

高松市塩江道の駅エリア整備事業における 地域振興施設サウンディング調査

高松市 創造都市推進局
文化・観光・スポーツ部
観光交流課 観光エリア振興室



本市では令和2年11月「高松市塩江道の駅エリア整備基本計画」を策定し、新しい道の駅整備に向けて、基盤整備等の各種工事を進めています。一方で、昨今の環境変化や物価高騰などの社会情勢の変化から総事業費の大幅な増加が予想されたことに加え、橋りょう整備の遅延や、併設を予定していた医療施設の他所整備を受け、施設としての最適化を図るべく、道の駅（地域振興施設部分）の整備手法の見直しを検討し、公共主導による整備からPPP/PFI手法を用いた民間主導による整備へと方針を変更したものです。

本調査は、導入機能や規模、事業手法やスキーム、参入の可能性や参入における課題等について、民間事業者から幅広く意見を募ることを目的としています。

お忙しいところ恐縮ですが、何とぞ御協力のほど、宜しくお願い致します。

高松市 創造都市推進局

文化・観光・スポーツ部

観光交流課 観光エリア振興室

-
- 1. 塩江道の駅エリア整備計画の概要**
 2. 整備方法の見直しを検討している理由
 3. 前提条件およびヒアリング事項
 4. 参考資料

1. 塩江道の駅エリア整備計画の概要

4

調査背景

- 高松の奥座敷とも言われる塩江温泉郷を「オンリーワンの価値を持つ温泉郷」に磨き上げるための指針として、2017（平成29）年3月に策定した「塩江温泉郷 観光活性化基本構想」に基づき、各種施策に取り組んでいます。2020（令和2）年11月「高松市塩江道の駅エリア整備基本計画」策定して以降、塩江地区に道の駅を整備をするために準備を進めています。
- 本計画は、この取組みの一環として「道の駅エリア」において、物販・飲食、温浴、観光情報発信等の複合的な機能を持つ観光関連施設と医療施設の一体的な整備を行うことで、塩江温泉郷のシンボルとなる「新たな交流拠点づくり」を検討したものです。

当初計画のイメージ図



【塩江】の位置図



国際線が離着陸する高松空港から
車で約15分
高松市中心部から
車で約40分の距離に位置します。

1. 塩江道の駅エリア整備計画の概要

5

新しい道の駅 コンセプト

「オンリーワンの価値を持つ道の駅へ」

豊かな自然環境と温泉地としての歴史、そこに医療施設が連携することにより、ここにしかないオンリーワンの価値を持つ道の駅として再整備します。

- 塩江地区の将来を見据えた、持続可能なまちづくりの拠点とするべく、「オンリーワンの価値を持つ道の駅へ」をコンセプトに、整備を進めています。
- その実現のためには、塩江温泉郷内外の関係者が協働していく体制づくりが求められます。

新しい道の駅の整備方針

自然、歴史、風土、文化等を継承するまちの拠点としての道の駅

にぎわい・交流の拠点としての道の駅

健康づくりの拠点としての道の駅

「道路利用者の休憩所としての道の駅」から
「観光の目的地として選ばれる道の駅」への
転換を目指します。

奥の湯エリアとの連携方針（基本構想案）

道の駅エリア（休養村センター跡地を含む）

1. 国道沿いの立地を生かし「立ち寄り客」をターゲット
2. 「気軽さ」重視の温浴施設へ（手ぶら入浴等）
3. 物販飲食機能・世代交流機能を強化へ

民間の飲食店・宿泊施設等

道の駅エリア・奥の湯エリアの観光客誘客基盤を固めると同時に、塩江温泉郷全体の魅力底上げを図るために、民間施設に対して投資を促す

塩江温泉郷

ありたい姿、誘客目的の実現

ハード施策

道の駅エリア
奥の湯エリアの環境整備

ソフト施策

独自コンテンツの提供
滞在時間長期化施策

宿泊
施設

飲食店

物販

観光施設
アテナティ

一次
生産者

NPO
ボラテイ

塩江温泉郷内の観光関連事業者・地域住民

アバ
イク

塩江温泉郷外の関係者

奥の湯エリア（奥の湯公園）

1. 自然に囲まれた立地で「ディープな体験」
2. 源泉を活用しつつ、わざわざ訪れる価値のあるエリアへ
3. 奥の湯公園の価値向上（キャンプからグランピングへ）

-
1. 塩江道の駅エリア整備計画の概要
 - 2. 整備方法の見直しを検討している理由**
 3. 前提条件およびヒアリング事項
 4. 参考資料

2. 整備方法の見直しを検討している理由

➤ 事業費の増大、医療施設の移転に伴う外部環境の変化、および橋梁整備の遅延により、事業スキームを再検討する時間的余裕が生じたため、PPP（官民連携）を導入した新たなスキームの検討を進めています。

1. 事業費の拡大: 当初の基本計画時（2018年）から16.5億円増加

- ✓ 事業費のコストコントロールが可能な事業スキーム (**PPPスキームの活用**) の検討が必要
※下記、想定スキーム比較をご参照

2. 橋りょう整備の遅延: 敷地に渡る橋の工事が入札不調により完成が**2年間遅延**(すでに着工できぬ)

- ✓ 事業スキームを再検討する**時間的猶予**ができた

3. 医療施設の移転: 同一敷地内に医療施設が無くなつたことによる計画の変更

- ✓ 敷地の**一体的な利用**を前提とした再検討が必要（当初基本計画から変更）

【想定スキーム比較】

整備手法の種類	整備		開業後		資金調達	発注形態
	設計	建設・施工	運営・維持管理	契約期間		
当 初	従来型整備	公共発注	公共発注	民間発注 (指定管理者制度)	短期～中期	公共調達
現 在 検 討 P P P ス キ ム	D B O	民間発注	民間発注	民間発注	長期	公共調達
	B T O	民間発注	民間発注	民間発注	長期	民間調達

※管理手法については、コンセッション方式の導入も検討しています。

Takamatsu City All Rights Reserved. | CONFIDENTIAL

本事業の概算事業費の変遷

	基本設計 (R4.2時点)	実施設計 (R6.8時点)	増加額
基盤整備	17.4億円	29.2億円	11.8億円
地域振興施設建築費	16.4億円	32.9億円	16.5億円
医療施設建築費等	13.7億円	19.8億円	6.1億円
合計	47.5億円	81.9億円	34.4億円

本事業の現状認識

	① 基盤整備	当初計画より遅延したが現段階で着手
② 地域振興施設部分	事業費増加を踏まえ、民間活力を活用した施設整備・運営・コスト縮減が課題	
③ 医療施設部分	整備遅延を受けて他所で再整備予定、当該地の活用方策検討が課題	

-
1. 塩江道の駅エリア整備計画の概要
 2. 整備方法の見直しを検討している理由
 - 3. 前提条件およびヒアリング事項**
 4. 参考資料

3. 前提条件およびヒアリング事項

Ⅰ 前提条件

方針 (案)	事業費として約25億円（税込）を上限とし、上限額の範囲内で施設整備、事業期間内の管理・運営ができる施設とします →公表済のイメージ図からの変更（既存設計のゼロベースの見直し）、建物構造の変更など、あらゆる可能性も含みます
-----------	---

条件	内容
想定する提案上限金額 (事業期間分)	行政側の負担額として、下記①～④の合計額 25億円（税込） を想定しています ①地域振興施設の設計、建設、維持管理・運営費 ②地域振興施設の修繕費（15年以内） ③地域振興施設整備と関連するインフラ整備費 ④県所有施設である駐車場、情報発信コーナー、トイレ等の維持管理費（15年）※ <small>※県との協定により、市が維持管理を実施</small>
設計、建設、運営を含めた 一括発注・長期委託	設計から運営までを一括発注し、DBO・BTOを想定 約15年程度の長期委託を想定しています ※管理手法については、コンセッション方式の導入も検討
医療施設建設予定地も含めた 一体的な活用	医療施設建設予定地は事業地外に変更となることから、当初基本計画における医療施設部分の土地についても、道の駅整備事業の提案事項として含めます
機能	温浴・飲食・物販機能は必須 とし、その他機能は、整備方針を踏襲した自由提案とします (各機能の面積、サービス内容等は民間提案 ※温浴施設は旧行基の湯と同等規模を確保)
近隣施設の維持管理・ 運営事業のバンドリング	近隣公共施設の一体的な運営を希望します ①源泉施設管理※優先 ②奥の湯キャンプ場 ③宍川ダム下公園
民間事業者 公募スケジュール	令和8年度中の民間事業者公募、令和9年度上期の契約を見込んでいます
その他	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 上記の上限金額について、民間ウハウを発揮いただき、行政側の負担額をより縮小いただける形が望ましい（ただし、施設の整備工法として、コンテナ等による簡易な建築工法は認めない想定） ✓ 塩江産の木材を何かしらの形で活用して欲しい ✓ かつての温泉郷の雰囲気を踏襲した施設整備等ができることが望ましい

■ ヒアリング事項

1. 本事業への興味

- (1) 本事業への興味・参入意欲と関心度について
- (2) 参入における課題等

2. 導入機能・規模

- (1) 参画に当たり想定する機能・規模について（参考：基本設計図 等）
- (2) 望ましい施設配置について
- (3) 医療施設建設予定であった土地も含めた一体的な活用イメージについて

3. 事業手法・スキーム

- (1) 事業手法・事業スキーム・事業参画形態・官民役割分担・費用負担（維持管理費等）について
(地元事業者への配慮・参画の可能性についても御教示願います)
- (2) 近隣公共施設の一体的な運営について
①源泉施設管理 ②奥の湯キャンプ場の運営 ③梼川ダム下公園
- (3) 事業期間について

4. その他

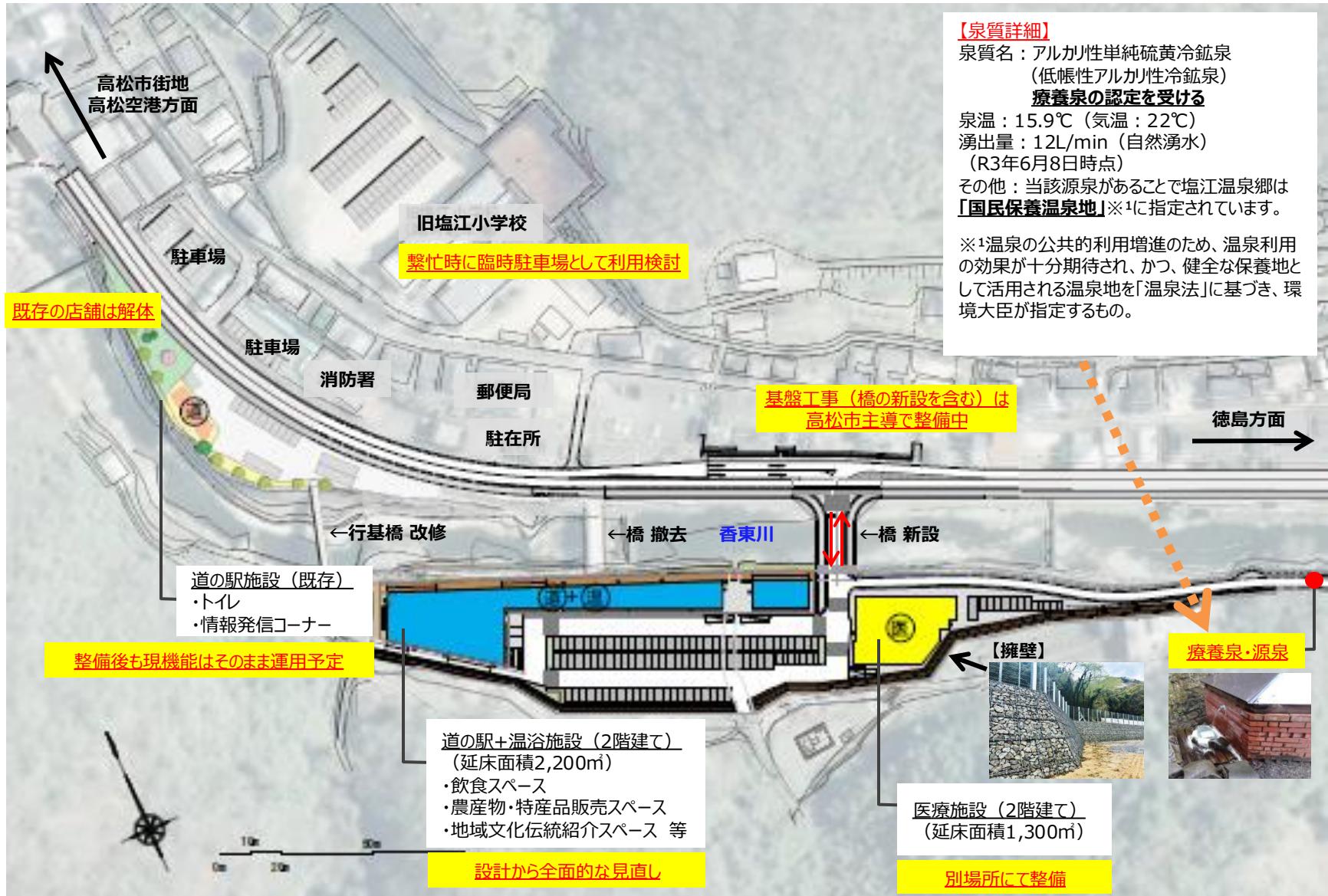
- (1) 現在の計画内容、想定スケジュールなど、本事業全般で気になる点や確認したい事項について

-
1. 塩江道の駅エリア整備計画の概要
 2. 整備方法の見直しを検討している理由
 3. 前提条件およびヒアリング事項
 4. 参考資料

4. 参考資料（追加）

12

全体図 出所：高松市「温浴施設等の実施設計（R4）」



見直しのポイントを踏まえながら、導入機能や規模、そして施設整備・配置パターン、民間収益施設の整備有無を精査し、それらを踏まえながら実現可能な事業手法を検討していきます

見直しのポイント

地域振興施設



- 従前の「医療施設」が他所で再整備
- 医療施設部分の整備計画が白紙化に伴い、対象地の土地・建物利用の再検討が必要

見直しのポイント

① 大幅に増加した整備費削減

② 地元事業者・住民に受入られる施設

③ 設計～運営までの一括発注による持続可能な事業スキーム構築

④ 医療施設建設予定地も含めた一體的なプランの見直し

導入機能・規模の見直し

地域振興施設

塩江温泉郷の顔として、道の駅の「魅力を発揮する機能」と「建設コストの縮減」の両立に向けた導入機能・規模の見直しが必要

見直し例 一部導入機能の見直し
(足湯・各種情報発信・ワーケーション拠点機能 等)

見直し例 導入規模・スペックの見直し
(温浴施設 等)

医療施設

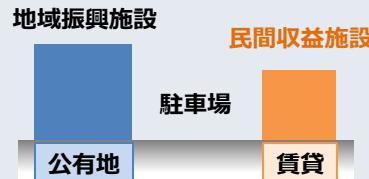
対象地の新たな導入機能・規模の検討が必要

検討例 民間提案による道の駅と相乗効果が図れる収益施設整備

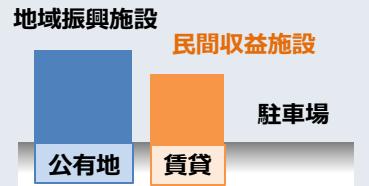
検討例 道の駅に整備予定の機能の一部移転

施設整備・配置の見直し

パターン例 ① 既存配置を踏襲し整備



パターン例 ② 配置を効率化し整備



パターン例 ③ 合築で整備



事業手法・スキーム検討

想定される事業手法

導入機能や規模の見直しのほか、施設整備・配置パターン、民間収益施設の整備有無を踏まえ、それらを実現可能な事業手法を選択

DB方式

指定管理者制度

DBO方式

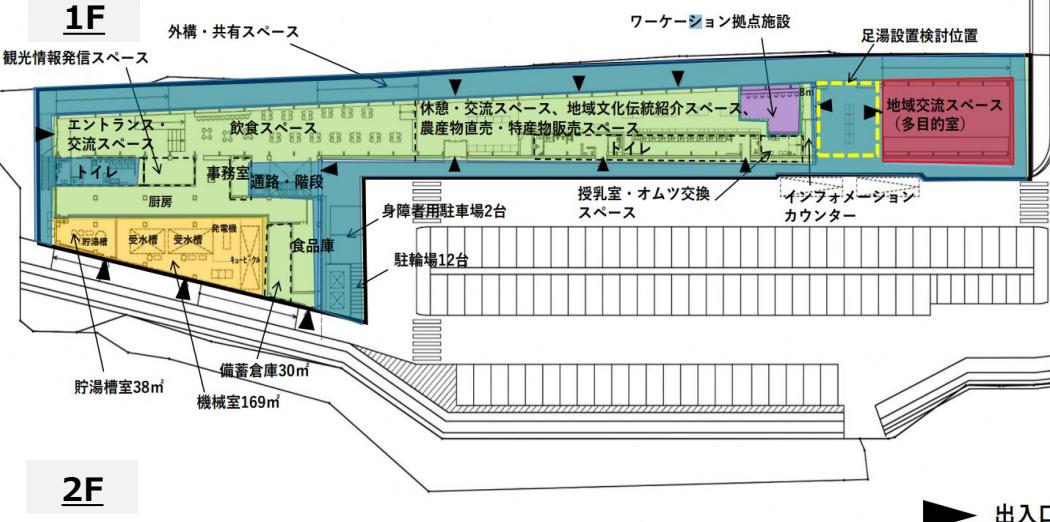
BTO方式

定期借地権

4. 参考資料

14

地域振興施設の基本設計図

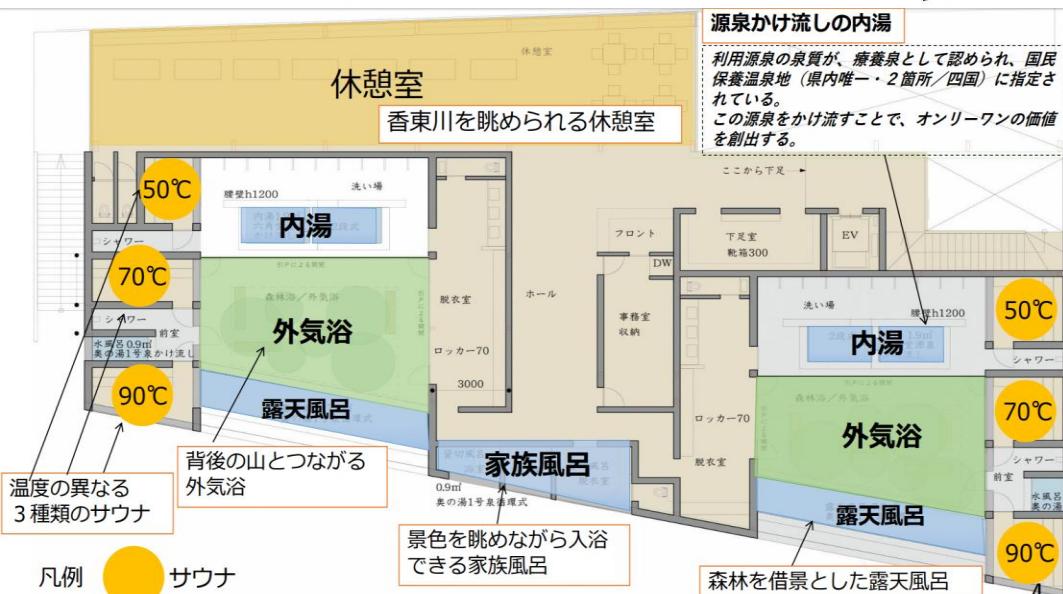


出所：高松市「塩江道の駅エリア整備の基本設計について（概要）（R4.3）」

導入機能	基本設計時点 導入面積	実施設計時点 導入面積
トイレ	150 m ²	143.53 m ²
授乳室・おむつ替えコーナー	20 m ²	12.6 m ²
休憩施設	170 m ²	—
観光情報コーナー	40 m ²	84.67 m ²
物販販売コーナー	175 m ²	359.91 m ²
レストラン	410 m ²	320.21 m ²
カフェ	80 m ²	※厨房も含む
備蓄倉庫	50 m ²	84.85 m ²
多目的スペース	120 m ²	128.32 m ²
管理施設	35 m ²	42.47 m ²
温浴施設	500 m ²	894.18 m ² ※機械室等も含む
足湯	15 m ²	5.6 m ²
その他	—	166.15 m ²

次の事項は、現設計の変更により、事業費圧縮が可能と想定

- ・地域交流スペースを除き、一体的な空間となるよう設計したこと、木造の構造体に相当の耐火力が求められたこと
- ・外観及び建物内から景色を優れたものとなるよう香東川側の壁面をガラス張りとしたこと



当初遊歩道イメージ →



4. 参考資料

15

モデルプランにおける見直し

モデルプランでは、費用削減を前提として、当初の基本計画から下記の機能を再検討しました
公募においては、温浴機能のみを必須条件とし、その他の機能については自由提案とする方針です

◆新しい道の駅のコンセプト

「オンリーワンの価値を持つ道の駅へ」

豊かな自然環境と温泉地としての歴史、そこに医療施設が連携することにより、
ここにしかないオンリーワンの価値を持つ道の駅として再整備します。

◆新しい道の駅の整備方針

自然、歴史、風土、文化等を継承する
まちの拠点としての道の駅

にぎわい・交流の拠点としての道の駅

健康づくりの拠点としての道の駅

道路利用者の休憩所としての道の駅から観光の目的
地として選ばれる道の駅への転換を目指します。

修正コンセプト（仮）

オンリーワンの価値を持つ道の駅（変更なし）

自然環境×温泉地×歴史×医療施設←変更点

修正整備方針（仮）：観光目的地として選ばれる道の駅

<自然・歴史・風土・文化継承>

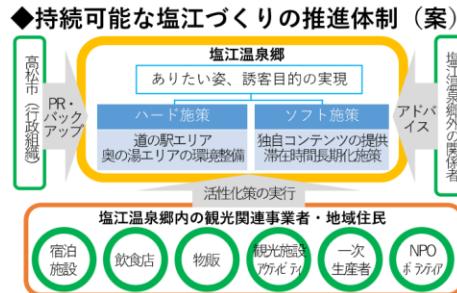
情報発信スペース

<にぎわい・交流>

飲食物販 地域交流スペース

<健康づくり>

温浴施設 医療施設



整備優先度が○・△で整備コストが中・高と想定されるものを抽出

	整備優先度	コスト	見直しの方針
本体施設	○	低	規模の見直し
その他	○	低	現状規模を維持
地域文化伝統紹介スペース	○	中	規模の見直し
休憩・交流スペース	○	中	規模の見直し
農産物直売	○	中	規模の見直し
特産物販売ベース	○	中	規模の見直し
ワーケーション	△	中	必要性の見直し
地域交流スペース（多目的室）	○	中	他機能との統合
飲食スペース 食品庫・厨房	○	高	規模の見直し
エントランス・交流スペース	○	低	規模の見直し
温浴施設・機械室	○	高	規模の見直し
足湯	△	高	必要性の見直し
医療機関	廃止	—	—
駐車場	○	低	規模維持

4. 参考資料

16

| 想定される事業手法（参考資料）

事業手法		公設+指定管理	DBO方式	公設+コンセッション	BTO方式	定期借地権
業務範囲	設計・建設	高松市	民間	高松市	民間	民間
	維持管理・運営	民間	民間	民間	民間	民間
	資金調達	高松市	高松市	民間	民間	民間
収益施設費用負担	設計・建設	高松市	高松市	高松市	高松市	民間
	維持管理・運営	高松市	民間	民間	民間	民間
主なメリット		<ul style="list-style-type: none"> ・国等の補助金を活用しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営費平準化が可能 ・SPCを設立しない場合はBTO方式よりもコストメリットがある ・国等の補助金を活用しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営権対価による、市の施設整備負担の早期回収の可能性有 ・建設と運営が別となるため、事業者の参入意欲を喚起しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・財政支出の平準化が可能 ・市の建物所有のため、公租公課が生じない ・国等の補助金を活用しやすい 	<ul style="list-style-type: none"> ・市の施設整備や維持管理の費用負担不要 ・長期的に地代収入を得られる ・建物の保有リスクを民間に移転
主な課題		<ul style="list-style-type: none"> ・業務ごとに発注手続きが必要 ・入札不調による開業時期遅延リスクがある。 ・行政が資金調達を行う必要がある ・財政支出を平準化できない 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政が資金調達を行う必要がある ・施設整備費を平準化できない ・長期契約のため、市の意向での柔軟な契約変更は困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・複雑な事業スキームになり、前例も少ない ・運営権対価をもつて民間が運営するので市の意向を反映しづらい 	<ul style="list-style-type: none"> ・起債金利と比較して民間金利のほうが割高となる ・長期契約のため、市の意向での柔軟な契約変更は困難 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地が小さく、スケールメリットを發揮できず、民間の収益性が低くなる可能性有 ・国等の補助金を活用しづらい

| 奥の湯公園キャンプ場について

奥の湯公園キャンプ場は、道の駅計画地から車で約12分（約7km）の場所に位置し、毎年4月から10月末の期間を中心に運営するキャンプ場の維持管理・運営事業となります

対象施設の状況

営業期間

- ✓ 4月1日～10月31日まで
- ✓ 管理時間：午前10時から午後5時まで
- ✓ 利用の際は事前予約が必要

主な施設

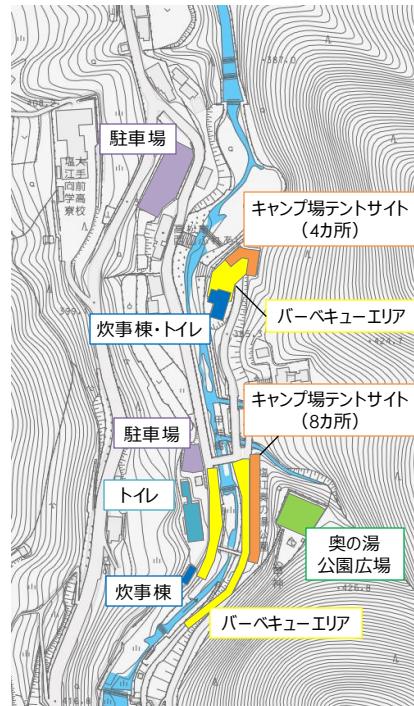
- ✓ キャンプ場（テントサイト12カ所）
- ✓ 炊事棟（2カ所）
- ✓ 駐車場（2カ所・20台）
- ✓ トイレ（2カ所・バリアフリー対応済）

利用料

- ✓ 施設利用料：小学生以上200円/人
- ✓ テントサイト利用料：1,020円/箇所

アクセス

- ✓ 道の駅計画地から車で約12分（約7km）
- ✓ 高松駅から車で約1時間（約30km）
- ✓ 高松空港から車で約25分（約18km）



| 温泉水給水事業について

温泉水給水事業については、旧奥の湯温泉内に立地する源泉施設から、塩江温泉郷内の9施設に温泉水を給水する事業です

対象施設の状況

施設概要

- ✓ 源泉施設（旧奥の湯温泉内）より、塩江温泉郷の旅館・ホテル、福祉施設、地元自治会等に温泉水を供給
- ✓ 年間を通じて検針や温泉水給水設備維持管理、温泉水質検査、温泉水原水貯水池塩素注入等の点検を実施（一部は、地元の方に委託）
- ✓ 源泉の掘削は、昭和48年1月に完了（令和7年度時点で52年経過）。また、ポンプや管路等については、老朽化が進んでおり、臨時の修繕等が不定期で生じている状況

供給先

- ✓ **9施設に温泉水を供給**（令和7年度時点）
 - ホテル・旅館 4施設、福祉施設 2施設、マンション・団地・コテージ 3施設
- ✓ **各施設からは、温泉水に対する使用料を徴取**（高松市塩江温泉水給水施設条例第14条及び第15条の規程に基づき、給水の利用者から、使用水量の1立方メートルまでごとに960円を徴収）
- ✓ **温泉水の新規供給**
高松市塩江温泉水審議会での審議を経て、新規施設への温泉水供給の可能性あり



■ 桃川ダム下公園について

桃川ダム下公園については、道の駅計画地から車で約7分（約4km）の場所に位置し、野営施設であるBBQサイト、大型遊具を備えた公園です。

対象施設の状況

営業期間

- ✓ 年中無休
- ✓ 利用の際は事前予約が必要（BBQ施設のみ）

主な施設

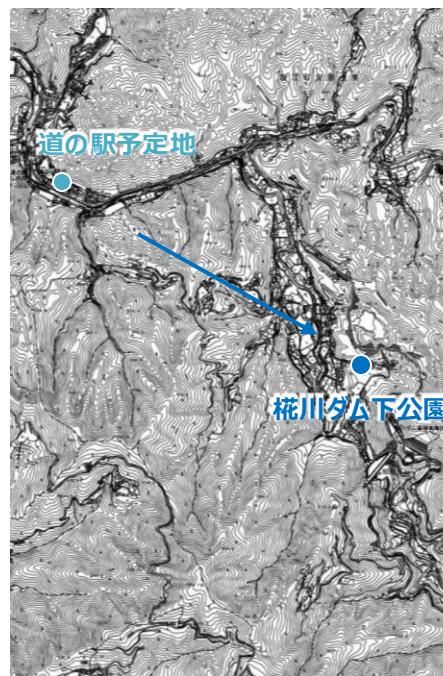
- ✓ 大型遊具
- ✓ BBQ施設 3区画（流し台、机、椅子のみ）
- ✓ トイレ
- ✓ 管理棟
- ✓ 駐車場（2か所 50台）

利用料

- ✓ 施設利用料：無料

アクセス

- ✓ 道の駅計画地から車で約7分（約4km）
- ✓ 高松駅から車で約50分（約28km）
- ✓ 高松空港から車で約25分（約18km）



事業スケジュールについて

- PPP/PFI事業として実施する場合、令和8～9年度に事業者公募準備・公募・選定を進め、その後選定事業者（民間）による地域振興施設部分等の設計・建設を行い、令和11年度末の新しい道の駅の開業を目指しています。

従来	2025年度 (R7年度)	2026年度 (R8年度)	2027年度 (R9年度)	2028年度 (R10年度)	2029年度 (R11年度)	2030年度 (R12年度)	2031年度 (R13年度)
事業 スケジュール	本業務 民間活力導入 可能性調査・ PPP/PFI事業化 判断	設計・積算 見直し等		建設 (建築工事)			維持管理・運営
DBO方式 BTO方式	2025年度 (R7年度)	2026年度 (R8年度)	2027年度 (R9年度)	2028年度 (R10年度)	2029年度 (R11年度)	2030年度 (R12年度)	2031年度 (R13年度)
事業 スケジュール (案)	本業務 民間活力導入 可能性調査・ PPP/PFI事業化 判断	公募準備	公募・選定 契約締結	基本・実施設計	建設（建築工事）		維持管理・運営

Takamatsu