

# 道の駅あつみ移転整備事業 特定事業の選定について

鶴岡市（以下「本市」という。）は、令和4年12月27日に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「法」という。）第5条第3項の規定に準じ、道の駅あつみ移転整備事業に関する実施方針を公表した。今般、法第7条の規定に準じ、道の駅あつみ移転整備事業を特定事業として選定したので、法第11条の規定に準じ、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和5年3月10日

鶴岡市長 皆川 治

## 1. 事業の概要

### (1) 事業名称

道の駅あつみ移転整備事業（以下「本事業」という。）

### (2) 事業の対象となる公共施設等の名称

本事業の対象施設は、以下の 1) 本施設、2) 国施設、3) 市道中道奥田線、及び 4) 鼠ヶ関川親水護岸により構成するものとする。

本事業の対象施設のうち、1) 本施設及び 2) 国施設により構成する施設（以下「本公共施設」という。）は、「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）を満たすものとして整備すること。

#### 1) 本施設

本事業において、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）が設置し、維持管理及び運営業務を行う公共施設。

- ① 地域振興施設（トイレ、農林水産物・物販施設、フードコート、荷捌き室、子ども休憩スペース、事務室、その他共用部）
- ② イベント広場
- ③ 雨水貯留施設
- ④ 外構等屋外施設（駐車場（アプローチ車路を含む）、植栽・緑地、歩行者空間、サービス動線、案内標識・案内板、外灯、廃棄物庫、その他）
- ⑤ 提案施設（※）

※「⑤ 提案施設」とは、事業者が自らのアイデア及びノウハウを活かした整備・運営等を行うことが出来、かつ、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設。

#### 2) 国施設

本事業において事業者が設置し、所有権を国に移転した後、本市が管理を行う公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う公共施設。

- ① 24h トイレ
- ② 道路・観光情報コーナー
- ③ 子育て支援施設
- ④ 防災施設（非常用自家発電設備、貯水槽）
- ⑤ 外構等屋外施設（駐車場（アプローチ車路を含む）、植栽・緑地、歩行者空間、案内標識・案内板、外灯、その他）

### 3) 市道中道奥田線

本市が整備し、管理を行う公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う予定の公共施設。

- ① 市道中道奥田線

### 4) 鼠ヶ関川親水護岸

本市が設置し、県管理河川について市が河川占用を行う予定の公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う予定の公共施設。

- ① 鼠ヶ関川親水護岸

## (3) 事業内容

本事業においては、実施方針の公表にて示したとおり、事業者が以下の業務を実施するものとする。

- ① 本公共施設の施設整備（設計及び建設・工事監理等）に関する業務
- ② 本施設の維持管理及び運営に関する業務
- ③ 国施設、市道中道奥田線及び鼠ヶ関川親水護岸の維持管理に関する業務

## (4) 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に準じ、本施設の管理者等である本市が、事業者と締結する本事業の実施に係る契約（基本契約、設計建設請負契約、維持管理・運營業務委託契約、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約を指すものとし、以下これらを併せて「基本契約等」という。）に従い、事業者が、本公共施設の設計及び建設等の業務を行い、基本契約に定める事業期間が終了するまでの間、本公共施設等の維持管理及び運營業務を遂行する DBO (Design Build Operate) 方式により実施する。

なお、本施設は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定による公の施設とし、これら公の施設の運営にあたっては、事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定する予定である。

## (5) 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日より令和 24 年 3 月 31 日（維持管理・運営期間は約 15 年間）までとする。

## (6) 公共施設等の立地条件及び規模

- ① 事業予定地：山形県鶴岡市鼠ヶ関字中道地内（鶴岡市温海地域）
- ② 敷地面積：約 21,000 m<sup>2</sup>（NTT 基地局を除く）

## **(7) 本事業の実施に要する費用に関する事項**

### **1) 施設整備費**

本市は、本公共施設の設計及び建設・工事監理業務に係る費用については、サービスの対価として、設計建設請負契約に定める額を支払う。

### **2) 維持管理・運営費**

本市は、独立採算にて実施する農林水産物・物販施設、フードコート及び荷捌き室を除く本公共施設等の維持管理及び運営業務に係る費用については、維持管理・運営業務委託契約書に定める額を、サービスの対価として、事業者に対し、事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

### **3) その他の収入**

#### **① 売上又は販売手数料等**

本施設において、地域振興施設運営業務及び提案施設の運営業務（収益を伴う事業を実施する場合）による売上又は販売手数料等は、事業者の収入とすることができる。

#### **② 利用料収入**

本市は、本事業の基本契約締結と同時に、事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第244条の2の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、事業者は、公の施設の利用者からの利用料（本施設のうち、地域振興施設の子ども休憩スペース及びその他共用部、並びにイベント広場、雨水貯留施設、外構等屋外施設、提案施設及び鼠ヶ関川親水護岸における占用利用に係る利用料等）を収入とすることができる。

### **4) 施設使用料**

本事業では、地域振興施設運営業務及び提案施設の運営業務（収益を伴う事業を実施する場合）の実施にあたり、施設使用料（以下「使用料」という。）として事業期間終了時までの間、使用する施設面積に応じた金額及び当該業務による年間売上額の一部を、毎年度、事業者から徴収することとする。

ただし、やむを得ない状況が発生した場合は、協議に応じるものとする。

### **5) 光熱水費の負担**

本公共施設の維持管理及び運営に係る光熱水費は、供給事業者に対し、全て事業者が支払うものとする。

なお、当該光熱水費は、地域振興施設運営業務及び提案施設の運営業務の実施に係る独立採算にて実施する業務の費用を除くその実費を、サービスの対価として、本市が事業者に対し事業期間終了時までの間、定期的に支払うものとする。

## **(8) 事業期間終了時の措置**

事業期間の終了時、事業者は、施設から速やかに退去する。

なお、事業者は、事業期間満了後に本市等が本公共施設等について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業期間満了日の約 2 年前から本公共施設等の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（各契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、各契約書において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

## **(9) 付帯事業**

### **1) 付帯事業**

事業者は、地域振興業務等の公共事業とは別に、本事業の付帯事業（民間事業）として、事業予定地又はその付近において、事業者の独立採算事業として、付帯施設（民間施設）を整備・運営する事業（以下「付帯施設整備運営事業」という。）、又は本施設を活用した民間収益事業（以下「自主運営事業」という。）を実施することができるものとする。

付帯事業は、本事業との相乗効果が期待され、かつ、本公共施設の用途または目的を妨げない範囲において実施可能とする。

付帯事業は独立採算事業とし、当該事業に係る一切の費用は事業者が負担するものとする。

なお、事業予定地以外の場所で付帯事業を実施する場合、必要な協議や手続き等は事業者が行うこととし、当該付帯事業で使用する土地・建物等の所有者等と十分協議を行った上で実施すること。

### **2) 付帯事業の終了時の措置**

事業者は、付帯事業の終了時、事業者が付帯事業を行うために設置した施設、設備、備品等がある場合は、その一切を撤去して本市に明け渡すこと。

なお、事業予定地以外の場所で付帯事業を実施する場合、付帯事業終了時の措置についても、当該所有者等と十分協議を行うこと。

## **(10) 地域への還元**

本市は、本事業及び付帯事業における取り組みにより、地域（温海地域、特に鼠ヶ関地区周辺）にお金が落ち、地域へ還元、地域で稼ぐ仕組みの構築など、地域経済の活性化につながることを期待している。

還元方法は、地域への再投資、各種イベント開催等の地域振興に資するソフト事業の実施、本施設への再投資等を想定しているが、還元の実施及び方法については、事業者の提案によるものとする。

## 2. 事業の評価

公共側の財政負担額に係る定量的評価及び事業リスク等に係る定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

本事業の評価方法は、本事業を公共が自ら実施する場合及び DBO 事業として実施する場合の財政負担額を定量的に比較し、さらに事業者の努力によるアイデア、将来的発展の魅力などの定性的評価を加味した総合評価とした。

### (1) 公共側の財政負担見込額による定量的評価

#### 1) 公共側の財政負担額算定の前提条件

本事業を公共が自ら実施する場合及び DBO 事業として実施する場合の公共側の財政負担額の比較を行うにあたり、次のとおり前提条件を設定している。

なお、これらの前提条件は、本市独自の仮定で設定したものであり、実際の事業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はない。

また、本市から事業者へのサービスの対価は、事業者が実施する本公共施設の設計及び建設等の業務に係るサービスの対価と、独立採算にて実施する農林水産物・物販施設、フードコート及び荷捌き室を除く本公共施設等の維持管理及び運營業務に係る費用から成る。

表 2 財政負担見込み額算定の前提条件

	公共が自ら実施する場合	DBO 事業として実施する場合
財政負担の主な内訳	① 施設整備費用（設計・監理費、建設費、什器・備品費等） ② 維持管理・運営費（光熱水費を含む） ③ 起債償還金	① サービスの対価 ・ 設計・監理費、建設費、什器・備品費等 ・ 維持管理・運営費（光熱水費を含む）、SPC 設立・運営経費 ② アドバイザー費用 ③ モニタリング費用 ④ 起債償還金
共通事項	① 事業期間：約 18 年（設計・建設：2 年 10 ヶ月、維持管理・運営：15 年） ② 割引率：0.77% ③ インフレ率：考慮しない	
資金調達に関する事項	① 国道 7 号一体型整備に係る負担金 ② 国庫補助金 ③ 地方債（過疎債、一般単独事業債） ④ 一般財源	① 国道 7 号一体型整備に係る負担金 ② 国庫補助金 ③ 地方債（公共が自ら実施する場合と同一条件） ④ 一般財源
設計及び建設・工事監理等に関する費用	概略の施設計画に基づき、類似事例の実績等を勘案して設定	公共が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理及び運営に関する費用	概略の施設計画に基づき、類似事例の実績等を勘案して設定	公共が自ら実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定

※ 本試算では、独立採算部分、付帯事業による収入及び費用は加味していない。

## 2) 評価結果

上記前提条件に基づく財政負担額について、公共が自ら実施する場合と DBO 事業として実施する場合の公共の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると次の表のとおりとなる。

	公共が自ら実施する場合	DBO 事業 として実施する場合
指数	100.0	99.6

### (2) DBO 事業として実施することの定性的評価

本事業を DBO 事業として実施した場合、事業者の経営能力及び技術的能力、創意工夫等の活用により、定性的評価としては次のような効果が見込まれる。

#### 1) 効率的な運営・維持管理の実施

設計、建設、維持管理・運営までの一括発注により、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ及び技術力等が発揮される。

#### 2) 施設利用者に対する公共サービスの向上及び集客力の向上

事業者が持つ経営理念から生まれるアイデア、自由な発想、コスト低減及び施設の魅力等を十分に引き出し、施設利用者の視点に立ち施設利用者の満足度を得るための販売戦略、PR 戦略、利用者ニーズに対する迅速な対応等が図られると考えられる。このことにより、公共サービスの向上及び集客力の向上が図られ、地域活性化に貢献し、地域産業の発展に大きく寄与することが期待できる。特に、提案施設、独立採算事業として実施する本施設の収益施設の運營業務、付帯事業において、事業者独自の創意工夫により、より一層の効果的な事業の実施が期待できる。

#### 3) リスク分担の明確化

本事業において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及び選定事業者との間で明確にすることで、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

### (3) 総合評価

本事業は DBO 事業として実施することにより、公共が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた公共の財政負担額について、約 0.4%の削減（リスク調整額を除く）を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上も期待することができる。

なお、本市から事業者に移転するリスクや、設計、建設、維持管理、運営の各業務の一括発注による事業期間内の公共側の間接的コスト（庁内の人件費や事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスクや間接的コストを勘案すると、さらなる VFM (Value For Money) の拡大が見込まれる。

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