

道の駅「(仮称)蔵王」整備事業

特定事業の選定

令和2年12月14日

山形市

山形市（以下、「市」という。）は、道の駅「(仮称)蔵王」整備事業（以下、「本事業」という。）について、民間の経営能力及び技術的能力の活用を図るため、『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。）に準じて、DBO 方式（Design Build Operate）により本事業を実施することを予定しており、令和 2 年 9 月には、PFI 法第 5 条第 3 項の規定に準じて実施方針を公表した。

この度、本事業を PFI 法第 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 項に準じ、特定事業の選定に当たっての客観的な評価の結果をここに公表する。

令和 2 年 1 2 月 1 4 日

山形市長 佐藤 孝弘

目 次

第1 特定事業の概要	1
1 事業名称	1
2 公共施設等の管理者	1
3 本事業の目的	1
4 事業方式	2
5 事業範囲	2
6 選定事業者の収入	3
7 事業スケジュール（予定）	4
第2 DBO方式で実施することの客観的評価	4
1 本市の財政負担額見込額による定量的評価	4
2 選定事業者に移転されるリスクの検討	6
3 DBO方式で実施することの定性的評価	6
4 総合的評価	6

第1 特定事業の概要

1 事業名称

道の駅「(仮称)蔵王」整備事業 (以下、「本事業」という。)

2 公共施設等の管理者

山形市長 佐藤孝弘

3 本事業の目的

現在、日本全体で少子高齢化が進展し、人口減少社会を迎えている中、地域経済を活性化させるためには、本市への移住・定住を促進するのみならず、本市の有する蔵王や山寺をはじめとする豊かな自然や歴史などの観光資源を生かして多くの観光客等を地域内に呼び込み交流人口の拡大を図ることにより、地域外からの消費・投資を促す必要がある。

開湯 1,900 年を超える歴史ある蔵王温泉や四季折々に魅力溢れる自然環境を体感できる豊富な地域資源が存在する蔵王は、古くから多くの観光客が訪れ山形市全体への交流人口の拡大に寄与してきた。しかしながら、旅行形態の変化やレジャーニーズの多様化等の影響を受けて、観光客が年々減少し、それに伴い山形市全体の観光客数にも大きな影響が出ている。近年では、インバウンド等により徐々に回復の兆しをみせているが、交流人口を拡大し地方創生を果たすには、更なる誘客の促進と地域外からの消費・投資の呼び込みが必要である。

また、蔵王には世界的にも珍しい樹氷やスキーゲレンデなど冬期間に観光客を呼び込める豊富な資源が存在するが、今後、交流人口の拡大を図り地方創生を果たすためには、これまで以上に冬期間の誘客も充実させつつ、春～秋の期間に観光客などで蔵王を訪れる人を増加させ、通年で蔵王への誘客を促進していくことが必要である。さらに、蔵王のみならず山形市内の観光地や山形市外へ新しい人の流れを創出することが必要である。

これらのことから、蔵王の登り口であり、市の南の玄関口ともなる山形上山 IC 付近に、道の駅「(仮称)蔵王」(以下、「本施設」という。)を整備し、交流人口の拡大を図っていく。また、本施設は、単なる休憩施設ではなく、それ自体が目的地となり市を訪れる方が山形の魅力を体験・体感するとともに、地域の活性化及び地場産業の振興に資する施設として、地方創生の拠点となることを期待している。

道の駅「(仮称)蔵王」基本構想(以下、「基本構想」という。)では、以下のように基本コンセプトを設定している

道の駅「(仮称)蔵王」基本コンセプト

～ 山形の魅力を発信し、人の流れを生み出す道の駅 ～

- ① 蔵王、そして山形の地域資源の魅力を発信し、人を呼び込むゲートウェイ機能を果たし、新たな人の流れを創出する空間
- ② 周辺施設等の連携の要として道路利用者のみならず市民、そして周辺地域の住民が日常的に集い、山形を体感しながら心地よくくつろぎ交流できる空間

本施設において、「蔵王」や「山寺」などの有名な観光地だけでなく、日常の暮らしの中にある地域の祭りなど、地域外にまだ広く知られていない山形の魅力を発信し、その魅力まで周遊してもらえるよう情報発信や来訪者のニーズに的確に対応することができる案内等を行い、これまでにない新しい人の流れを生み出し

ながら、その地で消費活動が行われ地域経済の活性化に資するような観光拠点となることを目指している。

本施設の整備地は山形市内で最大の観光客数を誇る蔵王への登り口であることも踏まえ、蔵王の魅力を発信し、冬期間だけでなく通年で蔵王への誘客を促進することを重視しながら、市内外へ人の流れを生み出すことを目指している。

また、観光拠点として人の流れを生み出すだけでなく、山形のモノづくりや食文化など山形らしさを体感できる施設として、道路利用者や地域住民が日常的に集い、消費活動がなされるとともに、様々な人による交流も行われながら、心地よくくつろげる空間を創出していく役割を担っていくことを目指している。

基本構想では、以下のように利用者ターゲットを設定している

道の駅「(仮称) 蔵王」の利用者ターゲット

- ① シンボリックターゲット 首都圏からの観光客
- ② デイリーターゲット 30k m圏内の村山地域の住民、子育て世代であるファミリー層

①は、東北中央自動車道の南陽高畠 IC～山形上山 IC の開通により、一層増加することが期待される首都圏からの誘客を示している。

②は、村山地域の住民が外食やレジャーのために山形市に多く訪れていることを踏まえ、市民のみならず村山地域を中心とした約 30k m圏内の地域住民が、日常的に訪れる施設となるよう、道の駅でしか得られない高い価値のサービスの提供を目指すことを示している。

また、小さな子どもを持つ家族でも、気兼ねなく本施設を訪れ心地よく過ごしてもらえるよう、子ども連れの家族が安心して食事ができるなど子どもと一緒に楽しく山形の魅力を感じられる環境整備を図ることとしている。

4 事業方式

本事業は、民間の経営能力及び技術的能力を活用し、事業者が公共の資金で本施設の設計・建設から運営・維持管理までを一括で行う DBO 方式 (Design Build Operate) により実施する。

本施設は地方自治法第 244 条の規定による公の施設とし、これらの公の施設の運営にあたっては、選定されたグループの運営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。

なお、本事業は国土交通省との一体型整備により実施する。今後、当施設の設置・管理等について、市と国土交通省の間で協定書を締結する予定としている。

5 事業範囲

選定事業者が行う本事業の業務範囲は次の通りである。なお、業務範囲の詳細については要求水準書に示す

①設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 建築設計業務 (基本設計・実施設計)
- ウ 各種申請等業務

②建設業務

- ア 建設工事業務
- イ 工事監理業務

③運營業務

- ア 開業準備業務
- イ 道の駅運営における統括業務（総務、経理、広報等）
- ウ 道の駅機能の運營業務
- エ 地域連携機能の運營業務
- オ 駐車場及び広場の運營業務
- カ 交通結節機能の運營業務
- キ 占用使用管理業務
- ク 使用料の徴収代行及び還付業務
- ケ 自主事業^{*}の運營業務

※選定事業者は、提案により、アからク以外に自主事業を実施することができる。自主事業の実施に当たっては、要求水準書（案）P30「第 3-4 (5) ⑬ 自主事業の運営に関する事項」を参照。

④維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 什器備品等保守管理業務
- エ 外構の保守管理業務
- オ 環境衛生管理業務
- カ 清掃業務
- キ 警備業務
- ク 除排雪業務
- ケ 修繕・更新業務

6 選定事業者の収入

本事業における選定事業者の収入は以下の通りである。

①設計業務及び建設業務

市は、選定事業者が実施する設計業務及び建設業務に係る対価について、事業契約に定める額を支払う。なお、設計業務に係る対価は設計業務完了年度に、建設・工事監理業務に係る対価は年度ごとの出来高に応じて支払う。

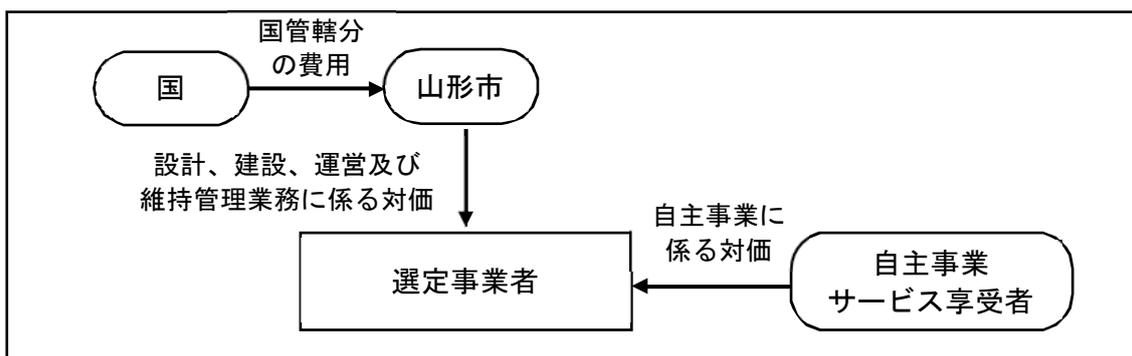
②運營業務及び維持管理業務

市は、選定事業者が実施する運營業務及び維持管理業務に係る対価について、事業期間終了までの間、事業契約に定める額を支払う。

なお、選定事業者が本事業の収益のみで事業運営が可能と判断する場合、市の財政負担の縮減及びより活発な地域経済の創出に寄与すると考えるため、そのように提案することを妨げない。

③その他の収入

自主事業に係る収入は、選定事業者の収入とする。



図：本事業に係る資金の流れ

7 事業スケジュール（予定）

事業のスケジュール（予定）は以下の通りである。

基本協定の締結	令和3年8月
事業契約に係る仮契約の締結	令和3年8月下旬
事業契約の締結	令和3年9月
設計・建設期間	令和3年10月～令和5年10月
指定管理者基本協定の締結	令和5年10月
開業準備期間	令和5年10月～令和5年11月
運営・維持管理期間（供用開始）	令和5年12月～令和20年11月
本事業の終了	令和20年11月

第2 DBO方式で実施することの客観的評価

本市の財政負担額見込額による定量的評価、事業者に移転されるリスクの検討及び定性的評価を行い、総合的な評価を行った。

1 本市の財政負担額見込額による定量的評価

(1) 財政負担額算定の前提条件

本事業をDBO方式により実施する場合又は市が自ら実施する場合の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。

なお、これらの前提条件は、VFM（Value for Money）を算定する上で、市が独自に設定したものであり、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。

【VFM検討の前提条件】

項目	値	算出根拠
①割引率	0.77%	平成21年度～平成30年度の財務省の国債（10年債）における表面利率及びGDPデフレーターを用いて設定した。
②リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、リスク調整値は考慮していない。

【事業費などの算出方法】

項目	市が自ら実施する場合の費用の項目	DBO方式により実施する場合の費用の項目	算出根拠
① 施設使用料収入	独立採算施設使用料 多目的スペース使用料	独立採算施設使用料	・類似施設等の実績により設定。
② 設計・建設業務に係る費用	設計費 建設工事費 工事監理費	同左	○市が自ら実施する場合 ・設計・建設業務、運営業務、維持管理業務に係る費用については、類似施設実績等を勘案して設定。 ○DBO方式により実施する場合 ・民業者による創意工夫の発揮により一定割合のコスト縮減が実現するものとして設定。
③ 運営業務に係る費用	運営費	同左	
④ 維持管理業務に係る費用	維持管理費	同左	
⑤ 資金調達に係る費用	一般財源 地方債 交付金 国委託金	同左	【地方債】 ・返済期間：20年（据置3年） ・利率：近年実績を踏まえて設定 【交付金】 ・充当率は近年実績を踏まえて設定 【国委託金】 ・国との協定の内容を踏まえて設定
⑥ その他の費用	設計業務確認検査費 建築業務確認検査費 業務委託確認検査費	S P C経費 利益配当 アドバイザー費 モニタリング費	○DBO方式により実施する場合 ・S P C運営に必要な費用、市の事業実施に必要な費用を計上

(2) 財政負担額の比較

上記の前提条件を基に、DBO方式により実施する場合又は市が自ら実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した結果は次のとおりである。ここでは、市が自ら実施する場合の公共の財政負担額を100とし、DBO方式で実施する場合との比較を行う。

市が自ら実施する場合	DBO方式により実施する場合
100	96.48

【市が自ら実施する場合とDBO方式により実施する場合の VFM の値】

項目	値	公表しない場合はその理由
①市が自ら実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	非公表	応募において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
②DBO方式により実施する場合の財政支出額（現在価値ベース）	非公表	同上
③VFM（金額）（現在価値ベース）	非公表	同上
④VFM（割合）（現在価値ベース）	3.52%	—

2 選定事業者に移転されるリスクの検討

あらかじめ市と民間事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生の抑制を図るとともに、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、長期にわたって、事業目的が円滑かつ安定的に遂行され、効率的な施設運営が期待できる。

3 DBO方式で実施することの定性的評価

本事業をDBO方式により実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 効率的な施設整備及び維持管理・運営の実施

民間事業者に設計から建設、維持管理、運営の各業務を一括して性能発注することで、それぞれを単体で発注する場合と比較して、供用開始後の維持管理・運営方法に即した民間事業者のノウハウや創意工夫を活かした施設整備が可能になることにより、利便性が高い施設を効率的に整備することが期待できる。また、長期的な視点での施設のライフサイクルコストの縮減等が期待できる。

(2) 地域の活性化を促す地方創生の拠点の形成

民間事業者が有する運営ノウハウを用いた飲食店等の運營業務を行うことで、地域の活性化及び地場産業の振興に資する施設として、より良質なサービスを提供することができ、観光客や地域住民等の満足度の向上が期待できる。

4 総合的評価

本事業をDBO方式で実施することにより、事業期間全体を通じた市の財政負担額（現在価値換算額）について 3.52%の縮減が期待できるとともに、定性的効果も期待することができる。

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条に準じ特定事業として選定する。