

石川町道の駅整備事業 事業概要書（案）

令和4年 月

石川町 道の駅準備室

目次

第1章	事業の概要	
1	事業の名称	1
2	事業に供される公共施設の名称	1
3	公共施設の管理者の名称	1
4	事業の背景と目的	1
第2章	事業の内容	
1	事業者の事業範囲	2
2	町と事業者の役割分担	2
3	事業方式	3
4	事業期間	3
5	契約の形態	3
6	立地条件等	4
7	事業スケジュール	5
第3章	事業契約の内容	
1	予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担	6
2	契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	6
3	法制上及び税制上の措置に関する事項	6
4	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	6
5	事業者の収入	6
6	事業者の負担	7
7	事業者の契約履行確保に関する事項	7
8	町による事業実施状況の監視	7
第4章	その他	
1	問い合わせ先	9

第1章 事業の概要

1 事業の名称

石川町道の駅整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業に供される公共施設の名称

（仮）石川町道の駅（以下「本施設」という。）

3 公共施設の管理者の名称

石川町長 塩田金次郎

4 事業の背景と目的

本事業は、石川町（以下「町」という。）が策定した「石川町第6次総合計画」における「活力ある産業を形成するまち（産業・観光）」を形成していくために、地域産業の振興、交流人口の拡大、町の魅力発信等地域活性化の拠点創出を目的として、新たな広域交流拠点となる本施設の整備を図るものである。

本施設は、本町の主要道路である国道118号線に隣接し、福島空港をはじめ東北自動車道、あぶくま高原道路にも近接した利便性に優れたエリアに道路利用者の休憩施設として整備予定であり、かつ「石川町の強みを活かした賑わいの場」とすることを目的とするだけでなく、道の駅の特性を活かしたゲートウェイ機能を発揮し、本施設を核として地域が有する様々な地域資源への誘導を図り、それらが緊密に連携することにより地方創生につながる交流拠点を目指している。

その上で、本施設の事業費は逆算開発により町負担の上限金額を設定し、町が実質的に負担する事業費の回収と独立採算による運営を目指すため、効果的・効率的な管理運営が重要な課題となる。そのため本事業は、基本計画で示したコンセプトをベースに事業計画（施設整備計画や維持管理運営計画等）について、民間事業者等（以下「事業者」という。）とともに構築しながら、地域の関連事業者等と連携した特産品の開発に取り組むなど、他にはない本町らしい個性豊かな道の駅としていく方針である。

さらに持続的な管理運営体制を構築し、事業期間全体を通して施設の設置目的を達成するため、運営業務を予定している者を代表事業者と位置づけ、その上で事業者が有する専門知識や経営能力を活用し、柔軟なサービスの提供及び効果的な施設の運営を図ることとする。

第2章 事業の内容

1 事業者の事業範囲

事業者は以下の業務を行うこととし、各業務の詳細は業務要求水準書に示す。

- (1) 設計業務（建築基本設計・実施設計、基盤整備概要設計・詳細設計）
- (2) 基盤整備・建築業務（建築、電気設備、機械設備、基盤整備、外構等）
- (3) 工事監理業務
- (4) 開業準備業務（店舗備品、什器、厨房機器等の整備）
- (5) 維持管理・運営業務
- (6) 自主運営事業

2 町と事業者の役割分担

町と事業者の役割分担を以下の表1に記載する。

【表1 町と事業者の役割分担】

業務内容		分担	
		町	事業者
開発行為許可取得業務	開発行為に係る調査設計	○	
	工事(道の駅敷地内工事)※1		○
	工事(道の駅敷地外工事)	○	
	申請	○	
設計及び工事監理業務	各種調査		○
	建築設計(設備含む)		○
	基盤整備設計(整地、通路、排水、植栽等)		○
	道路予備設計※2		○
	工事監理(建築、設備、基盤整備含む)		○
用地取得(賃借の場合の地代の負担)		○	
建設業務	各種申請(建築確認申請等)		○
	建築工事(設備含む)		○
	基盤整備工事(開発行為に係る敷地内工事含む)		○
	什器備品等調達設置業務		○
維持管理業務			○
運営業務			○

※1 道の駅敷地内の開発行為に係る工事については、現在、開発行為に係る設計業務を委託中の為、運営予定者公募までには、詳細を決定する。

※2 道路予備設計については、今後町及び道路整備者、道路管理者との協議により必要性の有無が明確になる予定である。

3 事業方式

本事業は、本施設の管理者である町長と事業者が締結する本事業の実施に係る契約に従い、施設整備に係る資金調達は町が行い、事業者が設計及び施設整備、維持管理・運營業務を包括して実施する。

また本事業は、長期間にわたり効率的・効果的なサービスを提供するため、維持管理及び運營業務に関する能力、ノウハウを有する部分を最重要項目としているために、O+(D+B)(Operate+(Design+Build))と位置づけ運営予定者を代表事業者として選定を行い、運営予定者が協力事業者となる設計事業者、基盤整備事業者、建設事業者、工事監理事業者等を統括し施設全体を整備する。

また、整備予定地の開発行為の許可申請については、町において調査設計から設計監理、施工監理、検査までを別途民間事業者に委託して申請を実施する予定のため、事業者は協議及び該当する整備等を実施するものとする。

なお、町は維持管理・運営にあたり、本施設を地方自治法第244条に定める公の施設と位置づけ、事業者を地方自治法第244条の2第3項の規定に基づく指定管理者として指定する予定である。

4 事業期間

本事業の事業期間は、契約の締結日から令和22年3月31日までの期間とする(維持管理・運營業務の期間について、概ね15年間を予定している)。

5 契約の形態

町は、「基本協定」の締結事業者と、本施設の設計業務、建設業務(基盤整備・建築)、工事監理業務、開業準備業務及び維持管理・運營業務を事業者それぞれに随意契約にて発注・契約を締結することを想定している。

その為、事業者の選定後、事業者と協議を行い、本事業の円滑な実施に必要な「基本協定」を締結するとともに、本事業全般に係る基本契約を締結する。

その後①設計業務、②基盤整備・建築業務、③工事監理業務、④開業準備業務、⑤維持管理・運營業務に係る各種契約をそれぞれ締結するものとする。

ただし、上記契約締結の時期については以下の時期を目安とする。

ア ①の設計業務については令和5年度

イ ②③の基盤整備業務及び工事監理業務については令和6年度

ウ ②③④の建築業務、工事監理業務、開業準備業務については令和7年度

エ ⑤の維持管理・運營業務については令和7年度に、指定管理者に指定したのち、指定管理者基本協定を締結する予定である。

本事業の実施に係る協定・契約等の概要（イメージ）を以下の表2に記載する。

【表2 本事業の実施に係る協定・契約等のイメージ】

事業スケジュール	優先交渉権者決定	事業開始	施設整備	竣工	開業	維持管理・運営	契約終了
基本協定	協定締結						
事業契約	基本契約締結	設計契約締結	基盤整備・建築工事監理契約締結	指定管理者の指定 指定管理者基本協定の締結			
時期(目安)	R5.3	R5.4	R5.4	R6.4	R7.11	R8.1	R8.3(予定)
業務(契約行為)	町議会承認	町議会議決	町議会議決	町議会議決			
	設計業務開始	基盤整備・建築業務・工事監理業務開始	指定管理者として開業準備開始				

※なお、本事業は、設計業務、建設業務（基盤整備及び建築）それぞれの契約は石川町議会の議決を経て、契約となることが前提であることから、契約に至らなかった場合、それまでにかかった町及び事業者の費用は、各自の負担とする。

6 立地条件等

立地条件等を以下の表3に記載する。

【表3 立地条件等】

項目	内容
予 定 地	石川町字大橋地内
敷 地 面 積	約25,000㎡
区 域 区 分	用途地域等の指定なし
建蔽率/容積率	60% / 200%
前 面 道 路	国道118号線
土 地 の 所 有	町・民間
現況の土地利用	民間事業者が稼働中

※土地の所有及び敷地面積については、交渉中であり今後の交渉により変更になる場合がある。

7 事業スケジュール

事業スケジュールを以下の表4に記載する。

【表4 事業スケジュール】

事業内容	スケジュール
募集要項等の公告	令和4年12月12日(月)
事業説明会の参加申込期間	令和4年12月12日(月) ～12月16日(金)
参加意思表示書提出期限	令和4年12月20日(火)
資料の閲覧期間 質問受付期間	令和4年12月12日(月) ～12月26日(月)
事業説明会	令和4年12月26日(月)
質問回答期限	令和5年1月10日(火)
応募書類提出期間	令和5年2月1日(水) ～2月10日(金)
1次審査	令和5年2月13日(月)
2次審査(プレゼンテーション)	令和5年2月22日(水)
審査結果通知発送日	令和5年2月28日(火)
基本協定締結	令和5年3月(予定)
基本契約及び設計業務契約締結	令和5年4月(予定)
基盤整備業務及び工事監理業務契約締結	令和6年4月(予定)
建設業務・工事監理業務及び開業準備業務契約締結	令和7年4月(予定)
指定管理者の指定及び指定管理基本協定の締結	令和7年11月(予定)
維持管理・運営業務	契約締結日～令和22年3月

第3章 事業契約の内容

1 予測される責任及びリスクの分類と官民間での分担

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負うものとする。

詳細は募集要項に記載する。

2 契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

- (1) 契約の解釈について疑義が生じた場合、町と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、契約書に規定する具体的措置に従う。
- (2) 契約に関する紛争については、福島地方裁判所白河支部を第1審の専属管轄裁判所とする。

3 法制上及び税制上の措置に関する事項

- (1) 現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。
- (2) その他本事業実施に必要な許認可等に関し、町は必要に応じて協力する。
- (3) その他の支援が適用される可能性がある場合には、町と事業者で協議を行う。

4 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

- (1) 事業者が契約不履行の懸念が生じた場合
町は基本契約書の定めに従い、事業者が改善勧告を行い、改善案の提出・実施を求めることができる。なお、その他の対応方法については、基本契約書にて規定する。
- (2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合
基本契約書に定める事由ごとに責任の所在による改善等の対応方法に従う。

5 事業者の収入

- (1) 設計業務及び基盤整備・建築業務、工事監理業務の対価
町は事業者に対し、設計及び基盤整備・建築業務、工事監理業務に係る対価として、年度ごとに、工事請負契約に定める額を支払う。
具体的な支払方法等は基本契約書にて定める。

(2) 指定管理料

本施設の休憩施設及び情報発信施設の維持管理業務に要する費用については、町が本業務に関する契約を締結した事業者に対して指定管理料として事業期間を通じて定期的に支払う。金額については、募集要項において示す。

なお年度ごとの詳細、調整については、毎年更新する年次協定書にて定めることとする。

(3) 地域振興施設の運営で得られる収入

事業者は、地域振興施設の物販スペースや飲食スペース等の運営業務により得られる売上げを収入とすることができる。

(4) 自主事業で得られる収入

事業者は自主事業により得られる売上げを収入とすることができる。

(5) 地方自治法第244条の2第8項の規定に基づく利用料収入

6 事業者の負担

(1) 休憩施設及び情報発信施設に係る費用

事業者は、休憩施設及び情報発信施設に係る費用を、町が支払う指定管理料を基に負担する。

(2) 地域振興施設の維持管理業務、運営業務に係る費用

事業者が行う地域振興施設の維持管理業務及び運営業務に必要な費用は、物販施設、飲食施設等の売上げから負担する。

(3) 納付金

事業者は納付金を町へ納付する。詳細については業務要求水準書において示す。

なお年度ごとの詳細、調整については、毎年更新する年次協定書にて定めることとする。

7 事業者の契約履行確保に関する事項

事業者は、各種契約に従い誠意をもって契約を履行する。

なお各種契約の履行を確保するため、契約保証金等の方法による契約の保証を行うことを想定している。金額については、業務要求水準書において示す。

8 町による事業実施状況の監視

(1) モニタリングの実施

町は事業者が定められた業務を確実に遂行し、業務要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期

①建築基本設計・実施設計時及び基盤整備概要設計・詳細設計

町は事業者によって行われた設計が町の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

②工事施工時

事業者は、建築工事においては建築基準法に規定されている工事監理者を設置し、基盤整備工事においては1級土木施工管理技士又は技術士の資格を有する工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に町から工事施工管理の状況の確認を受ける。また、町が要請したときは、工事施工の事前説明および事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

③工事施工完了時

事業者は、施工記録を用意して、現場で町の確認を受ける。

④維持管理・運営段階

町は維持管理・運営段階において、定期的に業務の実施状況を確認する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、業務要求水準書において公表する。

(4) モニタリングの結果等

モニタリングの結果、要求水準が維持されていない場合は、支払いの延期や支払い減額、改善勧告、事業契約の解除等の対象となる。

(5) モニタリング結果に基づく事業契約の解除

事業者の提供するサービスが町の要求水準を満たさない場合、又は事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、町は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。その結果、事業者が当該期間内に改善することができないときは、町は事業契約の解除をすることができる。

(6) 事業者の倒産等による事業契約の解除

事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、町は事業契約を解除し、直接事業継続のための手段を講じるものとする。

(7) 上記(5)、(6)の規定により町が事業契約の解除をした場合、事業者は町に生じた損害を賠償するものとする。

(8) 町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

町の責めに帰すべき事由による債務不履行及び事業を継続する必要がなくなった場合、その他町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができる。

また上記により事業者に発生した損害について町は賠償をする。

第4章 その他

1 問い合わせ先

石川町 農政課 道の駅準備室

〒963-7893 福島県石川郡石川町字長久保185番地の4

電話 0247-26-9155

E-mail michinoeki@town.ishikawa.fukushima.jp