

「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。）」第 8 条第 1 項の規定により、（仮称）道の駅しろいし整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定に基づき客観的な評価の結果をここに公表する。

令和 6 年 7 月 1 0 日

白石市長 山田 裕一

1 事業の概要

(1) 事業名称

(仮称) 道の駅しろいし整備事業

(2) 公共施設等の名称

(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)

(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

しろいしの魅力発信・地域と文化の交流による新たな価値を創造する地域防災拠点 ～人々の健やかなところとからだを育む道の駅～

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しうる、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、本市の課題を解決、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 事業者を求めるものである。

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。

(5) 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 事業者が施設の設計・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 BTO 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。今後、休憩施設に区分される施設の設置・管理等について、本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。

(6) 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）

(7) 事業範囲

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

(8) 基本条件

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

(9) 整備施設概要

【必須施設】

道の駅 (◎国+本市整備、○国整備、・本市整備)

◎トイレ(道路休憩施設)

・トイレ(地域連携施設)

○情報発信施設

○授乳室・おむつ交換

・飲食施設 (附属施設含む)

・物品販売施設 (バックヤードを含む)

・観光案内

・子育て支援施設

・多目的室 (倉庫を含む)

・バス待合室

・管理事務所

・道の駅広場(イベントなど)

・貯水槽

・防災備蓄倉庫

◎駐車場

防災公園(スポーツ・レクリエーション施設) (・本市整備)

・全天候型ドーム

・防災備蓄倉庫

・休憩施設

・ニュースポーツ施設

・スポーツ施設

・広場 (多世代交流ゾーン内広場、多目的広場)

・防災ヘリポート・駐機場

・駐車場

・子どもの遊び場エリア

・健康遊具エリア

・休憩エリア

・管理棟

・トイレ

・民間事業エリア

【提案施設 (自主提案事業)】

・防災公園 (スポーツ・レクリエーション施設) 内農業体験施設

・PFI 事業者の提案による

(10) 優先交渉権者決定までの経緯

内容	スケジュール
募集要項等の公表	令和5年12月25日(月)
募集要項等に関する質問の受付	令和5年12月25日(月) ～令和6年1月22日(月)
募集要項等に関する質問への回答公表	令和6年2月13日(火)
一次審査(資格書面審査)書類の受付	令和6年2月15日(木) ～令和6年2月26日(月)
一次審査(資格書面審査)結果の通知	令和6年3月5日(火)
募集要項等に関する対話の受付	令和6年3月5日(火) ～令和6年3月8日(金)
募集要項等に関する対話の実施	令和6年3月12日(火)
二次審査(提案審査)書類の受付	令和6年4月4日(木) ～令和5年5月2日(木)
提案書審査及びヒアリングの実施	令和6年6月19日(水)
二次審査結果通知、結果の公表	令和6年7月2日(火)
基本協定の締結	令和6年7月
仮契約の締結	令和6年8月
事業契約の締結	令和6年9月
契約内容の公表	令和6年9月

2 優先交渉権者の決定

(仮称)道の駅しろいし整備運営事業者選定委員会(以下「審査会」という。)は、審査基準に基づき、提案書類の審査及びヒアリング等を行い、最優秀提案者を選定した。市は、審査会の選定結果に基づき、サンアメニティグループ(代表企業:株式会社サンアメニティ)を優先交渉権者として決定した。

《優先交渉権者》 サンアメニティグループ

代表企業	構成企業(◎)及び協力企業(○)
株式会社サンアメニティ	◎株式会社サンアメニティ ◎株式会社鴻池組 ◎株式会社阿部和工務店 ◎東亜道路工業株式会社東北支社

	◎株式会社乃村工藝社 ◎株式会社ナショナルトラスト ◎株式会社ミュゼグラム ◎お茶の井ヶ田株式会社 ◎株式会社 Food Innovators Japan ◎株式会社ハミングバード・インターナショナル ○特定非営利活動法人みやぎ・せんだい子どもの丘 ○白石興産株式会社 ○有限会社ナスカ ○株式会社建設技術研究所東北支社
--	---

3 提案価格

優先交渉権者として決定したサンアメニティグループの提案価格については、以下のとおりである。

5,990,596,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

4 財政負担額の削減効果

優先交渉権者の提案価格について、市が直接実施する場合の市の財政負担額と PFI 方式により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。

本事業を市が直接実施する場合と PFI 方式により実施する場合を比較した結果は次のとおりである。

項目	値（割合）
① 市が直接実施する場合	100%
② PFI 方式により実施する場合	95.9%
③ VFM	4.1%