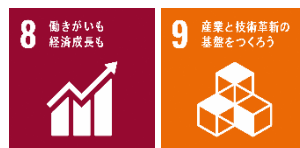


～新「道の駅むらやま」整備基本計画検討市民会議～

【第3回検討会】

2022.9.12 15:00～
村山市役所 第1会議室



第1回市民会議の振り返り

1.各委員の発言の要旨

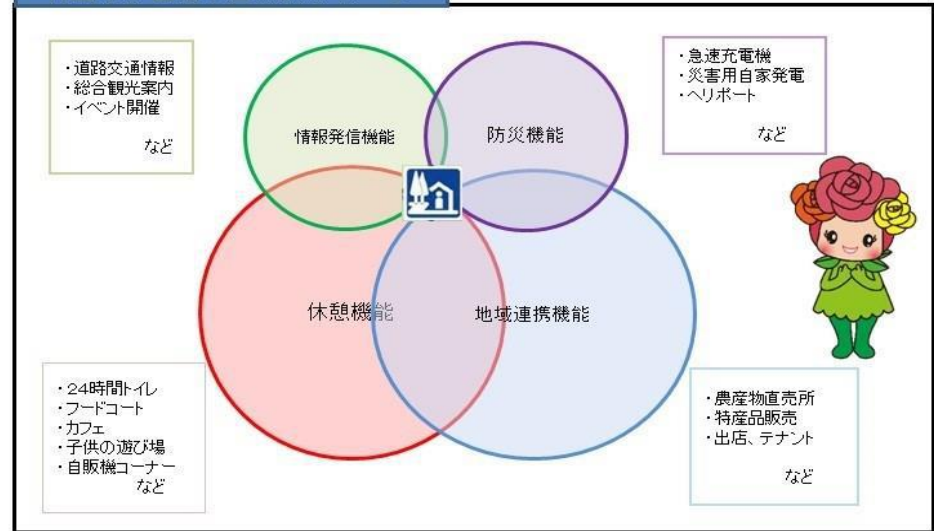
地域連携機能

- 村山市の農産物の魅力を発信できる施設
- 近隣施設を凌駕する規模の農産物直売所
- 農業者と地域が喜んでくれるような施設
(農業者を育成し地場産業の活性化を図りたい)
- 地域の特産品や土産を販売する施設
- ものづくり体験やそば打ち体験など、いろいろな体験ができる施設
- 人が集まるイベントを開催できる施設(体制づくり)
- 多くの業種の方が関わられるような施設
- 支援校の子どもたちが作ったクッキーとかを販売できる施設
- 碁点温泉を安く利用できる仕組みづくり

休憩機能

- 季節ごとの景観(田んぼ等)を上から眺めることができる施設
- キャンピングカーで宿泊できる施設
- ドライバーの休憩機能が充実した施設
(シャワールームの整備など)
- 食べ物が目的になる施設
- 親子で遊ぶことができる施設
- 子どもが楽しめるような施設(ヤギ牧場など)
- 若い人に魅力のあるお店がある施設

村山市が目指す道の駅のイメージ



情報発信機能

- 施設を起点として村山市を觀てもらえるような設定
- 地域のお祭りを紹介する施設
- 子どもたちが興味を持つようなことも含めた情報発信

防災機能

- 浸水区域なので道の駅が水に沈まないように考えたい

地域連携・休憩機能

- 大きな魅力、シンボルが必要
- きれいで期待感があり旅の楽しみになるような施設
- 誰が運営するのが重要なので考えたい

第2回市民会議（先進地視察）の報告

1.視察日程等

期 日 令和4年8月3日(水)

視察先 道の駅ふくしま(午前10時00分～)

道の駅猪苗代 (午後 1時30分～)

参加者 12名(委員8名、アドバイザー1名、事務局3名)

2.施設の概要

【道の駅ふくしま】

開 業 令和4年4月

敷地面積 27,568㎡

延床面積 2,262㎡(道の駅本体)

駐車台数 317台(普通車276台、大型車36台、おもいやり駐車場5台)

施設内容 屋内こども遊び場(別棟500㎡)、多目的広場(2,136㎡)、ドッグラン(480㎡)

【道の駅猪苗代】

開 業 平成28年11月

敷地面積 32,988㎡

延床面積 2,035㎡(道の駅本体)

駐車台数 182台(普通車164台、大型車16台、障がい者用2台)

施設内容 備蓄倉庫、受水槽、防災ヘリポート、RVパーク(冬季は利用休止)

3.道の駅ふくしまの取り組み

【施設運営について】

- ・指定管理者制度を導入。指定管理期間は10年で、当時全国初の全国公募を行った。
- ・県内2社と県外2社が応募し、県外の事業者の(株)ファーマーズフォレスト(宇都宮市)に決定した。同社は「道の駅ふくしま」のほか、「道の駅うつのみやろまんちっく村」や沖縄県、茨城県でも道の駅の指定管理者となっている。

【運営方針について】

- ・人材活用は100%地元採用としている。
- ・指定管理料をゼロとしているので、収益性の確保等が極めて重要。

【農産物直売所・物販コーナーについて】

- ・旬の果物を中心に豊富に扱っているが、福島市産のものだけでは足りないので広く県内外産のものも販売している。
- ・道の駅が生産者にとって新たな販路となるよう積極的に取り扱っている。販売価格の設定はJAと異なり、自由に決めることができる。

【レストラン・フードコートについて】

- ・飲食はレストランとフードコート4店舗。レストランとフードコートの一部はテナントではなく指定管理者の直営とすることで収益性を確保している。



4.道の駅ふくしまの特色①



4.道の駅ふくしまの特色②



道の駅ふくしまアプリ 周遊手形 緑 (えにし)



◎周遊案内

道の駅周辺のサイクリングモデルコースをご案内。電動アシスト付きのレンタルサイクルご利用の際はぜひご活用を。

◎会員

道の駅ふくしま入館時にQRコードを読み込むことでポイントが加算。一定のポイントがたまる道駅の買い物でポイント分の値引きとして利用できます。



◎クーポン

登録店舗で割引やお得なサービスが受けられます。登録店舗は誘客ツールとして活用するとともに、利用者の属性データを把握することで、マーケティングに活かすことも可能。



◎スタンプラリー

デジタルスタンプラリーも楽しめます。スタンプをためて、お得なサービスをGETしよう。

4.道の駅ふくしまの特色③



屋内こども遊び場



～夏涼しく、冬暖かい、木質感あふれる遊び場（福島県産材使用）～



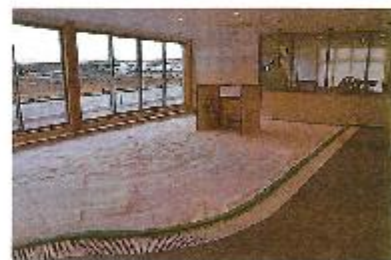
木製遊具としては東北最大級の人ささ。秘密基地・迷路のような空間が子どもの創造性を刺激します。



くだもの種りを模した木製遊具など、木に触れて感じる木育の場。



子荷物預けや水分補給はこちらで。休憩スペースでは子育て支援イベントも実施予定。



子につきにくく、抗菌効果の高いホワイトサンド。

5.道の駅猪苗代の取り組み

【施設運営について】

- ・整備計画当初から指定管理者制度の活用を想定し第三セクター会社を設立。
- ・資本金5,600万円のうち5,000万円を町出資し、残りを地元農協、商工会、金融機関が出資した。

【運営方針について】

- ・地元雇用の促進が目的であるため、職員全員を通年雇用としている。
- ・実務経験豊かで経営感覚を持った人材を活用したことで、職場環境の維持と収益性の向上を図ってきた。

【農産物直売所・物販コーナーについて】

- ・農産物等出荷者協議会を道の駅開業の1年前に設立。会員数は90名。農産物販売のルールとしてA級品以外は出荷禁止とした。高価でも品質が良い農産物の提供を行っている。
- ・朝早く来て出荷した方を優遇するため、品質が同等であっても、遅く来た方は朝早く来た方の価格より安い金額をつけてはいけないルールとしている。

【飲食コーナーについて】

- ・本格プレミアムコーヒーの販売を行っている。セルフサービスにするなど販売スタイルを変化させることで費用を抑える工夫を取り入れている。



6.道の駅猪苗代の特色①



6.道の駅猪苗代の特徴②



7.意見等の集約

項目	道の駅ふくしま	道の駅猪苗代
整備方法	一体型	一体型
整備・運営手法	指定管理者制度(公設民営)	指定管理者制度(公設民営)
管理運営体制	民間事業者	第三セクター
整備にあたり重要視した点	来訪者の目的地となること 地域振興の拠点となること	場所の選定
地元業者への優遇措置等	出品は基本的に福島県内事業者	販売手数料率の違い
農産物直売所の会員数	約 220名	90名
1日あたりの購入客数	約1,450名	約2,668名
農産物の顧客ターゲットと価格設定	地域住民を重視し安い価格設定で販売	地域住民への安価販売を重視せず、生産者の所得向上を目的に高くても品質が良いものを販売
主な6次産品	桃など果実を使用した菓子類	凍み餅、ブルーベリー加工品
仕入れバイヤーの有無	農産物担当1名、加工食品関係1名	基本的に駅長が担当
年間売上高(予想)	想定した8億円を大きく上回って推移 (3ヵ月で3.7億円)	約6.1億円(令和3年度)
周辺観光につなげる仕掛け	スタンプラリーやクーポン、会員ポイントが加算されるアプリが活用できる	猪苗代観光協会の職員1名が常駐して案内
1番のアピールポイント	買う、食べるだけでなく幅広い年齢層が楽しめる施設(レンタサイクル、こども遊び場)。専属パティシエが作るオリジナルスイーツ、新鮮な農産物が並ぶ直売所。	防災拠点となる道の駅。太陽光設備、空調設備、厨房設備、地中熱利用ヒートポンプなど、エネルギー源と熱源を分散させ被災時の停電リスクを軽減。併せて備蓄倉庫、ハリポートも整備。 ¹¹

8.参考になったこと、検討すべきこと①

項 目	各委員の発言要旨
利用者の分析	<ul style="list-style-type: none"> ・季節別、曜日別、時間帯別の利用者の情報を調査し、どの階層の人が何を求めて立ち寄るかの分析が必要。
1番の魅力、アピールポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・田園風景を眺めることができる展望フロアの設置。 ・何を重要視するかを十分検討すべき。 ・立地や村山らしさを活かす工夫が必要。 ・人を集めるなら対象は子どもか動物。 ・ふくしまでは吾妻連峰が見えることが売り。村山の場合、西側が自動車学校なので周辺の景色を見せる工夫が必要。 ・多くの若年層から利用してもらうため斬新なアイデアが必要。コンサートホールや野外フェス広場を最新の設備で整備したい。 ・防災を兼ね備えたものにするべき。1階が道の駅機能と子どもの遊び場、2～3階が多目的ホール、コンサートホールなど。3階屋上に緊急時のヘリポート。
地域との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・ふくしまが行っている地域周遊を促す工夫がよい。 ・最上川三難所そば街道のそばを日替わりで出張してもらうなど地域性を出したい。 ・バイキングレストランの半分を村山産の野菜を使った郷土料理(農家レストラン)にするなど特別感のあるものにしたい。 ・連携できる手段を検討すべき。地元商工業者を圧迫するような業種展開は控えたい。
農産物の取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・購入者目線とするか生産者目線とするか。 ・産直は面積を広くするなど力を入れたい。 ・意欲ある生産者の育成が必要。 ・産直を含めた買い物スペースは、スーパー並みの広さは必要ないのでは。 ・スーパーに隣接という立地条件から、日配食品(弁当、惣菜、パン等)や生鮮野菜を多くするより、より専門性のある店舗(現場で作るパンやお菓子等)の出店が望ましい。生鮮野菜は常設ではなく季節の特設販売がよい。 ・ふくしまスイーツ・プレミアム認証シールは良い取組。 ・JAでは市内の農産物を数多く取り扱っているの、ギフト需要、家庭需要双方に対応できる。 12

8.参考になったこと、検討すべきこと②

項目	各委員の発言要旨
季節による変動	<ul style="list-style-type: none">・冬場の産直は品薄になるので対策を考える必要がある。
バイヤー	<ul style="list-style-type: none">・専門のバイヤーは必要(農産物、物販)
6次産品	<ul style="list-style-type: none">・オープンキッチン付きの加工場は必要。成果品も販売する。・共同加工場の設置を検討してもよい。・そばやバラ関連商品の販売。
イベント広場	<ul style="list-style-type: none">・ふくしまのスペースは狭く感じた。広いスペースで屋根と舞台は必要。・農産物生産組織や若手組織など市内には多数の組織があるので、農業関係だけでも様々仕掛けることができる。
その他	<ul style="list-style-type: none">・トイレは1か所で広いスペースとした方が利用しやすい。・階段や段差がないバリアフリーの施設にしたい。・レジの使いにくさが目に付いたので工夫が必要。・混雑時(周辺施設等も含めて)の車の出入り(動線)について考慮する必要がある。・道の駅「むつざわ つどいの郷」(千葉県)は地域資源を有効活用し、周辺に整備した「地域優良賃貸住宅」と一体となったまちづくりを行っているところが参考になる。

基本計画策定にあたっての今後の進め方

1. プロポーザル方式による業務委託

【プロポーザル方式とは】

- ・自治体が行う発注形態の一つ。価格だけでなく企画内容や提案内容などを総合的に評価して最も適した事業者を選定する方式。専門的な技術や知識、企画力が求められる業務に有効。

【プロポーザル方式のメリット】

- ・提案事業者を選定し、その後具体的な業務を発注者との共同作業で進めるので、発注者の意見や要望が反映しやすく質の高い成果が期待できる。

【プロポーザル方式の注意点】

- ・提案内容ではなく業務を委託すべき適任者(提案者)を選定する発注方式なので、企業実績や実施方針、実施体制、技術力なども評価の対象となる。評価基準(評価項目、評価点)をどう設定するかが重要。

【公募型プロポーザル方式】

- ・プロポーザルへの参加者を広く募集する方法。競争性及び公平性をより一層高めることができる。

2.P F I 等導入可能性調査の実施

【整備・運営手法について】

- ・道の駅の整備・運営手法は大きく分けて、①公共が整備を行い、公共が管理・運営を行う「公設公営方式」、②公共が整備を行い、民間が管理・運営を行う「公設民営方式(指定管理など)」、③民間が整備・管理・運営を行う「民設民営方式(PFIなど)」がある。

【PPPとは】

- ・官民連携事業の総称。PFIのほか、指定管理者制度の導入、包括的民間委託などの事業手法がある。

【PFIとは】

- ・公共事業を実施するための手法の一つ。民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営などを行う公共事業の手法。安くて優れた品質の公共サービスの提供を実現することを目的としている。

【各方式における官民の役割分担】

項目	公設公営	PPP						
		指定管理	DB	DBO	PFI			
					BTO	BOT	BOO	
資金調達	官	官	官	官	民	民	民	
設計・建設	官	官	民	民	民	民	民	
運営管理	官	民	官	民	民	民	民	
所有権	建設中	官	官	官	官	民	民	民
	運営中	官	官	官	官	官	民	民
	運営後	官	官	官	官	官	官	民

【整備・運営手法の比較】

整備・運営手法		メリット	デメリット
公設 公営	直営	<ul style="list-style-type: none"> ・公共目的が直接反映できる。 ・一定の質のサービスが期待でき、公平性、継続性が担保される。 ・安定経営指向である。 ・行政施策との連携が図りやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・人件費が割高になりやすい。 ・収益施設の運営ノウハウがないため、総合的な管理運営が困難。 ・予算執行の面において、柔軟な対応ができない場合がある。
公設 民営	指定 管理者	<ul style="list-style-type: none"> ・民間ノウハウを活かして、効果的、効率的な施設運営が期待される。 ・管理権限を民間が保有でき、施設管理がより柔軟にできる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理期間は一般的に3～5年と短期間であり、指定管理者が交代した場合にノウハウの蓄積を妨げる恐れがある。 ・施設の運営経費が十分に確保されていない場合、利用者に対するサービスの低下や地域の雇用に影響を与えることも懸念される。
民設 民営	DBO	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、建設、運営維持管理までを同じ事業者が行うため、整備、運営の方針が一貫する。 ・官民の合理的なリスク負担が可能となる。 ・10～20年程度の長期的な事業期間の設定が可能となり、指定管理者手法よりも事業継続性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・導入可能性調査や事業者の応募、選定、決定などに時間や手間がかかる。 ・地元企業の参画可能性が低い。
	PFI BTO	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備における資金調達が必要であり、財政負担を軽減(平準化)できる可能性がある。 ・設計、建設、運営維持管理までを同じ事業者が行うため、整備、運営の方針が一貫する。 ・10～20年程度の長期的な事業期間の設定が可能となり、指定管理者手法よりも事業継続性が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・導入可能性調査や事業者の応募、選定、決定などに時間や手間がかかる。 ・民間事業者に許認可申請や資金調達リスクが生じる。 ・地元企業の参画可能性が低い。

3. PPP/PFI の取組事例①

14

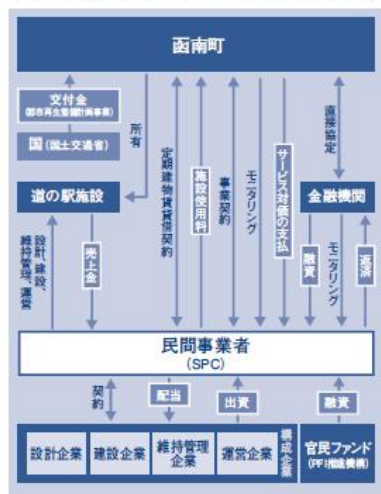
地域振興施設
-道の駅-

函南「道の駅・川の駅」PFI事業

本事業は、道の駅の設計・建設、維持管理・運営業務に加え、道の駅での物販等の収益事業を含めて一体的に民間事業者 (SPC) に実施させることで、民間事業者 (SPC) は、道の駅の利用者からの売上金を収入として得られることを踏まえ、事業コストを削減した提案を実現できた。これにより、町は、事業期間中の設計・建設費、運営・維持管理費の負担額を抑制することが可能となった。
平成29年5月にオープンし、初年度は当初の目標 (70万人) を大きく上回る121万人の来場者を記録。また河川防災拠点となる「川の駅」が平成31年4月にオープンし、更なる集客、地域振興への寄与が期待される。単なる休憩所ではなく道の駅が目的地となるように様々なイベントを開催し、中でも道の駅のアイドルグループ「ミミ」を誕生させ、毎週末ライブを開催し集客を増やす取組を行っている。



事業主体
函南町 (静岡県) 人口:約3.8万人 (平成27年国勢調査)
事業方式
PFI (BOT方式) 混合型
事業期間
平成27年11月～令和14年4月 (16年5ヵ月)
契約金額
約24億円
VFM:約8.9% (事業者選定時)
施設概要
道の駅施設 (駐車場、トイレ、広域情報発信施設、物産売場、防災施設、交流施設、防災倉庫、コミュニティ広場等)
展望テラス (川の駅 (川の駅を結ぶ))
※川の駅 (河川防災拠点) 一駅は、別途、国土交通省が整備・維持管理 (本PFI事業の対象外)
SPCの構成企業
代表企業…建設企業
構成企業…設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業
事業経緯
平成24年3月 基本構想策定
平成25年3月 基本計画策定
平成26年8月 実施方針等の公表
平成26年11月 募集要項等の公表
平成27年3月 優先交渉権者の選定
平成27年11月 事業契約等の締結
平成29年3月 施設完成引渡し
平成29年5月 開業



05

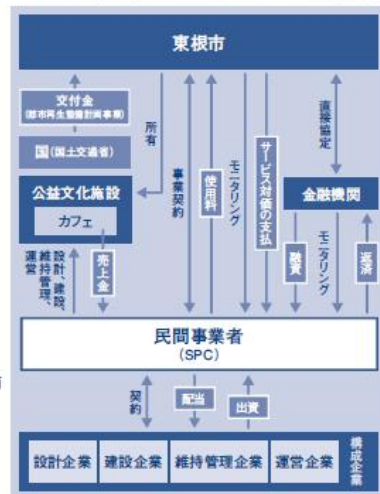
文教施設
-図書館等-

東根市公益文化施設整備等事業

本事業は、図書館、美術館 (市民ギャラリー)、市民活動支援センターで構成される公益文化施設とともに、都市公園も一体的に整備し、維持管理・運営を実施する複合施設である。
公益文化施設は、豊富な資料を備えた図書館と、美術作品の鑑賞や発表及び創作活動のできる美術館 (市民ギャラリー) 並びに活動団体の情報交換や交流の場として整備する市民活動支援センターなどの機能を備え、情報と芸術文化の拠点としての役割を發揮することが期待されている。
また、公益文化施設は、都市公園と一体的に整備され、東根市の中心市街地を形成することから、景観に配慮した整備を実施している。
民間事業者の創意工夫として、図書館にはIC予約本受け取り棚、市民活動支援センターには地域映像アーカイブシステムを採用すること等により、低コストで質の高い行政サービスが実現できた。



事業主体
東根市 (山形県) 人口:約4.8万人 (平成27年国勢調査)
事業方式
PFI (BOT方式) サービス購入型+付帯事業 (独立採算)
付帯事業:カフェ
事業期間
平成26年9月～令和18年10月 (22年1ヵ月)
契約金額
約65億円
VFM:12.45% (事業者選定時)
施設概要
図書館、美術館 (市民ギャラリー)、市民活動支援センター、駐車場・駐輪場、都市公園
SPCの構成企業
代表企業…建設企業
構成企業…設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業
事業経緯
平成25年2月 東根市公益文化施設整備基本構想基本計画
平成25年9月 実施方針等の公表
平成26年1月 募集要項等の公表
平成26年6月 優先交渉権者の選定
平成26年7月 基本協定締結
平成28年10月 本施設の引渡し
平成28年11月 本施設の供用開始



3.PPP/PFIの取組事例②

道の駅「(仮称)やまがた蔵王」整備事業について

1 道の駅とは

①休憩機能、②情報発信機能及び③地域連携機能の3つの機能が一体となった施設として、国土交通省に登録される施設です。

①休憩機能・24時間無料で利用できる駐車場・トイレ

②情報発信機能・道路情報、地域の観光情報などを提供

③地域連携機能・文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設

2 道の駅「(仮称)やまがた蔵王」整備事業の概要

(1) 基本コンセプト

山形の魅力を発信し、人の流れを生み出す道の駅

①蔵王、そして山形の地域資源の魅力を発信し、人を呼び込むゲートウェイ機能を果たし、新たな人の流れを創出する空間

②周辺施設等の連携の要として道路利用者のみならず市民、そして周辺地域の住民が日常的に集い、山形を体感しながら心地よくつろぎ交流できる空間

(2) 事業手法

DBO方式

民間の経営能力及び技術的能力を活用し、事業者が公共の資金で本施設の設計・建設から運営・維持管理までを一括で行うDBO方式で実施します。民間事業者の創意工夫を最大限に活かすことで、ライフサイクルコストの削減や、来場者へのサービス向上を目指します。

また、国道13号の道路管理者である国土交通省との一体型整備により実施します。

(3) 場所 山形市表蔵王 地内



(4) 施設規模

- 敷地面積：約20,200㎡
- 延床面積：約2,500㎡
- 駐車場：普通車334台
大型車34台
障がい者用6台
EV用急速充電設備3台

(5) 施設内容

	機能	施設・室名等
屋内施設	休憩機能	トイレ 休憩スペース
	情報発信機能	情報発信スペース（観光情報、道路・安全情報）
	地域連携機能	多目的スペース 商業施設（特産物販売店舗、飲食店等）
	交通結節機能	バス待合
屋外施設	その他機能	事務室等 防災備蓄倉庫等
	休憩機能	一般駐車場 管理用駐車場 駐輪場
	地域連携機能	広場
	交通結節機能	バス停 パークアンドライド駐車場

(6) 防災拠点

非常用電源装置、防災行政無線、貯水槽、マンホールトイレ、防災倉庫等を配備し、災害時は「地域住民等の一時避難場所」及び「自衛隊、警察、消防等関係機関の救急・復旧活動拠点」となる。

3 これまでの経過

- 平成30年 5月 道の駅「(仮称)蔵王」基本構想の策定
- 令和 元年 8月 国土交通省との協定締結（国との一体型整備により実施）
- 令和 3年 1～5月 事業用地の取得
- 令和 3年 2月26日 道の駅整備運営事業者の公募（企画提案方式）
- 7月21日 事業者を山形県観光物産会館グループに決定
- 8月 4日 事業者との基本協定締結
- 10月 1日 基本契約及び設計建設工事請負契約の締結（議会の議決）
- 令和 4年 6月20日 仮称名を「蔵王」から「やまがた蔵王」へ変更



4.受託業者への主な検討依頼内容

【導入施設に関すること】

①ニーズ調査及び事例調査の実施

- ・各種団体に対するニーズ調査及び先進事例などの調査を実施する。

②導入機能の検討

- ・基本構想及び市民会議の意見、ニーズ調査に基づき、導入する機能について検討する。

③施設規模の算定

- ・需要予測に基づき、必要な施設規模、形態について検討する。

④整備範囲の選定

- ・算定した施設規模を基に、整備計画地での整備範囲を検討する。

⑤施設配置の検討

- ・選定した整備範囲を踏まえ、施設の配置及び動線(自動車、歩行者)を検討する。

⑥業務範囲の検討

- ・施設の整備から維持管理、運営までに必要となる業務内容を検討する。

⑦概算事業費の算定

- ・施設の規模及び施設配置等の検討を踏まえ、概算事業費を算定する。

⑧周辺施設の活用

- ・市道駅西中央線の中央帯(バラ回廊)の整備方針を検討する。

5.今後のスケジュール

- | | |
|--------------|-----------------|
| <令和4年9月12日> | 第3回市民会議 |
| <令和4年11月上旬> | 第4回市民会議 |
| <令和4年12月上旬> | 第5回市民会議 |
| <令和4年12月上旬> | 募集開始 |
| | 参加申込受付期限 |
| | 企画提案書提出期限 |
| | 1次審査(書類選考) |
| | 2次審査(プレゼンテーション) |
| <令和5年 2月下旬 > | 契約締結 |