

「(仮称) 道の駅かみのかわ」整備事業
特定事業の選定

令和8年9月
上三川町

第 1 章 特定事業の選定に係る評価の趣旨.....	1
第 2 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 3 章 事業の評価.....	4
1. 評価方法.....	4
2. 本町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.....	4
4. 総合評価.....	5

第 1 章 特定事業の選定に係る評価の趣旨

上三川町（以下、「本町」という。）は、令和 8 年 7 月 3 日に公表した実施方針において定めた「（仮称）道の駅かみのかわ」整備事業（以下、「本事業」という。）を、「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「PFI 法」という。）第 7 条に基づき特定事業（以下、「特定事業」という。）として選定するに当たり、実施することが適切であることを確認するための評価を行った。

第 2 章 事業概要等

1. 事業名称

「（仮称）道の駅かみのかわ」整備事業

2. 事業の対象となる公共施設

（仮称）道の駅かみのかわ（以下、「本施設」という。）

3. 公共施設等の管理者等の名称

上三川町長 星野 光利

4. 事業目的

- 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。
- 「全ての人が笑顔になれる場所」をコンセプトに、全ての人が親しめる場とするとともに、上三川の魅力を多様な姿で発信し、本町の地域振興を図る。
- 本町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－BT0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。

5. 施設の概要

(1) 施設の立地条件

項目	内容
計画地	栃木県河内郡上三川町磯岡・石田、宇都宮市東谷町
敷地面積	6.9ha（上三川町：6.2ha、宇都宮市：0.7ha） ※河川・水路（約 2,000 m ² ）を含む。本事業用地の敷地面積は未定。
都市計画	都市計画区域 市街化調整区域
用途地域	指定なし
容積率	200%
建ぺい率	60%

前面交通量	令和3年度 全国道路・街路交通情勢調査に基づく、本施設開業時点での現状交通量推計は、以下のとおりである。 新4号国道：72,585 台/日（小型車 56,647 台/日、大型車 15,938 台/日） 県道 193 号線：11,317 台/日（小型車 10,216 台/日、大型車 1,101 台/日） なお、計画地南側に整備予定である産業団地による発生交通量の推計は、以下のとおりである。 新4号国道：6,385 台/日（小型車 5,944 台/日、大型車 441 台/日）
-------	---

(2) 施設規模

- ア. 駐車場（国整備分） 153 台〔小型車：110 台（うち、屋根付き優先駐車スペース（身体障がい者用駐車ます）：3 台）、大型車：43 台（うち、セミトレーラー4 台）〕
- イ. 駐車場（町整備分） 418 台以上〔小型車：387 台以上（うち、屋根付き優先駐車スペース（身体障がい者用駐車ます）：6 台以上、おもいやり駐車スペース：3 台以上）、大型車：31 台以上、二輪車：600 m²程度〕
- ウ. 必須施設 延床面積 3,300 m²程度を想定とする。
- エ. 防災機能（防災備蓄用倉庫、防災設備）
- オ. 調整池 8,200 m³以上
- カ. 任意提案施設 延床面積は民間事業者の提案による。

6. 事業範囲

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。

- ① 統括管理業務
- ② 設計業務
- ③ 建設・工事監理業務
- ④ 開業準備業務
- ⑤ 維持管理業務
- ⑥ 運營業務

7. 事業方式

本事業は、国土交通省と一体型で整備を行うものであり、整備を行った後、本町及び国土交通省に施設の所有権を移転し、維持管理業務・運營業務を遂行する方式（BT0：Build Transfer Operate）とする。なお、農産物等直売所、おさかな市場及びレストラン・カフェについては、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（以下、これらの施設を「独立採算施設」という。）。

また、町が必須で整備を求める施設（以下「必須施設」という。）を除き PFI 事業者が任意で整備・運営を提案する施設（以下「任意提案施設」という。）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・運營業務を遂行すること。

なお、本施設の維持管理・運營業務の全部または一部については、PFI 事業者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予定である。

基本協定の締結	令和 9 年 4 月
仮契約の締結	令和 9 年 5 月
事業契約の締結（議会の議決）	令和 9 年 6 月
施設整備（基本設計）	事業契約締結日～令和 9 年 12 月
事業認定手続き	令和 10 年 1 月～令和 10 年 3 月
用地取得	令和 10 年 4 月～令和 11 年 3 月
施設整備（実施設計・建設）	令和 10 年 1 月～令和 13 年 12 月
指定管理者の指定（議会の議決）	令和 13 年 12 月頃
道の駅登録申請	令和 13 年度中
開業準備	令和 14 年 1 月～令和 14 年 3 月
開業	令和 14 年 4 月
維持管理・運営	開業日から令和 29 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

本町は、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（当該業務期間に係る統括管理業務の対価を含む）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 事業者へ支払う。

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予定である。

- ・ 建設業務のうち、独立採算施設の内装工事（什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む）
- ・ 任意提案施設の設計業務及び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、本町は、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

本町は、独立採算施設を除く必須施設（以下「非収益施設」という。）の開業準備業務、維持管理業務、運営業務の対価（当該業務期間に係る統括管理業務の対価を含む）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 事業者へ支払う。

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。

農産物等直売所、おさかな市場、レストラン・カフェ及び任意提案施設の維持管理・運営業務

第3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町の財政負担の縮減

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. 本町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、本町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. 本町の財政負担見込額による定量的評価

本町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 3.4%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本町が直接実施する場合	100%
②PFI 事業として実施する場合	96.6%
③VFM	3.4%

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、本町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) 納付金による本町への還元

本事業では、独立採算施設及び自主提案事業の売上に係る納付金、任意提案施設に係る土地貸付料により PFI 事業者から本町への本施設運営収益の還元を行う予定である。維持管理・運営期間における年間の納付金は、年間の維持管理・運営費に係るサービス対価に充当するものである。

4. 総合評価

本事業は、PFI 事業として実施することにより、本町が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本町の財政負担額について、約 3.4%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。