

高浜町 道の駅シーサイド高浜 改修基本計画

令和 7 年9月

表紙	1
目次	2
第1章 道の駅の概要	3
1 道の駅とは	3
2 道の駅の要件	3
第2章 道の駅改修整備の目的等	4
1 改修整備の目的	4
2 本計画の位置付け	4
第3章 整備コンセプトと改修施設の機能	5
1 再整備コンセプト	5
第4章 施設等の改修コンテンツ	6
アスベスト対応	6
駐車場、外構	6
温浴施設	6
物販施設	6
飲食施設	6
防災施設	6
施設内の配置図（案）	7~8
第5章 事業計画	9
1 今後のスケジュール	9
2 整備・管理運営	10~12
3 概算事業費棟	11

第1章 道の駅の概要

1 道の駅とは

「道の駅」は、長距離ドライブの増加により、ドライバーが24時間自由に利用できるSA・PAのような休憩施設が一般道にも求められたことと、その休憩施設での地域の人々との交流や、地域の活性化が求められた背景から「地域の創意工夫により道路利用者に快適な休憩と多様で質の高いサービスを提供する施設」として平成5年に誕生した。

2 道の駅の要件

「道の駅」の登録には、「休憩機能」、「情報発信機能」、「地域連携機能」の3つの機能を持つことが必須となっている。加えて、近年では防災への意識が高まっているほか、様々なニーズに対応することが求められていることから、整備にあたっては防災機能の付加やそれぞれの機能の多様化が行われている「道の駅」が多くなっている。

○休憩機能

無料で24時間利用できる駐車場、清潔なトイレ、子育て応援施設（ベビーコーナー等）

○情報発信機能

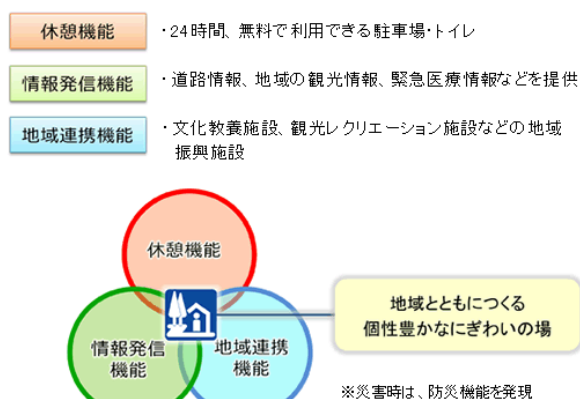
道路及び地域に関する情報を提供（道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報等）

○地域連携機能

文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設

○その他

施設及び施設間を結ぶ主要経路のバリアフリー化、防災拠点としての整備



「道の駅」の基本機能

出典：国土交通省ホームページ「道の駅案内」

第2章 道の駅改修整備の目的等

1 改修整備の目的

本計画は、共用開始から23年を経過した「道の駅シーサイド高浜」再整備に関し、官民連携による地域活性化のための基盤整備を推進するために必要な基本計画とする。

今後、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に基づく随意契約の相手方となるべき者を選定するにあたり、企画提案を募り、応募した事業者から優先交渉事業者を選定するための必要な事項を定める。

また、「道の駅シーサイド高浜」の再整備・管理運営手法に関する検討提案を行い、地域産業の活性化、豊富な地域資源を活かした町内外交流の活性化などにより、地域活力の向上を図り、人口減少に歯止めをかけ、持続可能な町を目指すための拠点づくりを目的として道の駅の再整備を行う。



まちの資源を活かした公園のようなまち 高浜

まちの資源（都市基盤、新規整備施設、農村漁村、人材および人的ネットワーク等）が有機的につながり、デジタル技術等を活用したスマートで質の高い市街地が形成され、あらゆる世代の人々にとって居心地が良く、いきいきと生活できる場所となることで、自然と人、人と人、人とまち、ひと・もの・こと等が連携・融合した「居心地の良い、公園のような公共空間」となることを目指します。

2 本計画の位置づけ

本町では、令和7年9月度に実施した「道の駅改修事前調査設計業務」に基づき、「高浜町 道の駅シーサイド高浜 改修基本計画」を策定し、道の駅再整備を進め、施設の老朽化及びアスベストへの対応として改修整備を行う事とする。

第3章 整備コンセプトと改修施設の機能

1 再整備コンセプト

道の駅を「温浴を中心とした街の新たな地域の居場所」として位置づけ、地域企業や公共施設と連携し、町内の地域資源（人・もの・観光等）の新たな価値を再度創造し、地方創生に向けた拠点づくりを目指す。

これを実現するため、最整備コンセプトを「Well-Being TAKAHAMA Hub」海・温浴・食・体験をセットにしたパッケージによる地域のHubになるような仕掛けづくりとする。

コンセプト

Well-Being TAKAHAMA Hub

WellBeing

「ウェルビーイング（well-being）」は、WHOの定義では「身体的・精神的・社会的に良好な状態」を意味します。単なる健康や経済だけでなく、「幸福感」「生きがい」「つながり」まで含む包括的な概念です。

高浜町は「海・自然・温泉・食・文化」を一体的に組み合わせることができる地域。

それぞれがウェルビーイングの 身体・精神・社会 の3要素と直結。

特にブルーフラッグ認証は、国際的に「ウェルビーイングの象徴」として打ち出せる強力なブランド資源。

「Well-being TAKA HAMA Hub」構想

→ 海・温泉・食・体験をセットにしたパッケージによる地域のHubになるような仕掛けづくり。

ウェルネス観光プログラム

→ 海辺ヨガ、地元食材の料理教室、温泉×マインドフルネス。

道の駅を拠点にしたウェルビーイング拠点化

→ 健康測定、栄養カフェなどのプログラムの実施による地域コミュニティのHubを目指す。



第4章 施設等の改修コンテンツ

道の駅シーサイド高浜の改修については、今後、運営予定者が以下に示した考え方で検討する。

【改修の考え方】

○アスベストへの対応

既存建物に含まれるアスベストへは安全性を最大限考慮し、アスベスト含有量調査に基づき利用客への安全に即した改修対応を行うこと。

○駐車場、外構

安全性を考慮し、大型車が入りやすい配置とするとともに、大型車と小型車スペースを分離することを基本とする。

外構について、町民が集い交流が出来る屋外スペースとしてのコンテンツ設備を導入提案すること。

○温浴施設

老朽化した設備の改修を行い、快適な温浴利用が出来る施設とする。

既存温浴にはない機能として、温浴施設内に食堂エリア・休憩エリア・仮眠エリア・子供用屋外遊具などを設け、利用客の利便性を向上するとともに長時間滞在を促し、集いの場・憩いの場としての機能向上を提案すること。

○物販施設

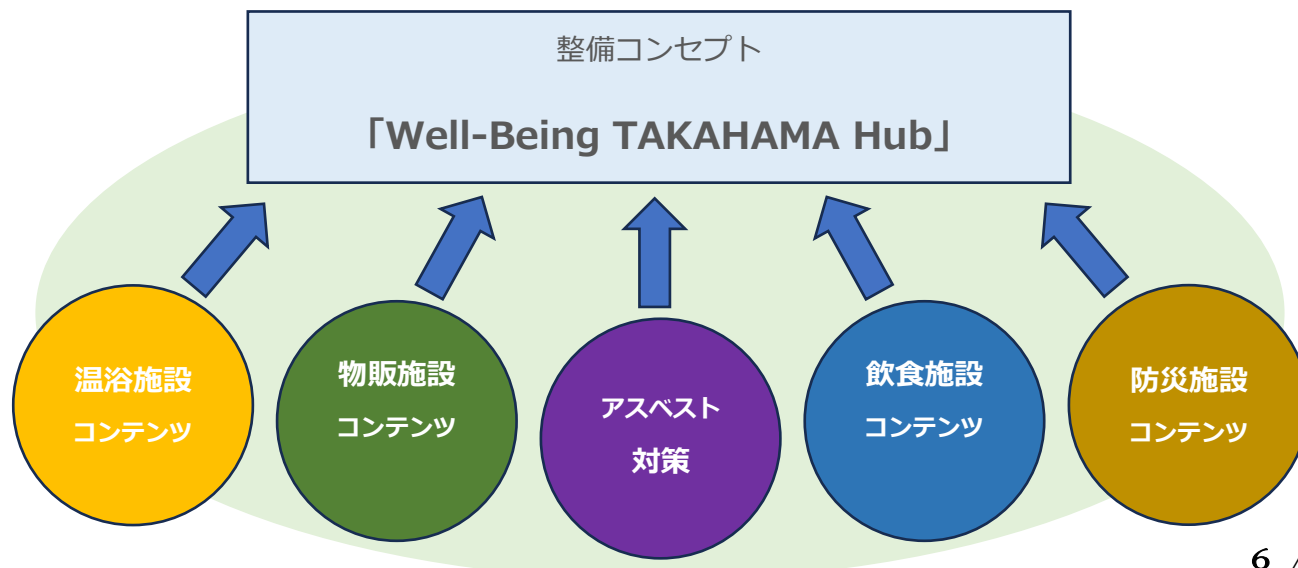
周辺道の駅にない大型車専用駐車場があることへ配慮し、ドライバーへ利便性の良い品ぞろえや運営手法を用いた要素を導入する。

○飲食施設

地産地消に基づいたメニューを検討するとともに、町民利用・観光客利用・ドライバー客利用への対応を考慮した価格設定とサービス・商品の提供が出来る飲食店とする。

○防災施設

国土交通省が定める防災道の駅ガイドラインに準拠した、防災設備の再整備を行う事。



1 今後のスケジュール

本町の「道の駅再整備」は、以下のスケジュールのとおり、令和9年度の開業を目指す。

今後のスケジュール案



2 整備・管理運営

○本町の道の駅における整備・管理運営手法（想定）

本町で整備予定の道の駅は、効率的で効果的な運営を目指すため、民間事業者のノウハウや自由な発想を導入することを目的に、公共が施設を整備し民間事業者が管理運営を行う「指定管理者制度」を活用した「公設民営」方式とし、以下の手法及び運営者を想定している。

事業者主体の「民設民営方式」においても提案を受け付けるものとする。

なお、民間事業者については、道の駅・温浴施設・飲食店・物販施設等、同規模の施設を管理運営している専門的な事業者を想定している。

○公設民営方式（DBO（Design-Build-Operate））

公共が起債や交付金等により資金調達し、施設を所有。設計・建設・運営をパッケージで民間委託する方式。

①整備手法（想定）

道の駅の再整備費を公共が負担し、民間事業者が「設計、施工、維持管理、運営」を一括して実施することで、コスト削減が期待できる「包括発注方式」による整備も検討する。

②管理運営（想定）

道の駅再整備では、運営事業者と町が設計段階から連携することによって、効果的で機能性に優れた施設整備ができることから、本町では施設整備前に運営予定者を公募により選定する方針である。（運営予定者先行決定方式）

○民設民営方式（PFI（Private Finance Initiative））

公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。下記の事業方式がある。

・ BTO（Build Transfer and Operate : 建設－譲渡－運営）方式

民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

・ BOT（Build Operate and Transfer : 建設－運営－譲渡）方式

民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式。

・ BOO（Build Operate and Own : 建設－運営－所有）方式

民間事業者が施設等を建設し、維持・管理及び運営し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。

・RO (Rehabilitate Operate) 方式

施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。

発注方法		従来方式	DBO	PFI			
				BTO	BOT	BOO	
概要		各工事等を個別に発注する方式	公共で資金を調達、民間主導で設計、施工、運営する方式	民間が資金を調達、民間主導で設計、施工、運営を行う方式			
設備所有		公共			公共（運営中は民間）	民間	
資金調達		公共		民間			
発注形態		仕様発注	性能発注				
契約形態		分割	長期包括				
コスト		-	施工者のノウハウを設計に反映することで、コストの縮減が図れる。				
特徴	効率性	発注件数が多くなり、工事間の連携が必要。	完成後の管理を見据えた設計が可能となり、かつ一括発注のため施工の効率化が図れる。				
	発注者の負担及び要求性能	段階毎に仕様を定め発注するため、発注者の負担が生じるが要求性能を確保しやすい。	発注者の負担は減となるが、仕様を事業者に委ねるため、事業者との調整が必要となる可能性がある。	発注者の負担は減となるが、施設の仕様を全て事業者に委ねるため、要求性能を確保するため、初期からの事業者との綿密な調整が必要となる可能性がある。			
	事業スケジュール	通常期間にて発注。	一括発注のため、発注期間のほか設計・施工に要する期間の短縮が期待される。	一括発注のため、設計・施工に要する期間の短縮が期待されるものの、PFI 可能性調査を行う必要があり、事業期間が長期化する。			
	財政負担	低金利の資金調達とも言える公的資金のため、施工等でのコスト縮減効果が発揮される一方、行政の財政負担は大きい。	民間資金を活用するため、行政の財政負担は小さい一方、金利の高さにより施工等でのコスト縮減効果が相殺され発揮されない可能性がある。				

	契約	環境変化など長期のリスクに対処しやすい一方、長期的に一貫性を持った管理が難しい。	長期契約となることから、一貫性を持った管理運営が可能となる一方、環境変化など長期のリスクに対する検討が必要。
--	----	--	--

事業の発注方式としては、以下の３方式が適していると考える。

- (１) DBO+指定管理
- (２) DO+B+指定管理
- (３) PFI-BTO+指定管理

リニューアル後に運営することを想定した民間の運営業者が関与する形で設計業務を発注できる形が望ましい。PFI方式は時間を要するため、(１)または(２)が望ましいと考える。

- (１) DBO+指定管理における計画が、外的要因が少なく全体スケジュールが最も少ない手法となる。

3 概算事業費等

○概算事業費

提案による施設再整備を想定し、以下のとおり試算した。

なお、今後の基本設計において、詳細な調査及び積算を行い改修の詳細を協議することとする。

下記概算事業費は、現時点において想定される概算事業費である。

概算事業費（案）

■ 物件概要

所在地 / アクセス	福井県大飯郡高浜町下車持地先				
敷地面積	11,734.24 m ²	(3,549.61 坪)	区域区分未設定都市計画区域 ※法第22条区域		
MAX面積 (容積対象)	46,936.96 m ²	(14,198.43 坪)	240.0% 容積率		
既存建物面積 (延床面積)	2,298.66 m ²	(695.34 坪)	70% 建蔽率		

■ 賃貸面積内訳

	延床面積	レントラブル比	階数	戸数	エリアの概算面積m ²
温浴部分 (温浴設備除く表層改修、空調)	1,400.00 m ²	100.0%	1	1	1,400.00
物産館部分 (温浴施設ならびにレストランへ改修)	780.55 m ²	100.0%	1	1	780.55
増築部分 (ファサード工事)	200.00 m ²	100.0%	1	1	200.00
トイレ部分	155.00 m ²	100.0%	1	1	155.00
外構部分 (駐車場、芝生広場、デッキ、遊具)	3,491.00 m ²	100.0%	1	1	3,491.00
合計 (施工部分面積)	6,026.55 m ²	100.00%		5	1,205.31

■ 投資概要(企画料・設計料・デザインフィー含む) ※税抜

FFE総額 (什器備品・家具・厨房等)	98,942.6 千円	150.0千円/坪
温浴部分 (温浴設備除く表層改修、空調)	423,500.7 千円	1,000.0千円/坪
物産館部分 (温浴施設ならびにレストランへ改修)	188,893.4 千円	800.0千円/坪
増築部分 (ファサード工事)	60,500.1 千円	1,000.0千円/坪
トイレ部分	46,887.6 千円	1,000.0千円/坪
外構部分 (駐車場、芝生広場、デッキ、遊具)	107,368.8 千円	100.0千円/坪
温浴設備費用 ※別紙概算	296,450.5 千円	700.0千円/坪
アスベスト除去費用 ※別紙概算	27,225.0 千円	60.0千円/坪
企画設計監理料(施工費の1.0%)	124,976.9 千円	
総投資額(税抜)	1,374,745.5 千円	
総投資額 (税込)	1,512,220.1 千円	

二左記 用途別工事内容 (概略)

温浴・レストラン家具備品・厨房設備・外部バザール付き椅子など
内装解体・外装・内装 (床・壁・天井一式) ・設備 (サウナ、電気、空調、給排水機器、換気設備)
内装解体・外装・内装 (床・壁・天井一式) ・設備 (電気、空調、給排水機器、換気設備)
増築部カーテンウォール工事一式
トイレ (床・外壁・内壁・天井・照明・衛生機器一式) ※内部化検討
外構 (芝一式、遊具一式 (ふわふわホーム等) ・デッキ・駐車場舗装) ※人工芝検討
温浴設備一式 (ボイラー、濾過器、循環器)
アスベスト撤去費 (外壁剥離、足場設置、) ※足場外装と合わせて設置

