

新「道の駅むらやま」（仮称）整備基本計画策定業務委託 委託仕様書

I. 業務委託等仕様書の適用

- i. 本業務は、新「道の駅むらやま」（仮称）整備基本計画策定業務委託仕様書の他「山形県県土整備部制定共通仕様書（令和4年4月以降版）」に基づき実施する。
- ii. 仕様書の記載内容の優先は下記の順とする。
⇒特記仕様書 ⇒共通特記仕様書 ⇒共通仕様書
- iii. 共通仕様書の一部改訂内容については、山形県HP (<http://www.yamagata.jp>) を参照し最新版に基づき実施しなければならない。

II. 電子納品対象業務

- i. 本業務は、電子納品対象業務とし、対象書類は業務成果品とする。提出する書類等は、山形県電子納品取扱要領に基づき実施しなければならない。
- ii. 山形県電子納品取扱要領は、山形県ホームページを参照し最新版を使用する。
→<http://www.pref.yamagata.jp>

III. 共通仕様書に対する特記事項

共通仕様書に対する特記事項は、次項に示す。

第1章. 総 則

1. 目的

本業務は、村山駅西に移転を予定している新「道の駅むらやま」(仮称)整備に関し、官民連携による地域活性化のための基盤整備を推進するために必要な基本計画策定業務について、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に基づく随意契約の相手方となるべき者を選定するにあたり、企画提案を募り、応募した事業者から優先交渉事業者を選定するための必要な事項を定める。また、基本構想に基づき新「道の駅むらやま」(仮称)への導入施設や設置位置、施設の配置計画等の検討を行うと同時に、整備・管理運営手法に関する検討を行い取りまとめる。

なお、事業手法の検討は、PPP/PFI等導入可能性調査を実施し、有効な事業手法を検討することとし、地域連携機能を有する地域振興施設及び道の駅における事業手法の検討においては、民間事業者の技術やノウハウを活用するため官民対話等を実施し取りまとめる。

2. 関係法令

本業務は、本仕様書のほか、下記の関係法令により実施する。

- ①契約に関する本市条例及び規則
- ②その他関係法令及び規則

3. 疑義

本仕様書に記載なき事項及び疑義が生じた場合は協議し決定する。

4. 配置技術者に関する要件

本業務の管理技術者及び照査技術者は、下記の資格及び類似業務での管理技術者としての実績を満たす者とする。

- (1)技術士(建設部門「都市計画及び地方計画」又は総合技術管理部門「建設一都市及び地方計画」に限る。)又はRCCM(都市計画及び地方計画)の資格を有する者で、参加者と正規雇用関係にあるもの。
- (2)技術士(総合技術監理部門「建設」)の資格を有し技術士法による登録済の者。
- (3)技術士(建設部門「道路」または「都市及び地方計画」または「建設環境」)の資格を有し技術士法による登録を行っている者。
- (4)博士(工学)
- (5)一級建築士
- (6)RCCM(「道路」または「都市計画及び地方計画」)の資格を有し登録証書の交付を受けている者。

5. 照査技術者による照査の実施

- (1)本業務は照査技術者による照査対象業務である。
- (2)照査計画の策定にあつては、照査の方法及び事項について監督職員と協議のうえ作成しなければならない。

6. 照査技術者による報告

照査技術者は、発注者の指示する項目及び業務が完了したときは、発注者に報告する。なお、照査報告は1回を予定する。

7. 提出書類

業務の着手にあたり受注者は、共通仕様書に基づき下記の書類を監督職員に提出しなければならない。

- (1)業務着手届
- (2)業務計画書
- (3)業務工程表
- (4)管理技術者指定通知書
- (5)照査技術者指定通知書
- (6)その他監督職員が指示する資料

8. 損害賠償

受託者は、業務の遂行中に生じた諸事故等に対し、一切の責任を負い、発生原因、経過及び被害内容を監督職員に報告し、監督職員の指示に全て従うものとする。

9. 資料の貸与

業務の履行に必要な資料は貸与することとするが、資料の重要性を認識し、良識ある判断の基に破損や紛失、盗難等事故ないよう取扱い業務完了後は速やかに返却すること。

10. 成果品

- (1)本業務の成果品等(成果品及び関係資料)は、全て発注者に帰属され、特に業務完了後における取扱いは、発注者の承認を得なければならない。
- (2)本業務の成果品は、下記に示すとおりとし、ファイル製本した印刷物2部(正副)及び簡易概要版、電子成果品1部とする。
 - ①報告書
 - ②アンケート及びヒアリング調査結果報告書
 - ③PPP/PFI導入可能性調査によるサウンディング調査結果報告書
 - ④レイアウト図案及びパース案
 - ⑤その他

11. 履行期限

本業務の履行期限は、令和6年3月25日(月)とする。

12. 委託上限額

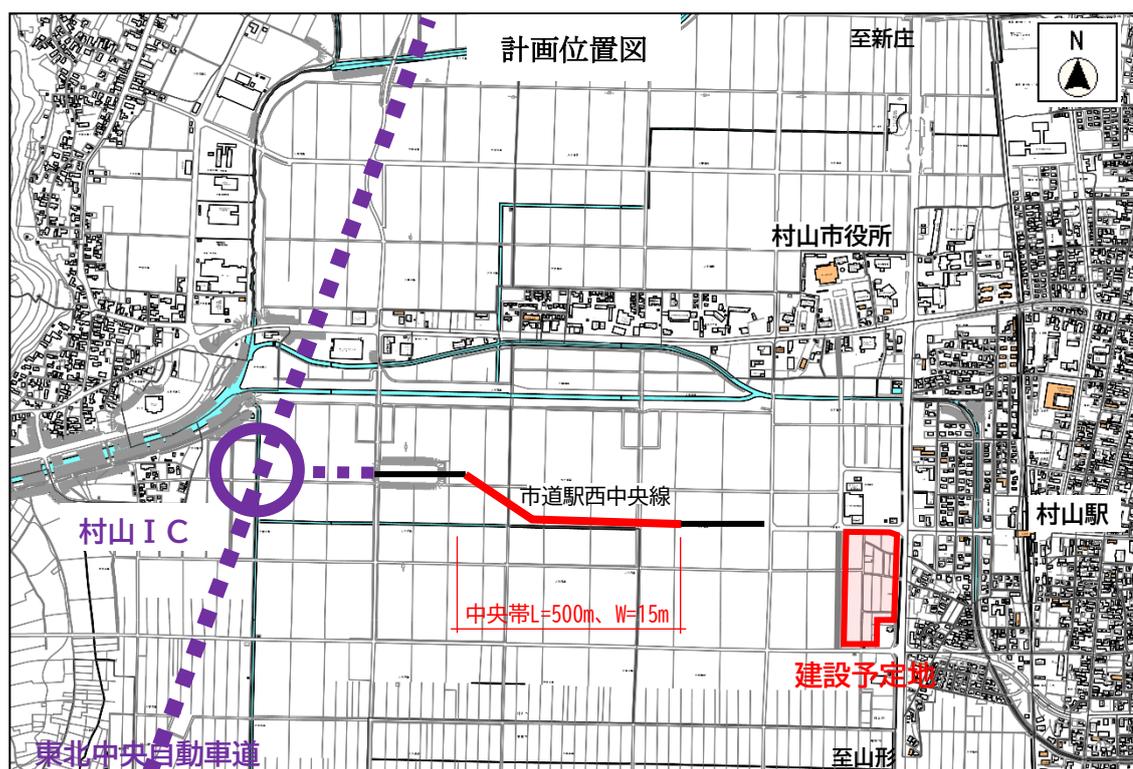
本業務の提案上限額は 28,100千円(消費税及び地方消費税を含む)とする。

第2章 計画の概要

1. 整備計画の概要

本業務の概要を下記に示す。

- (1)設置場所：村山市大字楯岡字楯岡西地内
- (2)敷地面積：約45,000㎡
- (3)区域区分：都市計画区域
- (4)用途地域：無
- (5)建築制限：建ぺい率70%、容積率200%
- (6)道の駅制度：新「道の駅むらやま」は国土交通省との一体型を想定。



2. 整備方針

現時点の新「道の駅むらやま」の整備方針は、平成29年3月に策定した『新』道の駅むらやま整備基本構想に基づく。なお詳細を下記に示す。

(1)設置場所

村山市大字楯岡字楯岡西地内、国道13号駅西交差点南西部を予定しており、村山市が用地取得及び造成工事を行う予定とする。なお敷地造成時の盛土高さ等は接続する国道13号の地盤高等を勘案し今後決定。

(2)設置時期

国道13号沿線(村山市大字楯岡字一本柳地内)にある現在の道の駅むらやまの機能を移転し令和9年度中の開業を予定する。

(3)施設機能

本計画で導入する機能は、平成29年3月策定『新』道の駅むらやま基本構想及び本委託要領、仕様書を基本とする。

①休憩機能(駐車場・駐輪場)

利用者が無料で24時間利用できる駐車場及びトイレほか。

- ②地域振興機能
農産物や特産品等村山市ならではの特色を生かした物販施設飲食施設ほか。
- ③情報発信機能
管理事務所を配置した道路情報や市内及び広域的な観光情報などを提供する施設ほか。
- ④防災機能
災害時には一時的避難所となり、復旧・復興支援の拠点として機能するために必要な施設など。

第3章 業務内容

1. 業務内容

検討対象地域周辺の特性を踏まえ、整備・運営手法による検討(PPP/PFI導入可能性調査)を実施し下記の事項について調査、分析、検討しまとめる。

(1) 施設計画の検討業務

導入する施設とその規模、整備範囲・業務範囲の検討、概算事業費の算定及び周辺施設の活用(市道駅西中央線中央帯)の検討を行う。

①既存資料の整理

整備予定地の地形、地質、周辺道路、上下水道、水路、電柱、高圧線、NTT、埋蔵文化財及び土壌汚染等既存資料の整理とりまとめ。

②整備予定地周辺の現状の把握

国道13号及び東北中央自動車道の計画交通量の整理、ハザードマップ状況や近隣商業施設及び観光施設の整理とりまとめ。

③現道の駅むらやま(故里交流施設道の駅むらやま)

施設の概要及び開業から現在に至るまでの年利用状況(建物や駐車場)及び収支状況の整理とりまとめ。

④施設テーマ(主題)の設定、コンテンツ・導入機能の検討。

ア) 既往調査結果や官民対話等を通じて得た結果を基に施設テーマを設定する。

イ) テーマに即したコンテンツ、導入機能の検討を行う。

⑤需要予測及び施設規模の決定

ア) 新たな道の駅の一般的な需要予測を行い、整備すべき施設規模を決定する。

イ) 需要予測は主たるターゲットを設定し利用者数、立ち寄り率、売上高等を試算する。

ウ) 施設規模は、駐車場を含む休憩施設・地域振興施設・情報発信施設及び防災施設の面積を算出する。

⑥施設概略設計

施設の概略設計は下記のとおりとする。

ア) 国道13号及び周辺道路からの出入り、駐車場、建物の建築敷地、外構や広場等、整備予定地全体のレイアウト案を作成する。

イ) コンテンツや導入機能を基に建築敷地内の施設の標準的なレイアウト案を作成する。

ウ) 鳥瞰図(イメージパース) 1カットを作成する。

エ) レイアウト案は標準的なもので作成することとし、今後決定する運営事業者の自由度を妨げないものとする。

オ) レイアウト案を基に標準的な概算事業費を算出する。

⑦整備効果の検討

ア) 新たな道の駅むらやまの移転による効果について、定量的(交流人口、本市への経済効果等)及び定住的(地域振興や広域周遊観光への影響等)の観点で整理する。

⑧新しい生活様式への調査検討

新たな道の駅において、新しい生活様式に対応できる調査検討を行う。

(2)導入可能性調査

施設の整備、維持管理及び運営手法に関し官民対話におけるサウンディングを実施し、事業手法の抽出・事業スキーム及びVFMの検討及び総合評価を行う。

①基本事項・考え方の整理

ア)既往調査の結果や計画を踏まえ、PPP/PFI導入可能性調査の前提条件を整理する。

②法制度上の規制等の整理

ア)本事業をPPP/PFI手法で実施する場合における法制度上の規制等を整理する。

③事業手法の検討

ア)本事業に最適なPPP/PFI手法を決定するため、複数案で分析・評価を行う。

④事業スキームの検討

下記に示す項目を整理し最適なPPP/PFI手法のスキームを検討する。

ア)業務範囲の検討

イ)業務範囲に対応する要求水準(サービス水準)の検討

ウ)事業形態(サービス購入型・独立採算型・複合型等)の検討

エ)事業方式(PPP/PFI・DBO等)の検討

オ)事業期間の検討

⑤リスク分担の検討

本事業をPPP/PFI手法で実施する場合において、各業務段階で想定されるリスクを洗い出し、本市と運営事業者のリスク分担について検討する。

⑥サウンディングの実施

ア)本事業への運営事業者としての参加意欲、事業成立条件、事業採算性及び独立採算事業の可能性を検証するため、運営・維持管理等の企業や金融機関等へサウンディング(対話型市場)調査を行う。

イ)サウンディングの結果は本業務の検討内容に適切に反映させる。

⑦VFM算定

ア)VFM算定に必要な条件設定を行い、PPP/PFIによるLCCを算定し、従来方式(PSC)との比較により、本市の財政負担軽減効果となるVFMを算定する。

イ)LCC及びPSCの算定にあつては、財源確保についても十分に検討する。

⑧事業スケジュールの検討

ア)本事業の全体のスケジュールを検討するとともに、運営事業者選定スケジュールを検討する。

⑨今後の検討課題の整理

ア)本業務の検討結果を踏まえ、事業完了まで想定される今後の課題検討を整理する。

(3)官民対話支援

新たなアイデアを引き出し、本市の道の駅の機運醸成を図りながら、需要予測や施設規模を決定の参考とするための意見聴取やアンケート調査を実施する。

①企画立案

官民対話を実施するための企画立案

②市民委員会

市民委員会議への企画立案等の支援

③結果の整理

④その他意見聴取等の支援

現段階では以下の団体を予定する。

ア)農業関係団体：みちのく村山農業協同組合、村山市6次産業化推進協議会ほか

イ)商工業関係団体：村山市商工会商業部会、村山市料理飲食業組合ほか

ウ)観光関係団体：村山市観光物産協会、最上川三難所そば街道振興会ほか

- エ) 建設関係団体：村山市建設業協会ほか
- オ) 福祉関係団体：村山市社会福祉協議会ほか
- カ) まちづくり団体：村山市青年会議所ほか
- キ) その他団体：その他の団体

(4) 関係機関調整支援

庁内調整支援、国や県等関係官庁機関との調整支援及びパブリックコメント実施に係る支援を行う。

(5) 基本計画策定

検討結果を踏まえ、新「道の駅むらやま」(仮称)整備基本計画をとりまとめる。

(6) 打合せ協議

業務着手時、成果品納入時に各1回とし中間として10回程度を実施する。

(7) 事業認定等に向けた申請資料作成の支援

既往調査の結果や計画を踏まえつつ、当該施設建設のための事業認定及び防災機能の充実化による防災道の駅指定のための申請資料作成の支援を行う。

(8) 報告書作成

検討結果全てを取りまとめて報告書として作成する。

第4章 貸与品

1. 既往調査結果及び計画等

本業務の受託者に対し貸与する図書は下記のとおり。

- (1) 令和 2年度 第5次村山市総合計画
- (2) 平成20年度 村山市都市計画マスタープラン
- (3) 令和 2年度 村山市立地適正化計画
- (4) 平成27年度 村山IC周辺休憩施設整備基本構想
- (5) 平成29年度 『新』道の駅むらやま基本構想
- (6) 平成31年度 村山駅西整備構想図

2. 外部リンク参考資料

- (1) 平成30年度 山形県道路中期計画
(<https://www.pref.yamagata.jp/180029/kurashi/kendo/douro/dourokeikaku/chuukikeikaku2028/dorochukikeikaku2028.html>)
- (2) 令和 3年度 新広域道路交通ビジョン・計画[山形県版]
(<https://www.pref.yamagata.jp/180029/kikaku/koiki/plan.html>)