（仮称）道の駅「くまがや」整備事業
特定事業の選定

令和５年４月

熊 谷 市

第1章 事業概要等 1
1 事業名称 1
2 事業の対象となる公共施設 1
3 公共施設等の管理者等の名称 1
4 事業目的 1
5 施設の概要 1
6 事業範囲 2
7 事業方式 2
8 事業スケジュール 3
9 事業者の収入 3
第2章 事業の評価 3
1 評価方法 3
2 本市の財政負担見込額による定量的評価 4
3 PFI事業として実施することの定性的評価 5
4 総合評価 6

第１章 事業概要等

1 事業名称

（仮称）道の駅「くまがや」整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業の対象となる公共施設

（仮称）道の駅「くまがや」（以下「本施設」という。）

3 公共施設等の管理者等の名称

熊谷市長　小林　哲也

4 事業目的

ア 国道17号熊谷バイパスや国道125号の道路利用者へ休憩場所の提供や道路情報の発信を行うことにより、安全で快適な道路交通環境を提供する。

イ 熊谷流の農業・食文化を核とした食のおもてなし、収穫や調理を通じた食育などが体験できる「日本を代表する“食”のテーマパーク」を整備し、その取組により“くまがやブランド”を創造・確立・全国に発信し、地域振興を図る。

ウ 子育て世代を応援するため施設設計の方針を「食×子ども」とし、安心して子育てができる環境を提供するとともに、地域資源を活用した観光交流及び地域産業の活性化の拠点を形成し、あらゆる世代が活躍する舞台を提供する。

エ 熊谷らしさを感じられ、ここでしか得られないサービスの実現に向け、熊谷市（以下「本市」という。）が主体で実施する以上の効率化と財政負担の軽減効果を期待しPFI－BTO方式を採用、民間事業者の資金とノウハウを活用してより質の高いサービスを提供する。

※本事業のコンセプトや施設設計の方針等の詳細は、（仮称）道の駅「くまがや」整備計画のP2-4～P2-5及びP3-6を参照すること。

（熊谷市HP　URL）

https://www.city.kumagaya.lg.jp/about/soshiki/sangyo/toubutiikikaihatus/oshirase/seibikeikaku.files/seibikeikaku.pdf

5 施設の概要

(1) 施設の立地条件

計画地	埼玉県熊谷市池上地内
敷地面積	約7ha
区域区分	市街化調整区域（都市計画法）
用途地域	指定なし
容積率	200％
建ぺい率	60％
前面道路交通量（台／日）	令和元年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」交通処理検討業務に基づく本施設開業時点での将来交通量推計は、以下のとおりである。

	国道 17 号バイパス：36,960（小型車 32,504、大型バス 75、大型車 4,381） 国道 125 号：30,086（小型車 23,829、大型バス 55、大型車 6,202） 新設市道：7,226（小型車 6,040、大型バス 15、大型車 1,171）
インフラ	上水道、下水道は、計画敷地外において必要な整備を本市が実施する予定である。電気、通信、ガスは、各インフラ事業者に確認すること。

(2) 施設規模

ア 駐車場（国整備分）130 台〔小型車 101 台、屋根付き優先駐車スペース 4 台（身体障がい者用駐車マス）、大型車 25 台（セミトレーラー含む）〕

イ 駐車場（市整備分）250 台以上〔小型車 196 台、屋根付き優先駐車スペース 6 台（身体障がい者用駐車マス等）、大型車 44 台（セミトレーラー含む）以上〕

ウ 調整池　13,000 ㎥程度

エ 防災機能　（防災備蓄用倉庫・非常用電源装置）

オ 必須施設 延床面積　4,500 ㎡程度を想定とする。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。

カ 提案施設　延床面積は民間事業者の提案による。階数及び高さ制限に関しては、関係法令を遵守して設定すること。

6 事業の範囲

PFI 事業者が行う本事業の業務範囲は以下のとおりであり、詳細については要求水準書に示す。

ア 設計業務

イ 建設業務

ウ 工事監理業務

エ 開業準備業務

オ 維持管理業務

カ 運営業務

7 事業方式

本事業は、施設整備を行った後、本市に施設の所有権を移転し、維持管理業務・運営業務を遂行する方式（BTO：Build Transfer Operate）とする。なお、農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設及び農産物加工・流通施設等一部の施設については、内装整備・什器費用及び維持管理・運営費用を PFI 事業者が自らの資金にて事業を行う独立採算方式とする。

また、提案施設については、PFI 事業者の資金にて施設整備及び維持管理業務・運営業務を遂行すること。

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。

本施設の維持管理・運営業務の全部又は一部については、本事業の事業契約を締結した者（以下「PFI 事業者」という。）を指定管理者に指定する予定である。

8 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。

基本協定の締結	令和 6 年 1 月
仮契約の締結	令和 6 年 1 月
事業契約締結（市議会の議決）	令和 6 年 3 月
施設整備（設計・建設）	事業契約締結日～令和 9 年 12 月
開業準備	令和 10 年 1 月～令和 10 年 3 月
開業	令和 10 年 3 月
維持管理・運営	開業日から令和 25 年 3 月 31 日（約 15 年間）

9 事業者の収入

(1) 設計業務、建設業務及び工事監理業務

本市は、整備した施設の引受け後、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係るサービス対価について、事業契約書に定める額を、維持管理・運営期間にわたり割賦により PFI 事業者に支払う。

なお、以下の業務に係る費用については PFI 事業者の負担とする。

ア 建設業務のうち、農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設及び農産物加工・流通施設の内装工事(什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む)

イ 提案施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務

また、施設整備に係る費用の一部（主に、国県補助金の対象となる費用）については、本市は、年度末及び完成後の出来高に応じて PFI 事業者へ支払う。

(2) 開業準備業務、維持管理業務及び運営業務

本市は、施設の開業準備業務、維持管理業務及び運営業務の対価を、事業契約に基づき維持管理・運営期間にわたり、定期的に PFI 事業者に支払う。

PFI 事業者が維持管理業務を行う施設は、公の施設とし、PFI 事業者を指定管理者に指定し地方自治法第 244 条の 2 の規定により、指定管理者が施設の利用料金を収入として収受する。

なお、以下の業務に係る費用については、利用者からの事業収益によって公共施設の運営・維持管理（光熱水費等の費用支払いを含む）を行う独立採算とし、PFI 事業者が収受する施設利用料金及び売上については、PFI 事業者の収入とする。

農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設、農産物加工・流通施設及び提案施設の維持管理・運営業務

第 2 章 事業の評価

1 評価方法

本事業を PFI 事業として実施することにより期待できる選定の基準を下記のとおりとした。

ア 公共サービスの水準の向上

イ 事業期間を通じた本市の財政負担の縮減

また、本事業での効果を検証するため、以下について評価を行った。

ア 本市の財政負担見込額による定量的評価

イ PFI 事業として実施することの定性的評価

ウ 上記の評価に基づく総合的評価

なお、本市の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用として見込まれる財政負担の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

2 本市の財政負担見込額による定量的評価

(1) 本市の財政負担額算定の前提条件

本市が直接事業を実施する場合及び PFI 事業として実施する場合の財政負担額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、本市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない

ア 事業費などの算出

項目	本市が直接 実施する場合	PFI 事業として 実施する場合	備考
設計業務	設計業務費	設計業務費	○本市が直接実施する場合 ・類似施設の実績等より設定 ○PFI 事業として実施する場合 ・本市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
建設・工事監理業務	施設整備業務費 工事監理業務費	施設整備業務費 工事監理業務費	
開業準備業務	開業準備業務費	開業準備業務費	○本市が直接実施する場合 ・類似施設の実績等より設定 ○PFI 事業として実施する場合 ・本市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとして設定
維持管理業務	維持管理業務費	維持管理業務費	
運営業務	運営業務費	運営業務費	
その他の費用		・アドバイザリー費 ・モニタリング費 ・SPC 設立費 ・SPC 経費 ・公租公課　等	○PFI 事業として実施する場合 ・PFI 事業実施に係るアドバイザリー費・モニタリング費を計上 ・SPC の設立費や運営経費及び税・配当等を計上

イ ＶＦＭ検討の前提条件

項目	値	算出根拠
①割引率	0.88%	平成 18 年度～令和２年度の財務省の国債（10 年債）における表面利率及び GDP デフレーターを用いて設定した。
②物価上昇率	考慮していない	物価変動に伴う対価の改定を予定しているため、物価上昇は見込まない。
③リスク調整値	考慮していない	公表に際しての十分なデータが収集できないことから、リスク移転については定性的効果として認識。

※ ＶＦＭ：Value for Money の略。支払（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給する考え方のこと。ここでは、本市が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担額の差額を意味している。

(2) 財政負担額の比較

上記(1)に基づいて、本市が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の財政負担を現在価値換算のうえ比較すると、約 4.8%の財政負担額縮減が見込まれる結果となった。

項目	値（割合）
①本市が直接実施する場合	100%
②PFI 事業として実施する場合	95.2%
③ＶＦＭ	4.8%

3 PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業により実施する場合、本市の財政負担額縮減の可能性といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 設計、建設及び維持管理・運営の効率化

本施設の設計、建設及び維持管理・運営を事業者が包括的に実施することにより、事業者独自の創意工夫やノウハウ（専門的知識や技術的能力等）が総合的に発揮され、より効率的かつ機能的な設計、建設及び維持管理・運営が実施されると期待できる。

(2) 長期的な視点に基づく維持管理・運営の内容の向上

長期的な委託を行うことにより、維持管理・運営期間を通じた適時の補修等の実施、業務改善の実施、セルフモニタリングの実施が継続的に行われ、業務全体の最適化が図られることによって維持管理・運営内容の向上が期待できる。

(3) リスク分担の明確化による安定した事業運営

計画段階であらかじめ事業全体を見通したリスク分担を明確にすることにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能になり、業務目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できるとともに、適正なリスク管理により過度な費用負担を抑制することが可能となる

(4) 民間事業者参入の可能性

令和元年に実施した事業者アンケートでは 44 社から回答があり、そのうち「本事業に興味・関心がある」と回答した企業が 22 社と 50%を占めている。また、令和４年 12 月実施方針公表時に開催した事業者説明会には 36 社の事業者が参加していることなどから、民間事業者の本事業への参入の可能性は高いといえる。

4 総合評価

本事業は、PFI 事業として実施することにより、本市が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額について、約 4.8%の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、PFI 法第７条に基づき、特定事業として選定する。

問い合わせ先

熊谷市役所 産業振興部 東部地域開発推進室

連絡先：E-mail　tobukaihatsu@city.kumagaya.lg.jp

電話番号：048-580-4622