

「大川の駅」（仮称）

整備・運営事業

特定事業の選定

令和6年2月28日

大川市

大川市（以下「市」という。）では、「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「P F I 法」という。）第 7 条の規定に準じて、「大川の駅」（仮称）整備・運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定し、また、P F I 法第 11 条第 1 項の規定に準じて、特定事業の選定にあたっての客観的な評価の結果を公表する。

令和 6 年 2 月 28 日

大川市長 倉重 良一

# 1 事業概要

## (1) 事業名称

「大川の駅」(仮称) 整備・運営事業

## (2) 公共施設等の管理者等の名称

大川市長 倉重 良一

## (3) 事業目的

市では、「環有明海地域(※)」において、有明海沿岸道路、九州佐賀国際空港、三池港といった重要なインフラの整備・拡張により、地理上「扇の要」に位置する市への国内外からアクセスが大きく向上していることを好機と捉え、この地域を愛する人々が、人口減少、少子化・超高齢社会において、これからも、この地域で暮らし続けるために必要不可欠である基幹産業を振興する拠点として、さらには、この地域の魅力を広くプロモーションし、国内外の多くの人々に、この地域のファンとなっていただくためのきっかけとなる拠点として、「道の駅」と「川の駅」の機能を併せ持つ(仮称)「大川の駅」(以下単に「大川の駅」という。)の整備に取り組んでいる。

この拠点づくりのためには、木工のまち大川らしさが表現された施設とすること、良質な食サービスの提供をはじめ、今後更に経済的なつながりの強化が期待される環有明海地域の優れた資源を県や市町村の境にとらわれず積極的に取り入れるなど、来訪者を満足させる施設・空間として整備・運営する必要がある。

このため、従来の公共施設の整備・運営方法とは異なり、設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営及び統括管理を一括して性能発注することにより、民間事業者のノウハウを発揮し、事業の効果を最大限に高める、DBO方式を採用して実施するものである。

(※) 有明海を囲む周辺地域。大川市と密接な関係のある福岡県南及び佐賀県地域をはじめ、有明海沿岸道路の開通により、人やモノの往来が活発化することで、結びつきが強まる熊本県や長崎県にも及ぶ広域的な地域。

## (4) 事業方式

本事業は、事業者が、本施設の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営及び統括管理を一括して行うDBO方式により、PFI法に準じて実施する。

設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者は、単一企業又は複数の企業で構成される企業グループ(以下単に「企業グループ」という。)とし、市と設計・建設工事請負契約を締結して業務を実施することとする。企業グループとする場合は、建設JVを組成すること。

開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に当たる者は、単一企業又は企業グループとし、市と維持管理・運営委託契約を締結して業務を実施することとする。企業グループとする場合は、運営SPCを設立又は運営JVを組成すること。

統括管理業務に当たる者は、単一企業又は企業グループとし、市と統括管理委託契約を締結して業務を実施することとする。企業グループとする場合は、統括管理JVを組成すること。

## (5) 事業スケジュール（予定）

本事業の事業期間は、特定事業契約の効力を発する日から令和 25 年 3 月 31 日までとする。なお、各業務は下表のスケジュールで行うことを予定している。

本施設は、遅くとも令和 10 年 3 月中に開業することとする。事業者は、本施設の開業日に間に合うように、設計業務、建設業務、工事監理業務、開業準備業務及び統括管理業務を計画し、実施すること。設計・建設期間及び開業準備期間は、事業者が提案すること。なお、この提案に当たっての条件など詳細については、要求水準書において示す。

項目	実施時期・期間
基本協定の締結	令和 7 年 1 月
特定事業契約の仮契約締結	令和 7 年 2 月
特定事業契約に係る議会の議決	令和 7 年 3 月
特定事業契約（本契約）の締結	令和 7 年 3 月
設計・建設期間	特定事業契約の締結日から竣工・引渡しまで
開業準備期間	開業日まで
開業日	令和 10 年 3 月中
維持管理・運営期間	開業日から令和 25 年 3 月 31 日

## (6) 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

### ア 統括管理業務

- (ア) 統括マネジメント業務
- (イ) 予算・決算業務
- (ウ) 業務の記録作成及び文書等の管理業務
- (エ) 事業評価業務

### イ 設計業務

### ウ 建設業務

### エ 工事監理業務

### オ 開業準備業務

- (ア) 維持管理及び運営体制確立業務
- (イ) 開業前の広報活動及び予約受付業務
- (ウ) 開館式典実施支援等業務
- (エ) 開業前の維持管理業務

### カ 維持管理業務

- (ア) 道の駅の維持管理業務
  - a 建築物保守管理業務
  - b 建築設備保守管理業務
  - c 什器・備品等保守管理業務
  - d 土木・外構等保守管理業務

- e 環境衛生管理業務
- f 清掃業務
- g 備蓄倉庫管理業務
- h 警備業務
- i 修繕・更新業務
- (イ) 川の駅の維持管理業務
  - a 親水機能維持管理業務
- キ 運營業務
  - (ア) 道の駅の運營業務
    - a 地域振興機能運營業務
    - b アクティビティ機能運營業務
    - c 道路休憩機能運營業務
    - d 道路情報発信機能運營業務
  - (イ) 川の駅の運營業務
    - a 親水機能運營業務
  - (ウ) その他の運營業務
    - a 維持管理・運営総括業務
    - b 広報業務
    - c 自主イベント事業
    - d 総務業務
    - e 安全管理業務
    - f 関係団体連携業務
    - g 自動販売機管理業務

## (7) 事業者の収入及び負担

本事業における事業者の収入及び負担は、次のとおりである。なお、詳細については、募集要項で明らかにする。

### ア 設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価（収入）

市は、事業者が実施する設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価について、設計・建設工事請負契約に基づき、施設整備費として設計業務、建設業務及び工事監理業務に当たる者に支払う。

なお、市は、施設整備費の一部について補助金・交付金及び地方債の活用を予定している。

### イ 統括管理業務に係る対価（収入）

市は、事業者が実施する統括管理業務に係る対価について、統括管理業務委託料として、統括管理業務に当たる者に支払う。

### ウ 開業準備業務に係る対価（収入）

市は、事業者が実施する開業準備業務に係る対価について、維持管理・運営委託契約に基づき、開業準備業務委託料として、開業準備業務に当たる者に支払う。

### エ 維持管理・運營業務に係る対価（収入）

市は、事業者が実施する維持管理及び運營業務に係る対価について、維持管理・運営委託契約

に基づき、維持管理業務及び運営業務委託料として、維持管理業務及び運営業務に当たる者に支払う。

## オ その他の収入

### (ア) 利用料金収入

市は、維持管理業務及び運営業務に当たる者を指定管理者に指定することで、地方自治法 244 条の 2 の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、維持管理業務及び運営業務に当たる者は、本施設の利用者からの利用料金を収入とすることができる。

なお、川の駅の区域内における営業活動を行おうとする場合には、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 24 条の許可に係る許可基準に適合するために「河川空間のオープン化」が必要となる。

### (イ) 独立採算事業による運営収入

本施設において、事業者が独立採算事業として実施する業務に係る売上は、事業者の収入とすることができる。

## カ 納付金の負担

事業者は、独立採算事業を実施するに当たり、特定事業契約においてあらかじめ定める方法により算定した額を、納付金として、市に対して支払うものとする。

## キ 光熱水費の負担

事業者が独立採算事業として実施するものに係る光熱水費については、全て事業者が支払うものとする。

それ以外に係る光熱水費は、特定事業契約においてあらかじめ定める額を、開業準備業務に係る対価並びに維持管理業務及び運営業務に係る対価として、事業者を支払う。

なお、本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とするため、光熱水費の削減をできる限り図るよう業務を実施すること

## ク 自主イベント事業による収入及び負担

事業者は、本施設及びを有効活用した自主イベント事業を、独立採算として、本施設の維持管理・運営に支障のない範囲で実施することができる。

なお、自主イベント事業の実施に必要な光熱水費等の支出は、全て事業者の負担とする。

(8) 公共施設等の概要

表 施設・機能一覧表

分類	機能		敷地面積
道の駅	地域振興機能	飲食機能	約 43,000 m <sup>2</sup> ・うち、市が別途整備する予定の(仮称)広域的地域振興拠点機能施設：約 1,600 m <sup>2</sup>
		産直・物販機能	
		木工クラフト振興機能	
		環有明海魅力発信機能	
		共通	
		眺望・アクセス機能	
		アクティビティ機能	
		道路休憩機能	
		道路情報発信機能	
		事務的機能	
		防災機能	
川の駅	親水機能	約 8,400 m <sup>2</sup> (河川区域内)	

## 2 市が自ら事業を実施する場合とDBO事業として実施する場合の評価

### (1) 評価方法

#### ア 選定の基準

本事業をDBO事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担額の軽減を期待できると及び市の財政負担額が同一の水準にある場合において業務水準の向上が期待できることを選定の基準とした。

#### イ 定量的な評価

市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額及びDBO事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を算出した上で、これを現在価値に換算し、定量的な評価を行った。

#### ウ 定性的な評価

本事業をDBO事業として実施する場合の業務水準の向上について、定性的な評価を行った。

### (2) 定量的評価

#### ア 定量的評価の前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額とDBO事業として実施する場合の市の財政負担額の総額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFMを算定する上で、市が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また、一致するものでもない。

VFM検討の前提条件		
項目	値	算出根拠
ア 割引率	0.79%	平成17年度～令和4年度の、国債流通利回り及びGDPデフレーターを勘案して設定。
イ 物価変動率	考慮していない	正確な予測が困難なため、VFM算定上は物価変動を考慮していない。なお、物価変動に伴う対価の改定を予定している。
ウ リスク調整値	考慮していない	定量化が困難なため、VFM算定上はリスク調整費を考慮していない。
エ 納付金	考慮していない	正確な予測が困難なため、VFM算定上は納付金を考慮していない。

VFM算出に係る各項目			
項目	市が自ら実施する場合	DBO事業として実施する場合	それぞれの算出根拠
ア 利用料金収入（負の負担）	・利用料金収入	同左	○市が自ら実施する場合 ・類似施設実績値等を勘案して設定 ○DBO事業として実施する場合 ・同上
イ 補助金・交付金収入（負の負担）	・補助金・交付金	同左	○市が自ら実施する場合 ・類似施設実績等を勘案して設定 ○DBO事業として実施する場合 ・同上

VFM算出に係る各項目			
項目	市が自ら実施する場合	DBO事業として実施する場合	それぞれの算出根拠
ウ その他収入（負の負担）	—	・法人市民税収入	○DBO事業として実施する場合 ・大川市内に設立する運営SPCから市に納付される法人市民税を設定
エ 設計・建設・工事 監理業務に係る負担	・事前調査費 ・設計費 ・工事監理費 ・工事費 ・備品購入費	同左	○市が自ら実施する場合 ・類似施設実績値等を勘案して設定 ○DBO事業として実施する場合 ・市が自ら実施する場合に比べ一定割合縮減するものとして設定
オ 統括管理業務に係る負担	・統括管理業務費	同左	
カ 開業準備に係る負担	・開業準備費	同左	
キ 維持管理・運營業務に係る負担	・維持管理費 ・運営費	同左	
ク 起債に係る負担	・起債金利	同左	○市が自ら実施する場合 ・起債償還にかかる金利について、市の起債条件を勘案して設定 ○DBO事業として実施する場合 ・同上
ケ その他負担	・設計業務確認・検査費 ・建設業務確認・検査費 ・運營業務発注経費	・運営SPC関連費 ・アドバイザー費 ・モニタリング費	○市が自ら実施する場合 ・各種業務の確認・検査等に必要となる市職員の人件費相当分を設定 ○DBO事業として実施する場合 ・DBO事業実施に係るアドバイザー費、モニタリング費を計上 ・運営SPC関連費は、運営SPCを設立した場合の費用を設定。

## イ 算出方法及び評価結果

上記の前提条件を基に、市が自ら実施する場合の市の財政負担額の総額とDBO事業として実施する場合の市の財政負担額の総額を、事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値に換算した額で比較した。

本事業を市が自ら実施する場合とDBO事業として実施する場合とを比較した結果は、次のとおりである。

市が自ら実施する場合	DBO事業として実施する場合
100%	94.31%

### (3) 定性的評価

本事業をDBO事業として実施した場合、次のような定性的な効果が期待できる。

#### ア 一括発注による民間ノウハウの発揮

設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理、運営及び統括管理を一括して性能発注することにより民間ノウハウを最大限発揮することが期待できる。

具体的には、河川区域を含む広大な整備予定地の一体的な整備による施設整備の効率化、維持管理面でのライフサイクルコスト縮減や、運営面での滞在快適性の向上を見据えた設計面での工夫などが挙げられる。

#### イ 長期に渡る事業期間を通じた事業効果の向上・確保

社会環境の変化の速度が早まり、来訪者ニーズの多様化・細分化が進む中、本事業の目的を継続的に達成するためには、時代を超える普遍的な価値観の追求や将来に対する展望を持つ民間事業者のコミットメントを引き出すことが重要である。事業期間を長期とすることにより、民間事業者のコミットメントを確保し、事業期間を通じたノウハウの蓄積、迅速かつ柔軟な対応、継続的な業務改善による事業効果の向上・確保が期待できる。

#### ウ 費用分担の明確化とリスクマネジメントの最適化

DBO方式では、業務内容や機能・施設の性格に応じ、サービス購入型、混合型、独立採算型の大きく3つの運営パターンを設定し、維持管理・運営に係る費用について民間事業者と明確に分担することで、長期かつ複数業務に渡る本事業を実施する上で市が負担すべき費用の総体をあらかじめ把握することができる。

また、民間事業者がコントロールできるリスクについて可能な限り民間事業者に委ねるという考え方にに基づき、適切な官民のリスク分担を行うことにより、リスク対策に要する費用の最適化や問題発生時における適切かつ迅速な対応が期待できる。

### (4) 総合評価

本事業をDBO事業として実施することにより、市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額の総額について5.69%（現在価値換算後）の縮減が期待できるとともに、「一括発注による民間ノウハウ発揮」、「長期に渡る事業期間を通じた事業効果の向上・確保」及び「費用分担の明確化とリスクマネジメントの最適化」といった定性的効果も期待することができる。

以上により、本事業をDBO事業として実施することが適切であると認められることから、PFI法第7条に準じた特定事業として選定する。