

**千曲市地域防災拠点・道の駅
基本計画策定支援及び民間活力導入可能性調査**

千曲市地域防災拠点・道の駅整備事業に係る事業者説明会

1 地域防災拠点・道の駅整備事業概要

地域防災拠点・道の駅整備に向けて

道への期待

- ▶ 令和6年1月に発生した能登半島地震において、道の駅は災害対応車両の発着場、支援物資の集配場等の**災害対応拠点として活用**された。
- ▶ 平常時においても、**地域の振興拠点や観光拠点等としてフェーズフリーに活用が期待**できる。

千曲市における道の駅の必要性

- ▶ 令和元年東日本台風により甚大な被害をうけたことから、**自動車で避難できる防災拠点整備が必要不可欠**。（千曲市議会より）
- ▶ 緊急時の**防災拠点・防災備蓄倉庫としての機能**を有し、通常時は**産業や観光の振興施設**としても活用できる道の駅等について適地を選定し、**早期に整備が求められる**。（千曲市議会より）

1 地域防災拠点・道の駅整備事業概要

地域防災拠点・道の駅整備に向けて

道への駅整備に向けた経緯

- ▶ 千曲市の第三次総合計画では、地域防災拠点（防災道の駅）の整備推進を定めている。
- ▶ 第三次総合計画を受け、下表の経緯を踏まえて、道の駅整備を検討。

年度	概要
令和3年度	「千曲市道の駅（地域防災拠点）設置可能性 概要調査」 ○計画条件の整理 ○コンセプト ○課題・効果 ○候補エリアの選定
令和5年度	「千曲市地域防災拠点・道の駅（地域振興施設）整備に関するサウンディング型市場調査」 説明会：7社参加 サウンディング調査：2社、1グループ参加
令和6年度	「千曲市地域防災拠点・道の駅基本構想」 ○計画条件の整理 ○基本理念とコンセプト ○導入機能 ○立地計画 ○施設計画 ○事業手法・管理運営手法 ○今後の検討課題 等

浸水や土砂災害のリスクが低く、平坦で整形された敷地が確保でき、多機能拠点への発展が期待される最適エリア「**八幡地区一般国道18号坂城更埴バイパス周辺**」を選定。

さまざまなノウハウ・手法を持つ**民間事業者の柔軟なアイデア**を模索。

基本構想に基づき【導入機能】や【事業スキーム】、【スケジュール】等を検討し、現在、**基本計画**を策定中。

1 地域防災拠点・道の駅整備事業概要

基本理念・コンセプト

【基本理念】

「地域の防災力を高めつつ、日常と観光が共存する“持続可能な地域拠点”を目指す」

観点1

地域防災力の強化と災害時の拠点機能の確保

観点2

地元農産物・特産品の価値を高める“地産地消”の仕組みづくり

観点3

観光客・住民双方に響く「また来たくなる」魅力の発信

観点4

立地優位性を活かした広域交流・関係人口の創出

観点5

子育て世代を含む地域住民の “日常の居場所”としての利便性と安心

【コンセプト】

「地域の日常と異日常が重なる、にぎわいと安心が持続可能な“多機能交流拠点”」

～千曲の農業・自然・文化・人がつながり、“また来たくなる”場所に～

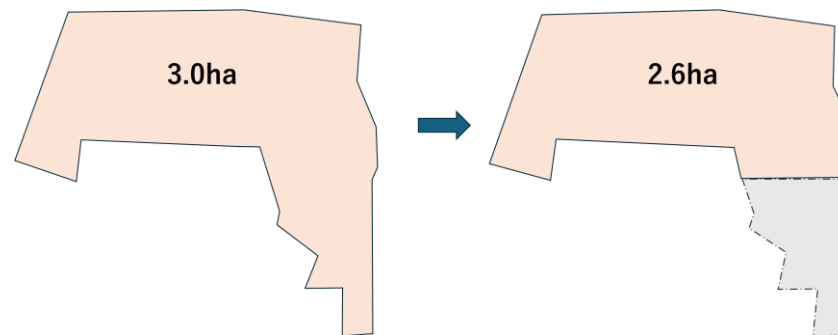
1 地域防災拠点・道の駅整備事業概要

建設候補地の概要



項目	内容
区域区分	非線引き区域
用途地域	用途地域外（無指定）
建ぺい率/容積率	60%/200%
景観計画	景観形成重点地区（候補地）
地域防災計画	計画策定あり
埋蔵文化財包蔵地	集落跡 他
立地適正化計画	準誘導区域（任意区域）
歴史的風致	重点地区

- 運営事業者へのヒアリングの結果を踏まえ、整備期間を1期、2期に分ける（基本構想段階では1期整備1.5ha、2期整備1.5ha）よりも一括整備の方が使い勝手が良いことを確認。
- 2.6haでも事業者として求める必要駐車台数（増設駐車場含む）を確保出来ることから、敷地面積を2.6haへ変更。



1 地域防災拠点・道の駅整備事業概要

施設機能

機能	項目	導入施設等
(1) 情報発信・観光機能	情報発信施設	・観光総合窓口 ・災害情報案内 ・道路情報案内 ・地域情報案内
(2) 休憩機能	休憩施設	・施設内トイレ ・休憩スペース
	駐車場	・小型車用駐車場 ・バイク用駐車場 ・サービスヤード ・大型車用駐車場 ・従業員用駐車場
	24時間利用可能トイレ	・トイレ ・バリアフリートイレ（オストメイト対応） ・ベビーコーナー ・授乳室
(3) 販売機能	販売施設	・農水産物販売施設 ・バックヤード ・特産品販売施設
	飲食施設	・カフェ ・レストラン ・厨房+バックヤード
(4) 子育て・多世代交流機能	広場	・イベント広場 ・芝生広場
	屋内遊具施設	・屋内遊具広場
(5) 防災機能	防災施設	・防災備蓄倉庫 ・非常用発電機 ・災害用トイレ ・防火水槽
	調整池	・雨水貯留施設
(6) その他	設備・事務施設	・電気・機械室 ・事務所等
	通路等	・通路等

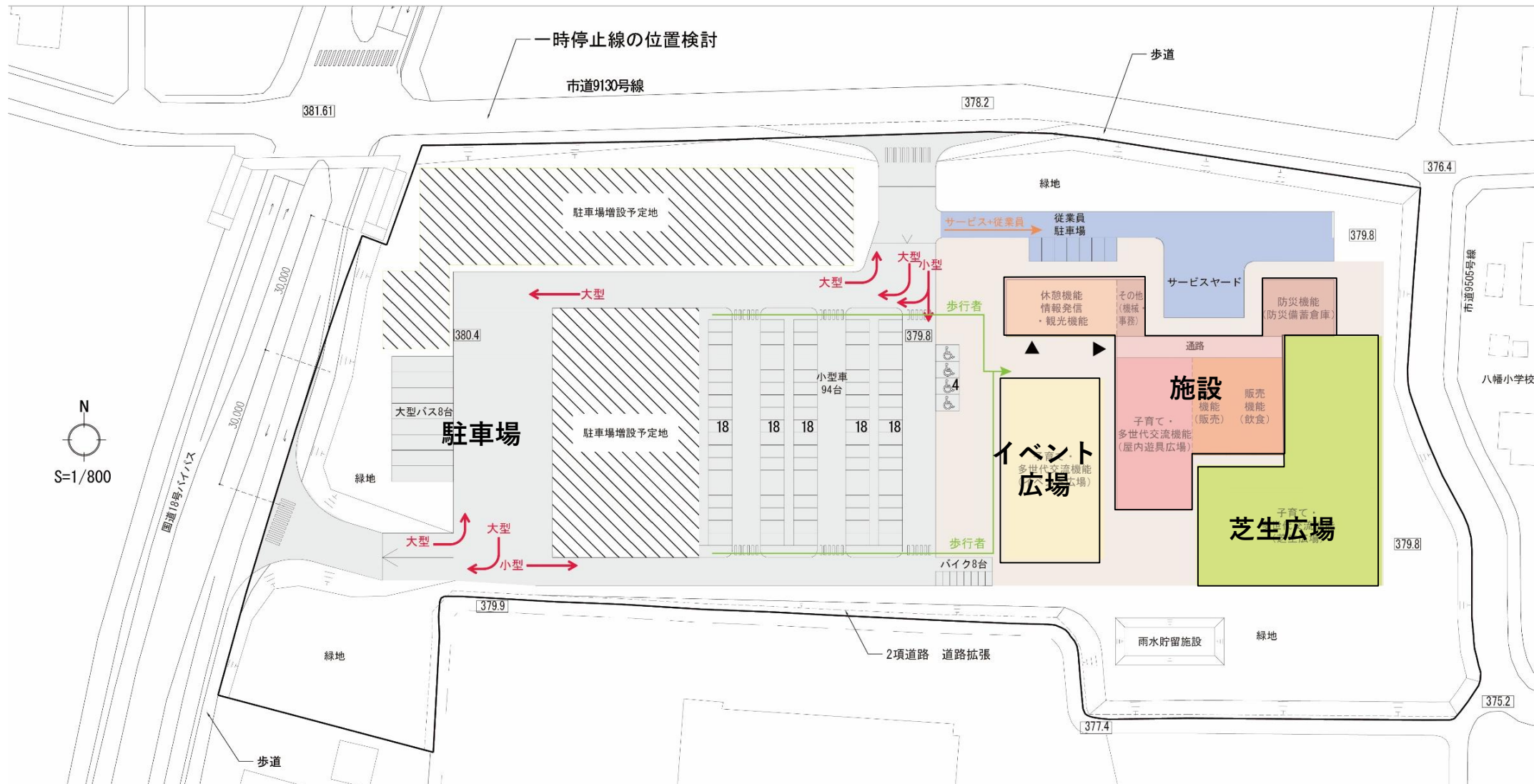
1 地域防災拠点・道の駅整備事業概要

導入機能の規模

機能	面積	根拠・出典
情報案内機能	140㎡	参照：「設計要領 第六集 建築施設編」の休憩所の標準規模
施設内トイレ 休憩スペース		
駐車場+サービスヤード	7,800㎡	約100台
トイレ バリアフリートイレ（オストメイト対応） ベビーコーナー・授乳室	230㎡	参照：設計要領 第六集 建築施設編 駐車場規模～100台より
農水産物販売 特産品販売 バックヤード	160㎡	参照：設計要領 第六集 建築施設編 駐車場規模～100台より
カフェ・レストラン 厨房・バックヤード	280㎡	参照：設計要領 第六集 建築施設編 駐車場規模～100台より
電気・機械室、事務所等	80㎡	他事例参照
屋内遊具広場	580㎡	他事例参照
防災備蓄倉庫	200㎡	危機管理防災課ヒアリング内容より算出
イベント広場	800㎡	-
芝生広場	1,560㎡	-
敷地面積	26,662㎡	-
延床面積	1,664㎡	防災備蓄倉庫含む

1 地域防災拠点・道の駅整備事業概要

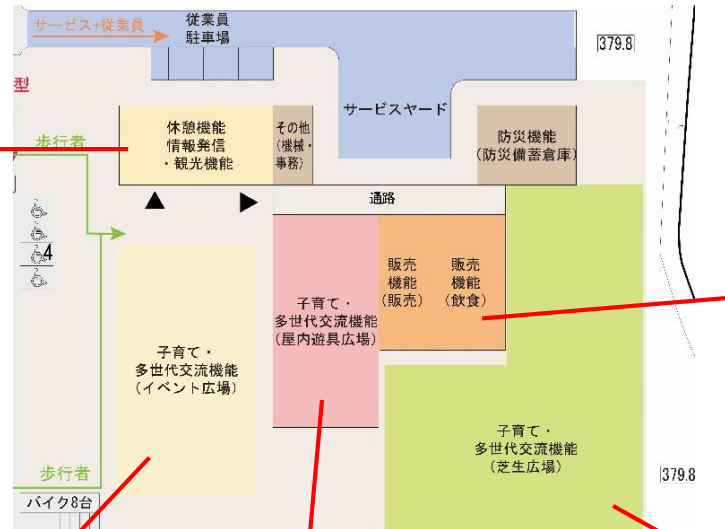
施設配置のイメージ（配置案）



1 地域防災拠点・道の駅整備事業概要

施設配置のイメージ

【情報発信・観光機能】



【販売機能】



【子育て・多世代交流機能（イベント広場）】



【子育て・多世代交流機能（屋内遊具広場）】



【子育て・多世代交流機能（芝生広場）】



公民共創による行政課題の解決

▶ 人口減少や財政の制約が進む中で公共施設のあり方を見直し、より持続可能で効果的な行政サービスの提供を目指す必要がある。

⇒ 民間事業者の専門性・ノウハウを活用し、持続可能で良質な市民サービスを創出。

⇒ 令和7年度「千曲市民間活力導入ガイドライン」を策定。

令和7年度 千曲市民間活力導入検討施設・市有地

行政財産（市として用途は決まっているが、改修方法等が未定の施設）				
既存の施設に対し民間活力導入の可能性調査・官民対話を行い、整備・維持管理・運営手法等を検討してまいります。				
対象施設	延べ床面積（㎡）	経過年数（年） ※令和7年3月時点	検討内容	
旧米清（稲荷山地区空き家活用）	1,911.00	不明	改修・維持管理・運営	
森將軍塚古墳館	1,230.76	28	改修・維持管理・運営	
市 営 住 宅	屋代団地（3階建て 2棟、2階建て 3棟）	2,706.84	37~39	廃止・維持管理・包括管理など
	鋳物師屋団地（2階建て 10棟）	1,459.92	33~36	
	壇生団地（3階建て 3棟）	2,877.60	23~24	
	寂蒔団地（平屋 24棟）廃止予定	3,319.65	55~59	
	寂蒔団地1号棟（3階 1棟）	1,089.84	30	
	志川団地（平屋 20棟）	3,494.52	40~54	
	薬師堂団地（5階建て 1棟）	981.80	50	
屋代南団地（平屋 6棟）廃止予定	1,061.78	58~68		

指定管理施設（市の施設であり運営が企業・団体などの施設）			
指定管理施設の更新年度を広く周知し、公募の際に多くの企業・団体等に関心をもってもらうために官民対話を行ってまいります。			
対象施設	延べ床面積（㎡）	経過年数（年） ※令和7年3月時点	検討内容
千曲市余熱利用施設	466.41	2	指定管理施設の周知
佐野川温泉 竹林の湯	802.74	17	指定管理施設の周知
大池森林総合施設	119.26	6	指定管理施設の周知
千曲市あんずの里物産館本館（処理加工施設）	878.48（113.40）	26（25）	指定管理施設の周知

普通財産（用途未定の市有地）		
市として使用用途が無い土地について、市民サービス向上につながる土地利用提案の募集を行ってまいります。		
対象土地	地番	敷地面積（㎡）
屋代保育園跡地	大字屋代2258-1	2,840.99
あんず保育園跡地	大字倉科441-2	2,879.17
歴史文化財センター跡地	大字桜堂268-1	2,601.00

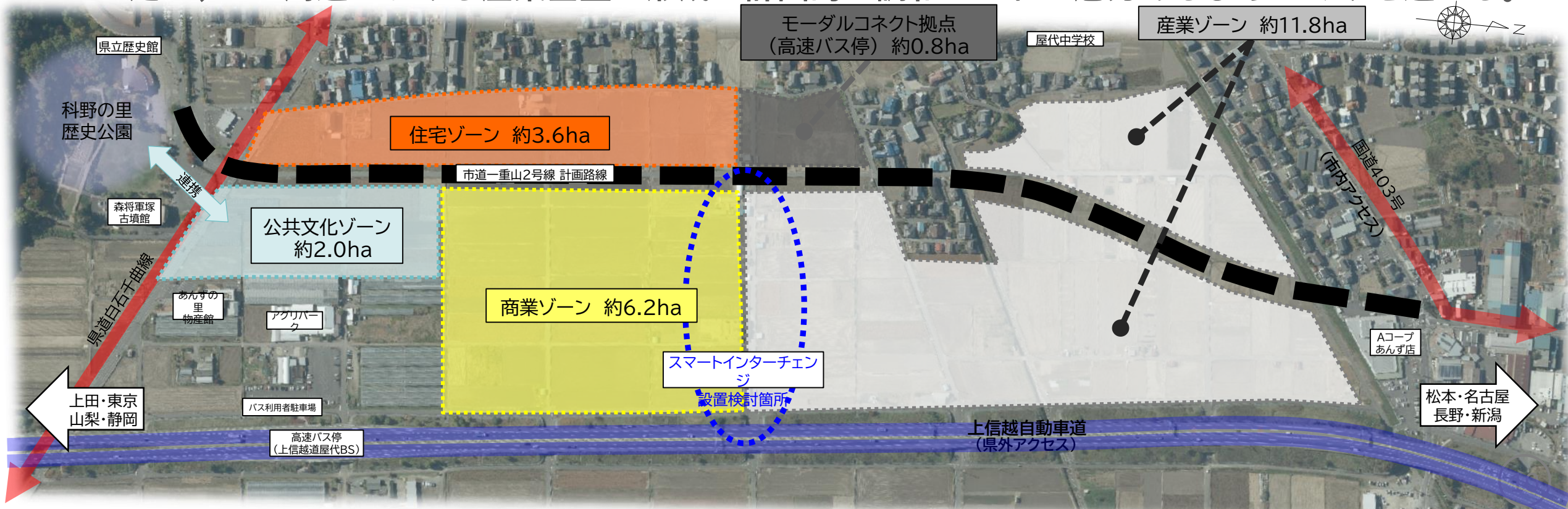
2

公民連携におけるこれまでの市の取り組み

(仮称) 屋代スマートインターチェンジ周辺のまちづくり

▶ 屋代地区においては、(仮称)屋代スマートインターチェンジ (SIC) の事業化決定により、SIC供用開始後の周辺の無秩序な開発が懸念される。

⇒ 抑制するため「(仮称) 屋代スマートインターチェンジを活用した魅力あるまちづくり方針」を策定し、SIC周辺における産業基盤の形成と計画的で調和のとれた魅力あるまちづくりを進める。



2 公民連携におけるこれまでの市の取り組み

新戸倉体育館建設事業

▶ 令和10年（2028年）に開催される第82回国民スポーツ大会に向け、千曲市総合運動公園戸倉体育館エリア屋内スポーツゾーンに、老朽化している戸倉体育館に代わる新たな体育館）を整備。

⇒PFI事業（BTO方式）で事業実施。令和7年9月に事業者と事業契約を締結。



市営住宅

▶ 市営住宅の建て替えの手法や、廃止後の跡地活用、維持管理方法について民間企業と対話を行い、市場調査・参入意欲の確認を行うために官民対話（サウンディング型調査）を実施。

項目	主な意見
全体意見	<ul style="list-style-type: none"> • 公営住宅の空き室の移住定住者向けの活用は可能か。 • 千曲市の中で何が不足しているか、強化したい点はなにか、住民サービスなどで重点的に対応したいものは何か。市が直面している問題はなにか。千曲市の目標は何か。 • 一つの団地で考えるのではなく、複数の団地もしくは他の公共施設と合わせるなどある程度のボリュームのある事業だとよい。スケールメリット。 • 現入居者の移転について、デマンド交通などでフォローすることで今の場所でも生活可能ではないか。 • 譲渡型の地域有料賃貸住宅というものもある。 • 指定管理ではないが、修繕業務のみを委託する方法もある。 • 建替え予定の屋代南団地は学校が近く場所が良い。 • インバウンド向け、医療・福祉サービス付き高齢者向け住宅も考えられる。 • 団地に限らず複合化すべき公共施設があるか。 • 住まいだけでなくフレキシブルな使い方の検討も。 • 公営住宅の整備の在り方の基本計画等方向性が必要（長寿命化計画とは別に）



2

公民連携におけるこれまでの市の取り組み

稲荷山重要伝統的建造物群保存地区旧米清整備事業

- ▶ 伝統文化を活かした地域の賑わい創出を行うため、「事業手法の可能性」や「事業成立に向けた必要条件」などを確認することを目的に官民対話（サウンディング型調査）を実施。

項目	主な意見
全体意見	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地だけでなく周辺も整備することで地域全体の活性化（例：道路を石畳にするなど） ・地元の学生、経営者など幅広く取りこぼしなく行うヒアリング実施の提案 ・総合的に見て事業性高い ・地域の人材育成（人と人が出会う場づくり） ・移動手段等の交通整備。周遊・交流促進
事業・施設内容	<ul style="list-style-type: none"> ・コワーキングスペース ・歴史的たたずまいを活かした宿泊 ・小売り、飲食などの複合施設 ・体験の拠点 ・歴史的空間を活かした音や映像などのライブ、イベント
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・他地域でも事例ある DBO（Design Build Operation） ・公設民営（文化財という公共性を保ちつつ柔軟な運営を可能に） ・定期借地
来年度実施 トライアル提案	<ul style="list-style-type: none"> ・食イベント（食のコンテンツは目的地化できる） ・活性化計画策定⇒面としての活性化必要 ・地元事業者や市民の巻き込み ・世代別ヒアリング：地元の学生、社会人、経営者、高齢者等 ・地域安全フォーラム：（防災・防犯・くらし相談・住民WS・対話型イベントなど） ・地域住民も巻き込み片付けを含めたワークショップと片付け後のマルシェ



2 公民連携におけるこれまでの市の取り組み

市有財産

市有地の利活用方法や、指定管理者制度導入施設の運営アイデア・ノウハウ等を民間事業者との対話を通じて施設へのニーズ把握等の市場調査を行います。



あんず保育園跡地

3社と対話を行い、利活用の提案があった。
提案をもとに活用方法を検討していく。

令和8年度は、
『歴史文化財センター(桜堂)跡地』や
『屋代保育園(屋代)跡地』もサウンディング実施予定

指定管理者制度導入施設

指定管理者制度とは:

市所管の公共施設の管理において民間の発想やノウハウを幅広く採り入れることにより効率的に市民サービスの質を高め、また公共サービスの開放により地域の活性化を促しています。千曲市では平成18年より指定管理者制度を導入しています。



千曲市あんずの里物産館



大池総合森林管理施設

対象 4 施設



千曲市余熱利用施設 Re(り)SPA(スPA)シンコースポーツ



千曲市保養センター佐野川温泉竹林の湯

現在対話実施中

PPP/PFI推進に当たっての考え方

- ▶ 効率的かつ効果的で良好な**公共サービス**を実現するために**PPP/PFIを活用**することを推進していく必要がある。
- ▶ PPP/PFIの効果として、**財政負担の軽減**+**社会課題の解決**と**経済成長**を同時に実現。

【社会課題の解決と経済成長】■ 財政健全化とインフラや公共サービスの維持向上の両立

⇒事業規模を問わず、PPP/PFIの推進により公共施設等の建設や維持管理等で行政の効率化が図られ、**財政健全化とインフラ確保を両立**。

■ 新たな雇用や投資を伴うビジネス機会の拡大

⇒**新たな雇用や投資を伴う民間事業者のビジネス機会を拡大**するものであり、民間事業者の収益事業が展開され、効果は一層拡大する。

■ 地域課題の解決と持続可能で活力ある地域経済・社会の実現

⇒PPP/PFIによる良好な公共サービスの提供や民間事業者の収益事業は、**地域のにぎわい創出や地域課題の解決**に資する取組を実現する。

■ カーボンニュートラル等の政策課題に対する取組への貢献

⇒2050年カーボンニュートラルの実現に向けた脱炭素化、デジタル技術の社会実装など、**新たな政策課題への取組においても有効**であり、SDGs（持続可能な開発目標）の達成にも寄与。

3

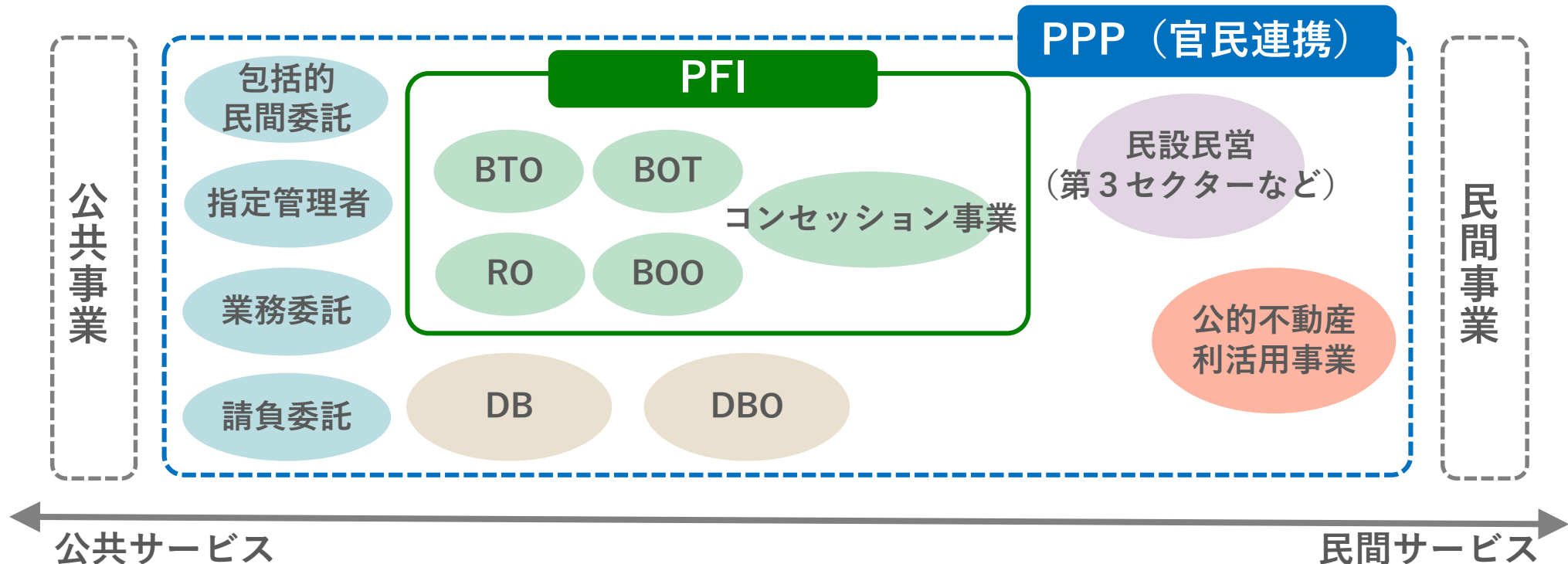
公民連携手法について【PPP/PFI手法とは】

PPP (Public-Private Partnerships) (公・民・連携)

▶ 公共が行うサービスを民間の持つノウハウ・技術を活用することにより、サービスの向上、財政資金の効率的使用や業務効率化等を図ろうとする考え方や概念。

PFI (Private Finance Initiative) (民間・資金・活用)

▶ PPP手法の一つ。



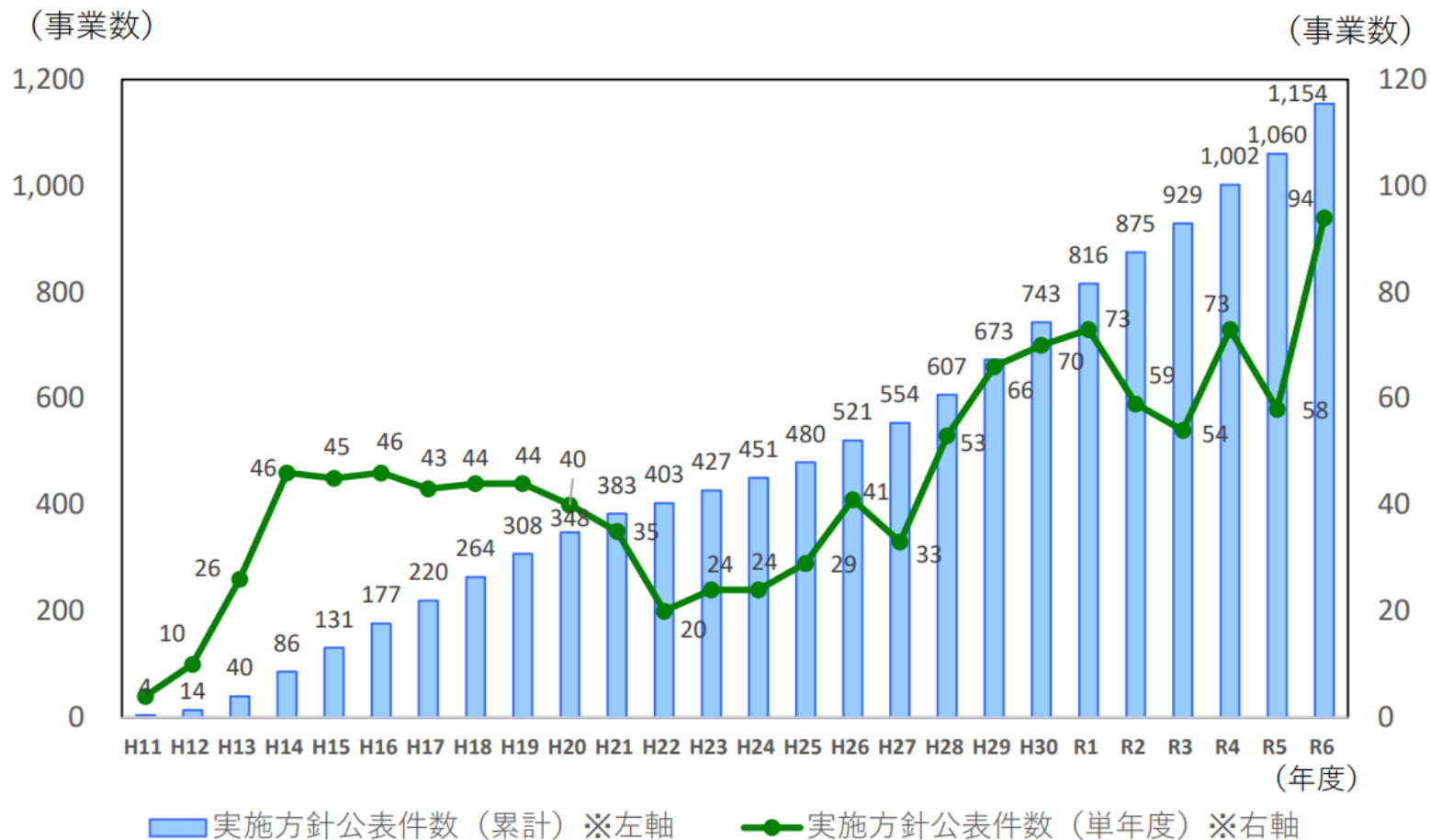
3

公民連携手法について【PFI事業の実施状況】

PFI事業の実施状況

▶ 我が国のPFI事業件数は、1,154件。

⇒ 件数および事業費は、増加傾向（R2とR3はコロナにより、R5は急激な物価高騰により減少）。



令和7年3月31日現在

出典：内閣府

3 公民連携手法について

事業方式の違い

事業方式等		内容	資金調達	建設	所有	維持管理運営
従来方式		国・地方公共団体が公的資金を調達し、施設の建設、維持管理は原則として単年度契約で分離発注し、所有権は常に市とする方式。	市	市	市	市 (※1)
設計・施工一括発注方式 (DB方式)		市が資金を調達し、民間事業者が施設を建設、施設完成直後に市に所有権を移転する方式。維持管理・運営は市が行う。	市	民間	市	市 (※1)
設計・施工・運営一括発注方式 (DBO手法)		市が資金を調達し、民間事業者が設計・施設を建設後、一定期間、民間事業者が維持管理及び運営を行う方式。	市	民間	市	民間
PFI 手法	BTO方式	民間事業者が資金を調達し、施設を建設、竣工後に市に施設所有権を移転し、一定期間、民間事業者が維持管理及び運営する方式。(市が資金調達する場合は、PFI法に準じたDBO方式となる)	民間	民間	市	民間
	BOT方式	民間事業者が資金を調達し、施設を建設、一定期間、民間事業者が維持管理及び運営し、事業終了後に市に施設所有権を移転する方式。	民間	民間	民間 ↓ 市	民間
	BT方式+コンセッション方式	施設整備と維持管理・運営を一体で発注するが、契約形態は切り離し、施設完成に伴う引渡しを受けて所有権を取得した後に、施設整備事業者とは別法人である運営権者に公共施設等運営権を設定する方式。	民間	民間	市	民間
	BOO方式	民間事業者が資金を調達し、施設を建設、事業期間は民間事業者が維持管理及び運営を行い、事業終了後も民間が施設を所有する方式。	民間	民間	民間	民間

(※1) 市が直接運営することに限らない。別途、民間委託等による維持管理・運営も含む。

3 公民連携手法について

収入形態による事業類型

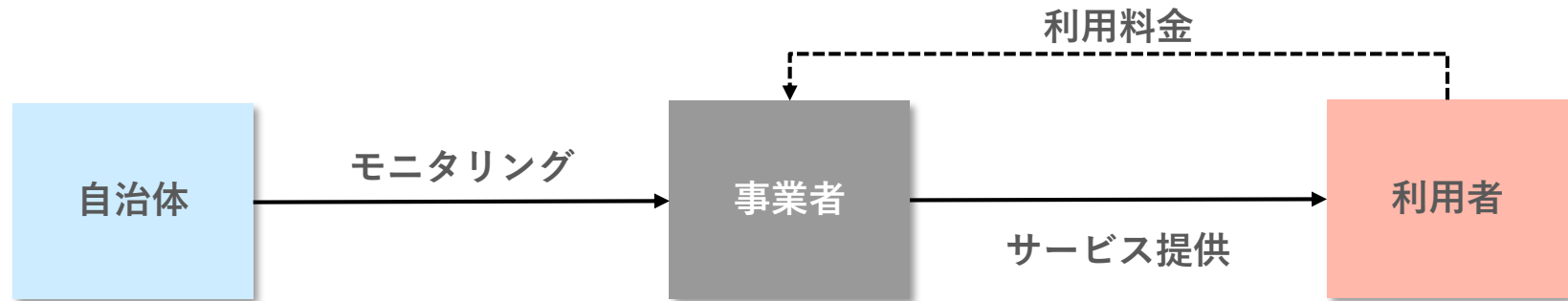
サービス購入型

公共サービスの提供に必要な資金は、行政が事業者 서비스에 対価として支払う。



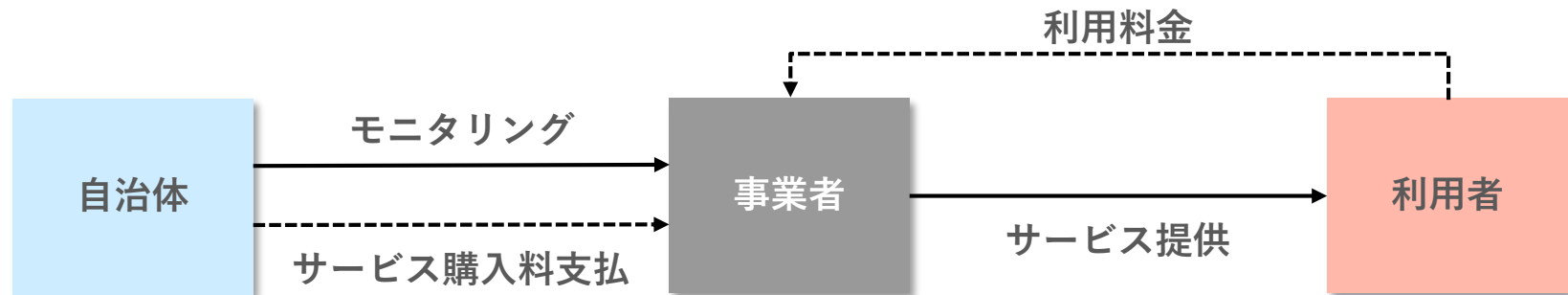
独立採算型

公共サービスの提供に必要な資金は、事業者が施設利用者等から利用料金等として徴収する。行政は一切負担しない。



混合型

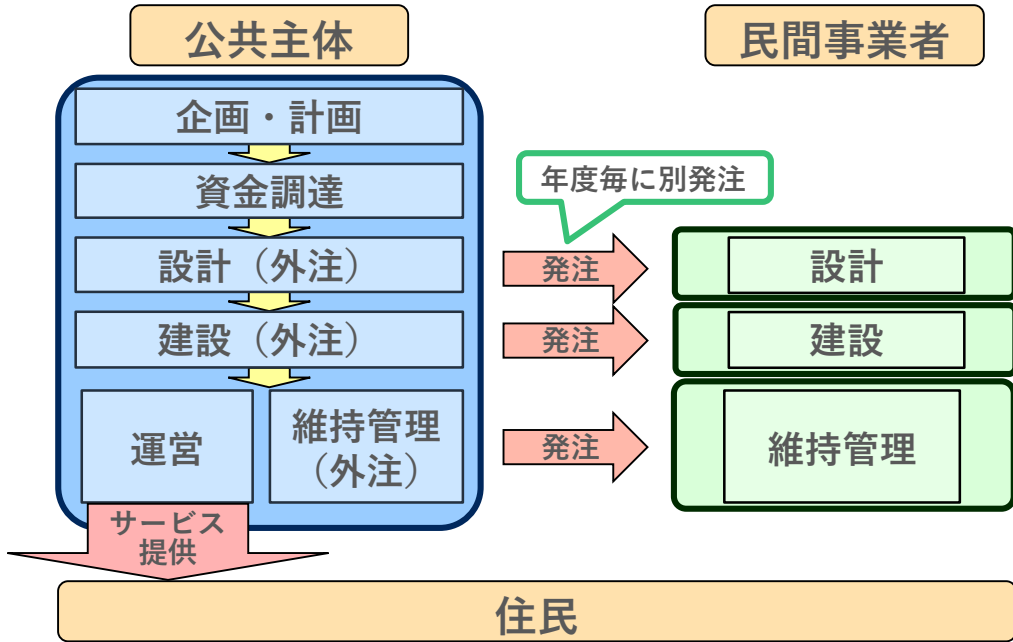
サービス購入型と独立採算型の組合せ。公共サービスの提供に必要な資金は、事業者が公共からのサービス対価と利用者からの利用料金収入で投資回収を行う。



3 公民連携手法について

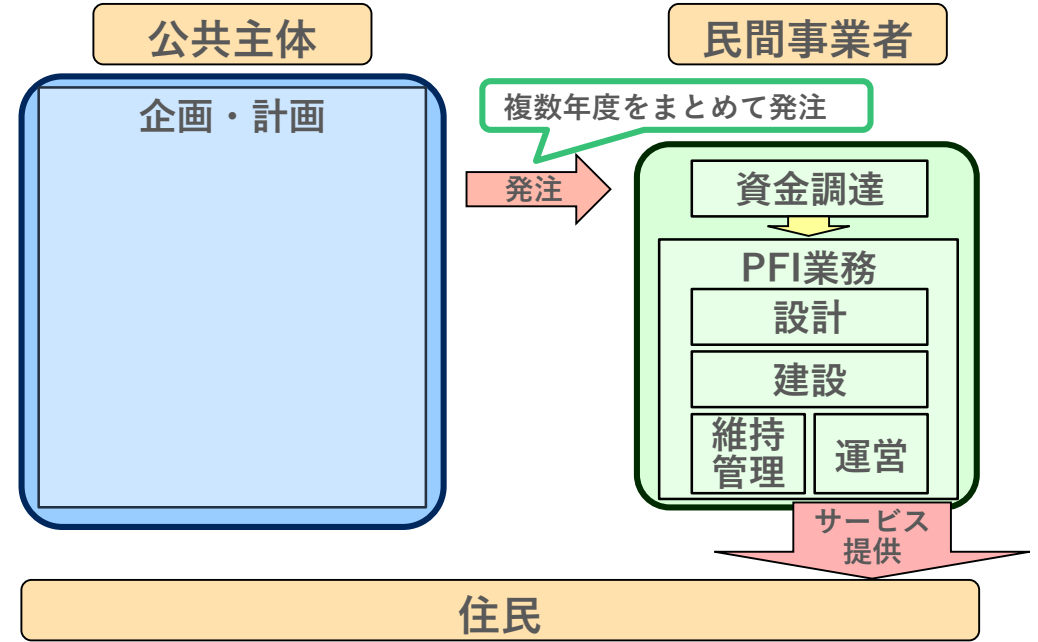
従来方式とPFI手法の違い

○従来方式



- 業種別発注が必要
- 年度別発注が必要
- トータルコントロールを行政が担う
- 分割発注は事業費が大きくなりがち

○PFI手法

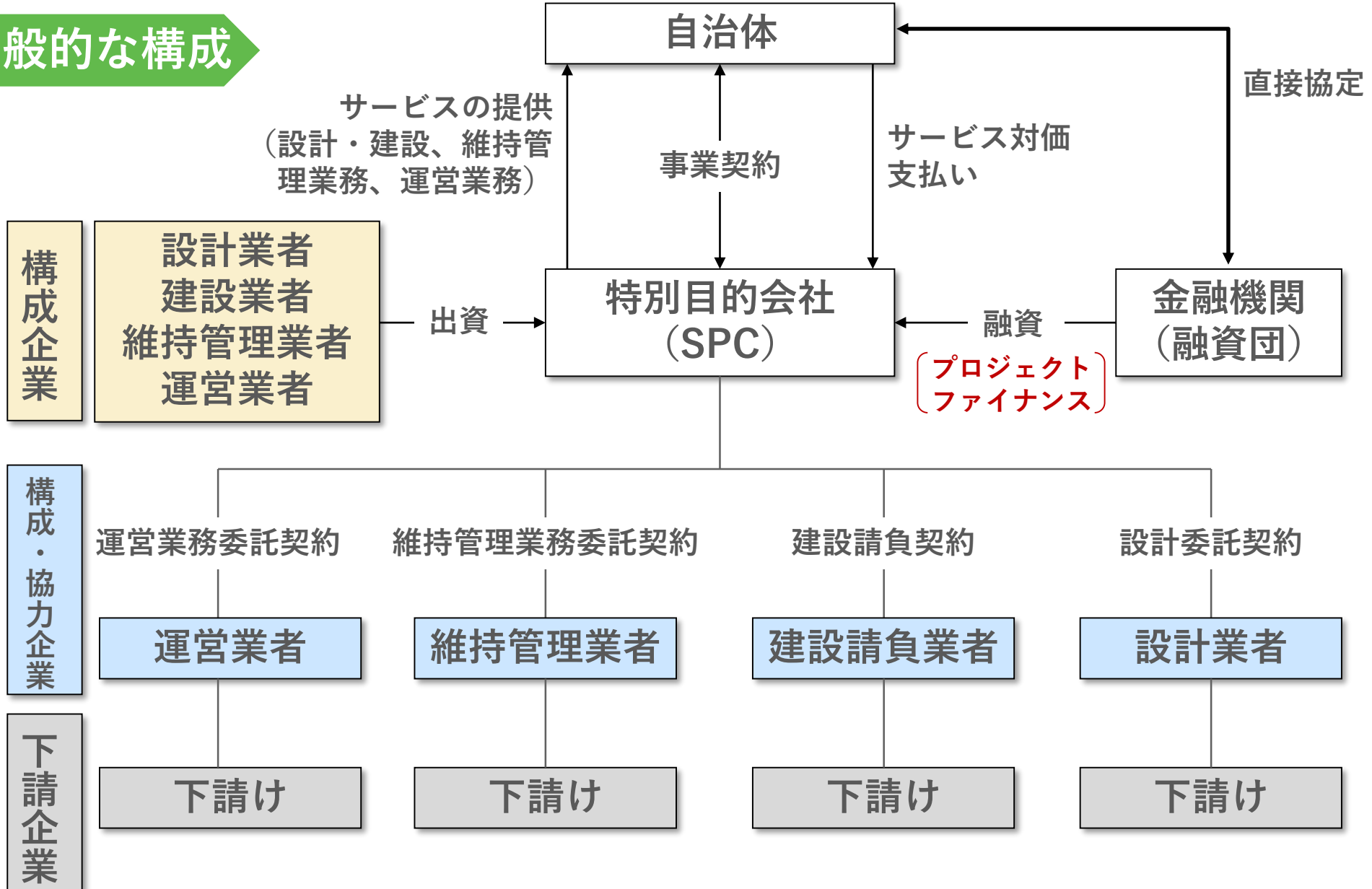


- 設計施工一括発注で手間の削減
- 施工しやすさや利用しやすさを見越した設計による質の向上
- トータルコントロールが民間で可能
- 一括発注により事業費の削減が見込まれる

PFI手法は業務の効率化+同じ価格であればより質のよいものができる可能性がある

3 公民連携手法について

PFIの一般的な構成



理由① 独自性やブランディングが重要

- ▶ 道の駅は平成5年から全国で整備されはじめ、令和7年12月時点で1,231箇所登録。
- ▶ 数が多くなったこともあり、赤字経営の道の駅も存在。
- ▶ そのため、他の道の駅との差別化を図るためにも独自性やブランディング、持続可能な安定運営が求められている。

第3ステージ（2020～2025年）

『地方創生・観光を加速する拠点』へ ＋ ネットワーク化で活力ある地域デザインにも貢献

各「道の駅」における自由な発想と地元の熱意の下で、観光や防災など更なる地方創生に向けた取り組みを、官民の力を合わせて加速します。更に、「道の駅」同士や民間企業、道路関係団体等との繋がりを面的に広げることによって、元気に稼ぐ地域経営の拠点として力を高めるとともに、新たな魅力を持つ地域づくりに貢献します。

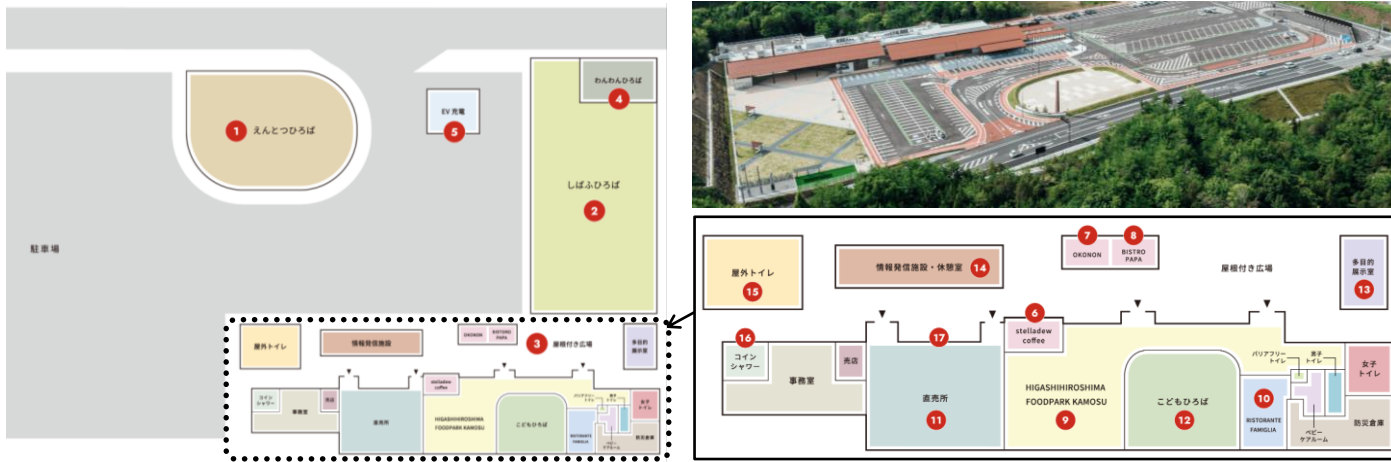
理由② 民間事業者の観光・農業ネットワークや経営ノウハウが必要

- ▶ 国土交通省は道の駅の整備方針「第3ステージ」において、公民連携や民間事業者の面的な広がり、稼ぐ地域経営などを掲げており、運営事業者のノウハウが求められている。
- ▶ 民間ノウハウを活用したECサイトの運用や他の道の駅や観光資源との連携が求められている。

4 道の駅整備におけるPPP/PFI事業の事例

DB方式

「西条のん太の酒蔵」(広島県東広島市)



- ▶ 一括発注することで、設計者・施工者の互いのノウハウや新技術の活用による相乗効果が発揮することができ、施設品質の向上やコストの削減が期待できる。

DBO方式

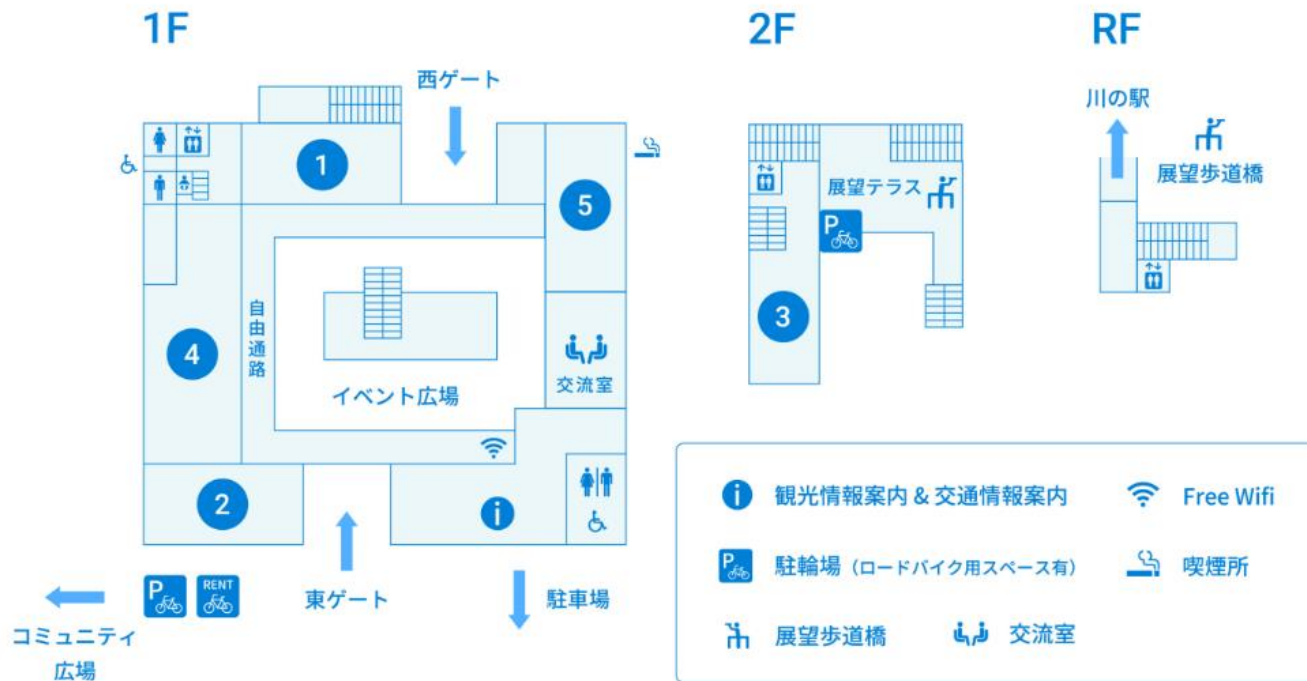
「京丹波 味夢の里」(京都府京丹波町)



- ▶ 設計・施工一括発注方式のメリットに加え、維持管理・運営のしやすさなどを設計・施工の段階から意見を取り入れることができるため、諸室機能の無駄などを無くすことができ、維持管理・運営の品質向上とコスト削減が期待できる。

4 道の駅整備におけるPPP/PFI事業の事例

PFI方式 ▶ 伊豆ゲートウェイ函南(静岡県函南町)



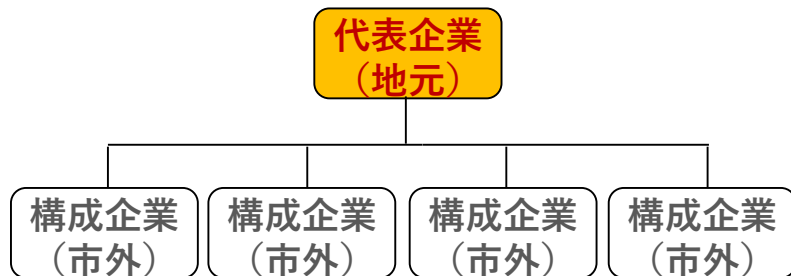
- ▶ 設計・施工・維持管理・運営一括発注方式に加え、一部のイニシャルコストに民間資金を活用する方式。
- ▶ 設計・施工・維持管理・運営一括発注方式のメリットに加えて、民間資金を活用することで、公共の財政負担を平準化（割賦払い）することができる。

4

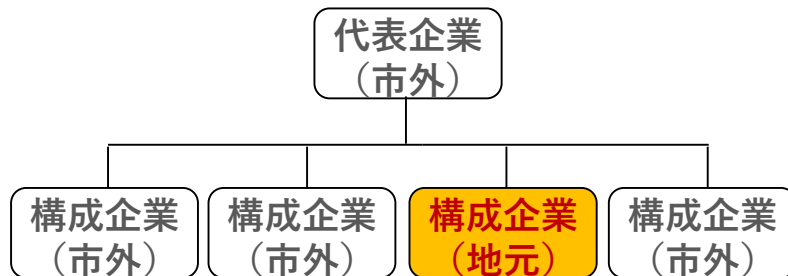
道の駅整備におけるPPP/PFI事業の事例

地元企業の参画状況

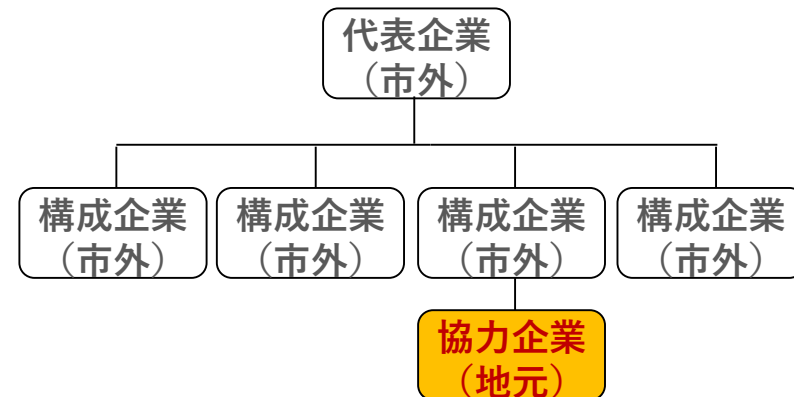
代表企業として参加



構成企業として参加



下請企業として参加



事業名	「来夢とごうち」再整備事業	南の拠点整備事業 (B棟)	函南「道の駅・川の駅」PFI事業	(仮称)ハイウェイテラス・京たんば整備事業	道の駅整備事業 (仮称) 道の駅西条地域連携施設等設計施工一括工事	前橋市新設道の駅整備運営事業	
事業者	代表企業	(株)合人社計画研究所	(株)南日本総合サービス	加和太建設(株)	サンダイコー(株)	(株) ヤマト	
	構成企業	(株)あい設計 広成建設(株) 錦建設(株) (株)クラフトコーポレーション	(株)東条設計 豊明建設(株) (株)秀建設 リニューアブル・ジャパン(株)	(株)日総建 (株)JM (株)長大	(株)高松伸建築設計事務所 吉村建設工業(株) 株式会社村井建設 近代ビル管理(株) 京都支社	【設計JV】 ・(株)村田相互設計 ・(有)アリクデザインスタジオ 【建設JV】 ・大之木建設(株) ・(株)ケーシーエル	(株)オリエンタルコンサルタンツ (株)オリエンタル群馬(地元企業) 宮下工業(株)
	協力企業	(株)アービカルネット	(株)垂水未来創造商社	川田建設(株)	溝口建設(株)	【指定管理者】 (株)第一ビルサービス	-

赤字：地元企業(市内・県内に本社・支社がある企業)

4 道の駅整備におけるPPP/PFI事業の事例

地元事業者主体の公民連携手法の推進 ▶ ローカルPFIの推進

- ▶ PPP/PFI手法の進化・多様化
- ▶ 地域社会・地域経済への貢献
- ▶ ローカルPFIの主な特長
 - ①地域事業者の参画、取引拡大、雇用機会
 - ②地域産材の活用（資材、食材等）
 - ③地域人材の育成（PFI経験等）



道の駅「伊豆ゲートウェイ函南」（静岡県函南町）

4 道の駅整備におけるPPP/PFI事業の事例

道の駅「伊豆ゲートウェイ函南」

課題

- ▶ 人口4万人弱の静岡県函南町では、2014年にインターチェンジが開通し、地域活性化への貢献が期待される一方で、観光客が町を素通りする可能性を問題視。

ローカルPFIによる効果

- ▶ 利用者数 当初想定：69万人/年⇒実績：164万人/年（H30）
- ▶ にぎわい創出：県外の利用者数割合が高い（県外45%、県内44%、町内11%）
- ▶ 地域経済活性化：地域事業者が代表企業となり地域ネットワーク活用
（町内事業所16者、個人46人が農産品を出荷）
- ▶ 地域雇用創出：90人弱の雇用機会を創出（道の駅の雇用の約4割が町在住者）
- ▶ 経済波及効果：隣接地に明太子メーカーのテーマパークが整備されたことにより、
集客面での相乗

道は施設数の割に公民連携事業の事例が少ない

理由① 事業規模が小さい

- ▶ 道の駅は他の公共施設（千曲市では体育館）と違い、大きくても2階建てであり、RC造ではなく、木造や鉄骨造(S造)であるため、事業規模（施設整備費）が小さい。

理由② グループ組成が大変

- ▶ 道路整備や屋内遊具広場、テナント誘致など道の駅以外の整備・運営が必要になった場合、様々な事業者と連携する必要があるが、異業種とのコネクションがないため、グループ組成が大変。

5

課題解決に向けた事業手法：EOI方式

EOI方式

くるくるなると(徳島県鳴門市) など

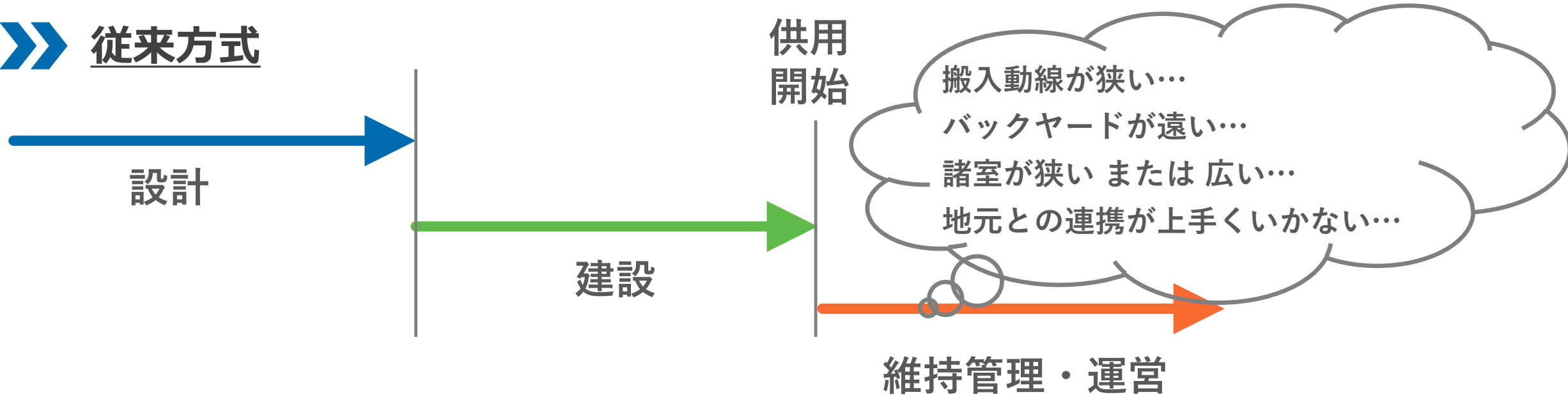
- ▶ 市が先行して運営事業者を選定したのち、運営事業者と協定を締結。
- ▶ 事業公募においては、その運営事業者を事業に参画させることを前提条件に設計・建設・維持管理事業者を公募。



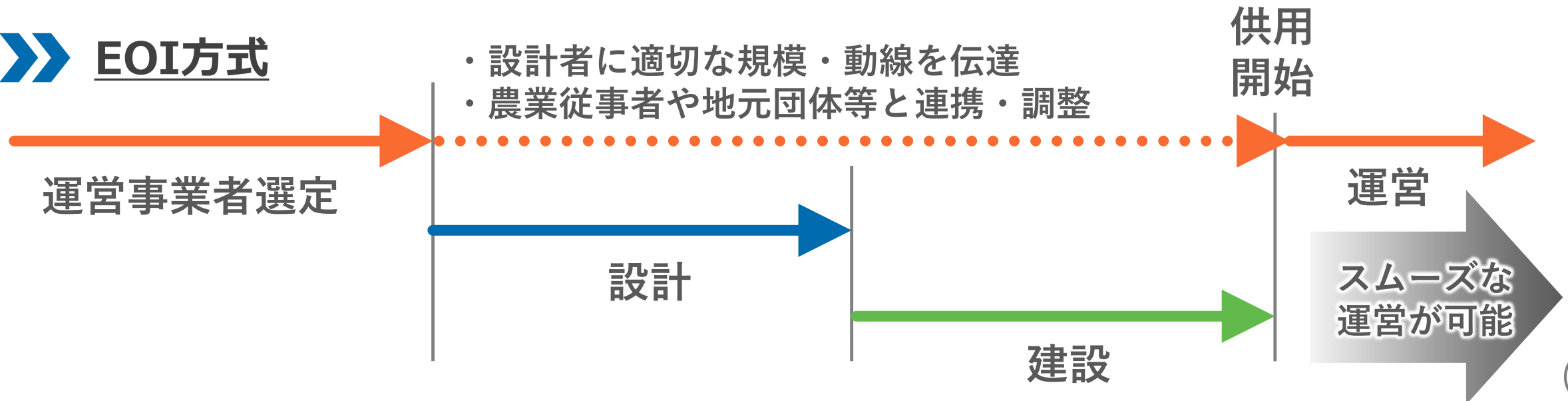
5

課題解決に向けた事業手法：EOI方式

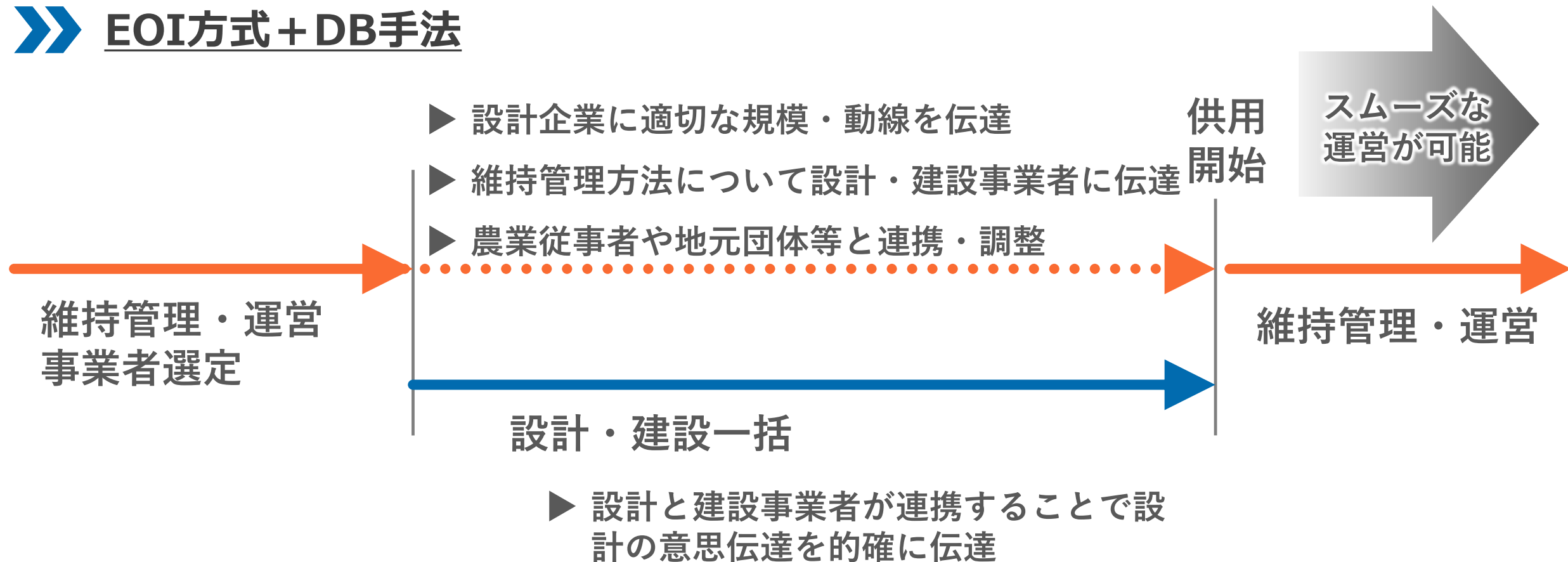
従来方式



EOI方式



EOI方式 + DB手法



6 公募型サウンディング調査

公募型サウンディング調査概要

▶ 参加事業者は「設計・建設 9者」「維持管理 2者」「運営 6者」の計17者。

種別	質問	回答
共通	事業手法について(1)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運営者を先行選定し運営事業者の意向を設計へ反映できる点を評価した事業者：6者 ・ EOI+DB方式への懸念のみを示した事業者：3者 ・ どちらともいえない回答をした事業者：6者 ・ 無回答の事業者：3者 ・ 運営・維持管理と設計・建設の分離による調整の複雑さ、期間の長期化により、施工費の物価上昇リスクが懸念
	事業手法について(2)	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI-BTO方式：「可能性はある」と回答した事業者：4者 ・ PFI-BTO方式：懸念点を回答した事業者：10者（うち、3者が「EOI+DB方式のほうが望ましい」と回答） ・ チーム組成が困難であること、地元事業者との連携が重要になることから、競争性が働かなくなる可能性がある。 ・ PFI方式は長期契約となることに対する懸念あり。物価変動に対するスライド条項等の適応を望む。 ・ 事業規模に比して、SPC組成等のコスト面でのデメリットあり。
	本事業への関心の有無について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関心があると回答した事業者は以下のとおり。 設計・建設企業事業者：6者 運営・維持管理事業者：5者 ・ 運営事業者は収益施設の規模が小さいことから、独立採算事業とした際の収益性を懸念する声もある。
	市への支援事項について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 非収益エリアの維持管理費については、市側の負担を求める。（2者） ・ 昨今の物価上昇に対して、スライドの適用やルールを設定を求める。（3者） ・ A、B工事だけでなく、内装や什器備品のC工事部分も市側の負担とすることや、事業者側の初期投資をなるべく少ない状態で引き渡すことを求める。（2者） ・ 測量や地盤調査を市にて事前に実施することを求める。（2者） ・ 工事期間中の周辺住民の理解への協力や運営期間中の広報支援を求める。（2者）

6

公募型サウンディング調査

公募型サウンディング調査概要

種別	質問	回答
建設企業	施工条件について	<ul style="list-style-type: none"> 学校や通学路が近接するため、騒音や振動への配慮や交通の安全性の確保が重要。 現況、敷地が水田であることから、地盤状況への懸念。大型重機の搬入による地盤耐性力の強度確保が課題。 敷地の高低差の取り扱いや、大規模な造成工事が必要と思われ、盛土規制や県条例等の留意が必要。
	事業費について	<ul style="list-style-type: none"> 原材料高騰や人手不足による施工単価の上昇は今後も続く。
	事業スケジュールについて	<ul style="list-style-type: none"> 「設計期間2年間・建設期間2年間」は概ね妥当・十分と回答した事業者：7者 「判断できない、無回答」とした事業者：2者 設計段階の遅延回避するため、運営事業者の方針や市の計画、パブリックコメント等の整理の必要性あり。
維持管理企業	業務範囲について	<ul style="list-style-type: none"> 観光情報コーナー運営や広報・情報発信など、収益が直接見込みにくい業務は、市の施策との役割分担、仕様水準の明確化、費用負担と裁量権のバランス整理が必要。 独立採算における仕様設定（人員配置、コンテンツ更新）次第で難易度が変わる。
	事業期間について	<ul style="list-style-type: none"> 期間は、10～20年を望む。 人材育成、修繕計画平準化、管理品質向上には長期が適する。

公募型サウンディング調査概要

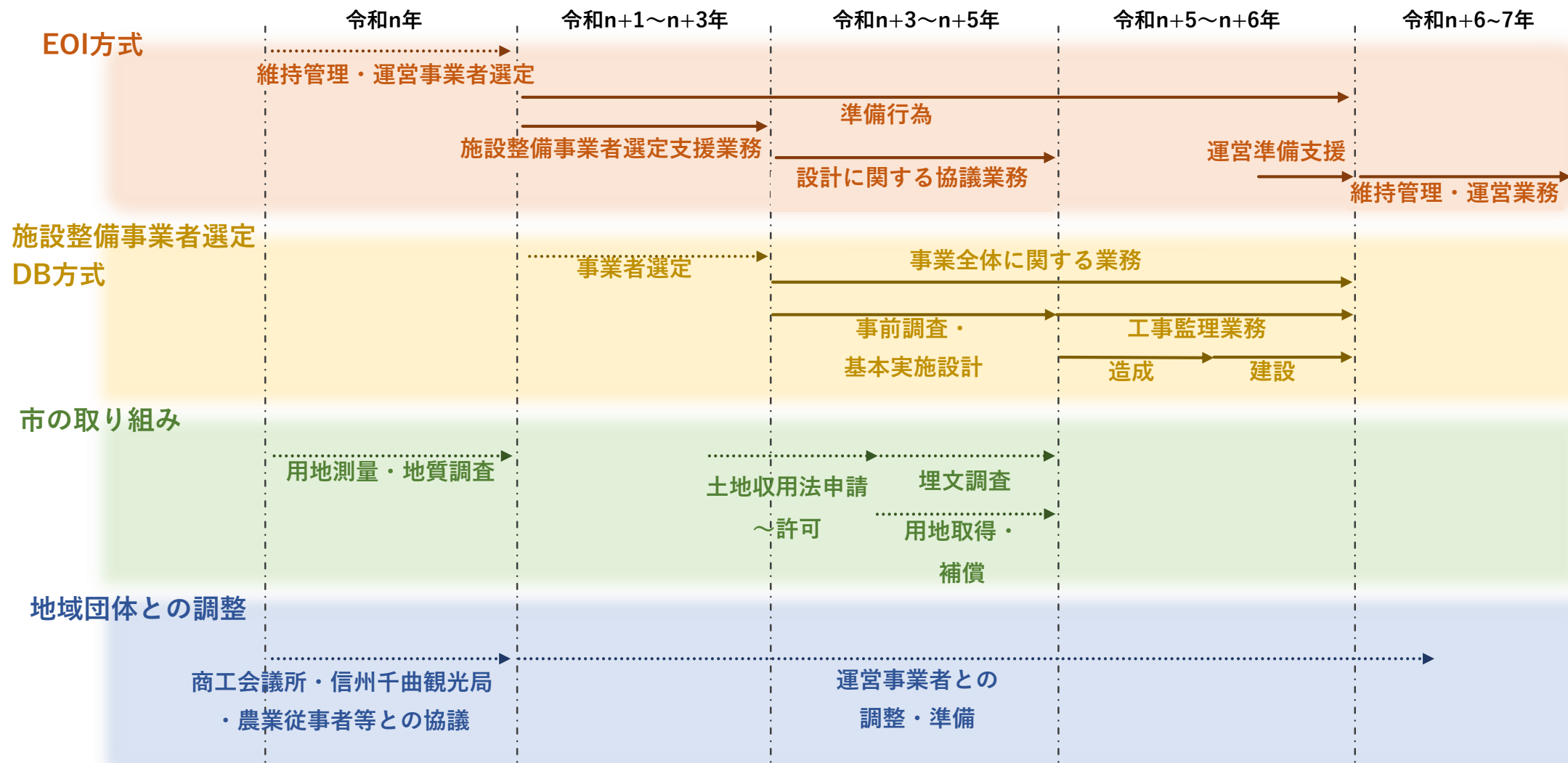
種別	質問	回答
運営 企業	事業アイデアについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道の駅を特徴づけし、目的施設化することができれば、一定の採算性がある。 ・ 多角化で収益安定化を図る提案が多数。
	アクセスについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ 時間帯別安全管理（減速帯、警備員、歩道拡幅・カラー舗装、通学見守り連携等）。 ・ 国道からの案内看板、連続サイン、デジタルマップ整備。 ・ 大型車専用動線・回転スペースの確保。 ・ 物理対策（歩道橋提案等）や出入口位置の再検討。 ・ 行政主導での警察協議、減速舗装などのハード対策。
	販売面積・飲食面積の規模について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現行案に対して、「面積が小さく拡大すべき」と回答した事業者：6者 ・ 現行案に対して、「適切」と回答した事業者：1者 ・ 物販は狭く、最低200㎡（バックヤード含む）が必要。 ・ バックヤードや冷蔵冷凍スペース確保の重要性は高い。
	業務範囲（経営支援）について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間負担で実施可能と回答した事業者：7者（うち、5者が条件によると回答） ・ JAや生産者、公的機関との連携・市の協力が不可欠。 ・ 費用負担・要求水準により実施難度が変わるため、役割分担と成果目標の明確化が必要。
	広域連携について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戸倉上山田温泉・棚田・果樹園との周遊促進等。 ・ 避難・備蓄の共有、自治体との合同訓練、物資中継拠点化。 ・ 太陽光・蓄電所の非常用電源機能、EV充電器設置（コストは行政負担を要望）。
	事業期間について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 10年～20年を希望する事業者：5者 ・ 5～7年を希望する事業者：2者

7

今後のスケジュール・課題

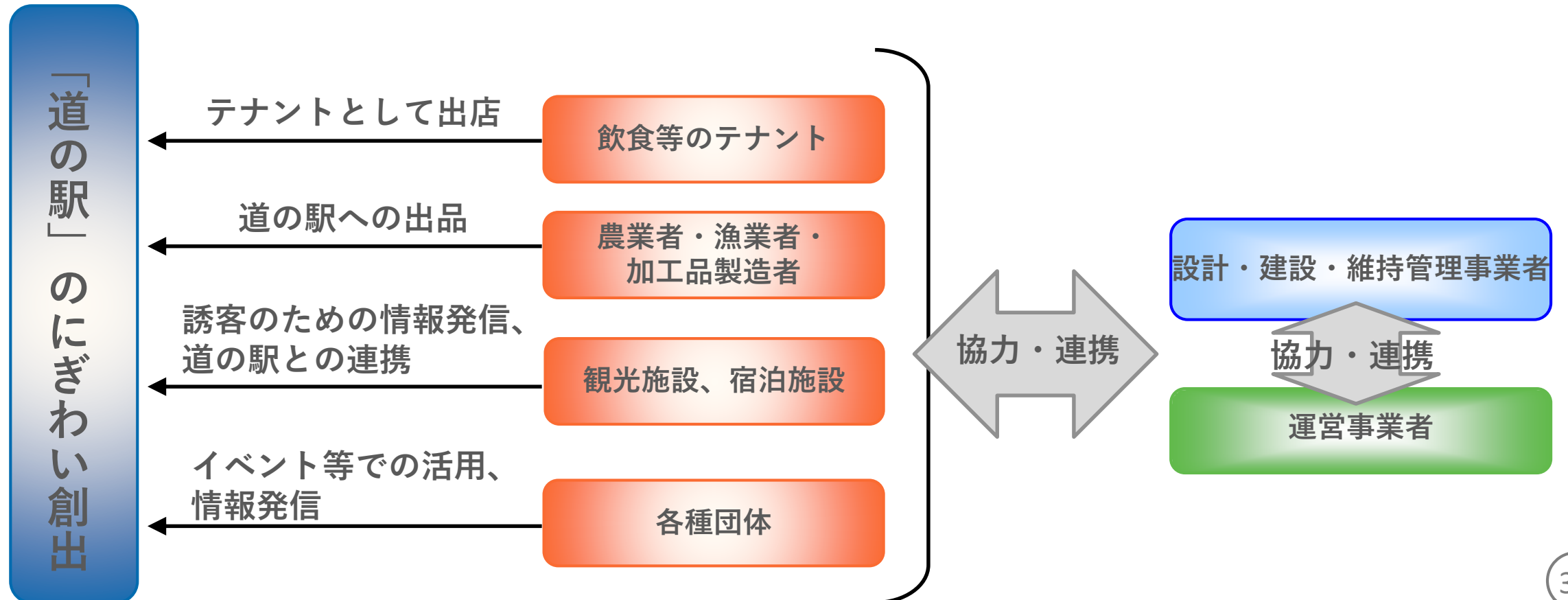
今後の想定スケジュール

n:維持管理・運営事業者選定期間による



8 より良い道の駅の実現に向けて…

- ▶ 公募において選定された運営事業者が道の駅の運営を担うが、その運営事業者だけでは商品もそろわないし魅力的なイベントも継続的に実施できない。
- ▶ もちろん設計・建設・維持管理事業者も同様。
- ▶ 道の駅の賑わいを継続的に創出するには地元事業者、市民のみなさんの関わりが重要。



ご清聴ありがとうございました