

【第 2 回】

長南町直売所交流施設
建設検討委員会

議題（2）

『長南町直売所交流施設建設における
整備・管理運営形態について』

令和 7 年 9 月 1 2 日（金）

午後 1 時 30 分から

企画財政課 直売所担当

第6章. 直売所交流施設建設における整備・管理運営形態の検討

本施設の整備運営にあたっては、将来にわたっての持続的な施設経営を目指し、地域の持続可能な発展を目的とすることから、地元企業の参画を念頭に置き、整備運営を考える必要がある。

1. 整備手法の検討

整備手法の検討にあたって、整備の種類と概要を以下にまとめた。方式としては従来方式とPPP(官民連携)方式があり、PPPの中にDB方式、PFI法に基づく事業手法としてBT方式がある。

※PPP(官民連携)方式とは…公共施設の建設、維持管理、運営等を公共と民間が連携して行い、民間の有する技術・知見を活かした創意工夫等により財政資金の効率的使用や行政の効率化を図るもの。

整備手法	設計	建設	資金調達	所有	内容
公設民営 (従来方式)	町 (委託)	町 (委託)	町	町	町が初期投資を行い、施設の設計・建設、維持管理運営等は個別で発注する。
公設民営 (DB方式)	民間		町	町	町が初期投資を行い、事業者が設計・建設を一括で行う。
民設公営 または 民設民営 (BT方式)	民間		民間	町 または 民間	資金調達を含め、事業者が施設の設計・建設、維持管理運営等を一括して行う。民間資金を活用することで、一般財源部分を割賦で支払う。

整備手法は大きく分けて2つあり、①設計と建設をそれぞれ別途に発注するパターン、②設計と建設を事業者に一括して発注するパターンに分けることができる。

次に、それぞれの方式のメリットとデメリットをまとめる。

整備手法	メリット	デメリット
公設民営 (従来方式)	・従来通りの方式であり、スムーズな対応が可能。	・設計と建設を個別に発注するため、連携が取りづらい。
公設民営 (DB 方式)	・従来方式より設計施工の一体による工期削減と民間ノウハウの発揮が期待できる。	・契約時に設計・建設企業を決定するため、他の品質と価格を比較することが難しい。 ・財政支出の平準化がしにくい。 ・設計と建設を一括で発注するため、候補者がノウハウのある企業に限定される可能性がある。
民設公営 または 民設民営 (BT 方式)	・建設後に所有が町に移管されることから、民間リスクが低くなり民間参入がしやすい。 ・所有を民間とした場合には、民間の運営効果率向上に期待できる。	・公共所有のためリスク移転は限定的。また、大規模修繕等には留意が必要となる。 ・民間が資金調達まで一括で行うため、手を上げづらい。 ・設計と建設を一括で発注するため、候補者がノウハウのある企業に限定される可能性がある。 ・PFI 法に則った手順を踏む必要があり、開業までに時間がかかる。

DB 方式や BT 方式は一括発注による効率性は連携を図りやすさがあるものの、経験数や一定のノウハウを有した企業に限定される可能性があり、経験のない企業や地元の企業などの参画がしづらくなることが考えられる。

2. 管理運営手法の検討

管理運営手法について、運営手法と概要を以下にまとめた。方式としては整備手法と同様に従来方式と PPP 方式があり、PPP の中でも DBO方式、PFI 法に基づく事業手法として BTO 方式、BOTがある。

管理運営手法	維持管理	運営	所有	内容
公設民営 (従来方式 または DB+指定管理)	町 (委託)	町 (委託)	町	維持管理運営等は個別で発注する。
公設民営 (DBO 方式)	民間		町	事業者が施設の設計・建設、維持管理運営等を一括して行う。
民設公営 (BTO 方式)	民間		町	施設の所有権を町に移管(Transfer)したうえで、民間事業者が施設の維持管理・運営(Operate)を行う。
民設民営 (BOT 方式)	民間		民間 (事業 終了ま で)	事業者が施設の設計・建設、維持管理運営等を一括して行い、事業終了後に施設を町へ移管する。

維持管理、運営の手法には①従来の指定管理と②設計建設も含めて一括で民間に発注するパターンがあり、その中でも、資金調達方法と所有権の所在によってDBO方式、BTO方式、BOT方式に分類される。また、最近では運営事業者を先行して選定する EOI 方式があり、初期段階から運営者の意図をくみ取ることのできる方式も見られるようになっている。

EOI 方式とは…運営事業者を先行決定し、その者を参画させることを条件に設計・施工者を選定、事業契約を締結する手法。整備内容の検討段階(事業契約前)から運営事業者を関与させ、そのノウハウ等を最大限に施設計画に活用できるメリットがある。

次にそれぞれの方式のメリットとデメリットをまとめる。

管理運営手法	メリット	デメリット
公設民営 (従来方式 または DB+指定管理、 EOI 方式)	・従来通りの方式であり、スムーズな対応が可能。	・維持管理と運営を個別に発注するため、連携が取りづらい。
公設民営 (DBO 方式)	・設計から建設まで一括して行うため、工期短縮が期待できる。 ・工事費、維持管理運営費などの高騰を民間に転嫁することが可能。 ・多くの道の駅関係の整備事例がある。	・契約時に設計・建設企業を決定するため、他の品質と価格を比較することが難しい。 ・設計と建設から維持管理運営まで一括で発注するため、候補者がノウハウのある企業に限定される可能性がある。
民設公営 (BTO 方式)	・設計から建設まで一括して行うため、工期短縮が期待できる。 ・公共のニーズに合わせた柔軟な変更が可能。 ・建設後に所有が町に移管されることから、民間リスクが低くなる。	・公共所有のため、民間へのリスク移転は限定的。また、大規模修繕等には留意が必要。 ・設計と建設から維持管理運営まで一括で発注するため、候補者がノウハウのある企業に限定される可能性がある。 ・PFI 法に則った手順を踏む必要があり、開業までに時間がかかる。
民設民営 (BOT 方式)	・設計から建設まで一括して行うため、工期短縮が期待できる。 ・リスクの多くを民間事業者に移転できること。 ・民間が所有するため、民間の運営効果率向上に期待できる。	・設計と建設から維持管理運営まで一括で発注するため、候補者がノウハウのある企業に限定される可能性がある。 ・PFI 法に則った手順を踏む必要があり、開業までに時間がかかる。

整備手法と同様に、DBO 方式や BTO 方式または BOT 方式は一括発注による効率性や連携の図りやすさがあるものの、経験やノウハウが必要な手法であり、手を挙げることのできる企業が限定される可能性がある。本施設の維持管理運営については、地元企業の参画も視野に入れており、設計建設から運営維持管理を一括で行う方式よりも、柔軟な対応が可能な従来方式が適していると考えられる。また、本施設計画に際しては EOI 方式も検討の余地がある方式である。

上記の検討から、本施設については、地元企業の参画を得られやすい、「公設民営(従来方式)」での整備・運営を軸に検討を進めるものとする。

■長南町直売所交流施設運営候補者ヒアリング表(令和7年9月8日現在)

運営候補者リスト		企業所在地	ヒアリング回答	面談	出店意向	今後の対応	意見・要望
道の駅等運営経験を有する企業	A社 (施設アドバイザー)	北海道内	無	有	無	無	再生や経営改善の業務を行う会社。道の駅を冠する事ができれば、事業者選定の幅も広がると思う。
	B社 (施設運営)	千葉県内他	有	有	具体内容次第で検討可能	継続	以下、条件であれば参画検討させていただきます。 ・「道の駅」での整備 ・EOI方式での事業手法 ・2,000平米以上の施設規模 ・施設規模に合わせ、駐車場の拡張及び従業員駐車場、臨時駐車場の確保 ・導入機能の整備（公共施設及び収益施設の比重 等）
	C社 (施設運営)	栃木県内他	無	有	具体内容次第で検討可能	継続	情報が少ないため、現段階では五分五分の印象。 計画設計段階から運営に携わることができる仕組みにしてほしい。 屋内で子供が遊べるスペースや食育、体験スペースがあると良いのではないかな？ ストロングポイントである『米』を使った体験やブランディングの整備もあったら良いと思う。 高速の看板にも案内を入れるなど認識しやすく、アイキャッチとなるようなサイン計画も重要となる。
	D社 (施設運営)	千葉県内	有	有	情報が少ないため判断できない	継続	情報が少ないため、判断できない。最近は同じような案件も増えているので他の案件との調整次第にもなる。
	E社 (施設運営)	群馬県内	確認中	確認中	確認中	確認中	意見聴取中
その他	A社 (小売施設運営)	千葉県内	無	無	無	無	回答なし
	B社 (小売施設運営)	関東圏	有	有	現状は無し	継続	事業としては、売場面積として600坪（約2,000㎡）は必要。また、詳細な情報もないため判断できない。
	A社 (チェーン店施設運営大手)	全国	無	無	無	無	新規相談はお断りしている。
	B社 (チェーン店施設運営大手)	全国	無	無	無	無	業態が違うため回答できない。