

# 道の駅津島やすらぎの里再整備基本計画

令和3年10月

愛媛県 宇和島市

# 目次

1 本計画の概要.....	1
1.1 本計画の目的.....	1
1.2 計画対象施設.....	1
2 現状と課題.....	4
2.1 宇和島市の現状.....	4
2.2 関連する上位計画の整理.....	9
2.3 津島やすらぎの里の現状.....	10
2.4 課題の整理.....	11
3 再整備基本方針.....	12
3.1 検討体制及び考え方の整理.....	12
3.2 施設再整備コンセプト.....	14
4 導入機能の検討.....	16
4.1 導入機能の抽出.....	16
4.2 企業ヒアリング調査.....	17
4.3 導入機能の整理.....	18
4.4 導入機能について.....	19
4.5 導入機能の規模.....	21
5 施設計画.....	22
5.1 ゾーニング計画.....	22
5.1.1 既存配置図.....	22
5.1.2 A 案～C 案比較表.....	23
5.2 計画案及び施設整備費.....	25
6 整備手法の検討.....	26
6.1 事業手法.....	26
6.2 従来方式の課題検討.....	27
7 事業スケジュール.....	28

## 1 本計画の概要

### 1.1 本計画の目的

津島やすらぎの里は、熱田温泉を核とした地域住民の健康増進及び交流拠点として平成 14 年に供用を開始し、平成 26 年 4 月に道の駅に登録された。

当該施設は、供用開始後約 18 年が経過し、地盤沈下及び設備の老朽化等による施設の不具合に対する抜本的解決が困難である点に加え、新型コロナウイルスの影響による利用者減少により令和 2 年 11 月より温浴施設(温泉、プール、レストラン)を長期休止したところである。

こうした状況を踏まえて、本計画では、地域の魅力を発信し、集客力を高め持続可能な交流拠点として本施設を再整備するにあたり、基礎調査や需要予測、整備効果等の調査・分析を行った後、導入機能及びゾーニング計画を整理し、概算事業費の算出を行う。さらに、最適な整備手法及び管理運営手法を検討の上、「道の駅津島やすらぎの里再整備基本計画(以下、「本計画」という。)」を策定し、施設整備における方向性を整理することを目的とする。

### 1.2 計画対象施設

本計画の計画対象施設は、以下のとおりである。



図 1-1 位置図

(出典: Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved 加工)





写真 1.1 全景



写真 1.2 健康増進施設(プール棟)

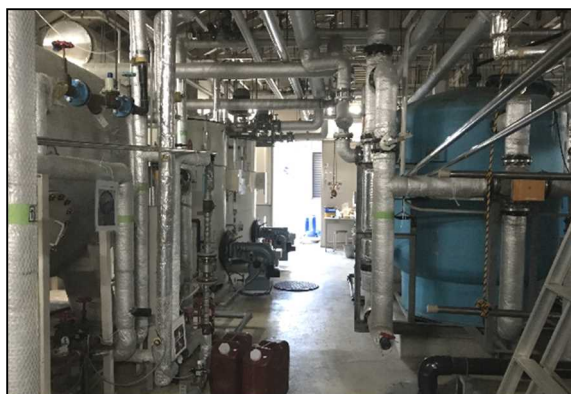


写真 1.3 健康増進施設(機械棟)



写真 1.4 健康増進施設(浴室棟)



写真 1.5 管理施設



写真 1.6 研修施設



写真 1.7 特産品施設



写真 1.8 屋外施設(回廊)

表 1-1 施設概要

施設		構造	床面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	
既存 建物	A.健康増進施設	プール棟	RC造	543.60	543.60
		機械棟	S造	155.10	155.10
		浴室棟	RC造	791.04	928.61
		小計		1,489.74	1,627.31
	B.管理施設	管理棟	木造	986.96	1,047.37
	C.研修施設	研修棟	木造	730.27	743.57
	D.屋外便所施設	便所棟	木造	136.27	148.91
	E.特産品施設	特産品販売棟	木造	151.62	200.41
	F.屋外施設	回廊	木造	—	139.73
		プロパン庫	RC造	12.90	12.90
		倉庫	木造	10.83	10.83
		控室棟	木造	21.66	21.66
	G.太鼓保管庫	太鼓保管庫	木造	63.00	69.54
	H.公用車車庫	公用車庫	木造	36.00	36.00

## 2 現状と課題

### 2.1 宇和島市の現状

#### (1) 位置

本市は、2005 年に旧宇和島市、旧吉田町、旧三間町、旧津島町が合併し、新しく誕生した市である。四国の西南部に位置し、松山市までは車でおよそ 1 時間 30 分ほどの距離である。北は西予市、東は鬼北町・松野町、高知県四万十市・宿毛市、南は愛南町と接し、西は宇和海に面している。市域の大部分が山地であり、沿岸部の平野や内陸部の盆地に市街地が集中している。

幹線道路は、本市民の生活基盤となっている国道 56 号と松山市や高知方面に向かう高速道路の四国横断自動車道が整備されている。鉄道網は、松山市及び香川県高松市に向かう JR 予讃線と、高知県四万十町に向かう JR 予土線が通っている。

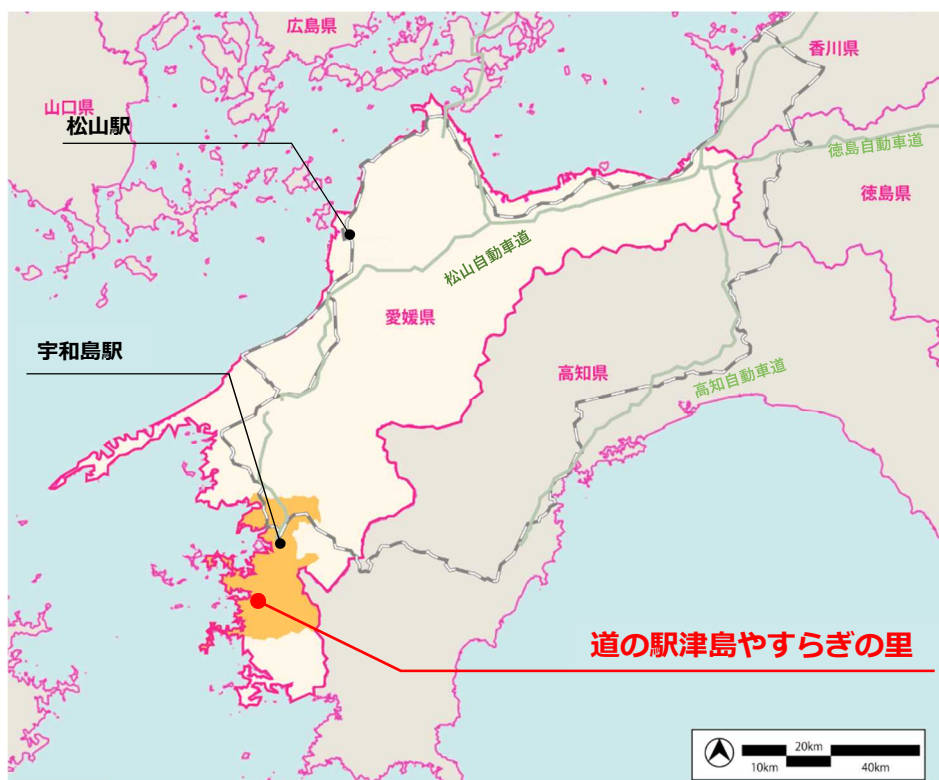


図 2-1 宇和島市位置図

(出典: Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved 加工)

## (2) 人口

本市の人口の傾向としては、1980年代頃から年少人口(0～14歳)及び生産年齢人口(15～64歳)は減少し、その一方で老年人口(65歳以上)は増加している。1995年に年少と老年の人口割合が逆転して以来、差が広がり続け、少子高齢化が進行している状態である。

2020年以降も年少人口の減少、高齢化率の高まりの傾向が継続され、国立社会保障・人口問題研究所の公表する地域別将来人口推計をもとにした試算では、2045年には、人口が4万人を下回ることが予想される。

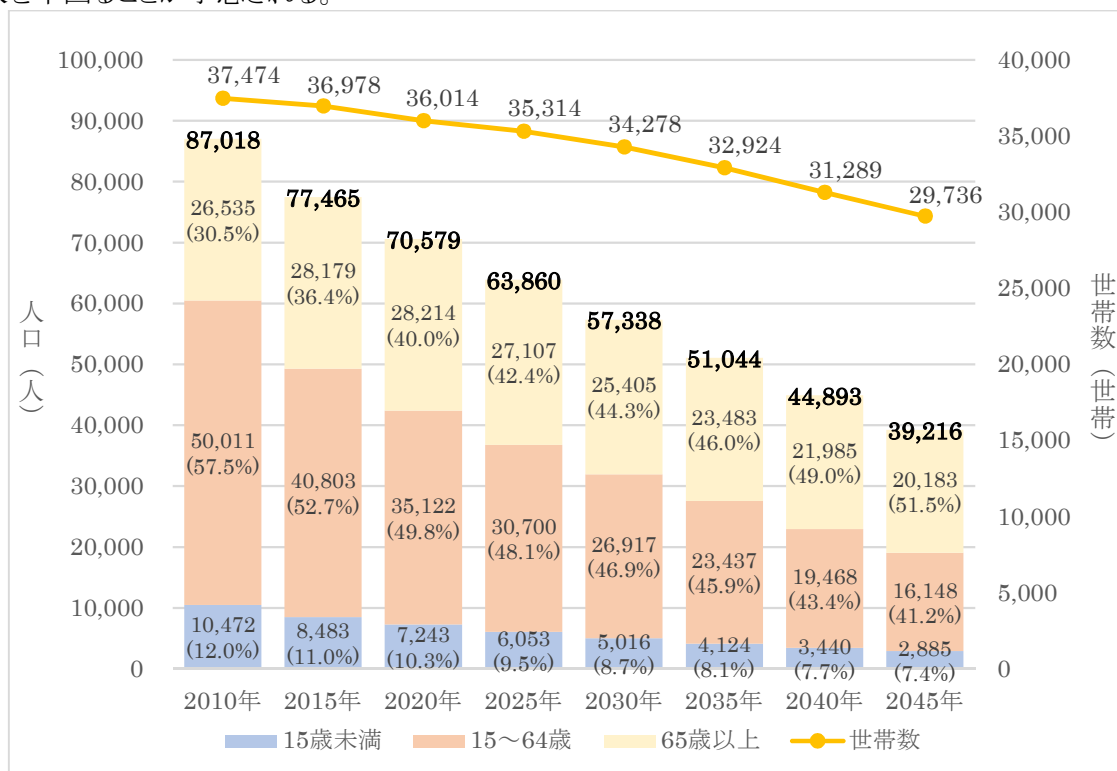


図 2-2 本市における人口及び世帯数の推移

(出典: 社人研地域別将来人口推計(平成30年))

## (3) 産業

## 1) 農業

本市は、温暖な気候と傾斜地の多い地形、内陸部の盆地など特徴のある自然条件を生かし、農業を基幹産業として発展してきた。現在、急傾斜地における果樹栽培と平野部における米の生産を中心に、野菜生産や畜産などが行われ、全国有数の柑橘産地として広く知られている。

その一方で、農家数は減少の一途をたどり、自給的農家及び専業農家の数は横ばいであるものの、兼業農家が減少している。

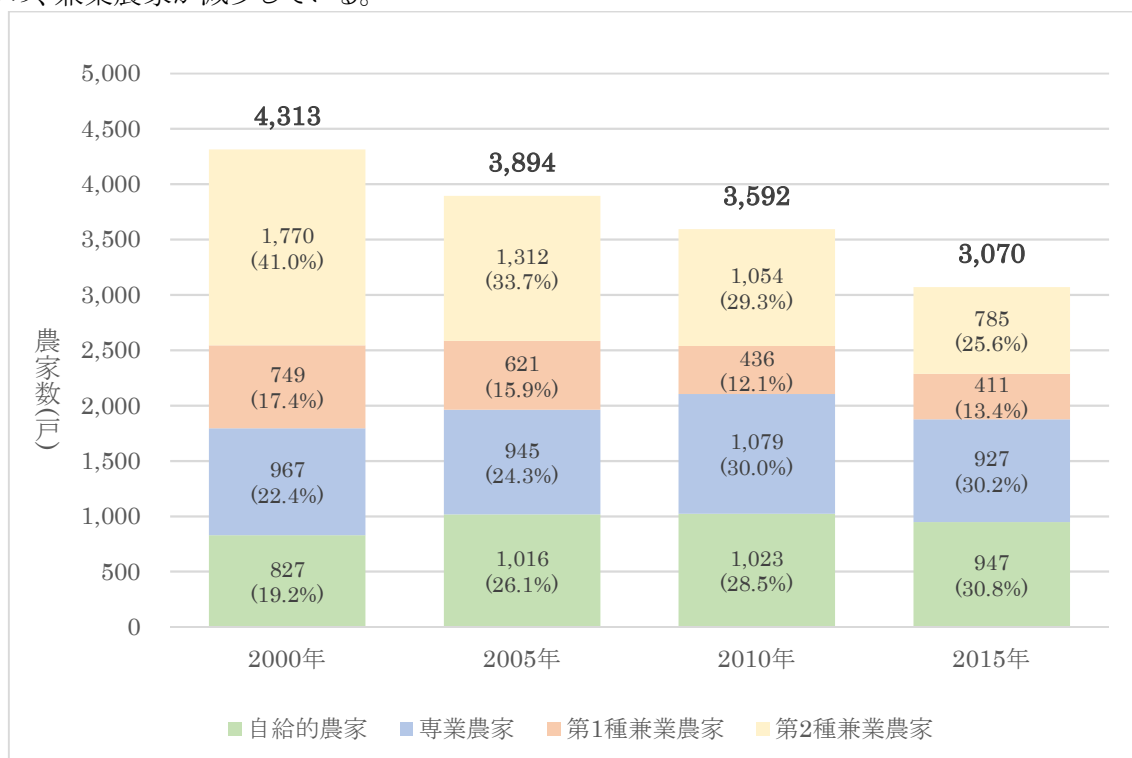


図 2-3 本市における農家数の推移

(出典: 第2次宇和島市総合計画)



## 2) 水産業

本市は、西部一帯に広がる宇和海を生かした水産業のまちとして発展してきた。現在、52の漁港を有し、漁船漁業のほか、ハマチなどの魚類や真珠等の養殖産業が盛んで、全国有数の水産物の産地として知られている。

その一方で、漁業者の高齢化や魚価の低迷等に伴い、1998年に1,839であった漁業経営組織別経営体制は、2013年には1,140まで減少するなど、深刻な状態である。

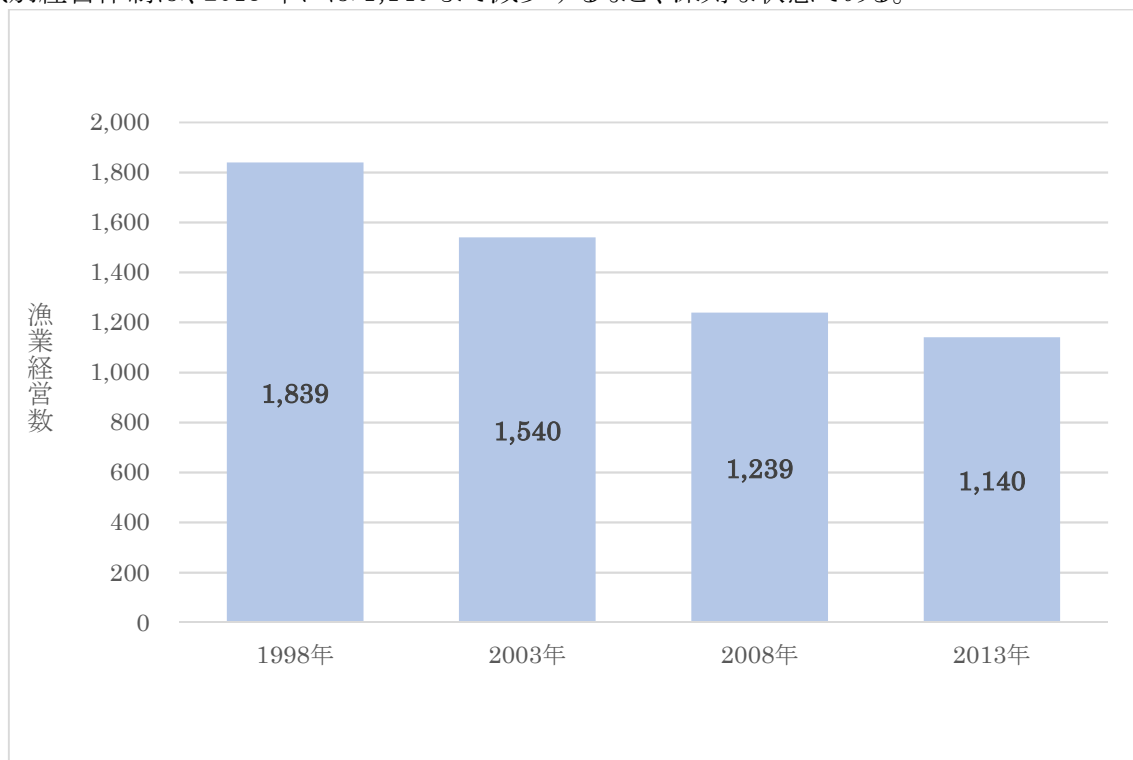


図 2-4 本市における漁業経営数の推移

(出典:第2次宇和島市総合計画)

(4) 観光

宇和島市の観光資源は無形有形を問わず数多くあり、観光客数合計は例年年間推計 200 万人を超えているが、愛媛県における観光客の多くは松山圏域に集中しており、宇和島圏域は全体の 11%程度となっている。また、宇和島市内の観光客のうち、日帰り客が 90%以上を占める状態となっており、市内での宿泊者が少ない状態である。

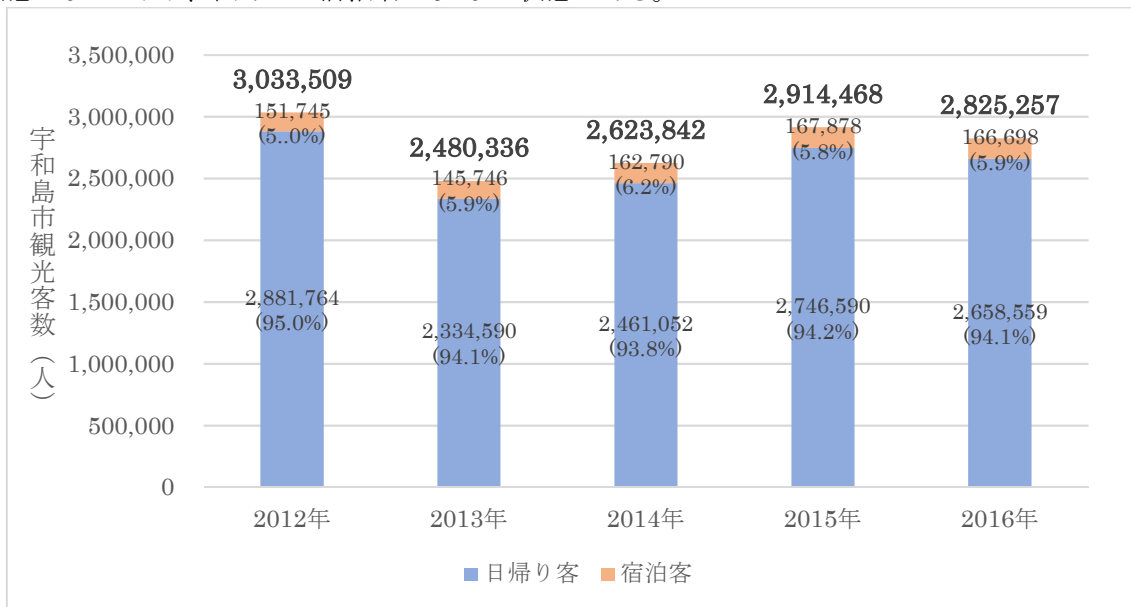


図 2-5 宇和島市年間観光客数

(出典:第 2 次宇和島市総合計画)

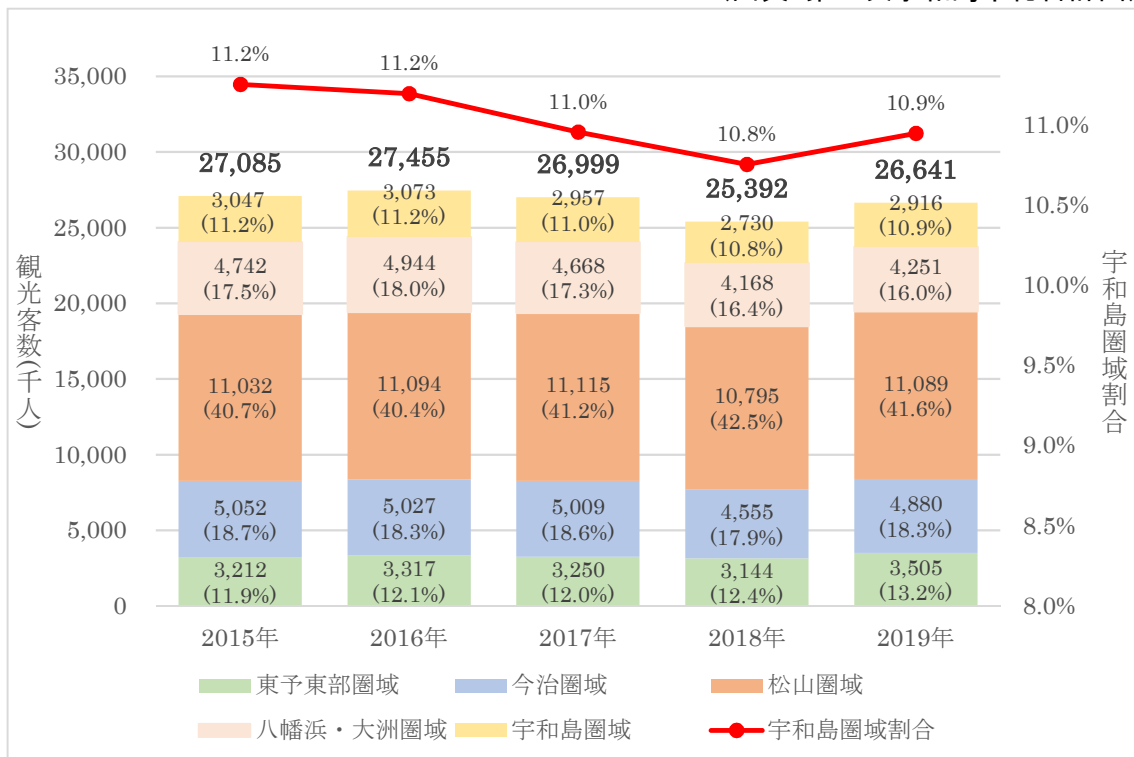


図 2-6 愛媛県における圏域ごとの観光客数

(出典:愛媛県観光客数とその消費額)

## 2.2 関連する上位計画の整理

本計画と関連する上位計画については、以下のとおりである。

表 2-1 関連する上位計画の整理

上位計画	関連する内容
第2次 宇和島市 総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宇和島市の基幹産業である農林業や水産業の衰退に伴い第1次産業を担う後継者不足対策として、農産物の直売体制等の販売促進につながる事業を推進し、地元製品の消費拡大を図る</li> </ul>
うわじま ブランド 魅力化計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● キャッチコピーを「ココロまじわうトコロ」と定めた</li> <li>● 生活スタイルが多様化する中で、ワーケーションなどを促進することで、移住や定住促進を図る</li> </ul>
宇和島市 観光戦略 ビジョン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 今後の観光戦略として、6次産業化や農業・漁業体験を観光に活かす仕組み構築や観光客の受け入れ体制の強化</li> <li>● リーディングプロジェクトとして柑橘類や魚介類といった資源を活かした食に関するプロジェクトを推進</li> </ul>
宇和島市 地域防災計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 津島地区での浸水被害発生時に、住民の避難スペースを拡充する</li> <li>● 津島支所が被害を受けた際に防災拠点機能を補完する</li> </ul>
宇和島市 都市計画 マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 津島高田 IC 脇に整備された本施設を情報拠点として活用し、観光情報の発信、観光施設への誘導等、滞在型の観光振興を図る</li> </ul>

## 2.3 津島やすらぎの里の現状

## (1) 温浴施設の利用者数

温浴施設の入浴者数は、平成 23 年度は年間 26 万人程度であったが、それ以降減少に転じ、平成 30 年度は豪雨災害対応により年間約 21 万人に回復したものの令和元年度には温泉ポンプの故障や新型コロナウイルスによる休館期間があったため、極端な減少が生じた。

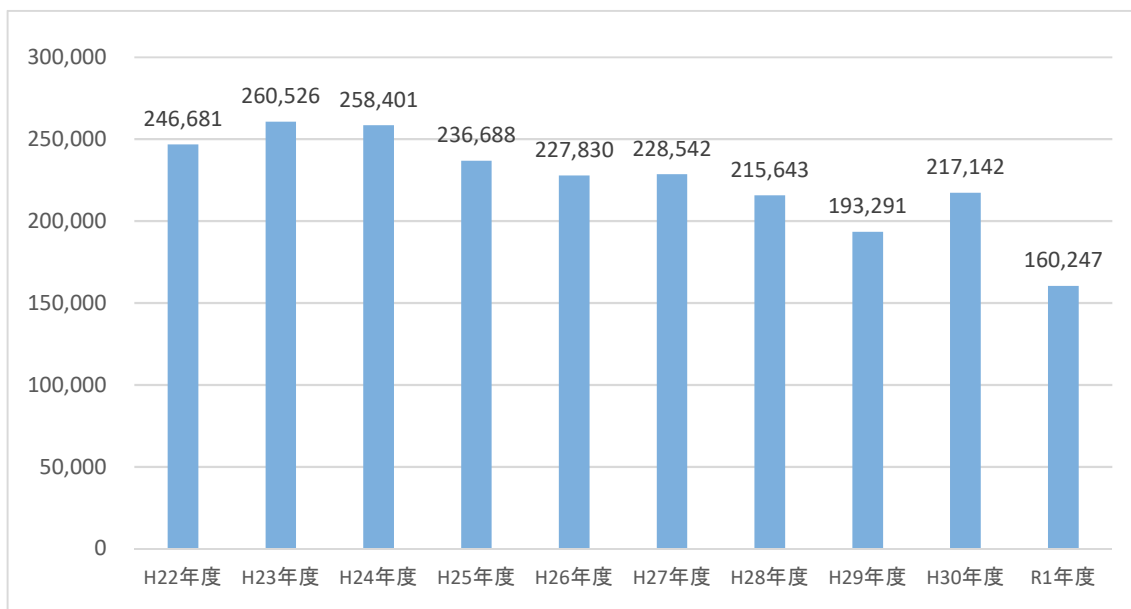


図 2-7 温浴施設の入浴者推移

## (2) 施設修繕・更新記録

本施設における過去の修繕・更新履歴を整理する。平成 26 年度以降、毎年 3,000 万円程度の修繕・更新費がかかっており、特に、温浴施設及びプールの設備機器等の劣化による修繕・更新が高い割合を占める。

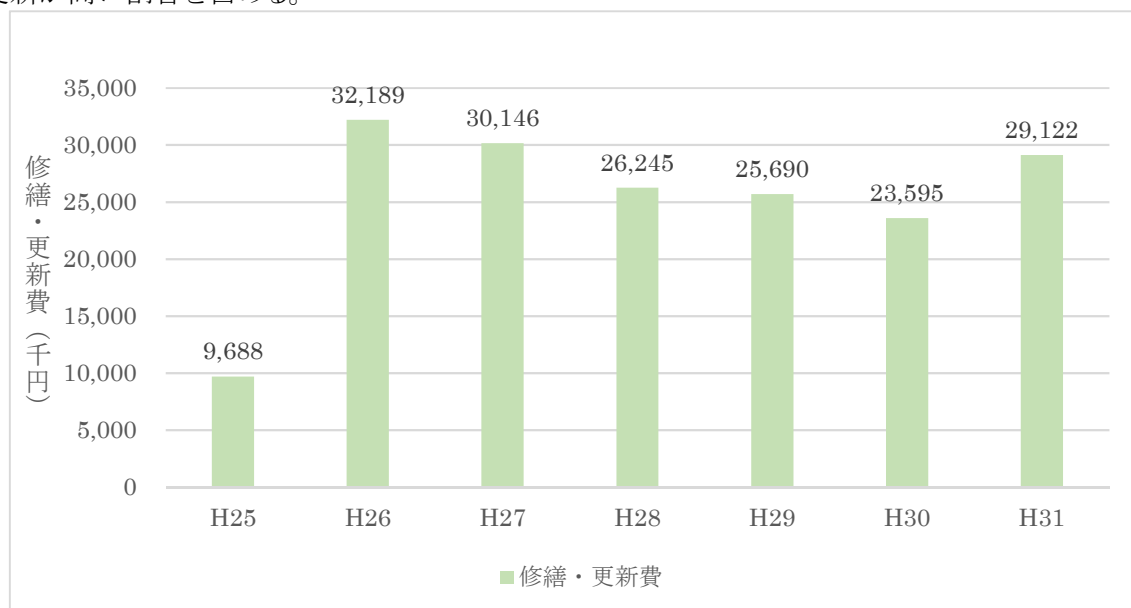


図 2-8 修繕・更新費の推移

## 2.4 課題の整理

本市の現状や関連する上位計画、社会動向の視点より、本計画における課題を整理する。

表 2-2 課題の整理

分類	内容	概要
施設	設備機器の老朽化 及び地盤沈下対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 供用開始後 18 年以上経過しているため、設備機器等の老朽化がみられ、施設の大規模修繕が必要である。</li> <li>・ 敷地内で地盤の沈下がみられ、屋外配管の損傷や施設の傾き等が確認されており、適切な対策が必要である。</li> </ul>
	機能連携不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設は、利用施設毎に動線が明確に区分されており、施設間の連携が十分に図られていない状況である。特に、温浴施設と特産品販売所は、完全に動線が分離されており、機能の相乗効果が生じるゾーニング計画が求められる。</li> </ul>
運営	人口減少	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 温浴施設の利用者は減少傾向であることに加え、将来的な人口減少により施設需要の縮小が懸念されるため、広域から利用客を惹きつけることができる目的化施設となるような機能強化が望まれる。</li> </ul>
	運営の合理化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プールや集会所機能については、利用者が少ない現状であるため、市内の他施設との機能統合について検討する。</li> </ul>
	維持管理費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設では、平成 26 年度以降毎年 3,000 万円程度の修繕・更新工事が発生している。</li> <li>・ 将来的に維持管理費が膨らむことは明らかであり、施設の大規模修繕または改築といった抜本的な対応が求められる。</li> </ul>
宇和島市	少子高齢化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 少子高齢化への対策として、移住や定住促進を図るべきである。</li> </ul>
	産業の衰退	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市は、農業や水産業を基幹産業として発展したが、農漁業の担い手の減少・高齢化が進行しており、将来的な産業の衰退が想定される。</li> </ul>
	防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豪雨災害に備え、一定程度の防災機能を確保する必要がある。</li> <li>・ 災害時、津島支所に被害が生じた場合の代替施設となるよう、貯水、電源、通信等における防災拠点の補助施設が必要である。</li> </ul>
	早期再開	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和 2 年 11 月からの長期休業以降、早期再開を求める声も多く、再整備の期間を短縮する事業計画が求められている。</li> </ul>



### 3 再整備基本方針

#### 3.1 検討体制及び考え方の整理

##### (1) 基本計画検討委員会について

検討委員会は、部課長による委員で構成し、検討委員会の具体的な検討事案の検討組織として課長補佐及び係長で構成されるワーキンググループを設ける。

検討委員会は、市民等で構成された検討懇談会における意見を踏まえて、計画案のとりまとめを行うとともに、市理事者に計画案を報告する。

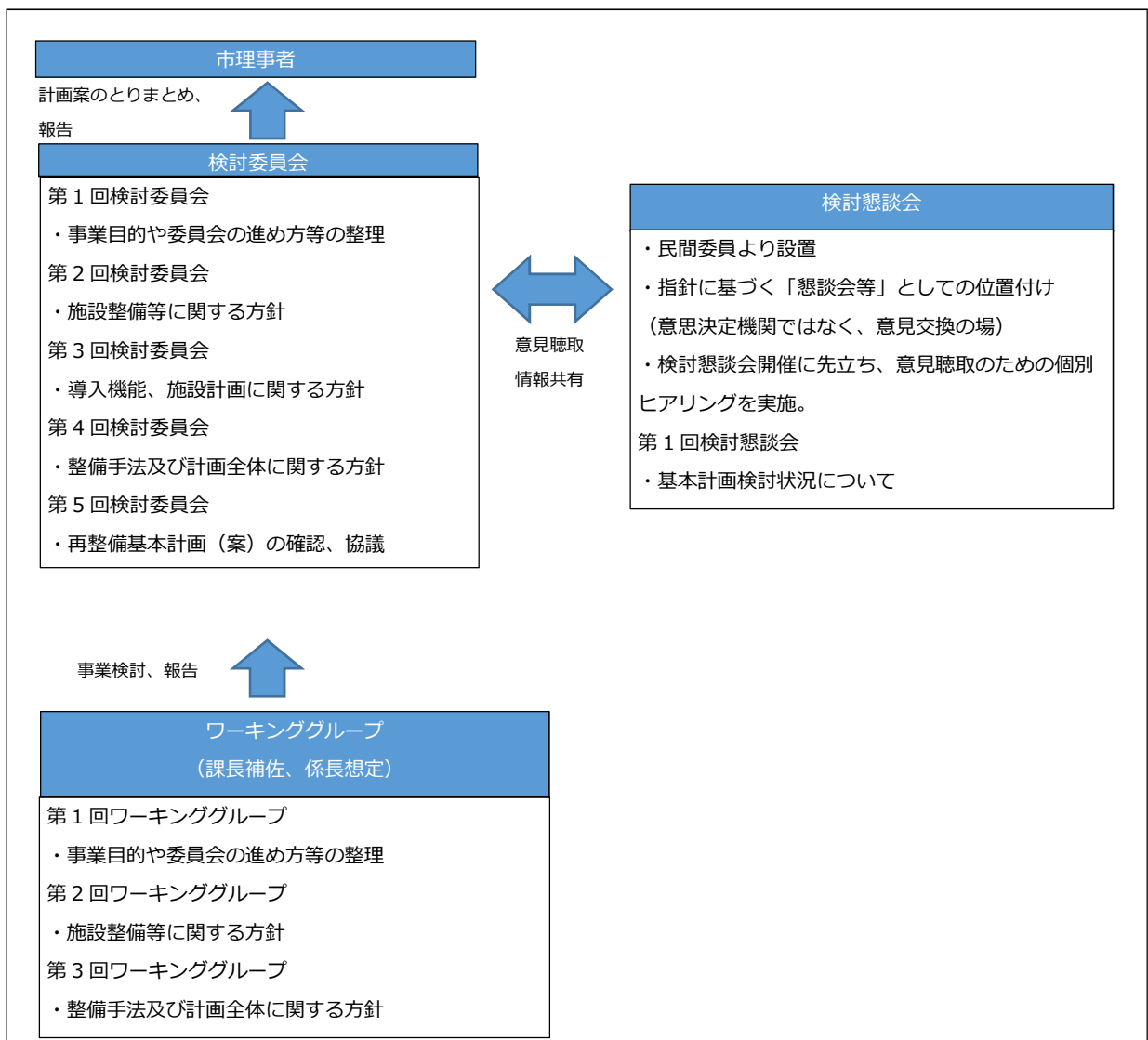


図 3-1 検討委員会スキーム

## (2) 本事業の役割

上位関連計画などによる計画条件や地域の現状・課題より、本事業は、以下の役割を担う必要があり、これらを踏まえたコンセプトや導入機能を設定する。

表 3-1 本事業の役割

本事業の役割	本事業の役割を達成するための考え方
①地域住民の日常的な利用の確保及び促進	宇和島市の上位計画、地元要望及び利用者アンケート等を踏まえ、本施設に期待される導入機能等を整備します。
②地理的優位性を活かした交流人口の拡大	計画地の地理的特性である「自動車専用道路沿い」を活かし、ドライバー目線の機能強化や広域圏からの集客を図ります。
③地域資源の活用による地域経済の好循環	地元の特産品、お土産品等の加工品の充実及び郷土料理等の販売促進を強化し、利用者の消費額を高めます。
④宇和島市及び津島地区の滞在時間延長の促進	滞在時間を意識した機能の導入とともに、市内の観光関連施設や宿泊施設等との連携を強化する情報提供等の支援を行います。

## (3) ターゲットの設定

本事業の目的、計画地の特性及び宇和島市の関連する上位計画(宇和島市総合計画、宇和島市観光戦略ビジョン等)を踏まえ、ターゲットを以下のとおりに設定する。

表 3-2 ターゲットの設定

区分	主な内容
地元住民	新型コロナウイルス等の不測の事態においても地元利用者等を中心とした道の駅施設は経営も安定しているため、地元に寄りそう施設づくりは重要です。
女性	男性や家族層の取込が期待できる女性の集客を図るとともに、SNS等の発信力の高い若年女性を集中的なターゲットとします。
コア層	計画地のポテンシャル等を活かすことで、リピーターや固定客等を確保し、集客の安定度を高めるとともに、情報発信も期待します(温泉好き、グルメ、サイクリスト等)。
観光 (目的化施設)	計画地の商圈人口(車で30分以内と設定)は、5.5万人程度であるため、目的化施設とし、松山市や高知県等の広域圏(インバウンドも含む)からも集客します。

### 3.2 施設再整備コンセプト

本事業の役割及びターゲット、宇和島市の関連する上位計画（うわじま魅力化計画等）を踏まえ、本計画におけるコンセプトを以下のとおり設定する。

**あつまれ やすらぎの津島** ~宇和島のやすらぎをつめこんでみました☆~

上記のコンセプトを実現するための具体的な整備の考え方は、以下のとおりである。

表 3-3 具体的な整備の考え方

主な検討事項	具体的な整備の考え方（番号は次頁のテーマ番号と連動）
計画地の ポテンシャル を活かした 最先端の道の駅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画地周辺の自然環境を活かしたお洒落でくつろげる空間を整備する。①～⑤</li> <li>・ 既存施設において集客実績のある温浴施設を核とした施設を整備する。①②</li> <li>・ 地元製品の販売促進を強化する規模感のある特産品販売所等を整備する。③</li> <li>・ 広域圏からの利用者の消費額を高めるお土産品や郷土料理等を強化する。③④</li> </ul>
市内の資源 との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宇和島の食材にこだわったメニューを提供できるレストランを整備する。④</li> <li>・ 市内の観光関連施設との連携を強化する情報提供等の支援を行う。⑥</li> <li>・ 市内の宿泊施設等との連携を強化する情報提供等の支援を行う。⑥</li> </ul>
ニーズや収支を 踏まえた 事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市の関連計画・課題や地元ニーズ等を踏まえた地元貢献機能を整備する。①③</li> <li>・ web アンケート等に基づく広域圏ニーズを踏まえた機能を導入する。①～④</li> <li>・ 既存施設の人気機能の機能強化（目的施設化）に取り組む。①～⑤</li> <li>・ 地盤沈下等の将来的な不具合が生じない配置計画を整理する。①～⑤</li> </ul>
民間ノウハウ の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間企業のノウハウを活用できる持続可能な運営スキームを導入する。①～④</li> <li>・ 継続的に高い集客や売上等を実現するイベント等を積極的に開催する。③④</li> </ul>

## あつまれ やすらぎの津島

～宇和島のやすらぎつめこんでみました☆～

### ■目的

本施設は、宇和島市中心部から自動車で10分程度の立地でありながら、緑豊かな山や農地に囲まれたのどかな場所です。街の喧騒から離れた本施設では、日常の疲れを癒し、心身ともにリフレッシュできる非日常空間として、新たな6つの宝として、宇和島のやすらぎを提案します。

### ■ターゲット



地元利用を優先としつつ、集客に安定して寄与する「コア層」、男性や家族層の取込みが期待できる「女性」、広域からの観光客利用者をターゲットとします。

## 「新」津島六宝！

やすらぎテーマ①

### ばしやばしや



#### ばしやばしや ～極上天然温泉を堪能しよう～

熱田温泉は、宇和島近隣地域の数少ない天然温泉を利用した、宇和島市の貴重な観光資源の一つです。これまでどおり地元の方の利用を中心としながらも、天然温泉かけ流しが楽しめる家族風呂やサウナを整備し、新たな利用者獲得を目指します。



やすらぎテーマ②

### ごろごろ



#### ごろごろ ～ゆったりごろごろリラクゼーション～

温浴+aの機能として入浴後のリラクゼーションスペースを充実させます。施設内のスペースに加え、大自然を生かした芝生広場で寝そべることもできる、いやしのリラクゼーション環境を提供します。



やすらぎテーマ③

### ゆうゆう



#### ゆうゆう～マイナスイオンを感じる憩いの場所～

緑豊かな山々や農地に囲まれたのどかな自然景観を楽しめるレストランを設けます。特産品販売所で販売されている苗木を内装に活用し、自然を全身で感じられる居心地の良い施設を目指し、地域の人々のやすらぎとコミュニケーションの場を提供します。



やすらぎテーマ④

### ぱくぱく



#### ぱくぱく～地元産の美しい食を満喫しよう～

宇和島市は全国有数の柑橘類の産地であり、真鯛やハマチなどの養殖が盛んで、毎日新鮮な魚介や青果が特産品販売所に並びます。特産品販売所の鮮魚コーナーで選んだ魚を捌いてもらって、そのままパーベキューで楽しめる環境を整備します。



やすらぎテーマ⑤

### ゆるゆる



#### ゆるゆる～仕事も休暇も自由にポジティブに～

ネットワーク環境を整備し、ワーケーションにも対応できるスペースを提供します。様々な体験コンテンツを提案し、定期的なワーケーション先として、最終的には宇和島市への定住へつなげます。



やすらぎテーマ⑥

### ぶらぶら



#### ぶらぶら～周辺観光地を巡る拠点に～

宇和島市の観光拠点として、観光情報の発信や案内を行い、「道の駅やすらぎの里」を核とした、滞在型観光地域の醸成を目指します。南楽園や近隣施設への地域観光のハブ施設としての機能を強化します。また、サイクルステーション機能を導入してサイクリストをサポートします。



図 3-2 施設再整備コンセプトイメージ



## 4 導入機能の検討

### 4.1 導入機能の抽出

導入機能の検討にあたり、本市の強みや弱み、現況施設の課題、上位計画、社会的潮流や動向、類似事例を参考に、導入機能の抽出を行う。

#### ■ 宇和島市の強み

##### ○豊富な観光資源

雄大な山々や美しい宇和海、歴史的な宇和島城、天赦園等が存在し、全国的に有名な闘牛や「うわじま牛鬼まつり」など豊富な観光資源を有している。

##### ○農産物・水産物の生産

宇和島市は、急傾斜地における果樹栽培と平野部における稲作を中心に農業が発展し、全国有数の柑橘産地である。  
また、恵み豊かな宇和海を生かした漁船漁業のほか、マダイやハマチ、真珠等の養殖が盛んに行われている。

##### ○温浴施設

四国地域は、天然温泉が比較的少ない地域であり、本施設は、宇和島市周辺において貴重な天然温泉を楽しめる施設である。温浴施設の利用者は、年間20万人程度であり、地元住民を中心に、ドライバーや観光客にも利用されている宇和島市の誇る貴重な観光資源である。

##### ○交通 IC

本施設に隣接して国道56号と四国横断自動車道などの幹線道路が整備されており、道の駅としての立地環境に恵まれている。また、四国8の字ネットワークの整備が進められ、全ての道路が結ばれることで、観光や物流などで広域的な効果が期待されている。

#### ■ 宇和島市の弱み

##### ○宇和島圏域の観光客

愛媛県における観光客数は増加傾向であるが、その多くは松山圏域であり、宇和島圏域は県内の観光客の11%程度でしかない状況である。  
宇和島市内の観光客のうち、日帰り客が90%以上を占める状態となっており、市内での宿泊者が少ない状態である。

##### ○観光施設の老朽化

宇和島市内の観光施設の中には、施設の老朽化が著しい施設もあり、すべての施設を維持管理していくことは難しい。市内の観光施設を整理し、将来を見据えた計画的な観光振興を図ることが望ましい。

##### ○鉄道・路線バスのない公共交通

津島地区には鉄道駅がなく、路線バスも本数が少ない脆弱な公共交通となっている。加えて、宇和島市内の他の観光施設間のアクセス連携も行われていない。

##### ○人口減少・少子高齢化

宇和島市では、人口減少及び少子高齢化が進行しており、2045年には人口が4万人を下回り、高齢化率が50%を上回ると予測されている。

##### ○防災体制の充実

近年の豪雨災害やそれに起因する土砂災害、近い将来発生する可能性の高い南海トラフ巨大地震等に備えた災害対策に取り組むことが必要である。

#### ① 現況施設の課題

##### ○施設の老朽化、地盤沈下

本施設は供用開始後18年以上経過しているため、温浴施設を始めとした設備機器の老朽化がみられる。さらに、地盤沈下が発生しており、建物の一部が傾いていることや地中埋設管の損傷がみられるため、地盤沈下の原因を究明し、地盤沈下対策及び施設の修繕または改築が必要である。

##### ○施設運営の合理化

温水プールや集会施設は、利用者が少なく収入に対し支出（運営費、施設修繕費）が過大となっており、市内の類似施設との機能統合を行い、施設運営の合理化を図る必要がある。

#### ② 上位計画

##### ○宇和島市総合戦略（農林業及び水産業の振興）

宇和島市の基幹産業である水産業や農林業の衰退に伴い第1次産業を担う後継者不足が指摘されている。これらの対策として、農産物の直売体制の充実等の販売促進につながる事業を推進することで、地元産品の消費拡大が期待される。

##### ○うわじまブランド魅力化計画

移住・定住促進事業の一環として、デュアルライフやワーケーション等を促進することで、地域産業の担い手となる移住者の獲得や共創型の関係人口創出が期待される。

##### ○宇和島市観光戦略ビジョン

宇和島市の今後の具体的な観光戦略として、6次産業や農業・漁業体験を観光に活かす仕組み構築や観光客の受け入れ体制の整備が掲げられている。また、リーディングプロジェクトのひとつとして柑橘類や魚介類といった資源を活かした食に関連したプロジェクトを推進することが示されている。

##### ○宇和島市地域防災計画

津島地区は、岩松川周辺で浸水被害が発生する可能性があり防災対策が必要。津島支所は、浸水区域内に位置しており、被害を受けた際の防災拠点機能を補完する施設が必要である。

##### ○宇和島市都市計画マスタープラン

津島地区まちづくりの方向性として、津島高田 IC 脇に整備された本施設を情報拠点として活用し、観光情報の発信を円滑に図り、各観光施設への誘導を図る等、滞在型の観光振興に取り組むことを掲げている。

#### ③ 近年の潮流・社会の動向

##### ○アウトドアニーズの高まり

近年、ひとりでキャンプに出掛ける「ソロキャンパー」の増加や、新型コロナウイルス感染拡大が懸念される中での安全な余暇活動としてキャンプやバーベキューといったアウトドアに注目が集まっている。

##### ○サイクルツーリズムの高まり

健康的かつ地域の景観を楽しめるツーリズムのひとつであり、「しまなみ海道」に代表される瀬戸内や四国のサイクリングコースは、日本に限らず世界のサイクリストから高い評価を受けている。

#### ■ 導入検討機能

##### 1. 温浴施設

宇和島地域の観光資源である天然温泉の温浴施設であり、広域からの利用者を呼び込むニーズを確認する。

##### 2. 温水プール

施設運営を改善する見込みがあるか確認する。

##### 3. レストラン

宇和島の食材を利用した食事の提供を検討する。

##### 4. 特産品販売所

農産物や水産物、お土産品販売を検討する。

##### 5. ドッグラン

施設利用者の拡大に寄与する機能であるか確認する。

##### 6. 集会施設

近隣公民館との統合や規模の縮小について検討する。

##### 7. イベント広場、芝生広場

子供の遊び場やイベント実施に関するニーズについて確認する。

##### 8. バーベキュー場

バーベキュー場としてのニーズを確認する。

##### 9. サイクルステーション

サイクリストの増加や需要の拡大を踏まえ、施設利用者の拡大に寄与する機能であるか確認する。

#### ■ 必須機能

##### 10. 情報スペース

観光情報の発信や観光施設への案内等に活用する。

##### 11. トイレ

道の駅の基本機能としてトイレ機能については継続する。

##### 12. 防災機能

機能を一定程度維持できる防災機能を設ける。

#### ■ 連携機能

##### 13. 宿泊施設

本施設と宿泊施設の連携について検討する。

##### 14. 体験農園

本施設と地域の農園、農場との連携について検討する。



## 4.2 企業ヒアリング調査

抽出した導入機能について、その有用性及びその他導入が検討できる機能について、企業ヒアリングを実施した。導入機能に関する企業ヒアリング結果は、以下のとおりである。

表 4-1 企業ヒアリング結果

No	機能	意見
1	温浴施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>近年、サウナ需要が高まっている傾向があり、特徴あるサウナを設けることで、コア層の来客が一定数見込める。</li> <li>炭酸泉やロウリュウサービスなど昨今流行しているが、一過性のものではなく、ニーズの高いサービスを導入すべきである。</li> </ul>
2	温水プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>5km 圏内に 5 万人以上の人口が運営上必要である。</li> <li>スイミングスクールのコーチ等人材の確保が難しい。</li> </ul>
3	レストラン	<ul style="list-style-type: none"> <li>レストランとして特徴を出すのであればバイキング方式が近年人気である。</li> <li>海鮮の魅力のある地域であることから「海鮮丼」や地域の食である「鯛めし」などが魅力的であると考える。</li> </ul>
4	特産品販売所	<ul style="list-style-type: none"> <li>道の駅の核となる機能であり、収益拡大の見込みがある。</li> </ul>
5	ドッグラン	<ul style="list-style-type: none"> <li>ドッグカフェや犬と楽しめるレストラン、犬と楽しめるバーベキュー場、犬用のお土産販売等、複合的な整備が必要である。</li> </ul>
6	集会施設	—
7	イベント広場 芝生広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状の人口を踏まえるとそこまでの需要がないと考える。</li> <li>限定的な利用ではなく多目的利用できれば活用できる。</li> <li>キッズランドは、かなりの設備投資が必要となるため導入が難しいが、公園程度の屋外で遊べるスペースがあるとよい。</li> </ul>
8	バーベキュー場	<ul style="list-style-type: none"> <li>近年流行しているアウトドア系の需要は十分にある。</li> <li>特産品販売所の商品をバーベキュー場で食べるといった機能連携の期待ができる。</li> </ul>
9	サイクル ステーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>自転車利用者の拠点整備は必要であると考えますが、レンタサイクル機能は不要であると考えます。</li> </ul>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>道の駅における基本的な導入機能の考え方として、「食」＋「買う」＋「体験」という 3 つの要素が含まれているとよい。</li> <li>道の駅の中核機能として、農業体験を中心とした体験機能の導入が望ましい。</li> <li>グランピング、キャンプ関連の機能については、近年需要がある。</li> </ul>

## 4.3 導入機能の整理

導入規模は、計画地のポテンシャル、上位計画、WEB アンケート及び企業ヒアリング結果等を踏まえ、以下のとおり整理する。

表 4-2 導入機能の整理

No	機能	機能	企業ヒアリング	評価
1	温浴施設	継続	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設の核となる機能であり、<b>集客が期待</b>できる。</li> <li>本市の観光施設として認知されており、本市の<b>観光業の促進</b>が図られる。</li> <li>企業ヒアリングにおいても、<b>温浴施設の優位性について回答</b>があり、本施設の核として認識されている。</li> <li>再整備が必要になるが、施設整備にあたっては施設維持管理（修繕・清掃など）に配慮した計画とすることが望ましい。</li> </ul>
2	温水プール	廃止	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常的な利用が少なく<b>需要が少ない状況</b>である。</li> <li>周辺に代替施設があり、<b>代替施設での利用が可能</b>であるため、再整備する必要性が低い。</li> <li>近隣の人口を踏まえた需要予測においても、他機能と比較し<b>需要が少ない</b>。</li> </ul>
3	レストラン	継続	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>アンケート結果より<b>地元食材等を利用</b>した手ごろな価格帯のレストランが最も需要規模が大きいと想定される。</li> <li>地元食材を利用することで地元生産者への貢献だけでなく、<b>市のブランドイメージ発信に寄与</b>できる。</li> </ul>
4	特産品販売所	継続 (拡大)	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設において最も収益性のある施設であるが、<b>施設規模が小さく商品販売数の拡大が難しい現状</b>がある。</li> <li>企業ヒアリングにおいても道の駅における収益機能の中心であり、<b>収益拡大の見込み</b>があるという回答がみられた。</li> <li>特産品販売所にて本市の魅力を発信できるような商品を販売することができれば、<b>市のブランドイメージ発信に寄与</b>できる。</li> </ul>
5	ドッグラン	民間提案	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状の指定管理者の自主事業にて実施されている。</li> <li>犬同伴可能な施設の整備は進んでおらず、ドッグカフェの併設などにより一定数の来客は見込めるとの意見が企業ヒアリングにてみられた。</li> <li>公共施設という観点から上位計画との整合性や幅広い市民に寄与する施設とは言い難いため、導入については、<b>民間事業者の自主事業に委ねる</b>。</li> </ul>
6	集会施設	廃止	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣に公民館等が整備されていることから、周辺施設への統合を基本とし、<b>本施設の機能としては廃止する方針</b>とする。</li> <li>なお、運営者用の会議室を整備し、必要に応じ周辺住民への貸出しについても検討する。</li> </ul>
7	イベント広場、芝生広場	導入 (機能兼用)	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>子ども専用の施設整備は行わず、イベント広場との共用で整備する。</li> <li>雨天や日差し対策のために屋根を設け、話題性や集客を図るためのイベントが開催できるようにする。</li> </ul>
8	バーベキュー場	導入 (機能兼用)	○	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>バーベキュー場は利用者の季節変動が大きい</b>ため、利用者数に応じた用途変更が可能な芝生広場での運営とする。</li> <li>アンケート調査及び企業ヒアリングにて近年流行している<b>アウトドア系の用途として収益が見込める</b>という回答がみられた。</li> <li>専用のスペースは設けず、<b>イベント広場等で貸出し備品を利用</b>してのバーベキューを想定する。</li> </ul>
9	サイクルステーション	導入 (機能兼用)	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>瀬戸内や四国のサイクリングコースの整備が進められていることから、コアなサイクリストを受け入れるためのサイクルステーション機能を導入する。</li> <li>企業ヒアリングにおいても<b>四国地方のサイクリストの潜在的な需要</b>について期待する声もある。</li> <li>修理キットは情報スペースでの貸出し、更衣・シャワー機能は温浴施設と兼用することで、ローコストでの導入効果が高いと期待されている。</li> </ul>
10	情報スペース	導入	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路情報や地域の観光情報を提供し、<b>観光拠点としての情報発信機能</b>が必要である。</li> <li>個室会議室等の執務スペースや無料 Wi-Fi、複合機、コンセント設備などの<b>ニーズに応じた</b>スペース及び設備を確保する。</li> </ul>
11	トイレ	継続	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>道の駅の必須機能であるため、継続的に整備する方針とする。</li> <li>ただし、利用者予測のもと必要数を再検討し、施設の整備費及び維持管理費の抑制に配慮する。</li> </ul>
12	防災機能	導入	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>本敷地は高台となっているため、災害時に津島支所の代替施設となるよう電源等の防災機能を確保する。</li> <li>導入にあたっては、必要最低限の機能とし、維持管理費の抑制を目指すことが望ましい。</li> </ul>
13	宿泊施設	連携	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設整備する場合、<b>運営収支に一定のリスクが生じる</b>ため、本施設においての施設整備は行わずに周辺の既存宿泊施設との連携を検討する。</li> <li>本市では観光事業の課題として<b>宿泊利用者の少なさ</b>が挙げられており、<b>周辺に位置する既存の宿泊施設等の利用を促進する情報提供</b>を実施する。</li> </ul>
14	体験農園	連携	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業ヒアリングにおいて、道の駅の中核機能として農業体験の提案がみられた。</li> <li>宇和島市内には、みかん狩りやいちご狩りを行っている施設も多数あることから、本施設内における農園整備の必要性は低いものの、<b>市内農園の情報発信</b>を本施設で行い、観光客と農園を繋ぐハブとして、情報発信機能の強化に努めるものとする。</li> </ul>

## 4.4 導入機能について

### (1) 温浴施設

- ・ 地元住民や既存利用者が継続して利用できる温浴施設を整備する。
- ・ 温浴施設は目的化施設として広域圏から利用者呼び込むことができる施設であり、一般的な浴場の他に特徴的なサウナや家族風呂を有する施設として整備する。
- ・ 入浴後のリラクゼーションスペースは個室空間も整備する。

### (2) レストラン

- ・ レストランでは宇和島の食材に拘った料理を提供する。
- ・ 特産品販売所と連携した農家レストラン形式とし、更に宇和島ならではの新鮮な海産物等を取り入れたここでしか食べれないメニューのあるレストランとする。

### (3) 特産品販売所(倉庫含む)

- ・ 地元の魚、野菜、果物及び加工品等を販売できる空間を整備する。
- ・ 販売品は宇和島に拘った商品とし、継続的に勉強会や作付アドバイスをを行い、ある程度の規模感のある特産品販売所を整備する。
- ・ 本施設は目的化施設として整備するため、遠方からの利用者(特に女性)がほしくなるお土産品の開発を行う。

### (4) イベント広場

- ・ 道の駅はリニューアルした際には話題性もあり、一定の利用者が期待できるが、徐々に利用者が減少する。話題性や集客を図るため、イベントを開催できる屋根付スペースを整備する。旬の食材イベントや子どもイベント等も開催可能である。
- ・ 様々な用途に対応できる多目的な空間として利用が可能である。

### (5) 芝生広場

- ・ バーベキュー場は利用者の季節変動が大きいいため、利用者数に応じた用途変更が可能な芝生広場として整備する。専用のスペースは設けず、イベント広場等で貸出し備品を利用してバーベキューを行う。

### (6) 情報スペース(特産品販売所内で兼用)

- ・ 道の駅としての必要機能である道路情報や観光情報、地域の情報等を提供し、宇和島をアピールする空間を特産品販売所内に兼用スペースとして整備する。
- ・ サイクルステーション機能として自転車の修理用工具の貸出を観光案内受付で実施する。

### (7) トイレ

- ・ 道の駅の必須機能であるトイレを整備し、情報スペースと合わせて 24 時間の利用を可能とする。トイレは女性に好まれるような清潔感のある空間とする。

**(8) 管理諸室**

- ・ 本施設を管理する従業員のための事務室、更衣室、休憩室、会議室、倉庫等を整備する。

**(9) 防災機能**

- ・ 災害時に津島支所の代替施設となるよう、貯水、電源、通信等が使用可能となるような防災機能を整備するほか、防災備蓄倉庫なども整備する。

**(10) 駐車場**

- ・ 利用者用の駐車場と維持管理用の駐車場を整備する。

## 4.5 導入機能の規模

導入規模は、計画地のポテンシャル、上位計画、WEB アンケート及び企業ヒアリング結果等を踏まえ、以下のとおりとする。

表 4-3 導入機能の規模

コンセプトの 具体的な考え方	コンセプトの 主なテーマ	導入機能	整備面積 (㎡)		既設規模 (㎡)
			屋内	屋外	屋内
計画地の ポテンシャルを 活かした 最先端の道の駅	ばしゃばしゃ ゆるゆる	温浴施設	1,500	-	1,500
	ごろごろ	芝生広場	-	1,000	-
	ゆうゆう	ドッグラン	-	自主 事業	自主 事業
	-	トイレ	150	-	140
	-	管理諸室	120	-	490
市内の 資源との連携	ばくばく	宇和島 レストラン	150	-	
	ぶらぶら	宿泊施設等	-	敷地外 (連携)	
	ぶらぶら	体験農園	-	敷地外 (連携)	-
ニーズや収支を 踏まえた事業計画	ばくばく ぶらぶら ゆうゆう	直売所 (情報スペース、倉庫含む)	600	-	150
民間ノウハウ の活用	ばくばく ゆるゆる ごろごろ	イベント広場	500	1,500	-
その他	-	防災機能	10	50	-
	-	駐車場	-	14,600	-
	-	緑地等	-	9,390	-
	-	屋外回廊等	-	-	430
	-	プール施設	-	-	540
	-	研修施設	-	-	730
合計			3,030	29,570	3,980
備考	※1.温浴施設の既存施設面積は、温浴施設棟の面積に加え、リラクゼーション室、機械室等を含み ます。 ※2.管理諸室及びレストランの既存施設面積は、管理棟の面積から温浴施設機能のリラクゼーション 室等を除いています。 ※3.研修施設の既存施設面積は、会議室、交流室、料理室等を含みます。				



## 5 施設計画

### 5.1 ゾーニング計画

ゾーニング計画においては、各導入機能の施設間連携に留意するとともに、利用者動線等を踏まえ整理する。

#### 5.1.1 既存配置図

既存施設の配置は下図のとおりである。



図 5-1 既存配置図

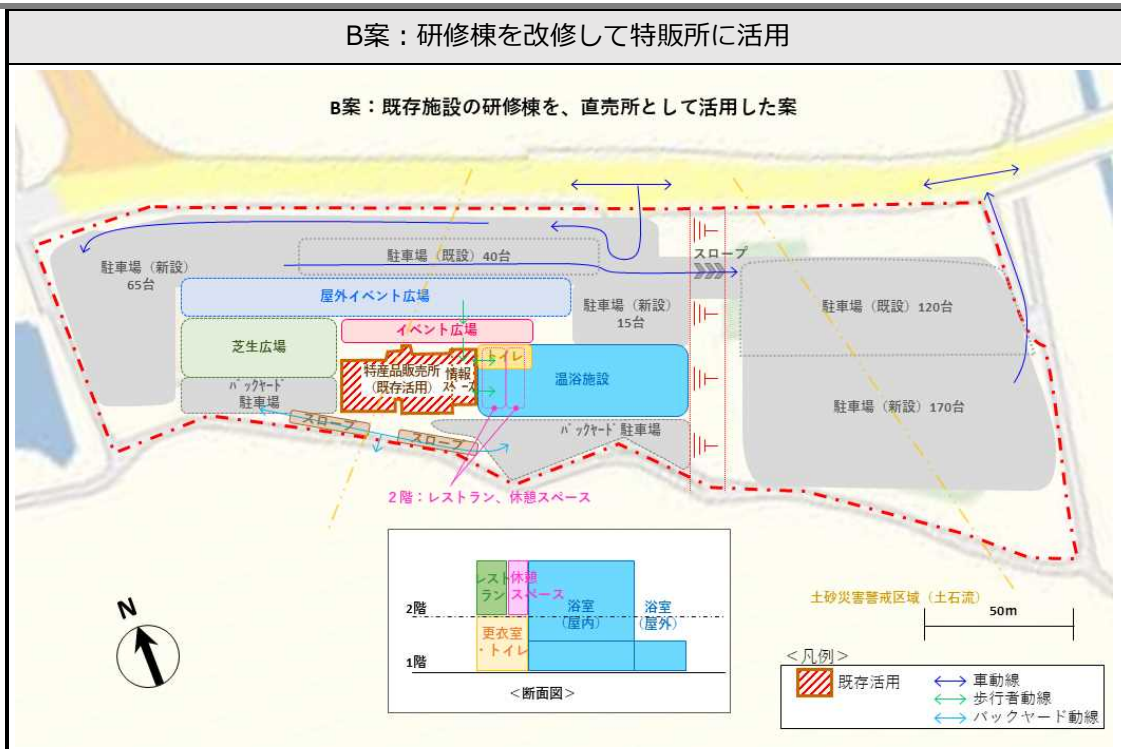
(出典: Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved 加工)

## 5.1.2 A 案～C 案比較表

すべての施設を新設するA案が、既存を活用するB案及びC案より、プランの自由度があり、運営者の意見を反映しやすく、施設全体のデザインの統一性が図りやすい。また、施設整備費についても、A案が最も高額であるが、B案及びC案は、既存を活用するための改修費用が必要となるともに、建物の劣化状況が異なるため、改修工事が度々必要となる。これらを踏まえ、A案を採用案とする。

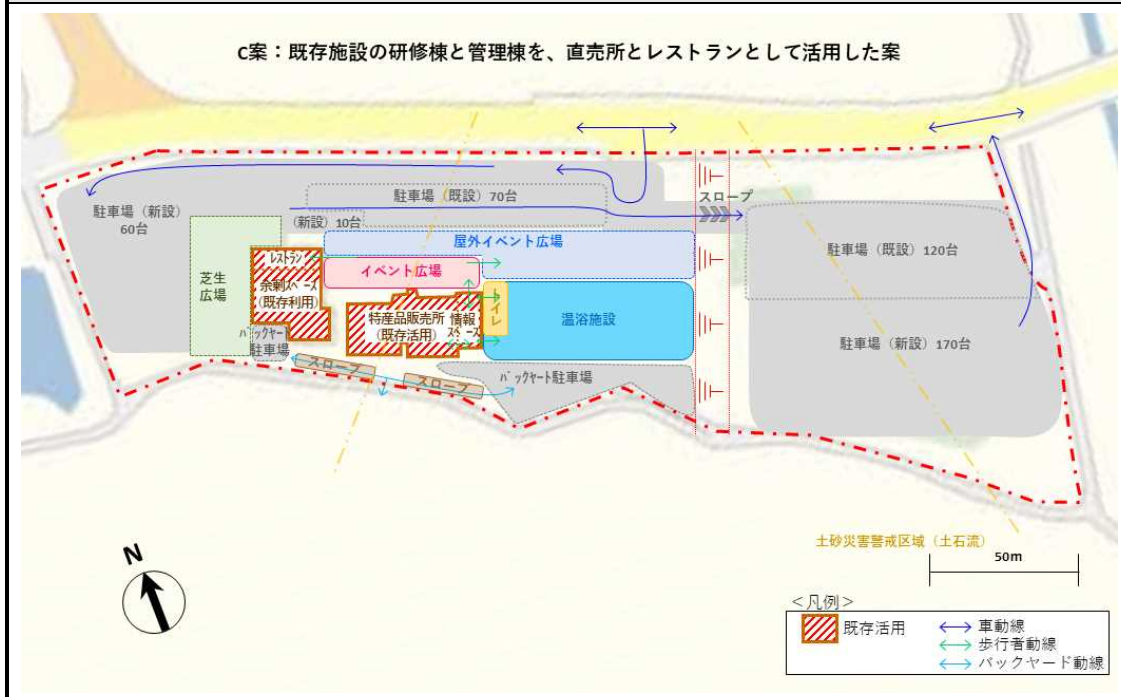
表 5-1 A 案～C 案比較表

A 案：すべての施設を新設	
<p>A案：すべての施設を新設とし、情報スペースで各機能をつないだ案</p>	
メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>・温浴施設を中心とした配置が可能となり、最適な動線を確保して収益性を高めることができる。</li> <li>・建築デザインを一新し、メンテナンスしやすい施設とすることでライフサイクルコストの低減につながる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備費用が最も高額である。</li> </ul>



メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の研修棟は壊さずに特販所として再利用することができる。</li> <li>・整備費用は、全てを新築するA案よりも抑制できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物ありきの動線にせざるを得ない。</li> </ul>

**C案：研修棟と管理棟を改修して活用**



メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の研修棟、管理棟を壊さずに特販所、レストランとして再利用することができる。</li> <li>・整備費用は、A案・B案よりも抑制できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存建物により配置換えが難しく、施設周辺の駐車台数が少なくなってしまう。</li> </ul>



5.2 計画案及び施設整備費

計画案については、A案を基本とし下図のとおり計画する。

また、施設整備費については、類似施設の整備単価を参考に右表のとおり整理する。

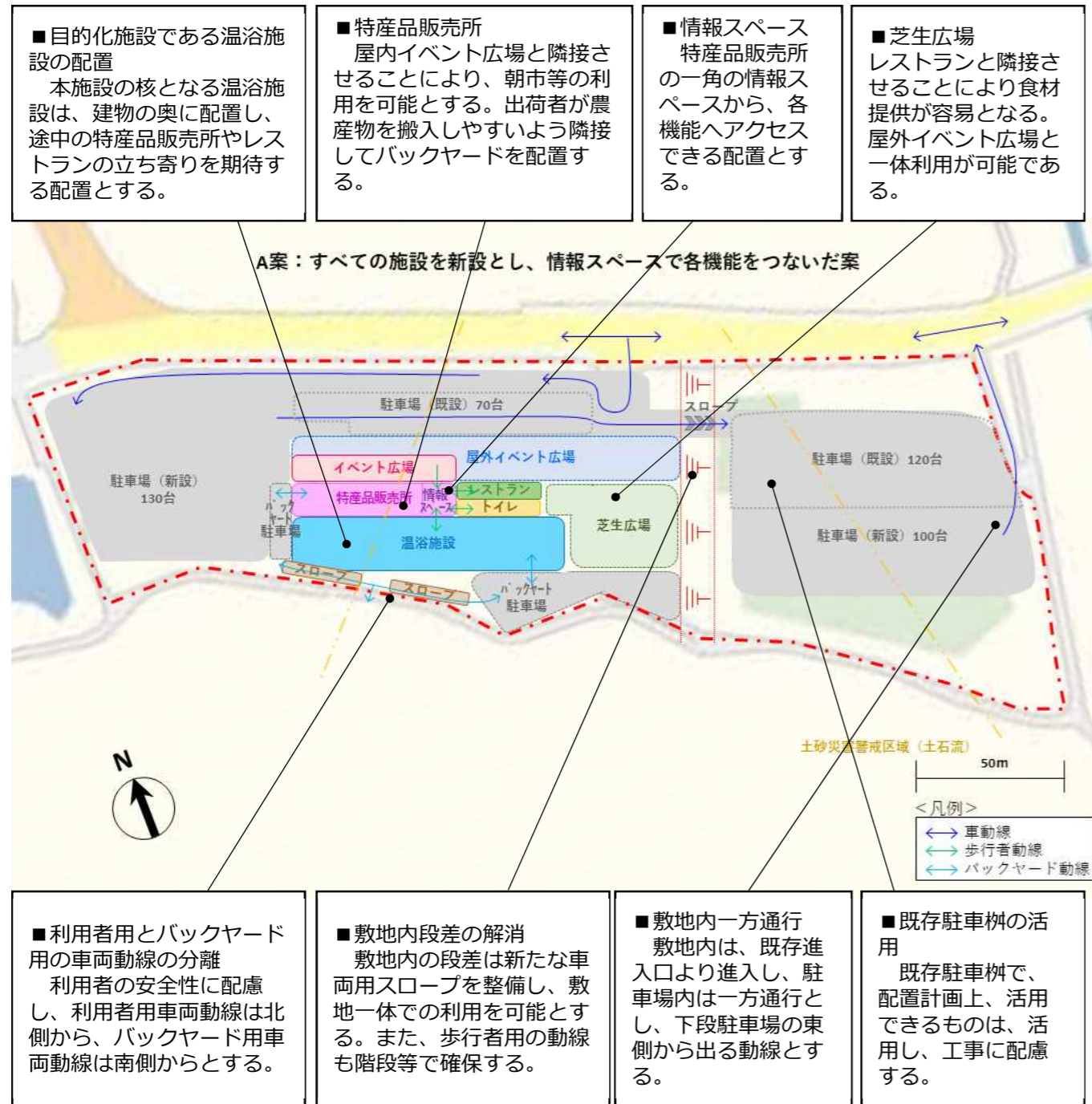


図 5-2 ゾーニング図

(出典: Copyright(c) NTT空間情報 All Rights Reserved 加工)

表 5-2 施設整備費

番号	導入機能	整備面積 (㎡)		構造	単価 (千円)	金額 (千円)		
		屋内	屋外					
1	温浴施設	休憩室	100	1,500	-	鉄骨	524	52,400
		更衣室	300				524	157,200
		家族風呂	100				524	52,400
		浴室 (屋内・屋外)	1,000				524	524,000
2	芝生広場	-	1,000	-	17	17,000		
3	ドッグラン	-	自主事業	-	-	-		
4	トイレ	トイレ	150	-	鉄骨	623	93,450	
浄化槽		-	-	59,940	59,940			
6	管理諸室	120	-	木造	341	40,920		
7	宇和島レストラン	150	-	木造	531	79,650		
8	宿泊施設	-	敷地外 (連携)	-	-	-		
9	体験農園	-	敷地外 (連携)	-	-	-		
10	特産品販売所 (情報スペース、倉庫含む)	600	-	木造	245	147,000		
11	イベント広場	500	-	鉄骨	277	138,500		
-		-	1,500	-	26	39,000		
13	防災機能	10	-	-	245	3,450		
14	-	-	50	-	-	14,728		
					-	1,485	26	38,610
					-	11,765	0	0
15	駐車場	-	14,600	-	-	12,150		
					-	1,350	9	12,150
16	緑地等	-	1,000	-	17	17,000		
17	外構	-	8,390	-	8	67,120		
小計		3,030	29,570			1,554,518		

■解体費用

番号	施設名	面積 (㎡)	構造	単価 (千円)	金額 (千円)
A	健康増進施設	1,489.74	RC造	27	40,223
B	管理施設	986.96	木造	32	31,583
C	研修施設	730.27	木造	32	23,369
D	屋外便所施設	136.27	木造	32	4,361
E	特産品施設	151.62	木造	32	4,852
F	屋外施設	-	-	-	-
G	太鼓保管庫	63.00	木造	32	2,016
H	公用車庫	36.00	鉄骨	27	972
I	駐車場	2,950.00	-	10	29,500
小計					136,876

合計					1,691,394
消費税					169,139
工事費合計					1,860,533

■設計監理費用

番号	金額 (千円)
設計費	74,421
監理費	18,610
支援費	29,000
小計	122,031
消費税	12,203
設計監理費合計	134,234
事業費合計	1,994,767

## 6 整備手法の検討

### 6.1 事業手法

道の駅津島やすらぎの里の再整備において想定される事業手法は、以下のとおりである。

民活方式は、企業ヒアリングにおいて前向きな回答が少なく、実施可能性が低い結果であった。また、スケジュール面においては、民活方式は施設設計から建設、運営までを民間に一体的に任せられることができるため、効率的な運営が期待できる一方、導入調査や事業者選定期間が必要となるため開業までの期間が従来方式と比較して長くなる傾向にある。

これより、本事業における事業手法については本施設の早期再開の観点から、市で施設整備を行った上、民間運営事業者に施設運営を委託する従来方式を採用する方針とする。

表 6-1 道の駅津島やすらぎの里において想定される事業手法一覧表

項目	従来方式	民活方式		
		DB方式 (デザインビルト)	PF方式 (BTO等)	貸付方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は、設計、建設、維持管理、運営の個別業務毎に民間企業と契約を締結する。</li> <li>市が一般財源、起債、補助申請により資金調達を行う。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が設計、建設を実施し、別の民間事業者が維持管理、運営を実施する。</li> <li>市と民間事業者との間で設計工事の契約を締結し、竣工までに、市は別の民間事業者と維持管理委託契約を締結する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が設計、建設、維持管理、運営を一体的に実施する。</li> <li>市と民間事業者との間でPFI事業契約を締結する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>借地借家法に基づき、民間に公有地を貸し付けた上で、資金調達、設計、建設を民間に委ねる。</li> <li>公共施設部分は、公共が買い取るか、賃貸する形となる。</li> </ul>
事業スキーム				
長所	<ul style="list-style-type: none"> <li>分割発注により地元企業の受注の創出が可能である。</li> <li>市が個別業務毎に民間企業と契約を締結することから市施策の反映が容易である。</li> <li>設計、建設、維持管理、運営の各段階での公募が可能であるため、事業分野が限定的となり、参画しやすい。</li> <li>開業までの期間が他の手法に比べて短期間である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設を民間に一体的に任せることにより、設計と建設が連携し、細部の納まり検討、メーカー指定、事前材料発注等によるコスト削減が期待される。</li> <li>設計後の工事公告期間の省略や施工に先立つての事前材料発注によって、全体の事業スケジュールは短縮が可能である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設、維持管理を民間に一体的に任せることにより、ライフサイクルコストを通じたコスト削減や特許製品等を活用した事業の実施や幅広い民間ノウハウの発揮が期待される。</li> <li>事業期間中、市と民間事業者とで適切なリスク分担を行うことで、それぞれの得意な分野を活かした効率的で安定した事業の実施が期待できる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設を民間が所有しているため、一定のルールの基において民間の判断で臨機応変に施設改修や運営方法等の変更が可能である。</li> <li>資金調達、設計、建設、維持管理・運営を全て民間が実施するため、民間のノウハウが最大限発揮できるとともに、公共側の負担が少ない。</li> </ul>
短所	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工、維持管理の各段階で各々の企業がノウハウを発揮するが、基本的には仕様発注となるため、性能発注に比べて、民間の技術やノウハウの活用が限定される。</li> <li>設計段階において運営者の意見が反映されるスキームを整理する必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理については、民間の技術やノウハウの活用が限定される。</li> <li>地元要件等がある場合、多くの企業が参加できなくなり、競争性が低くなる可能性がある。</li> <li>提案の要素を多くした場合、事業者選定期間がある程度必要となり、開業までの期間が長くなる(PF方式よりは短期間となる)。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者の公募段階において公共側の要求事項を全て整理しきる必要がある。</li> <li>民間が資金調達を行うため、金利分のコスト増となる。</li> <li>地元企業の参画が可能となる枠組みの検討が必要である。</li> <li>導入調査や事業者選定期間が必要となり、開業までの期間が長くなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の設計、建設も含めて独立採算が基本となるため、事業者側が参加する意欲がある立地での事業展開が必要である。</li> <li>事業者の公募段階において公共側の要求事項を全て整理しきる必要がある。</li> </ul>
準拠する法令	地方自治法	地方自治法	PFI法	借地借家法(定期借地権)
資金調達	公共	公共	民間	民間
運営時の施設所有者	公共	公共	公共	民間
工事監理	公共	公共/民間	民間	民間
備考				

## 6.2 従来方式の課題検討

従来方式の課題としては、施設が建設された後に施設運営を担う指定管理者を選定するため、施設を運営する指定管理者のノウハウを最大限発揮できる施設とならない場合があり、運営及び維持管理を効率的に行うことが難しいことが挙げられる。

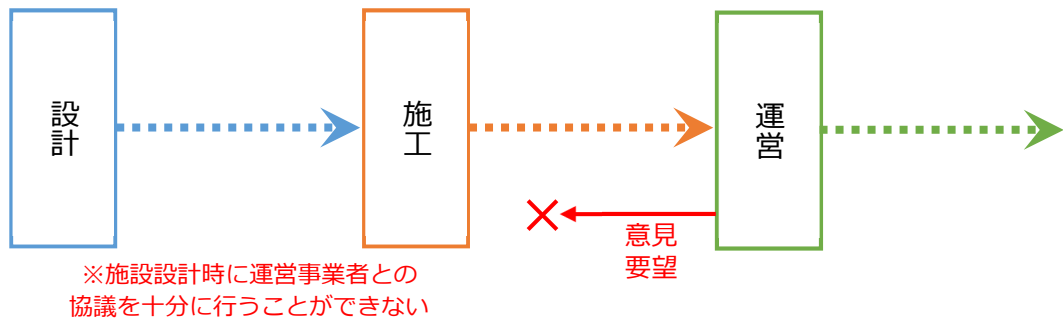


図 6-1 従来型の指定管理方式のイメージ

さらに、企業ヒアリングにおいても指定管理者として設計段階から関与することを望む回答もみられたことから、施設の設計段階から指定管理者を選定し、指定管理者の要望や意見を施設設計に反映させ、効率的な運営や施設維持管理が行えるよう配慮した事業手法を採用する。

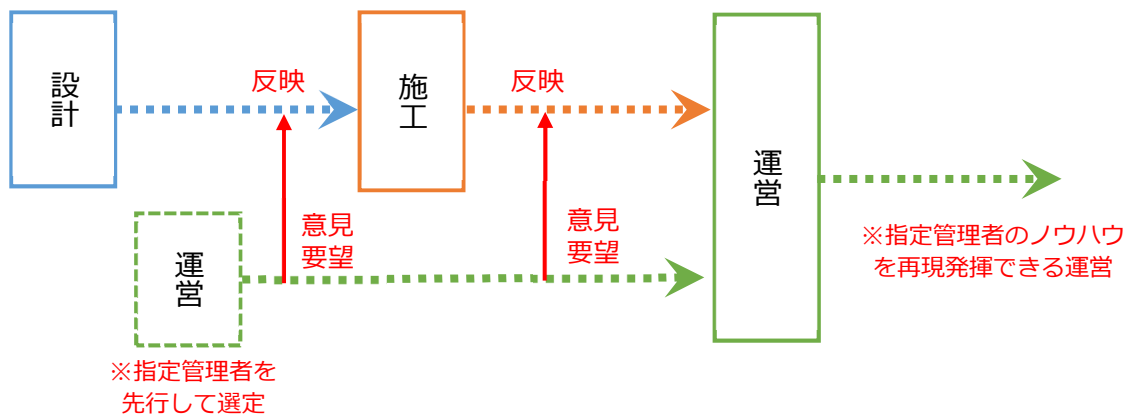


図 6-2 本事業における指定管理方式のイメージ

## 7 事業スケジュール

民間事業者のノウハウを最大限に生かすことのできるよう設計段階にて指定管理者を選定する事業方式とした場合の事業スケジュール(案)は、以下のとおりである。

表 7-1 事業スケジュール(案)

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
設計	基本・実施設計				
解体・建設		解体	建設		供用開始
運営	運営準備				運営