

**(仮称) 道の駅しろいし整備事業
特定事業の選定**

令和 5 年 12 月

白石市

第1章 事業概要等	1
1 事業名称	1
2 事業の対象となる公共施設	1
3 公共施設等の管理者等の名称	1
4 事業目的	1
5 施設の概要	2
6 事業範囲	3
7 事業方式	4
8 事業スケジュール	4
9 事業者の収入	4
第2章 事業の評価	5
1 評価方法	5
2 本市の財政負担見込額による定量的評価	5
3 PFI 事業として実施することの定性的評価	6
4 総合評価	7

第1章 事業概要等

1 事業名称

(仮称) 道の駅しろいし整備事業 (以下「本事業」という。)

2 事業の対象となる公共施設

(仮称) 道の駅しろいし及び防災公園 (スポーツ・レクリエーション施設) (以下「本施設」という。)

3 公共施設等の管理者等の名称

白石市長 山田 裕一

4 事業目的

本事業では、本市の魅力発信のために、立ち寄り型の施設でなく、滞在・体験型の新しい形の施設づくりが求められている。幸いにして、敷地周辺は東側に緩傾斜する美しい田園地帯であり、中世には城郭としても活用された独立丘陵が存在する自然が豊かな場所である。隣接する本敷地には消防関連施設が計画されているほか、国道に面し、新しいインターチェンジとともに交通の核となることも期待されている。こうした状況を踏まえ本市では、これら周辺の機能と積極的に連携する、道の駅と防災公園 (スポーツ・レクリエーション施設) を一体で整備することによって、前述の課題を解決、持続可能な地域社会の構築を目指すこととした。

本市では、上記の本事業に関する基本的な考え方を踏まえ、本敷地が農地として活用されていた文脈から、農業など体験型の道の駅とすることを想定、子どもからお年寄りまで楽しく思いきり体を動かせることをメインテーマとし、また、農や食を通じてからだが健康になるだけでなく、親子間やコミュニティの多世代交流により、こころも満ち足りることで、あらゆる世代が自分の生活に満足することの出来る本市らしいウエルビーイングの実現を目指している。

そして本市としては、本事業において市民や訪れた人たちが、日常的にこの場所を使って交流することを第一に考えるとともに、そうして高まった人々のポテンシャルや活動の意欲が、歴史ある城下町や豊かな温泉などの周辺の資源と相乗効果をもたらし、道の駅を核とした新しい滞在・体験型の周遊への可能性に資する提案をPFI事業者に求めるものである。

また、健康な暮らしの実現に向けた提案に始まり、将来的には、本市の魅力を発見し、新たな若年層、子育て世代のリピーターを獲得し、二地域居住、移住・定住につなげる地方創生の拠点となることも期待されている。

上記、コンセプトを実現するためにPFI事業者にはその経験・知見や活力の活用により以下のような点を期待している。

1) 共通事項

- ・道の駅と防災公園 (スポーツ・レクリエーション施設) を一体的に整備・運営する本事業の特性を十分に踏まえ、効率的な施設整備、魅力的で良質なサービス提供の実現及び利用促進等が最大限発揮できる提案を期待する。

- ・施設、外部空間及びその配置等の工夫により、本市内外の利用者が繰り返し施設を訪れ、長く滞在したくなるよう、魅力的なランドスケープデザインの提案を期待する。
- ・本市らしいウェルビーイングの実現に向けて、農や食、運動を通じた健康増進や、多世代の交流を促進する取り組みの提案に期待する。
- ・日常的な利用に加え、豊かな温泉などの周辺の資源と相乗効果をもたらす、道の駅を核とした新しい滞在・体験型の周遊へのアイデアについても提案を期待する。
- ・本事業及び自主提案事業における取り組みにより、地域経済への還元や、本市中心市街地等との連携による地域で稼ぐ仕組みの構築、地域資源・産品、地域人材、地域企業の活用など、地域経済の活性化への貢献につながる提案を期待する。

2) 道の駅

- ・道路利用者の安全・快適な道路交通環境を提供するため、休憩機能の適切な整備を期待する。
- ・道路利用者へ道路交通情報を提供するだけでなく、観光交流拠点として白石城や武家屋敷旧小関家などの文化財や温泉地、その他観光名所やイベント情報等地域と連携した観光情報サービスを提供する情報発信機能の提案を期待する。
- ・農産品の知名度向上やブランド化を図るため、高品質な本市の名物を使用した、地産地消及び健康をコンセプトとした飲食施設や農産品販売の提案を期待する。
- ・親子で遊ぶことができ、ゆっくりと買い物や飲食などを楽しめる子育て支援機能の提案を期待する。

3) 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）

- ・地域の防災拠点となる公園としての整備を期待する。
- ・計画地周辺の豊かな田園風景の魅力を活かした憩いの空間、農地として活用された文脈を踏まえた農体験の場の整備を期待する。
- ・本市の新たな魅力となるニュースポーツ等の施設整備を期待する。
- ・子どもからお年寄りまでが健康づくりを楽しむことができ、親子間や多世代の交流を促す施設整備を期待する。
- ・多様な利用者のニーズに応じて、様々なスポーツ・レクリエーションに対応できる多目的広場整備を期待する。
- ・PFI 事業者の創意工夫により、道の駅及び防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の魅力向上させ公益に資するサービス提供施設の整備を期待する。

5 施設の概要

(1) 施設の立地条件

計画地	宮城県白石市大平中目 地内
敷地面積	道の駅 約 33,800 m ² 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）全体 約 88,800 m ²
区域区分	非線引き都市計画区域（都市計画法）

用途地域等	都市計画区域内無指定
容積率	200%
建ぺい率	70%
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> ・道路：西側～南側に国道4号・東北縦貫自動車道 ・鉄道：東側にJR新幹線・JR東北本線（駅まで2～3km） ・上下水道：計画地の北側に上下水道（いずれもφ250）有り 周辺道路の築造と同時期に整備予定 ・バス路線：白石市民バス越河線近接して4箇所バス停有り ・電気、通信設備について整備予定（ガスはプロパンガスとする。）
土地利用法規制	<ul style="list-style-type: none"> ・本計画地は非線引き都市計画区域内 ・都市公園指定予定（防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の区域） ・屋外広告物第2種禁止地域
災害危険箇所	・該当なし

(2) 施設規模

道の駅

- ア 駐車場（国整備分）89台（小型車46台、大型車41台、身体障がい者用2台）
- イ 駐車場（市整備分）184台以上（小型車170台、大型車11台、身体障がい者用3台）
- ウ 防災機能（防災倉庫・非常電源）
- エ 必須施設 延床面積 2,820㎡程度を想定とする。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。
- オ 提案施設 延床面積は民間事業者の提案による。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。

防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）

- ア 駐車場（市整備分）168台以上（小型車164台、身体障がい者用4台）
- イ 防災機能（管理棟・防災備蓄倉庫・避難スペース・仮設住宅エリア・応援物資、復旧資材等の集積エリア・防災関係機関集結活動エリア・受水槽・非常電源・マンホールトイレ・防災ベンチ・非常用水用井戸等）
- ウ 必須施設 防災機能を満たす範囲で事業者の提案とする。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。
- エ 提案施設 延床面積は民間事業者の提案による。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。

6 事業の範囲

PFI事業者が行う本事業の業務範囲は以下のとおりである。PFI事業者は、PFI事業者の提案による自主提案事業を実施することができる。

【施設全体に関する業務】

①統括管理業務

②業務終了時の引継ぎ業務

【道の駅に関する業務】

①設計業務

②建設業務

③工事監理業務

④運營業務

⑤維持管理業務

【防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に関する業務】

①設計業務

②建設業務

③工事監理業務

④運營業務

⑤維持管理業務

7 事業方式

本事業は、民間資金等の活用により公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下「PFI 法」という。）第 14 条第 1 項に基づき、公共施設等の管理者等である本市が、PFI 事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、本市が所有する敷地について、PFI 事業者が施設的设计・建設を行い、施設の完成後に所有権を本市に譲渡し、PFI 事業者が事業期間にわたって施設を維持管理・運営する BT0 方式とする。ただし、自主提案事業における提案施設の事業方式は PFI 事業者の提案による。

本事業は国土交通省との一体型整備で行う。

8 事業スケジュール

本事業は、次のスケジュールで行うことを予定している。

事業契約締結 令和 6 年 9 月

施設整備（設計・建設） 事業契約締結日～令和 9 年 3 月

開業準備 令和 8 年 4 月～令和 9 年 6 月

開業 令和 9 年 7 月

維持管理・運営 開業日～令和 24 年 6 月（15 年間）

9 事業者の収入

(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務

本市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係るサービス対価について、事業契約書に定める額を、設計・建設業務期間を通じて出来高により PFI 事業者を支払う。

また、一般の建設事業と同等に年度ごとに前払・中間前払を可能とする。

なお、以下の業務に係る費用については PFI 事業者の負担とする。

- ア 道の駅に関する建設業務のうち、地域振興施設（飲食施設、物品販売施設）の躯体を除く工事（什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む）及び子育て支援施設の什器備品の整備。
- イ 提案施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務

(2)維持管理業務及び運營業務

以下の業務に係る費用については、利用者からの事業収益によって公共施設の運営・維持管理（光熱水費等の費用支払いを含む）を自らの資金にて事業を行う独立採算とし、PFI 事業者が収受する施設利用料金及び売上については、一部を本市に対して納付金として納めた上で PFI 事業者の収入とする。

- ・地域振興施設（飲食施設、物品販売施設）、提案施設の維持管理・運營業務。

第 2 章 事業の評価

1 評価方法

本事業を PFI 事業として実施することにより期待できる選定の基準を下記のとおりとした。

- ア 公共サービスの水準の向上
- イ 事業期間を通じた本市の財政負担の縮減

また、本事業での効果を検証するため、以下について評価を行った。

- ア 本市の財政負担見込額による定量的評価
- イ PFI 事業として実施することの定性的評価
- ウ 上記の評価に基づく総合的評価

なお、本市の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用として見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

2 本市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 本市の財政負担額算定の前提条件

本市が直接事業を実施する場合及び PFI 事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、本市が独自に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い

ア 事業費などの算出

項目	本市が直接実施する場合	PFI 事業として実施する場合	備考
設計業務	設計費	設計費	○本市が直接実施する場合 ・類似施設の実績等より設定
建設・工事監理業務	施設整備費 工事監理費	施設整備費 工事監理費	

維持管理業務	維持管理業務費	維持管理業務費	・本市が直接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
運營業務	開業準備業務費 運營業務費	開業準備業務費 運營業務費	
その他の費用		・アドバイザー費 ・モニタリング費 ・SPC 設立費 ・SPC 経費 ・公租公課 等	○PFI 事業として実施する場合 ・PFI 事業実施に係るアドバイザー費・モニタリング費を計上 ・SPC の設立費や運営経費及び税・配当等を計上

イ VFM検討の前提条件

項目	値	算出根拠
①割引率	0.73%	平成19年度～令和3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物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
③リスク調整値	考慮していない	公表に際しての十分なデータが収集できないことから、リスク移転については定性的効果として認識。

※ VFM: Value for Money の略。支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給する考え方のこと。ここでは、本市が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担額の差額を意味している。

(2) 財政負担額の比較

上記(1)に基づいて、本市が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担を現在価値換算のうえ比較すると、約 3.4%の財政負担額縮減が見込まれる結果となった。

項目	値 (割合)
①本市が直接実施する場合	100%
②PFI 事業として実施する場合	96.6%
③VFM	3.4%

3 PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、本市の財政負担額縮減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 設計、建設及び維持管理・運営の効率化

本施設の設計、建設及び維持管理・運営を事業者が包括的に実施することにより、PFI 事業者独自の創意工夫やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が総合的に発揮され、より効率的かつ機能的な設計、建設及び維持管理・運営が実施されると期待できる。

(2) 長期的な視点に基づく維持管理・運営の内容の向上

長期的な委託を行うことにより、維持管理・運営期間を通じた適時の補修等の実施、業務改善の実施、セルフモニタリングの実施が継続的に行われ、業務全体の最適化が図られることによって維持管理・運営内容の向上が期待できる。

(3) サービスの向上による利用者増、地域活性化実現の可能性

PFI 事業者が創意工夫を活かして、道の駅と防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を一体的に運営、魅力的なサービスを提供することにより、本施設の利用者増とそれに伴うに賑わい創出や地域活性化を実現する可能性がある。

(4) リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、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とともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが可能となる。

4 総合評価

本事業は、PFI 事業として実施することにより、本市が直接実施する場合に比べ、PFI 事業者の創意工夫等に基づき、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、約 3.4%の縮減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とそれに伴う利用者増や地域活性化及び、PFI 事業者との適切な分担に基づく、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、PFI 法第 7 条に基づき、特定事業として選定する。