

# 千曲市地域防災拠点・道の駅における 官民連携事業手法に係る サウンディング型市場調査結果について

民間事業者との直接対話を通じ、本道の駅が市及び周辺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となるためのアイデアについて、提案を受け取り、道の駅のコンセプトにあった適切な官民連携による整備・維持管理・運営方法と民間事業者の市場性を把握することを目的に調査を実施しました。

## 1. スケジュール

表 1 スケジュール

項目	スケジュール
実施要領の公表	令和 7 年 12 月 3 日 (水)
直接対話の参加受付の締切	令和 7 年 12 月 12 日 (金)
直接対話の実施	令和 7 年 12 月 18 日 (木) ~25 日 (木)

## 2. 実施方法

Web 会議ツールを使用して、個別に 1 社 1 時間程度で実施しました。

## 3. 参加者

表 2 参加者の種別

区分	申し込み
設計・建設企業	9 者
維持管理企業	2 者
運営企業	6 者
参加合計	17 者

#### 4. 質問項目

市 HP 上に公表した様式 2\_調査票に基づき、回答項目にあわせて意見交換を実施しました。なお、様式 2 は事業者種別ごとに「建設企業用」「維持管理企業用」「運営企業用」の 3 点用意し、回答いただきました。質問項目は以下のとおりです。

表 3 質問項目

種別	質問項目	
共通	事業手法について (1)	本事業を EOI 方式（運営・維持管理）（独立採算）+DB 事業（設計・建設・工事監理）で実施することを想定しております。事業者として懸念事項等をご教示ください。
	事業手法について (2)	仮に、本事業を PFI 事業（設計・建設・維持管理・運営）の BTO 方式（維持管理・運営は独立採算事業）で実施する可能性の有無をご教示ください。 ない場合はその理由（懸念点等）をご教示ください。
	本事業への関心の有無について	本事業の事業条件等を踏まえ、関心有無についてご教示ください。 ない場合はその理由（ハードル）をご教示ください。
	市への支援事項について	対象地で事業を実施する上で、発注者側に求める（必要な支援）内容について、ご教示ください。
	その他	その他、懸念される事項や、ご意見等があればご教示ください。
建設企業	施工条件について	事業対象地の立地状況を鑑み、施工上の懸念事項はありますか。 例：資材置き場の確保が難しい、搬入・搬出が難しい など
	事業費について	概算事業費の妥当性について、施工実績などを参考にご教示ください。また、今後の物価上昇に伴う懸念事項についてもご教示ください。
	事業スケジュールについて	現時点で想定される事業スケジュールの妥当性について、ご教示ください。
維持管理企業	業務範囲について	維持管理の業務範囲について、維持管理業務を担う立場として懸念事項があればご教示ください。 また、「観光情報コーナー」「広報・情報発信」について、現時点では費用負担を「市」としておりますが、「民」となった場合、懸念事項はございますでしょうか。
	事業期間について	維持管理・運営を独立採算で実施する場合、運営期間として望ましい期間をご教示ください。

運営 企業	事業アイデアについて	立地特性や施設機能などを考慮し、事業採算性があると想定される自主事業や民間収益施設（用途、建築物等の規模・配置等）について、貴社のお考えをお聞かせください。
	アクセスについて	現時点の施設配置構成では、交差点やガソリンスタンドの出入口などから国道 18 号から直接アクセスすることは困難と判断し、北側の千曲市道 9130 号線からのアクセスを想定しております。しかし、隣接する小学校の登下校のルートであることから、時間規制・警備員の配置など安全性を確保する必要があると考えております。対象地へのアクセスについて、懸念事項等をご教示ください。
	販売面積・飲食面積の規模について	現案において、販売施設を 160 m <sup>2</sup> 、飲食施設を 279 m <sup>2</sup> としております。事業コンセプトや市の観光交流・産業振興への貢献、独立採算事業での実施などを考慮し、施設規模は適切であるかどうか、類似施設の実績などがあればその内容と合わせて、貴社のお考えをお聞かせください。
	業務範囲（経営支援）について	道の駅の経営支援として、出荷者協議会の立上げ、商品力強化、新商品開発、ブランド力向上及び観光力強化（HP や EC サイトの作成及び運営）等を想定しており、これらに関しては、民間事業者の費用負担で実施することが可能であるか、貴社のお考えをお聞かせください。
	広域連携について	本道の駅は観光面や防災面で市内の観光施設・宿泊施設と連携するなど広域的な連携を図っていくことを想定しております。広域的な連携を図る上で、効果的な方法や広域連携に必要な取り組み・工夫、市・地元団体の協力方法について、貴社としてのお考えをお聞かせください。
	事業期間について	維持管理・運営を独立採算で実施する場合、運営期間として望ましい期間をご教示ください。

## 5. 実施結果

表 4 実施結果

種別	質問	回答
共通	事業手法について(1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ EOI 方式で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（うち、5 者が懸念点を示した。）</li> <li>・ EOI+DB 方式への懸念のみを示した事業者：3 者</li> <li>・ どちらともいえない回答をした事業者：6 者</li> <li>・ 無回答の事業者：3 者</li> <li>・ 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される。</li> </ul>
	事業手法について(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI-BTO 方式で実施について、「可能性はある」と回答した事業者：4 者（うち、2 者が懸念点を示した。）</li> <li>・ PFI-BTO 方式で実施について、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）</li> <li>・ 無回答の事業者：4 者</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
	本事業への関心の有無について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 関心がある事業者は多かったが、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。</li> </ul>
	市への支援事項について	<p>複数者から出された意見を以下に抜粋する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 昨今の物価上昇に対して、スライドの適用やルールの設定を求める。（3 者）</li> <li>・ 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）</li> <li>・ 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）</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)</li> </ul>
建設 企業	施工条件 について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
	事業費 について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
	事業 スケジュール について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「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</li> <li>・ 「判断できない、無回答」とした事業者：2者</li> <li>・ 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をする必要性あり。</li> </ul>
維持 管理 企業	業務範囲 について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
	事業期間 について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 期間は、10～20年を望む。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
運営 企業	事業アイデア について	<p>事業方向性は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 多角化で収益安定化を図る提案が多数。</li> </ul>
	アクセス について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通学路との重複による安全リスク、渋滞時の生活道路流入、バス等大型車の動線等が課題。</li> <li>・ 国道からの動線の可能性を改めて検討する意見が1者からなされた。改善点としては、以下が挙げられた。</li> <li>・ 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)。</li> <li>・ 国道からの案内看板、連続サイン、デジタルマップ整備。</li> <li>・ 大型車専用動線・回転スペースの確保。</li> <li>・ 物理対策(歩道橋提案等)や出入口位置の再検討。</li> <li>・ 行政主導での警察協議、減速舗装などのハード対策。</li> </ul>

<b>販売面積・ 飲食面積の 規模について</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・現行案に対して、「適切」と回答した事業者：1者</li> <li>・物販は狭く、最低 200 m<sup>2</sup>（バックヤード含む）が必要。</li> <li>・バックヤードや冷蔵冷凍スペース確保の重要性は高い。</li> </ul>
<b>業務範囲 （経営支援） について</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間負担で実施可能と回答した事業者：7社（うち、5者が条件によると回答）</li> <li>・JA や生産者、公的機関との連携・市の協力が不可欠。</li> <li>・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。</li> </ul>
<b>広域連携 について</b>	<p>案として、以下が挙げられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸倉上山田温泉・棚田・果樹園との周遊促進等。</li> <li>・避難・備蓄の共有、自治体との合同訓練、物資中継拠点化。</li> <li>・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）。</li> </ul>
<b>事業期間 について</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10年～20年を希望する事業者：5者</li> <li>・5～7年を希望する事業者：2者</li> </ul>

## 6. 総括

### ● 手法選択について

- ・ EOI+DB 方式は、運営者の意向を設計に反映できるという点で多く評価されました。
- ・ PFI 方式でも問題ないという意見も複数ありました。実施時はリスク分担と支払スキーム設定が必須と考えられます。

### ● 独立採算制について

- ・ 広大な敷地に対し収益面積が小さく、非収益面積が大きいことから、独立採算事業とする場合、非収益部分の維持管理費がリスクであるという意見が多く挙げられました。
- ・ 市負担と民間の負担の分担を検討し、整理することが重要です。市の負担分を抑えつつ、民間事業者の独立採算で運営可能なスキームとする必要があります。

### ● 設計・面積配分について

- ・ 円滑な事業推進には、運営者意向の早期反映が重要です。
- ・ 利用者のスペースだけでなく、バックヤードの充実や可変的な面積運用も取り入れるべきとの意見が挙げられました。
- ・ 事業が長期にわたることから、昨今の物価上昇を加味し、物価スライドを取り入れるだけでなく、要求水準に最低有効面積の設定を盛り込む意見も挙げられました。

### ● スケジュールについて

- ・ 市が提示した設計期間 2 年・建設期間 2 年は問題ないとの意見が多数ありました。
- ・ 維持管理期間は 10 年～20 年ほどが望ましいとの意見が多数ありました。
- ・ 運営期間は 10～20 年ほどが望ましいとの意見が多数ありました。

### ● アクセス性について

- ・ 通学路対策・視認性向上・サイン計画・大型車動線など、ハードとソフトの両面で市の対応を求める意見が挙げられました。

### ● 物価上昇への対応について

- ・ 多くの事業者から物価上昇へのスライドの適用の内容昨今の物価上昇を加味し、物価・人件費上昇への調整の仕組みづくりが必要です。