保
- （２）事業手法（PFI/DBO等）を踏まえた民間提案に資するデータ整備
- （３）コストおよび工程の合理性
- （４）将来の設計・施工段階への活用性

なお、下記に示す項目は想定される測量内容の一例であり、これに限定されるものではない。

- ・基準点測量
- ・現地測量
- ・路線測量 等

#### ※参考測量項目

（１）基準点測量

基準点測量に先立ち、測量方式、使用既知点、新設点位置について検討を行い、調査職員と協議しその承諾を受けなければならない。

（２）現地測量

現地測量の縮尺は1/500 を標準とする。

（３）路線測量

- ・路線測量は、貸与する中心線座標により行うものとし、測点間隔は20mを標準とする。
- ・横断測量の幅については、全幅45m未満を標準とする。
- ・単曲線換算曲線数は0，交通量0台～1000台未満/12hを標準とする。

(4) 作業地区および作業量等

本業務における作業地区については、下記のとおりとする。

- ・作業地区：耕地・平地

(5) 杭の種類

本業務に使用する杭（永久標識を除く）は下記を標準とする。

- ・4級基準点：木杭またはプラスチック，7×7×60cm，金属標（φ6cm）可
- ・測点杭：木杭またはプラスチック，7×7×60cm，赤
- ・役杭：木杭またはプラスチック，9×9×75cm，青
- ・見通し杭：木杭またはプラスチック，4.5×4.5×45cm，白

(6) 機器の検定

- ・受注者は、測量に使用する機器について、「国土交通省公共測量作業規程」に定める検定に関する技術を有する第三者機関の検定を受け、同機関の発行する検定証明書を提出すること。
- ・測量業務共通仕様書の規定に基づき、受注者は、発注者が行う測量法の公共測量に関する諸手続きに協力すること。

【4】地質調査等業務

本業務は、「道の駅笠岡ベイファームのリニューアル事業（仮称）」における施設整備および事業手法の検討に必要な地盤条件を把握し、入札公告資料（要求水準書等）の作成に資する基礎資料を得ることを目的として実施する。

受注者は、既往調査結果および現地条件を踏まえ、必要となる調査項目、調査位置、調査数量および解析手法について検討し、最適な地質調査計画を企画提案すること。

提案にあたっては、以下の観点を踏まえること。

- (1) 施設配置および構造計画の検討に必要な地盤情報の確保
- (2) 民間活力導入（PFI/DBO等）におけるリスク分担の明確化に資するデータ整備
- (3) 過不足のない調査数量の設定
- (4) コストおよび工程の合理性

なお、下記に示す項目は想定される調査内容の一例であり、これに限定されるものではない。

- ・ボーリング調査
- ・標準貫入試験
- ・室内試験
- ・地質解析 等

#### ※参考地質調査等項目

(1) ボーリング孔の条件は下記のとおりとする。

- ・ボーリングの本数は1本であり、規格・延長は提案数量のとおりとする。
- ・資機材運搬は2.9 t 吊り, 3~3.5 t 積みのクレーン装置付きトラックを使用し, 10台/日, 片道所要時間1時間を想定している。
- ・特装車運搬総重量は14 t (2.8 t × 5 箇所) を想定している。
- ・ボーリング位置の決定は現地立会のうえ決定するものとする。
- ・ボーリング作業終了深度については, 土質やN値等で掘進深さを変更することがあるので, 協議のうえ, その指示に従うものとする。
- ・ボーリング作業中は, 標高, 地質分類厚, N値等を測定するとともに, 地下水位の測定及びコアの採取に努め標本箱にはボーリングナンバー, 標高等を記入し調査職員が立会う場合, 直ちにその地点の地層, N値が判断できるように整理しておくものとする。
- ・土質の分類は, JGS0051 (地盤材料の工学的物類方法) による。
- ・標準貫入試験は, JISA-1219 により実施し, 1.0m間隔とする。
- ・踏み荒らし, 伐採等については, 最小限に留め終了後の原型復旧等は, すべて受注者により行うものとする。
- ・調査孔閉塞, 給水費 (ポンプ運転) の箇所数は, 1 箇所を標準とする。

(2) 解析等調査業務

ボーリング資料をもとに, 当地域の地質の解析検討を行うものとする。解析検討項目については下記のとおりとする。なお, 総合解析とりまとめの試験種目数は0~3種を想定している。

① 既存資料の収集・現地踏査

- ・関係文献等の収集と検討
- ・調査値周辺の現地踏査

② 資料整理とりまとめ

- ・各種計測結果の評価及び考察 (異常データのチェックを含む)
- ・試料の観察
- ・ボーリング柱状図の作成

③ 断面図の作成

- ・地層及び土性の判定
- ・土質又は地質断面図の作成 (着色含む)
- ・その他各種図面類の作成

④ 総合解析とりまとめ

- ・調査地周辺の地形・地質の検討
- ・地質調査結果に基づく土質定数の設定
- ・地盤の工学的性質の検討
- ・地盤の透水性の検討

・設計・施工上の留意点の検討

#### 【6】打合せ協議

業務着手時，中間時（3回），成果納品時の計5回を想定している。

#### 【7】報告書作成

分析・結果をまとめ，課題整理や提案を踏まえた報告書を作成すること。報告書では，本業務遂行において作成した資料およびアンケート等の結果，その他データ等を整理すること。

#### 【8】成果品

（1）業務報告書 2部（A4判）

（2）リニューアル基本計画 全体版：10部

概要版：50部

（3）各種資料・図面等（紙ベース） 2部

（4）上記（1）（2）（3）の電子データ（USB）

なお，成果品納入までの間に，中間報告を求めることがあるので，随時対応すること。

# 位置図

