

たかちほの杜プロジェクト

新たな道の駅整備のための基盤整備検討調査業務委託

特記仕様書

第 1 条 目的

本業務は、高千穂町が推進する「たかちほの杜プロジェクト」及び九州中央自動車道の整備進展を契機として、(仮称)高千穂 IC 周辺に計画する新たな道の駅について、地域振興施設、情報提供施設、広場、トイレ、駐車場、防災関連設備等の基本設計及び整備・管理運営に係る PPP/PFI 導入可能性検討を行い、事業化に必要な基盤条件を具体化することを目的とする。

既存の「道の駅高千穂」は地域産業及び観光振興の拠点として重要な役割を担ってきたが、来訪者需要の増加に対して駐車場、休憩施設、農産物直売所等の施設規模が不足し、地形的制約から十分な拡張が困難となっている。

このため、新たな道の駅について、利用需要に応じた施設・駐車規模、交通・動線、観光周遊、地域産業の高付加価値化、体験・イベント、防災、維持管理・運営、官民連携等を総合的に検討し、高千穂町の新たな玄関口として持続可能で実現性の高い施設計画を作成する。

また、民間事業者との具体的な対話を通じて、PPP/PFI 等の官民連携手法、民間サービス・投資の可能性、商品開発・販売、地域の食・農産物を活用した取組、観光・交通サービス等の事業成立条件を把握し、基本設計及び事業化方針へ反映する。

第 2 条 業務対象区域

業務対象区域は、高千穂総合運動公園北側の新たな道の駅整備予定箇所及びその周辺を基本とし、具体的な範囲は発注者と受注者が協議の上決定する。国道 218 号、国道 325 号、IC 及び周辺道路との関係、利用者の流入・流出、観光周遊及びまちなか交流拠点との連携を考慮する。

第 3 条 履行期間

本業務の履行期間は、契約締結の日から令和 9 年 3 月 31 日までとする。なお、本業務については、基本計画、基本設計、町民等との意見交換、民間事業者との対話及び PPP/PFI 等の官民連携手法の検討等に相当の期間を要することから、令和 8 年度内での業務完了が困難となることを想定している。

このため、本業務に係る予算については、議会の議決その他必要な手続きを経た後、令和 9 年度への繰越を予定している。

第 4 条 計画・設計の基本方針

(1)新たな広域交通の玄関口

九州中央自動車道の整備効果を地域へ波及させ、町民、観光客、道路利用者が利用しやすい拠点とする。

(2)需要に応じた適正規模

現道の駅の課題及び将来需要を踏まえ、駐車場、休憩、物販、情報等を過不足なく設定し、過大な施設としない。

(3)地域産業・観光の高付加価値化

地域産品、食、農産物、6次産業化商品、観光体験等を通じ地域内消費及び周遊を促進する。

(4)人が滞在し体験できる道の駅

単なる休憩・物販にとどまらず、マルシェ、体験型イベント等に対応できる柔軟な空間を検討する。

(5)安全で分かりやすい交通・駐車計画

一般車、大型車、バス、二輪、歩行者、搬入車両、緊急車両等を考慮した安全かつ効率的な動線を計画する。

(6)防災機能の強化

平常時利用との両立を図りながら、災害時に必要となる情報、物資、電源、給水、トイレ、広場等の機能・運用を検討する。

(7)民間活力と持続可能な運営

PPP/PFI等の官民連携により、民間の創意工夫、投資、サービス、運営ノウハウを活かす。

(8)コストマネジメント

基本設計の各段階で概算事業費を把握し、規模・仕様・機能を調整して財政負担を管理する。

(9)まちなか交流拠点との連携

道の駅を目的地として閉じるのではなく、観光情報、二次交通、イベント、地域産業等を通じて町中心部への回遊を生み出す。

(10)提案力・実現性

基本構想や既存条件を尊重しつつ、コンサルタントの専門的知見、類似事例及び独自の視点を活かし、実際に事業化できる計画とする。

第5条 業務実施体制

受注者は、道の駅整備に関する知見及び実務経験を有するとともに、建築、都市計画、交通、土木、防災、PPP/PFI・官民連携、地域振興・観光、住民参画、施設運営その他本業務に必要な専門分野について、適切な実施体制を構築するものとする。

なお、特定の資格の保有を一律の必須条件とするものではなく、各分野における実務経験、本業務における役割及び相互の連携体制を明確にするものとする。

第6条 基礎条件・現況整理

(1)たかちほの杜プロジェクト基本構想、その他上位・関連計画の整理

(2)九州中央自動車道、(仮称)高千穂IC、国道218号・325号及び周辺道路との関係整理

(3)既存道の駅の施設規模、利用状況、駐車・休憩・物販等の課題整理

(4)観光入込、交通、周遊、地域産品・農産物、イベント等の関連情報整理

(5)対象地の地形、法令、インフラ、防災その他基本設計に必要な条件整理

(6)既存の現況測量成果その他の資料を最大限活用し、本業務では原則として新たな現況測量を行わず、施設内容、施設・駐車規模、配置計画及び動線計画の検討に重点を置く。なお、追加調査が必要な場合は、その目的、内容及び方法を発注者と協議する。

第 7 条 町民等との共創による計画策定

町民、利用者及び関係者を単なる意見聴取の対象とせず、新たな道の駅のあり方を一緒に考える機会を設ける。一般町民、高校生等の若い世代、商工・観光・農業・交通関係者、地域事業者等を対象とし、ワークショップ、意見交換、アンケートその他効果的な手法を組み合わせる。

施設の使い方、必要な機能・サービス、地域産品・食、観光・周遊、イベント・体験、防災等について意見・アイデアを把握し、基本計画及び基本設計の検討に活用する。

得られた意見等は、計画へ反映するもの、一部反映するもの、運営面又は他施設との連携で対応するもの、今後検討するもの、反映が困難なもの等に整理し、その考え方を示す。

第 8 条 利用需要・施設規模の検討

現況利用、将来交通・来訪需要、繁忙期の利用特性、バス・大型車等の利用、町民・利用者・関係者等の意見・アイデア、民間事業の可能性等を踏まえ、駐車場、トイレ、休憩、情報、地域振興、広場、防災等の適正規模を検討する。単純な需要積上げではなく、共用、多目的利用、屋内外連携等により施設規模と整備費の最適化を図る。

第 9 条 基本計画・配置計画

- (1)地域振興施設、情報提供施設、広場、トイレ、駐車場、防災関連設備等の機能構成を検討する。
- (2)施設、駐車場、広場、乗降場、搬入等について特徴の異なる複数の配置案を作成し、交通、安全性、利便性、景観、事業費、維持管理、民間活用、防災等から比較する。
- (3)一般車、大型車、観光バス、路線・周遊交通、二輪、歩行者、搬入車両、緊急車両等の動線を整理する。
- (4)観光案内・情報発信から町内観光資源、まちなか交流拠点等への周遊につなげる方法を検討する。
- (5)地元企業、学校、農業協同組合、地域づくり法人等との連携を想定し、商品開発・販売、食・農産物、マルシェ、体験型イベント等の展開可能性を検討する。
- (6)既存道の駅の役割及び移転後の扱いに関する町の検討状況を踏まえ、新旧拠点の機能整理に必要な事項を整理する。

第 10 条 防災機能の検討

将来的な「防災道の駅」への選定を見据え、新たな道の駅に求める防災機能について、平常時利用と災害時利用の両立、想定する役割、必要な設備・スペース、物資・情報・電源・給水・トイレ等、交通アクセス、管理運営体制等を整理する。過大な設備投資とならないよう、必要性、平常時活用、維持管理を含めて検討する。

第 11 条 基本設計

基本計画により選定した案について、次段階の実施設計及び事業化に必要な基本条件を整理するための基本設計を行う。詳細な施工図、詳細構造計算、設備詳細計算、詳細数量計算等は原則として本業務の対象外とする。

- (1)配置図
- (2)概略平面図
- (3)主要立面・断面図
- (4)ゾーニング・機能構成図
- (5)施設・駐車場等の規模表
- (6)車両・歩行者動線図
- (7)構造・設備の基本方針
- (8)外構・広場・駐車場基本計画
- (9)防災関連設備の基本方針
- (10)インフラ・排水等の基本的な考え方
- (11)イメージパース
- (12)その他事業化判断に必要な図書

※イメージパースは、基本設計の内容を町民、議会、関係機関及び民間事業者等に分かりやすく共有するため、施設、駐車場、広場等の関係及び利用イメージが把握できるイメージパースを作成する。視点、枚数及び表現方法は発注者と受注者が協議の上決定し、完成後の建築意匠を確定する資料とはしない。

第 12 条 コストマネジメント

概算事業費は、配置案比較段階、基本計画案決定段階、基本設計中間段階、基本設計完了段階等で更新し、目標事業費との差異を管理する。過大となる場合は、施設・駐車場規模、仕様、設備、整備範囲等の代替案を提示する。また、維持管理、設備更新、光熱水費等のライフサイクルコストを考慮する。

第 13 条 PPP/PFI 等官民連携手法の導入可能性検討

道の駅の整備及び管理運営について、PPP/PFI 等の官民連携導入可能性を検討する。制度比較にとどまらず、実際の民間事業者との対話を通じて、市場性、参入条件、収益事業、投資可能性、官民役割分担、リスク等を把握し、基本設計及び事業化へフィードバックする。

- (1)公共が確保すべき機能、民間が担える業務、民間収益事業の可能性を整理する。
- (2)基本計画初期段階で、道の駅運営、飲食・物販、地域商社、農業・食品、観光・交通、イベント、建設・不動産、金融等の幅広い事業者へプレヒアリングを行う。
- (3)計画案が具体化した段階でサウンディング型市場調査を行い、参画意向、事業範囲、必要規模、投資条件、収益条件、賃料・使用料、リスク、地域企業参画等を確認する。
- (4)旅客運送事業者と連携した周遊観光、地元企業・学校等と連携した商品開発・販売、地域の食・農産物を活用したマルシェ・体験イベント等について民間実施可能性を確認する。
- (5)従来方式、DB、DBO、PFI、指定管理、公共施設等運営権その他適用可能な手法を比較する。
- (6)必要な範囲で公共財政負担・VFM 等を検討する。

(7)推奨事業方式、事業成立条件、課題及び事業者公募までのロードマップを整理する。

第 14 条 二拠点連携・全体最適

新たな道の駅は、町外・広域から人を受け止める玄関口として、まちなか交流拠点と相互に連携することを重視する。観光案内、二次交通、町内周遊、イベント、地域産業、商品・サービス、防災、官民連携、情報発信等の役割分担を整理し、道の駅利用者が高千穂峡その他観光資源だけでなく町中心部へ回遊する仕組みを検討する。他方の業務を別の事業者が受託する場合も、発注者の調整のもと必要な情報共有、前提条件の整合、成果の相互確認及び合同協議等に協力する。双方を同一事業者が受託した場合は、交通・利用需要、観光・市場調査、民間対話等で共通データを活用し、重複の抑制と全体最適を図る。

第 15 条 維持管理・運営計画

施設供用後を見据え、物販・飲食・情報・イベント・広場・防災等の運営、維持管理、収益性、官民役割分担、概算運営費及び地域事業者の参画等について検討する。

第 16 条 事業化計画

実施設計、関係法令手続、財源確保、PPP/PFI 等事業者選定、工事、開業準備及び供用開始等について年度別ロードマップを作成する。

第 17 条 関係機関及びたかちほ＋未来共創会議の支援

国、県、交通事業者、関係団体、民間事業者その他関係者との協議及びたかちほ＋未来共創会議に必要な資料を作成し、必要に応じて協議に出席する。

第 18 条 打合せ

業務着手時、中間時、成果取りまとめ時その他必要な時期に打合せを行い、受注者は協議記録を作成して発注者の確認を受ける。

第 19 条 成果品

- (1)業務報告書
- (2)基本計画・配置計画比較資料
- (3)基本設計図書
- (4)利用需要・施設規模検討資料
- (5)交通・駐車・動線計画資料
- (6)防災機能検討資料
- (7)イメージパース

- (8)概算事業費及びコストマネジメント資料
- (9)民間事業者プレヒアリング及びサウンディング結果
- (10)PPP/PFI 等官民連携導入可能性検討報告書
- (11)二拠点連携検討資料
- (12)維持管理・運営計画
- (13)事業化ロードマップ
- (14)関係機関協議資料・協議記録
- (15)電子データ一式
- (16)その他発注者が必要と認めるもの

第 20 条 企画提案事項の反映

受注者が公募型プロポーザルにおいて提案した内容のうち、発注者が採用した提案については、本業務の実施内容として反映する。

第 21 条 その他

本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、発注者と受注者が協議の上決定する。