

道の駅「来夢とごうち」再整備事業
要求水準書（案）

令和 5 年 9 月
令和 5 年 9 月 26 日修正
令和 5 年 10 月 20 日修正
令和 5 年 12 月 15 日修正

安芸太田町

目次

第1章 総則	1
1. 要求水準書の位置づけ	1
2. 事業の目的	1
3. 再整備後の本施設の構成施設	1
4. 事業方式	3
5. 本事業の対象範囲	3
6. 自主運営事業	3
7. PFI 事業者の収入	4
8. PFI 事業者の負担	5
9. 地域経済への貢献	5
10. セルフモニタリングの実施	5
11. 事業に必要とされる根拠法令等	6
12. 諸条件	7
第2章 事業全体に対する要求水準	10
1. 事業全体の方針	10
2. 本施設の魅力向上に向けた取組方針	10
3. 本施設全体に関する基本条件	10
4. 必須施設の基本条件	11
5. 提案施設の基本条件	16
6. 自主運営事業の基本条件	17
7. 防災・災害対応における基本条件	17
第3章 新生道の駅における設計業務に関する要求水準	18
1. 業務の対象	18
2. 業務の内容	18
3. 手続書類の提出	18
4. 設計図書の提出	18
5. 施設の配置計画	18
6. 動線計画	19
7. 建物の構造・耐震性能	20
8. 仕上げ計画	20
9. 設備計画	22
10. 基盤設備	26
11. 法令手続支援	28

12.	留意事項	28
第4章	既存施設の解体業務に関する要求水準	30
1.	業務の対象	30
2.	基本条件	30
3.	解体撤去業務	30
4.	申請業務等	30
第5章	新生道の駅における建設・工事監理業務に関する要求水準	32
1.	総則	32
2.	基本条件	33
3.	建設業務・工事監理業務共通の要求水準	33
4.	建設業務の要求水準	34
5.	留意事項	36
第6章	新生道の駅における開業準備業務に関する要求水準	38
1.	総則	38
2.	開業準備業務の要求水準	39
3.	広報・開業記念行事等実施業務の要求水準	39
4.	開業準備期間中の本施設の維持管理業務の要求水準	40
第7章	新生道の駅における維持管理業務に関する要求水準	41
1.	総則	41
2.	基本条件	42
3.	建築物保守管理業務の要求水準	44
4.	建築設備保守管理業務の要求水準	44
5.	清掃業務の要求水準	47
6.	外構維持管理業務の要求水準	48
7.	警備業務の要求水準	49
8.	什器備品管理業務の要求水準	50
9.	図面・記録等管理業務の要求水準	50
10.	防災備蓄用倉庫管理業務の要求水準	51
11.	植栽管理業務の要求水準	51
第8章	新生道の駅における運營業務に関する要求水準	52
1.	総則	52
2.	運営マネジメント業務の要求水準	57
3.	飲食施設運營業務の要求水準	57
4.	地域商社への支援業務の要求水準	57

5.	総務業務の要求水準.....	58
6.	広報業務の要求水準.....	59
7.	安全管理・警備業務の要求水準.....	61
8.	財務管理業務の要求水準.....	61
9.	関係者協議会開催業務の要求水準.....	62
10.	全国「道の駅」連絡会及び中国「道の駅」連絡会参加業務の要求水準.....	62
11.	広島県・関係機関等との連携業務の要求水準.....	62
12.	地域の関連団体等との連携業務の要求水準.....	62
第9章	提案施設	63
1.	基本条件	63
2.	要求水準	63
第10章	自主運営事業	65
1.	基本条件	65
2.	要求水準	65
別紙1	旧戸河内町インフォメーションセンター地質調査	67

第1章 総則

1. 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、安芸太田町（以下、「本町」という。）が道の駅「来夢とごうち」再整備事業（以下、「本事業」という。）を実施するPFI事業者を募集及び選定するにあたり、PFI事業者に対して交付する募集要項と一体のものとして、本事業の各業務について本町が要求するサービス水準を示したものである。

2. 事業の目的

中国自動車道戸河内インターチェンジ入口に立地する道の駅「来夢とごうち」（以下、「本施設」という。）は、本町の玄関口であるとともに、山陰への結節点として、観光客をはじめとした多くの来訪者が立ち寄り・休憩する拠点施設として賑わってきた。しかし、点在する町内観光地の連携不足により観光客の滞在時間が伸びず消費が増えないことに加え、施設自体の老朽化も進み、これらの改善が課題となっている。

本施設が重点道の駅に選定された提案内容をもとに、with コロナ、after コロナの時代を生き抜く地域産業、地域観光振興の戦略的な推進に向けて、道の駅本体及び周辺施設のハード・ソフト面からのリニューアルを行い、地域の振興に資する成果を導くことが求められている。

こうした状況を踏まえ、本事業に係る公民連携による事業手法の有効性を確認し、令和5年4月に『道の駅「来夢とごうち」再整備基本計画』を策定した。本事業は、この基本計画を基に、本施設及び周辺施設の再整備により、本町の観光・産業振興に貢献し持続可能な拠点とすることを目的とする。

本事業のコンセプトや施設設計の方針等の詳細は、道の駅「来夢とごうち」再整備基本計画を参照すること。

（安芸太田町HP URL） <https://www.akiota.jp/soshiki/8/4258.html>

また、本町の観光資源については、一般社団法人地域商社あきおおた（以下、「地域商社」という。）のホームページを参照すること。

（地域商社HP URL） <https://cs-akiota.or.jp/>

3. 再整備後の本施設の構成施設

本施設の施設構成は必須施設と提案施設で構成される。必須施設は本施設に含めることを必須とするが、提案施設についてはPFI事業者の提案に委ねる。「提案施設」を実際に整備するか否かについては、本町とPFI事業者の協議により決定する。

(1) 必須施設

本事業に必要と考える施設構成は以下のとおりである。本施設に含めることを必須とする。ただし、「屋内施設（北側敷地）」、「屋外施設（」

ア 屋内施設（北側敷地）

- (ア) 観光案内所・情報提供施設・会議室
- (イ) 飲食施設
- (ウ) 特産品・加工品販売所
- (エ) 農産物直売所
- (オ) 子育て支援スペース
- (カ) トイレ
- (キ) 事務所・機械室
- (ク) JA 金融窓口

イ 屋外施設（北側敷地）

- (ア) 遊具施設（一部屋根付きが望ましい）
- (イ) イベント広場
- (ウ) 駐車場（乗用車・自動二輪・自転車・大型車）
- (エ) バス停留所
- (オ) バックヤード

ウ 屋外施設（南側敷地）

- (ア) トイレ（既存）
- (イ) 敷地の使い方の提案

エ 上殿さくら公園

- (ア) 敷地の使い方の提案

(2) 提案施設

PFI 事業者は、必須施設とは別に、本事業の目的に即し、本施設の高付加価値化のための機能等を有する施設を「提案施設」として提案し、整備及び維持管理・運営（以下、「提案施設整備運営事業」という。）を行うことができる。

この提案施設は、PFI 事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務付けるものではないが、本町は、本施設の魅力向上や地域貢献のための付加的な要素について PFI 事業者からの積極的な提案を期待している。具体的には PFI 事業者の提案によるが、例えば下記のような施設整備やサービス提供が考えられる。

- (ア) 追加の物販施設
- (イ) コインランドリー・コインシャワー
- (ウ) レンタサイクル

4. 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に準じ、本施設の管理者等である本町が、PFI事業者と締結する本事業の実施に係る契約（基本契約、設計建設請負契約、維持管理・運營業務委託契約、定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約を指すものとし、以下、これらを併せて「基本契約等」という。）に従い、PFI事業者が、施設整備を行った後、本町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、本施設は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の規定による公の施設とし、これら公の施設の運営にあたっては、PFI事業者を地方自治法第244条の2第3項の規定による指定管理者として指定する予定である。

5. 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、本施設（必須施設及び提案施設）における以下の業務とする。ただし、PFI法に基づく特定事業は、必須施設及び提案価格に含む提案施設（以下、「PFI対象施設」という。）を対象とし、提案価格に含まない提案施設は対象としない。

- ア 設計業務
- イ 既存施設解体業務
- ウ 建設・工事監理業務
- エ 開業準備業務
- オ 維持管理業務
- カ 運營業務（地域商社への連携・支援業務を含む）

6. 自主運営事業

PFI事業者は、本施設における公共事業とは別に、本施設を活用した自主運営事業を実施することができる。この自主運営事業は、PFI事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務付けるものではないが、本町は、本施設の魅力向上や地域貢献のための付加的な要素についてPFI事業者からの積極的な提案を期待している。

【提案施設及び自主運営事業の提案に係る留意事項】

事業予定地の法的規制条件や本事業の目的との整合性、公共施設としての本町の関連施策との整合性の観点から実施の可否及び実施可能な範囲について制約がある場合があるため、提案施設及び自主運営事業について提案を予定するPFI事業者は、その内容について、事前に（事業提案書の提出前の個別対話において）本町と協議を行うものとする。

7. PFI 事業者の収入

(1) 設計業務及び建設業務

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 事業者を支払う。なお、提案施設の設計業務及び建設業務に係る費用については PFI 事業者の負担とする。

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、完了後に PFI 事業者へ支払う。

(2) 維持管理・運營業務

本町は、本施設の維持管理及び運營業務に係る費用については、事業契約に定める額を、サービスの対価として、PFI 事業者に対し事業期間終了時まで、定期的に支払う。

本町が、施設の維持管理・運營業務の対価として、事業契約に基づき維持管理・運営期間にわたり PFI 事業者に対して定期的に支払う金額については、PFI 事業者の提案によるものとする。

(3) 光熱水費・電話料金・インターネット通信費

PFI 対象施設の運営に係る光熱水費、電話料金、インターネット通信費は、その一部の費用を、維持管理及び運營業務のサービスの対価に含め、本町が PFI 事業者に対し、事業期間終了時まで、定期的に支払うものとする。

なお、供給事業者等との契約及び当該事業者への料金の支払いは、PFI 事業者が行うものとする。なお、実際の支払いに当たっては、その実費のうち、維持管理・運營業務委託契約に定める額（PFI 事業者が事業提案書にて提案した光熱水費等の合計額）を超過しない分は本町の負担とし、サービスの対価として、本町が PFI 事業者に対し事業期間終了時まで、定期的に支払うものとする。ただし、超過分は PFI 事業者の負担とする。

(4) その他の収入

ア 利用料収入

本町は、PFI事業者を指定管理者に指定することで、地方自治法第244条の2の規定により、指定管理者に公の施設の利用に係る料金（以下、「利用料」という。）を収入として収受させることができる「利用料金制度」を導入する。これにより、PFI事業者は、公の施設の利用者からの利用料を収入とすることができる。

利用料の額は、PFI事業者が提案するものとする。

イ 提案施設及び自主運營業務に係る収入

PFI事業者の提案施設及び自主運營業務に係る収入は、PFI事業者の収入とすることができる。

8. PFI 事業者の負担

(1) 施設使用料

本施設の運營業務を実施するにあたり、売上額の一部を、施設使用料として本町へ還元する事業スキームについて、PFI 事業者からの積極的な提案を期待する。

なお、当該施設使用料については、その提案に基づき、本町が設置管理条例で定めるものとする。

(2) 提案価格に含まない提案施設整備運営事業に係る土地賃料

PFI 事業者は、提案価格に含まない提案施設の建設に必要な土地（以下、「提案施設用地」という。）について、本町と事業用定期借地権設定契約等を締結し、本町に対し、当該土地の賃料（以下、「土地賃料」という。）を支払うものとする。

土地賃料は、土地面積（提案施設用地面積）1㎡あたり年間730円を下限とする。

(3) 自主運営事業に係る施設使用料

PFI 事業者は、本施設において自主運営事業を実施する場合、本町に対し、当該自主運営事業の売上の一部を施設使用料として支払うこと。なお、当該使用料の支払額はPFI 事業者より提案するものとする。

なお、当該施設使用料については、その提案に基づき、本町が設置管理条例で定めるものとする。

9. 地域経済への貢献

本町は、本事業及び自主運営事業における取り組みにより、深刻化する過疎化に歯止めをかけ、地域にお金が落ち、地域へ還元、地域で稼ぐ仕組みの構築など、地域経済の活性化につながることを期待している。

還元方法は、地域への再投資、各種イベント開催等の地域振興に資するソフト事業の実施、本施設への再投資等を想定しているが、還元の実施及び方法については、PFI 事業者の提案によるものとする。

10. セルフモニタリングの実施

(1) セルフモニタリングの目的・内容

PFI 事業者は、提供する公共サービスが、要求水準書及びPFI 事業者が提案するサービスの水準に従い適正かつ確実な提供がなされているかどうか、自己監査(セルフモニタリング)を行い、本町によるモニタリングが円滑に行われるよう、資料の作成、実施の調整等の協力を行うこと。

なお、本町は、PFI 事業者の本施設の設計業務、既存施設解体業務、建設・工事監理業

務、開業準備業務、維持管理業務、運營業務の各業務が、要求水準書及びPFI事業者が提案するサービスの水準に適合せず、適正な提供がなされない場合、PFI事業者に改善要求を行うとともに、その状況により、サービス対価の減額その他の措置を講じる。

(2) セルフモニタリングの要求水準

- ア PFI事業者は、セルフモニタリングを実施し、要求水準書及びPFI事業者が提案するサービスの水準の達成状況を確認するとともに、必要な改善措置を行って、サービスの水準を維持し続けること。
- イ PFI事業者は、業務計画書にて、要求水準書及びPFI事業者が示すサービスの水準を確認するための計画を立案の上、業務報告書を本町へ定期的に提出し、各業務の要求水準書及びPFI事業者が示すサービスの水準が達成されていることを明確化すること。
- ウ PFI事業者は、本町の実施するモニタリングに協力すること。

11. 事業に必要とされる根拠法令等

- ア 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（略称：PFI法）
- イ 建築基準法
- ウ 消防法
- エ 都市計画法
- オ 道路法
- カ 駐車場法
- キ 屋外広告物法
- ク 文化財保護法
- ケ 建設業法
- コ 電波法
- サ 水道法
- シ 下水道法
- ス 電気事業法
- セ ガス事業法
- ソ 騒音規制法
- タ 振動規制法
- チ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（略称：バリアフリー法）
- ツ 食品衛生法
- テ 労働安全衛生法
- ト 労働基準法
- ナ 農地法

- ニ 農業振興地域の整備に関する法律
- ヌ 土地収用法
- ネ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（略称：建設リサイクル法）
- ノ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律

その他関連法令、開発行為等の本町及び広島県の関係条例や規則、また上記全ての法令に係る関連施行令や施行規則等（本町に係わる関連条例等は、PFI 事業者の要請がある場合、これを開示する）

12. 諸条件

(1) 事業予定地の敷地条件

計画地	広島県安芸太田町大字上殿地内
敷地面積	約 27,900 m ² ※北側敷地（約 20,400 m ² ）、南側敷地（約 3,200 m ² ）、上殿さくら公園（約 4,300 m ² ）を含む ※実施方針 別紙 2 計画区域図参照
用途地域	指定なし
インフラの整備状況	<p>上水道： 事業予定地付近に、町水道本管あり。既存施設の状況等を踏まえ本町と協議すること。</p> <p>下水道(汚水)： 事業予定地付近に、町下水道本管あり。既存施設の状況等を踏まえ本町と協議すること。</p> <p>なお、本事業に起因、若しくは付随する廃水は、適切に排水処理を行うこと。</p> <p>電力： 中国電力の供給エリア</p> <p>通信： NTT 西日本のフレッツ光提供エリア 携帯電話は NTT ドコモ、ソフトバンク、au、楽天モバイルの 4G 提供エリア（5G は未提供）</p> <p>ガス： 都市ガスは供給されていない</p> <p>接道： 国道 191 号</p>
地盤状況	北側敷地： 不明

	南側敷地： 別紙1「戸河内町インフォメーションセンター地質調査」参照 上殿さくら公園： 不明																							
前面道路交通量 (台/日)	参考データ <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>調査日</th> <th>乗用車・大型車</th> <th>二輪車</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">夏季</td> <td>平日</td> <td>R4. 8. 30</td> <td>3, 662</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>休日</td> <td>R4. 8. 27</td> <td>3, 911</td> <td>294</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">秋季</td> <td>平日</td> <td>R4. 11. 1</td> <td>3, 750</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>休日</td> <td>R4. 11. 5</td> <td>5, 942</td> <td>181</td> </tr> </tbody> </table> <p>※いずれも調査時間は7:00～19:00(12時間連続)</p>	区分		調査日	乗用車・大型車	二輪車	夏季	平日	R4. 8. 30	3, 662	89	休日	R4. 8. 27	3, 911	294	秋季	平日	R4. 11. 1	3, 750	41	休日	R4. 11. 5	5, 942	181
区分		調査日	乗用車・大型車	二輪車																				
夏季	平日	R4. 8. 30	3, 662	89																				
	休日	R4. 8. 27	3, 911	294																				
秋季	平日	R4. 11. 1	3, 750	41																				
	休日	R4. 11. 5	5, 942	181																				
高速道路	本施設は、中国自動車道戸河内ICを介したETC2.0による「賢い料金」制度の一時退出実験対象の道の駅である。																							

(2) 本町の入込客数の動向

ア 町内の主要観光地の動向(人)

	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年	令和4年
温井ダム	120,000	134,000	89,000	76,000	78,600
三段峡	128,000	136,000	134,000	91,000	96,000
深入山	63,000	55,000	42,000	44,590	49,600
恐羅漢山	67,000	64,000	47,000	106,570	114,120
その他	199,252	200,441	169,237	193,796	218,481
合計	577,252	589,441	481,237	511,956	556,801

【出典】広島県観光客統計調査

(3) 施設の運営等に係る条件

ア 施設の運用開始期限

本施設の全ての施設について、令和9年4月上旬に開業記念行事を開催できるよう、施設整備を行うこと。

イ 施設の開館日・開館時間

観光案内所・情報提供施設における道路情報提供コーナー、トイレ、子育て支援スペースにおけるオムツ交換台及び授乳専用個室、駐車場は、24時間年中無休とする。その他の施設は、以下の条件の範囲内でPFI事業者の提案によるものとし、その提案に基づき、本町が、設置管理条例に定めるものとする。

(ア) 開館時間は、午前9時から午後6時までを基本とすること。ただし、開館時間を変更したい場合は、事前に本町と協議を行い、条例改正の手続きを経ること。

(イ) 休館日は、PFI事業者の提案によるものとするが、年末年始を除く土曜、日曜、祝祭日は開館（営業）すること。

なお、提案施設を整備する場合、その営業日・営業時間については、PFI事業者の提案によるものとする。

ウ 本施設の運営に関わる既存事業者

現在の本施設及び周辺において営業する既存事業者（下記に示す）は、本施設再整備後においても引き続き出店することを予定している。

(ア) 事業期間の全期間において本施設の一部を利用する事業者

- ・ 地域商社（観光案内所・情報提供施設、特産品・加工品販売所、農産物直売所）
- ・ JA広島市（金融窓口）

(イ) 事業期間において更新を伴う事業者

以下の事業者は、飲食施設に出店を予定する事業者であり、一定の期間をもって更新できることとする。更新時期、飲食施設の利用料は、PFI事業者が提案するものとし、本町と協議を行ったうえで定めるものとする。

- ・ 有限会社コスモ企画（飲食施設）
- ・ 有限会社いわみ（飲食施設） ※一部物販あり
- ・ おふくろ弁当もみじ（飲食施設）
- ・ 株式会社恐羅漢（飲食施設）
- ・ Takeout のお店やすらぎ（飲食施設）
- ・ 高丸商店（飲食施設）
- ・ 安芸乃国酒造（飲食施設） ※酒類製造所あり

第2章 事業全体に対する要求水準

1. 事業全体の方針

本施設では、本町の魅力を伝えるショールームとなるだけでなく、町内外のモノ・ヒトをつなげるハブ機能を有し、町内へ活動が波及する「きっかけ」を提供する道の駅として、「みんなで応援したくなる成長し続ける道の駅～町の観光・産業のエンジンとなる道の駅」を目指す将来像を掲げている。

そのためには、道の駅だけで活動を完結させず、本町の各地の魅力を伝えることが重要であり、各地に人流が波及すれば、本町の観光・産業に刺激を与え、来訪者だけでなく、町民にとっても「応援したくなる道の駅」となることが期待できる。

2. 本施設の魅力向上に向けた取組方針

前述の将来像を達成するため、本施設の魅力向上に向けた取組方針を以下のとおり設定した。

- ア 地域商社と連携した道の駅が核となるアウトドア観光の推進
- イ 町内外をつなぐ路線バスや二次交通の交通結節機能を強化
- ウ 安芸太田町産農産物や本町ならではの食のブランド化の推進
- エ 道の駅間交流による躍動感ある商品展開と安芸太田ブランドの発信
- オ 道の駅と地域住民が連携した交流促進イベントやアウトドアイベントの実施
- カ 防災情報の発信と防災機能の充実

※本事業のコンセプトや施設設計の方針等の詳細は、道の駅「来夢とごうち」再整備基本計画を参照すること。

(安芸太田町 HP URL) <https://www.akiota.jp/soshiki/8/4258.html>

3. 本施設全体に関する基本条件

- ア 事業予定地が広島市近隣でありながら中国自動車道戸河内 IC に隣接した好立地にあることを活かし、第2章第2節に示す「本施設の魅力向上に向けた取組方針」を踏まえ、本町の玄関口及び多目的ハブ機能として、町内外のモノとヒトをつなぎ、地域経済の活性化をもたらす「町の観光・産業のエンジン」として生まれ変わるよう、計画すること。
- イ 本町の魅力を伝えるプレゼンテーションの場として、新鮮な情報発信をし続け、観光・飲食・宿泊・アクティビティ等の関係施設や人をつなげる本町のショールームとしての狙いを具現化すること。
- ウ 国道及び中国自動車道戸河内 IC からの誘導性・安全性を考慮した設計とする。本施設のシンボルとなる「もの」や「こと」を考慮すること。
- エ 利用者が繰り返し施設を訪れ、長く滞在したくなるよう、魅力的なランドスケープ

デザインの提案を期待する。

- オ 休憩スペース（屋外を含む）は十分に設けるとともに、利用者が快適に過ごせるよう、敷地内の景観等に配慮した計画とすること。また、屋外の休憩できるスペースからは、前面道路や駐車場が極力見えないように配慮すること。
- カ 長い期間利用でき、メンテナンスがしやすい構造・デザインを基本とする。また、建築工事や維持管理の容易性や利用者にとってのわかり易さを考慮すること。
- キ 雪や雨の日でも、快適・安全に移動ができるよう、駅舎やイベント広場の一部にひさしを設けること。また、暑さ対策を講じること。
- ク 駅舎の工事中であっても、既存の店舗等が継続営業できるよう、配置計画、工程計画を組むこと。
- ケ 施設によって使い方が決まるのではなく、使い方によって施設が変化するという考え方を基本とする。例として、可動間仕切りや季節によって転用・移動が容易な什器、自由な配線が可能なフロアなど、機能や空間に柔軟性を持たせる整備手法を踏まえ、多様な空間構成が可能な施設とすることが考えられる。
- コ 広島県産の木材利用や、再生可能エネルギー、省エネ設備などの設備の導入を検討すること。
- サ 道路情報と合わせて、災害・防災に関する情報が確認・発信できる機能を持たせ、万一の災害に備え、災害が発生した場合に、一時的な避難場所として活用でき、災害時の食料・飲料水、毛布、燃料等を備える場所とすることが望ましい。
- シ 本施設は、広島県の「ひろしまサイクルおもてなしスポット」に登録されている。サイクリストの休憩施設としての利用を想定すること。詳しくは下記の広島県観光連盟のホームページを参照すること。
<https://dive-hiroshima.com/feature/cycling/?slug=cycling>
- ス 本施設において、本町が発行する電子通貨（地域通貨）である morica を取り扱い、来訪客が morica を利用して買い物ができるようにすること。
- セ 本施設の施設利用者の利便性向上に配慮し、建物内、建物周辺及び緑地等で利用可能な無料公衆無線 LAN サービス「HIROSHIMA FREE Wi-Fi」を本町で設置する。当該サービスの導入に伴う初期費用及び通信費は本町が負担する。アクセスポイント等の設置場所については、本町と協議を行った後に決定すること。
- ソ 本書において、具体的な仕様が記載されていない事項については、PFI 事業者の提案によるものとする。

4. 必須施設の基本条件

本項に示す施設は、計画策定にあたり、本施設に必ず整備しなければならない施設である。各施設の配置は PFI 事業者の提案に委ねる。

(1) 屋内施設（北側敷地）

北側敷地に本施設の主要機能を有する屋内施設を整備し、延床面積 2,190 m²程度を想定するが、道の駅の効果が高めるため、南側敷地等を活用する提案についても可能とする。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。ただし、整備形態（合築／戸建て）や、敷地内に立地する既存施設（JA 広島市戸河内支店、安芸乃国酒造等）の活用有無（存置／解体）については PFI 事業者の提案による。

ア 観光案内所、情報発信施設、会議室

道の駅の必須機能である道路情報を提供するとともに、本町の魅力を伝える拠点として、観光情報や地域情報を提供する施設とする。

また、森林・河川資源を活用した体験観光の受付機能を備え、外国人観光客への対応が可能な施設を想定する。

- (ア) 本町の魅力を発信する「情報発信拠点」として観光総合案内窓口を設置すること。
- (イ) 案内ブースやチラシの配架、タッチパネルディスプレイ等を用いた映像設備等の設置、地域・観光・産業等の紹介コーナーの設置に配慮して提案すること。
- (ウ) 渋滞、規制等の道路交通情報を提供するための 24 時間利用可能な道路情報提供コーナーを設けること。
- (エ) 会議室は、設置箇所・面積等を検討し、ニーズに応じて会議や研修、企画展、物産展等のその他の用途としてフレキシブルに利用できる多目的室を設置することが望ましい。
- (オ) 施設内あるいは近接した場所に 24 時間利用可能な公衆電話を設置すること。
- (カ) バスやタクシーの待合所として利用することを想定すること。

イ 飲食施設

複数の飲食店が集合し、座席を共有する飲食スペースとする。

町民の利用が多い平日はコワーキングや会議・交流が行えるスペースとして、観光客の利用が多い休日は家族で休憩が可能なスペースとしてフレキシブルに利用できるとともに、道路休憩施設としての利用も想定する。

また、デジタル掲示板等を設置することにより、バスやタクシーの待合所として利用できることも想定する。

- (ア) 座席は、100 席程度を備えることを基本とするが、採算性やニーズを考慮し、適切な整備面積や、飲食形式（複数の飲食店が集合し座席を共有するセルフサービス形式、レストラン形式、若しくは併設等）を提案すること。
- (イ) 厨房設備は、第 1 章第 11 節(3)条に示す飲食関連の 7 事業者が出店できる設計とすること。ただし、PFI 事業者が独自に事業者を誘致することにより、8 店舗

以上の計画とすることを可とする。

- (ウ) 大型観光バス等による大勢の来訪者にも対応可能な施設とすること。
- (エ) バスやタクシーの待合所として利用することを想定すること。
- (オ) 周辺観光地等へのテイクアウト利用を想定すること。
- (カ) 飲食施設に出店を予定する安芸乃国酒造については、厨房とは別に、醸造所が必要であることを考慮すること。既存の醸造所を活用するか、新設するかはPFI事業者の提案による。

ウ 特産品・加工品販売所、農産物直売所

地元の物産品・6次産業化商品、雑貨や工芸品、地元で生産・加工された農産物等を販売し、商品の品揃えや付加価値向上に努める施設とする。

- (ア) 町内及び県内産の農産物等を提供するための農産物等直売所・加工品販売所を設けること。
- (イ) 購買機能の親和性や商品管理の効率性を考慮し、連続した配置が望ましい。

エ 子育て支援スペース

遊具や絵本コーナー、親子の遊び場、交流スペース等の子育て支援に資する場所として、天候に左右されずに利用できる施設とする。

- (ア) ベンチや椅子などを適宜配置し、保護者が休憩できるよう配慮すること。
- (イ) 屋外遊び場やその他施設との連動性に考慮し、近接することが望ましい。
- (ウ) 必要に応じて、オムツ交換台、授乳専用個室、キッズコーナー、手洗い用のシンクを設けること。また、ベビーカーの貸し出しを想定すること。
- (エ) ニーズや採算性を考慮し、整備面積を検討すること。

オ トイレ

道路利用者の休憩施設として、「入りやすい・使いやすい」トイレに整備する。

- (ア) 本施設規模やニーズに応じて、大便器、小便器、洗面器、パウダーコーナー、多機能トイレ(男女共用も可能)の必要台数を備えること。なお、24時間利用可能とすること。
- (イ) 便器は水洗式とし、原則として全て洋式便座とすること。
- (ウ) オストメイト対応設備、ベビーコーナーを設けること。

カ 事務所・機械室

施設の維持管理、運営に必要な機能として整備する。

- (ア) 本施設の管理・運営に従事する従業員（地域商社職員約15名を含む）が使用する

る事務所を設けること。

(イ) 機械室は、一般来場者の動線や視界と交錯しないこと。

キ JA 金融窓口

町民が利用する金融窓口を想定している。

(ア) 金融窓口を設置し、40 m²程度の施設規模を想定すること。

(イ) ATM の設置を想定すること。

(2) 屋外施設（北側敷地）

北側敷地に次のような屋外施設を整備することを想定するが、南側敷地等を活用する提案についても可能とする。

ア 遊具施設

町内の子育て世帯はもとより、町外からも行楽の目的地として家族連れが安心して集える、多くの利用者でにぎわう遊び場とすること。

(ア) スロープや階段により立体的に回遊できるようにして、子どもたちの活発な遊びを促すような場所が想定される。

(イ) 複合系遊具のほか、子どもの冒険心を育み、登る、滑る、跳ねるといった全身を使って元気よく遊べるような遊具を適宜配置することが想定される。

(ウ) インクルーシブ遊具を採用するなど、障がい児等を含めた多様な利用者に配慮した遊具も設置することが望ましい。

(エ) 保護者が容易に子どもたちの状況を把握でき、各年齢の子どもたちが安全に施設を使用できる提案とすること。

(オ) 天候に左右されない利用を可能とするため、ひさし・屋根等を導入することが望ましい。ただし、屋根付き休憩スペースは必須とする。

(カ) 必要に応じて、当該施設内もしくは近接した位置に手洗い場を設けること。

(キ) ニーズを考慮し、整備面積を検討すること。

イ 駐車場

(ア) 『「道の駅」登録・案内要綱(国土交通省)』の要件を満たすこと。

(イ) 配置、駐車マス等は小型車 250 台（優先駐車スペースを含む）以上、大型車 5 台以上（セミトレーラーを含む）、自転車 20 台（自動二輪も利用可）以上とする。

(ウ) 優先駐車スペースから、駅舎までは屋根を設置するなど、同スペース利用者が雨等に濡れないように配慮すること。

(エ) EV 充電スタンドを設置すること。設置数は提案による。

(オ) タクシー乗降スペースを設けること。

(カ) 道路利用者にとって悪天候時の退避場所や災害時の避難場所などでの一時的な

利用を想定し、必要な機能を検討すること。

- (キ) 積雪時の除雪作業に配慮した照明等の設備配置を行うこと。
- (ク) 隣接するジュンテンドー等への動線に問題が生じないように配慮すること。

ウ イベント広場

本施設への集客や町民による多様なイベントに活用しやすく、多種多様な交流や、つながりが生み出されるような、誰もがゆったりと心地よい時間を過ごすことができる憩いの場となる広場とする。

- (ア) 屋内施設との連続性を考慮し、建物周辺に設けることが望ましい。
- (イ) イベント実施を想定し、キッチンカー等との親和性を考慮すること。

エ バス停留所（バス動線）

高速バス・町内バスの交通拠点とする。

- (ア) 安全かつ利用しやすい位置に、バスベイ及びバス停留所を設けること。
- (イ) 駐車場内の通行車両と動線を分けるなどの工夫により、高速バス・路線バスの定時性の確保に務めること。
- (ウ) バスが後退や切り返しをすることなく移動できる動線を確保すること。
- (エ) 冬季は、株式会社恐羅漢が運行するスキー客等が利用するシャトルバスが、本施設と恐羅漢スノーパークを往復することを想定すること。

オ バックヤード

- (ア) 十分なスペースを確保し、施設のスムーズな運用ができること。
- (イ) 顧客動線と搬入・搬出等バックヤード動線などの交差をなくすこと。

(3) 屋外施設（南側敷地）

豊富な自然と触れ合える環境を活かしたサービス等を提供する。

ただし、敷地内に立地する既存の道の駅「来夢とごうち」本館の活用有無（存置／解体）についてはPFI事業者の提案による。また、既存の公衆トイレは、存置し活用することを想定しているが、南側敷地の使い方に合わせて、敷地内の移設、改修、撤去等の提案を妨げない。

- (ア) 太田川が流れる立地や景観を活かした使い方を提案すること。
- (イ) 当該敷地が孤立することを避けるため、本施設全体において機能面での連携・相乗効果を図り、魅力的なサービス等を提供することにより、当該敷地を含む一体的な利用や回遊を促すことが望ましい。

(4) 上殿さくら公園

豊富な自然と触れ合える環境を活かしたサービス等を提供する。

- (ア) 桜の木が立ち並び、太田川が流れる立地や景観を活かした使い方を提案すること。
- (イ) 当該公園が孤立することを避けるため、本施設全体において機能面での連携・相乗効果を図り、魅力的なサービス等を提供することにより、当該公園を含む一体的な利用や回遊を促すことが望ましい。

5. 提案施設の基本条件

提案施設は、本町が整備することを期待する施設である。本施設に含めるか否かはPFI事業者の提案に委ねるが、例えば下記のようなものが考えられる。

- ・ 追加の物販施設
本施設の収益力向上や効用を高めるための物販施設として、独自の販売コンセプトに基づき、県内産だけでなく、県外や国外の複数ブランドの商品を取り揃えるセレクトショップ等を想定する。
- ・ コインランドリー・コインシャワー
スキーや登山の観光客等が帰りに立ち寄って利用するだけでなく、町民も利用できる施設。本施設に長居するきっかけとする。
- ・ レンタサイクル
ゆっくりと周辺の景観や自然を楽しむためのサービスを想定する。

ただし、提案施設の整備及び維持管理・運営に係る事業（以下、「提案施設整備運営事業」という。）は、以下の条件で実施するものとする。

- ア 提案価格に含まない提案施設整備運営事業は独立採算事業とし、当該事業に係る一切の費用はPFI事業者が負担すること。
- イ 提案施設整備運営事業による収入はPFI事業者の収入として算入することを認めるが、本事業と提案価格に含まない提案施設整備運営事業に関する収入及び支出は明確に区分すること。
- ウ 提案施設整備運営事業は、本事業との相乗効果が期待され、かつ、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において実施可能とするが、PFI事業者が事業提案書にて提案し、本町が許可した事業に限るものとする。
- エ 事業予定地において提案施設を整備する場合にあっては、提案価格に含まない提案施設を本施設と合築することは不可とし、提案施設の建設に必要な土地について、本町と事業用定期借地権設定契約等を締結し、本町に対し、当該土地賃料を支払うこと。
- オ 提案施設整備運営事業を行うことにより、本施設が本来有すべき機能やPFI事業者

が本来行うべきサービスに支障が出ないようにすること。

- カ 提案施設整備運営事業の終了時、PFI 事業者が提案施設整備運営事業を行うために設置した施設、設備、備品等がある場合は、運営期間終了後までに撤去するか、本町の施設として移転するかは、協議により決定する。

6. 自主運営事業の基本条件

自主運営事業は、本施設を活用した PFI 事業者の収益事業であり、PFI 事業者の自由な発想に基づき実施することを期待する事業である。実施については提案に委ねるが、例えば本施設の余剰容積を利用したミニショップ、施設周辺でのソフトクリーム店等の展開が考えられる。

ただし、以下の条件で実施するものとする。

- ア 提案価格に含まない自主運営事業は独立採算事業とし、当該事業に係る一切の費用は PFI 事業者が負担すること。
- イ 自主運営事業による収入は PFI 事業者の収入として算入することを認めるが、本事業と提案価格に含まない自主運営事業に関する収入及び支出は明確に区分すること。
- ウ 自主運営事業は、本事業との相乗効果が期待され、かつ、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において実施可能とするが、PFI 事業者が事業提案書にて提案し、本町が許可した事業に限るものとする。
- エ 自主運営事業を行うことにより、本施設が本来有すべき機能や PFI 事業者が本来行うべきサービスに支障が出ないようにすること。
- オ 自主運営事業を実施する場合にあつては、仮設テント等のイベント開催時等における一時的な設置は可能とするが、自主運営事業を専用とする施設・諸室等を整備しないこととし、本町に対し、当該自主運営事業の年間売上額の一部を使用料として支払うこと。当該使用料の算出方法は、提案に委ねる。

7. 防災・災害対応における基本条件

本事業における取組方針には「防災情報の発信と防災機能の充実」が含まれる。災害対応という観点から、一時的な避難者への対応を想定し、防災・災害対応機能を確保しておくこと。

第3章 新生道の駅における設計業務に関する要求水準

1. 業務の対象

本業務は、PFI対象施設を対象とする。ただし、PFI対象施設と一体的に実施することが妥当と判断される場合は、対象外の施設と一体的に設計を実施することとする。対象外の施設についてはPFI事業者が費用を負担し、要求水準は本業務と同様とする。

2. 業務の内容

- ア PFI 事業者の提案をもとに実施設計を行うこと。設計業務の実施は PFI 事業者の責任で行う。
- イ PFI 事業者は、自らの提案において必要となる現況調査（測量調査、地質調査、その他必要となる調査）を PFI 事業者の責任で関連法令に基づいて、必要な時期に適切に行うこと。
- ウ PFI 事業者は業務の進捗状況に応じて定期的に本町に報告を行うこと。
- エ 建築確認申請のほか、各種許認可の手続を事業スケジュールに支障がないように実施すること。また、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを本町に提出すること。

3. 手続書類の提出

PFI 事業者は各業務に着手する時は、業務実施工程表を提出して本町の承諾を受けること。設計業務が完了したときは、業務完了報告書を本町へ提出すること。

4. 設計図書の提出

PFI 事業者は、実施設計完了時には、下記に示す図書を本町に提出し、本町に内容の確認を受ける。提出時の体裁、部数については別途、本町が指示するところによる。

- ア 完成パース
- イ 設計図面（意匠図、構造図、設備図、その他関連図面）
- ウ 工事費内訳書
- エ 見積もり・積算資料
- オ 構造計算書
- カ 設備設計計算書
- キ 協議記録簿
- ク 設計報告書
- ケ 各種許認可手続きに必要な書類一式

5. 施設の配置計画

- ア 事業予定地全体として、利用者の安全性や利便性、各エリア（北側敷地、南側敷地、

- 上殿さくら公園) の相乗効果が図れるよう、各施設の配置等を工夫すること。
- イ 初めて施設を訪れる人々にとっても、周辺道路から施設を視認しやすく、賑わいを感じられるよう工夫すること。また、わかりやすい施設配置・空間構成とすること。
 - ウ 樹木の植栽を施すことにより、夏の日差しが強く暑い日でも運転に疲れた来訪者が木陰で休むことができるよう、配慮すること。
 - エ 建物からも緑地の魅力が感じられ、多様なイベントを開催しやすく、屋内と屋外が一体的に活用できる施設配置とすること。
 - オ 維持管理・運営段階を視野に入れた施設配置とすること。また、効率的なメンテナンス、ランニングコストの抑制、管理・運営のしやすさに配慮した計画とすること。
 - カ 魅力的な観光・産業振興拠点の形成に向けて、隣接地事業者との連携を想定の上、相互に利用しやすい動線を確保すること。
 - キ 施設利用者や従業員の車両、物品等の搬出入車両、ごみの搬出車両、バスの車両動線を考慮し、歩道と車道を明確に分離して、安全を確保した施設配置とすること。
 - ク 高齢者や障がい者、子ども等を含むあらゆる施設利用者にとって、安全、安心かつ快適に利用できるユニバーサルデザインに配慮した施設配置とすること。
 - ケ 避難経路は、簡明なものとし、法令等に定められた場合以外についても、二方向避難を確保し、施設利用者の避難に配慮すること。
 - コ 喫煙スペースは、屋外に1箇所、雨に濡れずに喫煙することが可能となるように設けること。また、受動喫煙防止の観点から、人の動線を避けるとともに、煙が建物内に入り込まないように施設との位置に留意して配置すること。

6. 動線計画

- ア 本町は、接続道路から事業予定地への車両出入口（小型車・大型車共に左折・右折進入及び左折・右折退出可能な出入口）として、国道 191 号側及び国道 186 号側それぞれに1箇所ずつ設けることを想定しているが、必ずしもこれに従う必要はなく、具体的な動線計画は提案に委ねる。ただし、紅葉時期等の行楽期において、本施設の車両出入口における車両滞留等により、国道 191 号、国道 186 号及び中国自動車道戸河内 IC 入口等で渋滞が起きないように計画すること。
- イ 歩行者の利便性を高めるため、敷地内を経由して南側敷地や上殿さくら公園（太田川親水護岸エリア）との往來を安全に行えるように、歩行者空間（敷地内通路）を計画すること。ただし、国道を横断する手段として歩道橋等の設置を計画する場合は、事前に本町と協議を行うこと。
- ウ 利用者の車両動線や物資の搬出入等の動線を考慮した上で、事業予定地内の歩車分離を明確にし、洪水等の災害時の避難や敷地内の高低差にも配慮して、安全性・快

適性を確保した計画とすること。

- エ 歩行距離や動線の円滑化など、歩行者の利便性・安全性にも配慮すること。
- オ 事業予定地内に、乗合タクシーの乗降場所とすることを考慮した計画とすること。
- カ 本施設に隣接するジュンテンドー等への動線に問題が生じないように配慮すること。

7. 建物の構造・耐震性能

本施設の構造計画は、以下の適用基準に基づいて計画し、建築基準法によるほか、日本建築学会諸基準、「2020年版建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省住宅局建築指導課他編集）」及び「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和3年）」等に準拠すること。なお、これらの基準等の見直しが行われた場合には、変更後の基準に準拠すること。また、本施設の計画に当たっては、広島県内垂直積雪量算定式及び各市町村基準垂直積雪量等一覧（広島県土木建築局建築課、令和2年1月1日施行）により、基準垂直積雪量を1.15mとして計画すること。

(1) 建築構造体の耐震安全性の分類

本施設における各施設の構造体耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和3年）」のⅡ類とする。

(2) 建築非構造部材の耐震安全性の分類

本施設における各施設の非構造部材の耐震安全性能分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和3年）」のB類とする。

(3) 建築設備の耐震安全性の分類

本施設における各施設の建築設備の耐震対策は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和3年）」の乙類とする。

8. 仕上げ計画

安芸太田町産木材を積極的に活用し、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても留意し、清掃や管理のしやすい施設となるように配慮すること。使用材料や断熱方法等を十分検討し、建物の長寿命化と維持管理・運営コスト削減に貢献するような工夫を図ること。

また、使用材料は健康等に十分配慮し、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に努めるとともに、建設時における環境汚染防止に配慮すること。仕上げ方法等の選定に当たっては、「建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部、平成18年）」に記載されている項目の範囲と同等以上であることを原則とする。

(1) 内部仕上げ（天井、床、内壁、扉及び窓等）

- ア 壁の仕上げ材は、全施設において劣化の少ない耐久性のある設えとすること。なお、消火器等については壁面に埋込むことを基本とし、突起物がないよう計画すること。
- イ 可動間仕切壁を設ける場合は、収納が容易（収納時は壁面に納める等、目立たぬよう工夫）で、たわみや緩み等の変形が生じにくく、かつ防音性に優れたものとする事。
- ウ 扉は、開閉時の衝突防止、突風対策措置を講ずること。
- エ 窓は、必要に応じて網戸を設置すること。
- オ ガラス面は、衝突防止に配慮すること。
- カ 床面は滑りにくい材料で仕上げる事。水等により濡れる可能性のある床面は、濡れても滑りにくい材料で仕上げる事。
- キ 汚れにくく、清掃が容易な仕上げとするよう配慮すること。
- ク PFI 事業者の負担で整備を行う部分がある場合は、本町の負担で整備を行う部分（サービスの対価に含まれる部分）と区分して計画すること。
- ケ 環境にやさしい自然素材として、内装材に木材を積極的に使用すること。
- コ 出入り口等のガラス面で衝突のおそれのある部分は、衝突防止、飛散防止の安全対策を行うこと。

(2) 外部仕上げ

- ア 外壁の仕上げは、意匠性、快適性、コスト、メンテナンス性等を考慮の上、本施設に適したものを提案すること。
- イ 歩行者等通路は、降雨、降雪、凍結等による歩行者等の転倒を防止するため、濡れても滑りにくいものとする事。
- ウ 屋根及び外壁は断熱・遮熱の対策を講じること。
- エ 漏水を防ぐため、屋根及び地下の外壁面について十分な防水を講じること。特に、排水しにくい平屋根部分、空調ダクト、供給管等の周囲とのジョイント部分、雨樋と付帯の排水管及び階間のシール部分等は、漏水を防止する措置を講じること。
- オ 大雨や台風等の風水害、雪害による屋根及び外壁の変形、剥落、漏水がないように計画すること。
- カ 室内環境の快適性に対する配慮として、必要に応じて、窓等には日射を遮蔽するための対策を講じること。
- キ 周辺地域に対して、日光の反射による障害を与えないよう対策を講じること。
- ク 換気口や換気ガラリについては、風、雨、雪の吹込み防止の対策を講じること。
- ケ 鳥類、鼠類、虫の侵入や棲みつきを防止するため、窓に網戸の設置、換気口への防虫網の設置等の対策を講じること。
- コ 雨樋やルーフトレインを設置する場合は、最大降水量、屋根面積等を考慮した数及

- び径とし、余裕ある排水能力を確保すること。
- サ 過大な日射の進入を防ぐため、必要に応じて、窓等の日射遮断について考慮すること。農産物等の商品に過大な日光が当たらないようにすること。
- シ 結露水の処理について考慮すること。
- ス 敷地環境を踏まえた積雪対策を適切に行うこと。

9. 設備計画

(1) 一般事項

- ア 自然採光の利用、節水器具の採用、リサイクル資材の活用等、省資源、省エネルギー、ランニングコスト、メンテナンス性、設備更新の容易さ等を考慮した計画とすること。
- イ 地球環境及び周辺環境に配慮した計画とし、燃焼時に有害物質を発生しないエコマテリアル電線の採用を積極的に行うこと。
- ウ 2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロ（カーボンニュートラル）を目指すことを踏まえて太陽光発電システム、蓄電池や電気自動車等の急速充電器の設置など、省エネ、再エネに配慮した設備を計画すること。また、ZEB化についても検討を行うこと。
- エ 太陽光、風力などの再生可能エネルギーの活用といった環境配慮型設備の利用に取り組むこと。
- オ 建物内の温度、湿度及び照度をコントロールできるようにすること。ただし、ランニングコストの削減のため、施設特性等の機能面に加えて環境的な配慮からも、必要な箇所に必要な空調管理が可能となる計画とすること。
- カ 主要機器は原則として屋内設置とすること。
- キ 風水害、雪害、落雷、断水、停電及び大火等の災害を考慮して計画すること。
- ク 光熱水費については、本施設のうち観光案内所・情報提供施設・会議室、特産品・加工品販売所、農産物直売所（バックヤード含む）、飲食施設、JA金融窓口に係る光熱水費を区分して把握するため、それぞれの施設に子メーターを設置すること。
- ケ 設備機器の更新、メンテナンス及び電気容量の増加等の可能性を踏まえ、受変電設備、配電盤内に電灯、動力の予備回線を計画すること。
- コ 必要に応じて凍結防止対策を講じること。

(2) 電気設備

- ア 照明
 - (ア) 各施設の利用形態・空間に応じた適切な照明計画とするとともに、自然採光も有効活用しながら計画すること。
 - (イ) 施設環境や最新技術による省エネに十分配慮し、高効率型器具、省エネルギー型器具（省エネルギーセンサーや人感センサー付きの器具等）等の製品や容易に交

換ができる製品を採用するよう配慮し、入手が難しい電球及び器具は使用しないこと。

- (ウ) 非常用照明、誘導灯(バッテリー内蔵型)等は、関連法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。
- (エ) 原則、LED照明とすること。
- (オ) 照明装置には、必要に応じて電球等の破損による破片の飛散を防止する保護装置を設けること。ただし、電球等の取り替えや清掃が容易にできるよう工夫すること。
- (カ) 各諸室にて操作できるものとするが、事務室においても一括管理ができるようにすること。

イ 受変電設備

- (ア) 受変電設備は、メンテナンスしやすいように配慮すること。
- (イ) 引き込み柱からの配管配線については周辺景観に配慮すること。
- (ウ) 電気負荷容量は施設の電気機器や電気器具の同時利用を鑑みて支障のないよう設定すること。
- (エ) 事務室等には、各施設の使用電力量(一般照明、空気調和設備等による使用電力を含む。)を簡易に確認できるようにすること。

ウ 非常用電源装置設備

- (ア) 災害時に本施設内の観光案内所・情報提供施設・会議室、飲食施設の客席部、トイレ(給水ポンプを含む)、その他PFI事業者の提案による一時避難場所とするスペース等の災害対応に必要な施設に対し、3日間程度稼動を維持できる非常用電源装置設備を設置すること。
- (イ) スマートフォン等の情報通信機器の充電にも対応できるようにすること。

エ 電話・テレビ受信設備

- (ア) 施設内の連絡及び外部との通話ができる電話及びテレビ放送受信設備の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。電話はダイヤルイン方式とし、本施設内の各諸室相互に発信・受信ができるものとする。
- (イ) 施設利用者が24時間利用可能な電話(公衆電話または特殊簡易公衆電話)を設置すること。設置箇所は、24時間利用可能な施設内あるいは近接した場所とし、具体的な位置は設計段階にて本町に確認すること。

オ 配電線路・通信線路設備

- (ア) 電力・電話回線の引込み及び外構に供する配管配線を設置すること。
- (イ) ネットワーク技術の革新に対応する配線交換の容易な設備を設置すること。
- (ウ) 配線仕様は、提案時点の最新のもので考えること。

カ コンセント設備

- (ア) 建築設備設計基準(※)及び施設の用途に応じて必要となるコンセント数を設置すること。
※国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等が官庁施設の営繕を実施するための基準として制定したもの。
- (イ) 共用部分は、清掃等に支障のないよう適切な箇所に設置すること。
- (ウ) 外構部(建物外壁部も含む)には、維持管理上必要な電源を適切に確保すること。
- (エ) イベント広場及び屋根付きイベント広場でのイベントの開催時等に使用することができる屋外コンセント(鍵付き防水タイプ)を設置すること。

キ 放送設備

- (ア) 施設内の連絡、呼び出し、BGM用として放送設備を設けること。
- (イ) 事務室より全館及び各施設単位、各諸室単位での放送を可能とする設備とすること。
- (ウ) 消防法等関係法規に基づき非常放送設備を設置すること。

ク 緊急通報設備

- (ア) 多機能トイレに、施設利用者の異常事態の発生を外部に知らせるための設備(表示窓の点灯及び音等により知らせる設備)を現地及び事務所に設け、迅速な対応が取れるようにすること。
- (イ) 緊急事態時において、各諸室から事務室等に即座に連絡がとれるよう通信システムを構築すること。特に、火災発生時には、発報施設から、自動的に本施設全体に緊急放送が流れる設備(非常用放送設備)を整備すること。

ケ 警備設備

- (ア) 警備システムは、機械警備を基本とし、本公共施設全体の防犯・安全管理上、監視カメラを必要な箇所に設置し、監視モニター(長時間録画機能付)による一元管理を行う等、一体的に管理できるように整備すること。
- (イ) 監視カメラによる映像は、事務室等でモニターにより常時監視が可能な状態と

すること。

- (ウ) 機械警備システムは、各施設それぞれの管理区分を考慮して計画すること。
- (エ) 建造物侵入や火災などの異常発生に関する情報が、警備会社に通報され、迅速に対応できるような契約とすること。

(3) 機械設備

ア 空調設備

- (ア) 各施設の具体的な空調（冷暖房）設備の設置箇所と仕様は、PFI 事業者の提案によるものとする。
- (イ) 諸室の空調設備は、その用途・目的に応じた空調システムを採用し、適切な室内環境を確保すること。ゾーニングや個別空調の考え方について、最適なシステムを提案すること。
- (ウ) 各諸室にて操作できるものとするが、事務室においても一括管理ができるようにすること。
- (エ) 省エネルギー、環境負荷低減に配慮した空調方式の採用に積極的に取り組むこと。
- (オ) 可能な限り、諸室の静音環境を保つような設備計画に努めること。
- (カ) 厨房の空調設備の計画に当たっては、天井等が結露しないよう工夫すること。

イ 換気設備

- (ア) 諸室の換気設備は、その用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス対応に十分配慮すること。
- (イ) 換気扇を設ける等、各諸室においても十分な換気（湿気・結露対策）ができるよう配慮すること。
- (ウ) 外気を取り込む換気口には、汚染された空気の流入を防ぐため、フィルター等を備えること。なお、当該フィルター等は、洗浄、交換、取り付けが容易に行える構造のものとする。
- (エ) 換気設備を設け、空気環境の測定基準に則した対策を行うこと。
- (オ) 各諸室にて操作できるものとするが、事務室においても一括管理ができるようにすること。
- (カ) 可能な限り、諸室の静音環境を保つような設備計画に努めること。
- (キ) 厨房の換気設備の計画に当たっては、天井等が結露しないよう工夫すること。

ウ 排煙設備

建築基準法に基づき設置すること。

エ 給水・給湯設備

- (ア) 給水設備は直圧方式とし、災害発生時にも損傷しないよう、性能や設置位置等に配慮すること。
- (イ) 全ての水栓で湯を使用できるようにすること。ただし、維持管理のみに使用する水栓は除く。
- (ウ) 給湯方式は、湯の用途、使用量を考慮し選定すること。
- (エ) 環境や省エネルギーに配慮した高効率な給湯設備とすること。

オ 排水設備

- (ア) 敷地内排水方式は雨水・汚水分流式とすること。
- (イ) 汚水及び雑排水は、適切に下水道に接続すること。なお、排水に関しては、自然勾配によることを基本とし、ポンプアップはできる限り行わないこと。なお、必要に応じて、管理者である本町と協議等を行うこと。
- (ウ) 十分な臭気対策を行うこと。
- (エ) 厨房では、必要に応じて、グリーストラップ等の阻集器を設けること。グリーストラップは防臭蓋とし、床面の水や砂埃等が流入しない構造とすること。

カ 衛生設備等

- (ア) 衛生設備は、清掃等の維持管理が容易な器具・機器を採用すること。
- (イ) 衛生器具類は、子どもや高齢者及び障がい者にも使いやすく、かつ、節水型の器具を採用すること。
- (ウ) バリアフリートイレは、高齢者及び障がい者が使いやすい仕様とすること。
- (エ) トイレの衛生対策、特に臭気対策には万全を期すこと。
- (オ) トイレに設けるすべての衛生器具は、各設置場所の利用方法に適したものとし、手指を触れずに操作可能なものとする（温水便座を除く）。

キ 消火設備等

消防法等関係法規に基づき設置すること。

ク 厨房設備

PFI事業者提案により、飲食施設に厨房設備を設置すること。

10. 基盤設備

(1) 整地

- ア 本施設の地盤高は、国道 191 号の道路高を基にすること。
- イ 地質調査等は、必要に応じて PFI 事業者が行い、その結果を踏まえ、必要な軟弱地

盤対策を行うこと。対策費は、本事業の事業費において工事を行なうこと。

- ウ 軟弱地盤策について、工法は PFI 事業者提案によるものとするが、予測可能な挙動に対して、建築物、その他各施設の機能が損なわれないよう対策を行うこと。

(2) 雨水排水

- ア 雨水を十分に処理する能力のある排水溝又は暗渠を設けること。
- イ 排水先は本町管理の排水路とする。なお、必要に応じて、管理者である本町と協議等を行うこと。

(3) 植栽

- ア 施設と調和する緑化に努め、環境及び景観の向上を図ること。
- イ 樹種については、周辺環境に調和するものとし、景観や通行者等の安全、将来的な維持管理のしやすさに配慮した樹種を選定すること。

(4) 電気設備（外灯）

- ア 本施設内において、適宜外灯を設置すること。
- イ 交通の円滑化や事故を防止するため、適切な照度を確保すること。
- ウ 外灯は自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- エ 外灯の設置に当たっては、周辺農地の作物への光害を生じさせることのないよう配慮すること。

(5) 安全施設

- ア 地震等の自然災害発生時や非常時において安全性の高い施設とするほか、火災時の避難安全対策や浸水対策、強風対策及び落雷対策に十分留意すること。
- イ ガラス窓のある開口部については、飛散防止フィルムを貼る等により、ガラスが割れにくくするとともに、割れた際の安全性に十分配慮すること。
- ウ 子どもの利用やイベント時の状況等を想定し、屋上、吹き抜け、階段をはじめ、転落防止等の安全対策に十分配慮すること。日中の不審者対策や夜間等における不法侵入を防止する等、施設の保安管理に留意した計画とし、施錠装置は全諸室に設けること。
- エ ドア、窓、シャッターについては、「防犯性能の高い建物部品目録」（防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議（国土交通省、警察庁ほか））を参考に、防犯建物部品を積極的に採用すること。
- オ 必要に応じて、防犯上、適切な照明設備を設置すること。

(6) 案内・サイン

- ア 施設案内のためのサインを適宜設置すること。
- イ 安全性に配慮した素材、形状とするとともに、設置位置についても通行者等の安全に配慮した位置とすること。
- ウ 周辺環境・景観に調和したデザインとすること。
- エ 日本語での表記を基本とするが、外国人等の利用を考慮し、案内・サイン等の主要部分には英語を併記すること。
- オ 案内板・サイン等に使用するピクトグラム記号は、「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）を参考とすること。
- カ 施設の主要箇所に視覚障がい者や聴覚障がい者等に配慮した文字情報や、必要に応じて音声による案内設備を設置すること。

※案内・サインについては、令和3年度に地域商社が整理した「安芸太田町における観光サイン等の多言語化整備プラン」を参考にすること。

(7) 敷地内舗装

- ア 歩行者通路は、雨天時にも滑りにくい仕様とすること。
- イ 歩行者通路に水溜りなどができないよう、適切な排水処理を施すこと。
- ウ 周辺環境に調和した素材・デザインとすること。
- エ 駐車場、車道、歩行者通路について識別しやすい仕様とすること。また、視覚障がい者に配慮し、点字ブロックを適切に設置すること。

(8) その他

業務に必要な駐車スペース、搬入口を設けること。

11. 法令手続支援

- ア PFI 事業者は、業務実施にあたり必要となる各種法令手続について、各関係団体と調整の上、調査・申請・届出・協議等を実施すること。
- イ 各種法令手続等に係る費用は本事業の事業費に含めること。

12. 留意事項

(1) 関係機関との協議

- ア 法令等に関する協議、上下水道、電気、通信等のインフラとの接続、搬入路の設置位置及び雨水排水等の流末の設定等に当たっては、PFI 事業者が関係機関との協議・調

整等を行うこと。

イ 関係機関等との協議では、本町はPFI事業者へ必要な支援等を行う。

(2) その他の留意事項

PFI事業者は、本町へ定期的に状況報告を行い、事業スケジュールに支障がないよう協議を行いながら業務を進めること。

第4章 既存施設の解体業務に関する要求水準

1. 業務の対象

この既存施設の解体は、本事業において PFI 事業者により解体の提案があれば可能とするもので、解体を義務けるものではない。既存施設を残置・改修し、他の用途として活用することも可とする。

本業務は、事業予定地に位置する建築物・建造物等を対象とし、必要に応じて基礎、上屋（上屋内残置物を含む）、設備配管類、舗装、側溝、樹木及び植栽等の解体撤去を行う。具体的な内容については PFI 事業者の提案に委ねる。

2. 基本条件

- ア PFI 事業者は、その提案に基づき、本事業予定地内に現存する既存施設及び付属物の解体撤去を行うこと。
- イ 準拠すべき法令、基準、本書等を満たす設計とすること。
- ウ 解体設計業務着手に先立ち、実施体制及び詳細工程表を含む解体設計業務計画書（解体及び撤去設計、各種調査及び申請等に関する業務含む。）を本町に提出し確認を得ること。
- エ 対象となる既存施設について、必要な事前調査を実施すること。
- オ 関係機関と十分協議した上で、適切な業務期間の設定を行うこと。また、既存事業者が営業休止にならないよう計画し、必要に応じて、工期中の仮設店舗の建設も検討すること。

3. 解体撤去業務

- ア 解体撤去にあたっては、近接する建物での生活や業務に支障を与えないよう配慮し、騒音・振動や悪臭・粉塵の飛散、地盤沈下、搬出入車両の交通問題等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な予測と状況把握及び対策を行うこと。
- イ 解体撤去期間中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、PFI 事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。
- ウ 適切な工程計画を立て、解体撤去期間のすべてにおいて、周辺住民に工事内容等を掲示板等で周知させること。
- エ 解体撤去により発生した廃棄物等については法令等に定められた方法により適切に処理、処分するとともに積極的に再生資源利用を図ること。

4. 申請業務等

- ア PFI 事業者は、解体及び撤去に伴い必要となる各種申請等を行うこと。
- イ 申請業務においては、申請に伴う各関係機関との協議、お知らせ看板の設置、近隣

説明等を行うこと。

ウ 解体及び撤去に関し、申請等に用いた資料及び各関係機関より受領した資料は、とりまとめて本町に提出すること。

エ 申請等に必要となる各種手数料はPFI事業者の負担とすること。

第5章 新生道の駅における建設・工事監理業務に関する要求水準

1. 総則

(1) 業務の対象

本業務は、PFI 対象施設を対象とする。ただし、PFI 対象施設と一体的に実施することが妥当と判断される場合は、対象外の施設と一体的に整備を実施することとする。対象外の施設については PFI 事業者が費用を負担し、要求水準は本業務と同様とする。

(2) 業務の内容

PFI 事業者は、設計図書に基づいて本事業施設の建設工事を行うこと。以下に着工前、建設期間中、竣工に際する業務、工事監理業務内容を述べる。

建設業務・工事監理業務は、本施設の建設及び工事監理を确实かつ安全に行うものである。併せて、建設に必要な事前調査業務（各種測量調査、関係機関との調整）及びその他関連業務（各種申請、手続等）を含むものとする。

(3) 着工前業務

- ア 建設工事に必要な各種申請等の手続は、事業スケジュールに支障がないように実施するものとする。また、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを本町に提出すること。
- イ 施工の具体的な計画を定めた施工計画書（工事实施工程表、建設業法に基づく施工体制台帳に係る書類及び施工体制図、要求水準確認計画書、その他施工計画において必要な事項等）を、本町の承諾を得たうえで、工事着工予定日の前日までに本町に提出すること。
- ウ 工事に着手しようとする場合は、工事着工届を提出し本町に確認を受けること。
- エ 建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行及び安全を確保すること。

(4) 建設期間中業務

- ア 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画書に従って施設の建設工事を実施するものとする。
- イ 本町が要請したときは、PFI 事業者は、工事施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また、本町は工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ウ 工事中の安全対策及び地域住民との調整等は、PFI 事業者において十分に行うこと。
- エ PFI 事業者は、工事完了時には工事記録を整備して、現場で本町の確認を受けること。
- オ 建設業務の期間は、開業に間に合わせるように PFI 事業者が計画すること。具体的

な期間についてはPFI事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

カ 既存の道の駅敷地内及び周辺の既存店舗等の営業に支障をきたさないこと。

(5) 建設・工事監理業務の実施体制

ア PFI事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うこと。

イ PFI事業者は、建設業務を統括する建設業務責任者1名及び工事監理業務を統括する工事監理業務責任者1名を配置するとともに、1級建築士などの必要な資格を有する担当技術者を配置すること。

ウ 本町への完了報告は工事監理者が行うものとする。

(6) 竣工業務

ア 建築物に関する完了検査等、必要な手続業務等を事業スケジュールに支障がないように実施すること。

イ 工事完了後、本町に完了届を提出して本町の検査確認を受けること。また、施工完了後、各種設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。

ウ 本町の検査確認後、所有権移転及び不動産登記に必要な手続業務を事業スケジュールに支障がないように実施すること。

2. 基本条件

(1) 建設業務の基本条件

ア 事業契約書に定める期間内に本施設の建設工事を完了させること。また、事業契約書に定められた本施設の建設工事履行のために必要となる業務は、PFI事業者の責任において実施すること。

イ 建設に当たって法令等に基づく許可・届出等及び関係機関等との協議はPFI事業者が行うこと。

(2) 工事監理業務の基本条件

建設業務が、法令等や実施設計に基づき適正に実施され、事業スケジュールに支障なく、安全かつ正確に進捗していることを確認すること。

3. 建設業務・工事監理業務共通の要求水準

(1) 着工前の要求水準

ア PFI事業者は、着工前の事前調査等を十分に行い、工事の円滑な進行及び安全を確保すること。

イ 着工予定日までに、品質計画、施工の具体的な計画を定めた施工計画書（工事実施

工程表、建設業法に基づく施工体制台帳に係る書類及び施工体制図、要求水準確認計画書、その他施工計画において必要な事項等）を本町に提出し承諾を得ること。

また、PFI 事業者は必要な各種申請等の手続を事業スケジュールに支障がないように実施し、必要に応じて各種申請等の写しを本町に提出すること。

ウ 工事に着手する場合は、着工届を提出し本町の承諾を得ること。

(2) 施工中の要求水準

ア PFI 事業者は、法令等や工事の安全等に関する指針等を遵守し、実施設計図書及び施工計画書に従って施設の建設工事を実施すること。

イ PFI 事業者は、業務の進捗状況に応じて、本町に対し定期的に状況報告を行い、本町と協議しながら業務を進めること。

ウ 本町は、PFI 事業者が行う工程会議に立ち会う場合がある。また、工事現場での施工状況の確認を随時行うことができるものとする。

エ 本町は、必要に応じて、追加の資料の提出を求めることができるものとする。

(3) 完了時の要求水準

ア PFI 事業者は、自己の責任及び費用において、施設の完了検査及び各設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。本町は、PFI 事業者が実施する完了検査及び各設備の点検・試運転に立ち会うことができるものとする。

イ PFI 事業者は、完了届を本町に提出し、本町の立会いの下で完了確認を実施すること。

ウ 本町が完了確認及び要求水準確認記録の確認を行った結果、本施設が要求水準を満たしていないことが明らかになった場合には、本町は、PFI 事業者に対し是正又は改善を求めることができるものとする。その場合、PFI 事業者は、是正又は改善を行うこと。なお、当該是正又は改善にかかる費用は、PFI 事業者が負担すること。

エ PFI 事業者は、本町から施設の完了確認書を受領した後、施設の所有権を本町に移転する手続を行い、本町に施設を引き渡すこと。

4. 建設業務の要求水準

(1) 建設工事

ア 関連法令等を遵守すること。

イ 最新の公共建築工事標準仕様書（国土交通省）に基づくこと。

ウ PFI 事業者は、建設業法に基づく施工体制台帳に係る書類及び施工体制図を作成し、本町へ提出すること。

エ PFI 事業者は、「建築」、「設備」、「土木・外構」の区分ごとに出来高比率を記入した工事実施工程表を作成し本町に提出すること。なお、区分ごとに月間工程表を作成

- し、前月末日までに本町に提出すること。
- オ PFI 事業者は、出来高による進捗状況報告書及び要求水準確認記録を毎月月末に本町に提出すること。
- カ PFI 事業者は、工事現場に工事記録を常備すること。

(2) 使用材料の詳細に係る確認

PFI 事業者は、建設資材、内装資材等について、材料の色、柄、表面形状等の詳細に係る内容を、本町に提出し承諾を得ること。調整の必要が生じた場合は、本町と協議すること。

(3) 申請及び届出

PFI 事業者は、工事の完了及び供用開始に必要な申請及び届出を行うこと。

(4) 竣工図書の作成

竣工図書は、建設工事完了時の状態を明瞭かつ正確に表現したものとし、竣工後に本町に提出すること。竣工図書の内容は以下に示すものを基本とし、部数や体裁等については、別途、本町が指示する。

- ア 工事記録写真
- イ 竣工図（土木・外構）
- ウ 竣工図（建築）
- エ 竣工図（電気設備）
- オ 竣工図（機械設備）
- カ 竣工図（什器・備品配置表）
- キ 什器・備品リスト
- ク 什器・備品カタログ
- ケ 完了調書
- コ 完了写真
- サ 設計及び建設・工事監理業務に係る要求水準書との整合性の確認結果報告書
- シ その他必要書類
- ス 上記のすべての電子データ

(5) 施設の保全に係る資料の作成

保全に係る資料は、施設及び施設が備える機器等の維持管理、運営に必要な一切の資料（メーカーの保証書、官公庁届出書類等）とし、竣工後、本町に提出すること。

(6) 施工写真

- ア PFI 事業者は、着工前、施工中及び完了時の写真を撮影すること。撮影枚数は、別途、本町が指示する。なお、撮影した写真は、本町が認めた公的機関の広報に無償で使用することができるものとする。この場合において、著作者名を表示しないことができるものとする。また、PFI 事業者は次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ本町の承諾を得た場合は、この限りでない。
- イ 着工前、施工中及び完了時の写真を本町の承諾なく、公表すること。
- ウ 着工前、施工中及び完了時の写真を本町の承諾なく、他人に閲覧、複写又は譲渡すること。

(7) 施工中の排水方法

現場にて発生する濁水は、関係機関と協議の上、法令等に則った排水方法とし、必要な対策を講じること。

(8) 工事に必要な電気、水道、ガスの調達

PFI 事業者は、建設工事期間中に必要な工事用電気、水道、ガス等は自己の責任において調達すること。なお、費用については事業費に含むものとする。

(9) 工事監理の要求水準

- ア PFI 事業者は、建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者を配置すること。本町が必要があると認め、立ち入り検査を行う場合は、工事監理者が立ち会うこと。
- イ 工事監理業務の内容は「(旧) 四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約書」に示される業務とし、建築工事監理業務委託仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部令和3年改定）、工事監理ガイドライン（国土交通省）に準拠して実施すること。
- ウ 工事監理業務責任者は、工事監理報告書を作成し、毎月月末に本町に状況報告を行うこと。また、本町が必要に応じて工事現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じること。

5. 留意事項

- ア PFI 事業者は、着工前に近隣住民に対して適切な情報の提供及び説明を行い、工事の円滑な進行と近隣住民の安全を確保すること。また、PFI 事業者は近隣への対応について、事前及び事後に、その内容及び結果を本町に報告すること。
- イ PFI 事業者は、工事に伴う近隣の生活環境、農作業への影響（車両の交通障害、騒音・振動、粉塵等）への対策を行うこと。PFI 事業者の責めに帰すべき事由による近隣の生活環境、農作業への悪影響に係る損失補償の費用は、PFI 事業者の負担とする。
- ウ 工事や工程の工夫等により、工期の順守と短縮を図ると共に、適時近隣に周知して

作業時間に関する了解を得ること。

- エ 本町と PFI 事業者は、本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務について協議を行うことを目的とする設計・建設協議会を定期的を開催すること。

第6章 新生道の駅における開業準備業務に関する要求水準

1. 総則

(1) 業務の目的

開業準備業務は、新生道の駅の開業を円滑かつ安全に迎えられるよう必要な準備を行うことを目的とするものであり、PFI事業者は、開業に向けて既存施設からの移転・引越や広報、開業記念行事等への実施に必要な協力をすること。

(2) 業務の対象

本業務は、本施設（必須施設及び提案施設）を対象とする。

(3) 業務の内容

PFI事業者は、開業までに適切な準備期間を確保し、開業後、円滑に業務が開始できるよう、以下の業務を行い、十分な準備を行うこと。また、開業準備に関して開業準備計画書（案）を作成し、開業1年前を目途に本町へ提出すること。

- ア 開業準備業務
- イ 広報・開業記念行事等実施業務
- ウ 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

(4) 開業準備業務の期間

令和9年1月～令和9年3月

(5) 実施体制

PFI事業者は、施設全体が円滑に開業できるよう開業準備業務責任者1名を配置すること。

(6) 基本条件

- ア 開業準備業務の区分
 - (ア) 開業準備業務（各種マニュアルの整備等）
 - (イ) 広報・開業記念行事等実施業務
 - (ウ) 開業準備期間中の本施設の維持管理業務
- イ 開業準備業務計画書の作成・提出
 - (ア) PFI事業者は、本書及び提案内容に基づき、開業準備業務計画書（案）を作成し、本町に提出し承諾を得ること。
 - (イ) 開業準備業務計画書（案）は、開業予定年月日の1年前までに提出すること。
 - (ウ) 開業準備業務計画書（案）は、業務実施体制、開業準備業務の実施内容のほか、

開業までの準備が円滑に進むよう実施工程、項目、手順等を記載すること。

ウ 要求水準確認記録の作成・提出

PFI事業者は、開業準備業務が適切に要求水準を達成しているかを確認の上、要求水準確認記録を作成し、開業準備業務が終了した月の翌月10日までに本町に提出して確認を受けること。

エ 設備（空調設備、衛生設備等の建築設備を除く）、什器、備品等の準備

(ア) PFI事業者は、空調設備、衛生設備等の建築設備を除く開業に必要となる設備（以下「開業設備」という。）、什器、備品等を準備すること。

(イ) 開業設備、什器、備品について、開業設備・什器・備品台帳を作成し、本町へ提出すること。

(ウ) PFI事業者の負担で準備した開業設備、什器、備品はPFI事業者が所有する。

2. 開業準備業務の要求水準

ア 開業準備業務責任者は、本町と開業準備業務について定期的に協議を行うことを目的とする開業準備協議会を開催すること。

イ 開業準備業務責任者は、個人情報保護マニュアル、危機管理マニュアル、運営マニュアル等本事業の実施に当たって必要なマニュアルを作成し、開業の60日前までに本町に提出し承諾を得ること。作成したマニュアルは、供用開始までに従業員に周知徹底を図ること。

ウ 各種マニュアルを変更する場合は、本町と協議を行い承諾を得ること。

エ PFI事業者は、開業準備記念行事及び内覧会の開催までに、各業務担当者に対して業務内容や安全管理、接客対応等、業務上必要な事項について教育訓練を行い、開業後、円滑な運営を実施すること。

オ 従業員の就業規則及びサービス規程を定め、本事業の適切な運営に努めること。

3. 広報・開業記念行事等実施業務の要求水準

(1) ホームページ等の開設

ア 開業の1ヶ月前までに、本施設のホームページ等を開設し、管理・運営すること。

イ 使用する言語は日本語を基本とするが、訪日外国人等の来客にも配慮すること。

ウ 記載内容やデザインはPFI事業者の提案によるものとし、開業の2ヶ月前までにホームページ等の内容を本町に提出すること。

(2) パンフレット・ポスター等広告媒体作成

ア パンフレット・ポスター

- (ア) 開業の2か月前までにパンフレットを作成すること。
- (イ) 使用する言語は日本語を基本とするが、訪日外国人等の来客にも配慮すること。
- (ウ) 記載内容やデザインはPFI事業者の提案によるものとし、開業の4か月前までにパンフレット・ポスターの内容を本町に提出すること。
- (エ) ポスターは、開業までに町内の主要な公共施設に掲示するとともに県内、首都圏において積極的に掲示を依頼すること。なお、具体的な送付先は本町と協議して決定すること。

イ その他の広告媒体

PFI事業者は、ソーシャルネットワークサービスの活用や各種交通機関等への広告など、効果的に本施設を周知する手法の採用に努めること。

(3) 開業記念行事等の実施

- ア PFI事業者は、本町が実施する町民や本町関係者等を対象とした開業記念行事の支援を行うこと。また、PFI事業者は開業記念行事に併せて本施設の内覧会を実施すること。なお、開業記念行事の開催日は、令和9年4月上旬を基本とし、PFI事業者と本町及び関係者との協議を経て決定する。
- イ 具体的な内容はPFI事業者の提案によるものとするが、開業の6か月前までに本町に開業記念行事及び内覧会の業務計画書を提出し、本町の承諾を得ること。
- ウ 開業記念行事及び内覧会等の招待者の選定は、本町と協議すること。
- エ PFI事業者が開業記念行事等に招待する者に対する費用はPFI事業者が自ら費用を負担すること。なお、本町が招待する関係者（国道管理者、広島県その他関係者等）の費用についてはPFI事業者が負担する必要はない。
- オ 内覧会では、施設内にスタッフを配置し、施設の説明や誘導を行うこと。

4. 開業準備期間中の本施設の維持管理業務の要求水準

施設の所有権を本町に移転してから開業前日までの期間、施設の清掃を行う等、維持管理を適切に行うこと。

第7章 新生道の駅における維持管理業務に関する要求水準

1. 総則

(1) 業務の目的

本施設の開業から事業終了までの間、施設の保全を基本として、施設の機能、性能及び状態を適切に維持管理することを目的とし、道路利用者の交通の安全、快適な休憩、地域の活性化、及び災害時発生時や事故・火災等非常時の対応活動等が円滑に実施できるよう、施設や設備を維持するものとする。

また、省資源、省エネルギーを図るなど、ライフサイクルコスト（LCC）、環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。また、故障等によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努めること。

PFI 事業者はこの要求水準書に加え、「建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官庁官庁営繕部監修、以下「保全業務共通仕様書」という。）」（最新版）に準じて業務を行うこと。

(2) 業務の対象

本業務は、本施設における PFI 対象施設を対象とする。

(3) 業務の内容

PFI 事業者は、本施設の開業から事業期間終了時まで、本施設の利用者及び従業員が、安全かつ快適に利用するため、本施設の機能及び性能が本書に示す要求水準を満たすように維持管理すること。

維持管理業務の区分は、次のとおりとする。

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 清掃業務
- エ 外構維持管理業務
- オ 警備業務
- カ 什器備品管理業務
- キ 図面・記録等管理業務
- ク 防災備蓄用倉庫管理業務
- ケ 植栽管理業務

また、維持管理業務は、以下に配慮して実施すること。

- ア 施設の効率的な維持管理に努めること。
- イ 各施設は安全、快適かつ衛生的な状態を維持すること。
- ウ 予防保全を基本とし、施設や設備の長寿命化を図ること。

- エ 省エネルギー、省資源に努めること。
- オ ライフサイクルコストの削減に努めること。
- カ 施設利用者からクレームや要望等を受けた場合は、迅速かつ誠意をもって対応すること。

なお、事業期間内は、本町の負担による大規模修繕は想定していない。PFI 事業者は、事業期間終了時まで維持管理業務を行い、要求水準を満たすこと。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備については、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。

また、本施設の屋根・屋上防水の全面更新及び各施設の空調設備、給排水設備の一部更新については、建物等保守管理業務の対象とする。

(4) 維持管理業務の期間

開業日から令和 24 年 3 月 31 日まで（約 15 年間）

(5) 実施体制

- ア PFI 事業者は、維持管理業務責任者を配置すること。維持管理業務責任者は、維持管理業務を総合的に把握し調整すること。維持管理業務責任者は兼務でも構わない。また、PFI 事業者は、法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任するものとする。
- イ 維持管理業務責任者は、維持管理業務の区分ごとに業務担当者を選定し、維持管理業務開始前に本町の承諾を得ること。業務担当者を変更する場合についても同様とする。
- ウ 業務担当者は、業務内容に応じ、必要な知識、技術及び技能を有する者を配置すること。また、法令等により必要な資格を保有する者の配置が必要な場合は、適切に有資格者を配置すること。
- エ 維持管理業務責任者及び業務担当者は、本町が求める維持管理業務の要求水準を満たすことを前提に、他の業務担当者を兼ねることを認める。

2. 基本条件

(1) 業務計画書

業務の実施に当たっては、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した「維持管理業務計画書（長期計画）」を作成し、本町に提出した上で実施すること。また、毎事業年度の「維持管理業務計画書（年度計画）」を作成し、実施年度の 30 日前までに本町に提出し、承認を得た上で実施すること。

なお、内容を変更した場合は、変更した資料を本町に提出し、承認を得ること。また、

本町により維持管理業務計画書の記載内容が不適切と判断された場合も本町に確認の上、維持管理業務計画書の修正を行い、本町に提出し承諾を得ること。

(2) 維持管理業務計画書

【維持管理業務計画書（長期計画）】

対象期間	15年間
提出時期	施設引渡しの90日前まで（変更内容による業務開始日の90日前まで）
記載項目	業務の実施方針 維持管理業務の内容及び実施方法 （保守管理、清掃、点検、事業期間終了時までの修繕・更新計画等） 実施体制（従業員の配置計画等） 緊急時対応計画（事故、災害発生時等） 要求水準確認計画 その他長期維持管理業務計画上必要な事項

【維持管理業務計画書（年度計画）】

対象期間	当該事業年度
提出時期	毎事業年度の開始前まで
記載項目	当該事業年度の維持管理業務の実施時期及び内容 その他当該事業年度維持管理業務計画上必要な事項

(3) 維持管理業務報告書

PFI 事業者は施設の日々の維持管理業務を正確に反映した報告書を維持管理業務報告書（月次）として翌月 10 日までに本町に提出すること。

【維持管理業務報告書（月次）】

対象期間	当該月
提出時期	当該月翌月10日まで
記載項目	業務日報（日常（巡回）保守点検結果） 点検・保守等実施記録 苦情及びその対応策 施設ごとの光熱水費負担額 維持管理経費 要求水準確認記録 その他業績監視に必要な資料

(4) 災害時及び非常時の対応

事故、火災等への対応についてあらかじめ本町と協議し、防犯・防災マニュアルを作成すること。維持管理業務責任者は、災害・事故・火災等が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置をとるとともに、本町及び関係機関に通報すること。また、施設の被害状況を速やかに本町に報告し、復旧やサービス再開に努めること。

災害発生時の維持管理業務の遂行に当たっての基本条件は、以下のとおりである。

- ア 災害等の発生が予測される場合、施設の被害が最小となるよう事前に予防措置を行うこと。
- イ 災害が発生した場合、PFI 事業者は安全を確認した上で、直ちに本施設の点検を実施し、被害状況等を速やかに本町へ報告すること。
- ウ 本施設が被災した場合は、被害の拡大防止及びその復旧に努めること。
- エ 災害が発生し、一時避難を目的とする来訪者がいた場合は、受入れを行うこと。
- オ PFI 事業者は、本施設における一時避難者の受入れに際して可能な限りの協力を行うこと。
- カ 本町又は関係機関が、本施設において災害復旧等の活動を行う場合は、本町の指示に従うこと。

3. 建築物保守管理業務の要求水準

(1) 業務の目的・内容

本施設の機能及び性能を維持し、施設利用者が安全かつ快適に利用できるよう、建築物の日常点検、定期点検、保守、修繕等の建築物維持管理業務を実施する。

なお、業務の実施にあたっては、関連法令に基づく点検・検査・測定等の業務を含め、定期的にその機能、劣化状況、損傷等、異常の有無の点検と必要な保守・管理を行うこと。

(2) 維持管理業務の要求水準

- ア 本要求水準書を満たす各施設の機能及び性能を保つこと。
- イ 各部位に、破損、はがれ、割れ、破れ、錆び、腐食、変形、緩み、漏水、カビ等がないこと。
- ウ 施設利用に支障・危険がないこと。
- エ 日常点検、定期点検を組み合わせ、業務を実施すること。

4. 建築設備保守管理業務の要求水準

(1) 業務の目的・内容

本施設の機能及び性能を維持し、施設利用者が安全かつ快適に施設を利用できるよう、計画に基づき、建築設備の点検、定期点検、運転・監視、保守、修繕等の設備保守管理業

務を実施する。

なお、業務の実施にあたっては、関連法令に基づく点検・検査・測定等の業務を含め、定期的にその機能、劣化状況、損傷等異常の有無の点検と必要な保守・管理を適正に行うこと。

(2) 維持管理業務の要求水準

ア 共通

- (ア) 本要求水準書を満たす各施設の機能及び性能を保つこと。
- (イ) 施設利用に支障をきたさないこと。
- (ウ) 日常点検、定期点検を組み合わせ、業務を実施すること。
- (エ) 本施設の機能及び性能を維持し、施設利用者が安全かつ快適に利用できるよう、維持管理業務計画書に基づき建物等の日常点検、定期点検、保守及び修繕を行うこと。
- (オ) 部材の劣化、破損、腐食、変形等について、適切に調査・診断・判断を行い、その結果に基づき迅速に修繕・更新等を実施し、本書に示す機能や性能、美観を維持すること。
- (カ) 扉や窓の開閉、施錠等が正常に作動する状態を保つこと。
- (キ) 建物等に重大な破損、火災、事故等が発生した場合は、速やかに被害拡大防止に努めること。
- (ク) 保守点検作業は、施設利用者の通行等を妨げず、また運營業務に支障をきたさないように実施すること。
- (ケ) 修繕・更新は、開館時間外に実施すること。緊急性等に応じ、やむを得ず開館時間に実施する場合は、施設利用者の安全や通行等を確保すること。

イ 運転・監視

諸室用途及び施設利用者の快適さ等を考慮し、各諸室を適切な操作によって効率良く運転・監視すること。

ウ 日常（巡回）保守点検

- (ア) 各設備が常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに日常現場を巡回して点検・対応を行うこと。
- (イ) 点検により設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられた場合には、適切な措置（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）により対応すること（照明の球替えを含む）。

エ 法定点検・定期点検

- (ア) 各設備の関係法令等の定めにより、必要な点検を実施すること。また、定期的に測定等により建物等の状態を確認し、建物等が正常な状態か点検すること。
- (イ) 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合には、適切な措置（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）により正常化に向けた対応すること。

オ 修繕・更新

維持管理業務計画書に基づき、修繕・更新を行うこと。維持管理業務計画書に記載がない場合も、必要に応じて修繕・更新を行うこと。

カ 緊急保守・修繕

施設利用者等の故意や過失で建物等の破損等が生じた場合は、必要な保守・修繕を行うこと。

(3) 設備保守管理業務の要求水準

ア 共通

- (ア) 各設備を適正かつ効率的に運転すること。
- (イ) 各設備が正常に作動するよう監視すること。
- (ウ) 各設備の運転中、操作又は使用中及び点検作業中に不具合や障害となりうるものを確認した場合は、除去等の適切な対応をとること。
- (エ) 点検により、設備が正常に機能しない、又は機能しなくなることが明らかになった場合は、正常に機能するよう適切な対応をとること。
- (オ) 設備の不具合等が発見された場合は、緊急度を確認し、当該緊急度に応じた適切な方法により、修繕・更新を行うこと。

イ 運転・監視

各諸室の用途、気候の変化、施設利用者の快適性等を考慮し、各設備を適正かつ効率的に運転・監視すること。

ウ 法定点検・定期点検

法令等に定められている必要な点検を行うこと。また、定期的な測定等により設備の状態を確認し、設備が正常な状態か点検すること。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行うこと。

エ 修繕・更新

維持管理業務計画書に基づき、修繕・更新を行うこと。維持管理業務計画書に記載

がない場合も、必要に応じて修繕・更新を行うこと。

オ 緊急保守・修繕

施設利用者等の故意や過失で設備の破損等が生じた場合は、必要な保守・修繕を行うこと。

5. 清掃業務の要求水準

(1) 業務の目的・内容

施設及び敷地について衛生的に保つことを目的とし、維持管理業務計画書に基づき、日常清掃業務、定期清掃業務、法令等に基づき、適切な方法で害虫・鳥獣等対策業務を実施する。施設利用者が快適に本施設を利用できるよう建物内外部及び外構を清掃すること。

(2) 業務の要求水準

業務の実施に際しては、施設利用者等の利用に配慮すること。業務時間等はPFI事業者の提案に委ねる。

ア 共通

- (ア) 衛生的であること。
- (イ) ゴミ等が飛散し美観を損ねることを防止すること。
- (ウ) ゴミの収集に関しては分別を行い、リサイクル等による再利用に配慮すること。
- (エ) 日常清掃、定期清掃を組み合わせ、業務を実施すること。

イ 清掃業務

- (ア) 施設内部及び敷地内の清掃
- (イ) トイレの清掃（消耗品の補充を含む）
- (ウ) ゴミ、空き缶及び空き瓶、喫煙所の吸い殻等の収集・分別ならびに処理
- (エ) 安全で衛生的な施設の維持に努めること。
- (オ) 清掃等の必要が生じた場合は、速やかに対応すること。
- (カ) 建物内外部は、材質や仕上げに応じた適切な方法により清掃を行い、美観の維持、劣化防止に努めること。
- (キ) イベントの開催時等、施設利用者が多数となることが予測される場合は、適切な数のごみ箱を設置する等、ごみの散乱防止に努めること。また、本事業に起因して周辺の農地等にごみが散乱した場合においては、PFI 事業者の責任と負担にて収集を行うこと。
- (ク) ごみ、空き缶及びペットボトル等の分別回収及び処理を行うこと。
- (ケ) 排水設備にグリーストラップ等の阻集器を設置する場合は、溜まったゴミ、油脂

分、汚泥等を定期的に除去すること。

ウ 害虫・鳥獣等対策

- (ア) 害獣、害虫等の進入対策及び駆除（殺鼠剤の使用にあたっては、あらかじめ本町と協議すること）。
- (イ) 害獣、害虫等は施設利用者に危害が及ばないように適切に防除し、施設利用者等の安全、本施設の衛生環境の維持に努めること。
- (ウ) 防除の際にやむを得ず農薬等を散布する場合は、周辺への飛散により健康被害や農地への影響を及ぼすことがないように、最大限配慮して散布すること。また、使用する農薬は、法令に準拠し、適切に管理すること。

エ 廃棄物処理

- (ア) PFI 事業者は、法令等に基づき、本事業用地内で発生する全てのごみの収集・運搬・処理を行い、開業時間前までにごみ・汚れがない状態にすること。
- (イ) ごみは、環境負荷低減のため、分別とリサイクルにより適切に処理すること。
- (ウ) 自動販売機等で販売する飲料等の缶やペットボトル等は、可能な限りリサイクルするものとし、処理しきれないものについては、PFI 事業者において適切に処分すること。
- (エ) 施設利用者が快適に利用できるよう、本施設外からのごみの持込みと不法投棄防止に向けた対策を行うこと。

6. 外構維持管理業務の要求水準

(1) 業務の目的・内容

外構施設の点検、定期点検、保守及び修繕を行うことにより、機能・安全・美観を維持し、施設利用者が安心・快適に施設を利用できることを目的に「維持管理業務計画書」に基づき維持管理業務を行う。

(2) 業務の要求水準

ア 共通

- (ア) 所要の性能及び機能を保つこと。
- (イ) 施設利用に支障・危険がないこと。
- (ウ) 駐車場の障害物や堆積物等がなく、車線境界線や行先表示等の路面標示が適切に認識できること。
- (エ) 駐車場や通路に段差、ひび割れ、浮き、傾き、表面の劣化等がないこと。
- (オ) 植栽は、移動の障害にならないよう良好な状態に保ち、害虫や病気から防御する

こと。

- (カ) 薬剤散布、化学肥料の使用に当たっては関連法令を遵守し周辺環境に配慮すること。
- (キ) 風・雪等により倒木しないように管理すること。
- (ク) 施肥、除草は計画的に行うこと。
- (ケ) 施設の運営に支障をきたすことがないように、点検・保守、修繕・更新等を実施し、常に良好な状態を維持すること。
- (コ) 埋設配管、側溝、暗渠及び排水桝は常に機能する状態を維持すること。
- (サ) 外灯照明、コンセント等が常に正常に作動するように維持すること。正常に作動しない場合は、速やかに器具の修繕・交換等、必要な対応を行うこと。
- (シ) 駐車場については、駐車マス区画線、車線境界線、行き先表示等の路面標示が適切に認識できる状態を維持すること。
- (ス) 舗装面については、長時間の水たまり、排水不良、段差、ひび割れ、わだち堀れ、ポットホール等により安全を損なうことがないように維持すること。
- (セ) 照明設備、ベンチ、遊具、工作物等について、損傷、破損、変形、腐食、塗装の劣化・剥離等がなく、正常に機能する状態を維持すること。異常を発見した時は、点検、保守、修繕及び更新等を実施し、正常に機能するよう対策を行うこと。

イ 点検・保守

施設内を巡回し、外構が正常な状態か点検すること。異常がある場合は正常化に向けた対応を行うこと。

ウ 修繕・更新

維持管理業務計画書に基づき、修繕・更新を行うこと。維持管理業務計画書に記載がない場合も、必要に応じて修繕・更新を行うこと。

エ 緊急保守・修繕

施設利用者等の故意や過失で外構の破損等が生じた場合は、必要な保守・修繕を行うこと。

7. 警備業務の要求水準

(1) 業務の目的・内容

事故、火災、盗難等の防止及び不法行為の警戒を目的とし、施設利用者や職員が安全かつ快適に利用または業務ができるよう、警備を行う。営業時間中の日常の場内点検及びパトロール、夜間の機械警備を実施する。

(2) 業務の要求水準

- ア 防犯・防災マニュアルを作成すること。
- イ 定期的な巡回を行い、安全を確保すること。
- ウ イベント開催等に伴う駐車場混雑時の交通整理を行うこと。(その際の費用負担は、イベント主催者とする)
- エ 事故・火災・急病人等への対応計画に基づく消火・通報及び避難の訓練を定期的実施すること。
- オ 火災等緊急事態が発生した場合には、現場に急行し、被害拡大の防止や急病人への必要な措置をとるとともに、本町及び消防・警察等の関係機関に連絡、通報すること。
- カ 不審物、不審者を発見した場合は、警察への通報等適切な措置をとること。
- キ 拾得物、遺失物を保管・記録し、一定期間経過後は警察に届ける等の適切な措置を行うこと。

8. 什器備品管理業務の要求水準

(1) 業務の目的・内容

施設利用者が安全で快適に施設を利用でき、より良いサービスが常に円滑に行われるように、什器備品の保守・点検、更新等を行い、消耗品等の交換等を実施し適切に管理する。

(2) 業務の要求水準

- ア 施設利用者の使用に支障をきたさないよう、什器備品の手入れを行うこと。
- イ 消耗品について破損等があった場合、PFI 事業者は適宜、交換等を行うこと。
- ウ PFI 事業者は、什器・備品の管理台帳を作成し管理するとともに、不具合の生じた什器・備品については、適宜、修繕、更新等を行うこと。
- エ 施設利用者が安全に什器・備品を利用できる状態を維持すること。

9. 図面・記録等管理業務の要求水準

(1) 業務の目的・内容

維持管理業務計画、報告、保守・点検等で作成した図面・記録等を保管すること。事業期間終了後に、保管していた計画、報告、保守・点検記録等は本町に引き渡すこと。

(2) 業務の要求水準

維持管理業務計画、報告、保守・点検等で作成した図面・記録等を事業期間中にわたり適切に保管し、必要に応じて図面等の更新を行うこと。また、本町から要請があった場合は閲覧等に応じること。

10. 防災備蓄用倉庫管理業務の要求水準

(1) 業務の目的・内容

災害発生時に道路利用者が一時避難することを想定し、本町が準備する毛布や簡易食料、飲料水等の備蓄品を、災害発生時に本町の職員がすぐに利用できるように管理する。

PFI 事業者から備蓄品の提案がある場合は、本町と事前に協議し、承諾を得ることで、当該備蓄品を防災倉庫に保管することができる。

(2) 業務の要求水準

- ア 備蓄品の状態、数量等を定期的に確認し、適切に管理すること。
- イ 備蓄品は常に整理整頓し、災害発生時には、本町の指示に従い速やかに施設利用者等へ提供できるよう管理すること。
- ウ 防災倉庫は、定期的に清掃し、清潔な状態を保つこと。
- エ 備蓄品は、定期的に状態を確認し、紛失や損傷等の問題が発生した場合は、速やかに本町に連絡すること。
- オ 簡易食料、飲料水等、賞味期限があるものは、賞味期限日が到来する年度の前年度の4月までに、本町に連絡すること。

11. 植栽管理業務の要求水準

(1) 業務の目的・内容

- ア 本事業用地内の樹木・植栽の管理を行い、周辺環境及び景観の向上を図り、施設利用者が安全、快適に施設を利用できる状態を常に維持すること。

(2) 業務の要求水準

- ア 樹木等の種類、生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。また、枯木等の除去、植替え等を適切に行うこと。
- イ 美観を保ち、草刈や除草を適宜実施すること。
- ウ 使用する薬剤及び肥料等は、環境及び施設利用者の安全性に配慮して選定・使用すること。特に、周辺の農地へ影響を及ぼすことがないように、最大限配慮して選定・使用すること。
- エ 樹木・植栽管理業務の作業中は、施設利用者の安全確保に配慮すること。
- オ 風等による倒木が発生することのないように管理すること。

第8章 新生道の駅における運營業務に関する要求水準

1. 総則

(1) 業務の目的

施設の運營業務は、本施設を訪れる幅広い施設利用者に対して、本町の魅力を伝えるショールームとしての機能を持ち、町内各地に人を繋ぐ役割を果たすことを目的とし、賑わい創出による観光・産業振興推進の拠点として、本町全体の活性化の起爆剤になることが期待されている。なお、運營業務の実施にあたっては、関連する全ての法令・基準・規則等及び本事業の実施に必要となるその他の条例等について遵守すること。

本事業に係る方針・コンセプト等の詳細は、道の駅「来夢とごうち」再整備基本計画を参照すること。

(2) 業務の対象

本業務は、本施設における PFI 対象施設を対象とする。

(3) 業務の内容

PFI 事業者は、地域商社と連携して本町の交通・観光・イベント等に関する情報収集を行い、施設利用者に提供すること。情報発信にあたっては、施設利用者に魅力的に伝わるよう紙面や映像等の製作や、旅行会社やマスコミに対する積極的な情報提供等により、賑わい創出に努めること。

また、PFI 事業者は本施設への視察依頼や問合せに対して、迅速かつ丁寧に対応するとともに、速やかに本町に報告すること。本町は PFI 事業者からの報告を受け、視察に同席することができるものとする。なお、視察に応じた場合はその内容を記録し、本町に報告すること。

運營業務の区分は、次のとおりとする。

- ア 運営マネジメント業務
- イ 飲食施設運營業務
- ウ 地域商社への支援業務
- エ 総務業務
- オ 広報業務
- カ 安全管理・警備業務
- キ 財務管理業務
- ク 関係者協議会開催業務
- ケ 全国「道の駅」連絡会及び中国「道の駅」連絡会参加業務
- コ 広島県・関係機関等との連携業務
- サ 地域の関連団体等との連携業務
- シ 既存事業者との連携業務

PFI 事業者は、本施設の開業から事業期間終了時まで、本施設を本町の魅力を伝えるショールームとしての機能を活用し、賑わい創出による観光・産業振興推進の拠点として、サービスの提供などを本書に示す要求水準を満たすように運營業務を行うこと。

また、子育て世代を応援するサービスにより、安心して子育てを行うことのできる場を提供すること。

その他、具体的な仕様が記載されていない事項についても、本町は PFI 事業者が積極的に創意工夫を発揮し、町民及び来訪者に広く利用される魅力的な本施設の運営が実現することを期待する。

(4) 運營業務の期間

開業日から令和 24 年 3 月 31 日まで（約 15 年間）

(5) 運営日数・運営時間

道路休憩施設としての駐車場とトイレは、国土交通省の道の駅登録要件に合致するよう 24 時間年中無休とする。また、観光案内所・情報提供施設における道路情報コーナー及び子育て支援スペースにおけるオムツ交換台、授乳専用個室についても 24 時間利用可能とする。その他の施設は、以下の条件の範囲内で PFI 事業者の提案によるものとし、その提案に基づき、本町が、設置管理条例に定めるものとする。

(ア) 開館時間は、午前 9 時から午後 6 時までを基本とすること。ただし、開館時間を変更したい場合は、事前に本町と協議を行い、条例改正の手続きを経ること。

(イ) 休館日は、PFI 事業者の提案によるものとするが、年末年始を除く土曜、日曜、祝祭日は開館（営業）すること。

なお、提案施設を整備する場合、その営業日・営業時間については、PFI 事業者の提案によるものとする。

(6) 実施体制

PFI 事業者が複数の企業等で構成グループ等である場合、各施設の運営を担当する構成企業及び協力企業がいずれであるのかを明確にし、その実施体制を本町に届け出ること。運營業務は兼務でも構わない。

なお、単独の PFI 事業者で本事業を実施する場合においても、実施体制を本町に届出ること。

ア 駅長

(ア) PFI 事業者は、下記事項を行う統括責任者として「駅長」1 名を配置すること。

なお、提案において「駅長」の人物像、配置予定時期を明示すること。

・施設の運營業務及び維持管理業務の全体の把握と各種調整

- ・業務プロセスの再編・再構築及び従業員の教育研修等の実施
- ・本町や関係機関との連絡・調整

- (イ) 「駅長」は道の駅の営業時間中に常駐すること。「駅長」が不在の場合は、あらかじめ「駅長」の代理として定めた人員を配置すること。
- (ウ) 「駅長」は、施設の運営業務及び維持管理業務を統括するため、PFI 事業者又は運営業務を担う企業が直接雇用する正社員とすること。

イ 運営業務責任者

- (ア) PFI 事業者は、運営業務の各業務の管理等を行う「運営業務責任者」を配置し、供用開始日の2ヶ月前までに本町に提出し、承認を得ること。また、供用開始後、これらを変更する場合は、変更の1ヶ月前までに本町に提出し、承認を得ること。
- (イ) 「業務責任者」が不在の場合は、あらかじめ「業務責任者」の代理として定めた人員を配置すること。
- (ウ) 「業務責任者」は、各々が担うべき役割を確実にを行うことができる限りにおいては、他の運営に関する「業務責任者」を兼ねることができる。

ウ 運営マネジメント業務担当者

- (ア) 運営業務責任者は、運営マネジメント業務担当者を選定し、供用開始日の1ヶ月前までに本町に提出し、承認を得ること。また、供用開始後、これらを変更する場合は、変更の1ヶ月前までに本町に提出し、承認を得ること。なお、運営マネジメント業務担当者は、運営業務責任者を補佐し、各業務担当者間の調整や問題・課題の把握と解決を図る役割を担うものとし、運営業務責任者が不在の場合はその代理として業務に当たること。
- (イ) 運営マネジメント業務担当者は、施設の運営を行うことのできる経験者を選定すること。
- (ウ) 運営マネジメント業務担当者及び各業務担当者は、運営業務の要求水準を満たすことを前提に、他の業務担当者を兼ねることを認める。

エ 業務従事者

- (ア) PFI 事業者は、業務に従事する者として「業務従事者」を配置し、供用開始日の1ヶ月前までに本町に提出し、承認を得ること。また、供用開始後、これらを変更する場合は、変更の1ヶ月前までに本町に提出し、承認を得ること。
- (イ) 業務従事者は、業務内容に応じて必要な知識及び技能等を有する者とする。
- (ウ) 道の駅の営業時間中、事務室には常時1名以上の業務従事者が在席していること。
- (エ) 法令等により資格を必要とする運営業務を行う場合には、有資格者を配置する

こと。

(オ) 「業務従事者」のうち1名は、防火管理者の資格を有すること。

(カ) 「業務従事者」は、各々が担うべき役割を的確に行うことができる限りにおいては、運営に関する「業務従事者」を兼ねることができる。

(7) 再委託

ア PFI 事業者は、運営業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。なお、運営業務の一部を委託する場合は、あらかじめ本町の承認を得たうえで、第三者に委託することができる。

イ 運営業務の一部を委託した場合は、PFI 事業者の責任において、当該委託事業者がこの要求水準書に規定する PFI 事業者の義務と同様の義務を負うよう、必要な措置を講ずること。

(8) 業務計画書

業務の実施にあたっては、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した「運営業務計画書（長期計画）」を作成し、本町に施設引渡しの 90 日前までに提出した上で実施すること。また、毎事業年度の「運営業務計画書（年度計画）」を作成し、実施年度の 30 日前までに本町に提出し、承認を得た上で実施すること。なお、内容を変更した場合は、変更した資料を本町に提出し、承認を得ること。

また、本町により運営業務計画書の記載内容が不適切と判断された場合は修正を行い、本町に提出し承諾を得ること。

ただし、自主運営事業でのイベント等を実施する場合は、当該事業開始の 30 日前までに「運営業務計画書（臨時）」を提出し、本町の承認を得ること。

【運営業務計画書（長期計画）】

対象期間	15年間
提出時期	施設引渡しの90日前まで（変更内容による業務開始日の90日前まで）
記載項目	業務の実施方針 運営業務の内容 実施体制（従業員の配置計画等） 苦情等への対応 緊急時対応計画（事故、災害発生時等） 要求水準確認計画 その他運営業務計画上必要な事項

【運営業務計画書（年度計画）】

対象期間	当該年度
提出時期	毎当該年度の開始前まで
記載項目	当該年度の運営業務の実施時期及び内容 その他当該年度運営業務計画上必要な事項

【運営業務計画書（臨時）】

対象期間	「運営業務年度計画」以外の運営業務（臨時に行うイベント等を含む。）の実施
提出時期	臨時運営業務開始1か月前まで （臨時運営業務実施開始日までの期日が1か月に満たない場合には、臨時運営業務計画後速やかに提出）
記載項目	臨時運営業務の実施時期、内容、実施体制及び実施工程等必要な事項

(9) 業務報告書

PFI 事業者は、施設の日々の運営業務を正確に反映した報告書を月1回、運営業務報告書（月次）として翌月10日までに本町に提出すること。提出とあわせて、本町と月次運営業務報告を行うこと。

ただし、施設利用者の安全を損なう、若しくは、その恐れのある事象による苦情が発生した場合は、速やかに本町に報告すること。

【運営業務報告書（月次）】

対象期間	当該月
提出時期	当該月翌月10日まで
記載項目	月次総括（運営業務） 売上高 打合せ議事録 苦情及びその対応策 レジ通過者数 イベント、運営関係会議等業務実施記録・予定 運営経費 要求水準確認記録 その他業績監視に必要な資料 年度末時は、当該年度の実績報告、売上高、運営経費の総計等、レジ通過者数を記載すること。

2. 運営マネジメント業務の要求水準

- ア 運営マネジメント業務担当者は、常に運営業務実施に関する状況、問題点及び課題を把握し、必要に応じて各業務担当者間の調整等、問題点及び課題の解消に向けた対応を行うこと。
- イ 運営マネジメント業務担当者は、要求水準及び PFI 事業者の提案を実現するための運営業務計画書を作成し、本町へ提出すること。また、運営業務のモニタリングを実施し、その結果を含む運営業務報告書を作成し、本町へ提出すること。
- ウ 本町と PFI 事業者との協議及び会議には、運営マネジメント業務担当者は、原則として出席すること。

3. 飲食施設運営業務の要求水準

- ア 施設利用者が飲食できるように運営を行うこと。食材の地産地消に努め、物販施設（主に農産物直売所）と連携して食材を調達する等の創意工夫を行うことが望ましい。
- イ 現在の本施設及び周辺で出店している既存の飲食事業者については、引き続き本事業において出店する予定としているが、PFI 事業者は、本施設の誘客促進・魅力向上のため、出店者同士の連携や相乗効果を生むための支援を行うこと。
- ウ 飲食施設の運営にあたっては、前述の本事業で出店を予定する既存の飲食事業者とは別に、PFI 事業者が直接出店することや、独自に出店者を誘致することを可とする。
- エ 観光客だけでなく町民利用も促進できるよう計画すること。

4. 地域商社への支援業務の要求水準

(1) 特産品・加工品販売所、農産物直売所に関する連携・支援業務

- ア 特産品・加工品販売所、農産物直売所の運営については、市場出品者や町内生産事業者との関係性を最大限に生かせるよう地域商社が運営するものとし、PFI 事業者は収益を増加させるための連携や支援を行うこと。
- イ PFI 事業者は地域商社が行う特産品・加工品販売所、農産物直売所運営業務の支援を行うこと。具体的には、商品陳列、品揃え、価格設定、在庫管理、客単価向上策、他店舗との連携、販売計画、販促活動等の収益力向上並びに顧客価値向上につながる助言・提言等の支援を想定している。
- ウ 他自治体との道の駅間交流による商品展開等について支援すること。

(2) 観光案内所・情報提供施設に関する連携・支援業務

- ア 本町の総合的な観光窓口としての機能を有し、道路情報を提供する観光案内所・情

報提供施設は、地域商社が運営するものとし、PFI 事業者は交流人口拡大や町内各地への観光誘致並びに道路利用者の利便性向上のための連携や支援を行うこと。

- イ 顧客要望や課題を幅広く聞き、解決に向け親切丁寧に案内できるとともに、本町及び周辺観光地の観光パンフレット等を利用者に常に提供できるような連携体制を構築すること。
- ウ 地域商社は、観光庁の「観光地域づくり法人（登録 DMO）」の認定を受けており、地域の「稼ぐ力」を引き出すとともに、多様な事業者と連携しながら観光資源を磨き上げ、地域と観光客の双方が観光のメリットを享受できる観光地を、持続可能な形で実現していく「観光地域全体のマネジメント」の実施主体としての役割を担っている。本町の観光資源を、効率良く観光客とつなぎ合わせ、最大の誘客・消費効果を生むために、PFI 事業者と地域商社との役割分担を明確にしたうえで、密に情報連携を行う仕組みを構築すること。
- エ 移住・定住の取り組みなど、地域情報（町内サービス・店舗等）の情報提供に関する連携や支援を行うこと。

5. 総務業務の要求水準

(1) 利用者アンケート調査

PFI 事業者は、利用者アンケート調査等により、施設利用者の意見・要望を把握し、運営業務の改善に努めること。

(2) クレーム・事故対応

- ア PFI 事業者は、想定されるクレーム内容と適切な対処についてのマニュアルを作成し、従業員に配布するとともに理解の徹底を図ること。
- イ クレームに対しては迅速かつ適切に対応すること。対応した結果を記録（日時、内容、対応状況、再発の防止措置、その他報告が必要な内容）し、本町に報告すること。
- ウ PFI 事業者の運営業務の範囲外での事故や苦情等を受けた場合は、本町に速やかに報告し対応について協議すること。

(3) 災害発生時の対応

- ア 災害時協力は、PFI 事業者の費用負担において行うことを前提とし、その内容は PFI 事業者の提案に基づき、本町との事前協議を経て決定する。なお、事前協議にて決定した災害時協力の内容を超える対応費用及び災害発生日から 4 日目以降の一時避難受入れに係る対応費用は、本町と PFI 事業者の協議により決定した費用を本町が負担する。
- イ 本施設の一時避難者の受入れによる施設や設備の破損、汚れ等に対する補修・修繕

等については、本町がその費用を負担する。なお、PFI 事業者が責任を負うべき合理的な理由がある場合には、PFI 事業者がその費用を負担すること。

- ウ 災害時協力の期間は PFI 事業者の提案によるが、本町は、災害発生日から 3 日間を目安とした提案を期待する。

(4) 本町又は関係団体による災害対応活動への協力

- ア 災害時には、本町又は関係機関（国や県、警察、消防、自衛隊等を含む）が、本施設において災害対応活動を行う場合がある。この場合、PFI 事業者は本町の指示に従い、必要な協力（施設からの退去を含む）を行うこと。
- イ 上記のほか、災害の規模・内容によっては、公共施設として運營業務の全部又は一部の実施が制限され、施設の運営が本町に移管される場合があることを理解し、本町に協力すること。

(5) 従業員の教育及び研修

- ア 施設利用者に対して不快な印象を与えないよう、従業員の服装、態度及び言動、ソーシャルネットワークサービス等による情報発信等に十分留意し、施設利用者の満足度及び質の高いサービスを提供するため、対応マニュアル等を作成し、従業員の適切な教育及び研修を行うこと。実施した内容は本町に報告すること。
- イ 業務従事中は名札等を必ず身につけ、施設利用者に従業員であることが判別できるようにすること。

(6) 庶務業務、その他必要な関連業務

PFI 事業者は、運營業務の実施上、必要な庶務業務及びその他必要な関連業務を行うこと。

6. 広報業務の要求水準

(1) イベント開催

- ア 誰もが公平に利用でき、施設利用者の交流の場となるように努めること。
- イ PFI 事業者は、地域活性化等のため自らの企画によるイベント等を積極的に開催すること。
- ウ イベント開催に当たり、運營業務計画書に記載し、事前に本町に承諾を得ること。運營業務計画書に記載がない場合は、臨時運營業務計画書をイベント等開催の 1 か月前までに本町に提出し承諾を得ること。
- エ イベントを告知して集客に努めること。
- オ イベント開催時には、周辺への騒音・振動、周辺道路の交通渋滞、イベント参加者の

安全等に十分に配慮して実施すること。

- カ 本町又は本町が認めた団体等が本施設を利用して地域活性化、防災訓練等のためのイベント等を開催する場合には、PFI 事業者は本町に協力すること。

(2) 見学受付・問合せ対応

- ア 本施設への問合せ、見学等に対して、迅速かつ適切に対応すること。
- イ 町内小・中学校の社会科見学や職場体験活動等への協力を行うこと。
- ウ 問合せ、見学等は、記録（問合せの行政機関名、企業名、問合せ日時、問合せ内容、見学日時、見学内容、その他報告が必要な内容）を本町に報告すること。

(3) 情報発信

- ア PFI 事業者は、開業 1 か月前までに新たに本施設のホームページ及びスマートフォン対応のホームページ、SNS サイト等（以下、「ホームページ等」という。）を立ち上げ、管理運営すること。その際、PFI 事業者は、開業 2 か月前までに本町にホームページ等の内容を提出し、本町の承認を得ること。なお、ホームページ等の著作権は本町に帰属するものとし、本町の求めによりデータ等を提供すること。
- イ PFI 事業者は、旅行会社、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ、インターネット、ソーシャルネットワークサービス、公共交通機関等への広告、チラシなど、積極的に情報発信を行うこと。
- ウ 情報発信に当たっては、情報発信の頻度、情報提供先、情報提供を予定している内容について運營業務計画書に記載し、本町の承諾を得ること。
- エ ホームページ等は、イベント情報や施設情報等の書き込み（更新）を随時行い、対象施設の集客に努めること。
- オ ホームページ等は、運営期間途中、本町と協議の上で必要に応じてリニューアルを行うこと。
- カ パンフレット・ポスター等広告媒体で使用する言語は日本語を基本とするが、訪日外国人等の来客にも配慮すること。
- キ パンフレット・ポスター等広告媒体は、運営期間途中、本町と協議の上で必要に応じてリニューアルを行うこと。
- ク パンフレットは、運営期間全体を通じて施設利用者等へ供給できる状況を維持すること。

(4) 集客に向けた営業活動

- ア PFI 事業者は、集客に向けた営業活動を積極的に行うこと。
- イ 営業活動に当たっては、運營業務計画書に記載し本町の承諾を得ること。

7. 安全管理・警備業務の要求水準

(1) 安全管理

- ア 本施設の開館時間においては、従業員が定期的に巡回し、事故、施設の損傷、盗難等を予防するとともに、施設利用者及び従業員の安全を確保すること。
- イ 不審物、不審者を発見した場合は、警察署への通報等、適切な措置をとること。
- ウ 拾得物、遺失物があった場合は、遺失物法等の各種法令等に基づき適正な手続を行うこと。
- エ 本施設には AED（自動体外式除細動器）を設置し、必要な時に確実に使用できるように管理及び訓練を行うこと。なお、設置に関しては本町と調整を行うこと。
- オ 救急事案が発生した場合は、疾病の程度によっては 119 番への通報を行い、救急隊が迅速に救急現場に到着できるよう誘導すること。また、同時に本町及び関係機関に連絡し適切な措置をとること。
- カ 防火管理者を選任し、消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練を定期的を実施すること。
- キ 事故、火災等が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置をとるとともに、警察署や消防署等の関係機関への通報及び本町に連絡し適切な措置をとること。
- ク 本施設の車両出入口部分については、必要に応じて安全対策及び渋滞対策を講じること。

(2) 警備

本施設の閉館時間においては、機械警備等により本施設への不審者の侵入、不法行為等の予防を行うとともに、発見した場合は警察署への通報及び本町に連絡し、適切な措置をとること。

8. 財務管理業務の要求水準

- ア PFI 事業者は、その財務状況を本町に報告するため、必要な資料の作成、経費管理、備品管理等を行うこと。
- イ PFI 事業者は、各事業年度最終日より 2 か月以内に、公認会計士又は監査法人による監査を受けた会社法第 435 条第 2 項に定める各事業年度に係る計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書を本町に提出すること。本町は当該監査報告及び事業報告を公開できるものとする。
- ウ PFI 事業者は、事業期間満了に至るまで、半期に係る財務書類を作成し、作成後速やかに、本町に提出すること。
- エ PFI 事業者は、本町が要求した際は、遅滞なくその財務状況を本町に報告すること。

9. 関係者協議会開催業務の要求水準

- ア PFI 事業者は、本事業の運營業務等にかかる諸問題の迅速な解決と良好な運営を図るため、PFI 事業者、本町及び PFI 事業者又は本町が認めた機関等で構成する関係者協議会を設置し事務局を務め運営すること。
- イ 関係者協議会の開催は、必要に応じて若しくは本町又は関係者協議会会員からの開催要請がある場合には、速やかに開催すること。

10. 全国「道の駅」連絡会及び中国「道の駅」連絡会参加業務の要求水準

- ア PFI 事業者は、全国「道の駅」連絡会及び中国「道の駅」連絡会に加入する。なお、加入に係る費用は PFI 事業者負担とすること。
- イ 運営統括責任者（駅長）または運營業務責任者は、全国「道の駅」連絡会及び中国「道の駅」連絡会の会員として会議に出席すること。
- ウ PFI 事業者は、全国「道の駅」連絡会及び中国「道の駅」連絡会の活動に協力すること。
- エ 全国「道の駅」連絡会及び中国「道の駅」連絡会で決定した事項が、運營業務に悪影響を及ぼす場合には、本町と協議の上、対応方針を決定すること。

11. 広島県・関係機関等との連携業務の要求水準

災害時に他都市などからの人的・物的支援を受け入れる際に本施設を中継拠点として活用することや、一時的な避難者への対応を想定した協定について、本町が広島県、または関係機関などと締結する場合、内容を協議した上で協力すること。

12. 地域の関連団体等との連携業務の要求水準

- ア 地域の関連団体等との連携や相互協力を図ることにより、地域の活性化に寄与すること。
- イ 協働により、施設利用者に魅力あるサービスを提供すること。
- ウ 地域産品及び地域資源を活用し、施設利用者の購入意欲に繋がる商品開発を行い、ブランド化を推進すること。
- エ 本施設ならびに本施設周辺のみならず、本町の情報を多面的に収集し、発信すること。

第9章 提案施設

PFI 事業者は、事業予定地において、提案施設整備運営事業を実施することができるものとする。

1. 基本条件

- ア 提案施設整備運営事業は、本施設の有効活用、集客力や魅力の向上に資するものとする。ただし、提案価格に含まない提案施設整備運営事業を行う場合は、PFI 対象施設の整備及び維持管理・運営に支障のない範囲で実施すること。
- イ 提案価格に含まない提案施設整備運営事業を行う場合は、独立採算事業として実施することとし、当該提案施設整備運営事業の実施に必要な一切の費用（光熱水費等を含む）は、全て PFI 事業者が負担すること。
- ウ 提案価格に含まない提案施設整備運営事業の実施に当たっては、第 1 章第 8 節第(2)条に示す土地賃料を本町に納付すること。
- エ 提案価格に含まない提案施設整備運営事業において発生すると想定されるリスクは本事業に影響を及ぼさないこととし、当該提案施設整備運営事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。
- オ 提案施設整備運営事業を提案・実施する場合は、事前に（事業提案書の提出前の個別対話において）提案内容について本町と協議を行うものとし、PFI 事業者は、事業提案書にて提案した内容に従って、提案施設整備運営事業を実施すること。

2. 要求水準

- ア 提案施設整備運営事業を実施する場合の設計、建設・工事監理、維持管理及び運営の各業務は、必須施設にかかる要求水準と同等の水準を確保するよう、PFI 事業者の責任で実施すること。
- イ 提案施設整備運営事業の実施内容は、PFI 事業者の提案によるものとするが、PFI 事業者は、あらかじめ事業期間全体における提案施設整備運営事業の実施方針を作成し、本町へ提出すること。また、毎事業年度の運營業務年間計画書に提案施設整備運営事業の実施計画（収支計画を含むもの）を記載し、本町の確認を得ること。
- ウ PFI 事業者は、提案施設整備運営事業の実績報告（売上を含むもの）を、月次運營業務報告書に付して提出すること。
- エ 提案施設整備運営事業は、事業予定地で実施することが可能であるが、提案価格に含まない提案施設を本施設と合築することは不可とする。
- オ 提案施設整備運営事業の終了時、PFI 事業者が提案施設整備運営事業を実施するために設置した施設、設備、備品等がある場合は、運営期間終了後までに撤去するか、本町の施設として移転するかは、協議により決定する。
- カ 再整備後に提案施設を中止または廃止を希望する場合は、事前に本町と協議を行う

こと。

- キ 提案価格に含まない提案施設運営事業に関して必要な一切の許認可及び届出等は PFI 事業者の責任と費用によって行うこと。

第10章 自主運営事業

PFI 事業者は、本施設において、PFI 事業者の独立採算事業として、自主運営事業を実施することができるものとする。

1. 基本条件

- ア 自主運営事業は、本施設の有効活用、集客力や魅力の向上に資するものとし、本施設の整備及び維持管理・運営に支障のない範囲で実施すること。
- イ 提案価格に含まない自主運営事業は独立採算事業として実施することとし、当該自主運営事業の実施に必要な一切の費用（光熱水費等を含む）は、全て PFI 事業者が負担すること。
- ウ 自主運営事業の実施に当たっては、第 1 章第 8 節第(3)条に示す使用料を本町に納付すること。
- エ 提案価格に含まない自主運営事業において発生すると想定されるリスクは本事業に影響を及ぼさないこととし、当該自主運営事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。
- オ 自主運営事業を提案・実施する場合は、事前に（事業提案書の提出前の個別対話において）提案内容について本町と協議を行うものとし、PFI 事業者は、事業提案書にて提案した内容に従って、自主運営事業を実施すること。

2. 要求水準

- ア 自主運営事業を実施する場合の運営業務は、本施設にかかる要求水準と同等の水準を確保するよう、PFI 事業者の責任で実施すること。
- イ 自主運営事業の実施内容は、PFI 事業者の提案によるものとするが、PFI 事業者は、あらかじめ事業期間全体における自主運営事業の実施方針を作成し、本町へ提出すること。また、毎事業年度の運営業務年間計画書に自主運営事業の実施計画（収支計画を含むもの）を記載し、本町の確認を得ること。
- ウ PFI 事業者は、自主運営事業の実績報告（売上を含むもの）を、月次運営業務報告書に付して提出すること。
- エ 再整備後に自主運営事業を中止または廃止を希望する場合は、事前に本町と協議を行うこと。
- オ 提案価格に含まない自主運営事業に関して必要な一切の許認可及び届出等は PFI 事業者の責任と費用によって行うこと。

別紙 1 旧戸河内町インフォメーションセンター地質調査

調査名 戸河内町インフォメーションセンター地質調査

事業・工事名

ボーリング名	B-1		調査位置	広島県山県郡戸河内町中央		北緯	
発注機関	山県郡戸河内町		調査期間	平成4年9月17日～4年9月19日		東経	
調査業者名	川崎地質(株)広島支店 電話(082)263-7301		主任技師	現場代理人	測深	コア鑑定者	測深器司
ボーリング責任者			伊東 隆哉	試錐機	OP-1		落下用具
自動落下				エンジン	NC-110C		ポンプ
MG-5A							

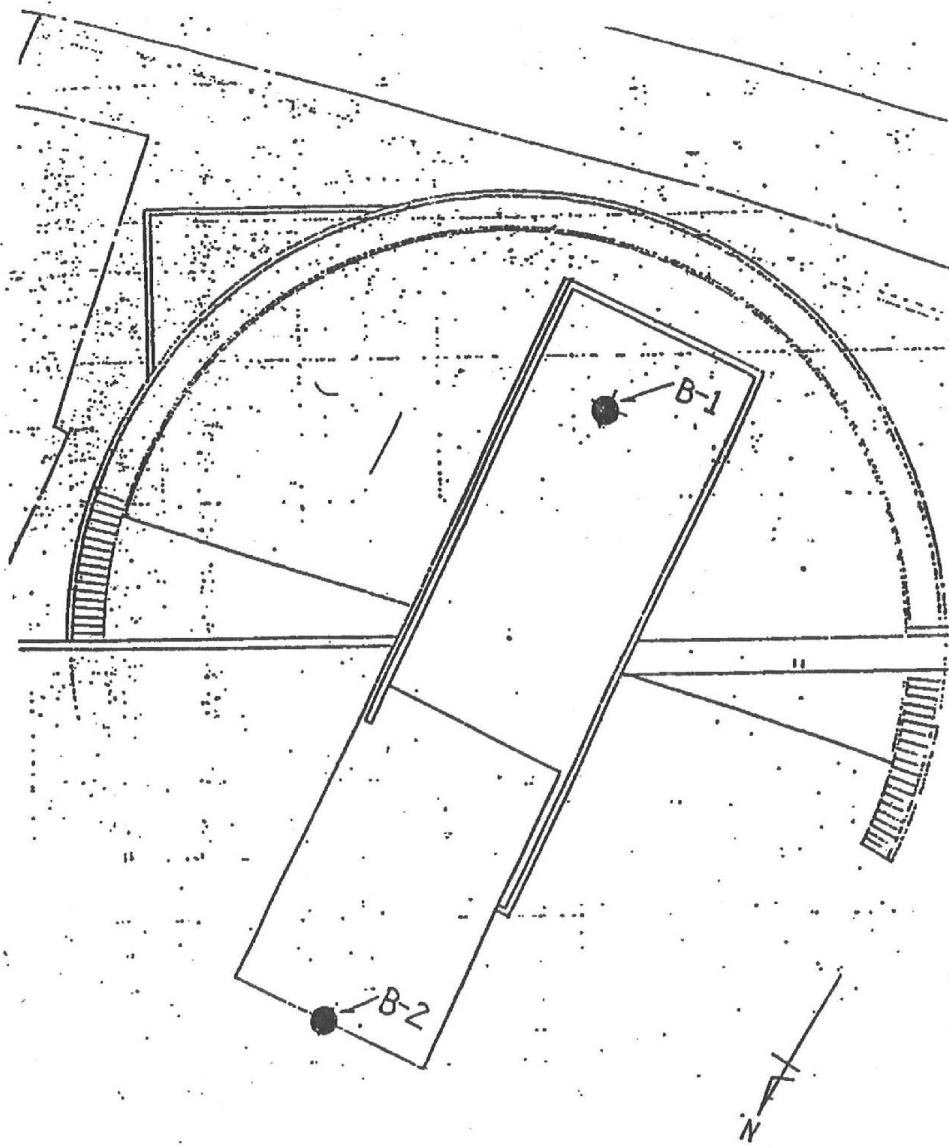
標準貫入試験	原位置試験	試験採取	深	試験名	深	採取	進	標準貫入試験		記
								度	度	
深	度	度	度	度	度	度	度	度	度	事
10cm-2の	打撃回数	N 値								
打撃回数	買入量									
度	度									
0 1020	1 1 1 1									
10200	1 1 1 1									
1.15	13 20 17 50 71									
1.36	12 16 12 40 30									
2.15	12 16 12 40 30									
2.45	2 2 2 2 2									
3.15	1 1 2 4 4									
4.45	14 18 18 50 58									
5.15	買入不能									
6.00	買入不能									
6.80	買入不能									
7.00	買入不能									
7.00	買入不能									

調査名 戸河内町インフォメーションセンター地質調査

事業・工事名

ボーリング名	B-2		調査位置	広島県山県郡戸河内町中央		北緯	
発注機関	山県郡戸河内町		調査期間	平成4年9月17日～4年9月19日		東経	
調査業者名	川崎地質(株)広島支店 電話(082)263-7301		主任技師	現場代理人	測深	コア鑑定者	測深器司
ボーリング責任者			伊東 隆哉	試錐機	OP-1		落下用具
自動落下				エンジン	NC-110C		ポンプ
MG-5A							

標準貫入試験	原位置試験	試験採取	深	試験名	深	採取	進	標準貫入試験		記
								度	度	
深	度	度	度	度	度	度	度	度	度	事
10cm-2の	打撃回数	N 値								
打撃回数	買入量									
度	度									
0 1020	1 1 1 1									
10200	1 1 1 1									
1.15	1 1 1 3									
1.45	4 10 10 24									
2.15	4 10 10 24									
2.45	1 1 1 3									
3.15	1 1 1 3									
4.45	14 6 10 30									
4.15	買入不能									
4.45	買入不能									
5.00	買入不能									
6.00	買入不能									
6.80	買入不能									
7.00	買入不能									



調查位置平面圖