

## 第2回石川町道の駅整備事業に関するサウンディング型市場調査 実施結果

令和4年10月  
福島県石川郡石川町

### 1 調査名称

第2回石川町道の駅整備事業に関するサウンディング型市場調査

### 2 サウンディング型市場調査の目的

本町では、地域産業の振興、交流人口の拡大、町の魅力発信等の地域活性化の拠点創出を設置目的として、道の駅整備事業（令和7年度開業）に取り組んでいます。

本町の道の駅は、逆算投資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、効率的・効果的な管理運営が重要な課題となります。

また、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、民間事業者等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管理運営を図ることを目標とします。

さらに本事業は、基本計画で示した整備コンセプトをベースに事業計画等について事業者と共に構築しながら、地域の関連事業者とも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す。

そのため今回のサウンディング型市場調査（以下「対話」という。）では、今後予定している民間事業者等の公募に向けて、民間事業者の意見を聞き、募集要項等策定の参考とすることを目的としています。

なお、本調査への参加実績は、本事業公募時における評価の対象とはなりません。

### 3 サウンディング型市場調査の実施概要

- (1) 調査内容①運営予定者の募集に関する資料（事業概要書（案）、募集要項（案）、業務要求水準書（案）、審査基準書（案））について
  - ②概算事業費の算出について
  - ③その他、質疑応答
- (2) 調査方法 アイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施
- (3) 場 所 石川町役場内（オンラインにて実施）
- (4) 対 象 者 民間事業者（当事業へ参画意向を有する法人又は法人のグループ）
- (5) 実施経過

日程	実施内容等
令和4年8月2日（火）	実施要領の公表
令和4年8月2日（火） ～令和4年8月12日（金）	予定地見学・対話への参加申込
令和4年8月18日（木） ～令和4年8月19日（金）	予定地見学 参加事業者 4社
令和4年9月26日（月） 及び令和4年9月28日（水）	対話の実施 参加事業者 4社
令和4年10月7日（金）	概算見積提出期限
令和4年10月21日（金）	実施結果の公表

#### 4 サウンディング型市場調査の参加者

(1) 予定地見学参加者

グループ事業者：3社

単 独 事 業 者：1社

合計：4社

(2) 対話参加者

グループ事業者：3社

単 独 事 業 者：1社

合計：4社

#### 5 サウンディング型市場調査結果の概要

対話の対象項目	対話結果概要
①運営予定者の募集に関する資料(事業概要書(案)、募集要項(案)、業務要求水準書(案)、審査基準書(案))について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・審査基準書(案)では、審査の観点に記載されている文章も多いので配点を分割し、審査の観点も分割すると、事業者として提案しやすくなる。</li> <li>・開発行為の認可を取得するまでのスケジュールがタイトである。</li> </ul>
②概算事業費について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者から現在想定している道の駅のレイアウトや概算事業費の提案を頂きました。</li> <li>※概算事業費については、敷地レイアウトや企業のノウハウなど、民間事業者の提案を基に算定したものであるため非公表とします。</li> </ul>
③運営予定者が負担する什器・備品等の範囲は適切でしょうか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非収益施設の事務所、情報発信コーナー、休憩室などの机や棚、またバックヤードの什器等は施設整備費に含めて欲しい。</li> <li>・施設に接続する冷ケース、冷凍庫、冷蔵庫、食洗器、ガスコンロは施設整備費に含めて欲しい。</li> </ul>
④業務要求水準書(案)では、「詳細については事業者の提案とする」や「施設利用者が安全、快適に利用できる状態を常に維持すること」と記載して具体的な要求水準は最小限としています。提案書を作成するために具体的な水準を示したほうが提案しやすい要求水準はありますか？	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今のままの方が他社と提案で差別化を図れる。</li> <li>・想定している施設の具体的な利用人数が知りたい。</li> </ul>
⑤募集要項(案)等に記載している指定管理料及び納付金の納付率について、どう考えますか？	<p>(指定管理料について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・募集要項(案)に示す720万円で問題ない。</li> <li>・1,200万円～1,500万円程度を希望する。</li> </ul> <p>(納付金の納付率について)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・納付率が高めである。</li> <li>・自由提案としたほうが、提案時に他社との差別化を図れる。</li> <li>・自由提案にしたほうが、町にとって良い条件が提示されると考える。</li> </ul>

<p>⑥現在の地形（高低差）を可能な限り活かす土地の活用方法はあるでしょうか？また、部分的な活用であればどの部分でしょうか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高低差を活用した敷地利用、施設配置などのご提案をいただきました。</li> <li>※詳細については、民間事業者独自のアイデアとなりますので非公表とします。</li> </ul>
<p>⑦業務要求水準書（案）P. 8～P. 13 で示した駐車台数及び施設面積では 500 人槽程度の浄化槽が必要になると想定しておりますが、駐車台数を維持して浄化槽を小さくし施設整備費を縮減させる方法はあるでしょうか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車マスの設置方法を工夫する。</li> <li>・水栓の口数、汚泥負担の高い施設の設置検討及び関係機関との協議が必要と考える。</li> </ul>
<p>⑧令和 3 年度と比較して現在（令和 4 年度）の施設整備に係る設計及び工事監理業務費、建設業務費はどの様に推移していますか？また、今後（令和 6 年度～）の見通しについて教えてください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昨年から建築資材費は 20～30%程度上昇している。</li> <li>・基盤整備費はコロナ前と比べて 1.5 倍くらいになっている感覚である。</li> <li>・今後も建設資材や人件費の高騰が続く可能性がある。</li> </ul>
<p>⑨農産物をはじめとした生産者、販売者との契約方法、出荷方法についての現段階での方針案はありますか（組合等組織化、個人契約など）？上記に関して既存の施設における事例があれば教えてください。 また町内産を優先して販売するなどの考えはありますか？（事例があればまじえて）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出荷組合等の組織化並びに契約方法について、組合組織対応でも個人対応でも問題ない。</li> <li>・出荷組合等を設置すると、自由な契約や販売をできない人が生じる可能性がある。</li> <li>・出荷者の募集や説明会などは町と事業者が協力していく。</li> <li>・町内産の農畜産物や商品の優先的な販売は必須と考える。</li> </ul>
<p>⑩道の駅にゲートウェイ機能を持たせたいですが、観光物産協会や商工会、菓子組合、温泉組合など関係団体との連携は想定していますか？また事例はありますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅で行うイベントで連携していきたい。</li> <li>・現在管理する道の駅の情報発信施設において、観光物産協会が情報発信している事例がある。</li> <li>・情報発信において、各団体との連携をしていきたい。</li> </ul>
<p>⑪情報発信施設内で観光物産協会が収益事業を行うことについてどう考えますか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道の駅に町の特産品を卸すなどの事業は問題ない。</li> <li>・販売品等が物販施設や飲食施設で販売する商品と重複しない収益事業であれば問題はない。</li> </ul>
<p>⑫本町のシンボル「桜、杉、うぐいす」や観光資源「桜、鉱物、温泉」などのアイテムを施設そのものの中に活用できないでしょうか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本町のシンボルや観光資源を施設の外観や植栽に活用することは可能である。</li> <li>・桜は活用できるが、虫がつきやすく、寿命が短い、枯れやすいなど維持管理に手間がかかるので、事業者との協議が必要と考える。</li> <li>・足湯など温泉を活用すると、施設整備費と維持管理費が増大する。</li> </ul>
<p>⑬ドッグランや子供の遊び場などの付帯施設の整備は可能でしょうか？</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ドッグランがあると遠方からの誘客に期待できる。</li> <li>・ドッグラン、子供の遊び場はあるほうが良いが、駐車場の確保の方が優先されるべきである。</li> <li>・子供の遊び場への遊具の設置は、管理人員の配置が必要になる可能性が高いため、管理人員が最小限になる芝生広場の方が良い。</li> </ul>

⑭本町の道の駅整備事業について、今後の関わりについて現段階でどのような方針でしょうか？（例：今後のプロポーザルへの応募まで考えている、今後プロポーザルへの応募を検討していく、未定 など）

- ・応募を検討している。
- ・パートナー事業者が決まれば応募する。
- ・募集要項等の内容を確認の上検討する。

## 6 サウンディング型市場調査結果を踏まえた今後の方針

今回の対話項目である、運営予定者の募集に関する資料について及び概算事業費についての事業者の皆様のご意見を参考に、募集に関する資料の基準、記載等の精査と施設の整備水準の検討並びに、運営等について町・関係機関の関わり方についても検討を進めていき、運営予定者の募集に関する資料の策定を目指します。

## 7 問合せ先

担当 石川町農政課道の駅準備室

所在 石川町字長久保185番地の4

電話 0247-26-9155

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