

遊佐パーキングエリアタウン（新道の駅）

整備計画における修正事項

令和4年12月策定の整備計画において、策定以後も引き続き各事業者とヒアリングを行いました。そのうえで、整備計画上の事業手法では事業者の参入が見込みづらい箇所があるため、多岐にわたる参入を見込むべく、内容の見直しを図ったので以下のとおり整理します。

頁番号	変更前	変更後
整備計画 49P	<p>本事業においては、魅力ある道の駅の実現のため、ソフトウェアを最重要視しています。そのため、運営事業者の考え・思想が反映された事業計画を以って、施設計画・施設整備を行うことができる事業手法として、運営事業者を先に決め、施設の基本設計を行い、施設を整備する事業者先行型 DO+DB 方式を採用することとしました。</p> <p>この方式は、施設の指定管理者となる事業候補者を公募により決定し、同時に行う施設の基本設計に事業者の意見を反映しながら取りまとめるものです。これにより、事業者にとって使いやすい施設整備が図られます。また、実施設計と施工を包括することで、事業費の縮減と工期の短縮化を図り、着実な整備を図ります。</p>	<p>本事業においては、魅力ある道の駅の実現のため、ソフトウェアを最重要視しています。そのため、運営事業者の考え・思想が反映された事業計画を以って、施設計画・施設整備を行うことができる事業手法として、運営事業者を先に決め、施設の基本設計を行い、施設を整備する事業者先行選考型を採用することとしました。</p> <p>この方式は、施設の指定管理者となる事業候補者を公募により決定し、同時に行う施設の基本設計に事業者の意見を反映しながら取りまとめるものです。これにより、事業者にとって使いやすい施設整備が図られます。基本設計の思想を活かし、実施設計と施工を発注することで、着実な整備を図ります。</p>

頁番号	変更前	変更後																																																												
整備計画 49 P	<p>覚書の締結・設計支援委託契約 ※設計・建設に先行して選定</p> <p>遊佐町</p> <p>委託契約</p> <p>設計会社</p> <p>基本設計</p> <p>請負契約</p> <p>設計・建設JV</p> <p>実施設計・建設</p> <p>意見を反映</p> <p>維持管理・運営会社</p> <p>維持管理・運営/設計支援</p>	<p>遊佐町</p> <p>覚書の締結 設計支援業務委託 ※設計・建設に先行して選定</p> <p>委託契約</p> <p>維持管理・運営会社</p> <p>委託契約</p> <p>設計会社</p> <p>基本設計</p> <p>委託契約</p> <p>設計会社</p> <p>詳細設計</p> <p>意見反映</p> <p>引き渡し (施工会社→町→運営会社)</p> <p>請負契約</p> <p>施工会社</p> <p>施工</p> <p>開業前:設計支援・開業準備 開業後:維持管理・運営</p>																																																												
	<p>表〇事業スキーム(案)④</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>事業手法</td> <td>公設+包括運営委託方式(事業者先行選考型) DO+DB</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>支払い方式</td> <td>指定管理(非収益施設運営維持管理費相当)+独立採算(収益施設分) ※公共性の高い施設に関する維持管理運営費は公共で負担、その他は事業者の負担</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>設計・建設・開業準備</td> <td>DO基本設計(設計指導) □1年 □開業準備期間 □30ヵ月 DB実施設計 □1年 □建設工事 □1年 □</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>維持管理・運営期間</td> <td>5~10年(指定管理)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">05</td> <td rowspan="4">従来方式を想定①</td> <td>ア. 資金調達</td> <td>・公共(遊佐町)で調達(※独立採算施設の内装什器備品については今後調整)</td> </tr> <tr> <td>イ. 調査業務</td> <td>・地質調査業務</td> </tr> <tr> <td>ウ. 土木造成・建設業務</td> <td>・土木設計業務(基本・実施) ・盛土造成工事業務、駐車場等工事業務</td> </tr> <tr> <td>エ. 設計業務①</td> <td>・設計業務(基本設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査等)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">DB方式を想定②</td> <td>オ. 設計業務②</td> <td>・設計業務(実施設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査、各種許認可等)</td> </tr> <tr> <td>カ. 建設業務</td> <td>・建築物・外構・広場・防災施設の建設工事業務 ・備品等調達・設置業務 ・施設引渡業務</td> </tr> </tbody> </table>	No	項目	内容	01	事業手法	公設+包括運営委託方式(事業者先行選考型) DO+DB	02	支払い方式	指定管理(非収益施設運営維持管理費相当)+独立採算(収益施設分) ※公共性の高い施設に関する維持管理運営費は公共で負担、その他は事業者の負担	03	設計・建設・開業準備	DO基本設計(設計指導) □1年 □開業準備期間 □30ヵ月 DB実施設計 □1年 □建設工事 □1年 □	04	維持管理・運営期間	5~10年(指定管理)	05	従来方式を想定①	ア. 資金調達	・公共(遊佐町)で調達(※独立採算施設の内装什器備品については今後調整)	イ. 調査業務	・地質調査業務	ウ. 土木造成・建設業務	・土木設計業務(基本・実施) ・盛土造成工事業務、駐車場等工事業務	エ. 設計業務①	・設計業務(基本設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査等)	DB方式を想定②	オ. 設計業務②	・設計業務(実施設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査、各種許認可等)	カ. 建設業務	・建築物・外構・広場・防災施設の建設工事業務 ・備品等調達・設置業務 ・施設引渡業務	<p>表〇事業スキーム(案)④</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>No</th> <th>項目</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>事業手法</td> <td>公設+包括運営委託方式(事業者先行選考型)</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>支払い方式</td> <td>指定管理(非収益施設運営維持管理費相当)+独立採算(収益施設分) ※公共性の高い施設に関する維持管理運営費は公共で負担、その他は事業者の負担</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>設計・建設・開業準備</td> <td>基本設計(設計指導) □1年 □開業準備期間 □30ヵ月 実施設計 □1年 □建設工事 □1年 (R9年度初頭の開業を目指す)</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>維持管理・運営期間</td> <td>約10年(施設開業時~令和18年度を予定)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">05</td> <td rowspan="4">従来方式を想定①</td> <td>ア. 資金調達</td> <td>・公共(町)で調達(※独立採算施設の内装什器備品については今後調整)</td> </tr> <tr> <td>イ. 調査業務</td> <td>・地質調査業務</td> </tr> <tr> <td>ウ. 土木造成・建設業務</td> <td>・土木設計業務(基本・実施) ・盛土造成工事業務、駐車場等工事業務</td> </tr> <tr> <td>エ. 設計業務①</td> <td>・設計業務(基本設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査等)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">DB方式を想定②</td> <td>オ. 設計業務②</td> <td>・設計業務(実施設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査、各種許認可等)</td> </tr> <tr> <td>カ. 建設業務</td> <td>・建築物・外構・広場・防災施設の建設工事業務 ・備品等調達・設置業務 ・施設引渡業務</td> </tr> </tbody> </table>	No	項目	内容	01	事業手法	公設+包括運営委託方式(事業者先行選考型)	02	支払い方式	指定管理(非収益施設運営維持管理費相当)+独立採算(収益施設分) ※公共性の高い施設に関する維持管理運営費は公共で負担、その他は事業者の負担	03	設計・建設・開業準備	基本設計(設計指導) □1年 □開業準備期間 □30ヵ月 実施設計 □1年 □建設工事 □1年 (R9年度初頭の開業を目指す)	04	維持管理・運営期間	約10年(施設開業時~令和18年度を予定)	05	従来方式を想定①	ア. 資金調達	・公共(町)で調達(※独立採算施設の内装什器備品については今後調整)	イ. 調査業務	・地質調査業務	ウ. 土木造成・建設業務	・土木設計業務(基本・実施) ・盛土造成工事業務、駐車場等工事業務	エ. 設計業務①	・設計業務(基本設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査等)	DB方式を想定②	オ. 設計業務②	・設計業務(実施設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査、各種許認可等)	カ. 建設業務	・建築物・外構・広場・防災施設の建設工事業務 ・備品等調達・設置業務 ・施設引渡業務
No	項目	内容																																																												
01	事業手法	公設+包括運営委託方式(事業者先行選考型) DO+DB																																																												
02	支払い方式	指定管理(非収益施設運営維持管理費相当)+独立採算(収益施設分) ※公共性の高い施設に関する維持管理運営費は公共で負担、その他は事業者の負担																																																												
03	設計・建設・開業準備	DO基本設計(設計指導) □1年 □開業準備期間 □30ヵ月 DB実施設計 □1年 □建設工事 □1年 □																																																												
04	維持管理・運営期間	5~10年(指定管理)																																																												
05	従来方式を想定①	ア. 資金調達	・公共(遊佐町)で調達(※独立採算施設の内装什器備品については今後調整)																																																											
		イ. 調査業務	・地質調査業務																																																											
		ウ. 土木造成・建設業務	・土木設計業務(基本・実施) ・盛土造成工事業務、駐車場等工事業務																																																											
		エ. 設計業務①	・設計業務(基本設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査等)																																																											
DB方式を想定②	オ. 設計業務②	・設計業務(実施設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査、各種許認可等)																																																												
	カ. 建設業務	・建築物・外構・広場・防災施設の建設工事業務 ・備品等調達・設置業務 ・施設引渡業務																																																												
	No	項目	内容																																																											
01	事業手法	公設+包括運営委託方式(事業者先行選考型)																																																												
02	支払い方式	指定管理(非収益施設運営維持管理費相当)+独立採算(収益施設分) ※公共性の高い施設に関する維持管理運営費は公共で負担、その他は事業者の負担																																																												
03	設計・建設・開業準備	基本設計(設計指導) □1年 □開業準備期間 □30ヵ月 実施設計 □1年 □建設工事 □1年 (R9年度初頭の開業を目指す)																																																												
04	維持管理・運営期間	約10年(施設開業時~令和18年度を予定)																																																												
05	従来方式を想定①	ア. 資金調達	・公共(町)で調達(※独立採算施設の内装什器備品については今後調整)																																																											
		イ. 調査業務	・地質調査業務																																																											
		ウ. 土木造成・建設業務	・土木設計業務(基本・実施) ・盛土造成工事業務、駐車場等工事業務																																																											
		エ. 設計業務①	・設計業務(基本設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査等)																																																											
DB方式を想定②	オ. 設計業務②	・設計業務(実施設計) 建築物・外構・広場・防災施設(貯水槽、災害発生時の発電システム等) ・その他関連業務(必要な調査、各種許認可等)																																																												
	カ. 建設業務	・建築物・外構・広場・防災施設の建設工事業務 ・備品等調達・設置業務 ・施設引渡業務																																																												

頁番号	変更前	変更後
整備計画 51P	<p> なお、指定管理期間として一般的に5年程度とされる場合がほとんどですが、近年の道の駅事業においては指定管理期間を5年よりも長く設定している事例が散見されるようになっていきました。指定管理期間が長いほど、事業者による主体的な投資を引き出しやすく、官民相互の連携で質の高い施設整備に向かう傾向があります。一方で、長期固定とするリスク（事業者を変更できない、不採算に陥った場合撤退できないなど）もあります。そのため、本事業における指定管理期間については、今後、事業者側の意見を踏まえながら検討していきます。 </p>	<p> なお、指定管理期間として一般的に5年程度とされる場合がほとんどですが、近年の道の駅事業においては指定管理期間を5年よりも長く設定している事例が散見されるようになっていきました。指定管理期間が長いほど、事業者による主体的な投資を引き出しやすく、官民相互の連携で質の高い施設整備に向かう傾向があります。そのため、本事業における指定管理期間については、開業後約10年と定めます。 </p>