

新「道の駅むらやま」（仮称）
管理運営事業

実施方針

令和6年11月

村 山 市

－ 目 次 －

第1	実施方針の位置付け……………	1
第2	事業内容に関する事項……………	2
第3	事業スキームに関する事項……………	5
第4	応募資格等に関する事項……………	10
第5	事業者の選定に関する事項……………	12
第6	事業者の募集に関する事項……………	13

【別紙一覧】

別紙1「現施設の概要」

別紙2「リスク分担表（案）」

【様式一覧】

様式1「参考資料請求書及び誓約書」

様式2「実施方針等に関する対話参加申込書」

様式3「実施方針等に関する対話議題希望書」

様式4「実施方針等に関する対話議事録」

【別冊一覧】

別冊1「管理運営基準書（素案）」

別冊2「設計者選定支援業務仕様書（素案）」

別冊3「設計支援業務仕様書（素案）」

別冊4「開業準備業務仕様書（素案）」

第1 実施方針の位置付け

1 事業者募集の趣旨

村山市（以下、「本市」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。

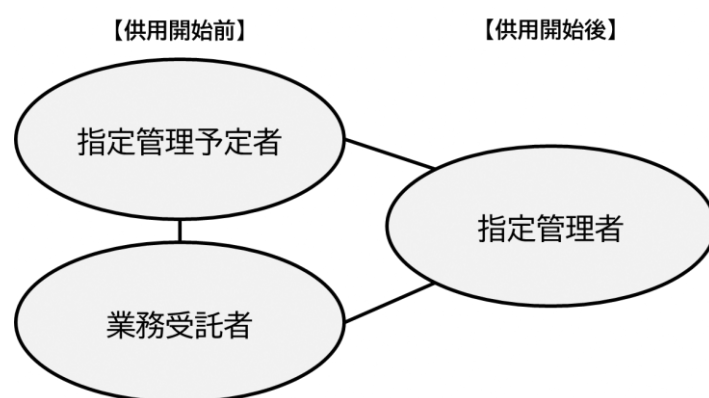
上記を踏まえ、令和 6 年 3 月に【新「道の駅むらやま」（仮称）整備基本計画】を策定し、その中で、新たな道の駅のテーマを「おいしい山形の交通・観光・交流の拠点」、コンセプトを「とまる、やすらぐ。めぐる。みつける。」と設定しました。

現在、道の駅むらやま（以下「現施設」という。）は、開業から 26 年経過する中で、第三セクター「株式会社村山市余暇開発公社」にて管理運営を行ってきましたが、民間事業者が有する様々なノウハウの活用により、新「道の駅むらやま」のテーマとコンセプトを実現するため、新「道の駅むらやま」として整備する施設（以下「本施設」という。）の管理運営等を行う新「道の駅むらやま」（仮称）管理運営事業（以下「本事業」という。）を担う新たな事業者を募集・選定することとしました。

また、整備にあたっては、新たな事業者の考え方を本施設の建築基本設計に反映させるなどの各種調整を行うため、本市が別途実施する建築設計に先立ち、本事業の公募手続を実施いたします。

本事業の公募にて選定された事業者は、本施設の完成までは「指定管理予定者」及び「業務受託者」の立場から、本市が進める建築設計業務に対して提案を行うなど、本施設整備の準備段階から積極的に参画するとともに、本施設の管理運営準備を行うこととなります。また、本施設の完成後は「指定管理者」の立場から本事業の役割を担っていただく予定です。

<新「道の駅むらやま」（仮称）管理運営事業における事業者の位置付け>



2 本書の位置付け

本実施方針は、本事業への応募を検討する者を対象に、本事業の考え方・概要等について示すものです。なお、本事業において正式に採用される事業条件、事業者の募集や選定に関する事項、管理運営に関する基準、業務委託に関する仕様、官民役割分担の明確化に関する事項等については、後日、公表を予定している募集要項等により示すこととします。

第2 事業内容に関する事項

1 本施設のテーマ、コンセプト

(1) 本施設のテーマ、コンセプト

おいしい山形の交通・観光・交流の拠点

とまる、やすらぐ。
めぐる。
みつける。

新たな「道の駅むらやま」は、高速道路と一般道の結節点、景色が変わる境界線に立地します。ここは、足をとめて心からやすらげる場所であると同時に、ここから村山市の素敵なお店・景観・体験たちをめぐる、発着の拠点でもあります。

思わず立ち寄りたくなる仕掛け、リピートしたくなる仕掛け、新しい価値を生み出す仕掛けなど、ワクワクするような仕掛けをご用意し、観光を楽しんでいる方、外国の方、ドライバーの方はもちろん、市民の皆さんも訪れて楽しい場所を目指します。

訪れる度に新しい発見と出会う、心躍る拠点。
それが新しい「道の駅むらやま」が目指す姿です。

2 対象施設等の概要

(1) 名称

新「道の駅むらやま」（仮称）

(2) 事業用地の概要

場 所：山形県村山市大字楯岡字楯岡西地内

都市計画：都市計画区域内、用途白地

敷地面積：約 43,000 m²

(3) 施設の開業予定時期

令和 11 年 5 月を予定。

ただし、社会情勢等により、開業時期は前後することがあります。

(4) 道の駅の概要

ア 予定建築物（屋内施設）

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	1,380
		バックヤード	売場面積の 4 割程度確保を想定	
	イベント出店スペース		8 ブース程度想定	
	飲食施設	フロア	常設 140 席程度を想定	
		厨房	飲食施設全体の 4 割超確保を想定	
	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。

イ 予定屋外施設

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	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
ドッグラン		車移動をしている愛犬家の休憩場所としての位置付けを想定	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 車対応スペース（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

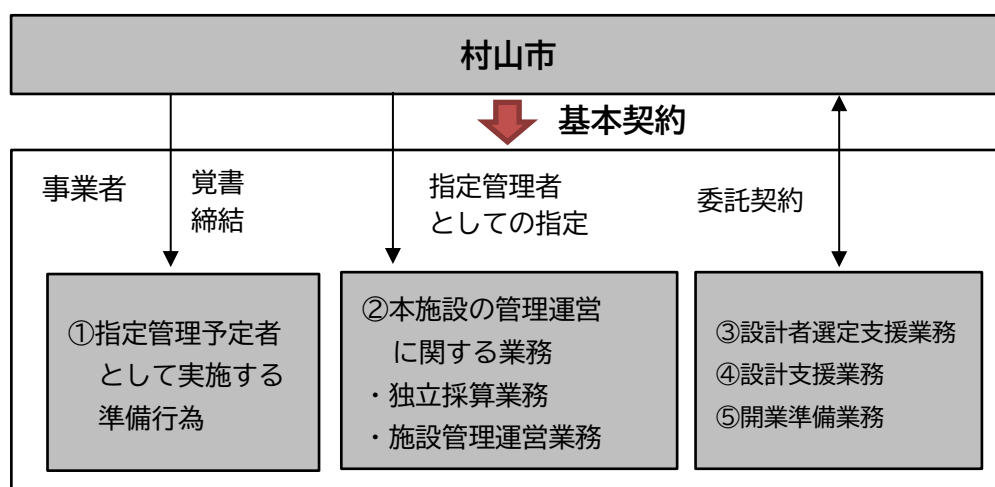
※各施設・機能の面積は概算値を提示しているため、合計面積と敷地面積は合致せず、今後土木設計及び運営事業者からの意見・要望により前後する可能性がある。特に、緑地広場、イベント・エントランス広場・テラス等については、運営事業者による屋外遊具の設置を必須としつつ、運営事業者の意見を取り入れ、検討する予定である。

第3 事業スキームに関する事項

(1) 事業の枠組み

本募集は、指定管理者が実施する本施設の管理運営に関する業務に加えて、指定管理予定者として実施する準備行為、本市が別途実施する建築基本設計に向けた選定を支援する業務（以下「設計者選定支援業務」という。）、建築基本設計に対して助言等を行う業務（以下「設計支援業務」という。）及び本施設の開業に向けた各種準備業務を行う業務（以下「開業準備業務」という。）の5種類の業務等を事業者を実施していただくことを前提に、一体的に公募を行うものです。

＜新「道の駅むらやま」（仮称）管理運営事業の枠組みのイメージ＞



(年度)	R7	R8	R9	R10	R11	R12～R20
	基本契約締結				施設開業予定	
基本契約	基本契約期間					
①指定管理予定者に関する覚書	指定管理予定者としての期間					
②指定管理協定					指定管理者の指定期間	
③設計者選定業務委託契約	委託契約期間					
④設計支援業務委託契約	委託契約期間					
⑤開業準備業務委託契約		委託契約期間				

※ 上記スケジュールはあくまでイメージであり、施設開業時期等により変更となることが見込まれます。

(2) 契約形態

本事業の契約形態は、事業の枠組みに合わせて以下のとおりとすることを予定していますが、具体的な事項については、募集要項等に示します。

① 基本契約

基本契約では、事業期間、本市と事業者の業務分担、リスク分担等に関する事項及び指定管理者の指定に関する事項等を規定する予定です。

基本契約の当事者は、本市及び優先交渉権者となり、優先交渉権者が単独の法人等となる場合は当該法人等と締結し、優先交渉権者がグループとなる場合は、その代表団体及び構成団体の全てと締結します。

また、基本契約が解除された場合、各種契約等は全て解除（又は指定の取消し等）されることを想定します。

② 指定管理予定者に関する覚書

選定された事業者のうち、指定管理予定者となる者に対して、「指定管理予定者に関する覚書」を締結します。指定管理予定者は、覚書に基づき、事業者自らの責で実施する準備行為（事業者自らの負担で実施する各種イベント・プロモーション活動や内装設備整備・什器備品調達など）を実施することができるものとします。

また、本覚書が覚書の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本市は基本契約を解除することを想定します。

③ 設計者選定支援業務委託契約

選定された事業者のうち、設計者選定支援業務を実施する者に対して、設計者選定支援業務委託契約を締結します。委託料は、本市が設定する上限価格以下を条件とし、事業者の応募時における提案を前提に、本市・事業者間の協議により決定します。

また、本契約が契約の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本市は基本契約を解除することを想定します。

④ 設計支援業務委託契約

選定された事業者のうち、設計支援業務を実施する者に対して、設計支援業務委託契約を締結します。委託料は、本市が設定する上限価格以下を条件とし、事業者の応募時における提案を前提に、本市・事業者間の協議により決定します。

また、本契約が契約の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本市は基本契約を解除することを想定します。

⑤ 開業準備業務委託契約

選定された事業者のうち、開業準備業務を実施する者に対して、開業準備業務委託契約を締結します。委託料は、本市が設定する上限価格以下を条件とし、事業者の応募時における提案を前提に、本市・事業者間の協議により決定します。

ただし、開業準備業務委託の中で、事業者による什器・備品調達を実施する場合、什器備品の調達の詳細については、設計支援等業務内による調整が見込まれていることから、什器・備品調達相当額の委託料については改めて別途決定するものとします。

また、本契約が契約の当事者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本市は基本契約を解除します。なお、指定管理者の指定に至らなかった場合は、本契約を解除の上、既に履行された部分について協議の上清算を行うことを想定します。

⑥ 指定管理者の指定

優先交渉権者のうち指定管理者の当事者となる者について、指定管理者の指定手続を行います。

本施設の管理運営業務の実施にあたっては、本施設の設置管理条例制定後、議会の議決を経ての指定を予定しています。

議決後に、本市と指定管理者の間で指定管理者基本協定を締結し、会計年度ごとに年度協定を締結します。また、指定管理者の責めに帰すべき事由により、本市が指定の取消しの処分を行った場合、本市は基本契約を解除することを想定します。

なお、指定管理者の指定について、村山市議会の議決が得られなかったときは、本市は、指定管理者の指定を行いません。なお、この場合において、本市及び優先交渉権者は、互いの相手方に損害賠償の請求等を行わないものとします。

(3) 業務等の範囲

本事業の事業者が実施する業務等の範囲は、次のとおりを予定しています。

なお、具体的な内容については、別冊の管理運営基準書（素案）及び各業務仕様書（素案）を参照してください。

① 指定管理予定者として実施する準備行為

整備等の段階	本事業における業務等の内容
基本設計段階	・ 事業計画案の検討
実施設計・ 工事段階	・ 事前マネジメント ・ 施設供用前の各種準備（独立採算業務分） ・ 事前広報・誘客（事業者負担分） ・ 商品検討・開発等 ・ 運営者意図伝達 ・ 内装設備整備・什器備品調達（事業者実施・事業者負担分）

② 設計者選定支援業務受託者が実施する業務

整備等の段階	本事業における業務等の内容
設計者選定段階	・ 事業提案等調整業務 ・ 建築設計者審査支援業務

③ 設計支援業務受託者が実施する業務

整備等の段階	本事業における業務等の内容
基本設計段階	・ 三者間協議関連業務 ・ 各種意見等検討業務

④ 開業準備業務受託者が実施する業務

整備等の段階	本事業における業務等の内容
実施設計・ 工事段階	・ 開業準備定例会議の開催 ・ 施設供用前の各種準備（施設管理運営業務分） ・ 事前広報・誘客（業務委託分） ・ 開館式典開催支援 ・ 什器備品調達（事業者実施・市負担分）

⑤ 指定管理者が実施する業務

業務区分	本事業における業務等の内容
独立採算業務	・ 地域振興施設の運営業務 ・ その他運営関連業務 ・ 地域振興施設の維持管理業務
施設管理運営業務	・ 道の駅全体の統括業務 ・ 道路利用者施設の日常管理業務 ・ 観光情報発信施設の管理運営業務 ・ 地方創生加速化拠点機能の管理運営業務 ・ 地域振興施設以外の維持管理業務 ・ 外構等保守管理業務
自由提案業務	（事業者の提案により実施）

（４）事業者の収入

本事業における事業者の収入は次のとおりとすることを予定しています。

なお、具体的な上限価格や参考価格の考え方は、募集要項等に示します。

ア 地域振興施設における売上又は販売手数料等

イ 地方創生加速化拠点施設・イベント広場等における売上又は利用料金等（地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者の収入として収受できる「利用料金制度」を導入する予定であり、事業者自らが提案する利用料金等を認めた場合、本施設の設置管理条例で定めます。）

ウ 自由提案業務における売上等

エ 本市が指定管理者に支払う指定管理料

オ 本市が設計者選定支援業務受託者に支払う業務委託料

- カ 本市が設計支援業務受託者に支払う業務委託料
- キ 本市が開業準備業務受託者に支払う業務委託料

(5) 事業者の支出等

本事業における事業者の支出は次のとおりです。

- ア 独立採算業務の実施に要する費用（光熱水費を含む）
- イ 施設管理運営業務の実施に要する費用（光熱水費を除く）
- ウ 自由提案業務の実施に要する費用
- エ 指定管理予定者として実施する準備行為に要する費用
- オ 設計者選定支援業務の実施に要する費用
- カ 設計支援業務の実施に要する費用
- キ 開業準備業務の実施に要する費用

(6) 施設管理運営業務に係る指定管理料

本事業では、施設管理運営業務の実施に要する費用について、指定管理料として支払うことを想定しています。

なお、参考価格として提示する指定管理料や具体的な考え方等については、募集要項等に示します。

(7) 独立採算業務に係る収益還元方法

本事業では、独立採算業務の実施に伴う収益について、地域振興施設における収入額（事業者の収入となっている売上又は販売手数料等）の一部を本市に納付していただくことを想定しています。

現時点にて検討している収益還元方法は、以下の方法を検討していますが、最終的に本事業で採用する方法は、実施方針に関する個別対話における意見等を勘案した上で、募集要項等に示します。

固定分	年間 500 万円以上で「固定額」を提案
変動分	年間売上額 5 億円を超過した売上額 × 1 % 以上で「変動率」を提案
具体例	（固定額：年間 600 万円、変動率：2 % の提案の場合） 年間売上額 4 億円の場合：600 万円、年間売上額 5 億円の場合：600 万円 年間売上額 6 億円の場合：800 万円、年間売上額 7 億円の場合：1,000 万円
備考	感染症流行等を含む不可抗力等による急激な需要減少時には、収益還元免除等の協議に応じる。

(8) 本施設の管理運営期間

約 10 年間を予定

（施設開業時（令和 11 年度）～令和 20 年度を予定する）

第4 応募資格等に関する事項

1 応募者の参加資格要件

- (1) 本施設の目的に沿った管理運営を行うことを目的として、本事業に応募した者で、事業の運営、維持管理等を行うにふさわしい、資力、信用、経験等を有した法人その他の団体（以下「法人等」という。）とします。
- (2) 法人とは、日本国の法律に基づく法人格を有するものとします。
- (3) 応募者は、次のアからイまでの要件を満たす必要があります。
 - ア 本市の令和7・8年度競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
 - イ 同種施設（道の駅や物販施設、飲食施設、その他商業施設等）の運営実績を有すること。
- (4) 複数の法人等（以下「グループ」という。）による応募も認めます。その場合、(3)のイの要件は、指定管理者として本施設の管理運営を行う者のうち1者が満たせばよいものとしませんが、(3)のイの要件を満たす団体の中から代表団体を定めてください（それ以外の団体は構成団体とします）。
- (5) 応募に際し、複数のグループにまたがる同一法人等の参加は認めません。
- (6) 指定管理者及び指定管理予定者又は資本面もしくは人事面において関連がある者は、本市が別途行う基本設計、実施設計、工事請負、工事監理を実施することはできません。なお、「資本面において関連がある者」とは、総株主の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者とします。
- (7) 設計者選定支援業務及び設計支援業務を実施する者又は資本面もしくは人事面において関連がある者は、本市が別途行う基本設計業務を実施することはできません。
- (8) 開業準備業務を実施する者又は資本面もしくは人事面において関連がある者は、本市が別途行う実施設計、工事請負、工事監理を実施することはできません。
- (9) その他の事項については、募集要項等に示します。

2 応募者の制限

次に該当する者は、応募者となることはできません。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4に該当する者。
- (2) 募集要項等の公表日から基本契約及び指定管理予定者に関する覚書締結の日までの間に、村山市競争入札参加資格者指名停止要綱に基づき、本市から指名停止措置を受けた者。
- (3) 会社更生法に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（再生手続き開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）その他経営状態が著しく不健全であると認められる者。

- (4) 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若しく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者又は暴力団と密接な関係を有すると認められる者。
- (5) 「法人市民税または市民税、固定資産税、消費税及び地方消費税（村山市内に営業所を持つ者）」並びに「法人税または所得税、消費税及び地方消費税（村山市内に営業所を持たない者）」を完納していない者。
- (6) 本事業に係る事業者選定支援に携わった者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。
- 本事業に係る事業者選定支援に携わった者は次のとおりです。
- ・ パシフィックコンサルタンツ株式会社（東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番）
 - ・ アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業（東京都大手町 1－1－1）
- (7) 本事業に係る審査（新「道の駅むらやま」（仮称）運営事業者プロポーザル審査委員会）に携わった者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。
- (8) (6) 及び (7) の規定を含め、評価の公平性に影響を与える行為があったとき。
- (9) 他の応募者の提案を妨害する等手続きの遂行に支障をきたす行為があったとき。
- (10) その他の事項については、募集要項等に示します。

3 令和 7・8 年度競争入札参加資格審査申請について

本事業への応募にあたって必要となる令和 7・8 年度競争入札参加資格審査申請について、本市では令和 7 年 2 月中に受付を行うこととなっているため、本事業の参加表明にあたっては、本市の競争入札等参加資格への登録意思があることを確認することで、本事業への応募が可能となるあり方等について現在検討しています。

具体的な取扱い等については、募集要項等に示します。

第5 事業者の選定に関する事項

1 選定方法

本事業における事業者の募集及び選定については、応募者から提出された提案書に対し、提案内容を総合的に評価します。

選定方法の詳細は、募集要項と同時に公表予定の「審査基準」にて提示します。

2 選定審査会及び審査委員会の設置

本市は、指定管理予定者の選定のため、本市職員で構成する「村山市指定管理者選定審査会（以下、「選定審査会」という。）」を設置します。

また、学識経験者、有識者に意見を聴取することを目的に、選定審査会とは別途の形で、本市職員及び有識者で構成する新「道の駅むらやま」（仮称）運営事業者プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）にて審査を行います。

選定審査会は、審査委員会にてまとめられた意見書を審議の参考とし、審査評価が最も高かった提案（以下、「最優秀提案」という。）及び次点に選定された提案（以下、「次点提案」という。）を選定します。

本市は、選定審査会による最優秀提案及び次点提案の選定結果を踏まえ、指定管理予定者の優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

新「道の駅むらやま」（仮称）運営事業者プロポーザル審査委員会を構成する委員及びオブザーバーは以下のとおりです。

区 分	氏 名	所属団体の名称及び役職名
委 員 長	原田 和浩	村山市副市長
委 員	松村 茂	東北芸術工科大学 企画構想学科 教授
委 員	飯野 直	山形銀行 北村山ブロック統括店長 兼 北村山営業部長
委 員	高橋 春實	新「道の駅」整備基本計画検討市民会議 会長
オブザーバー	佐藤 正	東北地方整備局 山形河川国道事務所 副所長
委 員	高橋 准一	村山市総務課長
委 員	西塚 仁	村山市政策推進課長
委 員	齋藤 武	村山市財政課長
委 員	竹川 博昭	村山市まち整備課長

3 選定結果の公表

選定結果は、応募者に個別に通知するほか、本市ホームページにて公表します。

第6 事業者の募集に関する事項

1 事業者の募集及び選定スケジュール

現時点で予定している事業者の募集及び選定スケジュールは以下のとおりです。

- ・ 令和6年 11月13日 : 実施方針等の公表
 11月27日 : 実施方針等に関する個別対話の実施
 12月末 : 募集要項等の公表
- ・ 令和7年 2月 : 参加表明の受付
 3月 : 提案書 提出期限
 4月 : 参加事業者によるプレゼン
 4月 : 優先交渉権者等の決定
 5月 : 基本契約の締結

2 参考資料の提供請求

本事業への応募を検討する者を対象に、実施方針別紙1に関する参考資料を別途配布します。なお、資料を外部に公表することを禁止することに同意する旨の誓約書を提出してください。

受付期間	令和6年11月14日（木）から 令和6年11月22日（金）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	・「 <u>参考資料請求書及び誓約書</u> 」（様式1）を下記提出先に提出してください。
注意事項	・ 様式は、本市ホームページからダウンロードしてください。 ・ 参考資料は本事業への応募を検討する者に限って配布するものであるため、様式を提出された場合でも、本事業への応募が想定されない者に対しては本市の判断にて配布しないことがあります。 ・ 電子メールを送付する場合、電子メールの件名は、【（事業者名）参考資料請求】としてください。 ・ 電子メールを送付した場合、電子メール送信後、請求書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認してください。
提出先	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
配布方式	様式1の内容を確認後、電子メールにて随時提供します。

3 実施方針に関する個別対話の実施

(1) 申込受付

実施方針に関する個別対話の申込受付については、以下の通り実施します。

受付期間	令和6年11月14日（木）から 令和6年11月22日（金）午後4時まで（必着）
受付方法	電子メールにより受け付けます。
提出様式	・「 <u>実施方針等に関する対話参加申込書</u> 」（様式2）及び「 <u>実施方針等に関する対話議題希望書</u> 」（様式3）を用いて、添付ファイルとし、下記提出先に電子メールにて提出してください。
注意事項	・電子メールの件名は、【（事業者名）実施方針等対話申込】としてください。 ・電子メール送信後、申込書提出者は以下のメールアドレスに送付した旨を開庁時間内かつメール送信1時間以内に電話連絡し、様式の到達を確認してください。
提出先	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

(2) 実施概要

実施方針に関する個別対話については、以下のとおり実施します。

実施日	令和6年11月27日（水）（予定）
実施場所	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
実施方法	・当日は、参加者からの提出のあった対話議題を踏まえ、本市が決定した予定議題及びその優先順位に従って対話を進めるものとします。ただし、予定議題に基づく対話終了後、所定の時間内であれば、予定議題に関する再度の対話のほか、別議題についての対話を行うことができるものとします。 なお、「別議題」とは予定議題とは明らかに別の議題を意味するものであり、予定議題に関する対話の過程で派生した議題については、予定議題の一部と見なし、適宜対話の対象として取扱うことができるものとします。 ・本市及び参加者は、対話内の見解や回答等について、可能な限りその位置付け（確定した内容／現時点での考え方／対話の場でのアイディア等）が明確に分かるように努めるものとします。 ・参加者は、当日の対話の内容を議事録として本市に提出してください。議事録については、「<u>実施方針等に関する対話議事録</u>」（様式4）を用いて作成するものとし、その内容は、参加者が対話議事録を作成し、本市がその内容を確認した上で、確定するものとします。 ・対話実施後、自らの示した内容及び位置付けに誤りがあった場合、本市及び

	参加者は「対話議事録の修正」という形で修正することができるものとします。また、対話において参加者が示した見解や回答等は、提案書にて提案する内容を拘束するものではありません。
注意事項	・ 対面・口頭による意見交換を原則とします。 ・ 特別な理由がない限りの入退室、携帯電話の使用、カメラ機能の使用は認めません。ただし、録音機の使用は認めるものとします。 ・ 対話の実施上知り得た情報に関して、本市の許可なく発表、公開、漏洩、利用しないこと。 ・ 11月27日（水）の実施を原則としますが、参加希望者多数等により、日時の調整がつかない場合、別途調整をお願いする可能性があります。

（３）結果の公表

実施方針に関する個別対話の結果については、上記の確定した対話議事録の内容に基づき、本市が「共有認識事項・質問回答等」を作成し、公表します。

公表日	令和6年12月20日（金）（予定）
注意事項	・ 対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、個別対話による共有認識事項・質問回答等として、公表します。 ・ ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、対話の参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについては非公表とします。

（４）その他

実施方針をはじめとして、本事業における募集要項等、事業者の募集等に関する情報は、本市のホームページに掲載します。

「現施設の概要」

現施設の概要は以下のとおりです。なお、令和 5 年度に実施した出口調査結果の概要及び売上高等の現状については、別紙 1 の参考資料として別途配布します。

1 施設の概要

現道の駅「むらやま」は開業から 25 年経過した公共施設で、国道 13 号沿い、村山 IC から約 5 分の場所に位置している。

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。24 時間トイレの規模は上下線合わせて男子小 16 器、大 6 器、女子 18 器、身障者用 3 器と便器の器数は充実している。駐車場の台数は合計 157 台と同世代の道の駅と比べて規模は大きい状況である。（※第 12 回登録で県内では道の駅「おおえ」と同期）

敷地の一部は国土交通省の所有（約 7,247 m²）となっている。これは、当時国交省の事業としてチェーン脱着所を整備していた場所に、本市が道の駅機能を追加する形で整備を行った経緯によるものである。

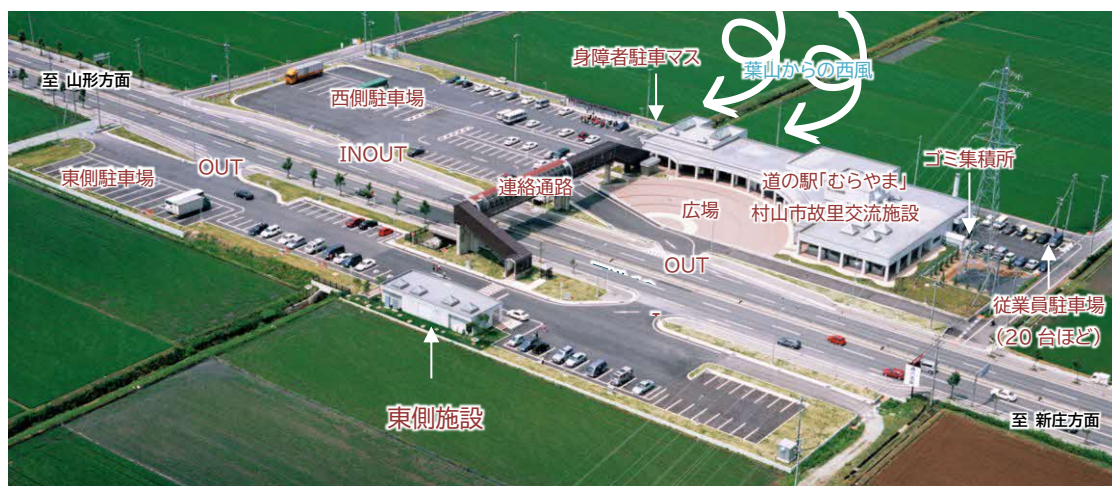


認定	平成 9 年 4 月 11 日 登録第 06007 号（平成 10 年 4 月 29 日オープン）	
所在地	山形県村山市大字楯岡 7635-1	
敷地面積	19,519 m ² （うち国交省分 7,247 m ² ）	
	東側：7,061 m ² 、西側：12,458 m ²	合計：19,519 m ²
施設面積	道の駅延床面積 約 1,723 m ²	
トイレ	東側（駐車場内） 男子：小 8 器、大 2 器 女子：7 器 身障者用 2 器（男女各々）	合計 男子：小 16 器、大 6 器 女子：18 器 身障者用：3 器
	西側（道の駅内） 男子：小 8 器、大 4 器 女子：11 器 身障者用：1 器	
駐車台数	東側：72 台 （小型 55 台、大型 15 台、身障者 2 台）	合計：157 台 （小型 122 台、 大型 31 台、身障者 4 台）
	西側：85 台 （小型 67 台、大型 16 台、身障者 2 台）	

2 サイトプラン概要

サイトプランの概要は以下のとおり。

- ・ 東西の駐車場を結ぶ連絡通路は国道を跨いで設置されており、その独特な意匠からランドマークとして認識されている。
- ・ 建物は南北に長くファサード（顔）が東側を向いている。その顔の全体像を見る機会はあまり無く、多くは西側駐車場からの“横顔”を見ながら施設にアプローチする。このことが、利用者を施設奥まで誘引するための様々な仕掛けを講じる必要性に繋がっている。
- ・ 西風から利用者を守るように東面にピロティを配置するなど風雪時を考慮した配置となっている。冬季・強風時の安全・安心を確保したことで田園風景は望めなくなっている。視線を集めるために中央に広場を設けているが、その奥には交通量の多い国道があり、ゆっくり憩う場とは言い難い空間となっている。
- ・ 24 時間トイレが敷地内に分散している珍しい構造のため維持管理の手間・費用面での負担が生じている。
- ・ 身障者駐車マスは施設近くに配置されているが、スロープの場所が分かりにくく十分なバリアフリー化がされていない。
- ・ 従業員駐車場は施設裏手に配置されており、20 台ほど確保されているが、駐車マスが狭い上、駐車台数も不足している。



3 現施設内の現状

現道の駅「むらやま」の施設内の現状は以下のとおり。

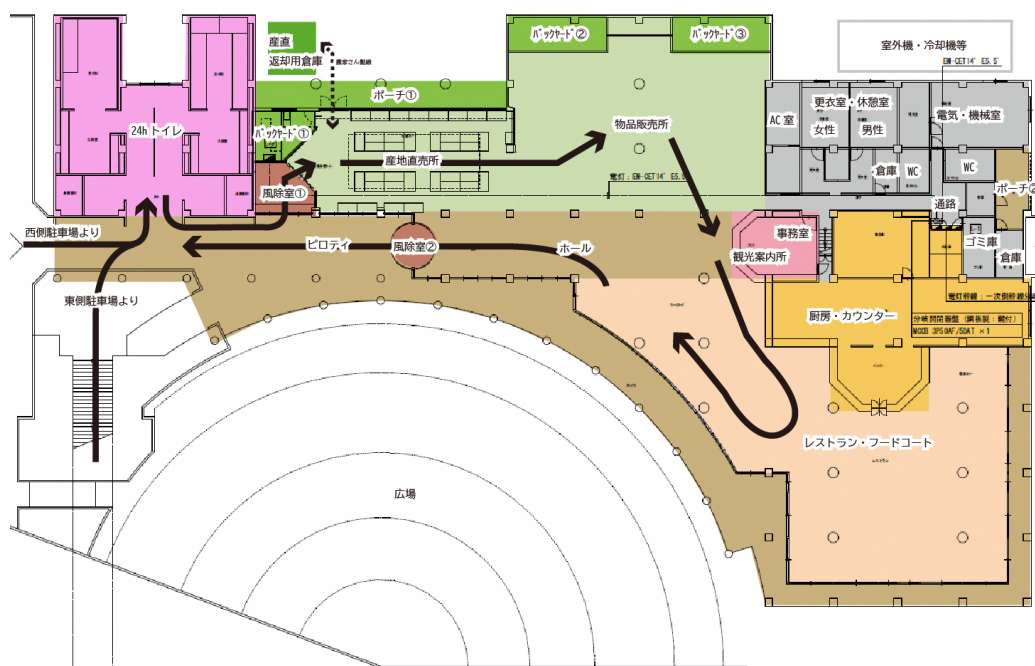
■面積構成：売り場面積は十分だが、バックヤードは不足気味

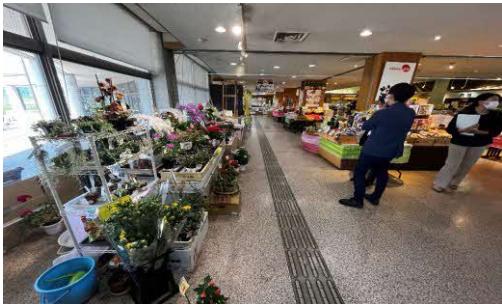
- ・ 根下のピロティ等屋外スペースの合計面積約 588 m²となっている。屋内諸室の合計面積のうち商用部分（産直物販・バックヤード・レストラン・厨房）の面積は約 1,030 m²で、収益を生み出すスペースの割合（レントラブル比）は6割以上を確保されている。
- ・ 風除室②から先のホールでは出店事業者による対面販売（催事）が行われている。
- ・ 産直・物販の売り場は約 350 m²、バックヤードは約 53.2 m²となっている。レストラン・フードコート 389 m²に対し、厨房は 180 m²となっている。更衣室・休憩室は 52 m²程度確保されており男女で分けられている。なお、施設裏は収納スペース等が不足している。

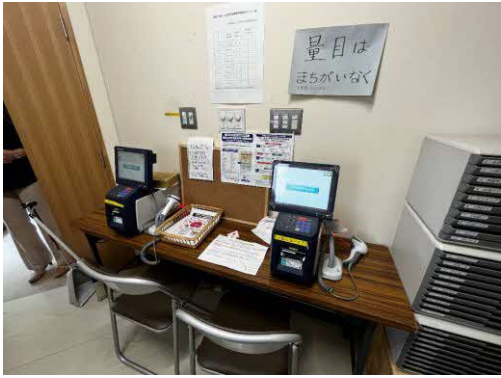
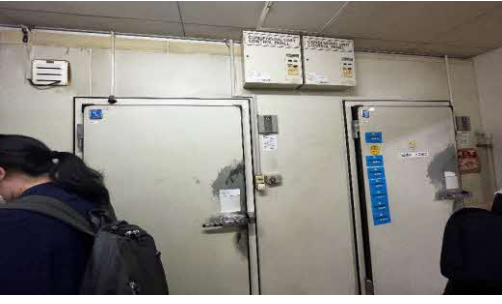
■動線：トイレ利用のみとなりやすく、隅々まで行き渡らない

＋ 利用者・生産者搬入動線が分けられていない

- ・ 24 時間トイレが駐車場直近に配置されておりトイレ利用者に優しい構造となっている。
- ・ その一方で物販・レストランは奥に位置しており、施設の全体像が把握され難く入口からアプローチしにくい。
- ・ 風除室②から観光案内所までのホールは“通り”としての機能があり催事などによりにぎわいの演出に資する施設となっている。しかし、増設された風除室①から入る利用者が多く、ホールは帰り際に立ち寄るエリアとなっている。産直出品者は風除室①からの客動線と重なり、ポーチ①を経由して返却用倉庫と行き来する（※ポーチ①から自動車での出入りはできない）。物販のバックヤード②③も客動線と重なる配置となっている。広場へアプローチする目標物が無い。なお、平休日出口調査アンケートでは直売所・物販・24h トイレの利用が多くあった。



売り場	十分な広さを確保、照度が不足し薄暗い    
観光 案内所	立ち寄り客が少ない状況  
通路	生産者によるカート押しの様子  

バック ヤード	産地直売所に面するバックヤード不足、生産物返品物倉庫はエアコン完備  
	バックヤードの不足状況があり、通路に荷物を積み上げている状況  
厨房・ カウ ンター	厨房・プレハブ冷蔵庫・冷凍庫など完備されている状況    

外部 (表)	維持管理が難しいタイル張り  
外部 (裏)	従業員駐車場の他、除排雪重機も保管    

「リスク分担表（案）（1/2）」

○：主分担 △：従分担

No	リスク項目	リスク内容	負担者	
			本市	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	計画変更リスク	本市が提示した条件の変更等の事由によるもの	○	
04		上記以外の事由によるもの		○
05	制度関連リスク	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		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	第三者賠償リスク	本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		本市の指示、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、本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	物価変動リスク	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		本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	金利変動リスク	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・不能リスク	本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		○

※ 原則市は負担しないが、不可抗力発生による営業停止等（市による指示時に加えて、事業者判断による営業停止時を含む）に伴う収入減・支出増時には収益還元免除等の協議に応じる。

「リスク分担表（案）（2/2）」

○：主分担 △：従分担

No	リスク項目		リスク内容	負担者	
				本市	事業者
26	指定管理 予定者 見込 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		指定管理 予定者 費用リスク	指定管理予定者として必要となる費用の増減に関するリスク		○
28		指定管理 予定者 準備リスク	指定管理予定者として実施する各種行為に関するもの（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	業務受託者 段階	設計者選定 支援、設計支援 業務リスク	本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 リスク	本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	指定管理者 段階	施設等整備の 契約不適合に 伴うリスク	本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	本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		管理運営水準 未達リスク	本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	本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	【本市所有分】事業者の責めに帰すべき事由		○
41			【本市所有分】上記以外の事由	○	
42			【事業者所有分】本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	【本市所有分】事業者の責めに帰すべき事由		○
45			【本市所有分】上記以外の事由	○	
46			【事業者所有分】本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	【本市所有分】事業者の責めに帰すべき事由		○
49			【本市所有分】上記以外の事由	○	
50			【事業者所有分】本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	協議にて決定		
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		○

※ 原則市は負担しないが、不可抗力等による急激な需要減少時には収益還元免除等の協議に応じる。