

和気町産業振興施設整備事業 基本計画 (概要版)

令和 6 年 12 月

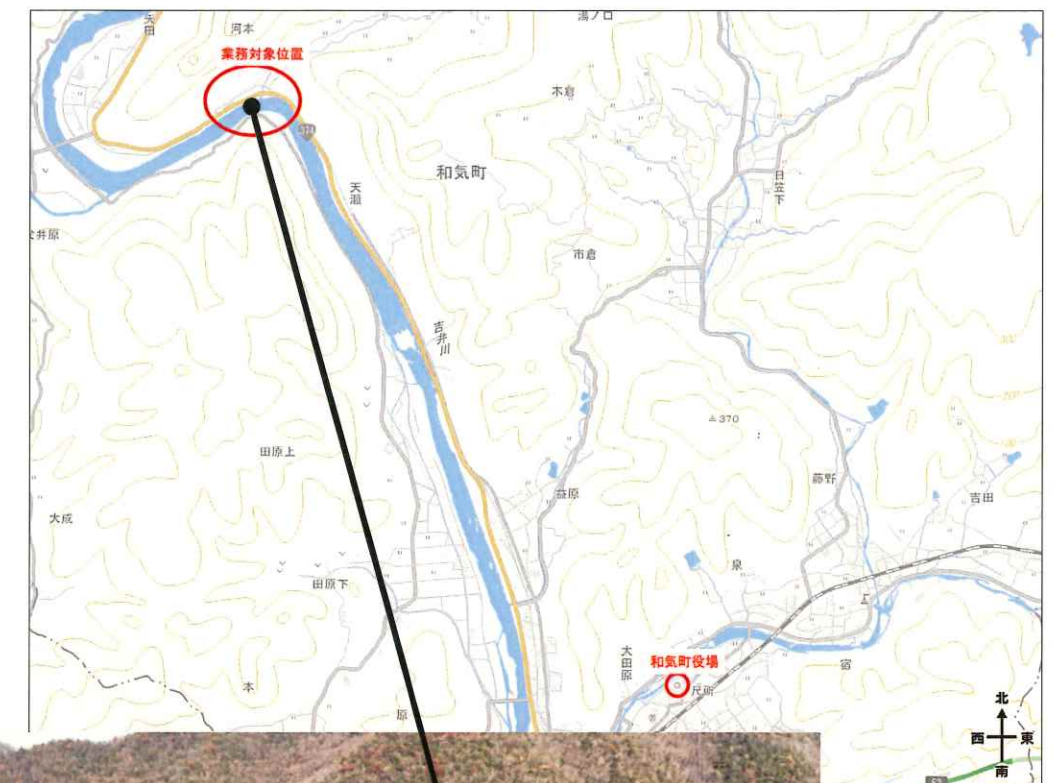
和気町役場 産業建設部 産業振興課

目 次

第 1 章. 基本計画の概要	1
第 2 章. 整備コンセプト、基本計画図	2
第 3 章. 総事業費・収支計画	6

第 1 章. 基本計画の概要

- (1) 計画地
和気町岩戸地内



- (2) 目的

・本業務は、社会情勢の変化や計画地の縮小などの条件変化を踏まえ、平成 28 年度に策定した「和気町産業振興施設整備基本計画検討業務」を基に、現実的かつ実現性のある基本計画を作成することを目的とする。

(3) 基本計画策定までの流れ

【ステップ1】地元要望と他事例調査の結果から計画素案を作成

【ステップ2】計画素案をもとに地元協議会を実施

【ステップ3】協議会の内容をもとに整備コンセプト、基本計画図3案を作成（第2章）

【ステップ4】総事業費・収支計画・事業スケジュールを作成（第3章）

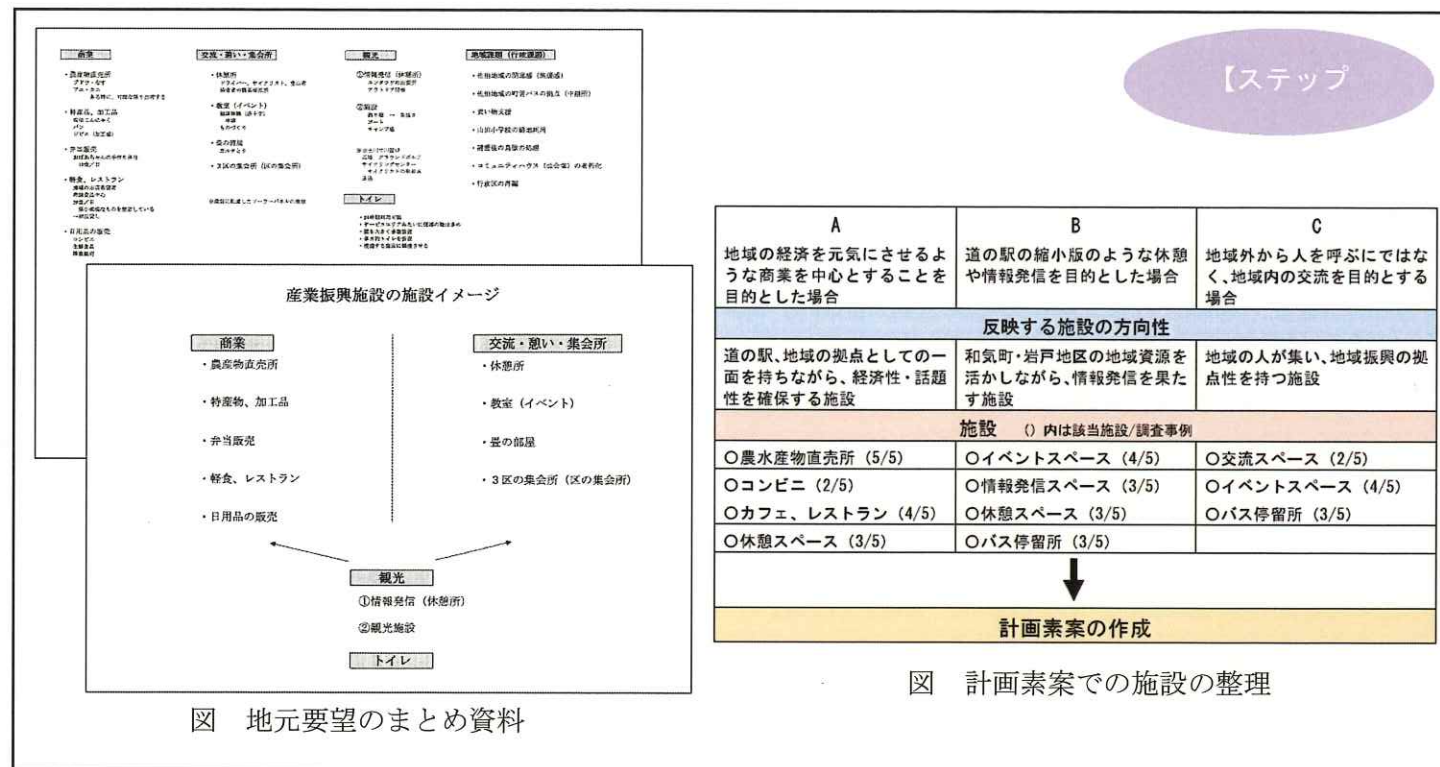


図 地元要望のまとめ資料

地元協議会の反映事項

- ・コンビニの誘致
- ・飲食業者へのテナントスペースの確保
- ・町営バスの中継点
- ・(C案のみ)3地区(100人以上)が集まれる集会所

【ステップ】

A案：計画の方向性「地域商業拠点の形成」

→コンビニ 200㎡、テナントスペース 200㎡

B案：計画の方向性「地域資源を活かした観光促進」

→吉井川の眺望を活かした2階建て複合施設
(延床面積 450㎡：コンビニ、テナントスペース)

C案：計画の方向性「地域振興と交流の拠点」

→集会所 300㎡、コンビニ 100㎡、テナントスペース 50㎡

【ステップ】

3案それぞれの総事業費・収支計画を算出した。
A案・B案は、店舗がすべて稼働していれば、収支差はプラスとなる。

【ステップ】

第2章. 整備コンセプト、基本計画図

課題

施設整備の背景

- ・山田小学校の廃校による閉塞感
- ・少子高齢化（若者の流出）による過疎化

現状の課題

- ・日用品の購入が不便
- ・日常生活の移動手段が限られる
- ・地域住民が触れ合う機会が十分でない

地域資源

- ・片鉄ロマン街道
- ・天神山
- ・ふるさと会館
- ・旧山田小学校
- ・吉井川
- ・岩戸の棚田
- ・岩戸の桜並木

地元要望

- ・買い物支援につながる機能
※生活弱者の支援に繋がる施設
- ・日常生活における地域交通の利便性の向上につながる機能
※交通弱者の解決できる支援
- ・避難場所機能を持つ施設、また交流・憩いの場となる機能
※地域の交流・休憩所、避難場所になる施設

将来像

- 佐伯地域（山田地区）の活性化
- 日常生活の利便性の向上
- 観光拠点の強化、地域資源の強化

コンセプト

「地域の魅力をつなぎ、
地域の活力を創る産業振興施設」

地域課題のクリア、産業の振興を担う施設整備を柔軟に検討するため、方向性の異なる3案を計画。

(A案) 地域商業拠点の形成

→3案のうち、集客施設面積を最大限確保した案

(B案) 地域資源を活かした観光促進

→吉井川の眺望を活かしたテラス席を含む
2階建て施設を整備した案

(C案) 地域振興と交流の拠点

→周辺地区住民が集まる集会所を整備した案

(ABC共通)

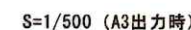
- ・バス停留所
- ・情報発信を兼ねた四阿
- ・防災倉庫

A案

「地域商業拠点の形成」

- (ABC共通)

- ・コンビニ、テナントスペース、バス停留所、
情報発信を兼ねた四阿、防災倉庫の設置



凡 例	名 稱
	停車場・進入路
	步行者用通路
	綠 地
	法 面
	建 物 用 地
	芝 生
合 計	面 積

**B：道の駅の縮小版のような休憩や
情報発信を目的とした場合**

B案

計画の方向性

- 「地域資源を活かした観光促進」
- ・ 駐車台数（普通自動車：44台、身障者用：2台）
- ・ 2階建ての複合施設には
1階にコンビニ、テナントスペース
2階にテナントスペース
- 吉井川の眺望を活かしたテラス席を確保
- ・ 休憩コーナーを2つ設置（1つは情報発信を兼ねた四阿）

(ABC共通)

- ・ コンビニ、テナントスペース、バス停留所、
情報発信を兼ねた四阿、防災倉庫の設置



C案

- ・ 駐車台数（普通自動車：34台、身障者用：2台）
- ・ 3区合同での集まりを考慮した集会所（300㎡）の確保
- ・ 集会所には、休憩やバス待ちが可能な休憩所（25㎡）の確保
- ・ 休憩コーナーを2つ設置（1つは情報発信を兼ねた四阿）

・コンビニ、テナントスペース、バス停留所、
情報発信を兼ねた四阿、防災倉庫
キッチンカースペースの設置

コンビニ

S=1/500 (A3出力時)

(有) 浦上建設

集会所 $A=300\text{m}^2$
(休憩所 $A=25\text{m}^2$)

休憩所

凡 例	名 稱
	駐車場・進入路
	歩行者用通路
	緑 地
	法 面
	建 物 用 地
	芝 生
合 計	面 積

第3章 総事業費・収支計画

(1) 総事業費

3桁丸め

A案		
項目	概算金額(千円、税込)	備考
土木工事費	164,000	
建築工事費	262,000	425㎡
用地費	10,000	※発注者指示
測量・調査・土木設計費	33,000	
建築設計費	12,600	
合計	481,600	

B案		
項目	概算金額(千円、税込)	備考
土木工事費	168,000	
建築工事費	276,000	450㎡(2階建て)
用地費	10,000	※発注者指示
測量・調査・土木設計費	33,000	
建築設計費	12,900	
合計	499,900	

C案		
項目	概算金額(千円、税込)	備考
土木工事費	166,000	
建築工事費	276,000	450㎡
用地費	10,000	※発注者指示
測量・調査・土木設計費	33,000	
建築設計費	12,900	
合計	497,900	

(2) 収支計画

- ・収支計画の試算の結果、A案及びB案については、店舗が全て稼働すれば、収支差はプラスとなり、ランニングにおいて町負担は発生しないことがわかった。
- <条件>
- ・収入は店舗（テナント）の施設使用料のみとし、施設使用料はケース4で算出した使用料を適用する。
 - ・施設管理のための人員配置は想定していない。また、店舗部分の清掃及び店舗が使用する光熱水費は支出に含んでいない。
 - ・大きな修繕等が発生した場合は、別途支出が発生する。

<A案の収支計画>

(1) 年間の収入

項目	延床面積(㎡)	㎡単価施設使用料(円)	月額施設使用料(円)	年間施設使用料(円)	備考
①テナントA使用料	200		122,600	1,471,200	
②テナントB賃料	100	613	61,300	735,600	
③テナントC賃料	100		61,300	735,600	
計	400		245,200	2,942,400	

(2) 年間の支出

項目	延床面積(㎡)	年間㎡単価料金(円)	年間賃料(円)	備考
①建物定期点検及び保守	425	1,788	759,900	年間㎡単価料金1,788円/年は令和7年度庁舎維持管理費要求単価より
②施設清掃			1,080,000	清掃員(パート・アルバイト)3時間/日×300日とした。仮に時給1,200円/hとした ※店舗部分除く
③光熱水費	15	5,385	80,775	15㎡の共用トイレの光熱水費を負担。年間単価はhttp://www.pmnet.jp/による事務所単価
④消耗品費			240,000	月額20,000円と仮定
⑤修繕費			500,000	毎年50万円と仮定
計			2,660,675	
収入－支出			281,725	←店舗(400㎡)が全て稼働すれば、町負担は発生しない。

<B案の収支計画>

(1) 年間の収入

項目	延床面積(㎡)	㎡単価施設使用料(円)	月額施設使用料(円)	年間施設使用料(円)	備考
①テナントA賃料	300		183,000	2,196,000	
②テナントB賃料	150	610	91,500	1,098,000	
計	450		274,500	3,294,000	

(2) 年間の支出

項目	延床面積(㎡)	年間㎡単価料金(円)	年間賃料(円)	備考
①建物定期点検及び保守	600	1,788	1,072,800	2階のテラスを含み対象面積は600㎡とした。単価は令和7年度庁舎維持管理費要求単価
②施設清掃			1,080,000	清掃員(パート・アルバイト)3時間/日×300日とした。仮に時給1,200円/hとした ※店舗部分除く
③光熱水費	15	5,385	80,775	15㎡の共用トイレの光熱水費(電気、水道料金)を負担。年間単価はhttp://www.pmnet.jp/による事務所単価
④消耗品費			240,000	月額20,000円と仮定
⑤修繕費			500,000	毎年50万円と仮定
計			2,973,575	
収入－支出			320,425	←店舗(450㎡)が全て稼働すれば、町負担は発生しない。

<C案の収支計画>

(1) 年間の収入

項目	延床面積(㎡)	㎡単価施設使用料(円)	月額施設使用料(円)	年間施設使用料(円)	備考
①テナントA賃料	100		61,000	732,000	
②テナントB賃料	50	610	30,500	366,000	
計	50		91,500	1,098,000	

(2) 年間の支出

項目	延床面積(㎡)	年間㎡単価料金(円)	年間賃料(円)	備考
①建物定期点検及び保守	450	1,788	804,600	年間㎡単価料金1,788円/年は令和7年度庁舎維持管理費要求単価より
②施設清掃			1,080,000	清掃員(パート・アルバイト)3時間/日×300日とした。仮に時給1,200円/hとした ※店舗部分除く
③光熱水費	315	5,385	1,696,275	集会所300㎡及びトイレ15㎡を共用部とし、その部分の光熱水費を負担する。年間単価はhttp://www.pmnet.jp/による事務所単価
④消耗品費			240,000	月額20,000円と仮定
⑤修繕費			500,000	毎年50万円と仮定
計			4,320,875	
収入－支出			-3,222,875	←支出として集会所(300㎡)の維持管理費が計上されるため、年間322万円程度の収支差(町負担)が発生