

参考資料 4

道の駅「来夢とごうち」・周辺施設整備における 民間ヒアリング 報告書

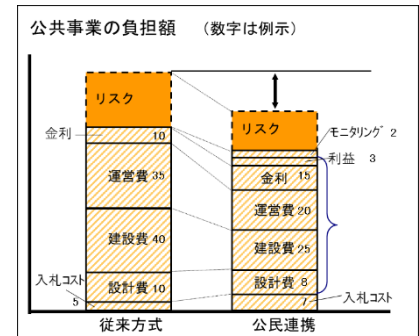
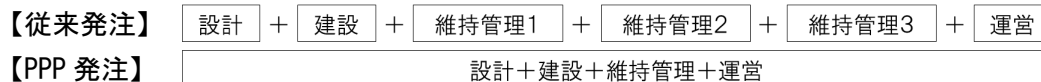
1 はじめに

(1) PPP/PFI について

PPP (Public Private Partnership) とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を公共と民間が連携して行う手法で、地域の様々な状況・課題に対応するため、各地域の実情にあわせた様々な事業が全国で検討・実施されています。

本事業においては、**情報発信や飲食物販等の民間事業者が得意とする内容が占める割合が高く**、また各機能が相互に連携することでサービス向上や集客力向上等の相乗効果を発揮することに期待できるため、施設の設計～建設～維持管理運営までの**総合的な提案を受け付けられる手法**が望ましいと考えられます。

なお、PPP は総合的に民間提案を受け付ける手法ですが、実施においては行政側が民間に実施してもらいたい内容を「要求水準」としてとりまとめるとともに、事業が適切に実施されているかをしっかりとモニタリング（監視）することが必要です。



(2) 導入可能性調査（市場調査）の必要性について

事業実施前の段階において、民間事業者から広く意見や提案を求め、対話を通して市場性の有無や活用アイデアを把握することで、事業内容や事業手法についての課題を認識し、**事業の実現性を高める**ためにおこなうものです。

2 市場調査の概要

(1) 実施方法

1 対 1 での非公開の場で、WEB 会議システム (Zoom) を用いて 1 者 1 時間程度で実施しました。

(2) 対象企業

事業への参画可能性があると考えられる次の業種の事業者に対してヒアリングを実施しました。

「企画運営」系は道の駅事業での代表企業の実績を持つ事業者に加えて、「子育て」の特化したコンテンツを持つ事業者を選定し、事業全体の実現性や参画障壁、市場性等について意見交換をおこないました。

分野	事業者数	選定の観点
建設	1 社	道の駅事業を含む PPP/PFI 事業の実績が豊富な事業者
企画運営	3 社	道の駅の指定管理・PPP/PFI 事業等の代表実績を持つ事業者
コンサル	1 社	PPP/PFI 事業のマネジメント等の実績を持つ事業者
物販	1 社	日用品等の企画・販売をおこなう事業者 ※11/24 未実施
子育て	1 社	子ども向け大型遊具や子育て支援サービスの受託等をおこなう事業者
合計	7 社	

(3) ヒアリングの内容

- ① 立地性や市場性、事業コンセプトや導入予定機能、事業スケジュールに対する意見や提案
- ② 敷地条件（町道や既存店舗、進入路など）にかかる意見や提案
- ③ 町が建設を負担し、維持管理運営は民間の独立採算＋貸付料納入方式にかかる意見や提案
- ④ 民設民営・独立採算による事業実施の可能性についての意見
- ⑤ 地元企業との連携に対する意見や提案

3 民間事業者からの主な意見

(1) 立地性について

- ・ すべての事業者から、戸河内 IC すぐに位置していることや広島市内からも近いこと、周辺に多くの観光地がある立地性に対して、事業実施に魅力的であるとの意見があげられました。
- ・ スキー場が近隣にあることで、一般的に利用者が少なくなる冬場の利用も見込めることは強みであるとの意見もなされました。一方でスノータイヤがないと訪問できない懸念もありました。
- ・ 平日利用の確保に関する懸念点も複数あげられました。

(2) 事業コンセプトについて

- ・ コンセプトについておおむね賛同を得られました。また、アウトドアブームに即したサービス提供も有効という意見もなされました。
- ・ コンセプトをどのように具体化できるかを検討する必要があるとの意見や、平日利用を増やすためにも町民が普段から利用できる機能も重要だという意見もあげられました。
- ・ 一方で、町外の民間事業者が関わることで、町外に資本が流出してしまうのではないかと、という懸念もあげられました。

(3) 敷地条件について

- ・ 一般的には奥側に建物を配置し、手前に駐車場を配置するゾーニングが多いとの意見や、一体的な敷地整備及び明確な歩車動線確保のために町道は廃止すべきとの意見が多くあがりました。
- ・ 既存のコンビニや JA の建物の移転・解体等については必須ではないが、敷地として対象にできればよりよい配置計画が可能との意見が複数あげられました。既存店舗の合築は事業者の意向次第であるとの意見が多くあげられました。また、飲食系や物販系は合築（又は再配置）することが望ましいとの意見が複数あげられました。
- ・ 新しい進入路に対する否定的な意見はあげられませんでした。が、勾配や交差点からの距離等を考慮する必要があるとの意見がありました。
- ・ 南北敷地の移動手段については歩道橋の設置の意見があった一方で、南側敷地の活用方法により必要性が変わってくるとの意見もあげられました。
- ・ 太田川やさくら公園の活用について、休憩場所設置等のアイデアがあげられました
- ・ 本事業でジュンテンドー敷地の活用が必須との意見はあげられませんでした。が、敷地全体で駐車場台数を多く確保する必要があるとの意見がなされました。

(4) 導入機能について

- ・ 地域商社や JA がどのように関わっていくのかを明確に示してほしいとの意見があげられました。
- ・ 飲食について、地元事業者とどこまで連携できるかといった意見や、フードコート形式以外の提供のアイデアがあがりました。また地元企業の撤退リスクについての意見も複数なされました。
- ・ 物販について、道の駅では農産物直売所が最も重要な要素であるため、JA の立ち位置や現状（商品の収集や売上状況、関係事業者等）を示してほしいとの意見が多くあげられました。
- ・ 子育て支援機能については、道の駅事業との親和性が高いこと、屋外よりも、天候に左右されない屋根付きか屋内の遊び場の需要が非常に高いとの意見があげられました。また、ほとんどの事業者から有料制による独立採算での実施は難しいとの意見がなされました。
- ・ 上記の他、物販飲食の収益を上げられるエリアは多く整備したいという意見もありました。

(5) 事業スキームについて

- ・ 設計～建設～運営を一括した発注に対する否定的な意見はなされませんでした。が、収益のない公共サービス部分（観光案内や子育て等）については町の負担を求める声が多くあげられました。貸付料の他に、売上額に応じた手数料の納付も考えられるとの意見が複数あげられました。その

場合に手数料納付は必須とせず、提案によるものとしてほしいとの意見が多くなされました。

- ・ PFI 手法が望ましいという意見もある一方で、資金調達までできる事業者は大手企業に限られてしまうため、PFI 手法は参画しにくいという意見が複数あげられました。
- ・ **民設民営型、完全独立採算での事業実施は不可能**という意見が大多数でした。また、実施できたとしても大手チェーンなどの短期間で投資回収ができる資本力の高い企業に限られてしまうため、地元が稼ぐという事業コンセプトに合わないのでは、という意見がなされました。
- ・ ほとんどの事業者から**維持管理運営期間 15 年間は妥当**であるとの意見がなされました。15 年間の中で、市場動向にあわせて運営内容等を見直しできる余地が必要との意見も複数ありました。

(6) 既存事業者との連携について

- ・ **地元企業との連携が重要**であるという意見が多くなされた一方で、特定の事業者とグループ組成できた民間事業者が大幅に有利とならないような配慮を求める意見や、連携や費用負担の条件を明確にしてほしいとの意見があげられました。
- ・ 酒造とタイアップした企画の実施などの具体的なアイデアもなされました。

(7) 事業スケジュールについて

- ・ ほとんどの事業者から、**おおむね可能なスケジュール**であるとの意見があげられました。
- ・ 既存営業を続けながらの営業が望ましい一方で、**工事期間中の駐車場や利用者の安全確保に多くの配慮が必要**との意見が多く挙げられました。

(8) 関心度について

- ・ **事業への関心はある**ものの、独立採算型の民間リスクの高い事業であるため、現時点で明確に参画意欲があると回答した事業者は多くなく、**条件次第**という回答がほとんどでした。

4 総括

- ・ **事業コンセプトや事業内容についてはおおむね賛同を得られた**といえます。
- ・ 民間事業者の関心度は少なくない一方で、事業実施に向けて明確化していかないといけない条件が多数あり、**条件によって民間事業者の参画可能性が決まる**ことが考えられます。
- ・ 敷地に関する条件については、町道の廃止以外に強く求められている条件はなかったため、JA やコンビニ等の移転・合築等については想定している施設規模や屋外施設条件、合築による効果等を勘案して**町が主体的に実施有無を決定し、条件として示す必要がある**と考えられます。
- ・ 地元事業者を活用するために、**事業における役割や条件を明確化**する必要があります。
- ・ 今回のヒアリングで示された課題を整理し、今後のサウンディングや実施方針公表後の対話などをふまえながら、官民双方にメリットのある条件を決定していく必要があります。

5 今後の整理事項

ヒアリングの結果を受けて、次の事項について明確に整理していく必要があります。

- ① 地域商社及び JA の役割について
- ② 既存事業者（チャレンジショップなど）の取り扱い及び新道の駅でのテナント選定方法について
- ③ 既存店舗の移転について（JA、セブンイレブン、安芸の国酒造）
- ④ 事業実施手法について
- ⑤ 町と民間事業者の負担区分について
- ⑥ 施設への導入機能について
- ⑦ 事業対象敷地について
- ⑧ 既存営業を継続しながらの整備の必要性について