

新「道の駅むらやま」（仮称）管理運営事業に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和6年8月13日
山形県村山市まち整備課

1. 調査の目的

村山市（以下「市」という。）では、老朽化が進む現「道の駅むらやま」を、東北中央自動車道「村山IC」と「JR村山駅」からアクセスのよい国道13号沿いへ移転することを計画しています。

上記を踏まえ、令和6年3月に【新「道の駅むらやま」（仮称）整備基本計画】を策定し、その中で、新たな道の駅のテーマを「おいしい山形の交通・観光・交流の拠点」、コンセプトを「とまる、やすらぐ。めぐる。みつける。」と設定しました。また、今後の事業化にあたっては、「地域活性化のけん引役となってもらい運営事業者の考えが、設計段階からしっかりと反映できるような事業手法」として、建築設計に先立って運営事業者を先行決定する「EOI（Early Operator Involvement）方式」を採用することとし、今年度から来年度にかけて、新「道の駅むらやま」（仮称）管理運営事業（以下「本事業」という。）を実施する運営事業者の公募を行うことを予定しています。

そのため、昨年度（令和5年度）に実施した基本計画策定に向けた意見聴取を主な目的としたサウンディング型市場調査に引き続き、現時点における民間事業者の参加意欲の有無等を確認するとともに、本事業の公募開始に向けた詳細な事業スキーム（官民役割分担、業務のあり方、収益還元等）を検証・構築するため、改めて本年度もサウンディング型市場調査を行います。

■これまでの検討経緯

平成27（2015）年8月	村山IC周辺休憩施設整備基本構想の策定
平成29（2017）年3月	新「道の駅むらやま」整備基本構想の策定
令和2（2020）年8～9月	＜サウンディング型市場調査（令和2年度版）実施＞
令和5（2023）年9～11月	＜サウンディング型市場調査（令和5年度版）実施＞
令和6（2024）年3月	新「道の駅むらやま」（仮称）整備基本計画の策定
令和6（2024）年8～9月	＜サウンディング型市場調査（令和6年度版）実施＞

2. 対象用地・施設の概要

所在地	山形県村山市大字楯岡字楯岡西地内
敷地面積	平場約 3.5ha
都市計画等による制限	・ 都市計画区域内、用途白地、建ぺい率 70%、容積率 200% ・ 現況地目は農地となっており、開発許可協議や農地転用手続きなど法に則った計画・協議の実施が必要。
整備予定地周辺の 現況整理	・ JR 村山駅から約 300m、村山 IC から約 1.5 km、山形空港から約 9 km、観光地として人気の高い銀山温泉も 28 km 程度。 ・ 豪雪・強風・地震・洪水・厚い粘性土層等のリスク有。
現道の駅の現状・課題	・ 現道の駅「むらやま」は開業から 26 年経過。全国的にも珍しい上下線セパレートタイプで、下り線（西側）に道の駅建築物があり、上り線にはトイレ休憩施設が設置されている。 ・ 面積構成：売場面積は十分だが、バックヤードは不足気味の状況。 ・ 動線：トイレ利用のみとなりやすく、隅々まで行き渡らないことや利用者・生産者搬入動線が同一となることが課題。 ・ 収入：売上高は H17 年度の約 4.08 億円/年をピークに減少傾向で、コロナ期（R2, R3 年度）を除く直近 3 年分の平均は 2.88 億円/年程度。H30 年・R 元年度平均では売上高 2.92 億円のうち、産直・物販催事は約 1.9 億（約 66%）、飲食約 0.8 億（約 28%）、その他約 0.2 億（約 6%）であり、産直・物販は 523 千円/㎡（床効率）・1,570 円/人（客単価）、飲食は 197 千円/㎡（床効率）・540 円/人（客単価）となっている。 ・ 損益：コロナ期（R2, R3 年度）を除く直近 3 年分の平均では、総収入 3.10 億円に対し、総支出は 2.90 億円、差額の約 2,000 万円が黒字となっている。 ・ 道の駅の非営利施設部分（24h トイレや連絡通路の電気料金や清掃代等）の維持管理費用として市から支払われる指定管理料は年間約 1,837 万円（R4 年度）。なお、この中には観光案内など情報発信・PR に関するものは含まれていない。

3. 対象施設の概要（令和6年7月時点）

（1）予定建築物（屋外施設）

区分			考え方	約㎡
地域振興施設	産直・物販施設	売場	現道の駅売場面積 350 ㎡ から大幅拡張。	600
		バックヤード	売場面積の 4 割を確保 (600 ㎡×0.4=240 ㎡)	240
	イベント出店スペース		2 坪×8 ブース程度想定 (6.6 ㎡×8 ブース≒約 53 ㎡)	60
	飲食施設	フロア	常設 140 席程度を想定 (1.65 ㎡×140 席×1.2≒約 280 ㎡)	280
		厨房	飲食施設全体の 4 割超を確保 (280 ㎡×2／3≒約 190 ㎡)	200
	24 時間フードコート		休憩所及び自動販売機コーナー	20
道路利用者休憩施設	24 時間トイレ		男子（小 10 器・大 7 器） 女子（大 34 器） バリアフリー対応等実施	410
	ベビールーム		男性利用を前提とした配置 (3.5m×5.5m=18.15 ㎡)	20
	道路情報コーナー等		駐車マス 300 台程度の サービスエリアを参考に設定	250
観光情報発信施設	観光情報コーナー			
地方創生加速化施設	屋内子どもの遊び場		他道の駅の屋内子どもの遊び場事例より設定（小規模な遊び場）	120
その他	事務室・休憩室・更衣室		従業員 50 名程度を想定 (3.3 ㎡×50 人×1.2≒約 200 ㎡)	200
各施設・機能（屋内施設 諸室部） 合計				2,400
その他（風除室・通路等）				200
延床面積（風除室・通路等を含む） 合計				2,600

※各施設・機能の面積は概算値であり、建築設計及び運営事業者からの意見・要望により前後する可能性がある。特に、諸室ごとの内訳等は、総面積の維持及び整備費総額の維持を前提に、運営事業者の意見・要望を取り入れ、検討する予定である。

(2) 屋外施設

区分		考え方	約㎡
緑地広場		子どもの遊び場としても活用可能なフラットな芝生広場を想定	4,500
イベント・エントランス広場・テラス	イベントステージ	音響設備等を整えた屋根付きイベントステージを想定	200
	テラス	屋内外の往来の動線を確保（BBQ 等での利用も想定）	400
	イベント・エントランス広場	防災施設（四阿・防災トイレ）の設置、イベント時のキッチンカー、トレーラーハウス等の出店を想定	1,100
ドックラン		車移動をしている愛犬家の休憩場所としての位置づけを想定	200
駐車場・歩道等		24 時間利用可能な駐車場 小型車 274 台、大型車 31 台 思いやり（身障者）5 台、 EV 車 3 台、自動二輪車 6 台、 従業員用駐車場 50 台 RV パーク事業者提案（10 台程度） マイクロバス・タクシー乗降場の設置 駐車場内歩道、管理用通路	20,200
外構			3,900
植栽帯・緑地法面			4,000
拡張用地		臨時駐車場、雪捨て場として活用	5,500
各施設・機能（屋外施設） 合計			40,000
敷地面積（建築面積 3,000 ㎡を含む） ※詳細な面積は用地測量調査、及び設計により確定します			43,000

※各施設・機能の面積は概算値を提示しているため、合計面積と敷地面積は合致せず、今後土木設計及び運営事業者からの意見・要望により前後する可能性がある。特に、緑地広場、イベント・エントランス広場・テラス等については、運営事業者による屋外遊具・BBQ スペースの設置を必須としつつ、運営事業者の意見を取り入れ、検討する予定である。

4. スケジュール

実施要領等の公表	令和6年8月13日（火）
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和6年8月22日（木）
現地見学会・説明会の開催	令和6年8月26日（月）
質問の受付期間	令和6年8月14日（水）～8月27日（火）
質問に対する回答の公表	質問受付から5開庁日までを目安に随時回答
サウンディング参加申込期限 （エントリーシートの提出期限）	令和6年9月4日（水）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和6年9月6日（金）（予定）
サウンディングシートの提出期限	令和6年9月13日（金）
サウンディングの実施	令和6年9月24日（火）、9月26日（木）
実施結果概要の公表	令和6年10月中（予定）

5. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

新「道の駅むらやま」（仮称）の整備・管理に関する事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、村山市競争入札参加資格者指名停止要綱に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 「法人市民税または市民税、固定資産税、消費税および地方消費税（村山市内に営業所を持つ者）」または「法人税または所得税、消費税および地方消費税（村山市内に営業所を持たない者）」を滞納している者
- ⑤ 村山市暴力団排除条例（平成24年村山市条例第1号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員、同条第3号に規定する暴力団員等若しくは暴力団、または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる方または暴力団と密接な関係を有すると認められる者

(2) サウンディングの項目

1. 事業スキーム（案）	- 市が現在想定する事業手法【E O I（O＋従来方式）】に対するご意見をお聞かせください。 - 市が現在想定する業務範囲【管理運営事業（運営事業者による実施部分）】に対するご意見をお聞かせください。 - 市が現在想定する事業形態【地域振興施設：運営独立採算型、地域振興施設以外：サービス購入型（一部独立採算含む）】に対するご意見をお聞かせください。 - 市が現在想定する事業の枠組み・契約スキーム【業務委託等を含む複数の契約による構成】に対するご意見をお聞かせください。
2. 管理運営期間（案）	市の指定管理方式における標準的な管理期間は「5年」となっていますが、昨年度のサウンディング調査結果を踏まえ、長期（10～15年）の管理期間の採用を基本に検討を進めています。貴社が運営事業者として参画するにあたって望ましいと考える管理期間とその理由等について教えてください。 (1. 10年程度、2. 15年程度、3. 5年程度、 4. その他)
3. 供用開始前の業務	- 市では、供用開始前の業務として、運営事業者の立場で実施していただく準備行為（運営事業者の負担にて実施）と業務受託者の立場として実施していただく業務（市の業務委託費にて実施）に分けて実施していただくことを想定していますが、供用開始前の業務に関する考え方、ご懸念をお聞かせください。 - 業務受託者の立場として業務のうち、設計者選定支援業務として、運営事業者の事業提案を建築基本設計者の応募者に提示していただくことや審査委員として参加していただくことなどを検討していますが、設計者選定支援業務に向けた考え方、ご懸念をお聞かせください。 - 業務受託者の立場として業務のうち、設計支援業務として、建築設計者と対等の立場で協議を実施していただくために「運営事業者のグループ側にも一級建築士等を配置していただくこと（第三者委託等で可）」や、市としてはよりよい運営のために必要な意見は受け入れる想定である一方、市の財政制約を無視した過度な要求を回避していただくことを目的に、「市財政負担額の遵守に向けたコストコントロールにも関与いただくこと（運営事業者の責で整備費増となったものは原則運営事業者負担等）」とすることを想定していますが、設計支援業務に向けた考え方、ご懸念をお聞かせください。 - 供用前の各種準備や事前広報・誘客について、供用後の区分（独

	立採算部分か否か)に準じ、運営事業者の役割(運営事業者の負担にて実施)と業務受託者の役割(市の業務委託費にて実施)に分けて実施していただくことを想定していますが、開業準備に向けた考え方、ご懸念をお聞かせください。
4. 供用開始後の業務	供用開始後の業務について、独立採算業務(運営事業者の負担にて実施)と施設管理運営業務(原則指定管理料で実施するが、一部、独立採算部分含む)に分けて実施していただくことを想定していますが、供用開始後の業務に関する考え方、ご懸念をお聞かせください。
5. 内装設備・什器備品の整備・設置	内装設備・什器備品は、市の公共施設として建築本体工事の一環として原則市工事にて整備・設置する方針です。しかし、特に施設運営に直結する部分であることや民間事業者のノウハウ活用部分が大きいことから、内装設備・什器備品のうち、地域振興施設(産直・物販)は商業性の強化、観光情報発信施設や地域創生加速化施設(屋内子どもの遊び場)は魅力的な空間創出の観点から、運営事業者の業務とすることも検討しています(地域振興施設は運営事業者負担、それ以外は市負担を想定)。内装設備・什器備品の整備・設置に向けた考え方、ご懸念をお聞かせください。
6. 地域振興施設の収益還元策(納付金・使用料等)	地域振興施設については、独立採算業務として実施するものであり、一定の収益還元を実施していただくことを前提としています。収益還元のあり方としては、市の財政負担額の低減の観点から、「固定額(建物価格×●%+土地価格×●%(条件固定))」+「変動額(売上額×●%+道の駅への還元策の実施(事業者提案))」とすることを検討しています。収益還元に関する考え方、ご懸念をお聞かせください。
7. リスク分担(案)	市が現在検討しているリスク分担(案)に関するご意見、ご懸念をお聞かせください。
8. 自由意見について (基本計画(策定版)に対する意見含む)	- 基本計画(策定版)の内容を踏まえ、今後、詳細な要求水準を検討しますが、本事業の事業化に向けたご意見・ご要望等があれば、お聞かせください(例:基本計画内の●●は必須としないでほしい)。 - その他、新「道の駅むらやま」全般に関するご意見・ご要望等をお聞かせください。

6. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

本事業の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、様式1の現地見学会・説明会参加申込書に必要事項を記入し、件名を【現地見学会・説明会参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

① 申込受付期間

令和6年8月14日(水)～8月22日(木)午後5時

② 申込先

村山市まち整備課 新・道の駅整備係

〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号

TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868

E-mail: machi@city.murayama.lg.jp

③ 現地見学会・説明会開催日時

令和6年8月26日(月)午後1時30分 集合

④ 会場等

村山市農村環境改善センター（村山市役所併設） 2階多目的ホール 集合

市バスにて現地へ案内・視察等を行った後、会場に戻り、説明・質疑等を実施

(2) 質問の提出

サウンディングについて質問がある場合は、様式2の質問書に必要事項を記入し、件名を【サウンディング質問提出】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

① 提出期間

令和6年8月14日(水)～8月27日(火)午後5時

② 申込先

村山市まち整備課 新・道の駅整備係

〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号

TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868

E-mail: machi@city.murayama.lg.jp

(3) 質問に対する回答の公表

質問に対する回答について、質問の受付から5開庁日までを目安に、電子メールにて質問者に随時回答します。なお、質問のうち、広く周知すべき事項については、市HPに随時公表することを予定しています。なお、その場合は質問者の名称は公表しません。

(4) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、様式3のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

① 申込受付期間

令和6年8月14日(火)～9月4日(水)午後5時

② 申込先

村山市まち整備課 新・道の駅整備係

〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号

TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868

E-mail: machi@city.murayama.lg.jp

(5) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

① 連絡の予定日

令和6年9月6日(金) (予定)

(6) サウンディングシートの提出

サウンディング事項についての意見・提案等を記載した様式4のサウンディングシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディングシートの提出】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

その他、必要に応じて、任意様式による補足資料(事業計画書、イメージパース、配置図等)もご提出ください。

① 提出期間

令和6年9月9日(月)～9月13日(金)午後5時

② 申込先

村山市まち整備課 新・道の駅整備係

〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号

TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868

E-mail: machi@city.murayama.lg.jp

(7) サウンディングの実施

① 実施期間

令和6年9月24日(火)、9月26日(木)

② 所要時間

1時間程度を想定

③ 場所

村山市農村環境改善センター（村山市役所併設） 2階多目的ホール

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

（8）サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8. 別紙・参考資料

別紙1 事業化方針（案）

様式1 現地見学会・説明会参加申込書

様式2 質問書

様式3 エントリーシート

様式4 サウンディングシート

参考1 新「道の駅むらやま」（仮称）整備基本計画【概要版】

参考2 新「道の駅むらやま」（仮称）整備基本計画【本編】

9. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

村山市まち整備課 新・道の駅整備係 〒995-8666 山形県村山市中央一丁目3番6号 TEL:0237-55-2111、FAX:0237-53-6868 E-mail: machi@city.murayama.lg.jp
--

新「道の駅むらやま」(仮称) 管理運営事業 事業化方針 (案)

1. 事業スキーム (案)

項目	本事業における方針 (案)
事業手法 (事業方式)	E O I (O+従来) 方式
事業範囲	【管理運営事業 (運営事業者による実施)】 ・業務委託で実施する設計者選定支援・設計支援業務 ・業務委託で実施する開業準備業務 ・運営事業者の負担で実施する開業前の事前準備業務 ・一部の内装設備・什器備品の設置・整備業務 (検討中) ・運営業務 (独立採算業務、施設管理運営業務) ・維持管理業務 (独立採算業務、施設管理運営業務) ・自由提案事業 (自動販売機運営業務他)
別途市による 業務範囲	【設計施工発注 (従来方式 (設計施工分離発注) による実施)】 ・建築実施設計業務等 ・建設工事業務等 (運営事業者による整備分を除く ※検討中) ・外構・広場等工事業務 ・備品等調達・設置業務 (運営事業者による設置分を除く ※検討中)
事業形態	【地域振興施設等 (※1)】 運営独立採算型 (※1 B B Qスペースは独立採算による管理・運営対象のため、含む。) (※1 緑地広場等のイベントは、自主事業として独立採算業務対象。) 【地域振興施設以外 (※2)】 サービス購入型 (※2 屋内子どもの遊び場は有料化を想定せず、指定管理料にて管理)
契約スキーム (イメージ)	The diagram illustrates the contractual relationships for the management and operation of the Murayama Station. At the top is a box for '村山市' (Murayama City). Below it, a large red arrow points down to a box for '運営事業者' (Operating Business Operator). To the right of the '運営事業者' box, there are two vertical arrows: one labeled '覚書締結' (Conclusion of Memorandum of Understanding) pointing down to a box of services, and another labeled '指定管理者としての指定' (Designation as Designated Manager) pointing up to the '運営事業者' box. To the right of these, another vertical arrow labeled '委託契約' (Entrusted Contract) points up to the '運営事業者' box. Further right, a dashed box labeled '※検討中' (Under Consideration) contains a box for '請負契約' (Fixed-price Contract) pointing up to the '運営事業者' box. Below the '運営事業者' box, there are three boxes of services: - Box 1: 運営業務 (Operation Business), 維持管理業務 (Maintenance Management Business), (開業前の事前準備含む) (Including pre-opening preparation). - Box 2: 設計者選定支援業務 (Designator Selection Support Business), 設計支援業務 (Design Support Business), 開業準備業務 (Opening Preparation Business). - Box 3: 一部の内装設備整備 (Maintenance of some interior equipment), 什器備品設置業務 (Installation of fixtures and equipment), ※市負担分 (※ City's share of the cost).

また、本事業で想定される業務構成は下記のとおりであり、供用開始前の業務については、「運営事業者の責にて実施する分」と「業務委託等に基づき実施する部分」に分かれる形を想定しておりますが、前者は覚書の締結に基づき運営事業者の負担にて実施していただく形となります（現在未確定ですが、覚書にて指定管理候補者としての位置づけを行う形を想定しています）。

また、一部の内装設備整備・什器備品設置については、本事業に含めるあり方について別途検討を行っています（詳細は、後述の5. をご参照ください）。

時期	事業者区分	実施根拠	業務範囲	事業形態
供用 開始前	指定管理 候補者 （※未確定）	覚書	・開業前の事前準備等 ・一部の内装設備整備・ 什器備品設置業務 ※事業者負担分	独立採算型
	業務受託者	委託契約	・設計者選定支援業務 ・設計支援業務 ・開業準備業務	サービス購入型
	請負者 ※検討中	請負契約	・一部の内装設備整備・ 什器備品設置業務 ※市負担分	サービス購入型
供用 開始後	指定管理者	指定管理 協定	・独立採算業務 （運営業務） （維持管理業務）	独立採算型
			・施設管理運営業務 （運営業務） （維持管理業務）	サービス購入型 （一部独立採算含）

2. 管理運営期間

市の指定管理者方式における標準的な管理期間は「5年」ですが、昨年度のサウンディング調査においても「5年では少ない」との意見が多かったことから、本事業では長期（10～15年）の管理運営期間の採用を検討しており、本調査の結果を踏まえ、最終決定する予定です。

期間案	期間設定の考え方	特徴
5年	・一般的な指定管理期間に準じる。	・道の駅の管理運営にて想定される各種初期投資等の回収期間を踏まえると短いと考えられる。
10年	・施設整備を含む事業方式（PFI・DBO方式等）ではない「指定管理者方式（EOI方式含む）」でも、道の駅の管理運営にあたって採用事例がある（例：福島県福島市、山形県遊佐町）	・各種初期投資等の回収期間も一定程度確保できる（ただし、大規模投資の場合には10年でも少ない可能性もある）。 ・需要変動リスクの観点からは15年よりも不確定要素が少なく、参画しやすいと判断する事業者も生じうることとなる。
15年	・施設整備を含む事業方式（PFI・DBO方式等）では、一般的に採用される期間	・各種初期投資等の回収期間を必要十分に確保できる（大規模投資も期待しやすい状況となる）。 ・需要変動リスクの観点からは、10年に比べて長く、参画しづらいと判断する民間事業者が生じうることとなる。

3. 供用開始前の業務（想定）

（１）事業者負担にて実施する業務

市にて現在想定している内容は下記のとおりです。

本事業における具体的な要求水準は、基本計画に基づき今後検討を進める予定です。

段階	業務区分	主な内容
基本設計段階	事業計画案の検討	配置計画等に関する意見等の前提となる事業計画案に関する検討を行うこと
実施設計・ 工事段階	事前マネジメント	- マスタースケジュールの作成とともに、供用開始までの工程管理を行うこと - 駅長の確保を行うこと - 飲食施設について第三者の出店を想定する場合、第三者の誘致、選定を適宜行うこと
	施設供用前の各種準備 （独立採算業務分）	供用開始後の独立採算業務を円滑に実施できるよう、施設供用前の各種準備等を実施すること（指導・教育等）
	事前広報・誘客 （事業者負担分）	- 集客増加及び収益確保を目的としたイベントを実施すること（公共性の高いイベントは開業準備業務委託内にて実施） - 多様なメディアを利用した積極的なパブリシティ活動を行うこと
	商品検討・開発等 （独立採算業務分）	- 委託販売者との調整を行うこと - オリジナル商品の開発等を行うこと
	内装整備・什器備品調達 （事業者負担分）	事業者実施・事業者負担にて整備・調達する内装設備・什器備品について、整備・調達等を行うこと

(2) 業務委託等にて実施する業務

市にて現在想定している内容は下記のとおりです。

本事業における具体的な要求水準は、基本計画に基づき今後検討を進める予定です。

業務区分		主な内容
設計者選定支援業務		・ 事業提案時に提出した事業提案書等を前提に、基本設計者の応募者に提示する参考資料を提出（必要に応じて委員会意見等を踏まえた修正を含む）すること ・ 基本設計者の選定にあたって審査委員の一人として参加すること
設計支援業務		・ 施設機能図、平面図について、運営事業者の意見・要望をとりまとめ、業務受託者としての立場より市及び基本設計者へ意見・提案を行うこと ・ 機械設備・什器備品・家具類の選定や内装・サイン計画についての要望事項を作成するとともに、要望事項を踏まえた基本設計者案に対して、業務受託者としての立場より市及び基本設計者へ意見・提案を行うこと ・ 上記意見・提案にあたっては、市財政額に留意するものとし、建築費維持の観点から、必要に応じて、建築士等による検証等を行うこと。 ・ 市・基本設計者との協議に同席すること
開業準備業務	施設供用前の各種準備 （施設管理運営業務分）	・ 供用開始後の施設管理運営業務を円滑に実施できるよう、施設供用前の各種準備等を実施すること（指導・教育等）
	事前広報・誘客 （業務委託分）	・ 「新道の駅」としてのホームページ開設とSNSアカウントの開設を行うこと ・ 道の駅のオープンに関する市内への周知を目的とした公共性の強いイベントを実施すること（なお、集客増加及び収益確保を目的としたイベントは事業者負担事前業務として実施すること）
	開館式典の実施	・ オープンにあたっての記念式典及びセレモニーを実施すること
内装設備整備・什器備品調達 （市負担分） ※要検討		・ 事業者実施・市費用負担と定めた内装設備・什器備品について、整備・調達等を行うこと

4. 供用開始後の業務

(1) 独立採算業務

市にて現在想定している内容は下記のとおりです。

本事業における具体的な要求水準は、基本計画に基づき今後検討を進める予定です。

業務区分			主な内容
運営	地域振興施設の運営業務	産直・物販施設運営業務	・ 道路利用者、地域住民等が気軽に買い物できるように運営すること ・ 地元産食材・果物、市の交流都市特産品を取り扱うこと ・ 指定管理者の直営を原則とすること
		飲食施設運営業務	・ フードコート形態にて運営すること ・ 地元産食材・果物、市の交流都市特産品を活用したメニュー提供すること ・ 市の承諾がある限りにおいて、第三者による飲食店の出店も可能とする
	その他運営関連業務（独立採算業務分）	地域振興施設管理・統括業務	・ 中央会計レジシステムによる会計管理を行うこと ・ 第三者による飲食施設出店を想定する場合、出店者の募集・管理等を行うこと ・ イベント出店スペースに関する出店者の募集・管理等を行うこと
		緑地広場等賑わい創出業務	・ 緑地広場等における屋外マルシェやイベント等の企画・開催を行うこと
		バーベキュースペース管理・企画業務	・ B B Qスペースの利用にあたっての管理等を行うとともに、B B Q利用者に対する付随サービス等を提供すること

業務区分			基準・仕様の主な内容
維持 管理	地域振興施設 の維持管理 業務	建築物保守管理 業務	・ 予防保全を基本とし、建築物が有する性能を保つこと ・ 部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと
		建築設備保守管理 業務	・ 予防保全を基本とし、建築設備が有する性能を保つこと ・ 絶えず建築設備の稼動状態の監視を行うとともに、点検を実施すること ・ 効率の良い経済的な運転を行うこと
		環境衛生・清掃 業務	・ 施設内は常に清潔な状態を保ち、利用者が衛生的かつ快適に施設を利用できるようにすること ・ 食中毒、異物混入等を発生させず、衛生管理を徹底すること ・ ゴミ処分、害虫駆除等を行うこと
		警備業務	・ 犯罪、災害の未然防止に努めること ・ 機械警備を基本とするが、必要に応じて警備担当者を配置すること
		什器備品 保守管理業務	・ 市が設置した什器備品、事業者が調達した什器備品について、初期性能が保つように点検・保守を行うこと ・ 備品台帳を作成・更新すること ・ 市が設置した什器備品については、一定範囲未満のものは更新等すること（一定範囲以上は市で別途対応） ・ 事業者が調達した什器備品は原則事業者の責にて更新等すること
		修繕業務	・ 維持管理業務と一体的に実施すること ・ 市が所有する建築物・建築設備等については、一定範囲未満のものは更新等すること（一定範囲以上は市で別途対応）

(2) 施設管理運営業務

市にて現在想定している内容は下記のとおりです。

本事業における具体的な要求水準は、基本計画に基づき今後検討を進める予定です。

業務区分			主な内容
運営	道の駅 としての 統括業務	総務業務	・ 利用者へのニーズ調査を行うこと ・ マニュアル作成・共有等を行うこと ・ 職員向けの教育や研修を行うこと ・ 各種団体との連携等に取り組むこと ・ その他庶務業務を行うこと
		経理業務	・ 指定管理者の財務状況を把握すること ・ 毎年度財務報告書を作成、提出すること
		広報業務	・ 道の駅の集客向上に向けた広報業務（HP 作成、SNS 運営含む）を行うこと
	道路利用者施設の 日常管理業務		・ リアルタイムな道路情報、気象情報等について 24 時間発信すること ・ 道路利用の啓発に努めるポスターの掲示等を行うこと
	観光情報発信施設の 管理運営業務		・ 観光案内人（コンシェルジュ）を設置し、市内の様々な観光情報や農産物の収穫体験・短期収穫バイトの体験情報等を案内すること ・ 大型モニターにおいては、四季を感じる映像コンテンツを発信すること。また、映像コンテンツは年 4 回切り替えることとし、2 年に 1 度定期的な更新を行うこと
	地方創生加速化拠点機能の 日常管理業務		・ 有料化は想定していないが、事業者提案にて有料プログラム等は実施することができる（自主事業の位置づけを想定） ・ 子ども（未就学児等）が自由に遊ぶことができる空間を提供すること ・ なお、屋内遊び場へのスタッフの常時配置は想定しないが、危険と認められるときは使用を中止できるような対応を行うこと

業務区分			基準・仕様の主な内容
維持 管理	地域振興施設 以外の 維持管理業務	建築物保守管理 業務	・ 予防保全を基本とし、建築物が有する性能を保つこと ・ 部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態を保つこと
		建築設備保守管理 業務	・ 予防保全を基本とし、建築設備が有する性能を保つこと ・ 絶えず建築設備の稼動状態の監視を行うとともに、点検を実施すること ・ 効率の良い経済的な運転を行うこと
		環境衛生・清掃 業務	・ 施設内は常に清潔な状態を保ち、利用者が衛生的かつ快適に施設を利用できるようにすること ・ 食中毒、異物混入等を発生させず、衛生管理を徹底すること ・ ゴミ処分、害虫駆除等を行うこと
		警備業務	・ 犯罪、災害の未然防止に努めること ・ 機械警備を基本とするが、必要に応じて警備担当者を配置すること
		什器備品 保守管理業務	・ 市が設置した什器備品、事業者が調達した什器備品について、初期性能が保つように点検・保守を行うこと ・ 備品台帳を作成・更新すること ・ 市が設置した什器備品については、一定範囲未満のものは更新等すること（一定範囲以上は市で別途対応） ・ 事業者が調達した什器備品は原則事業者の責にて更新等すること
		修繕業務	・ 維持管理業務と一体的に実施すること ・ 市が所有する建築物・建築設備等については、一定範囲未満のものは更新等すること（一定範囲以上は市で別途対応）
	外構等維持管理業務		・ 機能上適切な状態を保ち、施設利用者が安全に利用できるようにすること ・ 駐車場混雑時には誘導等を行うこと ・ 除雪・路面凍結対策等を適宜行うこと

5. 内装設備・什器備品の整備・設置

(1) 基本的な考え方

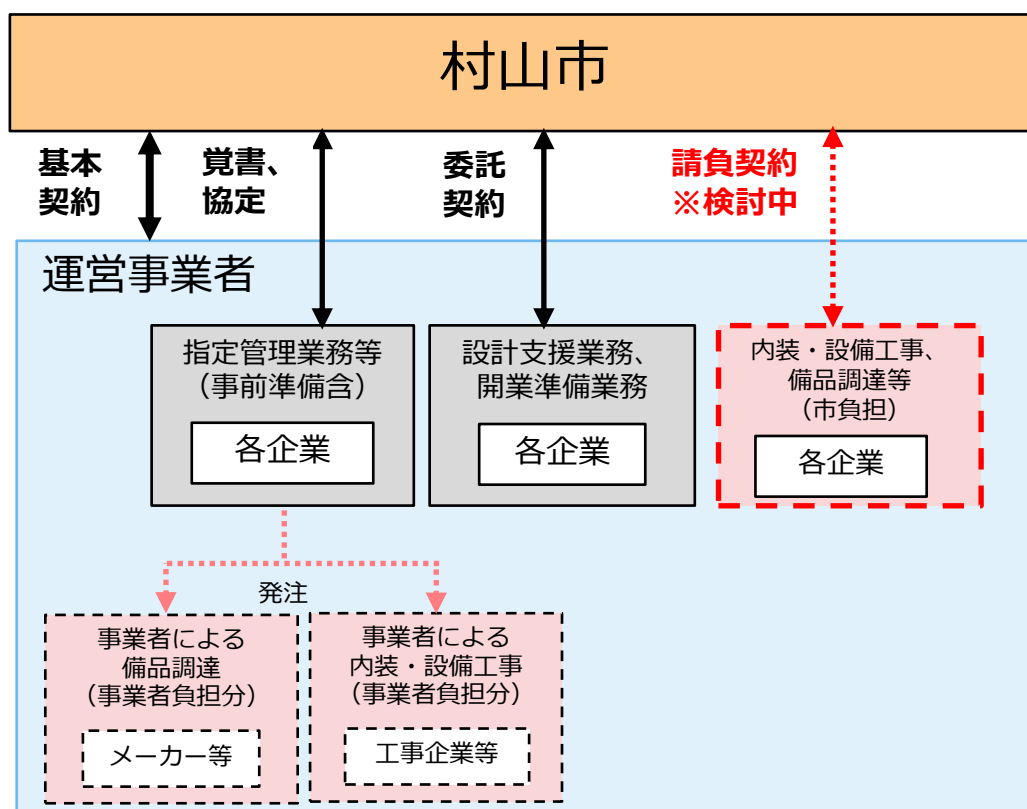
内装設備・什器備品については、市の公共施設として、原則市の公共工事にて整備・設置する方針ですが、一般的な民間商業施設であれば、借主自身によるC工事や借主意向に基づくB工事に相当する部分が多く、施設運営の成否に直結する部分であることや、公共施設の設計・建築の枠にとらわれない形での民間ノウハウの活用余地が大きいものと考えています。

そのため、内装設備・什器備品のうち、地域振興施設（産直・物販）は商業性の強化の観点、観光情報発信施設や地域創生加速化施設（屋内子どもの遊び場）は魅力的な空間創出の観点から、本事業の事業範囲に含む形とする選択肢もありうると考えています。一方、参入障壁になりうるものとも認識しており、本事業に採用する考え方について検討を進めています。

方法	役割分担	適用範囲	特徴
市の別途工事にて整備・調達	整備調達者：市 費用負担者：市	施設全体 (下記を除く)	公共工事のため 型番指定等は、 原則不可
本事業に含み、 運営事業者の負担で 整備・調達	整備調達者：運営事業者 費用負担者：運営事業者	地域振興施設 (産直・飲食)	市別途工事分との 整理が必要
本事業に含み、 市負担で整備・調達	整備調達者：運営事業者 費用負担者：市	観光情報発信施設 地方創生加速化施設	上記に加え、 契約形態等の 市精査が必要

(2) 整備・設置スキーム（案）

基本的な考え方を実現するための整備・設置スキーム（案）は、下記のとおりです。



6. 地域振興施設の収益還元策

(1) 基本的な考え方

地域振興施設については、独立採算業務として実施するものであり、一定の収益還元を実施していただくことを前提としています。

また、整備にあたっては、国庫補助等に加えて市にて多額の財政負担が生じていることから、市では、市財政への直接的かつ安定的な還元が必要と考えています。また、売上増加とともに市の負担増（インフラ整備や修繕等の実施等）が見込まれることから「売上増に伴う直接的な還元」も求められるとともに、道の駅の賑わい創出やその他地域貢献活動等に寄与する「非収益業務拡大等による間接的な還元」も必要と考えられます。

以上の観点から、地域振興施設の収益還元策は「固定＋変動方式」の採用を検討しています。

項目	概要
固定方式	「●円/㎡」として、設定。 一般的な行政財産使用料の設定と同等の考え方。
変動方式	道の駅では「売上×●%」の設定が多いが、 「利益×●%」の設定も想定される。
固定＋変動方式	「●円/㎡＋売上×●%」等で設定。 (変動部分は一定売上以上が対象の場合もあり)

(2) 具体的な公募条件（案）

本事業で採用を想定している具体的な条件（案）は、下記のとおりです。

項目	概要
固定部分	「X円/㎡」として、市より指定。 もしくは、「土地価格×X%＋建物価格×X%」にて、徴収することを明記（事業者提案余地なし）。
変動部分	「売上額×●」の形式にて、事業者提案。 また、金銭での還元のみならず、道の駅への間接的な還元策等の実施についても、事業者提案できる旨を明記（業務実施にあたっては市による業務監視を実施）。
留意点	不可抗力等（新型コロナウイルス感染症のような社会経済情勢に深刻な影響を与える感染症流行を含む）により、事前に予期しない損失等が生じた場合には、市・運営事業者の協議により、収益還元を中止（固定部分の免除含む）することを規定。

7. リスク分担（案）

市にて現在検討しているリスク分担（案）は下記のとおりです。

現在検討中のものであり、本事業で採用するリスク分担（案）は実施方針にて公表予定です。

No	リスク項目	リスク内容	負担者	
			市	事業者
01	募集要項等リスク	募集要項等の誤り、内容の変更等に関するもの	○	
02	応募費用リスク	応募に係る費用負担		○
03	計画変更	市が提示した条件の変更等の事由によるもの	○	
04	リスク	上記以外の事由によるもの		○
05	制度関連	事業者に直接影響を及ぼす、法制度・許認可の新設・変更に伴うもの	○	
06	リスク	上記以外の法制度・許認可の新設・変更に伴うもの		○
07	税制リスク	法人の運営や利益に係る税制度の新設・変更に伴うもの（法人税等）		○
08		上記以外の税制変更に伴うもの（消費税等）で、事業者による独立採算で実施する業務に関するもの		○
09		上記以外の税制変更に伴うもの（消費税等）で、指定管理料又は委託料支払による業務に関するもの	○	
10	社会リスク	施設の設置や運営そのものに関する反対運動等によるもの	○	
11		事業者が実施する業務に関する反対運動等によるもの		○
12		上記以外の事由によるもの		○
13	第三者賠償	市の責めに帰すべき事由による賠償	○	
14		事業者の責めに帰すべき事由による賠償		○
15		上記以外の事由（利用者及び不特定の者等）に帰すべき事由による賠償	○	△
16	事業中止・延期リスク	事業者の事業放棄・破綻等によるもの		○
17		事業者が提供するサービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等に関するもの		○
18		市の指示、債務不履行、当該サービスが不要となった場合等に関するもの	○	
19	不可抗力リスク	自然災害、戦争、暴動、疫病等によるもので、事業者による独立採算で実施する業務に関するもの		○
20		自然災害、戦争、暴動、疫病等によるもので、市が支払う指定管理料または委託料で実施する業務に関するもの	○	△
21	物価変動	事業者による独立採算で実施する業務に関する物価変動		○
22		市が支払う指定管理料または委託料で実施する業務に関する物価変動	○	△
23	金利変動	事業者が必要とする資金調達にあたっての金利変動		○
24	支払遅延・不能	市が支払う指定管理料・業務委託料の支払遅延・不能によるもの	○	
25		事業者が支払う利益還元額の支払遅延・不能によるもの		○

No	リスク項目		リスク内容	負担者	
				市	事業者
26	供用開始前段階	指定管理者 指定リスク	議会の否決等により、指定管理者として指定されないことによるもの	○	○
27		事業者負担事前 業務費用リスク	事業者負担事前業務の遂行にあたって必要となる費用の増減に関するリスク		○
28		事業者負担事前 業務実施リスク	事業者負担事前業務の遂行に関するもの（事業者負担にて実施する内装設備工事や調達する什器備品調達を含む）		○
29		設計者選定 支援、設計支援 業務リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
30			上記以外の事由によるもの		○
31		開業準備業務等 リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
32			上記以外の事由によるもの		○
33	供用開始後段階	整備の契約 不適合に 伴うリスク	市が実施する施設等整備について、契約不適合が生じ、本事業に影響を及ぼした場合のリスク	○	
34		業務内容 変更リスク	市の指示または責めに帰すべき事由による変更	○	
35			上記以外の事由による変更		○
36		要求水準 未達リスク	市の指示または責めに帰すべき事由による変更	○	
37			上記以外の事由によるもの		○
38		維持管理・運営 費変動リスク	市の指示または責めに帰すべき事由による変動	○	
39			上記以外の事由による変動		○
40		施設・設備 損害リスク	【市所有分】事業者の責めに帰すべき事由		○
41			【市所有分】上記以外の事由	○	
42			【事業者所有分】市の責めに帰すべき事由	○	
43			【事業者所有分】上記以外の事由		○
44		施設・設備 修繕リスク	【市所有分】事業者の責めに帰すべき事由		○
45			【市所有分】上記以外の事由	○	
46			【事業者所有分】市の責めに帰すべき事由	○	
47			【事業者所有分】上記以外の事由		○
48		什器・備品 リスク	【市所有分】事業者の責めに帰すべき事由		○
49			【市所有分】上記以外の事由	○	
50			【事業者所有分】市の責めに帰すべき事由	○	
51			【事業者所有分】上記以外の事由		○
52		需要変動リスク	施設利用者の変動に伴う収入・支出増減	△	○
53		情報管理リスク	情報漏洩等情報の管理に関するもの		○
54		災害発生時 対応リスク	定期訓練実施に伴う支出増減		○
55			災害発生時における BCP 活動実施に伴う支出増減	○	△
56			BCP 活動終了後の原状復旧に要する対応	○	
57	事業終了段階	原状回復リスク	本施設の原状回復に関するもの （事業者所有資産の撤去等）		○
58		業務引継リスク	業務の引継に関するもの		○

8. 今後の事業者選定スケジュール（案）

市にて現在検討している事業者選定スケジュール（案）は下記のとおりです。

項目	概要
令和6年8～9月	本事業 公募型サウンディング調査実施
令和6年10月末	本事業 実施方針等公表
令和6年12月末	本事業 募集要項等公表
令和7年1月	本事業 参加表明受付
令和7年3月	本事業 提案書受付
（令和7年4月）	（建築設計者 公募開始予定）
令和7年4月末	本事業 優先交渉権の選定
令和7年5月	本事業 基本契約の締結（※建築設計プロポ応募者への情報提供）