

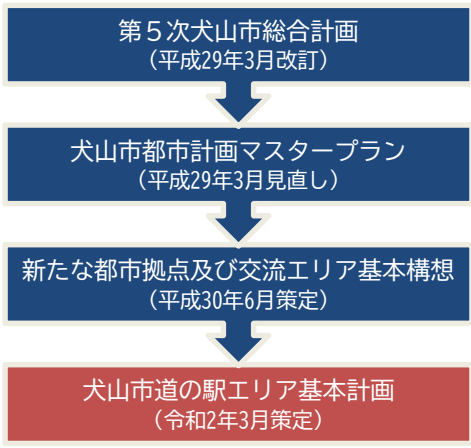
【事業分野:道路・公園・駐車場】 【対象施設:道の駅】 【事業手法:PFI】

調査のポイント

- 魅力的なサービスと事業採算性を最優先とし、長期的視野に立った管理運営と自立経営を目的とした「施設管理・運営マネジメント予定事業者(管理運営者)」を先行決定するEOI方式(Early-Operator-Involvement)の検討
- 民間提案制度に基づくPFI(特命随意契約によるPFI)の検討

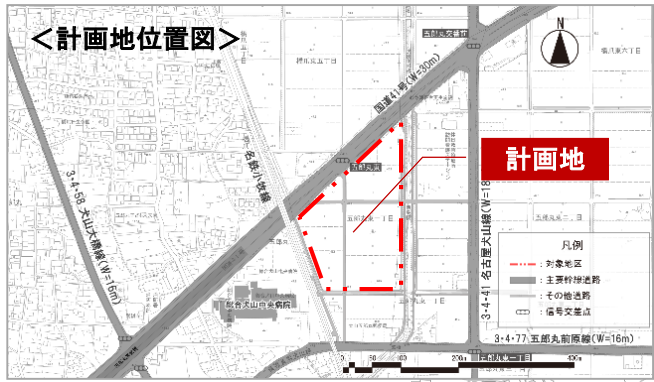
目的・これまでの経緯

- ・道の駅は、公共サービスを提供する公共施設であるとともに、地域資源である特産品の開発や販売等により、地元には大きな経済効果をもたらす施設でもある。
- ・一方、近隣の道の駅との競合や、地域人口の減少等による集客力の低下、周辺商業施設との共存等、様々な課題を抱える道の駅も多い。
- ・一般的に、道の駅は運営段階での創意工夫の範囲が広いと言われ、道の駅が抱える課題の解決のためには、市場性の適格な把握や、利用者ニーズの変化に柔軟に対応しながら維持管理・運営を行うことが重要であり、その事業者を早期の段階から関与させるスキームを検討する。



事業/施設概要

<計画地位置図>

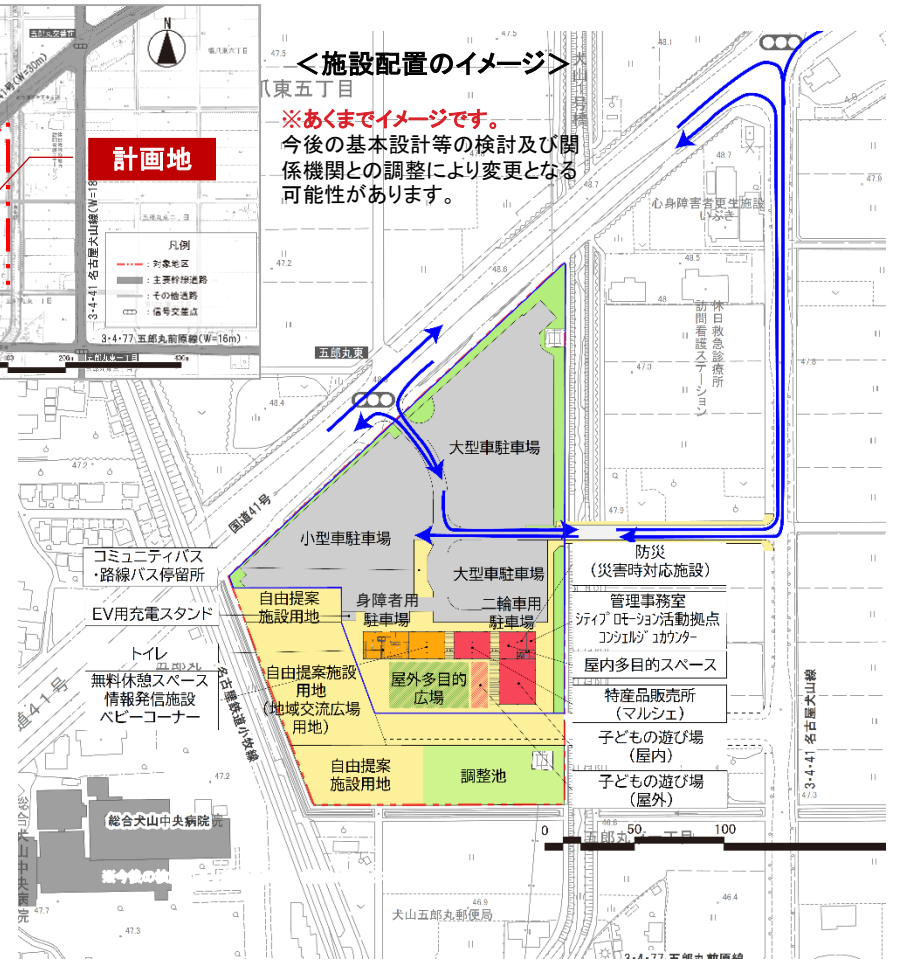


<施設配置のイメージ>

※あくまでイメージです。
 今後の基本設計等の検討及び関係機関との調整により変更となる可能性があります。

<施設規模の試算>


主な機能・施設	規模
駐車場(駐輪場)	18,512m ²
トイレ	350m ²
休憩・情報発信施設	270m ²
防災倉庫棟	50m ²
屋内多目的スペース	140m ²
屋外多目的広場	1,100m ²
特産品販売所(マルシェ)	300m ²
子ども遊び場(屋内・屋外)	720m ²
シティプロモーション活動拠点等	40m ²
バス停留所	200m ²
雨水調整池	1,897m ²
広場・自由提案施設用地等	14,421m ²
合計	38,000m ²



【事業分野:道路・公園・駐車場】 【対象施設:道の駅】 【事業手法:PFI】

調査結果

<検討方針>



PFI + Early-Operator-Involvement

■ECIの考え方

- ・PFI+EOI方式は、建設工事で普及し始めたECI方式 (Early-Contractor-Involvement) の概念を取り入れたものであり、運営事業者を先行決定し、その者を参画させることを条件に設計・施工者を選定、事業契約を締結する手法である。
- ・この方法は、1事業者に一括発注するPFI(BTO)やDBO等とは異なり、整備内容の検討段階(事業契約前)から運営事業者を関与させ、そのノウハウ等を最大限に活用できるメリットがある。ただし、公共・運営事業者側と設計・施工者側との調整リスクが存在するなど、普及は進んでいない状況である。

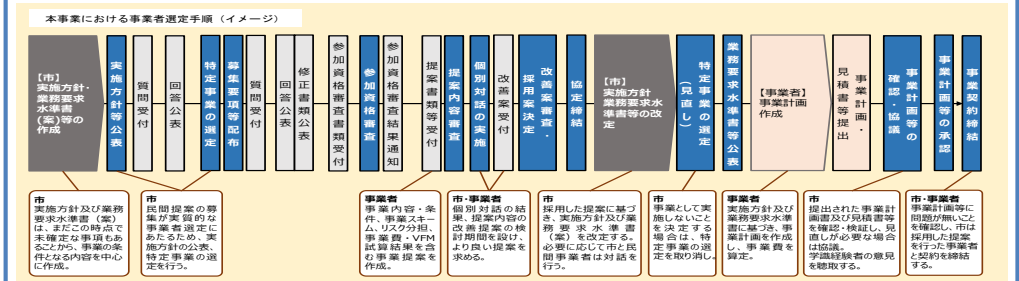
<メリット・デメリット>

- ・検討を進めた**EOI方式**は、運営事業者を先行して選定するもので、施設を運営できる事業者が極めて限定される状況下において、そのノウハウ等を公募条件に幅広く設計、施工者を募集できる点に大きなメリットがある。
- ・ただし、運営の自由度が比較的高い「道の駅」などの公共施設においては、改めて設計、施工者を選定する必要があるなど、本来PFIの特徴である性能規定・包括発注を活かすきれないなどのデメリットが大きくなる可能性がある。

以上のことから、PFIの特徴を活かしたEOI方式を検討した

<PFIの特徴を活かしたEOI方式(技術提案・交渉方式)の実施手順の考案>

- ・本事業においては、設計から維持管理・運営まで、複数の業務を包括的に委託するものであることから、類似手法として、**設計・施工一括発注方式**について概要や条件等を確認することとした。また、運営事業者のノウハウを設計段階から活かすことを想定していることから、**ECI方式(技術協力・施工タイプ)**についても、同様に概要や条件等を確認し、以下の実施手順(イメージ)を考案した。



<サウンディング型市場調査での意見>

- 実施概要**
 - ・対話期間:令和元年11月21日(木)から12月5日(木)まで
 - ・対話事業者数:18者(うち事業者名を公表可とした事業者11者)
- 本事業へのPFI参画可能事業者**
 - ・6者(DBOは8者)
- EOIに関する主な意見**
 - ・運営事業者の考え方が反映されると良い。
 - ・建設側の提案等が運営事業者に届かない事が想定される。

<PPP/PFIの評価>

- ・PFIについては、行政の関わり方(計画の監視など)や地元企業の参入障壁などの課題はあるものの、民間資金の活用、リスクの移転、行政の効率化という点で大きな効果が得られると評価した。
- ◎VFM 定量的評価=2.1% (※独立採算事業(想定分)を除く)

結果として PFIの特徴を活かしつつ、EOIと同様の効果を得られる手法(運営事業者を中心とした提案を受け、選定した運営事業者の協力の元、特命随意契約を前提に設計・施工・価格面で交渉)を取り入れることで、官民が協力して事業計画を策定し、運営面に重点を置いたPFI事業を目指すこととした。

事業化に向けた今後の展望

