

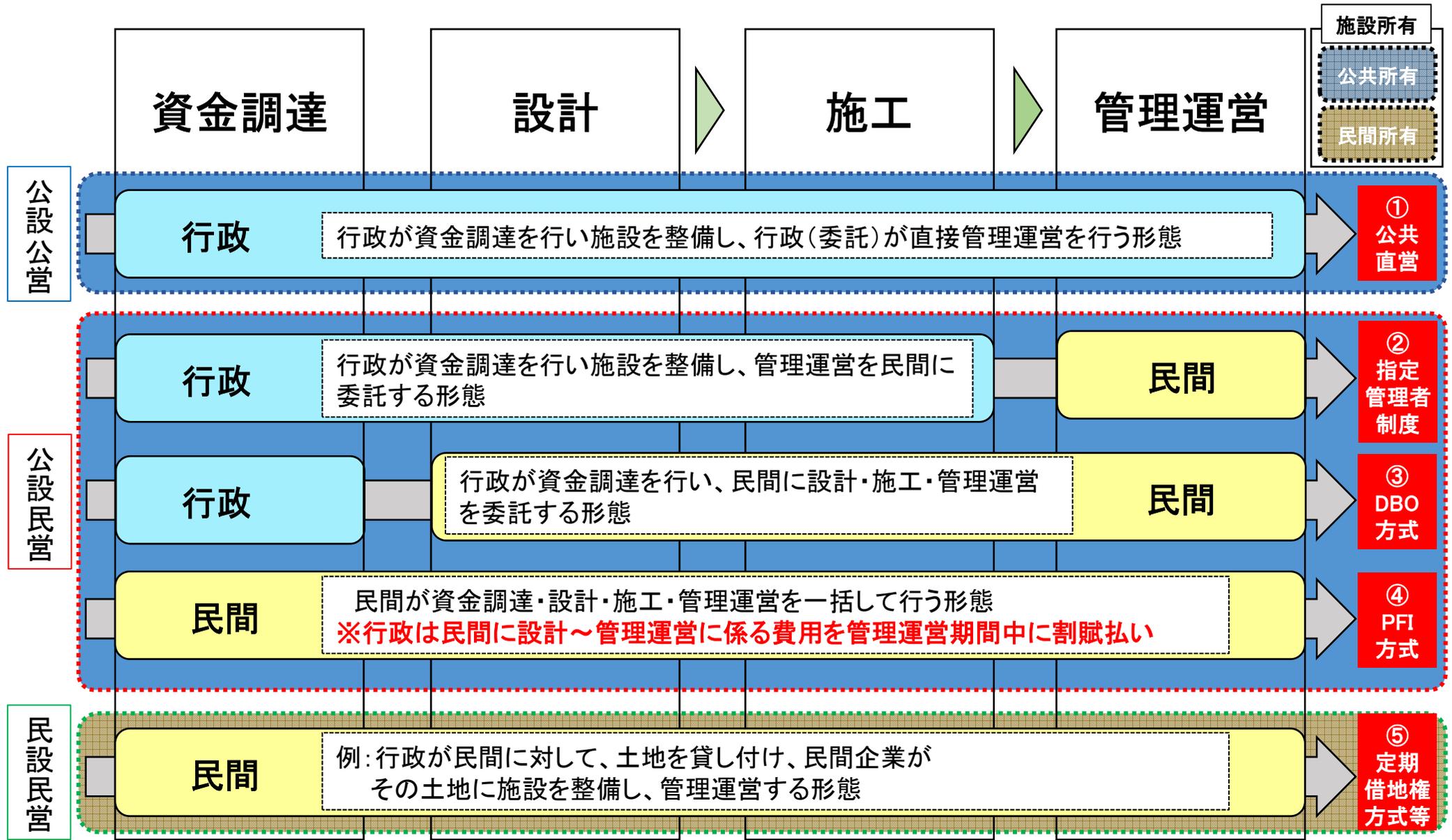
坂東PA関連事業に関する整備方針検討委員会

第6回委員会資料

令和2年9月30日

1. 整備・管理運営手法について

1-1 事業手法の比較



1-1 事業手法の比較



①公共直営

設計・建設段階	維持管理・運営段階
<p>➤ 行政が資金調達、建物の設計、建設を行います。</p>	<p>➤ 行政が建物の維持管理・運営を実施します。（清掃や警備などの一部の業務を民間に委託する場合があります。）</p> <p>➤ 行政が維持管理・運営期間も土地・建物を所有します。</p>

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 行政が管理運営を行うため、行政の意向が反映しやすい 	<p>【参考事例】ハイウェイアソミぶ (栃木県壬生町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 栃木県壬生町にある一般道・高速道の両方から利用可能な施設 ● 観光案内所、直売所、レストラン等が設置されている 
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● PFI方式と比較して財政負担が大きい ● 行政が単独でリスクを負うこととなる 	<p>【参考事例】道の駅那須高原友愛の森 (栃木県那須町)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 栃木県那須町にある道の駅 ● 観光交流センター、直売所、レストラン、工芸館、ギャラリー等が設置されている 

1-1 事業手法の比較



② 指定管理者制度

設計・建設段階	維持管理・運営段階
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 行政が資金調達、建物の設計、建設を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>指定管理者（民間事業者等）が建物の維持管理・運営を実施します。</u> ➤ 行政が指定管理者に委託料（指定管理料）を支払います。 ➤ 行政が維持管理・運営期間も土地・建物を所有します。

<p>メリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間のノウハウを活用し、質の高いサービスを提供できる ● 法人だけでなく、任意団体も指定可能 ● レンタルスペース等を設けた場合、行政が利用料金を設定することができる 	<p>【参考事例】サン・SUNさぬま（茨城県下妻市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● にぎわいと活力あるまちづくり、観光交流を目的に整備 ● 砂沼を眺望できるレストラン、直売所等が設置されている
<p>デメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● PFI方式と比較して財政負担が大きい ● 指定期間は5年程度が多く、長期的視点に立った取組みや安定した経営が難しい ● 指定管理者が変わると、施設運営に関するノウハウが蓄積・継続されないリスクがある 	<p>【参考事例】いくとぴあ食花<small>しよくはな</small>（新潟県新潟市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 新潟市が誇る食と花の魅力を発信することを目的とした体験交流型施設

1-1 事業手法の比較



③DBO方式 (Design-Build-Operate : 設計-建設-運営)

設計・建設段階	維持管理・運営段階
<p>➢ 行政が資金調達を行い、民間が建物を設計・建設します（発注者は行政となります。）。</p>	<p>➢ 民間が建物の維持管理・運営を行います。</p> <p>➢ 民間が行政に施設賃料を支払います。</p> <p>➢ 行政が維持管理・運営期間も土地・建物を所有します。</p>

メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持管理・運営に関するリスク分担が可能である ● 設計から管理運営までを一体発注するため、運営者の意見を反映した合理的な施設を実現しやすい
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● PFI方式と比較して初期投資が大きい ● 行政と民間のリスク分担を詳細に定めないと、管理運営時にトラブルとなる ● 長期契約となる場合が多く、行政の意向による柔軟な契約内容の変更が行いにくい

【参考事例】道の駅京丹波 味夢の里 (京都府京丹波町)

- 高速道路及び一般道路の両方から利用可能な施設
- 17年間の契約で事業を実施
- 施設使用料（2千万円/年 + α）及び自主運営事業の売上額の1%以上を市に支払っている
- 農産物、加工品の出荷者のために、出荷者協議会の設立を事業者^{あじか}に義務付けた。また、地域振興に関する自主事業の提案を地域住民、地元企業から募集している

1-1 事業手法の比較



④PFI方式：BTO（Build-Transfer-Operate：建設-移管-運営）

設計・建設段階	維持管理・運営段階
<p>➢ 民間が資金調達を行い、<u>建物を設計・建設します</u>（発注者は民間となります。）。</p>	<p>➢ <u>民間が行政に建物竣工後、建物の所有権を譲渡します。</u></p> <p>➢ <u>民間が建物の維持管理・運営を行います。</u></p> <p>➢ 民間が行政に施設賃料を支払います。</p> <p>➢ 行政が民間に施設の整備代金を分割して支払います。</p>

<p>メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 設計から管理運営までを一体発注するため、運営者の意見を反映した合理的な施設を実現しやすい ● 竣工後に行政へ所有権を移すため、民間の支出が減り、参入がしやすい 	<p>【参考事例】道の駅伊豆ゲートウェイ<small>ひふなみ</small>函南（静岡県函南町）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 伊豆縦貫自動車道の開通をきっかけとした、函南町及び伊豆地域の活性化のための施設 ● 17年間の契約で事業を実施（貸付け料：約2千万円/年） ● 地域資源活用の具体的な基準（地域特産品の売り場面積の下限値を設定、地域特産品の出荷者協議会の設立）を事業条件として設定している
<p>デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ● PFI法に基づく手続きが必要なため、施設整備までに時間がかかる 	

1-1 事業手法の比較



④PFI方式：BOT（Build-Operate-Transfer：建設-運営-移管）

設計・建設段階		維持管理・運営段階
<p>➢ 民間が資金調達を行い、<u>建物を設計・建設します</u>（発注は民間となります。）。</p>		<p>➢ <u>民間が建物竣工後も建物を所有します。</u></p> <p>➢ <u>民間が建物の維持管理・運営を行います。</u></p> <p>➢ 民間が行政に土地使用料を支払います。</p> <p>➢ 行政が民間に施設の整備代金及び公共施設部分の施設賃料を支払います。</p>
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 設計から管理運営までを一体発注するため、運営者の意見を反映した合理的な施設を実現しやすい ● 事業のリスクを民間と分担できる ● 民間が施設を所有するため、修繕等が効率的に実施される 	<p>【参考事例】消費生活センター・計量検査所(千葉県千葉市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設(千葉市消費生活センター、計量検査所)と商業施設(スーパー、ドラッグストア)を複合整備した施設 ● 30年間の契約で、市は商業施設部分の土地使用料の収入を得ている ● 公共施設部分の整備費及び運営費管理は市が民間に支払い、民間施設部分の整備費及び運営管理費は、商業施設の収益で回収している
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● PFI法に基づく手続きが必要であるため、施設整備までに時間がかかる ● 事業（契約）終了まで民間が建物を所有するため、国の補助金等を利用できない可能性がある 	

1-1 事業手法の比較



⑤定期借地権方式

設計・建設段階		→	維持管理・運営段階	
<ul style="list-style-type: none"> 民間が資金調達を行い、建物を設計・建設します。 行政が民間へ土地を貸付けます（貸付の形態は「定期借地権」を想定しています）。 			<ul style="list-style-type: none"> 民間が維持管理・運営期間中、建物を所有します。 民間が建物の維持管理・運営を行います。 行政が民間事業者へ土地を貸付けます。 民間が行政に土地使用料を支払います。 	
		→		
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 民間の資金・ノウハウを活用し、質の高いサービスを提供できる 行政は長期的に地代収入を得られる 		【参考事例】 秦野市役所敷地内コンビニ誘致事業 (神奈川県秦野市)	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 行政の意見が反映しづらい 民間が単独でリスクを負うこととなる 事業期間中の民間の破綻リスク(事業の継続性・安定性のリスク)がある 		<ul style="list-style-type: none"> 市役所敷地の余剰地(498㎡)の有効活用した施設 15年5ヶ月の契約で事業を実施(地代は非公表) 本事業はプロポーザルコンペで事業者を募集し、民間に公的サービスの提案を求めた 民間提案から、コンビニでは市役所窓口時間外における住民票交付サービス及び貸出し図書返却受付を24時間実施し、利用者の利便性が高まった 	



1-1 事業手法の比較



	資金調達	設計・建設	管理運営	財政負担
①公共直営	行政	行政	行政	大
②指定管理者制度	行政	行政	民間	大
③DBO方式	行政	民間	民間	中
④PFI方式	民間 ※	民間	民間	中
⑤定期借地権方式	民間	民間	民間	小

※資金調達は民間が行うが、行政は民間に設計～管理運営に係る費用を管理運営期間中に割賦払いする

2. サウンディング型市場調査について

2-1 サウンディング型市場調査について



地域利便施設におけるコンビニエンスストア等の整備及び運営に関する サウンディング型市場調査 実施要領 抜粋

実施の目的

本調査は、コンビニエンスストア等の設置及び運営について、民間事業者等から企画・運営の提案を幅広く求め、参加者との対話を通じて、整備・運営などに関するアイデアを把握するとともに、事業の実現可能性や事業主体の公募に向けた検討及び実施に役立てることを目的とします。

サウンディングの内容

(1) 対象者

対象者は、コンビニエンスストア等の整備及び運営について、企画・運営能力等を有し、事業の実施主体となる意向を有する民間事業者等の法人又は法人のグループとします。

(2) 対話の実施

対話では、次の項目についてご意見を聴取します。

- ①事業への参入意欲や参入条件について
- ②整備方法について（整備手法、整備スケジュールなど）
- ③管理運営方法について（管理運営手法など）
- ④その他（市に期待する事項、求める役割など）

2-1 サウンディング型市場調査について

スケジュール

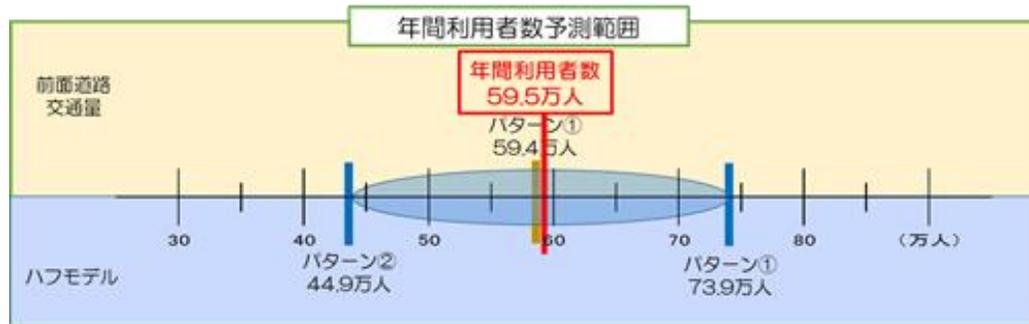
項目	日程
実施要領の公表	令和2年 9月23日(水)
質問事項の受付	令和2年 9月23日(水)～10月 6日(火)
参加申込の受付	令和2年10月 8日(木)～10月21日(水)
サウンディングの実施	令和2年10月26日(月)～10月30日(金)
実施結果概要の公表	令和2年12月頃

3 市場動向

年間利用者数の推計

前面道路の交通量を基にした年間利用者数の推計、ハフモデルによる年間利用者数の推計から地域利便施設の年間利用者数は約45万人～74万人の範囲と予測されるため、三つの推計値の平均をとり、年間利用者数を**59.5万人**と設定する。

ハフモデル：想定される商圈から、消費者が対象施設に訪れる確率を基に利用者数を推計する手法。新規出店時の需要予測などに多く利用される。



4 施設規模の算定

(1) 計画駐車台数の算定

駐車台数

圏央道第2駐車場

市道側駐車場

250台程度

対象車種：小型車（障害者用含む）・大型車

(2) 導入施設規模の算定

機能	床面積(㎡)
① 休憩機能	664
② 情報発信機能	休憩機能に含む
③ 地域連携機能	1,468
計	2,132

施設規模：1,900㎡～2,400㎡

5 施設配置計画

ゾーニング

ゾーニングの特徴
にぎわい・交流ゾーンを広く整備する
ゾーニングを採用



※スマートICについては別途検討中