

新「道の駅むらやま」整備基本計画 サウンディング調査 結果報告

(※赤文字：公表済み資料に追加ヒアリング分を加筆)

1. サウンディング実施の経緯

村山市（以下「市」という。）では、平成10年より営業を続け老朽化が進行している現道の駅「むらやま」の村山駅西への移転・リニューアルを目指しています。

平成29年3月に策定された基本構想、及びその後も継続して市民会議で議論されてきた内容を下敷きに、新「道の駅むらやま」（仮称）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進めています。

そのため、本事業の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、サウンディング型市場調査を行いました。

2. 対象用地・施設の概要

所在地	山形県村山市楯岡地内
敷地面積	敷地面積約 4.5ha
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 1.5 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 (令和5年9月時点における整理)	<ul style="list-style-type: none"> 現道の駅「むらやま」は開業から 25 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 H17 年の約 4.08 億円/年をピークに減少傾向で、過去直近 4 カ年（H30～R3）の平均は 2.44 億円/年程度。 損益：直近 4 カ年平均では総収入 2.67 億円に対し、総支出は 2.69 億円、差額の約 200 万円が赤字だが、コロナ前は毎年度黒字計上。道の駅の非営利施設部分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）。

3. サウンディング型市場調査の実施スケジュール

令和5年9月28日(木) サウンディング実施要領の公表

令和5年11月2日(木) サウンディング参加申込期限

令和5年11月20日(月)～11月22日(水) サウンディングの実施

(※地元建設事業者の意見を補完するため追加調査を実施)

令和5年12月19日(火)、20(水) ヒアリングの実施

(※運営事業者の意見を補完するため追加調査を実施)

令和5年12月20(水)、令和6年1月22日(月)・23日(火) ヒアリングの実施

4. サウンディング型市場調査の参加者

応募事業者 合計：6者

(運営・マネジメントを主とする全国企業：3者、設計・建設を主とする全国企業：3者)

追加ヒアリングに協力して頂いた事業者 合計：8者

(地元建設会社のうち建築・土木Aクラスの企業：5者、運営を主とする全国企業：3者)

5. サウンディング結果の概要

施設コンセプト等に関する項目については、以下のような意見・提案がありました。

対話の対象項目	対話概要
施設コンセプト	<p>計画しているコンセプトについては、<u>概ね賛同</u>いただきつつ、以下のような意見・提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none">・近隣住民がリピートして立ち寄る機能や、全国の旅行者がわざわざ立ち寄りたと思える<u>目的性</u>、また「ここでしか出来ないコト」「ここでしか手に入らないモノ」など<u>特異性</u>がある施設にすることが必要である。・周辺施設との差別化の観点から、新たな道の駅においては「とにかく集える場所(公園)づくり」が求められているのではないか。・道の駅の機能と、地元住民のコミュニティ醸成の要素を適切に分担、あるいは複合化していくことが必要である。・<u>施設コンセプトを踏まえた具体的な機能やアイデア</u>については、民間事業者の今後の提案余地を残した書き方にしておくことが望ましい。
コンテンツ・導入機能	<p>コンテンツ・導入機能については、<u>概ね賛同</u>いただきつつ、以下のような意見・提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none">・バラマーケットについては、出店テナントの選定や、交流都市の商品を常設あるいはイベント出店とするか等、<u>周辺道の駅との差別化に向けた慎重な検討が必要</u>である。・カフェについては、コーヒーの焙煎所が多いという地域特性を活かし、地域素材を活用したカフェの設置を検討してはどうか。・<u>屋内外の子どもの遊び場の設置など、市内の子どもたちに愛着を持ってもらえる空間・道の駅にしていくことが重要</u>である。一方、<u>屋内遊び場の規模等については、維持管理まで考慮した慎重な検討が必要</u>である。・24時間開放となる施設については、浮浪者の住処になる可能性があるため、<u>施設計画や維持管理手法について慎重に検討</u>することが望ましい。・RVパークやレンタルビークルについては、<u>実施可能な事業者が限定的</u>で

対話の対象項目	対話概要
	あるため、必須のコンテンツとするかは慎重に検討することが望ましい。
配置計画	配置計画については、以下のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none"> ・収益に関わる面積を計画案より多く確保してほしい。 ・計画地西側に望む葉山の景色や、村山 IC 方面から訪れる利用者に配慮し、従業員駐車場は敷地北西部以外の場所へ配置してはどうか。 ・施設レイアウト・配置については面積条件をクリアしていれば、民間事業者の提案に委ねた方が望ましいのではないか。
事業採算性 KPI・目標値	事業採算性については、以下のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none"> ・市場環境や施設規模から鑑みて、<u>目標とする売上高の達成や、収益施設部分を独立採算で事業を行うことは十分可能と考えられる。</u> ・ただし、非収益施設部分の面積が多すぎる場合、その維持管理費用をペイするような納付金の設定は困難となる可能性が高いことから、納付金の条件や考え方次第では事業採算性が合わなくなることが懸念される。 ・<u>入込客数の年間 200 万人は過大に感じる。</u>レジ通過者数に係数をかけて算定するような場合、事前にその算定式を公表して頂きたい。

事業手法等に関する項目については、以下のような意見・提案がありました。

対話の対象項目	対話概要
事業手法	望ましい事業手法は、 <u>DBO 方式、EOI 方式の両者の意見</u> がありました。なお、 <u>PFI 方式が望ましいとする意見はありませんでした。</u> <ul style="list-style-type: none"> ・運営事業者の意見を確実に設計に反映できるという観点から、EOI 方式 (Early Operator Involvement) が優れている。 ・一方、事業の継続性を担保しやすく、官民の適正な役割分担を構築できるという観点から、DBO (Design Built Operate) 方式が望ましい。 ・地元建設事業者が事業に関与できるスキームとして欲しい。
事業期間	事業期間については、以下のような意見・提案がありました。 <ul style="list-style-type: none"> ・DBO 方式を前提とした場合、<u>15 年程度</u>が望ましい。 ・DBO 方式を前提とした場合、一般的な用途だと 15 年が多いが、道の駅の運営期間としては長すぎるため、<u>10 年程度</u>が望ましい。 ・通常の指定管理者方式の場合、5 年とすることが多いが、道の駅の運営期間としては短いので、EOI 方式を含めて、<u>10 年程度</u>としていただきたい。
ナショナル ブランドカフェ の設置	ナショナルブランドカフェの設置は、地元のレポート利用があることを条件に <u>可能性あり</u> とする意見があった一方で、面積・周辺状況やドライブスルー併設がない状況における設置は <u>困難</u> とする意見が多く寄せられました。 また、全国的に有名なナショナルブランドカフェチェーンを誘致することが可能な事業者の意見として、ブランドカフェ機能は日常利用する市民のコミュニティ形成のために有効なツールであると考え、市民を対象とした様々な催しの企画・運営の指定管理業務とセットあれば提案が可能という意見もありました。
隣地開発用地の 開発	隣接開発用地の開発は、一体的事業の構築を推薦する意見もありましたが、当面は既存の道の駅機能 + α 程度の想定で立案する方が望ましく、道の駅の目処を立てた後の方が開発可能性は高まる、道の駅オープン後の需要をみて判断すべき等の見解から <u>段階的整備を推薦する意見</u> や道の駅事業から切り離し <u>別公募</u> とすることを推薦する意見が多くを占めました。また、不動産開発企業への確認が別途必要だが未実施であるとの意見もありました。