「（仮称）道の駅かみのかわ」整備事業

要求水準書

令和８年９月

令和８年１１月１３日改訂

上三川町

目次

第 1 章 総則 1

1. 要求水準書の位置づけ 1
2. 本事業の目的 1
3. 本事業の概要 1
4. 自主提案事業 3
5. 業務実施体制 4
6. PFI 事業者の収入等 4
7. 遵守すべき法令及び条例等 4
8. 要求水準の変更 6
9. 性能規定 6
10. 個人情報の保護及び秘密の保持 7
11. 提出書類の扱い 7

第 2 章 事業計画地の概要及び状況 8

1. 計画地の立地条件 8
2. 敷地の状況 10
3. 敷地の造成 10
4. 周辺インフラの整備状況 10

第 3 章 事業全体に対する要求水準 11

1. 事業全体の基本方針 11
2. 本施設全体に関する基本条件 11
3. 必須施設の基本条件 12
4. 任意提案施設の基本条件 13
5. 自主提案事業の基本条件 14
6. 防災機能について 14

第 4 章 統括管理業務に関する要求水準 15

1. 統括管理業務の内容 15
2. 統括管理業務の期間 15
3. 統括管理業務の実施体制 15
4. 業務に係る手続等 15
5. 要求水準 16

第 5 章 設計業務に関する要求水準 19

1. 業務の内容 19
2. 設計業務の期間 19
3. 設計業務の実施体制 19
4. 基本条件 19
5. 各施設に関する要求水準 28
6. 設備に関する要求水準 36

7. 基盤整備に関する要求水準. 39
8. 留意事項. 41

第 6 章 建設･工事監理業務に関する要求水準. 42

1. 建設・工事監理業務の内容. 42
2. 建設・工事監理業務の期間. 42
3. 建設・工事監理業務の実施体制. 42
4. 基本条件. 42
5. 要求水準. 42
6. 留意事項. 45

第 7 章 開業準備業務に関する要求水準. 47

1. 開業準備業務の内容. 47
2. 開業準備業務の期間. 47
3. 開業準備業務の実施体制. 47
4. 基本条件. 47
5. 要求水準. 48

第 8 章 維持管理業務に関する要求水準. 50

1. 維持管理業務の内容. 50
2. 維持管理業務の期間. 50
3. 維持管理業務の実施体制. 50
4. 基本条件. 51
5. 要求水準. 53

第 9 章 運営業務に関する要求水準. 59

1. 運営業務の内容. 59
2. 運営業務の期間. 59
3. 運営業務の実施体制. 59
4. 基本条件. 60
5. 要求水準. 67

第 10 章 自主提案事業の要求水準. 73

第 11 章 事業終了時の要求水準. 74

1. 事業終了時の要求. 74
2. 事業終了時の手続. 74
3. 事業終了時の明渡し条件. 74
4. その他. 74

第 1 章 総則

1. 要求水準書の位置づけ

本要求水準書（以下「本書」という。）は、上三川町（以下「本町」という。）が「(仮称）道の駅かみのかわ」整備事業（以下「本事業」という。）を実施する PFI 事業者（本事業の事業契約を締結した者を指す、以下同じ。）を募集及び選定するに当たり、民間事業者を対象に交付する募集要項と一体をなすものであり、本事業の各業務について本町が要求する施設整備水準及びサービス水準を示したものである。

本事業の要求水準は、本書及び以下の添付資料で構成する。

【添付資料一覧】

添付資料１　独立採算施設の工事費分担
添付資料２　（仮称）「道の駅かみのかわ」測量図面
添付資料３　（仮称）「道の駅かみのかわ」地質調査業務委託報告書
添付資料４　河川・水路付替工事の整備方針
添付資料５　土木工事・営繕工事の各種技術基準
添付資料６　道路整備検討状況図
添付資料７　道の駅 計画平面図（案）
添付資料８　洪水浸水想定区域
添付資料９　什器・備品等リスト
添付資料１０　販売手数料及び納付金

2. 本事業の目的

- 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－BTO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。

※本事業のコンセプトや基本方針等の詳細は、『(仮称）「道の駅かみのかわ」基本計画』の P5,6 を参照すること。

3. 本事業の概要

(1) 事業方式

本事業は、施設整備を行った後、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・運営業務を遂行する方式（BTO：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。）のほかに 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・運営業務を遂行すること。

なお、本事業は国土交通省との一体型整備で行う。今後、休憩施設に区分される施設の設置・管理等について、本町と国土交通省の間で協定書を締結する予定としている。協定書等に係る本町と国土交通省の協議にあたり、PFI 事業者は必要となる協議・説明書類の作成を行うこと。

「(仮称) 道の駅かみのかわ」(以下「本施設」という。) の維持管理・運営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。

(2) 事業の業務範囲

PFI 事業者が行う本事業の業務範囲は以下のとおりである。各業務の対象施設及び業務範囲は、各業務の要求水準に示す。

① 統括管理業務

- 本町との調整業務
- 全体統括業務
- 経理・財務報告業務
- 文書管理業務
- セルフモニタリング

② 設計業務

- 事前調査
- 基本設計
- 実施設計
- 各種許可申請及び届出業務
- 本町が行う各種交付金・補助金等申請の支援

③ 建設･工事監理業務

- 建設業務
- 工事監理業務

※事前調査、その他関連業務を含む

④ 開業準備業務

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

⑤ 維持管理業務

- 建物等保守管理業務
- 設備保守管理業務
- 外構保守管理業務
- 清掃業務
- 植栽管理業務
- 什器・備品管理業務
- 図面・記録等管理業務
- 防災備蓄倉庫管理業務

⑥ 運営業務

- 運営マネジメント業務
- 苦情対応・緊急時対応
- 広報業務
- 安全管理・警備業務
- 関係者協議会開催業務
- 休憩施設運営業務
- 地域振興施設運営業務
- 任意提案施設運営業務
- 自動販売機の管理業務

(3) 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）

4. 自主提案事業

PFI 事業者は、本施設の管理運営業務に資する事業として、本施設の設置目的に合致し、かつ施設の機能を阻害せず、公序良俗に反しない範囲において、自らの提案に基づく事業（自主提案事業）を、自らの責任と費用で実施する独立採算事業として実施することができる。町は、自主提案事業の実施を義務付けるものではないが、本施設の魅力向上や地域貢献に資する事業として、地場産品の活用、観光資源・文化的資源の活用、地域企業・地域人材の活用、または近隣の農地を始めとした周辺の資源活用等を行う事業が提案されることを期待する。

なお、本事業の事業用地（以下「本事業用地」という。）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、自主提案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。自主提案事業の要件に関する詳細は、「第 3 章 5. 自主提案事業の基本条件」を参照すること。

5. 業務実施体制

事業契約締結後、PFI 事業者は速やかに「設計業務」、「建設業務」、「工事監理業務」、「開業準備業務」、「維持管理業務」、「運営業務」の各業務を実施する構成企業間で調整を行い、各業務に業務責任者１名を定め、業務開始前に本町の承諾を得ること。各業務責任者を変更する場合は、事前に本町の承諾を得ること。また、構成企業間、各業務の責任者間で調整を行い、事業期間全体にわたり、本事業の業務全てを総括する「統括管理業務」の責任者として、「統括管理業務責任者」１名を、本町の承諾を得て配置すること。統括管理業務責任者を変更する場合についても業務責任者の変更の例と同様とする。

6. PFI 事業者の収入等

(1) 本町が PFI 事業者に支払うサービス対価

① 設計業務、建設業務及び工事監理業務

本町は、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、整備・維持管理・運営期間にわたり割賦により PFI 事業者に支払う。支払い方法の詳細は、【資料２「サービス対価の算定方法及び支払い方法」】を参照すること。

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。独立採算施設の工事費の費用負担に関する本町と PFI 事業者の分担の詳細は、【添付資料１「独立採算施設の工事費分担」】に示す。

- 建設業務のうち、独立採算施設及び自主提案事業を行うために余剰容積を用いて整備する施設の内装工事(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

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。

(2) PFI 事業者のその他の収入

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。

PFI 事業者が収受する施設利用料金及び独立採算施設における利用者からの事業収益については、PFI 事業者の収入とし、独立採算施設、任意提案施設の維持管理・運営業務に係る費用（光熱水費等の費用支払いを含む）及び納付金は PFI 事業者の負担とする。施設ごとの PFI 事業者の収入及び納付金の詳細は「第 9 章 4(2) 施設ごとの PFI 事業者の収入・支出」に示す。

7. 遵守すべき法令及び条例等

選定事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守すること。

なお、以下に記載のない関係法令等についても適宜遵守し、常に最新版を確認し適用すること。

(1) 主な法令等

- 地方自治法
- 都市計画法
- 農地法
- 消防法
- 道路法
- 道路交通法
- 下水道法
- 水道法
- 水質汚濁防止法
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 大気汚染防止法
- 騒音規制法
- 振動規制法
- 土壌汚染対策法
- 悪臭防止法
- 建築基準法
- 建築士法
- 建設業法
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- エネルギー使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（省エネルギー法）
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- 地球温暖化対策の推進に関する法律
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（環境配慮契約法）
- 公共工事の品質確保の促進に関する法律
- 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- 駐車場法
- 電気事業法
- 電波法
- 労働安全衛生法
- 労働基準法
- 電気設備に関する技術基準を定める省令
- 警備業法
- 環境基本法
- 景観法
- 屋外広告物法
- 文化財保護法

- 食品衛生法
- 健康増進法
- 個人情報の保護に関する法律
- ガス事業法
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律
- 「道の駅」登録・案内要綱
- その他の関連法令等

(2) 主な条例等

- 栃木県建築基準条例
- 栃木県景観条例
- 栃木県屋外広告物条例
- 栃木県自然環境の保全及び緑化に関する条例
- 栃木県ひとにやさしいまちづくり条例
- 栃木県建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行規則
- 栃木県中高層建築物によるテレビ受信障害防止に関する指導要綱
- 上三川町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- 上三川町水道事業給水条例
- 上三川町下水道条例
- 上三川町環境保全条例
- 上三川町環境美化条例
- 上三川町廃棄物の処理及び清掃に関する条例
- 上三川町情報公開条例
- 上三川町暴力団排除条例
- その他の関連条例等

8. 要求水準の変更

- 町は、事業期間中に、次の事由により要求水準を変更する場合がある。
  - 法令等の変更により、業務の内容を著しく変更する必要が生じた場合
  - 災害や事故等により、業務の内容を著しく変更する必要が生じた場合
  - 町の事由により、業務の内容を著しく変更する必要が生じた場合
  - その他、町が、業務の内容を著しく変更することを特に必要と認める場合
- 町は、以上の事由により要求水準を変更する場合、事前にPFI事業者に通知する。
- 必要に応じ、事業契約書に基づき町がPFI事業者に支払う対価を含めた事業契約書の変更を行う。

9. 性能規定

本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務の要求水準は、原則として各業務の守るべき水準（性能）を規定するものである。

要求水準書に具体的な水準が示されていない事項については、本町は、PFI 事業者が積極的に創意工夫を発揮することを期待する。

10. 個人情報の保護及び秘密の保持

- PFI事業者が本事業を行うにあたり、個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護法等法令を遵守し、その取扱いに十分留意し、漏洩、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するために必要な措置を講じること。
- また、PFI事業者は、本事業の遂行により知り得た個人情報の漏洩、滅失、き損の防止、並びに本人からの開示の申出、苦情及び異議の申出への適切かつ迅速な対応その他個人情報の適正な管理の確保を図るために、上三川町個人情報保護法施行条例の趣旨に沿った取扱規程等を作成し、公表するものとする。
- PFI事業者は、本事業により知り得た一切の個人情報を、第三者に開示、漏洩せず、または本事業以外の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ町の承諾・本人の同意を得た場合はこの限りではない。事業期間終了後も同様とする。

11. 提出書類の扱い

(1) 著作権

本町が示した募集要項等の著作権は本町に帰属し、応募者またはPFI事業者が提出した書類の著作権は応募者またはPFI事業者に帰属する。ただし、本事業期間中において、優先交渉権者決定結果公表などの場合に本町が必要と認めたときは、本町は提出書類の全部または一部（公にすることにより応募者またはPFI事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除く。）を使用できるものとする。設計図書は、本町が無償利用する権利及び権限を有する。設計図書にかかる利用の権利及び権限は、本事業契約終了後も存続するものとする。

(2) 特許権等

応募者及びPFI事業者が提案した内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者及びPFI事業者が負担するものとする。

PFI事業者は、特許権、実用新案権、意匠権、著作権その他法令に基づき保護される知的財産に関する権利（以下「知的財産権」という。）を本事業において使用するときは、その一切を自らの責任において実施しなければならない。本町、応募者及びPFI事業者に帰属する著作権については、事業契約書に定める。

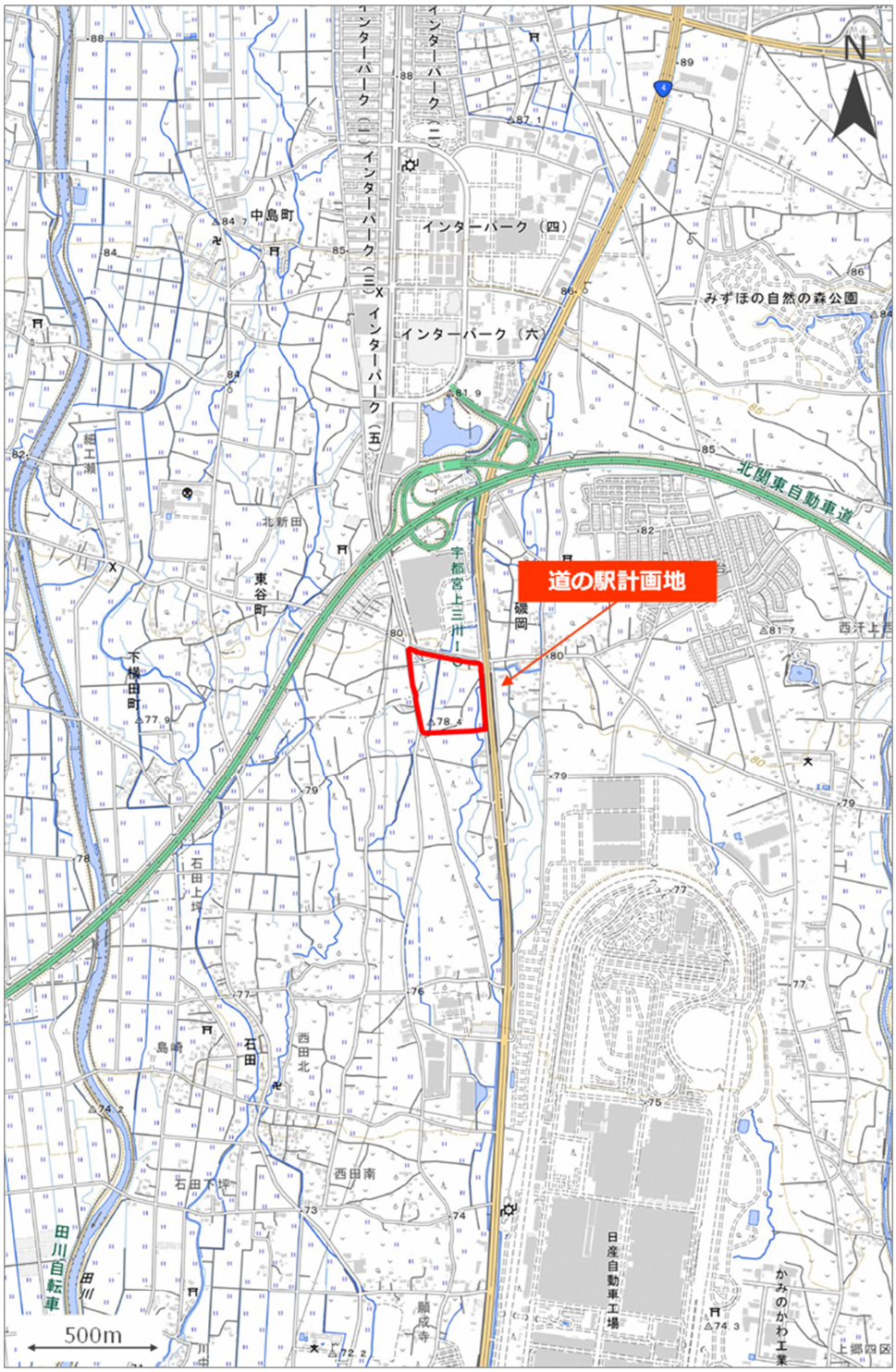
(3) その他

本町は、応募者及びPFI事業者が提出した書類は返却しない。

第 2 章 事業計画地の概要及び状況

1. 計画地の立地条件

計画地の立地及び概要は以下のとおりである。なお、計画地内の河川・水路は、本事業とは別に町が改修を行い、改修後の河川・水路は本事業用地に含まない。



（国土地理院地図をもとに作成）

図 1　計画地（広域図）



（国土地理院空中写真より引用　平成 22 年 4 月撮影）

図 2　計画地（拡大図）

表 1　計画地の概要

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 ㎡）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. 敷地の状況

計画地の敷地の状況は下表のとおりである。

表 2　計画地の状況

項目	内容
地形	令和 7 年度に実施した、(仮称)「道の駅かみのかわ」測量業務委託の内容を参照すること。(【添付資料２「(仮称)「道の駅かみのかわ」測量図面」】を参照すること。)
地質	令和 7 年度に実施した、(仮称)「道の駅かみのかわ」地質調査業務委託の内容を参照すること。(【添付資料３「(仮称)「道の駅かみのかわ」地質調査業務委託報告書」】を参照すること。)
埋蔵文化財	計画地は埋蔵文化財包蔵地に含まれていないが、引渡しまでに本町が試掘調査を実施する予定である（費用は本町が負担する)。
河川・水路	計画地の河川・水路の付替工事は、本町が今後設計及び整備を実施する。整備の概要については【添付資料４「河川・水路付替工事の整備方針」】を参照すること。

3. 敷地の造成

本事業用地について、本町及び国土交通省は基本設計に基づき用地を取得し（詳細は「第 5 章 4(3) 基本設計」を参照すること。)、取得が完了した用地から現状のまま順次 PFI 事業者に引き渡すことを原則とする（舗装等の公共物の撤去は造成工事に含む。)。PFI 事業者は、引渡しを受けた敷地から造成工事に着手することが可能である。整地の条件については「第 5 章 7(1)整地の要求水準」を参照すること。

4. 周辺インフラの整備状況

周辺インフラの整備状況は下表のとおりである。PFI 事業者が本事業用地内に整備するインフラの要求水準は、「第 5 章 設計業務に関する要求水準」を参照すること。下表に定めるものを除き、本事業用地内のインフラ整備は本工事の事業費で行うものとする。

表 3　周辺インフラの整備状況

インフラ施設	整備状況	問合せ先
上水道	本町において、本事業用地内に新設配水管を整備する予定である。 加入者分担金については、本町が負担する。	上三川町　上下水道課 上水道工務係
下水道（汚水）	下水道は計画地外北側に整備済みである。 （VUφ200㎜　※日最大排水可能量　648 ㎥／日程度） 下水道受益者負担金は、本町が負担する。	上三川町　上下水道課 下水道工務係
雨水	計画地外西側の既設水路へ放流を行う。	－
電力	現況は電力事業者に確認のこと。	－
通信	現況は通信事業者に確認のこと。	－
ガス	計画地は都市ガスの供給エリアである。 現況はガス事業者に確認のこと。	－

第 3 章 事業全体に対する要求水準

1. 事業全体の基本方針

本施設は、「(仮称) 道の駅かみのかわ」基本構想においてコンセプトを「全ての人が笑顔になれる場所　ORIGAMI ステーション　かみのかわ」とし、その実現に向けた以下 3 つの基本方針を設定した。

- かみのかわの魅力で笑顔を創造する場
  - 誰もが利用しやすい場とする
  - 誰もがゆっくり楽しく過ごせる場とする
  - 地域の魅力を様々な形で体感できる場とする
- かみのかわの資源を磨き発信する場
  - 地域産業の振興に資する場とする
  - 地域の良質な地場産品を活かし、ブランド力向上を図る場とする
  - 周辺拠点と連携を行い、地域のゲートウェイとなる場とする
- かみのかわの暮らしを豊かにする場
  - 地域住民の日常的な消費を支えるなど、生活利便性を向上させる場とする
  - 地域住民などの多様な主体の参画による持続的な活動の場とする
  - 新たな雇用を創出する場とする

2. 本施設全体に関する基本条件

- 本町の魅力や地域資源、事業地の立地特性などを最大限活用し、「全ての人が笑顔になれる場所」を実現できるよう計画すること。
- 各施設で提供するサービス内容は、町の特産品などを積極的に取扱い、町の農業・産業・観光の振興に寄与するよう計画すること。
- 地域デザインセンター・折り紙教室、日産名車展示施設といった本施設特有の地域振興施設を活かして町の文化・産業等の魅力を発信し、本町のショールームとしての役割を果たすこと。
- 周辺道路及び北関東自動車道宇都宮上三川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。
- 幅広い年齢層が気軽に立ち寄りやすい道の駅として、利用者が繰り返し施設に訪れ、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。域外からの来訪者だけでなく、町内及び近隣市町の住民が日常的に訪れ、憩いの場となるような空間・サービスを提供すること。
- 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。
- 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、施設についてはユニバーサルデザインとするとともに、トータルデザインに十分考慮して、利用者にとって使いやすく、分かりやすいものとし、建築工事や維持管理の容易性を確保すること。
- 荒天の日でも快適・安全に移動ができるよう、施設周辺の雨除け、風除けに配慮すること。また、暑さ対策を講じること。
- 栃木県産の木材利用や、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。

- 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、簡易トイレ、燃料等を備える防災備蓄用倉庫を整備すること。
- 自主提案事業において、平常時・災害時に機動的に活用できる可動空間として、コンテナやトレーラーハウスの活用を検討すること（『「道の駅」における高付加価値コンテナ活用ガイドライン（国土交通省）』を参照すること）。
- 本施設と近隣商業施設等の来訪者が相互に利用できる機能等の工夫をすること。
- 近年の働き手不足の解消に向け、調理、配膳等を行うロボット等の導入を検討すること。
- 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。
- 災害時には広域災害応急対応において、国土交通省が自動車駐車場の利用制限をかけることについて協力すること。

3. 必須施設の基本条件

本項に示す施設は、本事業において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。各施設の設計に係る要求水準は「第5章5.各施設に関する要求水準」に、運営に係る要求水準は「第9章5(6)休憩施設運営業務の要求水準」及び「第9章5(7)地域振興施設運営業務の要求水準」に示す。

① 屋内施設

ア　24時間トイレ（国整備）
イ　ベビーコーナー（授乳室、おむつ交換コーナー等）（一部国整備）
ウ　休憩・情報発信機能（国整備）
エ　農産物等直売所
オ　おさかな市場
カ　レストラン・カフェ
キ　折り紙教室・地域デザインセンター
ク　日産名車展示施設
ケ　地域振興施設内トイレ
コ　管理事務所、従業員更衣室・休憩室、給湯室 その他運営に必要な諸室

② 屋外施設

ア　駐車場（一部国整備）
イ　子どもの遊び場
ウ　イベント広場
エ　ドッグラン（オ 調整池の底面を活用した設置も可とする）
オ　調整池（底面の活用を提案すること　例：ドッグラン、アーバンスポーツ場、駐車場）
カ　緑地
キ　従業員用駐車場

③ 防災施設

ア　防災備蓄用倉庫（一部国整備）
イ　防災設備（一部国整備）

4. 任意提案施設の基本条件

任意提案施設は、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。町は、特に「大型アスレチック施設」、「屋内遊び場」に関する提案を期待している。

ア　大型アスレチック施設（大人も利用できるもの）
イ　屋内遊び場
ウ　コンビニエンスストア
エ　RVパーク

ただし、任意提案施設の整備及び維持管理・運営に係る事業（以下、「任意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。詳細は「第9章5(8) 任意提案施設運営業務の要求水準」を参照すること。

- 任意提案施設については、PFI事業者が事業で得られる収入を建設、維持管理及び運営に必要な費用に充当する独立採算型施設とする。
- 任意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任意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。
- 任意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、本施設の用途また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。

【実施できない事業】

- 騒音や振動、塵芥、視覚的不快感、悪臭、電磁波、危険物等を発生させる、または危険物等を使用するなど、周囲に迷惑を及ぼすような用途
- 風俗営業またはそれに類する用途、犯罪に関わるまたは助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途、その他の周辺地域の品位や価値を損なう用途
- 住宅
- 建築の躯体等に影響を与え、財産価値を下げる可能性のある用途
- その他、周辺地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある用途

- 本事業用地において任意提案施設を整備する場合にあっては、緑地など地域振興施設とは独立した位置に別棟で整備（地域振興施設との合築は不可）するものとし、設置に必要な土地について、本町と事業用定期借地契約を締結し、本町に対し、当該土地賃料を支払うこと。
- PFI事業者が整備した任意提案施設は、本施設の設置管理条例に定めて公の施設とするため、町が使用貸借を受ける予定である。PFI事業者は、本施設の指定管理者として維持管理・運営を行うものとする。
- 任意提案施設整備運営事業を行うことにより、必須機能のサービスに支障が出ないようにすること。

5. 自主提案事業の基本条件

自主提案事業は、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、町の特産品などを積極的に取扱い、町の農業・産業・観光の振興に寄与する事業として、例えば下記のようなものが考えられる。

ア　本施設の余剰容積を利用したミニショップ
イ　町内の農産物を活用したスイーツを地域振興施設周辺で販売する仮設店舗
ウ　PFI事業者が主催する各種イベントの開催
エ　本施設に設置する太陽光発電システムを利用した売電（PPA）事業（発電した電力は本施設での使用を前提とし、余剰電力を売電する場合に限る）

ただし、以下の条件で実施するものとする。

- 提案価格に含まない自主提案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。
- 自主提案事業による収入は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提案事業に関する収入及び支出は明確に区分すること。
- 自主提案事業は、本事業との相乗効果が期待され、かつ、本施設の用途また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。実施できない事業については「4. 任意提案施設の基本条件」を参照すること。
- 自主提案事業を行うことにより、必須施設のサービスに支障が出ないようにすること。

6. 防災機能について

本施設は、上三川町地域防災計画における指定緊急避難場所または指定避難所となることを想定している。また、避難圏域住民の広域避難場所、道路利用者など帰宅困難者の一時避難場所としても活用を想定している。休憩施設及び地域振興施設は、洪水時でも浸水しないよう、バリアフリーに配慮しつつ外構舗装レベル及び1階床高さを設定すること。防災機能に関しては、国土交通省より公表されている「防災道の駅の選定要件」を満足する機能を有すること。防災施設の規模及び整備内容に関する要求水準は、それぞれ「第5章4(10) 屋内、屋外施設及び防災施設の構成・規模」、「第5章5(3) 防災施設の要求水準」を参照すること。

上記のほか、道路管理者（国土交通省）による道路啓開拠点としての活用が想定される。

第 4 章 統括管理業務に関する要求水準

1. 統括管理業務の内容

統括管理業務は、本施設の設計業務、建設・工事監理業務、開業準備業務、運営業務、維持管理業務、業務終了後の引継ぎ業務の各業務の状況等を把握し、適切に統括管理することで、事業期間中にわたり、安定した財務状況の下、効率的で質の高いサービスの提供を円滑に実現するための業務である。

統括管理業務の区分は、次のとおりとする。

- 本町との調整業務
- 全体統括業務
- 経理・財務報告業務
- 文書管理業務
- セルフモニタリング

2. 統括管理業務の期間

事業契約締結後から令和 29 年 3 月 31 日

3. 統括管理業務の実施体制

事業契約締結後、PFI 事業者は速やかに、本事業の全ての業務を統括し、マネジメントする統括管理業務責任者及び統括管理業務副責任者（以下、「統括管理業務責任者等」という。）を選定し、本町の承諾を得ること。統括管理業務責任者または統括管理業務副責任者を変更する場合も同様とする。統括管理業務責任者等には、代表企業が直接雇用する正社員を配置すること。なお、統括管理業務責任者等は、本町が求める要求水準を満たすことを前提に、設計業務責任者、建設業務責任者、工事監理業務責任者、開業準備業務責任者、維持管理業務責任者、運営業務責任者を兼ねることを認める。ただし、建設業務責任者及び工事監理業務責任者を兼務することはできない。

設計・建設・工事監理期間から開業準備・維持管理・運営期間への移行段階において、代表企業を変更する場合は、統括管理業務責任者等も変更できるものとする。変更する場合は、前任及び後任の統括管理業務責任者等は自らの責任において、統括管理業務責任者等の変更後も業務の遂行が滞ることがないよう、適切な引継ぎを行うこと。不測の事態や災害の発生に迅速かつ的確に対応できるよう、開業後は統括管理業務責任者もしくは統括管理業務副責任者、運営業務責任者のいずれか 1 人が本施設に常駐すること。

統括管理業務責任者等は、本町と PFI 事業者が参加し、設計、建設・工事監理、開業準備、維持管理・運営の各段階において、関係のある業務責任者及び担当責任者が参加し、業務の進捗やセルフモニタリング結果を反映した要求水準確認記録、業務報告書等業務段階に応じた内容を報告・協議する会として、全体協議会を設置・運営すること。

4. 業務に係る手続等

統括管理業務は、本町と十分協議しながら進めるものとする。統括管理業務実施の期間中は、必要な時期に次の書類を作成し、提出する。

(1) 事業全体スケジュール表の提出

PFI 事業者は、契約締結後速やかに事業全体スケジュール表（各種申請、関係者協議等の工程を含むもの）を作成し、本町へ提出して本町の承諾を得ること。

(2) 統括管理業務計画書の提出

PFI 事業者は、契約締結後 30 日以内に、管理方針、管理体制、管理方法等の管理計画、要求水準確認計画を示した統括管理業務計画書（セルフモニタリングの計画を含む）を作成し、本町へ提出して本町の承諾を得ること。

統括管理業務計画書は、必要に応じて内容を見直すことができる。見直す場合は、見直した内容で統括管理業務を開始する 3 ヶ月前までに、本町に提出し、本町の承諾を得ること。

(3) 統括管理業務報告書の提出

PFI 事業者は、毎月の統括管理業務の実施結果を、要求水準確認記録を含む統括管理業務報告書としてとりまとめ、翌月 10 日までに、本町に提出し、本町の確認を受けること。

なお、初回の統括管理業務報告書は、統括管理業務責任者決定日を含む月の翌月 10 日までに提出することを原則とするが、統括管理業務責任者を決定する日が確定した段階で、本町と PFI 事業者が協議の上で、提出日を確定する。

5. 要求水準

(1) 本町との調整業務

① 本町との調整業務の内容

- 統括管理業務責任者等は、本事業に係る総合窓口として、本町とPFI事業者間の調整等を実施する。本町は、事業期間中は統括管理業務責任者等に対して、本事業に係る確認・意見・要望を行う。
- PFI事業者は、本町、統括管理業務責任者等及び個別業務責任者で構成される全体協議会を設置し、統括管理業務責任者等が全体協議会の運営を行うこととする。全体協議会における本町の確認・意見・要望は、速やかに反映し、改善に努めること。運営方法については、PFI事業者の提案による。

② 本町との調整業務の要求水準

- 統括管理業務責任者等は、日常的に本町と積極的にコミュニケーションをとるように努め、事業の進捗や課題等の実施状況を本町と共有すること。
- 統括管理業務責任者等は、常に本事業の個別業務の状況を確認し、把握すること。
- 本施設において問題が発生した場合、もしくは問題が発生することが予想される場合は、速やかに状況を把握し、本町へ連絡・報告を行うこと。
- 全体協議会を設置する。全体協議会における本町の確認・意見・要望は、速やかに反映し、改善に努めること。運営方法については、PFI事業者の提案による。

(2) 全体統括業務の要求水準

① 全体統括業務の内容

PFI 事業者は、長期契約である本事業の特徴を踏まえ、全事業の遂行を統括し、また町との必要な情報共有や、構成員、協力企業等との調整等を円滑かつ確実に実施する全体統括業務を実施するものとする。

② 全体統括業務の要求水準

- 設計から維持管理・運営にわたり、一体的に連携して個別業務を実施し、より質の高いサービスを提供できるよう、個別業務を実施する各業務責任者との調整を行い、適切に円滑な業務の遂行を実現すること。
- 個別業務の実施状況及びモニタリング状況をよく把握し、適切に管理することで、要求水準の未達を防止し、より質の高い町民サービスを提供すること。
- 事業期間中、本事業を一体的かつ安定的に継続していくための方策を提案し、実行すること。本事業の継続性を損なう事象が発生した場合、もしくは発生が予測される場合には、速やかに本町に連絡すると共に、対応を協議すること。

(3) 経理･財務報告業務

① 経理･財務報告業務の内容

- PFI事業者の財務状況を本町に報告するため、財務状況の整理、経費管理、備品管理及び関連する資料の作成すること。
- PFI事業者は、各事業年度最終日より3ヶ月以内に、公認会計士また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作成すること。
- 本事業が、適正かつ確実に遂行されていることを本町が確認するため、統括管理業務責任者等は、本事業に関する財務状況が確認できる書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書等）を事業年度ごとに本町へ提出すること。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。
- 財務状況報告業務は、設計業務の着手後から行うものとする。

② 経理･財務報告業務の要求水準

- PFI事業者は、自らの財務状況を把握し、その状況を本町に報告すること。提出時期及び内容については、「①経理・財務報告業務の内容」に定めるところによる。
- 財務状況の的確な把握のために、財務状況が確認できる書類は、第三者による監査を行うこと。
- 本町が財務状況の確認のために必要と判断し、報告を求めた場合において、統括管理業務責任者等は、支出及び収入の明細を含む財務関係資料等を、速やかに提出すること。

(4) 文書管理業務

① 文書管理業務の内容

- 事業期間中の各業務に関して作成し、及び取得した文書類は、整理して保存し、適正な文書管理を行うこと。

② 文書管理業務の要求水準

- 文書を確認する必要が生じたときに、速やかに確認することができるよう、整理して保管すること。

(5) セルフモニタリング

① セルフモニタリングの内容

- 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サービス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、建設業務、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務の各業務が、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、適正なサービス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

- PFI事業者は、セルフモニタリングを実施し、要求水準及び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。
- 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。
- 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。

第 5 章 設計業務に関する要求水準

1. 業務の内容

設計業務は、施設、設備、外構について、次に示す調査及び設計を行うと共に、各種交付金や補助金等の申請についての支援を行うものである。

- 事前調査
- 基本設計
- 実施設計
- 各種許可申請及び届出業務（建築基準法第6条建築確認申請、都市計画法施行規則第60条適合証明等）
- 本町が行う各種交付金・補助金等申請の支援

2. 設計業務の期間

設計業務の期間は、開業に間に合わせるように PFI 事業者が計画すること。ただし、基本設計は令和 9 年 12 月までに完了させること。具体的な設計期間については PFI 事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

3. 設計業務の実施体制

PFI 事業者は、設計業務を統括する設計業務責任者 1 名を配置すると共に、一級建築士などの必要な資格を有する担当技術者を配置し、設計業務開始前に本町に承諾を得ること。設計業務責任者を変更する場合も同様とする。なお、設計業務責任者は、本町が求める要求水準を満たすことを前提に、統括管理業務責任者、工事監理業務責任者等を兼ねることを認める。

設計業務責任者には、設計業務を行う者に対する要件として示す設計実績と同等の実績や経験を有するものを配置すること。

設計業務を行う者は、それぞれの内容に応じ、必要な資格を有する者を配置すること。なお、設計業務計画書に記載する業務組織計画に、設計業務に携わる者及び保有資格を記載し、資格者証写しを添付すること。

4. 基本条件

(1) 各種技術基準

設計業務の実施に当たっては、本章に定める要求水準の他、【添付資料５「土木工事・営繕工事の各種技術基準」】に掲げる各種記述基準を満足すること。

(2) 事前調査

令和７年度に本町が実施した測量業務委託及び地質調査業務委託の内容を参照すること。

なお、当該資料の内容については、PFI 事業者の責任において解釈し利用すること。設計業務の実施に当たり、PFI 事業者が必要とする場合には、自ら調査を行うこと。また、事前調査終了後に速やかに調査報告書を本町に提出すること。

関係法令等に関する対応、上下水道、電力、通信等供給施設との接続、出入口の設置位置や雨水排水等の流末の設定等にあたっては、PFI 事業者が関係機関との事前相談、協議等を適切に行い決定すること。なお、協議にあたり、本町は必要な支援等を行う。

(3) 基本設計

基本設計から実施設計に移行する際には、各分野の業務が支障なく進められるよう主要な技術的検討を十分に行うこと。

PFI 事業者は、業務着手前に基本設計業務計画書を作成し、本町に提出し承諾を得ることとする。また、基本設計完了時には基本設計業務報告書を本町に提出し承諾を得ることとする。なお、本町は PFI 事業者に承諾を通知する前に国土交通省の管理する箇所について同省の承諾を得ることとする。PFI 事業者が本町に提出する基本設計業務報告書については、国土交通省告示第 8 号別添一 1 設計に関する標準業務一基本設計に関する標準業務ロ成果図書（1）戸建木造住宅以外の建築物に係る成果図書の他、パース、要求水準確認記録、その他必要と認められる図書とする。

基本設計の報告書に示す整備内容に基づき、本町及び国土交通省が取得すべき用地の範囲を確定し、本町及び国土交通省は用地取得に係る手続きに着手する予定である。PFI 事業者は、成果図書をもとに、用地の取得範囲に関して本町と国土交通省が締結する覚書に添付する区分図を作成すること。

なお、計画地の河川、水路の付替工事は、本町が今後設計及び整備を実施するため、それら内容を考慮し設計を行うこと。町が実施を予定する付替工事の概要は【添付資料４「河川・水路付替工事の整備方針」】を参照すること。

また、計画地外周の新 4 号国道、県道 193 号、及び西側道路は、本事業に合わせて拡幅整備を予定しているが、設計は今後実施されるため幅員等は確定しておらず、本事業用地に当該整備区域が掛かる可能性がある。検討されている整備内容については、【添付資料６「道路整備検討状況図」】を参照のこと。

(4) 実施設計

PFI 事業者は、業務着手前に実施設計業務計画書を作成し、本町に提出し承諾を得ることとする。また、実施設計完了時には基本設計業務報告書を本町に提出し承諾を得ることとする。なお、本町は PFI 事業者に承諾を通知する前に国土交通省の管理する箇所について同省の承諾を得ることとする。PFI 事業者が本町に提出する実施設計業務報告書については、国土交通省告示第 8 号別添一 1 設計に関する標準業務二実施設計に関する標準業務ロ成果図書（1）戸建木造住宅以外の建築物に係る成果図書の他、パース、要求水準確認記録、その他必要と認められる図書とする。

実施設計において、基本設計を基に合意した本町及び国土交通省の取得範囲に変更が生じる場合は、PFI 事業者は本町に当該変更内容について速やかに報告するものとし、本町と国土交通省が協議を行うために必要な資料を作成すること。

実施設計の報告書に示す整備内容に基づき、本町及び国土交通省が整備する施設の整備費及び維持管理・運営費に係る費用分担を確定する予定である。PFI 事業者は、成果図書をもとに、整備費の分担に関して本町と国土交通省が締結する覚書に添付する整備区分別の積算書を作成すること。各施設に係る費目ごとの按分の考え方については、本町と国土交通省にて協議のうえ、PFI 事業者に提示する。

基盤整備に係る設計において、搬出及び搬入の土量を算出した段階で、速やかに搬入・搬出の方法等について本町と協議を行うこと。

(5) 施設配置計画

- 多くの道路利用者の来訪を促すため、最も交通量の多い新4号国道からの視認性に優れた施設配置とすること。また将来的な路線バス等の公共交通の乗り入れを考慮した設計とすること。
- 車両出入口は敷地北側及び西側、南東側の3か所（基本計画 配置計画図参照）とし、位置の変更は認めない。敷地内に駐車待ち車両が滞留可能な通路長を確保し、駐車場出口後の動線を適切に表示する等、将来の周辺交通への影響を可能な限り削減すること。
  物品等の搬出入用車両や従業員駐車場等のサービス用動線の車両出入口は、施設利用者の動線と交錯しないよう、上記の３箇所とは別に１箇所計画すること。
- 当該施設に期待される機能(駐車場配置、アプローチ、コンセプトへの整合)などに配慮したわかりやすく、利便性が高い計画となるよう工夫を行うこと。建物の配置計画は、各施設の機能や利用形態及び複数施設の利用を考慮し、わかりやすく利便性の高い位置関係とすること。
- 各種法令等に従うほか、主要な動線には、車いす利用者等が傘などの雨具を利用しなくても通行できる庇や屋根等を適宜配置すること。必要に応じて、建築基準法第86条第1項もしくは第2項または法第86条の2第1項の規定による「一団地認定」による許可申請を行い、国と町の敷地境界上の屋根や庇が切れ目なく連続するように配慮すること。
- 喫煙スペースを屋外に１箇所以上、雨に濡れずに喫煙することが可能になるように設けること。ただし、副流煙が施設利用者の動線に干渉せず、建物内に入り込まない位置に配置し、特に子ども利用が想定される施設には十分配慮すること。喫煙スペースの場所については、維持管理・運営期間においても、必要に応じて本町と協議を行い、移設等をすること。
- 24時間トイレは駐車場からの利用しやすさに配慮すること。
- 休憩・情報発信機能は、24時間トイレの利用者、及び地域振興施設の利用者が情報にアクセスしやすいよう、目に留まりやすい位置に配置すること。
- 地域デザインセンター・折り紙教室は一体利用を想定し、日産名車展示施設と近接した配置とすること。
- 日産名車展示施設の配置は、展示車両の入れ替えの作業性・安全性に配慮すること。
- 施設利用者の徒歩動線と、バス、従業員の車両、物品等の搬出入車両、ごみの搬出車両等の動線が交錯しないよう、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。
- 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。
- 各施設は外部空間及びその配置等の工夫により、施設内外の一体性を持たせた魅力的な空間となるように配慮すること。
- 多様なイベント等を開催しやすく、屋内と屋外が一体的に活用できる施設配置とすること。
- 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来訪者が木陰で体を休められるよう配慮すること。
- 調整池について、西側の水路へ放流可能な位置に配置すること。底面を活用する場合は、他機能との連携を考慮した位置関係とすること。
- 駐車場内は、小型車、大型車はそれぞれ区分けして配置すること。
- 車両動線と歩行者動線は可能な限り分離し、歩行者動線が車両動線を横断する場合、横断歩道を設け、安全性を向上する。
- 高齢者や身体障がい者、子ども等を含む全ての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。

- 施設の維持管理のための清掃、保守、点検等が効率的かつ安全に行うことができるように配慮すること。
- 敷地周辺の武名瀬川、調整池への落下を防ぐように転落防止柵を設置すること。

(6) 建物の構造・耐震性能

建物の耐震性能は、「国家機関の建築物及びその附帯施設の位置、規模及び構造に関する基準（平成6年12月15日国土交通省告示2379号)」及び「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年3月29日国営計第126号/国営整第198号/国営設第135号)」に準拠するものとし、次表に示す耐震安全性を満たす施設とすること。

表 4　耐震安全性の分類

対象部位	耐震安全性の分類	
	国整備分※1 ※2	その他※2
構造体	Ⅱ類	Ⅱ類
建築非構造部材	A類	B類
建築設備	甲類	乙類

※1 休憩・情報発信機能を設置する建物の部分、24時間トイレ、屋根付き優先駐車スペース、24時間トイレと屋根付き優先駐車スペースをつなぐ通路の庇（町整備分の駐車場に係るものを含む）が対象。

※2 「国整備分」の建物と「その他」の建物との合築は不可とする（別棟とすること)。

(7) 建物の外観

- 建物の意匠については、周辺の風景等に調和した建築デザインや色彩、素材とすること。
- 建物に上三川町らしさを連想させる意匠（折り紙など）を凝らすなどデザイン性を考慮すること。

(8) 内部及び外部仕上げ計画

内部及び外部仕上げの選定に当たっては、栃木県産木材の活用に努めること。また、環境への配慮のほか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。

① 内部仕上げ

- 環境にやさしく、未来の世代にとってもやさしく安全な自然素材として、内装材に木材を積極的に使用すること。
- 各室の機能及び利用内容等の特性に配慮したものとすること。
- 床面は滑りにくい材料で仕上げること。特に、水掛かりとなる場所の床面は、濡れても滑りにくい材料で仕上げること。また、汚れにくく、清掃がしやすい仕上げとすること。
- 歩行空間や施設内のユニバーサルデザインに配慮した意匠計画とすること。

- 扉は開閉時の衝突防止に配慮すること。
- 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。
- 施設に求められるコンセプトを体現できるように、仕上げ、意匠、サイン、照明などを統合した質の高い空間デザインを実現すること。

② 外部仕上げ

- 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。
- 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こと。
- 屋根及び外壁は断熱・遮熱の対策を講じること。
- 大雨や台風等の風水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。
- 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。
- 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に対策を講じること。
- 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。換気設備からの排気については臭気対策を行うとともに、設置位置は風向等により利用者にとって不快に感じない対策を講じること。
- 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。
- 雨樋やルーフド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。

(9) 設備計画

- 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「ゼロカーボンシティ」宣言を踏まえて、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。
- 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。
- 省資源、省エネルギー、ランニングコスト、メンテナンス性、設備更新のしやすさ（床下ピット等を適切に設け、将来更新スペースを確保）等を考慮した計画とすること。
- 自然採光を取り入れる等、照明負荷の低減を考慮した計画とすること。
- 照明施設の色温度については、屋内・屋外の各施設における用途を踏まえ、それぞれの統一性を検討するとともに、施設全体として統一がなされるようにすること。
- 凍結防止対策を行うこと。
- 電気、ガス、水道等の使用量を管理区分ごとに把握できるよう計画すること。

(10) 屋内、屋外施設及び防災施設の構成・規模

整備計画における施設の構成・規模は、次表のとおりである。表に示す規模は目安であり、PFI 事業者の提案内容に応じて適宜調整すること。

なお、各施設上限＋20%から下限-10%の範囲かつ、屋内施設の床面積の合計が提案施設を除く施設規模以上となるよう調整すること。ただし、国整備分の施設規模の変更は、適宜整備する範囲を除き原則認めない。

また、道の駅登録に必要な施設及び設備を整えるため、設計する際には、国土交通省が策定した「道の駅」登録・案内要綱を参照すること。

なお、国整備分の休憩施設に区分される施設については、道路管理者（国土交通省）との一体型による整備で行うため、休憩施設の整備に係る事業主体及び管理者は国土交通省となる。

表 5　屋内施設の構成・規模

区分		導入施設	施設規模
屋内	休憩施設（国整備）	休憩・情報発信機能	適宜 （24 時間トイレの出入口付近の壁面に情報発信設備等の設置に必要なスペースを設けること）
		ベビーコーナー	適宜
		24 時間トイレ	330 ㎡～360 ㎡ ※「第 5 章 5(1)屋内施設の要求水準」に定める当該施設の要求水準を満足できる面積とすること。
	地域振興施設（町整備）	農産物等直売所	1,200 ㎡程度 （農産物等直売所を 600 ㎡以上、おさかな市場を 150 ㎡以上すること） ※上記面積にバックヤードの面積は含まないものとする。バックヤードは売場面積に応じて適切な規模を確保すること。
		おさかな市場	
		レストラン・カフェ	800 ㎡程度
		折り紙教室・ 地域デザインセンター	両施設あわせて 300 ㎡程度
		日産名車展示施設	200 ㎡程度
		地域振興施設内トイレ	適宜 （参考までに、本町にて「第 5 章 5(1)屋内施設の要求水準」に記載の要求水準を考慮し試算した面積は約 370 ㎡である）
		管理事務所、従業員更衣室・休憩室、給湯室 その他運営に必要な諸室	適宜

※施設規模欄の「程度」とは、提示した値の＋20%から－10%までの範囲とする。

表 6　屋外施設の構成・規模

区分		導入施設	施設規模
屋外	休憩施設	駐車場（国整備）	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）
		駐車場（町整備）	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） ※小型車の駐車ますは国整備分と合わせて 600 台以上確保することが望ましい（詳細は「第 5 章 5(2)屋外施設の要求水準」を参照） 大型車：31 台以上 二輪車：600 ㎡程度
	地域振興施設（町整備）	子どもの遊び場	650 ㎡程度
		イベント広場	1,450 ㎡程度
		ドッグラン	1,500 ㎡程度
		調整池	貯水容量：8,200 ㎥程度を想定
		緑地	適宜
		従業員専用駐車場	適宜

※施設規模欄の「程度」とは、提示した値の＋20%から－10%までの範囲とする。

表 7　防災施設の構成・規模

区分		導入施設	施設規模
防災	防災施設（国・町整備）	防災備蓄用倉庫	国整備分：20 ㎡ 町整備分：10 ㎡程度
		防災設備	適宜

※施設規模欄の「程度」とは、提示した値の＋20%から－10%までの範囲とする。

(11) 各種許可申請業務

① 建築確認等の許可申請書類の作成

PFI 事業者は、事業スケジュールに支障がないよう各種許可申請及び届出の手続を適切に行うこと。また、関係機関等への届出、申請等に必要な諸費用は、本事業の事業費に含めること。

(12) 道の駅登録手続の支援

PFI 事業者は、本町が国土交通省へ提出する道の駅登録に関する書類の作成を支援すること。

(13) 各種交付金・補助金等の申請支援・活用

① 国庫補助金・交付金申請支援

- 町は、国庫補助金及び交付金について、国へ交付申請する予定である。PFI事業者は、申請を行う上で必要となる図書や資料の作成等を行い、町の申請手続を支援すること。
- 施設の計画においては、当該国庫補助金・交付金等の効果的な活用の観点にも配慮した施設計画とすること。

② 会計検査対応

- PFI事業者は、町とともに国庫補助金及び交付金に係る会計検査を受検するとともに、必要な資料を作成すること。

③ 各種申請等

- 計画通知等の各種許認可の手続を事業スケジュールに支障が無いよう実施すること。
- 町が行う「道の駅」登録申請に必要となる設計図及び資料等を必要に応じて提供すること。
- 必要に応じて各種許認可等の書類の写しを町に提出すること。

5. 各施設に関する要求水準

各施設に関する要求水準を以下に示す。なお、これらの施設は、道の駅の目的を達成するために必須な施設として定めるものである。階数及び高さに関しては、関係法令を遵守して提案すること。

(1) 屋内施設の要求水準

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。

表 8　屋内施設の要求水準①

区分	導入施設	要求水準
休憩施設 (国整備)	休憩・情報発信機能	・「「道の駅」登録・案内要項」（国土交通省）を満たす情報発信機能を設けること。 ・24 時間トイレの出入口付近の壁面にリアルタイムで道路情報や気象情報を発信できるモニター（50 インチ以上）やデジタルサイネージを設置するとともに、これらの機器の稼働に必要な電源や LAN 配線等の整備を行うこと。 ・情報発信機能は高齢者や外国人など誰にでも使いやすくわかりやすいものとすること。 ・掲示板、パンフレットラックを設置すること。 ・施設整備費用負担：国 ・消耗品費用負担：国または町
	ベビーコーナー	・「栃木県ひとにやさしいまちづくり条例（平成 11 年 10 月 14 日栃木県条例第 25 号)」を参考に、授乳室とおむつ交換コーナーのあるベビーコーナーを整備すること。 ・ベビーコーナーは 24 時間利用可能とすること。 ・施設整備費用負担：国 ・消耗品費用負担：国または町
	24 時間トイレ	【一般事項】 ・『「道の駅」のトイレの改善に関するチェックポイント 国土交通省)』の「新設・改築（改修）編の必須項目」を遵守するとともに「望ましい項目」についても可能な限り対応すること。 【休憩目的の利用に係る必須設備】 ・男性用トイレ洗浄便座付き大便器6基、大型ブース3基（車いす用１基、親子用１基、オストメイト用１基)、小便器10基、幼児用小便器１基、洗面器 4 基、幼児用洗面器１基 ・女性用トイレ洗浄便座付き大便器 28 基、大型ブース 3 基（車いす用１基、親子用１基、オストメイト用１基)、洗面器 6 基、幼児用洗面器１基、パウダーコーナー9 基 ・便器は水洗式とし、原則として全て洋式便座とすること。 ・大型ブース（車いす用）には、大人用洗浄便座付き大便器、手洗い器、手すり等を設置すること。 ・大型ブース（親子用）には、大人用洗浄便座付き大便器、幼児用大便器、幼児用小便器、フィッティングシート、乳幼児用椅子、手洗い器、手すり等を設置すること。

表 9　屋内施設の要求水準②

区分	導入施設	要求水準
休憩施設 （国整備）	24 時間トイレ （続き）	【休憩目的の利用に係る必須設備】（続き） ・大型ブース（オストメイト用）には、大人用洗浄便座付き大便器、オストメイト流し、フィッティングシート、手洗い器、手すり等を設置すること。 ・車いす使用者用便房（バリアフリートイレ（男女共用））1 箇所 ・車いす使用者用便房（バリアフリートイレ（男女共用））には、洗浄便座付き大便器のほか、大型ベッド、背もたれ、手すり、非常用呼び出しボタン、ベビーベッド、洗面器等を設置すること。 ・男性用トイレ洗浄便座付き大便器、女性用トイレ洗浄便座付き大便器の全てのブース内には手すり、乳幼児用椅子を設置すること。 ・男性用、女性用それぞれのトイレには、折り畳み式ベビーベッドを 1 箇所設置すること。利用者が身だしなみを直すなど、衛生環境や利便性に配慮すること。 ・それぞれのトイレには、ハンドドライヤーを設置すること。ハンドドライヤーの設置数は、PFI 事業者の提案による。 ・24 時間稼働する防犯カメラ等の安全対策設備を設置すること。トイレブースの高さ等は防犯に配慮すること。 ・トイレ内には、必要な清掃用具や消耗品等を十分に保管できる掃除用具入れ、備品用倉庫を男女 1 箇所ずつ設置すること。 ・災害により上下水道や外部電力の供給がない場合においても、72 時間は利用が可能な仕様とすること。 ・施設整備費用負担：国 ・消耗品費用負担：国または町

表 10　屋内施設の要求水準③

区分	導入施設	要求水準
地域振興施設 （町整備）	農産物等直売所	・町内及び県内産の農産物並びに鮮魚等の水産物を提供するための農水産物等直売所・加工品販売所を設けること。 ・販売・維持管理・運営に必要となるバックヤード、冷蔵室、冷凍室、陳列棚、冷蔵ショーケース、レジ等を設けること。 ・別途、冷蔵ショーケースの冷凍機の設置スペースを屋外に設けること。 ・施設整備費用負担：町（躯体のみ） ・内装、什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者
	おさかな市場	
	レストラン・カフェ	・フードコート、レストラン、カフェ等を設けること。 ・机・椅子等、調理台、食器洗浄コーナー、冷蔵・冷凍庫、食品庫等設けること。 ・採算性やニーズを考慮し、整備面積の増も可とする。 ・別途、冷蔵・冷凍庫の冷凍機の設置スペースを屋外に設けること。（農水産物等直売所・加工品販売所と併用） ・施設整備費用負担：町（躯体のみ） ・内装、什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者
	折り紙教室・ 地域デザインセンター	・住民や様々な年代の活動の拠点、加工品製造・開発の支援や料理教室の実施等が実施できる地域デザインセンターを設けること。 ・折り紙の体験教室やイベント等を開催し、上三川町の地域資源である折り紙の魅力を発信するためのスペースを設けること。 ・施設整備費用負担：町 ・什器費用負担　（消耗品を含む）：町
	日産名車展示施設	・日産自動車株式会社の過去の名車や最新の自動車を展示し、上三川町を代表する企業の情報発信を行うこと。 ・展示車両の入替えが想定されるため、安全な搬出入に配慮した配置・出入口等を計画すること。 ・施設整備費用負担：町 ・什器費用負担　（消耗品を含む）：町

表 11　屋内施設の要求水準④

区分	導入施設	要求水準
地域振興施設 （町整備）	地域振興施設内トイレ	・地域振興施設利用者のためのトイレとして、提案する施設の実情に応じた適切な規模を提案すること。 ・地域振興施設の利用者が同施設の利用前後及び利用中に利用しやすいよう、駐車場及び地域振興施設内の各施設からの動線に配慮した配置・出入口の計画とすること。 ・『「道の駅」のトイレの改善に関するチェックポイント　（国土交通省）』の「新設・改築（改修）編の必須項目」を遵守するとともに「望ましい項目」についても可能な限り対応すること。なお、便器等の基数は『設計要領第六集 休憩施設設計要領（R7.7）（東日本高速道路株式会社ほか）』の「一般部・都市部 SA」を参考に、道の駅施設の滞在時間を考慮して設定すること。 ・施設整備費用負担：町 ・什器費用負担　（消耗品を含む）：町
	ベビーコーナー	・「栃木県ひとにやさしいまちづくり条例（平成 11 年 10 月 14 日栃木県条例第 25 号）」を参考に、授乳室とおむつ交換コーナーのあるベビーコーナーを整備すること。 ・施設整備費用負担：町 ・消耗品費用負担：町
	管理事務所、従業員更衣室・休憩室、給湯室 その他運営に必要な諸室	・管理事務所は、本施設の管理・運営に従事する従業員が使用する事務所を設けること。 ・各室は一般来場者の動線や視界と交錯しないこと。 ・従業員更衣室は男女別に設けること。 ・施設整備費用負担：町 ・什器費用負担　（消耗品を含む）：PFI 事業者

(2) 屋外施設の要求水準

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。

表 12　屋外施設の要求水準①

区分	導入施設	要求水準
休憩施設	駐車場（国整備）	・「「道の駅」登録・案内要項」（国土交通省）を満たすこと。 ・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（セミトレーラー4 台を含む）の計 153 台。 ・大型車駐車マスのうち、大型バスの利用を 2 台程度見込んでいる。 ・提案にあたり、駐車場の配置は、【添付資料 7 「道の駅 計画平面図（案)」】の配置を基本とし、より利便性・安全性の高い配置に関する提案を期待する。 ・屋根付き優先駐車スペースから、休憩・情報発信施設までは屋根を設置し、同スペース利用者が雨等に濡れないようにすること。 ・施設整備費用負担：国
	駐車場（町整備）	・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、屋根付きおもいやり駐車スペース 3 台以上)、大型車 31 台以上の計 418 台以上。 ・小型車の駐車ますは国整備分と合わせて 600 台以上確保することが望ましい。 ・屋根付き優先駐車スペースの設置基準は『道路の移動等円滑化に関するガイドライン（国土交通省)』における「5 章①障害者用駐車施設」の基準に準拠すること。設置台数は、国整備分を合わせた全駐車台数をもとに算定した設けるべき台数以上を整備することとし、うち 3 台は国整備分とすること。 ・二輪車用駐車スペースは 600 ㎡程度を確保する。 ・『「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省)』の要件を満たすこと。 ・提案にあたり駐車場の配置は、【添付資料 7 「道の駅 計画平面図（案)」】の配置を基本とし、より利便性・安全性の高い配置に関する提案を期待する。 ・屋根付き優先駐車スペースから、地域振興施設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すること。 ・将来的な路線バス等の公共交通の乗り入れを考慮し、バス停留場を設置可能なスペースを設けること。 ・EV 充電スタンドを 3 台以上設置すること。 ・自転車駐輪台数は PFI 事業者の提案とする。 ・施設整備費負担：町

表 13　屋外施設の要求水準②

区分	導入施設	要求水準
地域振興施設 （町整備）	子どもの遊び場	・家族連れが快適に長時間滞在できる環境を整え、道の駅全体の賑わい創出、魅力向上に寄与する施設とすること。 ・子どもたち自身から「また行きたい」「あそこで遊びたい」と強く望むような、また、親も子どもたちに「遊ばせたい」と思えるような魅力ある遊び場を整備すること。 ※上記２点の要求水準は、任意提案施設として例示した「大型アスレチック施設」及び「屋内遊び場」と合わせて総合的に満たすことを期待している。子どもの遊び場の提案においては、当該任意提案施設の提案状況を踏まえて期待役割を担えるよう留意すること。 ・子どもと大人が一緒に屋外空間で交流できる施設として、水遊び場及び大型複合遊具を設けること。 ・適宜パーゴラ等を設け夏期における暑さ対策にも配慮すること。 ・ベンチや椅子などを適宜配置し、来場者が休憩できるよう配慮すること。 ・施設整備費用負担：町 ・什器費用負担（消耗品を含む）：町
	イベント広場	・賑わいを創出するため、大型テント屋根を備えたイベント広場を設けること。 ・水遊び場、大型遊具、緑地、調整池の各施設については相互に連携した整備も可能とする。 ・ベンチや椅子などを適宜配置し、来場者が休憩できるよう配慮すること。 ・施設整備費用負担：町
	ドッグラン	・小型犬と大型犬のエリアを区分けしたドッグランを設けること。 ・調整池の底面を活用した設置も可とする。 ・施設整備費用負担：町

表 14　屋外施設の要求水準③

区分	導入施設	要求水準
その他	調整池 （国・町整備）	・設置箇所、面積、容量、排水方法等は本町が今後実施する河川、水路の付替工事の設計内容を参考にすること。町が実施を予定する付替工事の概要は【添付資料４「河川・水路付替工事の整備方針」】を参照すること。 ・排水方式は、ポンプ排水とすることが可能である。提案にあたり、技術的、環境的、法的に実現可能で、かつ安全面に配慮した計画とすること。 ・安全面に考慮しつつ、非貯水時には集客や有効的な活用が図れる底面利用をすること。 例：ドッグラン、アーバンスポーツ場、駐車場 等 ・上記に示す底面活用に供されない余剰地については、他都市の事例を参考に太陽光発電施設の設置について考慮すること。 ・施設整備費用負担：国・町
	緑地 （町整備）	・集客を図れる魅力的な緑地を提供すること。また、周辺に樹木を植栽する等により、心地よい環境を創ること。 ・将来シンボルツリーとなり得る高木の植樹を検討すること。高木を並べて植える場合には成長後の枝張りを考慮した植樹間隔とすること。また、根上がりしやすい樹種については、周辺の道路等施設に影響を与えないように対策を講じること。 ・ベンチや椅子などを適宜配置し、来場者が休憩できるよう配慮すること。 ・施設整備費用負担：町
	従業員専用駐車場 （町整備）	・本施設の維持管理・運営に必要な人員を考慮し、十分な駐車スペースを設ける。 ・利用者用の駐車場及び利用者動線と交錯しないよう配慮すること。 ・施設整備費用負担：町

(3) 防災施設の要求水準

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。

表 15　防災施設の要求水準

区分	導入施設	要求水準
防災施設 （国・町整備）	防災備蓄用倉庫	・国及び町が管理する災害時用の物資（食料・飲料水、毛布、簡易トイレ、燃料等）を備蓄する倉庫をそれぞれ設けること。 ・防災備蓄用倉庫には、災害発生時に活用する支援物資を国及び町がそれぞれ準備し、保管する予定である。 ・防災備蓄用倉庫は周辺景観に配慮すること。 ・災害時に円滑な荷物等の搬出入が可能なよう、建物内外からアクセスできる位置に配置すること。また、独立した運用が可能なよう、鍵等の設置により管理者が適切に管理を行える仕様とすること。 ・施設整備費用負担：国・町
	防災設備	・下記の防災設備について、国整備・町整備の施設それぞれに供用する設備を独立して設けること。 ・受水槽（上水道施設と兼用）を国及び町がそれぞれ設置し、災害時の飲料水や一般給水として 3 日間程度使用できるようにすること。 ・非常用電源装置は国整備・町整備の施設それぞれに給電する設備を独立して設置し、停電時にもトイレが使えるようにすること。 ・非常用電源装置に用いる燃料（軽油）を貯蔵する燃料タンクを設置し、災害による停電時に、3 日間程度の必要最低限の電力供給を可能とすること。 ・施設整備費用負担：国・町

6. 設備に関する要求水準

(1) 一般事項の要求水準

- 運転及び更新性、メンテナンス性に配慮した維持管理しやすい計画とすること。
- 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「ゼロカーボンシティ」宣言を踏まえて、省エネ、再エネに配慮した設備とすること。
- 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。
- 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。
- 主要機器は原則として屋内設置とすること。
- 風水害、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。
- 管理区分ごとの光熱水費が明確となるよう子メーター等を設置すること。

(2) 電気設備の要求水準

① 受変電設備

- 受変電設備は、国整備分の施設、町整備分の施設に配電する設備をそれぞれ設け、引込みも分離すること。
- メンテナンスしやすいよう設置位置・設置方法等に配慮し、周辺景観に配慮すること。
- 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。
- 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。

② 非常用電源装置設備

- 災害情報管理、一時避難所としての利用のため、外部との通信に必要な機器、主要な居室の照明、コンセント、給水のためのポンプ、24時間トイレ・地域振興施設内トイレなど、災害対応に必要な施設の稼動を72時間程度維持する連続運転が可能な非常用電源設備及びそれを設置するための居室を設置すること。なお、国整備・町整備の施設それぞれに給電する当該設備及び居室を独立して設けること。また、長期間の電源供給に備え、災害発生時においても調達しやすい燃料の選定に努めること。
- 屋外に設置する場合は景観に配慮して計画すること。
- 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。

③ 制御盤･配電線路･通信線路設備

- 電力・電話回線の引込み配管配線及び幹線配線等を行うこと。
- 空調機、ポンプ類等動力機器の制御盤を設置すること。
- 動力制御盤は、原則として管理事務所に設置すること。
- 自動火災報知設備は、管理事務所に主受信機を設置すること。

④ コンセント設備

- 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。

- 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。
- 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。
- 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及び災害時の利用を想定し、屋外コンセント（鍵付き防水タイプ）を設置すること。

⑤ 屋内照明

- 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。
- 照明器具については、省エネルギー型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。
- 原則、LED照明とすること。
- 非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は、関連法令に基づき設置すること。
- 各諸室にて操作できるものとするが、管理事務所においても一括管理ができるようにすること。

⑥ 電話設備

- 施設内の連絡及び外部との通話ができる電話を設置すること。電話は本施設内の各諸室相互に発信・受信ができるものとすること。
- ダイヤルイン方式とすること。

⑦ 情報通信設備

- 建物内でWi-Fiなどの無線LANが利用できるようにすること。
- 無線LANの導入形式は、諸室ごとの設備仕様に基づくものとすること。なお、個人情報の漏洩防止等、セキュリティに配慮して決定すること。
- 施設利用者の利便性向上に配慮し、本施設内で利用可能なフリーWi-Fiを整備する等通信環境の向上を図ること。なお、フリーWi-Fi等無線LAN設備についてはPFIの負担により整備やサービス提供を行うこと。
- テレビ受信設備を設置する。また施設内放送設備（館内放送・BGM）も併せて設置する。

⑧ 放送設備

- 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。
- 管理事務所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。
- 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。

⑨ 緊急通報設備

- 車いす使用者用便房（バリアフリートイレ）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誘導支援設備を現地及び管理事務所に設け、迅速な対応が取れるようにすること。
- トイレ等に押しボタンを設け、異常時に表示窓の点灯と警報音等により知らせる誘導支援設備を設置すること。

⑩ 警備設備

- 24時間稼働する防犯用監視カメラを必要箇所に設けること。
- 無人警備に応じた設備（機械警備等）を設置すること。
- 管理事務所において全館及び各施設単位、各カメラの映像確認を可能とする設備とすること。
- 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) 機械設備の要求水準

① 総則

- 各施設の熱源は、電気、ガス等、最適な供給方法を採用すること。

② 空調設備

- 集中管理を基本とし、各諸室にて温度管理できるものとするが､管理事務所においても一括管理ができるようにすること。
- 機器の集約化や効率的配置計画を行い、点検、メンテナンスの容易なシステムに配慮すること。
- 本町の気候に適し、省エネ、環境負荷低減に配慮した空調方式を積極的に採用し、維持管理費の削減に取り組むこと。

③ 換気設備

- 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。
- 各諸室にて操作できるものとするが、管理事務所においても一括管理ができるようにすること。
- 十分な臭気対策を行うこと。

④ 排煙設備

- 建築基準法に基づき設置すること。

⑤ 給水設備

- 上水の接続先は水道本管とする。
- 受水槽（国整備分、町整備分）及び加圧ポンプをそれぞれに設置することとする。
- 受水槽は、緊急遮断弁などの設備を設け、地震などの影響による断水時にも一時的に利用できるよう配慮すること。
- 給排水設備については、凍結防止対策を行うこと。
- 敷地内の植栽への散水やイベント広場等での水の利用を考慮し、使いやすい位置に適切な個数の水栓等を設置する。

⑥ 排水設備

- 敷地内排水方式は雨水・汚水分流式とすること。
- 汚水の排水先は下水道とする。ただし排水可能量に制限があるため、超過が見込まれる排水分は

浄化槽（国整備分、町整備分）をそれぞれに設置することとする。詳細は本町上下水道課と協議等を行うこと。

- 雨水の放流先は調整池を介して、計画地西側の水路とするが、ゲリラ豪雨など大雨による調整池や水路への過度な流出を防ぐため、建物の雨どいを介して、地上型の雨水貯留タンクの設置を検討するとともに、貯留水の有効利用を検討すること。
- 十分な臭気対策を行うこと。

⑦ 給湯設備

- 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。
- 給湯方式は、湯の用途、使用量を考慮し選定すること。
- 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。

⑧ 消火設備等

- 消火栓、防火水槽、消火器、自動火災報知設備などを消防法等関係法規に基づき設置すること。

⑨ 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。

7. 基盤整備に関する要求水準

本事業用地について、本町及び国土交通省は基本設計に基づき用地を取得し、取得が完了した敷地から現状のまま順次 PFI 事業者に引き渡すことを原則とする。PFI 事業者は、引渡しを受けた敷地から造成工事に着手することが可能である。なお、埋蔵文化財の試掘調査は、PFI 事業者への引渡しまでに町が実施する。

(1) 整地の要求水準

- 本施設の計画地盤高は、周辺道路の高さを考慮し設定すること。なお計画地の一部は現状の地盤高で洪水浸水想定区域となっているため、最大浸水深を考慮した盛り土等による対策を講じること。計画地で想定される浸水深については、【添付資料８「洪水浸水想定区域」】に示す。
- 地質調査等の結果を踏まえ、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。
- 軟弱地盤対策について、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ることがないよう対策を行うこと。

(2) 雨水排水の要求水準

- 雨水を十分に処理する能力のある排水溝または暗渠を設けること。
- 排水先は調整池を介し計画地西側の既設水路とする。
- 近年の大雨災害に対応する流域治水の考え方に基づき、雨水は原則として敷地内で浸透または一時貯留し、公共側溝・水路等の排水施設への流出を抑制すること。あわせて、道路・河川管理者等の関係機関と協議し、浸透側溝・浸透トレンチ等、側溝等の排水施設に浸透機能を付与した施

設の導入について検討すること。

(3) 植栽の要求水準

- 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。
- 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）の要求水準

- 道の駅内において、適宜外灯を設置すること。外灯にはLED電灯の使用を検討すること。
- 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。
- 外灯は自動点灯及び時間点灯が可能な方式とすること。また、昼光を利用できる場合は減光が可能な対策を行うこと。
- 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) 安全施設の要求水準

- 安全確保のため、適宜、車止め・安全柵等を設けること。

(6) 案内・サインの要求水準

- 施設案内のためのサインを適宜設置すること。
- 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。
- 周辺環境・景観に調和したデザインとするとともに、トータルデザインに配慮すること。
- 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。なお、可能な範囲で韓国語、中文（繁体字、簡体字）等も表記することが望ましい。
- 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。
- 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やフラッシュライト付き誘導灯等を設置すること。

(7) 敷地内舗装の要求水準

- 歩行者通路は、雨天時にも滑りにくい仕様とすること。
- 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。
- 周辺環境に調和した素材・デザインとすること。
- 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、誘導用ブロックを適切に設置すること。
- 国土交通省整備分の駐車場の舗装仕様については、本町と国土交通省にて別途協議を行う予定である。PFI事業者は当該協議により決定した仕様を採用するものとする。

(8) その他の要求水準

業務に必要な駐車スペース、搬入口を設けること。

8. 留意事項

(1) 関係機関との協議

- 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。
- 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。

① 本町との調整

- PFI事業者は、業務の進捗状況に応じて、本町に対して定期的に状況報告を行い、本町と十分に協議しながら業務を進めること。
- 状況報告及び協議については、全体協議会において進めるものとし、定期的に開催する定例会のほか、本町の要請があった場合等には、必要に応じて臨時会を開催すること。

② 本町等による任意の確認

- 本町が設計の内容・状況等について確認する必要があると判断した場合は、PFI事業者は速やかに本町に対して説明する、もしくは資料・書類を提出すること。
- 国土交通省が管理する箇所における設計の内容・状況について、同省が確認する必要があると判断した場合は、PFI事業者は速やかに同省に対して説明する、もしくは資料・書類を提出すること。

③ 設計説明会の開催

- PFI事業者は、設計業務期間中に、近隣住民・近隣事業者等と意見交換を行うため、主体的に設計説明会を開催し、必要な資料を作成の上、設計内容を説明すること。
- また、開催回数は、PFI事業者の提案とする。
- PFI事業者は、設計説明会における質疑応答等を記録し、とりまとめて本町に提出すること。

④ 情報発信のための資料作成

- 本町が住民、関係団体、議会等に対して設計の内容や進捗状況に関する説明が必要な場合、または本町のホームページを通じて情報発信を行う場合に、本町の要請に応じて説明資料を作成すること。

第 6 章 建設･工事監理業務に関する要求水準

1. 建設･工事監理業務の内容

建設業務・工事監理業務は、本施設の建設及び工事監理を確実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。

2. 建設･工事監理業務の期間

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。

3. 建設･工事監理業務の実施体制

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、一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。

4. 基本条件

(1) 建設業務の基本条件

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。

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) 各種技術基準

建設・工事監理業務の実施に当たっては、本章に定める要求水準の他、【添付資料５「土木工事・営繕工事の各種技術基準」】に掲げる各種記述基準を満足すること。

5. 要求水準

建設業務・工事監理業務の要求水準を以下に示す。

なお、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。

(1) 共通事項の要求水準

① 着工前業務の要求水準

- 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。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。
- 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。

- 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。
- 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。

② 建設期間中業務の要求水準

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 国土交通省が管理する箇所の施工については、同省は必要に応じ、工程会議への参加や施工状況の確認、また、資料・書類の提出を求めることができるものとする。

③ 建設工事完了時の要求水準

- PFI事業者は、自己の責任及び費用において、施設の完成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成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。
- PFI事業者は、完成届を本町に提出し、本町の立会いの下で完成確認を実施すること。なお、国土交通省が管理する箇所についての確認は必要に応じ、同省が立会いに同席する。
- 本町等が完成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、本町等は、PFI事業者に対し是正また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、是正または改善を行うこと。なお、当該是正または改善にかかる費用は、PFI事業者が負担すること。
- PFI事業者は、本町から施設の完成確認通知を受領した後、本町が管理する施設については本町に、国土交通省が管理する施設については国土交通省に所有権を移転する手続きを行い、一括して本町に施設を引き渡すこと（本町が引渡しを受けた後、国土交通省が管理する施設については、本町が国土交通省に施設を引き渡す。）。

(2) 建設業務の要求水準

① 建設工事

- 関連法令等を遵守すること。
- 栃木県建築工事実務要覧及び栃木県土木工事実務要覧に基づくこと。

- 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。
- 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。
- 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当該月翌月10日までに本町に提出すること。
- PFI事業者は、工事現場に工事記録を常備すること。

② 使用材料の確認

- PFI事業者は、建設資材、内装資材等について、材料の仕様等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。
- 国土交通省が管理する施設整備に係る建設資材、内装資材等については、PFI事業者から本町が材料の仕様書等を受け取った後、本町において、速やかに国土交通省に承諾の確認を行う。

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。

- 工事記録写真
- 竣工図（土木・外構）
- 竣工図（建築）
- 竣工図（電気設備）
- 竣工図（機械設備）
- 竣工図（什器・備品配置表）
- 什器・備品リスト
- 什器・備品カタログ
- 完成調書
- 完成写真
- 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
- その他必要書類
- 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

- PFI事業者は、着工前、施工中及び完成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。
  - 着工前、施工中及び完成時の写真を本町の承諾なく、公表すること。
  - 着工前、施工中及び完成時の写真を本町の承諾なく、他人に閲覧、複写または譲渡すること。
- 特に完成後において目視で確認できない箇所については、各工程の段階毎に漏れのないよう撮影すること。

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。

(3) 工事監理業務の要求水準

- 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。本町が必要であると認め、立ち入り検査を行う場合は、工事監理者が立ち会うこと。
- 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。
- 工事監理業務責任者は、工事監理報告書を作成し、当該月翌月10日までに本町に対し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。

6. 留意事項

- 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。
- 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。
- 日曜日、祝日及び年末年始の工事は、原則として行わないこと。週休2日を原則とする。また、道路の交通規制を伴う工事の施工時間は、原則として午前9時から午後5時までの間とし、警察や

道路管理者から必要な許可を得ること。また、管轄の消防署や清掃事業所に連絡し、調整を図るとともに、バスなどの公共交通機関や、幼稚園等の送迎バスに影響を与える場合においては、連絡・調整を図ること。これ以外の工事については、あらかじめ工事のお知らせを掲示するなど近隣に周知の上で行うこと。

- 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に開催すること。

第 7 章 開業準備業務に関する要求水準

1. 開業準備業務の内容

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 年前までに本町へ提出すること。

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

2. 開業準備業務の期間

令和 14 年 1 月～令和 14 年 3 月

3. 開業準備業務の実施体制

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。

4. 基本条件

(1) 開業準備業務の区分

- 開業準備業務（各種マニュアルの整備等）
- 広報・開業記念行事等実施業務
- 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

(2) 開業準備業務に係る計画書・要求水準確認記録の提出

① 開業準備業務計画書の作成・提出

- 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。
- 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。
- 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行程、項目、手順等を記載すること。

② 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。

(3) 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

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、備品等を調達・配置すること。地域デザインセンター、日産名車展示施設、折り紙教室に求める什器、備品等は【添付資料９「什器・備品等リスト」】を参照すること。これらの調達・配置に係る費用は本町が費用負担するものとし、サービスの対価として事業者に支払うものとする。調達した開業設備、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。

なお、設置に際して工事を伴う什器・備品等で、かつ施設と一体化するものは、原則として、建設業務に含めるものとする。

ただし、任意提案施設に係る事業及び自主提案事業を実施するために必要な什器・備品、消耗品は、全て PFI 事業者の負担により調達・配置することとし、PFI 事業者が所有する。

5. 要求水準

開業準備業務の要求水準を以下に示す。

なお、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。

(1) 開業準備業務の要求水準

- 開業準備業務責任者は、本町及び関係機関・関係者と開業準備業務について定期的に協議を行うこと。
- 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。
- 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。
- 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。
- 従業員の就業規則及び服務規程を定め、本事業の適切な運営に努めること。

(2) 広報・開業記念行事等実施業務の要求水準

① ホームページの開設

- 開業の4か月前までに、本施設のホームページを開設し、管理・運営すること。
- 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。
- 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6か月前までにホームページ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

・ 開業の4か月前までにパンフレット・ポスターを作成し、内容について本町の承諾を得た上で本町に提出すること。記載内容やデザインはPFI事業者の提案によるものとする。

・ 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。
・ パンフレットは、開業までに町内の主要な公共施設で配布できるよう送付するとともに、県内、首都圏において積極的に配布を依頼すること。なお、具体的な送付先は本町と協議して決定すること。
・ 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

- 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。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。
- 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。
- 開業記念行事等に要する費用はPFI事業者が費用を負担するものとする。
- 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。

(3) 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 8 章 維持管理業務に関する要求水準

1. 維持管理業務の内容

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。

- 建物等保守管理業務
- 設備保守管理業務
- 外構保守管理業務
- 清掃業務
- 植栽管理業務
- 什器・備品管理業務
- 図面・記録等管理業務
- 防災備蓄用倉庫管理業務

また、維持管理業務は、以下に配慮して実施すること。

- 施設の効率的な維持管理に努めること。
- 各施設は安全、快適かつ衛生的な状態を維持すること。
- 予防保全を基本とし、施設や設備の長寿命化を図ること。
- 省エネルギー、省資源に努めること。
- ライフサイクルコストの削減に努めること。

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、連続する一面全体また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。

2. 維持管理業務の期間

開業日から令和 29 年 3 月 31 日（約 15 年間）

3. 維持管理業務の実施体制

- PFI事業者は、維持管理業務を総合的に把握し調整を行う維持管理業務責任者1名を配置すること。
- 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。
- 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。
- 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。

4. 基本条件

(1) 維持管理業務に係る計画書、報告書の提出

① 維持管理業務計画書

PFI 事業者は、提案書等に基づき、以下の表の記載項目を含む構成で維持管理業務区分ごとに維持管理業務計画書を作成し、施設引渡しの１か月前までに本町に提出し承諾を得ること。

また、以下の場合には本町に確認の上、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。

- 維持管理業務計画書の提出後、記載内容に変更があった場合。
- 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。

表 16　維持管理業務計画書の項目

計画書	対象期間、提出時期、記載項目
維持管理業務計画書 【長期計画】	・対象期間：約 15 年間 ・提出時期：施設引渡しの１か月前まで （変更内容による業務開始日の１か月前まで） ・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

② 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記録した報告書を月 1 回、維持管理業務報告書として本町に提出すること。

表 17　維持管理業務報告書の項目

計画書	対象期間、提出時期、記載項目
維持管理業務報告書	・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

5. 要求水準

維持管理業務の要求水準を以下に示す。

具体的な仕様が記載されていない事項については、本町は PFI 事業者が積極的に創意工夫を発揮し、基本方針に合致した町民及び来訪者に広く利用される魅力的な道の駅の維持管理が実現することを期待する。

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。

維持管理業務の要求水準を以下に示す。

(1) 建物等保守管理業務の要求水準

表 18　建物等保守管理業務の要求水準

項目	業務内容	要求水準
日常（巡回）保守点検	建物等を巡回し、建物等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。	・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。 ・扉や窓の開閉、施錠等が正常に作動する状態を保つこと。 ・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。 ・保守点検作業は、施設利用者の通行等を妨げず、また運営業務に支障をきたさないように実施すること。 ・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。
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。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行うこと。	
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。	
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。	

(2) 設備保守管理業務の要求水準

表 19　設備保守管理業務の要求水準

項目	業務内容	要求水準
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。	・各設備を適正かつ効率的に運転すること。 ・各設備が正常に作動するよう監視すること。 ・各設備の運転中、操作また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。 ・点検により、設備が正常に機能しない、また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。 ・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。
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、定期的に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。	
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。	
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。	

(3) 外構保守管理業務の要求水準

表 20　外構保守管理業務の要求水準

項目	業務内容	要求水準
運転・監視	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。	・施設の運営に支障をきたすことがないよう、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。 ・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。 ・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。 ・駐車場については、駐車ます区画線、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。 ・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維持すること。 ・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。 ・調整池（ポンプ排水とする場合は排水設備を含む。）について、供用開始後15年間にわたり貯留機能及び排水機能が継続的に確保されるよう、適切に維持管理を行うこと。維持管理に当たっては、定期的な点検、堆積土砂・ごみ等の除去、法面・護岸・流入出施設の損傷確認及び補修、除草、排水路・集水桝・スクリーン等の清掃、ポンプ・電気設備・制御設備の点検、動作確認、保守、修繕、消耗部品の交換、非常時又は大雨時における機能確認その他必要な措置を実施すること。 ・国整備分の施設は道路施設となるため、関連法令を遵守し必要な点検等を行うこと。
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。	
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。	

(4) 清掃業務の要求水準

表 21　清掃業務の要求水準

項目	業務内容	要求水準
清掃業務	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。	・安全で衛生的な施設の維持に努めること。 ・清掃等の必要が生じた場合は、速やかに対応すること。 ・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。 ・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。 ・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。
害虫・ 鳥獣等対策	法令等に基づき、適切な方法で害虫・鳥獣等の防除を行うこと。	・ネズミ、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。 ・防除の際にやむを得ず薬剤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、最大限配慮して散布すること。また、使用する薬剤等は、法令に準拠し、適切に管理すること。
廃棄物処理	本施設内で発生する廃棄物を適切な方法で処理すること。	・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。 ・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。 ・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。 ・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。

(5) 植栽管理業務の要求水準

表 22　植栽管理業務の要求水準

項目	業務内容	要求水準
植栽管理業務	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。	・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。 ・美観を保ち、草刈や除草を適宜実施すること。 ・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、最大限配慮して選定・使用すること。 ・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。 ・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。

(6) 什器･備品管理業務の要求水準

表 23　什器・備品管理業務の要求水準

項目	業務内容	要求水準
什器・ 備品管理業務	本施設に設置する什器・備品について点検、修繕、更新等を行い、適切に管理すること。	・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。 ・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。

(7) 図面･記録等管理業務の要求水準

表 24　図面・記録等管理業務の要求水準

項目	業務内容	要求水準
図面・ 記録等管理業務	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。	・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。

(8) 防災備蓄用倉庫管理業務の要求水準

表 25　防災備蓄用倉庫管理業務の要求水準

項目	業務内容	要求水準
防災備蓄用倉庫管理業務	国及び町がそれぞれ備蓄品を準備・保管するため、倉庫を適切に管理すること。	・災害時に国及び町が迅速に運用できるよう、倉庫及び鍵等を適切に管理すること。

第 9 章 運営業務に関する要求水準

1. 運営業務の内容

PFI 事業者は、本施設の開業から事業期間終了時まで、本施設の機能及び性能を活用し、上三川町の魅力を発信することや、誰もが楽しめる道の駅とするため、本書に示す要求水準を満たすように運営業務を行うこと。

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。

運営業務の区分は、次のとおりとする。

- 運営マネジメント業務の要求水準
- 苦情・事故対応
- 広報業務の要求水準
- 安全管理・警備業務の要求水準
- 関係者協議会開催業務の要求水準
- 休憩施設運営業務の要求水準
- 地域振興施設運営業務の要求水準
- 任意提案施設運営業務の要求水準
- 自動販売機の管理業務の要求水準

本章に定める要求水準の他、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。

2. 運営業務の期間

開業日から令和 29 年 3 月 31 日（約 15 年間）

3. 運営業務の実施体制

- PFI事業者は、運営業務を総合的に把握し調整を行う運営業務責任者を1名配置すること。
- 運営業務責任者は常勤とし、運営業務を総合的に把握し調整する役割を担い、地域の事情に精通し、幅広く施設の運営を行うことのできる経験者を選任すること。
- 運営業務責任者は、施設の運営業務及び維持管理業務を統括するため、SPCまたは運営業務担当企業が直接雇用する正社員とすること。
- 運営業務責任者は、運営業務の区分ごとに業務担当者を選定し、運営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。
- 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、運営業務開始前に本町の承諾を得ること。運営マネジメント業務担当者を変更する場合についても同様とする。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。
- 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。
- 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。

- 各業務担当者及び運営業務に携わる従業員は、町民を優先して雇用するよう努めること。
- 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。
- 道の駅の営業時間中、外国人利用者への対応が可能となるよう多言語音声翻訳サービス等の機能の導入を行うこと。

4. 基本条件

(1) 施設開館日・開館時間

- 本施設の開館日及び開館時間を次表に示す。具体的な開館日、休館日及び開館時間（開始時間、終了時間等）については、PFI事業者の提案を基に本町とPFI事業者で協議し、決定するものとする。
- 災害等、PFI事業者の責めに帰すことができない正当な理由により開館できない場合は、本町と協議の上、対応を決定すること。

表 26　施設開館日・開館時間

区分		導入施設	年間の開館日	開館時間
屋内	休憩施設	休憩・情報発信機能	365 日	24 時間
		ベビーコーナー		
		24 時間トイレ		
	地域振興施設	農産物等直売所	335 日／年以上（年末年始を除く土曜、日曜、祝日は開館）、詳細は提案による	1 日 8 時間以上、詳細は提案による
		おさかな市場		
		レストラン・カフェ		
		折り紙教室・ 地域デザインセンター		
		日産名車展示施設		
		地域振興施設内トイレ	地域振興施設の開館日と同日とする	地域振興施設の最長の開館時間と同時間とする
	任意提案施設		提案による	提案による
屋外	休憩施設	駐車場	365 日	24 時間
	地域振興施設	子どもの遊び場	詳細は提案による	詳細は提案による
		イベント広場		
		ドッグラン		
		調整池	底面利用の詳細は提案による	底面利用の詳細は提案による
		緑地	詳細は提案による	詳細は提案による
	任意提案施設		提案による	提案による

(2) 施設ごとの PFI 事業者の収入・支出

① 運営収支パターン

施設ごとの運営業務のスキーム及び PFI 事業者の収入、本町への支払いは次図・表を基に実施すること。

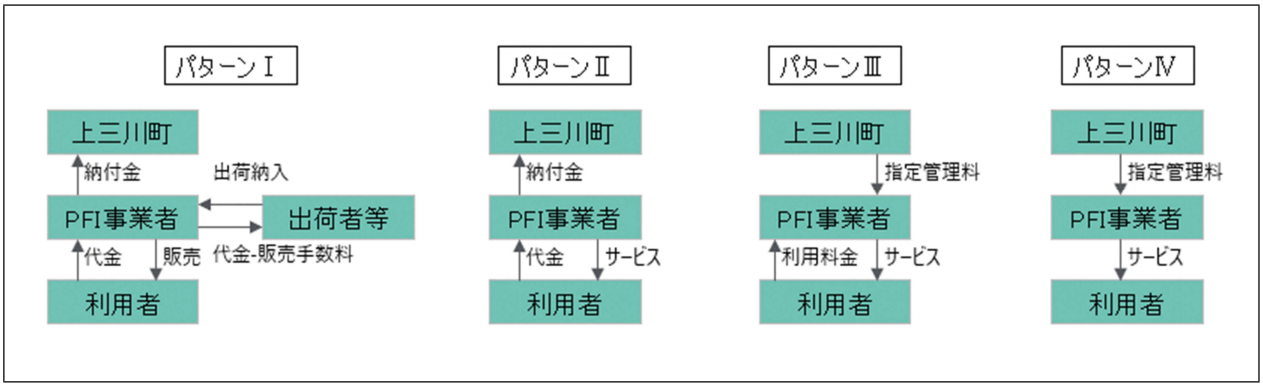


図 3　運営収支パターン

表 27　施設ごとの運営収支パターン

区分		施設	PFI 事業者の収入			本町への支払い	運営収支パターン
			サービス対価	利用料金収入	事業収入	納付金	
屋内	休憩施設	休憩・情報発信機能	○	－	－	－	パターンⅣ
		ベビーコーナー	○	－	－	－	パターンⅣ
		24 時間トイレ	○	－	－	－	パターンⅣ
	地域振興施設	農産物等直売所	－	－	○	○※1	パターンⅠ
		おさかな市場	－	－	○	○※1	パターンⅠ
		レストラン・カフェ	－	－	○	○※1	パターンⅡ
		折り紙教室・地域デザインセンター	○	○	－	－	パターンⅢ※3
		日産名車展示施設	○	－	－	－	パターンⅣ
		地域振興施設内トイレ	○	－	－	－	パターンⅣ
		管理事務所、従業員更衣室・休憩室、給湯室その他運営に必要な諸室	－	－	－	－	―※2
屋外	休憩施設	駐車場	○	－	－	－	パターンⅣ
	地域振興施設	子どもの遊び場	○	○	－	－	パターンⅢ※3
		イベント広場	○	○	－	－	パターンⅢ※3
		ドッグラン	○	○	－	－	パターンⅢ※3
		調整池	○	○	－	－	パターンⅢ※3
		緑地	○	○	－	－	パターンⅢ※3
		従業員専用駐車場	○	－	－	－	パターンⅣ
－		任意提案施設	－	－	○	－	パターンⅡ※4
－		自主提案事業	－	－	○	○※1	パターンⅡ※5

※1 「③納付金及び販売手数料」に示す範囲以内で PFI 事業者の提案とする。

※2 管理諸室の維持管理・運営に係る費用は、独立採算施設の収入で賄うこと。

※3 施設利用料金の徴収有無は PFI 事業者の提案による。詳細は「②施設利用料金」に示す。

※4 本町への支払いは、「③納付金及び販売手数料」に示す土地の貸付料が生じる。

※5 本町への支払いは、納付金の他に、「⑤自主提案事業による使用料」に示す使用料が生じる。

② 施設利用料金

本町は、本事業の事業契約締結に加え、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「利用料金」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」を導入する予定である。これにより、PFI 事業者は、公の施設の利用者からの利用料金（地域デザインセンターの個人利用に係る利用料金、イベント広場等における占用利用に係る利用料金等）を収入とすることができる。

利用料金制度を導入する施設及び当該利用料金は、表 28　利用料金に示す。各施設における利用料金の体系（料金の単位時間や町内・町外、個人・法人、営利・非営利等の利用者区分、大人・子どもの設定、屋根の有無、人目に付く場所等の条件区分による利用料金を分けるなど）については、PFI 事業者の提案によるものとする。当該利用料金については、条例等の定めるところにより、あらかじめ本町の承認を得ること。なお、本町は、特別の理由があると認めたものは利用料金を減免することができるものとする。

利用料金の入出金については、施設ごと、利用単位ごと、利用日時、利用時間等に分け、適切に管理を行うこと。具体的な徴収方法及び入出金の管理方法については、PFI 事業者の提案によるものとし、事前に本町の承認を得ること。

表 28　利用料金

区分		導入施設	利用料金	利用単位・料金設定の考え方※3
屋内	地域振興施設	折り紙教室・ 地域デザインセンター	提案による※1,2	・1～3 時間程度のコマ利用制とすること ・複数コマ・複数区画の利用による割引等は PFI 事業者の提案とする
屋内	地域振興施設	日産名車展示施設	徴収しない	―
屋外	地域振興施設	子どもの遊び場	提案による※1	・1 日単位で、再入場を可能とすること
屋外	地域振興施設	イベント広場	提案による※1	・占用利用に係る料金に限り徴収可能とする ・区画ごと、時間当たりの料金設定を想定しているが、詳細は PFI 事業者の提案とする
屋外	地域振興施設	ドッグラン	提案による※1	・占用利用に係る料金に限り徴収可能とする ・区画ごと、時間当たりの料金設定を想定しているが、詳細は PFI 事業者の提案とする
屋外	地域振興施設	調整池	提案による※1	・占用利用に係る料金に限り徴収可能とする ・区画ごと、時間当たりの料金設定を想定しているが、詳細は PFI 事業者の提案とする
屋外	地域振興施設	緑地	提案による※1	・占用利用に係る料金に限り徴収可能とする ・区画ごと、時間当たりの料金設定を想定しているが、詳細は PFI 事業者の提案とする

※1 利用料金の有無は、PFI 事業者の提案内容による。
※2 地域デザインセンター及び折り紙教室の利用料金は、PFI 事業者の提案によるものとするが、町内居住者を中心に幅広くサービスを提供できるよう、低廉な価格設定に務めること。
※3 利用料金を徴収する場合に適用する。

③ 納付金及び販売手数料

PFI 事業者の収入となる販売手数料及び町の収入となる納付金は【添付資料１０「販売手数料及び納付金」】に示す範囲以内で PFI 事業者の提案とする。

納付金は各事業年度の売上を対象として、当該事業年度最終日の翌々月末までに本町に納付するものとする。

④ サービス対価

町は、非収益施設における維持管理・運営の費用を、PFI 事業者へサービス対価として支払う。なお、町が支払うサービス対価は、非収益施設の維持管理・運営の費用の合計から、当該施設での収入を差し引いた金額の範囲内とし、PFI 事業者の提案により定める。

⑤ 自主提案事業による使用料

各施設にて自主提案事業を行う際、当該利用部分に使用料金の規定がない場合には、上三川町行政財産使用料条例に基づき算出すること。

なお、本使用料は指定管理者の選定時に指定管理者の収入として算出し、指定管理料に反映させるものとする。

(3) 運営業務に係る計画書、報告書の提出

① 運営業務計画書

PFI 事業者は、提案書等に基づき、次表の項目を含む構成で運営業務区分ごとに運営業務計画を作成し、施設引渡しの１か月前までに本町に提出し承諾を得ること。

以下の場合には本町に確認の上、運営業務計画書の修正を行い、本町に提出し承諾を得ること。

- 運営業務計画書の提出後、記載内容に変更があった場合。
- 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。

表 29　運営業務計画書

計画書	対象期間、提出時期、記載項目
運営業務計画書 【長期計画】	・対象期間：約15年間 ・提出時期：施設引渡しの1か月前まで （変更内容による業務開始日の1か月前まで） ・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1か月前まで ・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
臨時運営業務計画書	・対象期間：運営業務計画【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、実施体制及び実施行程等必要な事項

② 運営業務報告書

PFI 事業者は、運営業務のモニタリング結果を運営業務報告書としてとりまとめ、次表の項目を含む運営業務報告書を作成し、本町に提出し確認を受けること。提出とあわせて、本町と月次運営業務報告を行うこと。

表 30　運営業務報告書

報告	対象期間、提出時期、記載項目
月次運営業務 報告書	・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、当該年度の売上高、レジ通過者数、運営経費等の総計を記載すること。

(4) その他

① 定例会議

PFI 事業者は、月次運営業務報告書の提出に合わせ、本町と運営業務についての報告・調整を行う定例会議を開催すること。

② 栃木県道の駅連絡協議会

PFI 事業者は、栃木県中小企業団体中央会が設置する栃木県道の駅連絡協議会へ参加し、活動すること。

- 運営業務責任者は、栃木県道の駅連絡協議会の会議に出席し、連絡会の活動に協力すること。
- 栃木県道の駅連絡協議会における本町とPFI事業者の役割分担については、本町と協議すること。
- 栃木県道の駅連絡協議会で決定した事項が運営に影響を及ぼす場合には、本町と協議すること。
- 栃木県道の駅連絡協議会の会費は、本事業の事業費で負担する。

③ 町内各種関係団体

PFI 事業者が、町内の各種関係団体との相互協力や連携に関する提案を本町にする場合、または町内各種関係団体から相互協力や連携に関する提案が PFI 事業者にあった場合には、本町と協議すること。

④ 関係機関などとの防災協定

本施設に関連して本町と関係機関などが防災協定を結ぶ場合は、内容を協議した上で協力すること。

⑤ 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。また、本施設の BCP（災害時の事業継続計画）は、国土交通省の『道の駅』BCP ガイドラインや『道の駅』BCP 策定マニュアルを基に、町及び国管理の運用について本町及び国土交通省と協議し策定すること。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、本町及び国土交通省、または必要に応じて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把握した上で、本町及び国土交通省と連携を図りながら、復旧やサービス再開に努めるとともに、被害状況及び補修等の対応内容を記録し、本町及び国土交通省へ報告すること。

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。

- 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。
- 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、被害状況を速やかに把握して復旧やサービス再開に努めるとともに、被害状況及び補修等の対応内容を記録し、本町へ報告すること。
- 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。災害発生時に滞在中の利用者を、安全性の高い場所に誘導すること。
- 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。
- 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。
- 本町または関係機関が、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。

⑥ 営業損失補償

前項に定める災害時及び非常時の対応において、一時避難を受け入れたことによる PFI 事業者の営業損失補償は、以下のとおりである。

- PFI事業者の提案に基づく災害時協力によって生じる営業損失は、災害発生日を含め3日間（または事前協議において定めた期間）は原則として補償の対象としない。
- PFI事業者による災害時協力が、災害発生日から4日目以降（または事前協議において定めた期間を超えて）も続く場合の営業損失額は本町が補償するが、補償の内容については、本町とPFI事業者が協議の上、決定する。
- 本町は、災害対応活動による営業損失額を補償する。補償は、災害発生日または災害対応活動の開始日から災害対応活動の終了までの期間とするが、補償の内容については、本町とPFI事業者が協議の上、決定する。
- 前項の収益施設が営業不能となる日数が、災害発生日または災害対応活動の開始日から4日目以降も続く場合は、営業損失額の補償に代え、PFI事業者が本町へ支払う金額の減免等について本町と協議できるものとする。

5. 要求水準

運営業務の要求水準を以下に示す。

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道の駅の運営が実現することを期待する。

(1) 運営マネジメント業務の要求水準

- 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。
- 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、利用者アンケート調査を行い、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。
- 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。

(2) 苦情・事故対応

- PFI事業者は、想定される苦情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。
- 事故や苦情等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。
- 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) 広報業務の要求水準

① イベント開催

- 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。
- イベント開催に当たり、運営業務計画書に記載し、事前に本町に承諾を得ること。運営業務計画書に記載がない場合は、臨時運営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。
- イベントを告知して集客に努めること。
- 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。
- 本町または本町が認めた団体等が本施設を利用して地域活性化、地域活性化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

- 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。

③ 情報発信

- 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。

- 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営業務計画書に記載し、本町の承諾を得ること。
- ホームページは、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。
- ホームページは、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。
- 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。
- 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。
- 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

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

(4) 安全管理・警備業務の要求水準

① 安全管理

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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に実施すること。
- 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。
- 調整池の底面を利用する場合は、降雨時に速やかに利用者の退避を呼びかけ、利用者がいないことを確認し、門扉等を施錠すること。

② 警備

- 地域振興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。

(5) 関係者協議会開催業務の要求水準

- PFI事業者は、本事業の運営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事業者また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。

- 関係者協議会の開催は、必要に応じてもしくは本町また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。

(6) 休憩施設運営業務の要求水準

以下の施設は、国が管理する道路施設となる。施設の軽微な補修や日常的な清掃、トイレットペーパーの補給、電球・蛍光灯の取り替え等の日常管理や消耗品の調達を行うものとする。道路施設の区域内に本町またはPFI事業者が案内標識、情報機器その他の工作物等を設置する場合に道路法第32条に基づき行う占用許可申請または占用協議に当たり、PFI事業者は関係資料の作成に協力すること。また、国土交通行政における実証実験等の各施策推進について協力すること。

① 駐車場(国整備分)

- PFI事業者は、駐車場利用車両による道路交通への影響を最小限に抑えるため、混雑時などは誘導員を配置する等、必要な対策を適切に実施すること。また、降雪時等は、除雪及び路面凍結対策等を実施すること。
- 週末や祝日、イベント開催時等の多くの施設利用者が想定される場合は、駐車場に誘導員を配置して施設利用者の安全を確保すること。
- 宿泊を目的とした利用は原則禁止とし、看板設置等により施設利用者に周知すること。

② 休憩所・情報発信機能

- 地域情報発信機能は、「道の駅登録・案内要綱」（国土交通省）に示される「案内・サービス施設」として運営すること。
- 道路利用者へ渋滞・規制等の道路交通情報を提供するため、ディスプレイやモニター機器、QRコード等による個人所有端末を用いた24時間利用可能な道路情報提供コーナー等を提供すること。
- 災害発生時には、モニター等の情報提供設備や掲示板等を活用し、施設利用者に対して災害に関する情報の提供に努めること。
- その他、地域の観光情報、緊急医療情報等の提供を行うこと。
- 国土交通省からの防災情報などの提供を受けるため、光ファイバーケーブルを敷設すること。

(7) 地域振興施設運営業務の要求水準

① 農産物等直売所、おさかな市場

- 年間を通して、充実した品揃えを確保すること。
- 季節ごとの旬の農産物を多く揃えること。
- 町内及び県内産の農産物を中心として販売すること。
- 特に品薄となることが多い午後については、出荷時間やパッケージング野菜へのシフトなどにより、品物を充実させること。
- 町内及び県内産を中心とした農産物加工品を販売すること。
- お客様に対して、調理方法等の案内を行うなど、丁寧な接客を行うこと。
- 地元利用者のため可能な限り日用品等の販売を行うこと。

- 町内の特産品の販売に努めること。
- 県内の特産品及び全国の物産品の販売に努めること。
- 地元農家等からの集荷を優先するよう努めること。
- 町内事業者と連携して、ご当地商品の開発を行い、農産物等直売所での提供に努めること。また、開発したご当地商品については、町内事業者が各々の店舗で提供することを可能とすること。

② レストラン・カフェ

- レストラン・カフェは、フードコート、レストラン、カフェ等の形態とし、町内及び県内産の良質な農産物を使用した食事の提供に努めること。
- 定期的にメニューを入れ替えるなど運営について創意工夫を発揮するよう努めること。
- 町内事業者と連携して、ご当地グルメの開発を行い、レストラン・カフェでの提供に努めること。また、開発したご当地グルメについては、町内事業者が各々の店舗で提供することを可能とすること。
- 大型車両の駐車も多く見込まれることから、トラックドライバーのニーズに対応した営業時間及びメニュー等も考慮すること。
- 町内事業者の出店についても可能な限り配慮すること。

③ 折り紙教室・地域デザインセンター

- 集会イベントや地域の会合・交流会など、様々な目的に合わせて誰もが公平に利用できる場として活用すること。
- 折り紙教室では、折り紙の体験教室を実施し、上三川町の地域資源である折り紙の魅力を発信すること。定期的にイベントやコンテストを開催し、地域の活性化に寄与すること。
- 窓口での受付、予約管理、利用案内及び折り紙教室での実演を交えた説明等を行う職員を常時1名以上配置すること。当該職員は日産名車展示施設の運営を兼務しても構わない。

④ 日産名車展示施設

- 日産自動車株式会社の過去の名車や最新の自動車を展示し、上三川町を代表する企業の情報発信を行うこと。
- パネルやモニターを活用し、誰もが楽しめる展示車の紹介に努めること。
- 名車その他の展示内容及び運営方法の詳細については、PFI事業者と日産自動車株式会社の担当者で協議を行い、決定すること。協議結果は月次運営業務報告書にて町に報告するものとする。
- 展示内容の案内及び警備を行う職員の配置については、PFI事業者の提案によるものとする。

⑤ 子どもの遊び場

- 水遊び場は、衛生管理等を徹底すること。
- 大型遊具は、道の駅利用者の目を引く工夫を検討すること。また、誰もが楽しめるよう、インクルーシブ遊具を積極的に導入すること。

⑥ イベント広場

- キッチンカーやマルシェ等の食に関するイベントやステージ設置による催し物等の開催により集客を図り、道の駅の賑わいを創出すること。

⑦ ドッグラン

- 犬だけでなく飼い主の憩いの場となるような工夫を検討すること。

⑧ 緑地

- 交流の拡大に寄与する魅力的な緑地を提供すること。

⑨ 駐車場（町整備分）

- PFI事業者は、駐車場利用車両による道路交通への影響を最小限に抑えるため、混雑時などは誘導員を配置する等、必要な対策を適切に実施すること。また、降雪時等は、除雪及び路面凍結対策等を実施すること。
- 週末や祝日、イベント開催時等の多くの施設利用者が想定される場合は、駐車場に誘導員を配置して施設利用者の安全を確保すること。
- 駐車場での車中泊は原則禁止とし、看板設置等により施設利用者に周知すること。

(8) 任意提案施設運営業務の要求水準

① 施設内容

本町が想定する任意提案施設の例としては、以下のとおり。このほかにPFI事業者は自らのアイデア及びノウハウを生かすことができる施設を提案することができる。町は、特に「大型アスレチック施設」、「屋内遊び場」に関する提案を期待している。

位置は緑地など地域振興施設とは独立したものとし、設置に必要な土地について、本町と事業用定期借地契約を締結し、本町に対し、当該土地賃料を支払うこと。土地賃貸借に係る契約は公正証書により締結するものとし、契約書の案は、【資料６「事業契約書（案）」】の別紙に示す。貸付料は提案によるものとし、詳細は「第9章4(2)③納付金及び販売手数料」に示す。事業用定期借地契約の終了時には、対象土地の更地返還を原則とする。なお、PFI事業者は任意提案施設の無償譲渡について町に協議を申し入れることができる。

なお、PFI事業者が整備した任意提案施設は、本施設の設置管理条例に定めて公の施設とするため、町が使用貸借を受ける予定であり、PFI事業者からテナント等の第三者への貸付は不可とする。使用貸借に係る契約書の案は、【資料６「事業契約書（案）」】の別紙に示す。PFI事業者は、本施設の指定管理者として維持管理・運営を行うものとし、第三者の利用させる場合は、指定管理者として有する権限に基づき使用許可を行うこと。この場合において、第三者から施設の利用に係る対価として利用料金を徴収することが可能であり、当該利用料金に関して町の規則に定める体系・上限等については、PFI事業者の選定後に行う町との協議において決定する予定である。

② 要求水準

- 任意提案施設に係る運営業務は、本事業の目的に即したものとし、公共公益機能を有する施設の提案に限る。
- 「施設内容」は、あくまでも例示であるため、計画に当たっては、市街化調整区域（都市計画法及び建築基準法）に建築可能な施設であるかどうかは個別に確認すること。
- 公募時に提案を行い、採用された事業については必ず実施すること。
- 開業後に提案施設を中止、廃止する場合は事前に本町と協議を行うこと。
- 任意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。
- 任意提案施設については、PFI事業者が事業で得られる収入により必要な費用を建設、維持管理及び運営に充当する独立採算型施設とする。
- 任意提案施設の運営事業によってその他施設の運営業務への支障が出ないようにすること。

(9) 自動販売機の管理業務の要求水準

- 施設利用者の利便性を図るため、PFI事業者の提案により、本施設の施設機能を阻害しない範囲で、敷地内に自動販売機を設置できるものとする。
- 清涼飲料水やタバコ等、対象施設内に設置する全ての自動販売機を対象とする。
- 本町が指定管理者に対し、地方自治法第238条の4第7項の規定による「行政財産の目的外使用許可」で設置を許可することとする。
- 自動販売機の設置にかかる使用料及び収益については、指定管理者の選定時に指定管理者の収入として算出し、指定管理料に反映させるものとする。
- 設置する自動販売機の一部は、緊急時に無料で飲料提供を行う自動販売機とすることが望ましい。

第 10 章 自主提案事業の要求水準

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

- 自主提案事業は、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。
- 提案価格に含まない自主提案事業は独立採算事業として実施することとし、当該自主提案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。
- 自主提案事業の実施に当たっては、「第9章4(2)⑤自主提案事業による使用料」に示す使用料を本町に納付すること。
- 提案価格に含まない自主提案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、当該自主提案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。
- 自主提案事業を提案・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、収支予算を含む事業提案書にて提案した内容に従って、自主提案事業を実施すること。

② 要求水準

- 自主提案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。
- 自主提案事業の実施内容は、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提案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提案事業の実施計画（収支計画を含むもの）を記載し、本町の確認を得ること。
- PFI事業者は、自主提案事業の実績報告（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。
- 再整備後に自主提案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。
- 提案価格に含まない自主提案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 11 章 事業終了時の要求水準

1. 事業終了時の要求

PFI 事業者は、事業期間中は本施設の維持管理業務を適切に実施し、事業終了時に本町の求める要求水準を満たす状態で、本町に引き継ぐものとする。

なお、原状回復については、故意や不注意により生じた損傷などは、回復義務を負うが、通常損耗や経年劣化は、回復義務は負わないものとする。

2. 事業終了時の手続

(1) 事前準備

- PFI事業者は、事業終了日の2年前から、事業期間終了時における本施設の明渡し方法について、本町と協議を行うこと。任意提案施設の無償譲渡について町との協議を希望する場合は、併せて申し入れること。
- PFI事業者は、協議結果をまとめた明渡し計画書を作成し、事業終了日の1年前までに、本町に提出すること。

(2) 本施設の状態の確認等

PFI 事業者は、本施設の状態が要求水準を満たした状態であるか検査を行い、報告書にとりまとめ、事業終了日の１年前までに、本町に提出すること。本町は、提出された報告書等を確認し、確認の結果、本施設が要求水準を満たしていないことが判明した場合は、PFI 事業者は事業終了時までに補修、修繕及び更新等を実施し、その結果を本町へ報告すること。

(3) 資料等の引継ぎ

PFI 事業者は、事業終了時に、本町もしくは本町が指定した第三者に対して、維持管理業務及び運営業務を継続して実施するために必要な事項を説明すると共に、以下の書類や記録等を含む必要な資料等を引き継ぐこと。なお、保管していた図面・記録等は、本町に引き渡すこと。

- 設備・備品等の保守管理に関する資料
- 設備・備品等の操作要領
- 申し送り事項等
- その他、引継ぎに必要な資料等

3. 事業終了時の明渡し条件

PFI 事業者が所有する設備・什器・備品等は撤去し、原状回復して本施設を明け渡すこと。なお、本町が継続して使用したい設備・什器・備品等があり、事業終了日の２年前から行う協議において、本町と PFI 事業者が合意した場合は、当該設備・什器・備品等は本町へ無償譲渡すること。

4. その他

事業終了後の本施設の維持管理業務及び運営業務について、本町が継続して PFI 事業者に行わせることを希望する場合、または PFI 事業者が継続して行うことを希望する場合は、本町と PFI 事業者は協議を行う場合がある。