

桶川市道の駅整備事業

特定事業の選定

令和4年2月

桶 川 市

桶川市（以下「本市」という。）は、令和 3 年 9 月 30 日に実施方針を公表した桶川市道の駅整備事業（以下「本事業」という。）について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に準じ、特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定に準じ、特定事業の選定における評価結果を公表する。

令和 4 年 2 月 22 日

桶川市長 小野 克典

目 次

1. 事業の概要	4
(1) 事業の名称.....	4
(2) 事業の対象となる公共施設等の名称	4
(3) 公共施設の管理者等	4
(4) 事業の目的.....	4
(5) 事業の概要.....	5
(6) 特定事業の業務内容	6
(7) 事業方式.....	7
(8) 事業期間	7
(9) 事業スケジュール	7
(10) 事業者の収入.....	7
(11) 事業者が支払う料金等.....	9
(12) 自主事業に係る使用料等	9
(13) 立地に関する事項.....	9
(14) 本施設の計画に関する事項.....	9
2. DBO 事業として実施することの客観的評価	11
(1) 評価方法	11
(2) 定量的評価.....	12
(3) 定性的評価.....	13
3. 総合的評価	13

1. 事業の概要

(1) 事業の名称

桶川市道の駅整備事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の名称

道の駅（仮称）おけがわ

(3) 公共施設の管理者等

桶川市長 小野 克典

(4) 事業の目的

市においては、平成 27 年に、市域の北部を横断する首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）の埼玉県内の区間が全線開通し、平成 28 年には、市域の西部を縦断する国道 17 号上尾道路（以下「上尾道路」という。）の I 期区間（宮前 IC～桶川北本 IC）が全線開通（一部暫定二車線）している。また、市の中央部を国道 17 号が南北を縦断し、県道川越栗橋線（県道 12 号線）が東西を横断している。

市は、こうした広域交通網の結節点という交通利便性を活かし、不特定多数のドライバーの安全運転への寄与や市の地域活性化の拠点として活用することを目的とし、「魅力発信」「交流拠点」「防災拠点」の役割を掲げ、本事業を推進するため、『桶川市「道の駅」基本構想（平成 24 年）』を策定した。

また、道の駅のテーマ及びコンセプトを定め、施設整備とゾーニングの方針及び事業の進め方等をまとめた『桶川市「道の駅」基本計画（平成 26 年）』（以下「基本計画」という。）を策定した。

平成 27 年には、国土交通省関東地方整備局より地域活性化の拠点となる企画の具体化に向け、地域での意欲的な取組みが期待できる『重点「道の駅」候補』に選定された。この選定を受け、国からの支援の一環として、『道の駅おけがわアドバイザー会議』が実施され、専門家の方々から道の駅整備に対するご意見をいただいている。

平成 29 年には、基本計画等の既往計画や専門家の方々からのご意見を基に、国土交通省関東地方整備局大宮国道事務所（以下「国道管理者」という。）との一体型整備による計画の具現化を図ることを目的に、相互に連携・調整された土地利用計画、基盤整備計画及び建築物基本構想を検討し、パブリック・コメントを実施した上で、『桶川市「道の駅」整備計画』（以下「整備計画」という。）を策定した。併せて、整備計画の内容を踏まえ、国道管理者と市との間で「道の駅『（仮称）おけがわ』事業に関する協定書』を締結した。

同年には、民間活力導入の可能性についても検討し、平成30年には、その検討結果を踏まえ、本事業を、より効率的・効果的に実施していくため、民間活力を導入する方針を決定した。

本事業は、これまでの検討に基づき、民間活力を導入し、新たに設置する道の駅（以下「本道の駅」という。）の整備・運営を行うものである。

本事業において、市は、道路利用者に対する休憩の場、市の地域資源をアピールし地域の魅力を伝える情報発信の場、訪れる人々と地域の人々が交流する新たな憩いの場としての道の駅の実現を目指すとともに、広域交通網の結節点に位置する防災拠点の実現を目指している。

また、本道の駅の整備・運営を通じ、休憩施設の利便性向上、地域の特色を活かした農業振興・商工業振興・観光振興、地域関連団体との協働や地域資源を活用したコミュニティーの形成を期待するものである。

なお、本事業における整備の方針について以下に示す。

整備の方針

【全体コンセプト】

- ・ べに花や宿場町などの地域資源の発信と周辺の自然環境と調和した憩いの場の形成

【休憩機能の利便性向上】

- ・ 高齢者、妊婦、子ども連れ、ペット連れ、サイクリスト等、全ての利用者が使いやすい配慮

【農業振興・商工業振興】

- ・ 消費者ニーズの把握と生産者へ反映する仕組み作り
- ・ 地域の特色を活かした6次産業化の拠点
- ・ 観光協会や農業者と連携した農商工連携の推進

【観光振興・コミュニティー機能】

- ・ 広域交通網の結節点という利点を活かした市内観光の入り口
- ・ 宿場町という歴史や文化、べに花等の地域資源の活用

【防災施設】

- ・ 広域交通網の結節点という利点の活用や、近隣の広域防災拠点施設との連携
- ・ 平時の機能を災害時にも最大限活用

(5) 事業の概要

本事業は、民間の経営能力及び技術的能力を活用することにより、より効率的かつ効果的に実施できる事業（以下「特定事業」という。）として、本道の駅のうち、市が整備する施設（以下「本施設」という。）の整備、維持管理、運営、及び国道管理者が整備する施設（以下「国施設」という。）の維持管理を実施するものである。

(6) 特定事業の業務内容

特定事業として事業者が実施する主な業務は、次の①から⑤に掲げるものとし、各業務の詳細については、募集要項公表時に示す。

① 統括管理業務

- ・ 全体統括業務
- ・ 経理・財務報告業務
- ・ セルフモニタリングの実施業務

② 施設整備業務

ア 設計等業務

- ・ 調査業務
- ・ 設計業務

イ 建設業務

- ・ 建設業務

ウ 工事監理業務

- ・ 工事監理業務

③ 開業準備業務

- ・ 什器・備品の調達業務
- ・ 運営体制の構築業務（運営体制の構築、運営マニュアル等の作成等）
- ・ 開業関係イベントの実施業務
- ・ 事前広報業務
- ・ 開業準備期間中の維持管理業務
- ・ 農産物直売所、観光物産館、加工所の運営準備業務

④ 維持管理業務

- ・ 建築物維持管理業務
- ・ 設備保守管理業務
- ・ 外構維持管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 安全管理・警備業務

⑤ 運營業務

- ・ 物販施設運營業務
- ・ 飲食施設運營業務
- ・ 観光情報提供施設運營業務
- ・ イベントスペース及びドッグラン等の利用管理業務
- ・ 自動販売機の管理業務
- ・ イベント等の実施業務

- ・ 広報業務
- ・ 総務業務

(7) 事業方式

本事業は、公共施設等の管理者等である市が、事業者と締結する本事業に係る契約（基本契約、設計建設工事請負契約、維持管理業務及び運営業務に係る協定（以下「指定管理者基本協定」という。）を指し、以下、個別に又は総称して「事業契約」という。なお、本事業に係る各契約の名称や構成は、募集要項公表までに変更となる場合がある。）に従い、事業者が施設の設計・建設から維持管理・運営までを一体で行う DBO(Design Build Operate)方式で実施する。

また、本事業は、必要な事業費を市が負担することにより実施するが、物販施設、飲食施設の維持管理及び運営については、事業者が事業で得られる収入により必要な費用を充当する独立採算型事業として実施する。

なお、市は、維持管理・運営にあたっては、本施設を地方自治法第 244 条に定める公の施設と位置づけ、事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づく指定管理者として指定する予定である。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の効力を発する日（市議会の議決の日）から令和 22 年 3 月 31 日までとする。

(9) 事業スケジュール

事業スケジュールは次のとおり予定している。

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| ・ 基本協定の締結 | 令和 4 年 9 月上旬 |
| ・ 仮契約の締結 | 令和 4 年 10 月上旬 |
| ・ 事業契約の締結
（指定管理者基本協定を除く） | 令和 4 年 12 月頃(市議会の議決) |
| ・ 指定管理者の指定 | |
| ・ 指定管理者基本協定の締結 | 令和 5 年 9 月頃～
令和 6 年 12 月頃(市議会の議決) |
| ・ 施設整備（設計・建設） | 事業契約の締結日～令和 7 年 1 月頃 |
| ・ 引渡し | 令和 7 年 1 月頃 |
| ・ 開業 | 令和 7 年 3 月頃 |
| ・ 維持管理・運営 | 開業日～令和 22 年 3 月 31 日(約 15 年間) |

(10) 事業者の収入

1) 対価の支払い

本事業における対価の支払いは以下のとおりである。なお、支払い方

法の詳細については、募集要項公表時に示す。

ア 統括管理業務に係る対価

市は、統括管理業務の対価を、事業期間を通じて事業者を支払う。

イ 施設整備業務に係る対価

市は、施設の「設計業務、建設業務、工事監理業務」の対価を、施設の引渡し後、事業者を支払う。

ウ 開業準備業務に係る対価

市は、開業準備業務のうち、事業者の独立採算事業として実施される業務を除く業務の対価を、開業準備業務の終了後に事業者を支払う。

エ 維持管理業務及び運営業務に係る指定管理料

市は、維持管理業務及び運営業務のうち、事業者の独立採算事業として実施される業務を除く業務の対価として、指定管理料を、事業期間を通じて事業者を支払う。

なお、指定管理料は、事業者の提案による公の施設の利用料金収入の見込額を控除した金額とする。

2) 利用者から得る収入

本事業の実施において、各業務の対価以外に事業者が得られる収入は以下のとおりである。なお、支払い方法の詳細については、募集要項公表時に示す。

ア 公の施設の利用料金収入

本事業では、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項の規定に基づき、公の施設となる部分の利用者から公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を指定管理者の収入として收受させることができる「利用料金制度」を導入する。

そのため、事業者は、指定管理者として、本道の駅の利用に係る利用料金を、自らの収入とすることができる。

イ 物販施設の運営による収入

事業者は、物販施設の運営によって得られる売上（出荷者から得る販売手数料及び仕入品等の販売による売上）を、自らの収入とすることができる。

ウ 飲食施設の運営による収入

事業者は、飲食施設の運営によって得られる売上を、自らの収入とすることができる。

エ 自動販売機の運営による収入

事業者は、事業者が設置した自動販売機の売上を、自らの収入とすることができる。

3) 自主事業による収入

事業者は自らの提案による自主事業を独立採算事業として実施し、その売上を収入とすることができる。

(11) 事業者が支払う料金等

事業者は、本事業の実施にあたり、以下の料金等を市又は該当施設の指定管理者に支払うものとする。

1) 施設運営に係る納付金

事業者は、物販施設・飲食施設の売上に応じた納付金を市に支払うものとする。なお、納付金の算定方法については、要求水準書に示すとともに、支払い方法の詳細については、募集要項公表時に示す。

2) 自動販売機設置に係る料金等

事業者は、売上げに一定の料率を乗じて算定した金額を自動販売機設置に係る料金等として、市に支払うものとする予定である。詳細については、募集要項公表時に示す。

(12) 自主事業に係る使用料等

事業者は、自主事業の実施にあたり、関連する条例等に従い、使用料等を支払うものとする。なお、必要な使用料等は、要求水準書に示すとともに、支払い方法の詳細については、募集要項公表時に示す。

(13) 立地に関する事項

本施設の立地の概要は以下のとおりである。

表 1 立地の概要

項目	市敷地	(参考) 国敷地	備考
所在地	埼玉県桶川市大字川田谷地内		
敷地面積	約 1.2ha	約 1.7ha	計約 2.9ha
都市計画	区域区分	市街化調整区域	同左
	建蔽率	60%	同左
	容積率	200%	同左
	日影規制	5 -3 /4m	同左
現況の土地利用	造成済み	造成中	
土地の所有者	桶川市	国道管理者、桶川市	

(14) 本施設の計画に関する事項

本施設の計画の概要は以下のとおりである。

- ・ 施設規模 1,750 m² (市敷地)

表 2 本事業に係る施設の概要

対象施設	主な必要諸室等
物販施設	農産物直売所、観光物産館、最寄品販売コーナー、加工所、共用部（レジ、バックヤード等）
飲食施設	飲食施設
休憩施設	休憩所、観光情報提供施設、交通情報提供施設、赤ちゃんの駅、トイレ、24 時間トイレ ^(※1) 、公衆電話 ^(※2) 、喫煙所
管理施設及び共用部	事務室、更衣室・従業員休憩所、従業員トイレ等、共用部（エントランス、通路等）、設備スペース、搬入スペース
防災施設	防災倉庫、防災トイレ、非常用発電設備
駐車場	駐車場、車両用通路、歩行者用通路、駐輪場、自転車用スタンドラック、歩行者用屋根 ^(※2) 、付属施設（照明・案内標示他）
外構・広場・緑地	イベントスペース、ドッグラン、緑地その他
インフラ等	インフラ引込配管・配線、調整池（雨水貯留施設、雨水浸透施設等）
その他	河津桜看板 ^(※2) 、道の駅道路標識（圏央道敷地） ^(※3) 、道の駅案内看板（県道 12 号線） ^(※3) 、農業センター敷地内道路 ^(※3) 、生涯学習センターまでの通路

※1 国敷地内に設ける国の施設であり、本事業では維持管理を業務の対象としている。

※2 国敷地内に設ける市の施設を含み、本事業では、施設整備、維持管理を業務の対象としている。

※3 本敷地外に設ける市の施設であり、本事業では、施設整備を業務の対象としている。

2. DBO 事業として実施することの客観的評価

(1) 評価方法

1) 特定事業の選定基準

本事業を、PFI 法に準じ、特定事業として実施することにより、本市が従来手法で実施する場合と比べて、事業期間を通じた本市の財政負担の縮減を期待できる場合、または本市の財政負担が同一の水準にある場合において、公共サービスの水準の向上を期待できることを、選定の基準とした。

2) 定量的な評価（財政負担額の評価）

本市が従来手法で本事業を実施する場合の財政負担の総額と、DBO 事業として実施する場合の本市の財政負担の総額を算出し、これを現在価値に換算し、比較することで評価を行った。

3) 定性的な評価（サービス水準等の評価）

以下の視点で、本事業を DBO 事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

- ・ サービスの質の向上及び維持
- ・ リスク分担の明確化とリスク管理の最適化
- ・ 統括管理業務の実施による効率的かつ効果的な事業の実施

(2) 定量的評価

1) 定量的評価の前提条件

本事業において、本市が自ら実施する場合の本市の財政負担額と DBO 事業として実施する場合の本市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

表 3 財政負担額の算定に係る前提条件

項目	本市が従来手法で実施する場合	特定事業として実施する場合	算定の根拠
財政負担額の主な内訳	【収入】 ①使用料収入	【収入】 ①使用料収入	①は、従来手法である場合、指定管理者の変更がある年度における収入が一定の割合で減少するものと設定。
	【支出】 ①施設整備費 ②開業準備費 ③維持管理費 ④運営費 ⑤統括管理費	【支出】 ①施設整備費 ②開業準備費 ③維持管理費 ④運営費 ⑤統括管理費 ⑥SPC 設立費	①、②、③、④、⑤は、特定事業として実施する場合は、従来手法で実施する場合に比べて、一定の割合の縮減が実現すると設定。
財源	①一般財源 ②地方債	①一般財源 ②地方債	
物価上昇率	考慮しない		
割引率	1.21%		

※1 物価上昇率は考慮しない。

※2 割引率は長期国債の利率を参考に設定した。

※3 これらの前提条件は、VFM を算定する上で、本市が独自に設定したものであり、入札における実際の入札参加者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない

2) 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、本市が自ら実施した場合の本市の財政負担額と DBO 事業として実施する場合の本市の財政負担額を事業期間中にわたって算出し、現在価値換算額で比較すると、DBO 事業として実

施することにより、本市が自ら実施した場合と比較して、約 10.1%の財政負担額の軽減が見込まれる。

(3) 定性的評価

本事業を DBO 事業として実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

1) サービスの質の向上及び維持

事業者が有する専門的知識やノウハウを活用することにより、施設の機能性や利便性、安全性が向上し、利用者ニーズに対応した低廉かつ良質なサービスの提供が期待できる。また、モニタリングにより、長い事業期間にサービスの質の低下が認められた場合は、事業者への支払いを減額する仕組みを取り入れることにより、適切なサービスの質を維持することが期待できる。

2) 一括発注による事業の効率化

本市が本事業を従来型事業として実施する場合と比べて、本事業を DBO 事業として設計から建設、維持管理・運営まで事業者に委ねることにより、運営・維持管理を実施する事業者の意向を踏まえた施設整備が可能となり、事業の合理化・効率化が期待できる。

3) リスク分担の明確化とリスク管理の最適化

発生するリスクをあらかじめ想定し、その責任分担を本市および事業者の間で明確にすることによって、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、事業目的の効率的な遂行や安定した事業の実施が期待できる。

3. 総合的評価

本事業は、DBO 事業として実施することにより、本市が従来手法で実施した場合と比較して、定量的評価に示した本市の財政負担額約 10.1%の縮減に加え、定性的評価に示した効果も期待できる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI 法第 7 条の規定に準じ、特定事業として選定する。