

桶川市「道の駅」整備事業に係る  
民間活力導入可能性調査業務委託仕様書  
(案)

平成29年4月

桶川市市民生活部

目次	頁
<b>第1章 総則</b>	
第1条 適用	1
第2条 目的	1
第3条 定義	1
第4条 資料の貸与	1
第5条 打合せ等	1
<b>第2章 業務</b>	
<b>第1節 高速バス及び路線バス等ニーズ調査</b>	
第6条 市場調査等	1
<b>第2節 民間活力導入可能性調査</b>	
第7条 民間活力の導入手法の整理	2
第8条 民間活力の導入範囲の整理	2
第9条 事業スキームの構築	2
第10条 市場調査の実施	2
第11条 VFMの算定	2
第12条 総合評価	2
<b>第3章 成果等</b>	
第13条 成果品	2
<b>第4章 雑則</b>	
第14条 その他	3
<b>《参考》「道の駅」(仮称)おけがわ計画地概要</b>	
【1】計画地の概要表	4
【2】桶川市第五次総合振興計画による位置付け	5
【3】整備計画における配置計画	6

桶川市「道の駅」整備事業に係る  
民間活力導入可能性調査業務委託仕様書（案）

## 第1章 総則

（適用）

第1条 本仕様書は、桶川市が委託する「桶川市「道の駅」整備事業に係る民間活力導入可能性調査業務委託（以下、「本業務」という。）」に適用する。

（目的）

第2条 本業務は、桶川市が実施する「桶川市「道の駅」整備事業（以下、「本事業」という。）」において、平成28年度に実施した「桶川市「道の駅」整備計画や桶川市「道の駅」整備事業に係る対話型市場調査の結果（以下、「整備計画等」という。）」を踏まえ、本事業に最適な事業スキームを明らかにするものとする。

（定義）

第3条 本仕様書において、桶川市を「発注者」といい、契約に基づき業務を履行するものを「受託者」という。

（資料の貸与）

第4条 発注者は、本業務の履行にあたり必要と認められる次の資料を受託者に貸与するものとする。

- (1) 桶川市「道の駅」整備計画（平成29年1月）
- (2) (仮称)「道の駅おけがわ」管理運営等計画報告書（平成27年3月）
- (3) 桶川市「道の駅」基本計画（案）（平成26年12月）
- (4) 桶川市「道の駅」整備事業に係る対話型市場調査実施結果概要（平成29年3月）
- (5) 桶川市第五次総合振興計画・後期基本計画（平成28年4月）
- (6) 桶川市都市計画マスタープラン（平成25年3月）
- (7) 桶川市公共施設配置基本計画（平成27年3月）
- (8) その他、必要と認められる資料

（打合せ等）

第5条 本業務を適正かつ円滑に実施するため、管理技術者は、発注者と綿密な連携をとり、適宜、業務内容の方針及び条件等について打合せを行うものとする。また、主要な打合せには、必ず出席するものとする。

## 第2章 業務

### 第1節 高速バス及び路線バス等ニーズ調査

（市場調査等）

第6条 「道の駅」の整備にあわせ、高速バス及び路線バス等の新規路線を構築し、市民や「道の駅」利用者の利便性を向上できないか調査するため、バス事業者にヒアリング調査を実施し、必要に応じて配置計画へ反映する。

## 第2節 民間活力導入可能性調査

(民間活力の導入手法の整理)

第7条 整備計画等を踏まえ、本業務の検討対象となる民間活力の導入手法を整理する。

(民間活力の導入範囲の整理)

第8条 整備計画等を踏まえ、本事業における施設整備・維持管理・運営等について、民間活力を導入する範囲を整理する。

(事業スキームの構築)

第9条 第7条及び第8条で整理した事業手法について、本事業で実施する場合の事業方式（PFI方式やDBO方式等）、事業形態（独立採算、サービス購入等）、事業期間、法制度上の課題及び補助金の有無等の条件を整理し、事業スキームを構築する。また、事業スキームの構築にあたっては、官民のリスク分担のあり方を検討する。

(市場調査の実施)

第10条 第7条から前条までの検討結果を踏まえ、事業概要書を作成し、民間事業者の本事業に対する意見・要望及び参加意向を把握するため市場調査を実施する。また、市場調査の結果の整理・分析を行い、本事業を通じて実施が期待される民間収益事業を整理し、必要に応じて事業スキームに反映する。

(VFMの算定)

第11条 本事業の実施にあたり、必要となる概算事業費（設計費、建築費、維持管理費、運営費、調査費等）を想定するとともに、金融機関からの借入比率、金利、割引率等の算定条件を整理する。これらをもとに、PSC（従来方式による総事業費）と本調査で構築した事業スキームによるライフサイクルコスト（総事業費）を比較し、VFMを算定する。検証にあたっては、交付金等の適用についても考慮する。

(総合評価)

第12条 前条までの検討結果を踏まえ、本事業への民間活力の導入について定量的かつ定性的な総合評価を行い、最適な事業スキームを確定する。また、当該事業スキームを実施する場合の課題や事業スケジュールについて整理する。

## 第3章 成果等

(成果品)

第13条 本業務における成果物等一式は、次に掲げるものとする。

- (1) 民間活力導入可能性調査報告書 2部
- (2) 民間活力導入可能性調査概要版 2部
- (3) 上記電子データ 1式

※その他特に定めのない事項については埼玉県建築工事委託業務実務要覧（共通仕様書）によるものとする。

## 第4章 雑則

(その他)

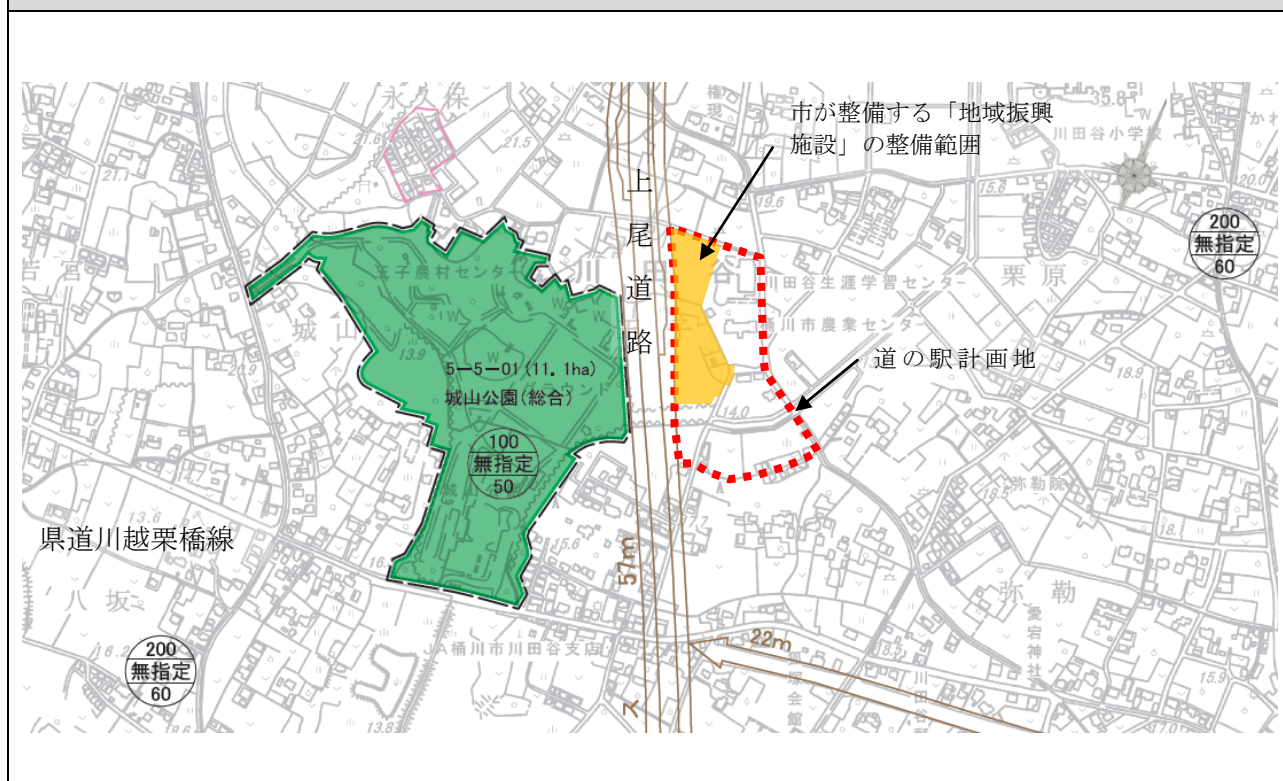
第14条 本仕様書に定めのない事項又は委託内容の変更については、発注者・受託者協議の上、決定するものとする。

《参考》「道の駅」(仮称) おけがわ計画地概要

【1】計画地の概要表

所在地	桶川市大字川田谷地先
計画地面積	約 12,800 m <sup>2</sup>
所有構成	市有地 約 7,400 m <sup>2</sup> 、民地 約 5,400 m <sup>2</sup> ※民地約 5,000 m <sup>2</sup> は、市が借用中
供給処理施設	電気、水道
接続先道路	上尾道路(標準断面 57m)、市道 68 号線(幅員 5m)
周辺公益施設の状況	川田谷生涯学習センター(延床面積 3,234 m <sup>2</sup> ) 桶川市農業センター(延床面積 626.31 m <sup>2</sup> ) 城山公園(10.3ha)
都市計画制限等	市街化調整区域 用途地域の指定のない地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
その他	農業振興地域(一部農用地区域を含む) 雨水排水流出抑制施設の設置(950 t/ha) 本事業の計画地に隣接し、国が整備する道路利用者の休憩施設(約 17,300 m <sup>2</sup> )の整備を予定
上位計画関係	第五次総合振興計画基本構想:川田谷地区におけるコミュニティ拠点、観光まちづくり拠点

広域図(都市計画図)



## 【2】桶川市第五次総合振興計画による位置付け

- ① 計画地は、桶川市第五次総合振興計画基本構想にコミュニティ拠点・観光まちづくり拠点として位置付けられています。詳細は、当市HPからご覧いただけます。

H P アドレス <http://www.city.okegawa.lg.jp/shisei/46/175/176/p000010.html>

桶川市第五次総合振興計画（抄）

（2）土地利用構想

【拠点の形成】

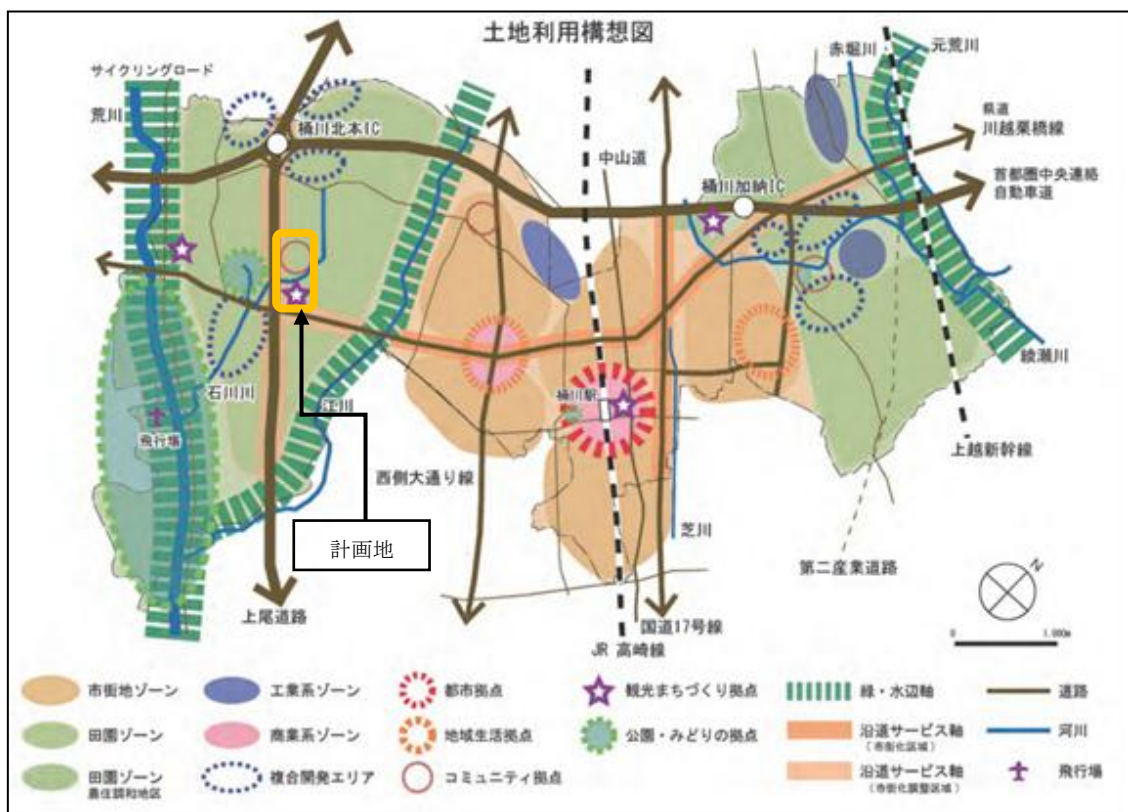
⑧コミュニティ拠点

コミュニティ拠点では、地域の人々が集い交流し、文化・伝統の継承やコミュニティの充実を図ります。また、集会施設や学校、公園、広場を活用し、日常生活に必要な機能の充実に努め、地域の活性化を図ります。

⑨観光まちづくり拠点

観光まちづくり拠点については、（中略）さらに、道の駅など地域の活性化施設を川田谷地区交通利便性が優れる広域幹線道路沿道に整備し、観光まちづくり拠点の形成を進めます。

### 【桶川市第五次総合振興計画土地利用構想図】



### 【3】整備計画における配置計画

整備計画において、国と市の整備範囲を確定させるために作成した配置計画図は次のとおりです。配置計画は、今後の検討の中で変更する場合があります。

