

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 対話結果の公表について

令和6年11月7日
山形県村山市 まち整備課

1. サウンディング実施の経緯

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う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手続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徴収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した。

■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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR村山駅から約300m、村山ICから約1.5km、山形空港から約9km、観光地として人気の高い銀山温泉も28km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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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. サウンディング型市場調査の実施スケジュール

令和6年8月13日(火)	サウンディング実施要領等の公表
令和6年9月4日(水)	サウンディング参加申込期限
令和6年9月24日(火)、9月26日(木)	サウンディングの実施
令和6年11月7日(木)	サウンディング結果概要の公表

4. サウンディング結果の概要

今回のサウンディングにおいては、以下のような意見等がありました。

対話の対象項目	対話概要
1. 事業スキーム(案)	<p>事業スキームについては、以下のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業手法について、<u>EOI方式とすることは望ましい</u>。 ・事業範囲について、<u>事前準備を含む形は望ましい</u>。 ・事業形態について、<u>全般的な考え方は問題ないが、BBQスペースは必須事業とせず、任意提案の形としてほしい</u>。 ・事業の枠組みについては、<u>現案で問題ないが、内装設備の整備(市負担分)は含まない形がよい</u>。
2. 管理運営期間(案)	<p>管理運営期間については、以下のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初期投資の観点で踏まえると5年では短く、ビジネスモデルの変遷を踏まえると15年だと長いため、<u>「10年」が望ましい</u>。 ・初期投資のみであれば10年でも可能だが、事業期間中の投資も実施したいと考えているため、<u>「15年」が望ましい</u>。 ・指定管理料の見直し・改定が行われるのであれば、<u>「10年」でも「15年」でも可能</u>。なお、初期投資が多く想定される場合、<u>「5年」だと参画不可能</u>になってしまう。
3. 供用開始前の業務	<p>供用開始前の業務については、以下のような意見・要望がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・概ね問題ない。収益施設部分向けの準備は、自社における事業活動として実施できる。 ・収入がない中で、事前準備が多くなる形は難しい。 ・設計者選定支援について、<u>事業提案の提示は問題ないが、審査については委員ではなくオブザーバー的な参加が望ましい</u>。 ・設計支援について、<u>コストコントロールの考え方は理解するが、余裕幅がないと提案しづらい部分もある</u>。
4. 供用開始後の業務	<p>供用開始後の業務については、以下のような意見・要望がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・概ね問題ない。 ・独立採算と非独立採算の区分について何かしらのルールは必要だが、<u>柔軟性に対応できるようにしてほしい</u>。

対話の対象項目	対話概要
5. 内装設備・什器備品の整備・設置	<p>内装設備・什器備品の整備・設置については、以下のような意見・要望がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>非収益部分は市担当、収益部分は民担当がよい</u>。収益部分の什器備品等は頻繁に入れ替えたいと考えており、市所有になってしまうと、そのような取り扱いが困難となる。 ・ <u>非収益の一部の内装設備・什器備品について、運営事業者側の業務に組み込み、建設を含めるあり方は望ましくなく、想定しがたい</u>。 ・ <u>全体の雰囲気作りが重要で、設計支援業務の拡張的な話として、内装デザインの提案などもしたい</u>。<u>内装設計そのものや調達・工事は必ずしも事業者でなくてよく、市で実施する形でよいのではないか</u>。
6. 地域振興施設の収益還元策（納付金・使用料等）	<p>地域振興施設の収益還元策については、以下のような意見・要望がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>固定＋変動の考え方自体はよい</u>。基準について、<u>利益とするのは不透明なので、売上の方がよい</u>。 ・ <u>家賃的なものは正直ゼロがよいが、ゼロでないなら変動が望ましいが、固定の方が損益管理は安定するので、一長一短である</u>。 ・ <u>外部の方からみても明朗である固定額（条件固定）の形が望ましい</u>。<u>固定額の場合、施設利用料とみなして、事業計画が立てやすい</u>。 ・ <u>収益還元の使用用途について、本事業の永続的な持続実現と将来の市財政負担軽減を考慮し、将来の大規模改修（リニューアル）を前提とした積み立て基金としての枠組みを検討してほしい</u>。
7. リスク分担（案）	<p>リスク分担については、以下のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>不可抗力発生時には、協議をお願いしたい</u>。
8. 自由意見について	<p>自由意見については、以下のような意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>対面販売のスペース確保は、生産者を外し、販売者であれば可能である（生産者は収穫時の対応が困難）</u>。 ・ <u>自主イベントについては、回数縛りをせずに、事業者側に一任してほしい</u>。 ・ <u>観光案内人（コンシェルジュ）の設置は、運営上難しい部分だが、柔軟な対応ができるかたちをお願いしたい</u>。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回の公募型サウンディングにより、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）等について、様々なご意見をいただきました。

今後、市では、公募型サウンディングの結果を踏まえ、実施方針の公表を行う予定です。