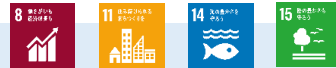


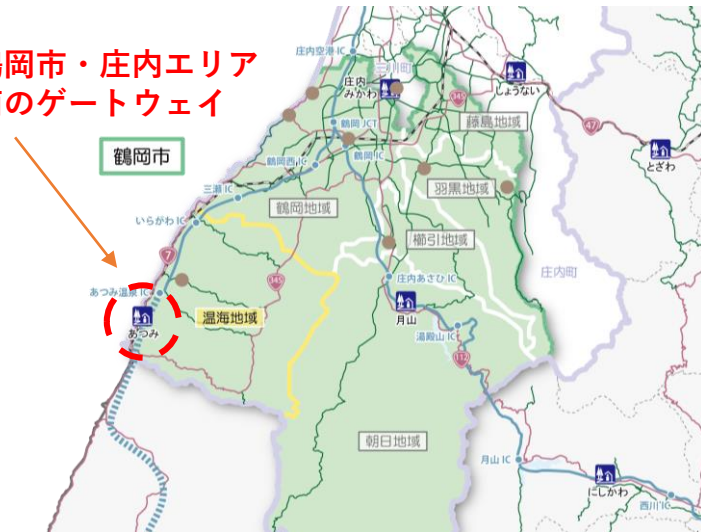
温海地域における道の駅移転整備に係る基盤整備検討調査業務 報告書(概要版) 1/2



1-1. 事業の目的:

- 日沿道・新潟県境区間の延伸に向け、鼠ヶ関IC（仮称）隣接の適地に道の駅あつみを移転し、防災機能を高め、地域拠点の核（コア）として整備することで、コンパクトプラスネットワークの都市構造を実現し、**持続可能なまちづくりを推進**。
- 質の高いサービスを展開・提供し、**快適に、満足度高く、暮らし続けることができる鼠ヶ関地区の価値向上**。（QOLの向上）
- 地域にお金が落ちて、地域で循環する、**地域で稼ぐ仕組みの構築**。

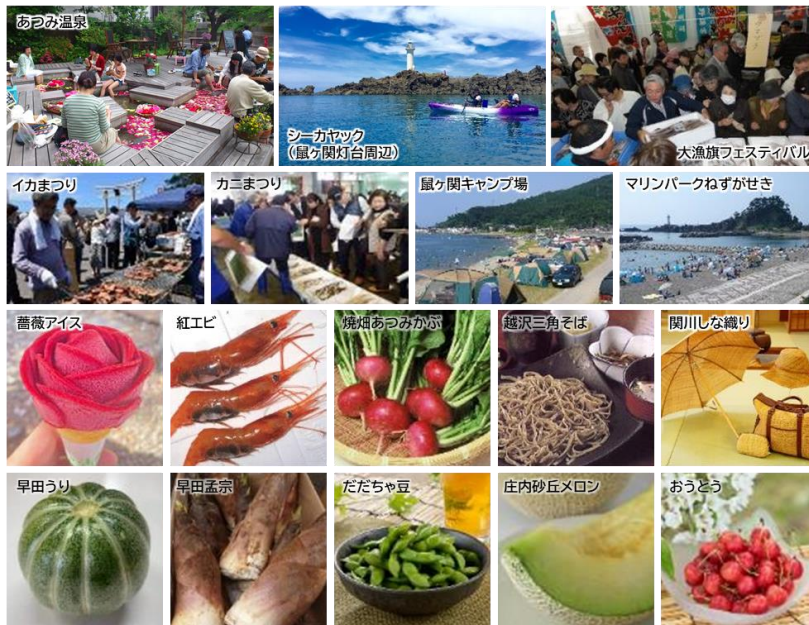
鶴岡市・庄内エリア南のゲートウェイ



1-2. 施設テーマ:

鼠ヶ関・温海・鶴岡の“旬”をつないで、手軽に、いつ来てもワクワクする道の駅

農林水産物の生産状況が「少量多品種」という地域の特徴を逆手に取り、「食のゲートウェイ」として鶴岡の食文化の豊かさを紹介する道の駅とする



写真出典：鶴岡市HP, 観光協会HP

1-3. コンテンツ・導入機能

	コンセプト・イメージ	想定面積		コンセプト・イメージ	想定面積	
鮮魚等産直物販施設	・鼠ヶ関港水揚げの鮮魚や地域伝統野菜等、地域のものを取り揃え、市場的に活気を感じる空間 ・庄内浜・庄内平野の様々な特産品が集まる賑やかな売り場	420㎡	一部機能重複	広場・施設周辺	・にぎわいが外にあふれ出す、様々なイベント利用・アウトドア利用が可能な屋外空間	約2,000㎡
情報施設	・思わず寄り道したくなる旬のリアルタイム観光情報を発信	170㎡		その他	・鼠ヶ関で一休みすることが目的化できる休憩施設（例えば足湯・サウナ・子ども遊び場・ドッグラン等）	—
飲食施設	・産直との連携により地元食材をフル活用した『ここならではの』食事が楽しめるフードコート ・屋外広場と繋がり、様々な場所で気軽に飲食できる空間	340㎡		駐車場	・事故発生を予防する分かりやすい駐車場施設	約14,900㎡ (小型98台、大型29台、バイク8台、EV3台、身障者・婦人用6台)
休憩施設	・常に綺麗で清潔感に溢れる人を呼び込めるトイレ ・子供連れ・育児対応のトイレ	220㎡				
その他バックヤード・事務室等	・商品をストックできるバックヤード ・働く従業員の休憩場所確保	300㎡				
その他共用部		250㎡				
		合計			1,700㎡	

イメージパース



1-4. KPI・目標値 (案)

■ **入込客数 70万人/年**
⇒観光の目的地として選ばれる道の駅を目指す。

日帰りまたは1泊の観光客 (概ね200km圏内)
・旅の目的地/起点として選ばれる魅力づくり
・1～5人のグループ客（ファミリー・シニア・ペット連れ）
・地のもの、ここならではの体験を期待する人たち

地元以外の鶴岡市民 (概ね30km圏内)
・行ってみようと思わせるワクワク、新たな発見を提供し、リピートを誘発
・お得に楽しみたい、ゆつり友達や家族と時間を過ごしたい人たち

■ **目標売上高 5億円**

① **産直物販 3.5億円**
⇒地場産品の充実により地域に還元する仕組の構築
⇒年間を通して販促イベント/フェアを実施（年50回以上）して旬の食材をPR

② **飲食 1.5億円**
⇒5店舗程度のフードコートを想定
⇒地域の「美味しい」が集まっている店揃えと、地産地消のメニュー展開

地元の方 (概ね10km圏内)
・稼ぐプレイヤー/活動主体

1-5. 経済効果 (想定・見込み)

■ **地元 (10km圏内) 経済効果 2.4億円/年**
※一次産品の販売、地場加工産品の販売、飲食における食材調達費、従業員等人件費、法人税、施設使用料等による効果として算定。

■ **広域的な経済波及効果 8.9億円**
※総務省による産業関連表 (H27年) より算定。
※農林漁業（一次産品売上・飲食食材調達費）・商業（物販売上）・対個人サービス（飲食売上）より算定。なお、波及効果の所要時間は明確ではないため、必ずしも1年以内に効果がでるとは限らない。

温海地域における道の駅移転整備に係る基盤整備検討調査業務 報告書(概要版) 2/2

2-1. 事業手法の決定 ※VFMは令和3年度官民連携手法導入可能性調査時点、概算事業費はモデルプランに基づく概算であり、事業費として予定されたものではない。

事業手法 (案)	①PFI (BTO) 方式 Private Finance Initiative (Build Transfer Operate)	②DBO方式 Design Build Operate	③従来方式 (公設+指定管理)
概要	<ul style="list-style-type: none"> 民間が資金調達し、民間が主体となって公共施設を整備。竣工後、公共へ所有権を移転し、民間が施設運営をする方式。 ■メリット <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の主体性・自由度はDBO方式よりも高く、民間事業者の創意工夫を積極的に取り込んだ公共施設整備が可能。 金融機関から資金調達を行う為、金融機関による経営モニタリングが行われる。 事業費（公共負担分）の延払いが可能のため、公共の財政負担が平準化される。 ■課題 <ul style="list-style-type: none"> 供用までの期間が長い。 また、金融機関から資金調達を行うため、SPC（特別目的会社）を設立する必要があるなど、民間事業者にも相応の準備が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共が資金調達し、民間が主体となって公共施設を整備する。民間に施設的设计・施工、及び事業運営を包括委託する方式。 ■メリット <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の主体性・自由度が高く、民間事業者の創意工夫を取り込んだ公共施設整備が可能。 公共が資金調達を行う為、従来方式の延長で、官・民双方にとって馴染みやすい。 ■課題 <ul style="list-style-type: none"> 供用までの期間が長い。 金融機関の関与が少なく（※）、民間事業者の経営手腕に拠る処が大い。事業期間中における倒産・撤退のリスクあり。 ※独立採算事業の実施にあたり、民間事業者が独自に金融機関から資金調達することもあり。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共が資金調達し、公共が主体となって公共施設を整備する。 施設的设计・施工が完了後、運営者を公募・選定する方式。 ■メリット <ul style="list-style-type: none"> これまで多くの実施実績があり、官・民双方にとって馴染みやすく、共用までの期間が短い。 指定管理期間も原則5年程度とサイクルが短いため、運営者の入れ替えが比較的容易。 ■課題 <ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の創意工夫を得られにくい。発揮し難い。
契約形態のイメージ			
資金調達	民間（融資）+ 市（起債・補助金・負担金等）	市（起債・補助金・負担金等）	
民間ノウハウ発揮の可能性	PFI (BTO) は金融機関より資金調達リスクを抱える分、DBOより主体性が強く、民間ノウハウ発揮の可能性が高い		
支払い	工事費、委託料共に事業期間を通して支払平準化	<ul style="list-style-type: none"> 整備完了時に工事費を一括支払 事業期間を通して委託料支払 	
供用までの期間	長い（従来方式+約2年）		短い（約3年）
事業期間	長い（15年程度）		短い（3~5年程度）
リスクの民間負担度	金融機関の借入れなど、民間による資金調達を伴うほどリスクの民間負担度は増大		
現在価値化後概算事業費 (VFM) ※事業期間15年総費用	約19.42億円（従来方式比 1.13%削減）	約19.13億円（従来方式比 2.60%削減）	約19.64億円（基準 0%）

2-2. サウンディング調査結果 (概要)

・31社にアンケートを送付し、22社から回答を得、そのうち、本事業に興味・関心を示していただいた企業より12社（建設・施設運営・金融・設計）を対象に追加ヒアリングを実施。

■事業計画と連動した施設計画が可能な仕組みを求める意見

- 当施設は旅の目的地となるような魅力づくりが不可欠であり、ただ商品を並べるのではなく、ターゲットを明確にした商品構成・売り場づくりとするべき。
- 繁忙期の拡張性など柔軟な対応が可能にようにするべき。
- 滞在時間を増やすことがこの立地条件では重要なため、高品質の料理を提供できる食事スペースの確保が必要。
- 屋外カフェテラスなど、魅力的な滞在スポットが必要。
- 中長期的な利用ニーズを獲得するため、道の駅であり公園でもあるといった複合的な目的が果たせる場所を目指すべき。
- 加工室は小規模/最低限でもあった方がよい。
- 加工品製造は市内の他の事業者が製造ラインを持っているのであればOEMに出す方が効率的。加工室は必須ではない。

■維持管理面に配慮した施設計画を求める意見

- トイレはお金を掛けて華美なものにするより、清潔感に重きを置く方がよい。
- 維持管理面の理由から24時間開放エリアは最低限とするべき。

■地域との連携を図るための組織体への参画を求める意見

- 開業前に協議会を設立するなど、各ステークホルダーとの意見交換の機会をつくることを求めたい。

■事業者のやる気を引き出す仕組みについての意見

- KPIとペナルティを連動させることを早い段階からしてしまうと、事業参画のリスクとなるので、KPIの扱い方には注意が必要。
- 観光案内、24時間トイレなど、利益を生まない部分には指定管理料を支払うことで事業者のリスク負担を下げるべき。その代わりに、利益が出れば指定管理料を下げる、または、施設使用料・自治体納付金として売上の一部を徴収するなど、リスクシェア・プロフィットシェアの考え方を導入を検討してもらいたい。

2-3. 今後のスケジュール

■用地取得・粗造成工事はR4~7年度を予定

■事業者決定は令和6年3月を予定

- 令和4年度：公募条件の整理、要求水準書案の公表
 - 令和5年度：事業者公募の開始・選定、事業契約締結
- ※事業者選定プロセスの透明性を確保するため、PFI法に準じた手続きとする予定

■道の駅の開業は令和9年度を予定

- 令和6~7年度：基本設計、実施設計
- 令和7~8年度：建築工事、外構工事
- 令和8年度：開業準備

2-4. 地域振興策の推進

- 農林業生産者団体の機能強化、新たな特産品開発、イベントの開催、地場産品の販売強化
- 地魚メインの水産物販売に関する仕組みの構築
- 現道の駅あつみの跡地利用の具体的検討
- 地元の主体的な取組の後押し/支援

事業手法 (案)	①PFI (BTO) 方式 Private Finance Initiative (Build Transfer Operate)	②DBO方式 Design Build Operate
サウンディング結果 (事業参画の見込み)	<ul style="list-style-type: none"> (市内建設事業者) <ul style="list-style-type: none"> 発注方式に応じ、参画を検討する。 (市内/市外運営事業者) <ul style="list-style-type: none"> コロナ禍で経営が厳しい中、融資による資金調達は困難でありPFI方式では参画は難しい。 (金融機関) <ul style="list-style-type: none"> 一般的なPFI事業としては規模が小さく、<u>金融機関としての採算性が低い</u> 物販、飲食等への経営モニタリングの期待には応えられない 	<ul style="list-style-type: none"> (市内建設事業者) <ul style="list-style-type: none"> 発注方式に応じ、参画を検討する。DBO方式であれば市内で実績がある。 (市内/市外運営事業者) <ul style="list-style-type: none"> DBO方式や、従来方式であれば、リスクを伴いながら金融機関から資金調達する必要がなくなるため、<u>参画の検討余地がある</u>。 (金融機関) <ul style="list-style-type: none"> DBO方式の場合プロジェクトファイナンスは発生しないが、<u>独立採算事業へのコーポレートファイナンスでのサポートは可能</u>。

概算事業費（事業期間15年における総費用）が最も少なく、複数の事業者の参画が期待できるDBO方式を事業手法として決定する。

事業スキーム

- 設計・施工期間：3年2ヵ月 運営委託期間：15年（R9春～R23年度末）
- 施設全体の設計・建設業務（基本設計・実施設計・建設）
 - 道路休憩施設の維持管理・運営業務
 - 地域振興施設の維持管理・運営業務（独立採算）
 - その他運営事業者による自主提案（独立採算）