

# 千葉県 PPP/PFI 地域プラットフォーム サウンディング案件概要書

## ■記入票

項目	記入欄
1. 団体名	千葉県神崎町まちづくり課
2. 事業名	
①事業内容	道の駅発酵の里こうざき周辺施設整備事業
②事業の種類 ※該当する番号に○ (複数可)	<div>1. 新設</div> <div>2. 建替え</div> <div>3. 改修</div> <div>4. 管理運営のみ</div> <div>5. 公有地活用</div> <div>6. 包括委託</div> <div>7. その他( )</div>
③施設等の用途	「圏央道神崎 PA(仮称)」の供用開始に合わせて、現在、神崎町では道の駅施設の改修事業を行っております。改修事業終了後の令和9年度以降に、道の駅施設と連携した集客施設を設置するため、道の駅周辺にある開発予定区域(合計約 32,000 m <sup>2</sup> )の有効活用を検討しています。町では、直営で実施する場合、農村公園やドッグラン等を候補として考えております。さらに、民間企業のアイデア・ノウハウを活用したいと同時並行で検討しております。その場合、温浴施設や屋内遊戯等のレジャー施設の整備も検討しております。
3. サウンディングの目的	
①検討ステージ ※該当する番号に○ (1つのみ)	<div>1. 事業発案</div> <div>2. 事業化検討</div> <div>3. 事業者選定</div> <div>4. その他( )</div> <p>※事業の市場性や有効性、実現可能性等、民間事業者から自由度の高い助言・提案を希望する段階          ※事業化に向けたより有益な助言・提案事業者の参加意向や、事業者がより参加しやすい公募条件を把握する段階          ※要求水準書等の解釈等を確認し、民間事業者への理解を深めるとともに、提案の精度向上を図る段階</p>
②目的 ※詳細は「8. 対話内容」に記載	事業の市場性・実現可能性、より有効活用できる市場の提案・把握
4. 事業対象地の概要	
①所在地(交通情報含む)	千葉県香取郡神崎町松崎883-1 ほか(圏央道神崎 IC から車で約1分)
②敷地面積	約 32,000 m <sup>2</sup>
③土地利用上の制約	農用地区域内農地を含む
④所有者	神崎町(※令和9年度買収予定)
⑤周辺施設等	隣接地に「道の駅発酵の里こうざき」が立地
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	国道365号線バイパス沿いのため、交通量が多い。また、対象地が圏央道神崎IC付近に位置するため、交通の便が非常に良い。さらに、道の駅隣接地に位置するため、観光客が多く訪れ、賑わいをみせている。また、令和8年度中には、道の駅とPAが連結する。
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意点等)	道の駅年間来場者数(直近3カ年、レジ通過者数) R6年度:約76.5万人、R5年度:約80.6万人、R4年度:約78.5万人

5. 対象施設の概要		
(1)建物	既存	整備後
①施設名称	道の駅発酵の里こうざき	
②施設の延床面積	施設全体面積 18,100 m <sup>2</sup> (※第2駐車場を含む)	
③建物の構成 (構造・階数)		
④主な施設の内容・ 導入機能	発酵市場棟・新鮮市場棟・レストラン・ カフェ・コンビニ	
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)	平成27年の道の駅開業時から、町が2/ 3出資する第三セクターである(株)発酵 の里が指定管理者として、道の駅の管 理・運営を行っている。	
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、 留意点等)	道の駅の運営方法を変更することは考 えていません。	
(2)インフラ系(上下水道・道路等)	既存	整備後
①施設名称		
②規模・能力等		
③運営状況 (運営主体、事業手法等)		
④その他 (上記項目以外の情報、特徴、 留意点等)		
6. 事業環境		
①人口、高齢化率	人口 5,616 人(2025年 10 月 1 日時点)、世帯数 2,592 世帯、 高齢化率36. 3%(2022年時点)	
②対象地周辺の人口構成	0～14 歳:8. 7% 15～64 歳:55. 2% 65 歳以上:36. 1% (2025年 1 月 1 日時点)	
③周辺市民・関係機関の 意見		
7. 事業関連		
①現状及び課題	現状は、町直営で農村公園・ドッグラン等の整備・運営を検討していますが、民間による温浴施設や屋内遊戯等のレジャー施設の整備・運営等が可能であれば、直営以外も検討していきたいと考えています。	
②目的、考え方、基本方針	道の駅利用者を含めた観光客数を増やすとともに、町への周遊性を高め、滞在時間等を増やしたい。	
③前提条件		
④事業スケジュール	令和9年度以降(予定)	

<b>8. 対話内容</b>	<p>○道の駅周辺開発予定区域(約 32,000 m<sup>2</sup>)の活用方法について、道の駅施設の改修工事後、道の駅施設と連携した集客機能を高めるような施設等(業態を含め)について、企業様からご提案いただければと思っております。</p> <p>○上記施設等の整備にあたり、官民連携手法として、どのような手法があるか、さらにどのような手法が適しているかご提案いただければと考えています。</p>
<b>9. 対話を希望する業種</b> ※該当する番号に○(複数可) ※希望業種の事業者の参加を 確約するものではありません。	<div> 1. 設計 2. 建設 3. ビル管理 4. 金融 </div> <div> 5. 保険 6. 不動産 7. 運営 </div> <div> 8. その他( レジャー施設等の運営 ) </div>

## ■関連情報

<b>関連情報</b> ※該当する番号に○ (複数可)	<div> 1. 事業対象地(施設)の位置図 2. 事業対象地(施設)の周辺情報 3. 事業対象地(施設)の現況写真 4. 既存事業の稼働状況(来場者数の推移・属性、事業収支等) 5. その他( ) </div>
-----------------------------------	--