

一般国道 3 1 号呉駅交通ターミナル
運営等事業
要求水準書（案）

令和 7 年 3 月

国土交通省 中国地方整備局

目 次

1. 総則	1
1.1 要求水準書の目的.....	1
1.2 事業者が提案した事業計画.....	1
1.3 要求水準書の変更.....	1
1.4 要求水準書の規定の取扱い.....	1
1.5 法令並びに適用基準等.....	1
1.6 秘密の保持	2
1.7 業務の監視	2
1.8 事業終了時の水準.....	2
1.9 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について.....	2
2. 事業の目的及び計画条件.....	3
2.1 事業の目的	3
2.2 事業の概要	3
2.3 事業の範囲	3
2.4 事業期間等	5
2.5 事業敷地に関する事項.....	6
2.6 対象施設に関する事項.....	9
2.7 追加投資の取扱い.....	10
3. 経営管理	12
3.1 基本的事項	12
3.2 経営等に関する報告.....	13
4. 内装整備業務	14
4.1 内装整備の基本的条件.....	14
4.2 施設性能	17
4.3 業務の実施	21
5. 維持管理業務	35
5.1 総則	35
5.2 業務の実施	37
6. 運営業務	43
6.1 総則	43
6.2 業務の実施	45
7. 利便増進事業	52
7.1 基本的な考え方.....	52
7.2 利便施設の運営.....	52
7.3 利便施設の範囲.....	52
7.4 事業者が必要と考え、任意で行う事業・業務.....	52

7.5 その他留意点	52
8. 本事業に係る計画・報告.....	54
8.1 基本方針	54
8.2 書類の作成、提出.....	54
添付資料1 用語定義の範囲	
添付資料2 法令並びに適用基準等一覧	
添付資料3 呉駅交通ターミナルの概略図面等	
添付資料4 特定車両停留施設及び運営権設定の範囲	
添付資料5 設計・施工工事区分表	
添付資料6 維持管理業務の範囲	
添付資料7 利便施設の範囲	
添付資料8 情報提供施設設置個所	

※【再掲】実施方針で示す「用語の定義」

用語	定義
本事業	「一般国道３１号呉駅交通ターミナル運営等事業」として、内装整備業務、維持管理業務、運営業務及び利便増進事業で構成される事業。 「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成１１年法律第１１７号）」（以下「PFI法」という。）に基づく特定事業であり、PFI事業として実施することが効率的かつ効果的であるもの。
呉駅周辺地域総合開発基本計画	呉市が令和２年４月２０日付で策定・公表した、呉駅周辺地域総合開発に係る全体ビジョン、全体ロードマップ及び第１期開発の基本方針。
国道３１号等呉駅交通ターミナル整備事業計画	呉駅周辺地域総合開発基本計画を踏まえ、国及び呉市が令和３年３月１９日付で策定・公表した、呉駅交通ターミナルの整備に係る事業計画。
呉駅交通ターミナル整備検討会のとりまとめ	国道３１号等呉駅交通ターミナル整備事業計画の具体化を図ることを目的として、国及び呉市が「呉駅交通ターミナル整備検討会」を設置し、整備内容について検討を行った結果をとりまとめ、令和６年７月１２日付で公表したもの。
呉駅交通ターミナル	国道３１号等呉駅交通ターミナル整備事業計画に基づき、国及び呉市が呉駅前に整備する、路線バスや高速バス等を対象としたターミナル施設。交通ターミナル、一般車送迎エリア、待合空間及びデッキから構成される。
呉駅周辺地域総合開発（第１期）	呉駅周辺地域総合開発基本計画に基づき、呉市が令和４年３月１日付で事業協力者を選定し、令和４年１１月９日付で実施事業者を選定した、そごう呉店跡地を活用した開発事業。
国道３１号呉駅交通ターミナル整備工事	国土交通省中国地方整備局が令和４年１２月２６日付にて公示（令和５年１月１１日付で再公示）した、呉駅前にかかる交通ターミナル、一般車送迎エリア、デッキ等の設計・施工業務。
本施設	呉駅交通ターミナルのうち、事業者が行う内装整備業務の対象施設をいう。
本施設等	呉駅交通ターミナルのうち、事業者が行う維持管理業務、運営業務及び利便増進事業の対象施設をいう。
特定車両停留施設	バス・タクシー・トラック等の事業者専用の停留施設。道路管理者が、特定車両の中から当該施設を利用することができる車両の種類を指定、公示する。 本事業では呉駅交通ターミナルのうち、一般車送迎エリアを除く地上１

用語	定義
	階～2階部分に該当する約 16,100 m ² 。特定車両用場所、旅客用場所及びその他設備で構成される。
特定車両用場所	特定車両停留施設のうち、誘導車路、操車場所、停留場所、その他の特定車両の通行、停留又は駐車のために供する場所。
旅客用場所	特定車両停留施設のうち、乗降場、旅客通路、その他の旅客のために供する場所。
その他設備	特定車両停留施設のうち、特定車両用場所及び旅客用場所の機能確保に必要となる、排水・換気その他の設備。
待合等	旅客用場所のうち、呉駅交通ターミナルとして整備される、1階部分のバス乗降場、タクシー乗降場及び旅客通路並びに2階部分の待合室等の空間（利便施設を除く）。
デッキ	旅客用場所のうち、呉駅交通ターミナルとして整備される、2階部分のデッキ（利便施設を除く）。
利便施設	旅客用場所のうち、待合等の屋内及びデッキ上に整備される店舗（飲食・物販施設）、自動販売機等の利用者の利便の増進に資する工作物、物件又は施設であって、事業者が自らの責任と費用により設置、運営等を行う道路占用物件をいう。
国	国土交通省中国地方整備局広島国道事務所。
事業者	特定事業契約に基づき、本事業を実施する民間事業者。優先交渉権者が基本協定に基づき、本事業の実施のみを目的とする特別目的会社（SPC（Special Purpose Company））を設立し、当該 SPC が事業者となる。
優先交渉権者	有識者等委員会による審査を受け、国により選定された提案提出者。
提案提出者	参加資格の確認を受け、事業提案を提出した応募者。
応募者	本事業に応募する事業者。内装整備業務、維持管理業務及び運営業務並びに利便増進事業を実施する予定の単体企業又は企業グループ。
ECI 事業者	国が選定した、国道31号呉駅交通ターミナル整備工事を実施する事業者。
開発事業者	呉市が選定した、呉駅周辺地域総合開発（第1期）の実施事業者。なお、複合施設ビルの完成後に所有者の変更があった場合は、当該変更後の所有者をいう。
バス事業者	特定車両停留施設に路線バス等を停留させる民間事業者の総称。
タクシー事業者等	特定車両停留施設にタクシー等を停留させる民間事業者の総称。
運営権者	国道31号呉駅交通ターミナル整備工事の完了後、国から運営権を付与された事業者。

用語	定義
運営権	国が事業者に対して設定する公共施設等運営権（PFI 法第 2 条第 7 項で定義するものをいう。）。
運営権設定対象施設	特定車両停留施設のうち、国が運営権を設定する施設をいう。
運営権設定対象外施設	特定車両停留施設のうち、国による運営権の設定対象とならない施設であり、事業者が自らの責任と費用負担により設置、運営等を実施する利便施設をいう。
複合施設ビル	開発事業者が整備するオフィス・商業施設及び公益施設等からなる建築物。一部の床に呉駅交通ターミナルが整備される。
管理組合	複合施設ビルの管理を行うために、区分所有法に基づいて複合施設ビルの区分所有者全員により構成される団体。
区分所有者	複合施設ビルにおいて、区分所有権を有するもの。
アーバンデザインセンター	「課題解決型」＝「未来創造型」のまちづくりのための公・民・学連携プラットフォーム。呉市においては、呉駅周辺地域総合開発（第 1 期）完了後の周辺地域のエリアデザインに向けて、複合施設ビルを活動拠点として、設立準備が進められている。
大規模修繕	（土木）：舗装の補修（オーバーレイ工法といった、舗装の回復、強化を行う工法）、区画線・標識等の全面・全数に対して行う修繕をいう。 （建築）：建築の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいう。 （電気）：機器、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。 （機械）：機器、配管の全面的な更新を行う修繕をいう。
基本協定	国と優先交渉権者の間で締結する協定であり、本事業の円滑な実施及び開業準備に必要な基本的事項を定めるもの。
特定事業契約	国と事業者の間で締結する契約であり、呉駅交通ターミナルの内装整備及び維持管理について包括的かつ詳細に規定する事業契約と、運営権に関する事項を包括的かつ詳細に規定する実施契約により構成される。

（詳細は【添付資料 1】「用語定義の範囲」に示す）

1. 総則

1.1 要求水準書の目的

一般国道31号呉駅交通ターミナル運営等事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、本事業の適正かつ確実な実施を図ることを目的として、事業者が本事業を実施するにあたり、満たすべき水準その他の事項（以下「要求水準」という。）を定めるものである。

1.2 事業者が提案した事業計画

事業者が提案した事業計画の内容のうち、要求水準書に示す要求水準を上回るものについては、事業者が本事業を実施するにあたっての要求水準の一部として扱うものとする。

1.3 要求水準書の変更

国は、特定事業契約の定めに基づき、事業期間中に要求水準の変更を行うことがある。

1.4 要求水準書の規定の取扱い

- ①要求水準書の第1章から第8章又は以下に示す法令並びに適用基準等において、仕様その他により具体的に特定の方法を規定している場合、国がこれと同等と認める方法を採用することができるものとする。
- ②要求水準書において、参考として示す内容については、要求水準に基づく業務の実施方法の一例を示すものであり、実際の業務の実施方法については、当該参考に関わらず、事業者が要求水準を満たすよう計画するものとする。
- ③要求水準書において、設定条件として示す内容については、事業者が要求水準を満たすよう事業計画を策定する際の前提となる条件として示すものであり、事業期間中の社会経済情勢の変化、技術革新等により当該設定条件に変更が生じた場合は、必要に応じて、要求水準の変更について協議するものとする。
- ④要求水準書は、前述する用語の定義を参照するものとする。

1.5 法令並びに適用基準等

- ①本事業の実施にあたっては、関係法令による他、【添付資料2】「法令並びに適用基準等一覧」に示す法令並びに適用基準等一覧に掲げる基準等を適用する。なお、特定事業契約の締結までの間に改定があった場合には、原則として改定されたものを適用することとする。また、特定事業契約の締結後の改定については、その適用について国と協議するものとする。
- ②適用基準等の解釈については、【添付資料2】「法令並びに適用基準等一覧」に示す法令並びに適用基準等一覧に掲げる刊行物を参照するものとする。
- ③要求水準書と適用基準等の間に相違がある場合は、要求水準書を優先するものとする。
- ④利便増進事業については、事業者の責任において、関係法令及び要求水準を満たす

よう適切に使用するものとする。

1.6 秘密の保持

事業者は、本事業により知り得た情報（個人情報を含む）を、国の承諾なしに第三者に開示、漏洩せず、また、本事業以外の目的には使用しないものとする。

1.7 業務の監視

国は、事業者が特定事業契約に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に実施していることを確認するために、各業務の実施状況、事業者の財務状況を監視し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとする。

1.8 事業終了時の水準

事業者は、事業期間中の維持管理業務及び運營業務を適切に行うことにより、本事業が終了する時点においても、要求水準を満たす状態で運営権設定対象施設を維持していなければならない。なお、運営権存続期間終了日の約4年前から運営権設定対象施設のうち、維持管理業務及び運營業務の対象である施設に係る必要事項や申し送り事項その他の関係資料を国に提供する等、本事業の引継ぎに必要な協議を行うこと。

1.9 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

- ①暴力団員等による不当介入を受けた場合は、断固としてこれを拒否すること。また、不当介入を受けた時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。下請負人等が不当介入を受けたことを認知した場合も同様とする。
- ②前項により警察に通報又は捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した書面により国に報告すること。
- ③前2項の行為を怠ったことが確認された場合は、指名停止等の措置を講じることがある。
- ④暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、国と協議を行うこと。

2. 事業の目的及び計画条件

2.1 事業の目的

バスタプロジェクトは、道路管理者が主体となって集約型公共交通ターミナルの整備・マネジメントを行い、地域における課題を解決するとともに、みち・えき・まちが一体となった新たな空間を官民連携により創出して、道路ネットワークの機能を最大限発現し、地域の活性化や災害対応の強化、生産性の向上の実現を図る未来志向の新たな取組として現在国土交通省で推進している事業である。

本事業の対象である呉駅交通ターミナルは、「呉駅周辺総合開発基本計画」を踏まえ策定した「国道31号等呉駅交通ターミナル整備事業計画」を基に、「交通ターミナル」「デッキ」「次世代モビリティ」「防災拠点」の4つの主要機能を持ち、道・港・駅・まちが一体となる次世代型総合交通拠点の実現を目指している。

本事業では、交通ターミナル整備により、多様な交通モードを集約し、モーダルコネクタ（交通結節機能）を強化することを目指しているほか、呉駅の橋上駅舎と連携してシームレスな交通結節空間を創出し、交通流円滑化、移動快適性の向上、防災機能の向上の実現を目的として事業を行うものである。

2.2 事業の概要

本事業では、国が国道31号呉駅交通ターミナル整備工事として別途発注・整備する施設（呉市が管理する一般車送迎エリアを除く。）と、呉市事業において整備される複合施設ビルの1階と2階の一部の床（国が必要な権利を設定）を、道路法（昭和27年法律第180号。以下、「道路法」という。）上の特定車両停留施設とする予定である。

特定車両停留施設のうち、特定車両用場所、待合等、デッキ及びその他設備の内装整備については、特定事業契約の定めるところにより、事業者が資金調達・内装設計・内装施工を行い、内装整備完了後に内装の所有権を国に移転する（BT（Build-Transfer）方式）。

また、特定車両用場所、待合等、デッキ及びその他設備の維持管理及び運営については、国道31号呉駅交通ターミナル整備工事の完了後、国が運営権を設定し、特定事業契約の定めるところにより、運営権者が、バス事業者、タクシー事業者等の施設利用者から徴収する停留料金等により実施する（コンセッション方式）。

なお、利便施設については、国の占用許可を得た上で、事業者が特定車両用場所、待合等、デッキ及びその他設備とあわせて内装整備、維持管理及び運営を一体的に実施する。

2.3 事業の範囲

本事業の範囲は、内装整備業務、維持管理業務及び運営業務並びに利便増進事業とする。

なお、事業者は、2.3.1 内装整備業務、2.3.2 維持管理業務、2.3.3 運営業務、2.3.4 利便増進事業の何れかを一括して応募者を除く第三者に委託することはできないものとする。

2.3.1 内装整備業務

事業者は、旅客用場所について、内装整備及びその関連業務を行う。

2.3.2 維持管理業務

- ①建築物点検保守管理業務
- ②建築設備点検保守管理業務
- ③車路点検保守管理業務
- ④外構施設点検保守管理業務
- ⑤什器・備品維持管理業務
- ⑥警備業務
- ⑦清掃業務
- ⑧植栽維持管理業務
- ⑨経常修繕業務
- ⑩交通事故復旧業務
- ⑪設備等更新業務（事業者の追加整備部分）

※大規模修繕は業務の対象外とする

2.3.3 運營業務

- ①運行管理支援業務（運行ダイヤ調整支援、運行管理支援等）
- ②料金徴収業務（停留料金の設定、届出、収受等）
- ③安全対策業務
- ④利用者対応業務（乗車券販売窓口の貸与及び運営支援、利用者案内・対応、苦情への対応等）
- ⑤主催業務
- ⑥誘致業務
- ⑦危機管理対応業務
- ⑧バス・タクシーの移行調整業務（会議への参加、移行対象バス・タクシー以外の取扱い検討等）
- ⑨その他関連業務（供用約款の策定、広報活動、協議会の運営、呉駅周辺におけるエリアマネジメント活動への参加等）

2.3.4 利便増進事業

事業者は、本事業の事業期間中、あらかじめ国との協議が成立することを条件として、利便施設の設置、運営について、実施義務を負うもののほか、関連法令を遵守し、バスターミナル機能を阻害せず、風俗営業その他これに類するものや暴力団の事務所その他これに類するものに当てはまらず、公序良俗に反しない範囲において、自らの責任と費用負担により、自らが必要と考える事業・業務を任意に行うことができるものとする。

また、本事業が歩行者の利便増進を図り、賑わいのある道路空間を構築し、歩行者

空間の魅力向上を目的としていることから、「歩行者利便増進道路制度」（通称：ほこみち）を活用した取組の実施について検討している。

- ・ 利便施設の設置、運営
- ・ 事業者等が任意で行う事業・業務

なお、占用料は0円とする。詳細は、募集要項等公表時に示す。

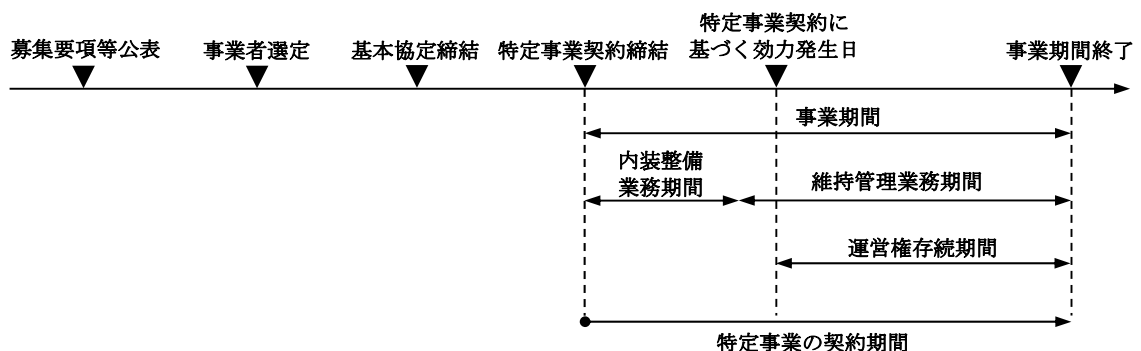
2.4 事業期間等

本事業の実施期間は、事業者が内装整備業務及び維持管理業務を実施する期間（事業期間）と、運営業務を実施する期間（運営権存続期間）で構成される。

事業期間は、内装整備業務期間に維持管理業務期間を加えた期間とし、特定事業契約の締結日から約15年を想定している。

運営権存続期間は、特定事業契約に基づく効力発生日を始期とし、事業期間の終了日を終期とする。運営権存続期間は、事業期間の終了日をもって終了し、運営権は同日をもって消滅する。

なお、事業者が利便増進事業を実施する期間については、事業期間の範囲内で、国が事業者と協議のうえ定めることを想定している。



＜図1 事業スケジュール＞

2.4.1 内装整備業務期間に関する条件

内装整備業務期間は、内装設計に係る期間及び内装施工に係る期間で構成され、約1年とする。

内装設計は、特定事業契約締結後から令和8（2026）年9月末までに完了すること。内装施工は、設計完了及び建築確認申請（計画変更）終了後着手し、呉駅交通ターミナルの暫定供用開始に向けて、令和9（2027）年3月末までに完了すること。ただし、暫定供用開始後も収益向上を目的とした利便施設の追加工事は可能とする。

なお、内装整備は、特定車両停留施設の躯体・共用設備等の本體工事（以下、「A工事」という。）及び区分所有建物内の間仕切りにより発生する建築工事や給排水・防災等の設備工事のA工事に対する追加変更工事（以下、「B工事」という。）の進捗と調整を行い、事業全体のスケジュールに十分留意して実施すること。

2.4.2 維持管理業務期間に関する条件

維持管理業務期間は、内装整備業務の完了日の翌日を始期とし、事業期間の終了日

を終期とする。国道３１号呉駅交通ターミナル整備工事の進捗に応じて維持管理業務の対象範囲に変更が生じるため、詳細について国及び ECI 事業者と十分に協議すること。

2.4.3 運営権存続期間に関する条件

運営権存続期間は、特定事業契約に基づく効力発生日を始期とし、事業期間の終了日を終期とする。なお、運営権の効力発生日は、国道３１号呉駅交通ターミナル整備工事の完了時点を想定しているが、具体的な効力発生要件については募集要項等に示す。

2.4.4 利便増進事業の実施期間に関する条件

利便増進事業の実施期間は、事業期間の範囲内で、国と事業者が協議のうえ定めることを想定している。

呉駅交通ターミナルの暫定供用開始に向けて必要な利便施設については、国及び ECI 事業者と協議のうえ、内装整備業務期間内に設置すること。その他の利便施設の設置時期については、国道３１号呉駅交通ターミナル整備工事の進捗及びその後の施設利用状況等を踏まえ、国と協議すること。

2.5 事業敷地に関する事項

2.5.1 一般国道３１号呉駅交通ターミナル整備事業

(1) 事業の目的

一般国道３１号呉駅交通ターミナル整備事業は、呉駅における新たな交通結節点として、モータルコネクトの強化、呉駅周辺地域の交通円滑化、次世代モビリティ等との連携による移動利便性・回遊性の向上、防災機能の強化を図り、道・港・駅・まちが一体となった『安心・安全・快適、「住む人」「来る人」全てにやさしいまち、呉』の実現を目的とした事業である。

一般国道３１号呉駅交通ターミナル整備事業は、安全性の確保、複数工事が狭隘な現場で錯綜し、早期完成が求められる中、「呉駅周辺総合開発基本計画」との調和と連携を損なうことなく、確実かつ安全に設計・施工する必要がある。このため、品確法の趣旨を受け、工事の仕様の確定が困難である場合に適用できる「技術提案の審査及び価格等の交渉による方式」で工事発注された。

(2) 事業の概要

①事業名称 一般国道３１号呉駅交通ターミナル整備事業

②施行者 国

③施行区域 広島県呉市西中央一丁目地内

④敷地面積 約 12,100 m²

⑤延べ面積 約 17,900 m²

⑥整備内容 交通ターミナル、一般車送迎エリア、待合空間、デッキ

(3) ECI 事業の施行期間

令和 5（2023）年 4 月末から令和 9（2028）年 3 月末まで（予定）

2.5.2 呉駅交通ターミナル及び複合施設ビルの計画概要

呉駅交通ターミナル及び複合施設ビルの計画概要を以下に示す。

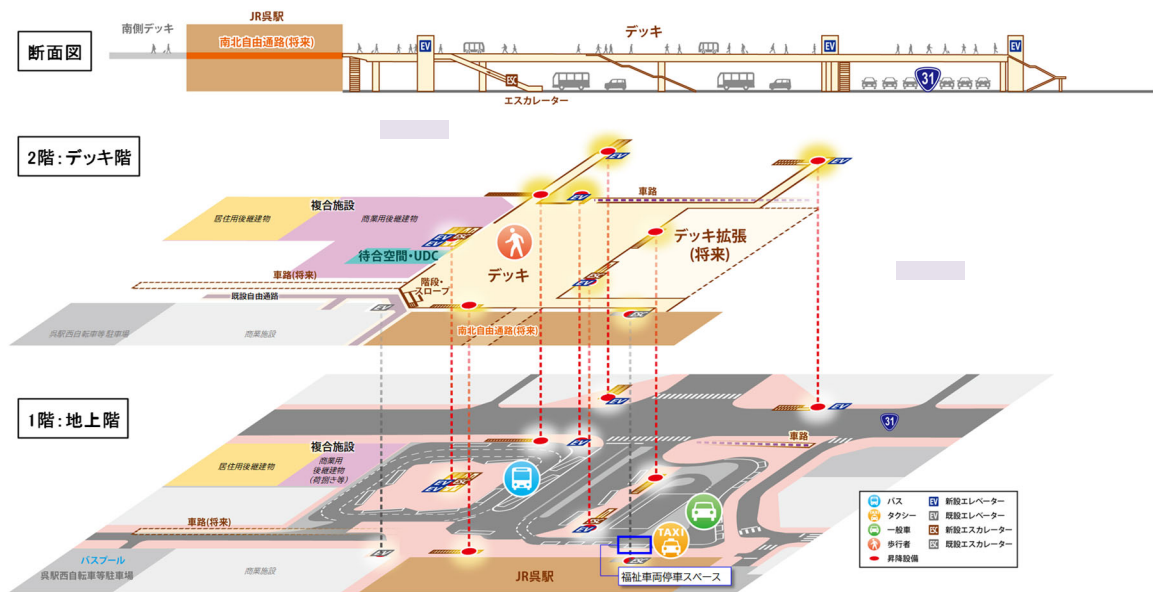
<表 1 呉駅交通ターミナルの計画概要>

①施設名	一般国道 3 1 号等呉駅交通ターミナル（仮称）
②所在地	広島県呉市西中央 1 丁目
③面積	約 17,900 m ² 1 階交通ターミナル及び一般車送迎エリア：約 12,100 m ² （呉市管理範囲及び JR 西日本管理範囲を含む） 2 階待合空間：約 200 m ² デッキ：約 5,600 m ² （JR 呉駅駅舎との暫定接続部分を含む）
④整備事業区分	道路事業（国道、市道）
⑤当施設の位置付け	特定車両停留施設（1 階交通ターミナル、2 階待合空間、デッキ）及び呉市道（1 階一般車送迎エリア）
⑥周辺事業	呉駅周辺地域総合開発（第 1 期）、JR 呉駅橋上駅整備事業
⑦バース数（予定）	乗降 12 バース、待機 5 バース

<表 2 複合施設ビルの計画概要>

①事業名	呉駅周辺地域総合開発（第 1 期）
②所在地	広島県呉市西中央 1 丁目
③面積	敷地面積：約 5,600 m ² 、延床面積：約 33,500 m ² ※1 階交通ターミナルの一部を含む
④階数、高さ	複合ゾーン（B ゾーン）：7 階建 まちなか居住誘導ゾーン（C ゾーン）：20 階建て
⑤主要用途	B ゾーン：アーバンデザインセンター、商業施設、オフィス、医療施設、呉市子育て支援センター、多目的コート等 C ゾーン：分譲マンション、高齢者向け賃貸住宅、駐車場

呉駅交通ターミナル及び複合施設ビルの整備イメージは下図の通り。詳細については【添付資料 3】「呉駅交通ターミナルの概略図面等」を参照すること。



＜図2 呉駅交通ターミナル及び複合施設ビルの整備イメージ＞

2.5.3 事業区域

本事業は、特定車両停留施設区域を事業区域とする。具体的な事業区域は、【添付資料4】「特定車両停留施設及び運営権設定の範囲」に示す。

2.5.4 整備のコンセプト

呉駅交通ターミナルでは「モーダルコネクトの強化」「呉駅周辺地域の交通円滑化」「次世代モビリティ等との連携による移動利便性・回遊性の向上」「防災機能の強化」の4つを整備方針として、バスターミナルの整備を行うものである。

●モーダルコネクトの強化

- ・呉駅交通ターミナルにバス停、タクシーや自家用車の乗降場を整備し、呉駅北側の多様な交通モードの集約を図る
- ・呉駅交通ターミナルと呉駅を連結するデッキを整備し、データを活用してモーダルコネクトの強化を図る

●呉駅周辺地域の交通円滑化

- ・デッキ整備による上下方向の歩行者動線を導入することで、歩行者と自動車の輻輳を解消し、安全な歩行空間を創出
- ・橋上駅化と合わせたシームレスな移動やユニバーサルデザインを導入し、利用者の利便性や回遊性の向上を図る

●次世代モビリティ等との連携による移動利便性・回遊性の向上

- ・自動運転化への対応や次世代モビリティの拠点整備など、今後の新たな技術導入

も見据えながら、既存の道路空間やデッキの活用により、誰もが使いやすい次世代モビリティの導入に向けた環境を創出し、移動利便性・回遊性の向上を図る

●防災機能の強化

- ・平成 30 年 7 月豪雨の経験等を生かし、呉駅交通ターミナルにおいては、災害時の一時的な避難場所や帰宅困難者の受入空間、災害時の情報収集・情報発信等の拠点として利用できる機能を備えるなど、地域の防災機能の向上を目指した空間の活用を図る

2.6 対象施設に関する事項

本事業の対象施設は以下のとおりとする。

次表のうち、事業者が整備する施設の詳細については、4. 内装整備業務、及び【添付資料 5】「設計・施工工事区分表」を参照すること。

<表 3 本事業の主な対象施設>

施設区分		施設名称		施設詳細	想定フロア
特定車両停留施設	運営権設定対象施設	特定車両用場所		誘導車路 操車場所 停留場所 その他の特定車両の通行、停留又は駐車の用に供するもの	1 階 1 階 1 階 1 階
		旅客用場所	待合等	乗降場 旅客通路 待合室 ベンチ 運行管理室・事務室 乗車券販売所・定期券窓口（有人）（※ 1） 自動発券機 案内サイン・デジタルサイネージ	1 階 1 階及び 2 階 1 階及び 2 階 1 階及び 2 階 2 階 2 階 2 階 1 階及び 2 階
			デッキ（※ 2）	歩行者通路 広場空間 庇 ベンチ 案内サイン・デジタルサイネージ 大型スクリーン スロープ エレベーター エスカレーター	デッキ上 デッキ上 デッキ上 デッキ上 デッキ上 デッキ上 1 階～デッキ 1 階～デッキ 1 階～デッキ

		その他設備		電気設備 給排水設備 空調設備 放送設備 監視設備（CCTV）	
	運営権 設定対 象外施 設	旅客用 場所	利便施 設	店舗（飲食・物販施設）（※３） コンテナハウス 手荷物預かり・手荷物宅配 シャワールーム・更衣室 自動販売機 公衆無線 LAN ATM・外貨両替機 コインロッカー テレワーク・コワーキングスパー ス 電気設備、給排水設備、空調設備 （店舗部分）（※３） 監視設備（防犯用カメラ等） 暑さ対策（ミスト設備等） 植栽（プランター等）	1 階及び 2 階、 デッキ上 デッキ上 2 階 2 階 1 階及び 2 階 1 階及び 2 階、 デッキ上 1 階または 2 階 2 階 2 階 1 階及び 2 階、 デッキ上 1 階及び 2 階、 デッキ上 1 階、デッキ上 1 階及び 2 階、 デッキ上

※１ 乗車券販売所・定期券窓口（有人）は、呉市が事業者に対して使用料を負担したうえでバス事業者の使用させる予定である。事業者は、バス事業者に必要な空間を提供すること。

※２ 「歩行者利便増進道路制度」（通称：ほこみち）を活用した取組の実施について検討している。

※３ 事業者の提案に基づき、店舗（飲食・物販施設）及び付随する電気・給排水・空調等の設備を 1 階及び 2 階並びにデッキ上に設置することも可能とする。なお、運営権設定対象施設の電気設備及び給排水設備は、店舗に供給するための店舗外までの部分となる。

2.7 追加投資の取扱い

事業者は、今後の社会的変化や技術的变化を踏まえ、多様なシーンへの対応や将来的な 2 次交通としての多様なモビリティの利用対応として、特定車両停留施設のサービス向上、収益性の改善・向上に資する追加投資を事業者の費用負担により行うことができる。事業者は、国の要請に基づき、事業期間中の新たなモビリティ・サービスの導入に係る追加投資へ積極的に協力すること。追加投資の内容は、事業者が提案した事業計画及び業務計画書に基づき、国と協議の上、決定するものとする。

追加投資のうち、特定車両停留施設との一体性が認められる対象については、投資完

了後に国の保有資産とし、運営権設定対象施設に含まれ、運営権の効果が及ぶものとする。それ以外の追加投資の対象については、事業者の保有資産とする。

追加投資は、特定車両停留施設としての機能の維持及び向上又は当該施設の利用者の利便の増進に資するものに限り、具体的な内容については、国と協議の上、決定するものとする。なお、次のような追加投資は、原則認められない。

- ①バスターミナルの躯体や外観を変更するもの
- ②国の各種施策に反するもの
- ③事業期間終了後に原状復旧することが難しいもの
- ④その他法令等に違反するもの

3. 経営管理

3.1 基本的事項

3.1.1 基本方針

事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業主体として、要求水準を満たすとともに自らが提案した事業計画に基づき、適正かつ確実に事業を遂行するものとする。そのため、自らの経営について適切に管理し、事業の安定性を維持するとともに、各業務を効率的かつ効果的に実施できる実施体制を構築し、各業務の実施について総合的に管理するものとする。

本事業は、ECI 事業における設計・施工関与、テナント入居する際の開業準備として必要となる内装整備、維持管理、運営及び利便増進事業を包括的に実施する事業であることから、事業者は、各業務の実施を総合的に管理するというだけでなく、本事業の目的が自らの目的であることを認識し、事業の円滑な進捗のために国の視点に立って、効率的かつ効果的に事業全体の調整及び管理を行うものとする。

3.1.2 事業者に関する事項

事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業遂行を図ること。また、以下の各期間を通じて必要な事項を満たすこと。

(1) 内装整備業務期間

事業者は、維持管理・運營業務開始に向けて以下(2)の事項への対応を行うこと。

(2) 維持管理業務期間及び運営権存続期間

事業者は、事業遂行にあたり、毎年度公認会計士又は監査能力のある第三者（以下「第三者監査人」という。）の会計監査を受けた上で、監査済財務書類の写しを提出し、監査報告すること。なお、本事業の事業収支を第三者監査人の確認を受けた上で、報告すること。

また、事業者は、以下に掲げる事項を満たすこと。なお、単独の企業は、この限りでない。

- ①「会社法（平成 17 年法律第 86 号）」に定める株式会社として設立していること。
- ②定款において、監査役を置くことを規定していること。
- ③創立総会又は株主総会において、取締役及び監査役を選任していること。
- ④全ての株主が、事業計画にあらかじめ示された出資者であること。
- ⑤応募企業又は各構成企業は、事業者に出資して本議決権株式すべての割当てを受けること。

3.1.3 実施体制に関する事項

事業期間を通じて、以下に掲げる事項を満たし、効率的かつ効果的に各業務を実施し、適正かつ確実に事業を遂行できる実施体制が確保されていること。

- ①各業務の遂行に適した能力及び経験を有する企業が当該業務を実施しているこ

と。

- ②各業務における実施責任が明確になっているとともに、適切なりスクの分担が図られていること。
- ③各業務の効率的かつ効果的な遂行を管理する体制及び方法が明確になっており、適切に機能していること。

3.1.4 本事業の調整に関する事項

事業者は、総括代理人を中心に、各業務を統括し、適正かつ確実に事業を遂行できるよう、以下に掲げる事項を行うこと。総括代理人は、第5章及び第6章に定める統括管理責任者と兼任してもよい。また、本施設等への常駐を必須とするものではない。

- ①事業者は、本事業の目的及び内容を十分に理解し、以下の②から⑦までの事項を適切に行うことができる総括代理人を調整し、配置すること。
- ②事業者は、業務計画、業務実施内容及び要求水準の達成状況を、定常的かつ適切に把握・管理し、適切かつ確実な事業遂行に向け調整を図ること。
- ③事業者の提案・意見を徴集・調整することにより、工事中の ECI 事業への設計・施工関与から、内装整備・維持管理・運営、利便増進事業までの業務を包括的に行う利点を活かした、効率的かつ効果的な事業実施を図ること。
- ④構成企業間の意見調整を適切に行い、常に構成企業間の責任を明確化し、また、事業者としての統一的な方針のもとに事業を遂行すること。
- ⑤総括代理人は、国との連絡窓口となり、緻密な連絡調整を行うとともに、国・事業者間の協議を開催し、協議の円滑な進行・調整を図ること。
- ⑥各種協議のスケジュール等の管理、提出物の管理等を行うこと。
- ⑦その他事業の必要な調整と管理に必要な事項を実施すること。

3.1.5 財務に関する事項

事業者は、事業期間を通じて、以下に掲げる事項を満たし、健全な財務状況を維持すること。

- ①健全な財務状況を保持するための財務管理の方針及び方策が明確になっており、適切に機能していること。
- ②本事業の実施に必要な一切の資金が確保されていること。
- ③収支の見通しが明確かつ確実なものとなっており、資金の不足が発生しないこと。

3.2 経営等に関する報告

事業者は、第8章の報告書等に掲げるとおり、事業者の経営等に係る書類を国に提出すること。

4. 内装整備業務

4.1 内装整備の基本的条件

4.1.1 内装設計・内装施工の条件

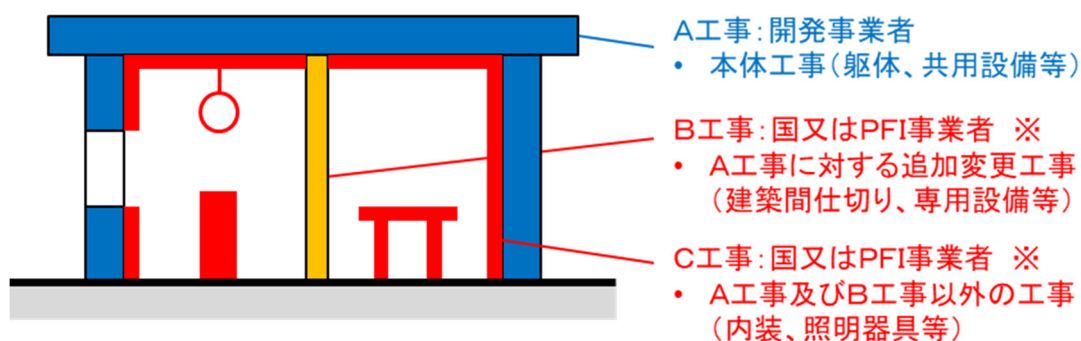
(1) 内装設計・内装施工の工事区分

本事業では、複合施設ビルのうちA工事については、国の要望を踏まえ、開発事業者が設計・施工を行う。B工事と、A工事及びB工事以外の工事（以下、「C工事」）については、2階は事業者が設計・施工を行い、1階は国又は事業者が設計・施工を行う。

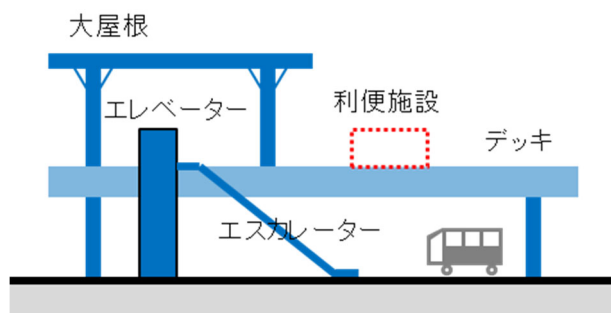
また、複合施設ビル以外に含まれるA工事、B工事及びC工事については、国が設計・施工を行う。

なお、利便施設については、B工事及びC工事を事業者が設計・施工を行う。

設計・施工の工事区分に関する詳細は、【添付資料5】「設計・施工工事区分表」を参照すること。



<図3 複合施設ビル（Bゾーン）の工事区分イメージ>



<図4 複合施設ビル以外（Aゾーン）の工事区分イメージ>

(2) 法手続きの条件

複合施設ビルの建築確認申請（計画変更等）等に係る手続きは開発事業者が実施する。複合施設ビル2階のB工事及びC工事範囲の設計に伴う計画変更等各種許可の図書作成については、事業者が開発事業者と協力し、速やかに行うこと。なお、申請に係る図書作成料について、複合施設ビル2階のB工事及びC工事に関連する内容は事業者の負担とし、開発事業者の負担としない。

4.1.2 旅客用場所の整備方針

事業者が対応する旅客用場所の整備方針は以下のとおりとする。

＜表 4 旅客用場所の整備方針＞

対象	内容
全体	・「国道 31 号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」及び「呉駅交通ターミナル整備検討会のとりまとめ」に示す機能を満たす計画とする。 ・バス・タクシー利用者だけでなく、呉駅周辺地域の利用者にも配慮した計画とする。 ・JR 呉駅、複合施設ビル等の周辺施設との機能的な連携、管理に配慮する。 ・ECI 事業及び複合施設ビルのデザイン方針と調和し、高いデザイン性を備えるものとする。特に、待合等の内装については、隣接するアーバンデザインセンターとの調和及びデザインの整合性に留意する。 ・年齢、性別、障害の有無、国籍等にかかわらず誰もが快適に利用できるように、ユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した計画とする。 ・周辺景観に配慮するとともに、緑化や既存の植栽へ配慮した計画を行う。 ・災害時において、帰宅困難者輸送の拠点として活用することを想定した計画とする。 ・サイン、ピクトグラム等は多言語（日本語・英語・中国語・韓国語）に対応したものとする。 ・デザイン方針全般について、国と協議のうえ、呉駅交通ターミナルに関与する学識経験者から意見を聴取し、内装設計・内装施工への意見反映に努める。
乗降場、旅客通路	・車いす使用者等の利用に配慮した幅員を確保するとともに、機能を配置する。 ・高齢者や障がい者等に配慮し、バス乗車までの負担軽減を目的としてベンチを設置する。
待合室	・バス・タクシー利用者が快適に過ごすことができる空間とすることに十分に配慮しつつ、呉駅周辺地域からの利用者也利用できる計画とする。
運行管理室・事務室	・バスターミナル内の運行管理を行うための業務従事者が活動する場所、特定車両停留施設の運営にかかわる業務従事者の執務室とする。 ・突発事象が発生した場合にすぐに対応できるように、乗車券販売所・定期券窓口近くに配置する。 ・位置については【添付資料 3】「呉駅交通ターミナルの概略図面等」に示す。

乗車券販売所・ 定期券窓口	・テナントとして入居予定のバス事業者に対して、必要な空間を提供する。 ・施設利用者にとってわかりやすいように、視認性に配慮する。 ・主となる乗車券販売所は有人とする。 ・車いす使用者にも配慮した運用とする（ローカウンターを設ける、もしくは常時勤務する者がカウンターの前に出て対応）。 ・位置については【添付資料3】「呉駅交通ターミナルの概略図面等」に示す。
自動発券機	・事業者自らの負担で必要台数を設置する。位置については、事業者の提案に基づき、バス事業者と協議のうえ定めるものとする。 ・高齢者や障害者等にも配慮した運用とする（高さや画面など配慮した構造、もしくは常時勤務する者がカウンターの前に出て対応）。
デジタルサイネー ージ、大型スク リーン	・各乗り場にデジタルサイネージを設置し、乗り場、行き先、発車時刻、運行情報等を表示する。 ・待合等にデジタルサイネージを設置し、各乗り場のデジタルサイネージと情報共有を図り、災害時には避難誘導情報も提供する。 ・デッキ上に大型スクリーンを設置し、地域情報等の必要情報を提供する。また、災害時には避難誘導情報も提供する。
店舗（飲食・物 販施設）	・立地や地域特性に配慮した利便機能をデッキ上部に導入する。店舗利用が可能なスペース（コンテナハウス6棟を想定）について、最大限に活用を図る。 ・事業者の提案により、待合等の1階及び2階に設置することも可能とする。ただし、バス乗降客の動線や視線を阻害しない規模・配置に留意する。 ・バス・タクシー利用者の利便性に配慮するとともに、呉駅周辺地域からの利用も想定し、飲食や物品等の提供を行う施設を配置する。 ・呉駅周辺地域の景観と調和し、呉らしさを演出する店舗を配置する。 ・収益性に留意した運用を想定する。
手荷物預かり・ 手荷物宅配	・荷物を持つての移動距離が小さくなるように、手荷物預かり・手荷物宅配を事業者自らの負担で設置することができる。 ・手荷物預かり・手荷物宅配は兼用とし、「手荷物一時預かり」、「ホテル当日配送」、「空港受け取りサービス」、「通常発送」に関するサービスの提供を想定する。
シャワールーム・更衣室	・男女兼用を想定し、必要に応じてコイン式シャワー及び脱衣スペースを備える個別ブースタイプのシャワールームを事業者自らの負担で設置することができる。 ・女性の利用を想定し、ドライヤー等の備品を設置するとともに化粧等のスペースを考慮する。 ・シャワールームを設置する場合は更衣室との兼用を想定する。

自動販売機	・事業者自らの負担で必要台数（１台以上）を設置する。位置については、事業者の提案によるものとする。
公衆無線 LAN	・バス・タクシー利用者及び呉駅周辺地域の利用者が無料で接続できる公衆無線 LAN のアクセスポイント及び回線を、事業者自らの負担で設置する。位置については、事業者の提案によるものとする。 ・複合施設ビルに別途設置される公衆無線 LAN との連携については、開発事業者と協議する。
ATM・外貨両替機	・事業者自らの負担で必要台数（１台以上）を設置する。位置については、事業者の提案によるものとする。 ・外貨両替機は多言語に対応したものとする。
コインロッカー	・事業者自らの負担で必要台数（１台以上）を設置する。位置については、事業者の提案によるものとする。 ・コインロッカーのサイズは、利用者ニーズを踏まえ大・中・小に割り振る。 ・荷物を持った利用者の移動距離が小さくなるように配慮する。
テレワーク・コワーキングスペース	・出張利用者等をはじめとする呉駅利用者の利用を想定した、テーブル・椅子、個室ブース等、テレワーク及びコワーキングのためのスペースを事業者自らの負担で設置する。 ・テレワーク・コワーキングスペースの種類及び数量は事業者の提案によるものとする。
監視設備（防犯用カメラ等）	・国が設置する CCTV と別に、旅客用場所の安全監視に必要な防犯カメラ等を、事業者自らの負担で必要台数を設置する。位置については、事業者の提案によるものとする。 ・複合施設ビルに設置される監視設備とのシステム上の連携や機器仕様の共通化については、開発事業者と協議する。
暑さ対策（ミスト設備等）	・事業者自らの負担で必要台数を設置する。位置については、事業者の提案によるものとする。 ・運用に必要な電気・給水等の引き込み位置については、ECI 事業者と協議する。
植栽（プランター等）	・事業者自らの負担で必要台数を設置する。位置については、事業者の提案によるものとする。 ・１階の JR 駅舎側歩道、デッキ下の分離帯、デッキ上の通路・スロープ等、人や車両の移動に影響が生じる場所には設置しないこととする。

4.2 施設性能

4.2.1 建築の性能

(1) 共通事項

①公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（最新版：令和５年３月２４日国営建技第

15号)」において、「特記による」とあるものについては、「総合的な検討を行い、国が監視等により確認できるものとする」と読み替える。

- ②各空間や各室の性能は、執務や利用形態に応じた必要な機能を確保するとともに、その使われ方にふさわしい性能を有するものとする。
- ③事業者が自らの費用負担で設計・施工する内装整備の部分について、4.2.1 (2)～(6)までの内容を満たすようにする。また、次項以降の内容に留意し、特定車両停留施設の維持管理・運営を行う事業者として必要事項を ECI 事業者又は開発事業者へ伝達する。

(2) 建物内ゾーニング

- ①各要求水準を満足した上で、「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」及び「呉駅交通ターミナル整備検討会のとりまとめ」と整合させ、全体としてバランスのとれた合理的で機能的な計画とする。
- ②各諸室及びスペースの利用形態及び特性を十分に把握し、外部空間との連続性も考慮し、機能的な計画とする。
- ③各室の形状は、その用途と什器・備品・設備機器の配置を考慮し、縦横のバランスがとれた、できる限り凹凸のない使い勝手のよい計画となるよう配慮する。
- ④間仕切り位置を柱部に合わせる等、極力室内に独立柱が出ない計画とする。
- ⑤主要動線の幅は、車いす使用者どうしがすれ違える十分な幅員を確保する。
- ⑥床仕上げ高さは、原則として同一とする。ただし、設備室及び条件が明示されている室については、この限りでない。
- ⑦建物内の各室やエリアの配置は、「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」及び「呉駅交通ターミナル整備検討会のとりまとめ」を参考とし、事業者にて提案すること。

(3) 仕上げ（内装）

- ①同一仕上げ面は、全面にわたり均一とする。
- ②経年による変形や著しい変色が生じないものとする。
- ③色や柄については、自然採光や照明の効率性に配慮した計画とする。
- ④異なる仕上げの取合い部分は、適切に見切縁を設ける等、変位等による破損や経年変化による隙間等の発生及び傷等を防止する。
- ⑤鋼製のものは、下地も含め防錆処置を行う。
- ⑥内装の仕上げグレード、材質及び色彩等は、それぞれの連続性やつながりに配慮する。

(4) 内装計画

- ①仕上げ材は、諸室の用途及び使用頻度、部位の特性を把握した上で選定するとともに、耐久性や維持管理に配慮した材料とする。
- ②内装仕上げの色彩は、各部門の機能にふさわしい色彩とする。また、各室が空間的に同一となった場所は、空間の連続性を考慮し上位の仕上げに統一する。

- ③同一空間内で同一部位に２種類以上の仕上げを使用する場合、切り替え部分に見切縁を設ける等、意匠性や機能性を考慮し適切に処理する。
- ④内装仕上げについては、空間の連続性その他意匠上及び機能上等の合理的な理由により、国との協議が成立した場合、所定の分類によらないものとするができる。

(5) 建具計画

- ①各室の使用内容に応じた計画とし、開口部の大きさ、開き勝手及び各種仕様等については、指定されたもの以外は、各種条件において適宜設定し、必要に応じB工事で対応できるよう ECI 事業者又は開発事業者と協議を行う。
- ②日常行動及び交通・物流等による衝撃で、欠損、剥離、傾き、曲がり等が生じない強度を有し、ぐらつきを生じさせないものとする。また、経年による反りが発生しないようにする。
- ③高齢者、障がい者等の利用が想定される出入口は、バリアフリー法に基づく構造とする。
- ④ガラス扉及びガラス入り扉等は、「安全・安心ガラス設計施工指針増補版（平成26年9月日本建築防災協会）」を参考に対策を施す他、強化ガラスや網入りガラス等の採用、飛散防止フィルム貼り等、衝突時の安全性確保や飛散防止の処置を行い、必要に応じガラス面に衝突防止サインを設置する。
- ⑤自動扉は、原則としてスライド自動扉とし、挟み込み防止や引込み部の巻込み防止等の処置を行う。また、非常時開放装置を設ける。
- ⑥重量シャッターは、障害物感知装置を設ける。
- ⑦扉等の仕上げは、壁の仕上げ・色彩と調和したものとする。

(6) サイン

- ①施設全体として、サインシステムや色彩計画、内装・外装の設え、ピクトグラム及び家具等を活用し、誰もがスピーディかつ正確に目的地へたどり着くことのできる、分かりやすい誘導計画とする。
- ②サインは、各室の配置及び機能又は名称を表示し、デザインや仕様等の意匠性に統一性があり建築空間と調和し、視認性に優れた形状、寸法、設置位置、表示内容とする。
- ③サインは、導入機能改変の可能性がある場所に設置するものは、改変に伴い表示内容変更を行うことが可能な仕様とする。
- ④表記文字はピクトグラムを除き日本語・英語・中国語・韓国語とする。
- ⑤その他「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」及び「呉駅交通ターミナル整備検討会のとりまとめ」と調整を図り、ECI 事業者又は開発事業者と協議を行うこと。

4.2.2 設備の性能

(1) 電気設備

- ①「公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（最新版：令和４年５月１０日国営設第 29 号）」において「特記による」とあるものについては、「総合的な検討を行い、国が監視等により確認できるものとする」と読み替える。
- ②ECI 事業者及び開発事業者との工事区分は、【添付資料 5】「設計・施工工事区分表」に基づく。
- ③使用する電線・ケーブル類は盤内を含めて、EM 電線・EM ケーブルを採用する（盤内の高圧 KIP 電線を除く）。電気設備における配線接続点の仕舞は、一般ケーブルを想定したものとしている。
- ④各室性能は、ECI 事業者又は開発事業者と協議の上、設定することとする。
- ⑤「執務室」は、執務内容に応じた必要な機能を確保するとともに、その使われ方にふさわしい性能を有するものとする。
- ⑥幹線用のケーブルラック、保護管等は、敷設する配線・ケーブルの 20%以上の割増しを見込んだ寸法、数とする。
- ⑦接地は統合接地方式とする。
- ⑧設計照度、幹線・分岐ケーブル（電線を含む）のサイズ、受変電機器の選定及び容量、発電機器の選定及び容量、直流電源装置の蓄電池容量、整流装置の定格充電電流、無停電電源装置の容量、テレビ共同受信設備の各テレビ端子利得等は、ECI 事業者又は開発事業者と協議の上、事業者として必要な事項を伝達する。
- ⑨機器及びシステムは、導入時点で高水準の仕様とする。特に技術変化が激しい設備分野のものは機器及びシステムの技術変化動向を確認し、導入仕様の決定前に国と十分協議する。
- ⑩電気設備関連諸室（幹線経路及び EPS を含む。）は、機材増設、機器更新、保守点検等に配慮し機器レイアウト及びスペースの確保ができるよう、ECI 事業者又は開発事業者と協議の上、事業者として必要な事項を伝達する。また、機器発熱に対応した適切な空調・換気機能を確保するとともに管球類、設備備品、予備品及び附属品等の保管スペースについても、ECI 事業者又は開発事業者と協議の上、事業者として必要な事項を伝達する。
- ⑪通信・情報機器及び監視制御設備等の装置は、電源の瞬時電圧低下等により機能停止を招かぬよう、停電対策を行う。
- ⑫レイアウト変更等に容易に変更対応できるように、必要に応じて OA 盤を EPS 等に設置する。
- ⑬見え掛かり部分は、形状、材質、色彩など景観性、意匠性に配慮する。

(2) 機械設備

- ①機材及び施工については、「公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（最新版：令和４年５月１０日国営設第 29 号）」の該当部分を参照する。なお「特記による」とあるものについては、「総合的な検討を行い、国が監視等により確認できるものとする」と読み替える。
- ②ECI 事業者及び開発事業者との工事区分は、【添付資料 5】「設計・施工工事区分表」に基づく。

- ③各室性能は、ECI 事業者又は開発事業者と協議の上、設定することとする。
- ④耐震安全性が確保できる配管及びダクト材料を使用する。
- ⑤水損対策の必要な室には、水系の配管を設けない。やむを得ず設ける場合は、以下による水損対策を行う。
 - ・漏水を検知し自動的に配管を閉塞できる構造とする。
 - ・漏水に対する警報及び状態を執務室等にて監視できる構造とする。
 - ・室内の機器の床面には、漏水による浸水を防止する防水堤を設ける。
- ⑥保守管理及び更新が容易に行えるよう、スペース及びルートを確保する。
- ⑦見え掛かり部分は、形状、材質及び色彩等の景観性、意匠性に配慮する。
- ⑧採用する機器に関する消耗品及び交換部材については、手配から納入までの期間が原則 2 週間以内に対応可能なものとする。
- ⑨原則として、使用する電線・ケーブル類は、EM 電線・EM ケーブルを採用する。

4.3 業務の実施

4.3.1 基本的事項

(1) 事業者の役割

『「要求水準書」及び「事業計画書」のとおり「本施設」及び「成果物」を完成させること』を実現するためには、内装整備企業が果たすべき役割を明確化するとともに、内装整備企業の能力が十分に発揮できるように、体制整備とその管理を適切に行うことが重要である。特に本施設の品質確保を確実にするためには、品質確保プロセスを適切に計画し実行し管理することが極めて重要である。

事業者は、内装整備企業に対して委託あるいは請負わせる業務に関して、内装整備をより適切に実施するために、その業務内容を精査した上で業務分担を適切にかつ具体的に定めるものとする。

事業者は、総括代理人に、内装整備企業が的確に業務を実施するように業務管理を行うものとし、業務間での必要な業務の漏れ、不整合その他の事業実施上の障害が発生しないよう必要な調整を行うものとする。

(2) 成果物の提出時期

成果物の部数、説明及び提出時期は募集要項等公表時に示す内装整備業務に関する成果物による。

4.3.2 共通事項

(1) 内装整備工事費コスト管理計画書の作成

事業者は、基本設計着手前、基本設計終了時、内装整備工事着手前、内装整備工事途中及び内装整備工事完了時の各段階において内装整備工事費コスト管理計画書を作成し、国に提出する。内装整備工事費コスト管理計画書の内容、提出時期は次表のとおりとする。ただし、事業提案の内容等に照らし、これによりがたい場合は事前に国と協議し変更することができる。

工事着手前の内装整備工事費コスト管理計画書は、特定事業契約に記載の内訳

書と整合するものとし、事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行う。また、各段階において基本設計終了時とのコスト比較を行い、工事種目毎の変動が5%を超える状況が生じた場合、あるいはその他必要が生じた場合は、その理由を明確にして国に報告する。

＜表5 内装整備工事費コスト管理計画書の内容＞

名称	内容	提出時期
総括表	内装整備工事費の金額を「建築」「電気設備」「機械設備」「搬送設備」「その他」に区分して記載し、国に提出する。	基本設計着手前
工種別内訳表	各工種別の内訳金額を記載する。 各工種の項目については「公共工事内訳書標準様式（建築工事編・設備工事編）」を参照のこと。	基本設計終了時 工事着手前
内訳明細書	構成・区分については、「公共工事内訳書標準様式（建築工事編・設備工事編）」によるものとし、内訳がわかるように区分を行う。	特定事業契約に規定する 内訳書の確定時、工事完了時
変更金額一覧表	変更該当部分の変更前後の数量・単価・金額を含む内容で国と協議した上で、速やかに作成し提出する。 構成・区分については、「公共工事内訳書標準様式（建築工事編・設備工事編）」によるものとし、内訳がわかるように区分を行う。	設計・施工過程において、コストの変動が生じた時及び変更金額の確認の必要が生じた時

総括表、工種別内訳表、内訳明細書は、提出時以降の設計、施工工程において変更があった場合には、変更協議の内容に応じて修正を行う。

(2) 事業費内訳書等

特定事業契約に規定する「内装整備費」の内訳書の内訳区分については、特定事業契約に基づき作成する。要求水準書の変更に伴い「事業費」を変更する際にも、上記の「内装整備費」の内訳書の内訳区分を用いる。

いずれの場合においても、事業者は、同内訳書の提出にあわせて、単価根拠等が十分に説明できる資料を添えて、その内容を国に説明するものとする。

(3) コスト縮減報告書の作成

民間の技術力や創意工夫の活用など PFI 方式によりコスト縮減を図った内容を整理し、報告書として取りまとめ、本施設引渡し時に国に提出する。

報告書作成にあたっては、コスト縮減の具体的な内容を記載する。コスト縮減効

果が明確なもの以外でも効率化が達成できた内容を含むものとし、コスト縮減額の算定が可能なものは併せて記載するものとする。

(4) 業務要求水準及び提案内容の確認

事業者は募集要項等公表時に示す要求水準確認計画書の標準を参考に要求水準確認計画書を作成し、国は要求水準確認計画書により業績監視を行う。

(5) 要求水準の確保のための事業者による管理の基本的考え方

事業者は、要求水準書及び事業提案書の内容を満たすため、各業務の工程表に基づくとともに、以下の対応により内装設計業務、内装施工業務及び工事監理業務の管理を行う。

- ・設計時における、設計図書及び計算書等の書類の確認
- ・各部位の施工前における、施工計画書、品質管理計画書及び施工図の確認
- ・各部位における、工事監理業務計画書に基づいた施工の確認

(6) 要求水準確認計画書及び要求水準確認報告書の作成

- ・事業者は、上記を踏まえ、着手前に要求水準確認計画書を国と協議の上で作成し、国に提出するとともに確認を受ける。なお、内容は「建築」「設備」に区分する。
- ・事業者は、本施設の基本設計着手前に、内装整備業務に係る要求水準確認計画書を、内装整備業務の管理技術者及び各主任担当技術者に作成させる。
- ・内装整備業務に係る要求水準確認計画書においては、個別の確認項目毎に、要求水準の確認の方法（性能を証明する書類、施工現場での測定等。）と確認の時期（設計図書作成時点、施工実施時点等。）、確認をする者、その他必要な事項を記載するものとする。
- ・事業者は、本施設の工事着手前に、工事に係る要求水準確認計画書を、その内容に応じて、内装整備企業の管理技術者、各主任担当技術者又はその他の配置技術者に作成させる。
- ・工事に係る要求水準確認計画書については、内装設計業務に係る要求水準確認計画書に基づく内装設計業務の実施状況を反映したものとする。具体的には内装設計業務に係る要求水準確認計画書に記載された個別の確認項目毎に要求水準の確認の方法（性能を証明する書類、施工現場での測定等。）と確認の時期（設計図書作成時点、施工実施時点等。）、確認をする者、その他必要な事項に関して、技術的妥当性の確認を行い、必要な場合には修正等を行った上で工事に係る要求水準確認計画書として取りまとめるものとする。
- ・内装設計業務に係る要求水準確認計画書及び工事に係る要求水準確認計画書については、業務の進捗に応じた技術的検討を進めることにより、基本設計着手時、基本設計終了時、建設工事着手時、その他業務の進捗に応じた必要な時期において適宜変更及び見直しを行うものとする。

- ・事業者は、要求水準確認計画書に記載された個別の確認項目が適正に実施されているかを確認し、その結果を要求水準確認計画書の作成者に要求水準確認報告書として取りまとめさせ、国に提出し、説明をする。なお、報告書はチェックリスト形式とし、項目に通し番号を設け、設計図書の該当箇所にマーキング及び当該番号を記載したものでセルフチェックの上、提出する。

(7) 内装設計・内装施工工程表の作成

事業者は、本事業の内装整備業務着手前までに、国と協議を行い、各種書類の提出時期及び国との協議調整工程を盛り込んだ内装設計・内装施工工程表を作成の上、国に提出するとともに確認を受ける。内装設計・内装施工工程表には以下の内容を記入する。

(a) 調査工程

- ・事業者が実施する調査の工程

(b) 設計工程

- ・基本設計（平面計画協議期間を含む。）の工程
- ・実施設計の工程
- ・確認申請等各種申請手続き及びその調整の工程
- ・透視図面等の提出時期
- ・その他設計の工程管理に必要な事項

(c) 施工工程

- ・調査を実施する場合の工程並びに、「仕上げ」、「電力設備」、「通信設備」、「衛生設備」、「空調設備」等各工事における工程、その他施工の工程管理に必要な事項を、ECI 事業者及び開発事業者の工事工程と調整の上、記載する。

(d) 国への施設等の引渡し工程

(8) 記録等の作成

事業者は、国及びその他関係機関と協議・打合せを行ったときは、その内容について、その都度書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認する。

(9) 電子データのセキュリティ確保

事業者は、電子メール、打合せ資料及び電子データによる成果物等、電子データを国に提出する際には、あらかじめウイルスその他のセキュリティ対策されたものを提出する。また、ウイルス対策のためのソフトウェアについて、常に最新データに更新（アップデート）されたものを使用しなければならない。

4.3.3 内装設計業務

事業者は、要求水準書及び事業提案書並びに内装設計・内装施工工程表等に基づき、以下の業務を実施する。

(1) 内装設計業務計画書の作成

事業者は、基本設計着手前に、内装設計業務計画書を作成の上、国に提出し、確認を受ける。業務計画書の内容には、実施体制、工程等を盛り込むものとし、詳細については国と協議を行うこと。

(2) 管理技術者及び各主任担当技術者の通知

事業者は、基本設計着手前に、資格確認資料に記載された内装設計業務における管理技術者及び各主任担当技術者を選任の上、国に通知し確認を受ける。なお、管理技術者及び各主任担当技術者は、C工事内のテナント工事に係る設計についても包括的な当該業務の責を担う。

(3) リサイクル計画書の作成

事業者は、内装設計にあたって、建設副産物対策（発生の抑制、再利用の促進、適正処理の徹底）について検討を行い内装設計に反映させるものとし、その検討内容をリサイクル計画書として作成し、国に提出する。

(4) 内装設計

(a) 基本設計

業務内容は「国土交通省告示第98号（平成31年1月21日）」別添一の第1項第1号イによる。

事業者は、基本設計終了前に、施設の配置及び各階平面における諸室の配置等（以下「平面計画」という。）について国と協議する。この場合の協議期間は40日を見込む。また、協議の内容は平面計画のみならず、フロア間にわたるものも含むものとする。なお、当該協議を行うために、国との事前の打合せを、設計業務と並行して行う。

(b) 実施設計

業務内容は「国土交通省告示第98号（平成31年1月21日）」別添一の第1項第2号イによる。

実施設計は、工事費内訳明細書を作成するために十分な内容とする。また、工事着手後に実施設計書の変更を行う場合に作成する設計も、同様な内容とする。

(c) 工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務

業務内容は「国土交通省告示第98号（平成31年1月21日）」別添一の第1項第3号による。

(5) 設計図書の作成

(a) 適用基準等

図面の作成は募集要項等公表時に示す法令並びに適用基準等一覧に掲げる基準等を適用する。

(b) 基本設計書の提出

基本設計書は、「建築」、「電気設備」、「機械設備」、「搬送設備」及び「その他」に区分し、それぞれ国に提出し、確認を受ける。

(c) 実施設計書の説明・提出

実施設計書は、上記(b)の区分に基づき作成し、工事着手前に内容の説明を行い、国の確認を受ける。また、実施設計終了時に国に提出する。

(d) 設計意図伝達に関する資料等の作成

事業者は、内装整備企業に設計意図を正確に伝達するため、設計意図の伝達に関する以下の資料等を作成し、国に説明し、確認を受ける。

- ・施工図・機器納入仕様書等を作成するのに必要となる説明図及びデザイン詳細図等
- ・仕上げ材料（設備機材等の仕上げを含む。）の色彩、柄等についてまとめた色彩等計画書
- ・設計内容に関する質疑に関する検討及び回答案

(e) 面積算出資料の提出

事業者は、各設計段階において、建築基準法に基づく各階それぞれの運営権設定対象施設及び運営権設定対象外施設の面積を面積表にまとめ、面積算出資料とともに国に提出する。

(6) 透視図等の作成

(a) 事業紹介プレゼンテーション資料の作成

事業者は、本施設の事業内容を紹介するためのプレゼンテーション資料を作成する。内容は、事業の目的及び内装整備方針に基づいた内装設計コンセプトを説明文、イメージ図等を加えて作成する。なお、作成にあたっては、プレゼンテーションソフトを用いることを基本とする。

(b) 透視図

建物の内観透視図を作成し、下記により国に提出する。

- ・大きさ彩色 A3 版
- ・カット数は内観 10 カットとする。
- ・対象箇所について事前に国の確認を受けること。

(c) 事業紹介ポスター

工事着手前に、図面及び透視図等を使用し、本施設のコンセプト及び施設概要等の説明文・イメージ図等を加えて本事業紹介用のポスター（カラー）を作成するものとし、大きさ等は募集要項等公表時に示す内装整備業務に関する成果物を参照すること。

(7) 申請及び手続き等

- ・複合施設ビルの建築確認申請（計画変更等）等に係る手続きは開発事業者等が実施する。事業者の工事範囲の設計完了に伴う計画変更等各種許可に伴う図書作成については、開発事業者と協力し、速やかに行うこと。なお、申請に係る図書作成及び手数料については、事業者の負担とする。
- ・申請及び手続き等で関係行政機関等に提出した書類の写しを国に提出する。
正・副本の扱いについては国の指示による。
- ・国が実施する地域住民等への説明補助作業を行うこと。

(8) 公共建築設計者情報システムの登録

事業者は、設計業務完了時において、設計業務完了後 10 日以内に、公共建築設計者情報システム（PUBDIS）に基づき「業務カルテ」を作成し、国の確認を受けた後に（一社）公共建築協会に提出するとともに、（一社）公共建築協会発行の「業務カルテ受領書」の写しを国に提出する。

(9) 成果物等の情報の適正な管理

a. 次に掲げる措置その他必要となる措置を講じ、特定事業契約の秘密の保持等の規定を遵守の上、成果物等の情報を適正に管理する。なお、国は措置の実施状況について報告を求めることができる。また、不十分であると認められる場合には、是正を求めることができるものとする。

●成果物とは

- ①募集要項等公表時に示す内装整備業務に関する成果物に規定する成果物（未完成の成果物を含む。）。
 - ②その他業務の実施のため、作成され、又は交付、貸与等されたもの、紙媒体によるものの他、これらの電子データ等を含むものとする。
- ・国の承諾なく、成果物等の情報を業務の履行に関係しない第三者に閲覧させる、提供するなど（ホームページへの掲載、書籍への寄稿等を含む。）しない。
 - ・業務の履行のための協力者等への図面等の情報の交付等は、必要最小限の範囲について行う。
 - ・成果物等の情報の送信又は運搬は、業務の履行のために必要な場合の他は、国が必要と認めた場合に限る。また、必要となる情報漏洩防止を図るため、電子データによる送信又は運搬にあたってのパスワードによる保護、情報の暗号化等必要となる措置を講ずる。
 - ・サイバー攻撃に対して、必要となる情報漏洩防止の措置を講ずる。

- ・契約の履行に関して知り得た秘密については、特定事業契約に規定されたとおり秘密の保持が求められるものとなるので特に取扱いに注意する。
- b. 成果物等の情報の紛失、盗難等が生じたこと又は生じたおそれが認められた場合は、速やかに国に報告し、状況を把握するとともに、必要となる措置を講ずる。
- c. 上記 a. 及び b. の規定は、特定事業契約終了後も対象とする。
- d. 上記 a.、b. 及び c. の規定は、協力者等に対しても対象とする。

(10) その他、業務の履行に係る条件等

(a) 写真の著作権の権利等について

写真は、国が行う事務並びに国が認めた公的機関の広報に無償で使用する事ができる。

この場合において、著作者名を表示しないことができる。次に掲げる行為をしてはならない(ただし、あらかじめ国の承諾を受けた場合は、この限りでない。)

- ・写真を公表すること。
- ・写真を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

4.3.4 内装施工業務

事業者は、要求水準書及び事業提案書及び内装設計・内装施工工程表等に基づき、以下の業務を実施する。内装施工業務は、設計図書に基づき「本施設」を施工する業務の他、施工に関する品質確保のために必要な業務とする。

(1) 内装整備工事

事業者は、内装設計成果に基づき本施設の内装整備工事を実施する。

(2) 工事着手届の提出

事業者は、本施設の工事着手前に、工事着手届を国に提出し、確認を受ける。

(3) 監理技術者又は主任技術者の通知

事業者は、工事着手前に、資格確認資料に記載した「建設業法（昭和 24 年 5 月 24 日法律第 100 号）」第 26 条に定める監理技術者又は主任技術者を選任の上、国に通知し、確認を受ける。なお、監理技術者及び主任技術者は、C 工事内のテナント工事に係る工事についても包括的な当該業務の責を担う。

(4) 施工体制台帳及び施工体系図の作成

事業者は、下記の事項又は書類を盛り込んだ上で、「建設業法」に基づく施工体制台帳に係る書類及び施工体系図を作成し、国に提出する。

- ・「建設業法施行規則（昭和 24 年 7 月 28 日建設省令第 14 号）」第 14 条の 2 第 1 項第 2 号ロの請負契約及び同項第 4 号ロの下請負契約に係る「建設業法」第 19 条第 1 項及び第 2 項の規程による書面の写し
- ・統括安全衛生責任者名、安全衛生責任者名、安全衛生推進者名、雇用管理責任

者名

- ・ 監理技術者、主任技術者（下請負人を含む。）の顔写真
- ・ 一次下請負人となる警備会社がある場合は、その商号又は名称、現場責任者名及び工期
- ・ 緊急時の連絡体制表

(5) 施工計画書、品質管理計画書、施工報告書の提出

- ・ 事業者は、工事着手前に、監理技術者又は主任技術者に総合施工計画書を作成させ、工事監理者が確認し、国に提出する。
- ・ 事業者は、一工程の施工の着手前に、総合施工計画書に基づいて監理技術者又は主任技術者に工種別の施工計画書及び品質管理計画書を作成させ、工事監理者が確認し、国に提出する。
- ・ 事業者は、各部位の施工後に、監理技術者又は主任技術者に施工計画書等に基づき適切に施工したことを示す施工報告書及びその他関連する書類を作成させ、工事監理者が確認し、国に提出する。
- ・ 施工計画書及び品質管理計画書においては、「要求水準書」及び「事業計画書」に定められた要求水準が達成されるような計画とするものとし、施工計画及び品質管理計画の策定にあたっては、要求水準確認計画書における内装整備工事の業務内容や役割との整合性を確保するものとする。

(6) 施工体制の点検

事業者は、国から、監理技術者又は主任技術者の設置状況及びその他の工事現場の施工体制が、施工体制台帳の記載に合致しているかどうかの点検を求められたときは、これに対応する。

(7) 実施工程表、月間工程表の提出

- ・ 事業者は工事着手前に、「仕上げ」、「電力設備」、「通信設備」、「衛生設備」、「空調設備」等の区分毎に、出来高予定曲線を記入した実施工程表を作成し、国に提出する。
- ・ 事業者は、上記の区分毎に月間工程表を作成し、該当月前月末日までに国に提出する。

(8) 進捗状況報告書の提出

事業者は、上記(7)の区分毎に出来高を算出し、その出来高による進捗状況報告書を工事期間中に毎月国に提出する。また、実施工程表に記載された出来高予定との変動が5%を超える状況が生じた場合は、その理由を明確にして国に報告する。

(9) ECI 事業者及び開発事業者が行う工事との調整

事業者は、工事期間中に ECI 事業者及び開発事業者が行う工事との工程及び仮設等の調整を行う。調整にあたっては、総合図（本工事と別途工事との取合い部分。）

を用いて国と協議し、各工事への協力を行う。

(10) 使用材料の詳細に係る確認

事業者は、内装設計業務及び内装施工業務において、材料の色、柄、表面形状等の詳細に係る内容については、事前に国にその内容を提示し確認を得る。

(11) 申請及び手続き等

- ・事業者は、工事の実施、完了及び本施設の供用開始に必要な一切の協議、申請及び手続きを行う。なお、協議、申請及び手続き等に必要な費用は事業者負担とする。
- ・事業者は、上記の書類について写しを保存し、工事完了時に速やかに国に製本の上、提出する。正・副本の扱い等体裁については、国と協議して定める。

(12) 国有財産台帳附属図面の調整に係る資料の作成

事業者は、国有財産台帳附属図面を「国有財産台帳等取扱要領について（平成 13 年 5 月 24 日財理第 1859 号）」により作成し、工事完了の 30 日前までに国に提出するとともに、国が作成する統一的管理機関の申請に協力すること。また保存及び表示登記に必要な図面を作成する。

(13) 特定調達物品等採用の実績報告

事業者は、工事完了時における「グリーン購入法」の特定調達物品等の採用状況（数量、採用率等）を資機材等毎にまとめ、国に提出する。

(14) 完成図の作成

完成図は、内装整備工事完成時における工事目的物たる建築物の状態を明瞭かつ正確に表現したものとして下記により作成し、内装整備工事完了時に速やかに国に提出する。

また、作成に際しては ECI 事業者及び開発事業者と適宜調整を行うこと。

図面の作成は募集要項等公表時に示す法令並びに適用基準等一覧に掲げる基準等を適用する。

完成図は下記に掲げる内容を含むものとする。

(a) 建築

概要書、各階平面図（室名及び室面積が表示されたもの）、断面図、仕上表、面積表、展開図、矩計図、詳細図、天井伏図、建具、施工計画書及びその他必要な図書等

(b) 電気設備

特記仕様書、各階の各種配線図及び文字、図示記号、分電盤、動力制御盤、配電盤等の単線接続図、各種系統図、電気関連諸室の平面図、機器配置図、各種構

内線路図、主要機覧表及びその他必要な図書等

(c) 機械設備

特記仕様書、主要機器一覧表、衛生器具一覧表、各種系統図、各種平面図（各階）、主要機械室詳細図（平面・断面）、便所詳細図、自動制御設備等の特殊設備図及びその他必要な図書等

(d) 搬送設備

特記仕様書、機器一覧表及びその他必要な図書等

(e) その他

サイン図、各種試験成績書・報告書及びその他必要な図書等

(15) 施設の保全に関する資料の作成

保全に係る資料は、本施設及び本施設が備える機器等の維持管理に必要な一切の資料とし、引渡しまでに、国に提出する。なお、資料には「建築物等の利用に関する説明書作成の手引き（平成 28 年 12 月 22 日国営保第 36 号）」に基づく「建築物等の利用に関する説明書」の作成を含むものとする。

(16) 完成写真の提出

(a) 完成写真

事業者は、本施設の完成写真を撮影することとし、完成時に提出する。撮影画素数等は下記による。

- ・撮影画素数 1,000 万画素以上
- ・カット数 20 カット
- ・撮影箇所は国と協議

(b) 写真の撮影に関する著作権の権利

写真の撮影の関する著作権の権利は次によることとし、事業者は撮影者等との契約にあってもそれらの承諾を条件とする。

- ・提出された写真は、国が行う事務及び国が認めた用途に関して、無償で利用することができるものとする。この際、著作権名を表示しないこと及びその利用に必要な範囲で改変を行うことができるものとする。
- ・事業者及び撮影者等は、撮影時に取得した全ての写真（提出していないものを含む。）及びその改変物、副生物を公表、閲覧、譲渡その他一切の方法により第三者に使用させてはならない。ただし、あらかじめ国の承諾を受けた場合は、この限りでない。

(17) 内装整備工事内容紹介プレゼンテーション資料の作成

事業者は、内装整備工事期間中に、内装整備工事の内容を紹介するためのプレゼン

ンテーション資料を作成する。なお、作成にあたっては、プレゼンテーションソフトを用いることを基本とする。

(18) 事業記録の作成

事業者は、事業の概要、完成引渡し時までの経緯、技術的資料等を整理し、取りまとめた事業記録を作成する。なお、事業記録の作成にあたっては、全体の構成計画を作成しその内容について国と協議すること。

4.3.5 工事監理業務

(1) 工事監理

工事監理業務の内容は以下のとおりとする。

- ・工事監理業務は、「建築士法（昭和 25 年法律第 202 号第 2 条第 7 項）」に定める工事監理者の立場で行う業務とする。
- ・工事監理業務の内容は、「国土交通省告示第 98 号（平成 31 年 1 月 21 日）」別添一の第 2 項第 1 号及び第 2 号に定める業務とする。
- ・工事監理者は、工事期間中に ECI 事業者及び開発事業者が行う工事との調整に協力する。
- ・その他、設計図書どおりに本施設が施工されるようにするために必要な業務及び施工に関する品質確保のために必要な業務とする。

(2) 工事監理者及び各監理主任技術者の通知

事業者は、内装整備工事に着手する前に、資格確認資料に記載した工事監理者及び監理主任技術者を選任の上、国に通知し、確認を受ける。なお、工事監理者及び各監理主任技術者（建築、電気、機械）は、C 工事内のテナント工事に係る工事についても包括的な当該業務の責を担う。

(3) 工事監理業務計画書の提出

- ・事業者は、工事に着手する前に、工事監理者に業務工程計画、業務体制、業務方針等について工事監理業務計画書を作成させ、国に提出し、確認を受ける。
- ・事業者は、工事監理者に設計図書どおりに施工が行われていることその他工事監理業務を的確に実施するために必要な確認方法及び確認時期、記録方法その他の事項について、施工工程毎に工程別工事監理業務計画書を作成させ、国に提出し、確認を受ける。
- ・工事監理業務計画書等の作成にあたっては、工事に係る要求水準確認計画書における各業務内容や役割分担との整合性を確保するものとする。
- ・工事監理業務計画書等については、工事の進捗に応じ変更の必要が生じた場合は、国と協議し、確認を受ける。

(4) 工事監理状況の報告

工事監理者は、工事と設計図書との照合及び確認の結果を記録し、特定事業契約

に規定する工事監理状況報告により、当該記録を国に毎月提出する。記録の内容に変更があった場合は同様とする。

(5) 工事監理業務報告書の作成

事業者は、工事期間中、工事監理者に工事監理に関する記録について工事監理業務報告書として作成させ、国に毎月提出し、確認を受ける。

- ・工事監理業務報告書は、工事監理記録及び工事記録写真として、要求水準確認計画書の内容のうち工事監理業務に係るものや工事監理業務計画書に定められた業務を的確に実施したこと、設計図書に基づいて工事が施工されていることを確認したこと、その施工状況が要求水準に適合していることを確認したことについて、国が確認できる内容とする。

(6) 施工計画書及び品質管理計画書の確認

工事監理者は、施工計画書及び品質管理計画書が要求水準確認計画書の計画内容に照らして適正なものになっていることを確認するものとし、確認できない場合には施工計画書及び品質管理計画書の是正を求めるものとする。

(7) 施工報告書の確認

工事監理者は、建設業務において作成する施工報告書に関して要求水準確認計画書及び施工計画書並びに品質管理計画書どおりに施工されていることを確認するものとし、確認できない場合には是正を求めるものとする。

(8) 工事関係書類の提出

工事監理者は、施工図、承諾図、工事写真等、品質や出来形を確認する資料を国に提出し、確認を受ける。

(9) 図面等の情報の適正な管理

a. 次に掲げる措置その他必要となる措置を講じ、特定事業契約の秘密の保持等の規定を遵守の上、図面等の情報を適正に管理する。なお、国は措置の実施状況について報告を求めることができる。また、不十分であると認められる場合には、是正を求めることができるものとする。

●図面等とは

- ・次に該当する図面、特記仕様書等
 - ①内装施工業務に係る設計図書
 - ② 募集要項等公表時に示す内装整備業務に関する成果物に規定する成果物（未完成の提出書類等を含む。）。
 - ③ その他業務の実施のため、作成され、又は交付、貸与等されたもの
- ・工事関係図書のうち、施工図等、工事写真その他施設の内容について表示された図書等とし、紙媒体によるものの他、これらの電子データ等を含むものとする。

- ①国の承諾無く、図面等の情報を工事の履行に関係しない第三者に閲覧させる、提供するなど（ホームページへの掲載、書籍への寄稿等を含む。）しない。
 - ②業務の履行のための協力者等へ図面等の情報の交付等は、必要最小限の範囲について行う。
 - ③図面等の情報の送信又は運搬は、業務の履行のために必要な場合の他は、国が必要と認めた場合に限る。また、必要となる情報漏洩防止を図るため、電子データによる送信又は運搬にあたってのパスワードによる保護、情報の暗号化等必要となる措置を講ずる。
 - ④サイバー攻撃に対して、必要となる情報漏洩防止の措置を講ずる。
 - ⑤貸与資料等の情報については、業務の履行に必要な範囲に限り使用するものとし、業務の完了と同時に国に返却する。また、複製等については、適切な方法により消去又は廃棄する。
 - ⑥特定事業契約の履行に関して知り得た秘密については、特定事業契約に規定されるとおり秘密の保持が求められるものとなるので特に取扱いに注意する。
- b. 図面等の情報の紛失、盗難等が生じたこと又は生じたおそれが認められた場合は、速やかに国に報告し、状況を把握するとともに、必要となる措置を講ずる。
- c. 上記 a. 及び b. の規定は、特定事業契約終了後も対象とする。
- d. 上記 a. から c. の規定は、協力者等に対しても対象とする。
- e. 図面等とは、次に掲げるもの等とし、紙媒体によるものの他、これらの電子データ等を含むものとする。
- ・次に該当する図面、特記仕様書等
 - ①内装施工業務に係る設計図書
 - ②内装整備工事の実施のため、作成され、又は交付、貸与等されたもの
 - ・工事関係図書のうち、施工図等、工事写真その他施設の内容について表示された図書（未完成の図書を含む。）
 - ・完成図（未完成の図書を含む。）
 - ・工事完成写真

5. 維持管理業務

5.1 総則

5.1.1 基本原則

- ①事業提案書及び第8章に規定する各種計画書等に基づき、維持管理業務を行う。
- ②要求水準を的確に理解して、十分な実施体制により、適切に業務を遂行する。
- ③要求水準を常に満たすように維持管理し、要求水準を下回る可能性がある場合には、修繕等の方法で適切な状態に改善する。
- ④国から要求水準に満たないとされた場合は、適切かつ直ちに改善する。

5.1.2 基本方針

- ①特定車両停留施設の適切な維持管理を行い、安全かつ円滑な公共サービスの水準が適切に確保されるよう業務を実施すること。
- ②利用者の利便性の向上に資するよう、利用者のニーズを適切に把握して維持管理を実施すること。
- ③複合施設ビルの維持管理を担う企業等と積極的に連携・協調し、複合施設ビル全体の効率的かつ効果的な維持管理に寄与すること。
- ④呉市、開発事業者、交通事業者、アーバンデザインセンター等と連携・協調し、業務の履行に必要な調整を行うこと。
- ⑤国と協議の上、複合施設ビルの区分所有者により構成される管理組合が設置する分科会に参加し、業務の履行に必要な調整を行うこと。
- ⑥非常時において施設の機能停止が生じないよう、適切に機能維持の確保がなされるよう維持管理を実施すること。
- ⑦利用者の安全を確保するため、事故防止や防災等に努め、適切に危険防止等の措置を講ずること。
- ⑧適切に衛生環境を確保するとともに、利用者の快適性の向上に資するよう維持管理を実施すること。
- ⑨省エネルギー・省資源、ごみの減量処理、再資源化をはじめとして環境負荷の低減に資するよう業務を実施すること。
- ⑩事業期間中の光熱水費等の縮減の他、事業期間終了後の修繕費等の縮減を含め、長期的な経済性に配慮すること。また、温室効果ガスの排出の抑制に関し、「政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の抑制等のため実行すべき措置について定める計画(令和3年10月22日閣議決定)」を参考に取り組むこと。
- ⑪事業期間終了後の国(又は国の指定する第三者)の維持管理業務の適切な継続に資するよう、事業期間終了時の適切な引継ぎに配慮するとともに、事業期間終了後の維持管理に関して国(又は国の指定する第三者)が特別な経費や特殊な知識・技術を必要とする手法は避け、当該知識・技術に係る有資格者を必要としないようにすること。
- ⑫業務遂行上知り得た国の情報について秘密を保持すること。業務従事者についても秘密保持を徹底すること。また、本契約終了後も対象とする。ただし、国に

より承諾を受けた情報においてはこの限りではない。

- ⑬業務遂行上知り得た個人情報「個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）」（以下、「個人情報保護法」という。）及び「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成 25 年法律第 27 号）」（以下、「マイナンバー法」という。）に基づき適正に取り扱うこと。
- ⑭上記の国の情報又は個人情報の紛失、盗難又は漏洩等が生じた場合もしくは生じた恐れが認められた場合は、速やかに国に報告し、状況を把握するとともに、必要となる措置を講ずること。

5.1.3 業務内容

- ・建築物点検保守管理業務
- ・建築設備点検保守管理業務
- ・車路点検保守管理業務
- ・外構施設点検保守管理業務
- ・什器・備品維持管理業務
- ・警備業務
- ・清掃業務
- ・植栽維持管理業務
- ・経常修繕業務
- ・交通事故復旧業務
- ・設備更新業務（事業者の追加整備部分）

※大規模修繕は業務の対象外とする

5.1.4 業務の実施体制

- ①関係法令を満たす他、適切に要求水準を確保できる業務の実施体制を構築すること。
- ②維持管理・運営業務全体を統括して管理する統括管理責任者を 1 名置くこと。なお、本施設等への常駐を必須とするものではない。
- ③事業者は営業時間中、維持管理業務に係る国との連絡が常時可能な体制を確保すること。
- ④呉市・開発事業者・交通事業者・アーバンデザインセンター等から構成される会議体に参加できる体制を確保すること。
- ⑤各業務を実施する業務従事者については、関係法令に基づき必要となる資格を有する他、各業務の遂行に必要な能力を有する者を適切に配置すること。業務従事者が休務した場合は、代務要員を速やかに配置できる体制とすること。また、国が業務従事者の適格性に支障があると認めた場合、速やかに代替者を選任すること。
- ⑥事業者は、業務従事者に対して、第 8 章に規定する各種計画書等に基づき、必要となる事項について適切に研修等を行うこと。また、服装を揃え、名札を着用させること。

- ⑦緊急時に迅速かつ適切に対応することができる体制を確保すること。
- ⑧事業者は、複合施設ビルの維持管理並びに防火及び防災管理のため、管理組合が選任する各分科会の管理者が設置する者（以下を想定）の指示又は措置に従うこと。
 - ・電気事業法に基づく電気主任技術者
 - ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく、建築物環境衛生管理技術者
 - ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく、廃棄物管理責任者
 - ・消防法に基づく、統括防火・防災管理者
 - ・エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく、エネルギー管理統括者
 - ・その他法令に基づく、敷地及び共用部分等の管理者が選任する者
- ⑨複合施設ビルのうち国が呉駅交通ターミナルとして専有する部分について、消防法に基づく防火管理者及び防災管理者を置くこと。

5.2 業務の実施

5.2.1 建築物点検保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

建築物点検保守管理業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の全ての建築物とする。

具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

- ①建築物について、関係法令に基づき点検、検査、測定、記録、必要書類の作成等を実施するとともに、適切に保守等を行い所要の機能を保持しつつ、長期的な耐久性を確保するために必要となる保守を実施すること。
- ②法定点検、定期点検及び日常点検を組み合わせ、躯体の機能、劣化状況、損傷等の異常の有無を的確に把握すること。
- ③点検結果等を踏まえ、日常的又は定期的に保守を実施すること。
- ④点検保守及び確認の周期は「建築保全業務共通仕様書」を参考に定めるものとする。

5.2.2 建築設備点検保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

建築設備点検保守管理業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の全ての設備（利便施設に係るものを除く）とする。

具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

- ①設備について、関係法令に基づき点検、検査、測定、記録、必要書類の作成等を実施するとともに、設備の継続的な性能の発揮、省エネルギーに資する効率的な

運転等がなされるよう、設備の日常的な運転、その稼働状況等の監視、必要となる保守等を行い所要の機能を保持すること。

②法定点検、定期点検及び日常点検を組み合わせ、設備の機能、劣化状況、損傷等の異常の有無を的確に把握すること。

③点検結果等を踏まえ、日常的又は定期的に保守を実施すること。

5.2.3 車路点検保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

車路点検保守管理業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の全ての車路とする。
具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

①車路について、関係法令に基づき点検、検査、測定、記録、必要書類の作成等を実施するとともに、適切に保守等を行い所要の機能を保持すること。

②法定点検、定期点検及び日常点検を組み合わせ、車路の機能、劣化状況、損傷等の異常の有無を的確に把握すること。

③点検結果等を踏まえ、日常的又は定期的に保守を実施すること。

5.2.4 外構施設点検保守管理業務

(1) 業務の対象範囲

外構施設点検保守管理業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の建築物以外の全てとする。

具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

①外構施設について、関係法令に基づき点検、検査、測定、記録、必要書類の作成等を実施するとともに、適切に保守等を行い所要の機能を保持すること。

②法定点検、定期点検及び日常点検を組み合わせ、外構施設の機能、劣化状況、損傷等の異常の有無を的確に把握すること。

③点検結果等を踏まえ、日常的又は定期的に保守を実施すること。

5.2.5 什器・備品維持管理業務

(1) 業務の対象範囲

什器・備品維持管理業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の全ての什器・備品（利便施設に係るものを除く）とする。

具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

①関係法令に基づき特定車両停留施設機能を維持するとともに、利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供するため、必要な什器・備品（消耗品等）の

交換、補充を行うこと。

- ②業務にあたっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合は保守、更新等適切な方法により対応すること。
- ③什器・備品の管理にあたっては、備品台帳を作成し、確実に管理すること。備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量を必ず含むものとする。

5.2.6 警備業務

(1) 業務の対象範囲

警備業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の全て（車路を除く）とする。

具体的な対象範囲は【添付資料 6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

- ①特定車両停留施設の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境の確保のために、有人警備及び機械警備を必要に応じて組み合わせて適切に実施すること。業務の実施においては、「警備業法（昭和 47 年法律第 107 号）」（以下、「警備業法」という。）、「労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）」等関係法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。
- ②有人警備を実施する場合、警備員は、警備業法による教育を受け、事件及び事故の際の現場保存、負傷者や急病人に対する応急手当、初期火災の消火や避難誘導、暴漢等の襲撃を受けた際の自己及び他者の生命身体の防護を適切に行うための研修・訓練を受けているとともに、警備員として適切な所作を行える者であること。また、警備の責任者は警備業務の実務経験を有し、警備業法第 23 条第 4 項に基づく施設警備業務に係る 1 級検定又は 2 級検定の合格証明書の交付を受けている者であること。警備の責任者は常駐を必要としないが、常時連絡が可能で、有事には現場で対応できる体制をとること。
- ③機械警備を実施する場合、特定車両停留施設内の必要な箇所（国が CCTV により別途監視を行う箇所を除く。）において、監視カメラが常時適切に稼働していること。防犯カメラの録画時間等の仕様は国と協議して決定すること。早朝や夜間で施設が開業している時間は緊急ブザー等での対応を基本とするが、有人を含めその他の提案があれば妨げない。
- ④機械警備設備の設置にあたっては、特定車両停留施設内の必要な箇所（国が CCTV により別途監視を行う箇所を除く。）の警備状況が一元管理できる計画とすること。
- ⑤複合施設ビルの共用部分については、原則複合施設ビルで警備を行うが、事業者は共用部分における不審者や不具合等を発見した場合等に、複合施設ビルへ対応を引継ぐ等の一次対応を行うこと。なお、複合施設ビルとの間で機械警備設備のシステム上の連携や機器仕様の共通化を行う場合は、あらかじめ開発事業者と協議すること。
- ⑥事業者は警備日誌を作成し、保管すること。また、業務報告書（月報）に添付し

て提出すること。

5.2.7 清掃業務

(1) 業務の対象範囲

清掃業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の全て（車路及び利便施設を除く）とする。

具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

- ① 日常清掃及び定期清掃を組み合わせ適切に清掃を実施し、清潔な衛生環境を保持し、利用者の快適性及び施設の美観・機能性・衛生性を確保すること。
- ② 使用する器具・備品、補充のための消耗品等は全て事業者が準備すること。また、常に機器・備品の整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令等に準拠し厳重に管理すること。
- ③ 本事業の実施に伴い発生する全ての廃棄物について、適正に処理すること。
- ④ 複合施設ビルの共用部分については、原則複合施設ビルで清掃を行うが、事業者は共用部分における汚れや不具合等を発見した場合等に、複合施設ビルへ対応を引継ぐ等の一次対応を行うこと。
- ⑤ 事業者は清掃日誌を作成し、保管すること。また、業務報告書（月報）に添付して提出すること。

5.2.8 植栽維持管理業務

(1) 業務の対象範囲

植栽維持管理業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の全ての植栽（利便施設に係るものを除く）とする。

具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

- ① 植栽維持管理について、周辺環境に配慮し、樹種に応じた病虫害の予防、点検、捕殺、防除及び施肥、剪定、除草、かん水等を定期的に行い、景観上良好な状態を維持するとともに、支柱の設置等を適切に行い、安全な状態を維持する。
- ② 定期点検及び日常点検を組み合わせ、植栽の状況を的確に把握すること。
- ③ 点検結果等を踏まえ、日常的又は定期的に保守を実施すること。

5.2.9 経常修繕業務

(1) 業務の対象範囲

経常修繕業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の全て（利便施設を除く）とする。

具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

- ①特定車両停留施設が正常に機能するために必要な経常修繕を実施すること。経常修繕では、日常的に発生する不具合に対応し、劣化・損傷した部位・部材又は機能を実用上支障のない状態に回復させるための補修、修理、部品の交換等を行うこと。特定車両停留施設の性能を維持するために必要となる修繕については、大小を問わず、事業者が行うこと。
- ②誘導車路の車道部の路面標示について、日常的に車両の運行に支障の無い状態を維持すること。なお、日常的に発生する不具合への対応以上に修繕が必要な場合には、国と協議を行うこと。
- ③経常修繕を行った場合は、修繕箇所について国に報告を行い、必要に応じて国の立会いによる確認を受けること。

5.2.10 交通事故復旧業務

(1) 業務の対象範囲

交通事故復旧業務の対象範囲は、特定車両停留施設内の全てとする。
具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

- ①道路区域内において交通事故等が発生した場合、事業者は正確かつ迅速な情報提供、利用者の避難誘導を行う等、必要な措置を講じるものとし、国に速やかに報告すること。
- ②道路区域内の運営権設定対象施設又は事業者が設置した内装が交通事故等による被害を受けた場合、事業者は、必要な範囲において自らの費用負担で応急措置を講ずるものとし、速やかにその内容を国へ通知すること。
- ③交通事故等により被害を受けた運営権設定対象施設または事業者が設置した内装を経常修繕として復旧する場合、復旧に必要な費用については、事業者が原因者に対して原形復旧に必要な費用を請求する。
ただし、国が運営権設定対象施設に関する復旧工事を実施する場合は、原形復旧に必要な費用を国が原因者に対して請求する。

5.2.11 設備等更新業務

(1) 業務の対象範囲

設備等更新業務の対象範囲は、特定車両停留施設内で自ら追加整備を行った全ての設備とする。
具体的な対象範囲は【添付資料6】「維持管理業務の範囲」に示す。

(2) 要求水準

- ①事業者は、事業期間中自ら追加整備を行った設備等について、耐用年に応じ適宜更新を行うこと。
- ②特定事業契約の締結日から終了までの期間中のすべての設備等の更新計画を作

成し、国の承認を得ること。更新のための工事の実施について、事前に国と協議すること。

③設備等の更新は設備等更新計画に基づき、速やかに実施すること。

6. 運営業務

6.1 総則

6.1.1 基本原則

- ①事業提案書及び第8章に規定する計画書等に基づき、運営業務を行う。
- ②要求水準を的確に理解して、十分な実施体制により、適切に業務を遂行する。
- ③要求水準を常に満たすように運営し、要求水準を下回る可能性がある場合には、適切な状態に改善する。
- ④国から要求水準に満たないとされた場合は、適切かつ直ちに改善する。

6.1.2 基本方針

- ①「国道31号等 呉駅交通ターミナル整備事業計画」及び「呉駅交通ターミナル整備検討会のとりまとめ」を踏まえ、新たな交通結節空間を創出し、モーダルコネクトの強化、呉駅周辺地域の交通円滑化、次世代モビリティ等との連携による移動利便性・回遊性の向上、防災機能の強化の実現を図る事業目的のもと、呉市の玄関口に相応しい、利用者にとって安全かつわかりやすく、質の高いサービスを提供すること。
- ②呉市・開発事業者・交通事業者・アーバンデザインセンター等の関係者と積極的に連携・協調し、呉駅前全体の効率的かつ効果的な運営に寄与すること。
- ③複合施設ビルの運営を担う企業と積極的に連携・協調し、複合施設ビル全体の効率的かつ効果的な運営に寄与すること。
- ④国と協議の上、区分所有者全員により構成される管理組合が設置する分科会に参加し、業務の履行に必要な調整を行うこと。
- ⑤利便増進事業における店舗（飲食・物販施設）の運営等に際しては、管理組合が設置するテナント会に参加し、複合施設ビル全体として最適な調整を図ることで、複合施設ビル全体のサービス向上に寄与すること。
- ⑥利用者のニーズを適切に把握して施設運営を実施すること。
- ⑦呉駅周辺における現状のバス運用事業形態に留意した上で、特定車両停留施設の運営を実施すること。
- ⑧休業日を設けず通年営業を行うこと。営業時間は、バスの運行時間及び複合施設ビル全体の営業時間を考慮し、事業者が国及び開発事業者と協議のうえ適切に設定すること。また、待合等に隣接するアーバンデザインセンターとの間で、営業時間の調整を適切に行うとともに、待合等のみ営業時間中の場合における管理方法や責任分担の明確化を図ること。なお、営業時間を変更しようとする場合は、国、呉市及び開発事業者と事前に協議すること。
- ⑨非常時において施設の機能停止が生じないよう、適切に機能維持の確保がなされるよう施設運営を実施すること。
- ⑩利用者の安全を確保するため、事故防止や防災等に努め、適切に危険防止等の措置を講ずること。
- ⑪省エネルギー・省資源、ごみの減量処理、再資源化をはじめとして環境負荷の低

減に資するよう施設運営を実施すること。また、温室効果ガスの排出の抑制に関し、「政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の抑制等のため実行すべき措置について定める計画（平成 28 年 5 月 13 日閣議決定）」を参考に取り組むこと。

- ⑫事業期間終了後の国（又は国の指定する第三者）の運營業務の適切な継続に資するよう、事業期間終了時の適切な引継ぎに配慮するとともに、事業期間終了後の運営に関して国（又は国の指定する第三者）が特別な経費や特殊な知識・技術を必要とする手法は避け、当該知識・技術に係る有資格者を必要としないようにすること。
- ⑬業務遂行上知り得た国の情報について秘密を保持すること。業務従事者についても秘密保持を徹底すること。また、本契約終了後も対象とする。ただし、国により承諾を受けた情報においてはこの限りでは無い。
- ⑭業務遂行上知り得た個人情報「個人情報保護法」及び「マイナンバー法」に基づき適正に取り扱うこと。
- ⑮上記の国の情報又は個人情報の紛失、盗難又は漏洩等が生じた場合もしくは生じた恐れが認められた場合は、速やかに国に報告し、状況を把握するとともに、必要となる措置を講ずること。

6.1.3 業務内容

- ・運行管理支援業務（運行ダイヤ調整支援、運行管理支援等）
- ・料金徴収業務（停留料金の設定、届出、収受等）
- ・安全対策業務
- ・利用者対応業務（乗車券販売窓口の貸与及び運営支援、利用者案内・対応、苦情への対応等）
- ・主催業務
- ・誘致業務
- ・危機管理対応業務
- ・バス・タクシーの移行調整業務（会議への参加、移行対象バス・タクシー以外の取扱い検討等）
- ・その他関連業務（供用約款の策定、広報活動、協議会の運営、呉駅周辺におけるエリアマネジメント活動への参加等）

6.1.4 業務の実施体制

- ①関係法令を満たす他、適切に要求水準を確保できる業務の実施体制を構築すること。
- ②維持管理・運營業務全体を統括して管理する統括管理責任者を 1 名置くこと。なお、本施設等への常駐を必須とするものではない。
- ③事業者は営業時間中、運營業務に係る国との連絡が常時可能な体制を確保すること。
- ④事業者は営業時間中、複合施設ビルの運営を担う企業との連携が常時可能な体

制を確保すること。

- ⑤国と協議の上、管理組合が設置する分科会及びテナント会に参加できる体制を確保すること。
- ⑥呉市・開発事業者・交通事業者・アーバンデザインセンター等の関係者から構成される会議体に参加できる体制を確保すること。
- ⑦各業務を実施する業務従事者については、関係法令に基づき必要となる資格を有する他、各業務の遂行に必要な能力を有する者を適切に配置すること。業務従事者が休務した場合は、代務要員を速やかに配置できる体制とすること。また、国が業務従事者の適格性に支障があると認めた場合、速やかに代替者を選任すること。
- ⑧事業者は、業務従事者に対して、第8章に規定する計画書等に基づき、必要となる事項について適切に研修等を行うこと。また、服装を揃え、名札を着用させること。
- ⑨緊急時に迅速かつ適切に対応することができる体制を確保する。

6.2 業務の実施

6.2.1 運行管理支援業務

事業者は以下の要求水準に基づき、運行管理支援業務を行うこと。主な実施内容はバス運行ダイヤの調整支援、バス・タクシーの運行管理支援である。

(1) バス運行ダイヤの調整支援

- ①特定車両停留施設を利用するバス事業者情報を取りまとめ、一括管理すること。
また、国、呉市等からのバス事業者情報に関する提供依頼があった場合は、速やかに対応すること。
- ②バスの運行ダイヤの変更が必要となった場合、円滑な運行に支障をきたさないために、バス事業者が行う協議・調整に協力すること。

(2) バス運行管理支援

- ①バス車両による周辺道路交通への影響を最小限に抑えるため、混雑時においては複合施設ビルの運営を担う企業等と適宜調整の上、必要な対応を適切に実施すること。
- ②バス車両の入出庫時等に問題が発生した場合に、速やかに対処すること。
- ③バス車両の停留場所について、バス事業者からの要望等を踏まえ、バス事業者間の調整を支援するとともに、円滑かつ快適な運行のため、停留場所を適切に管理すること。
- ④旅客案内システム、バース毎のデジタル情報案内板等と連携し、利用者に対してわかりやすい運行ダイヤの案内を実施すること。
- ⑤曜日や時間帯に応じ空きバースは多目的車両の利用や荷捌きスペースとしてシェアリングを検討すること。

(3) タクシー運行管理支援

- ①タクシー車両による周辺道路交通への影響を最小限に抑えるため、タクシー事業者で構成される会議体と適宜調整の上、停留可能な台数を管理するなど、必要な対応を適切に実施すること。
- ②タクシー車両の走行時又は駐停車時に問題が発生した場合に、速やかに対処すること。
- ③タクシー車両の停留場所について、タクシー事業者で構成される会議体と適宜調整の上、停留場所を適切に管理すること。

6.2.2 料金徴収業務

事業者は以下の要求水準に基づき、停留料金の設定、届出、收受等の料金徴収業務を行うこと。

- ①停留料金の設定については、以下を遵守すること。
 - ・バス車両及びタクシー車両を停留させる特定の者に対し不当な差別的取扱いをするものでないこと。
 - ・バス車両及びタクシー車両を停留させる者の負担能力に鑑み、その利用を困難にするおそれのないものであること。
 - ・特定車両停留施設を利用することができるバス車両及びタクシー車両と同一の種類の車両を同時に2両以上停留させる付近の施設で道路の区域外に設置されており、かつ、一般公衆の用に供するものの停留料金に比して著しく均衡を失しないものであること。
- ②供用開始までに、設定した停留料金を国に届け出ること。国は、事業者が届け出た停留料金の額が上記規定に従ったものであるか確認するとともに、上記規定に反すると認められる場合には、国が期間を定めて当該料金の変更を事業者に命じる。
- ③供用開始後に停留料金を変更する場合も、事前に国に連絡の上、変更した停留料金を国に届け出ること。
- ④国との協議により、事業者自らが策定する供用約款に則り、バス事業者及びタクシー事業者からの停留料金の收受を適切に行うこと。

6.2.3 安全対策業務

事業者は以下の要求水準に基づき、安全対策業務を行うこと。主な実施内容は安全対策、安全教育、開業前準備である。

(1) 安全対策

- ①特定車両停留施設を利用するバス車両の適切かつ安全な運行に努めるとともに、歩行者の安全に配慮すること。
- ②走行速度等の構内走行ルールを設定し、バス事業者及びタクシー事業者への周知徹底に努めること。
- ③呉駅周辺で行うイベント又は事業者自らが企画するイベント等において混雑が

予想される場合は、バス事業者と協議のうえ交通誘導員を適切に配置し、円滑かつ安全な通行及び整理・誘導を行うこと。なお、交通誘導員は、その内容に応じ必要な知識及び技能を有するものを配置すること。

- ④特定車両停留施設内で重大な事故等が起きた場合は、警察等に連絡する等の適切な措置を講じ、速やかに国に報告すること。

(2) 安全教育

- ①バス事業者及び交通誘導員、乗換案内スタッフ、警備員等の業務従事者に対して、構内走行ルールに関する指導、安全な運行等の安全対策について指導、改善すること。
- ②バス事業者及び交通誘導員、乗換案内スタッフ、警備員等の業務従事者に対して、定期的な安全教育を実施すること。

(3) 開業前研修

- ①バス事業者に対して構内走行ルールの徹底及び訓練を行うため、特定車両停留施設開業前に、バス事業者への事前研修及び事前試走訓練を実施すること。

6.2.4 利用者対応業務

事業者は以下の要求水準に基づき、利用者対応業務を行うこと。主な実施内容は乗車券販売の調整、利用者案内、対応、苦情への対応である。利用者案内はバリアフリー法への対応に留意して実施すること。

(1) 乗車券販売窓口の貸与及び運営支援

- ①バス事業者がテナントとして入居する予定の乗車券販売窓口等について、国が別途指定する方法及び条件により、事業期間を通じて空間を提供すること。
- ②特定車両停留施設の利用者等から乗車券販売窓口等に関する問い合わせがあった場合は、案内及び誘導を適切に行うとともに、必要に応じてバス事業者と連携のうえ対応すること。

(2) 利用者案内、対応

- ①特定車両停留施設の利用に関する各種問合せ等に対して、誠意をもって相談対応を行うこと。
- ②訪日外国人等旅行客の利用を想定し、旅客用場所の各種サイン、パンフレット等については、多言語対応にすること。
- ③自動体外式除細動器（AED）を設置し、表示サイン等で設置場所をわかりやすく明示すること。

(3) 苦情への対応

特定車両停留施設の利用者等から、本事業において実施する業務に関する苦情を受けた場合、迅速かつ適切に改善、再発防止等の措置を講ずるとともに、国に報

告すること。なお、必要に応じて、対応方法等について国と協議すること。

6.2.5 主催業務

事業者は、以下の要求水準に基づき、主催業務を行うこと。

- ①バス需要のオフピーク時に、特定車両停留施設内の旅客用場所において、マーケット等の高次利用を行うことで賑わいを創出し、楽しく居心地の良い空間を実現すること。
- ②デッキにおいて、賑わいを創出し、地域の活性化に資するイベント等を積極的に主催し、実施すること。
- ③上記の主催業務は、呉市・開発事業者・交通事業者・アーバンデザインセンター等と連携し実施すること。
- ④主催業務の実施時には、歩行環境や車両の停留に支障のないようにすること。なお施設等の設置については一時的なものであり、建築基準法等の法令上設置が可能なものに限る。
- ⑤上記の主催業務は、事業者の負担により行うこと。
- ⑥呉市・開発事業者・交通事業者・アーバンデザインセンター等がデッキを活用したイベントの主催を希望する場合は、上記の主催業務に準じ、事業者として必要な協力を行うこと。また、協力の際しての費用負担は各主催者と協議すること。

6.2.6 誘致業務

事業者は、以下の要求水準に基づき、誘致業務を行う。

- ①高速バス等の誘致に取り組み、利用者の利便性を向上させること。
- ②現在、JR 呉駅前広場への乗り入れを行っていない貸し切りバス等について、必要に応じて事業期間中に停留対象として拡充する際には、国が実施する公安協議への支援を行うこと。
- ③特定車両停留施設の余剰空間を活用した新たなモビリティ・サービス（シェアサイクル等の既存サービスを含む。）については、実施時の関係法令に基づき、呉駅周辺における新たなモビリティの導入状況に留意した上で、国と事業者、必要に応じて呉市又はアーバンデザインセンターを含め協議を行い誘致に取り組むこと。
- ④上記の誘致業務は、新たなモビリティ・サービスの導入に係る追加投資への協力を含め、事業者の負担により行うこと。

6.2.7 危機管理対応業務

事業者は、以下の要求水準に基づき、大規模災害やテロ等の発生時における危機管理対応業務を行う。

- ①大規模災害（地震や豪雨等）やテロ等の発生時における緊急時対応マニュアルの作成等の対応策を準備すること。また、大規模災害やテロ等の発生時における対応について関連法令及び緊急時対応マニュアル等に従って特定車両停留施設の利用者の安全を確保すること。

- ②事故・火災等の災害が発生した場合、又は発生する恐れがある場合は、防災業務計画書に基づき、正確かつ迅速な情報提供、特定車両停留施設の利用者の避難誘導を行う等、被害の発生又は拡大防止に必要な措置を講じること。また、国及び関係機関に速やかに報告し、円滑かつ確実な連携に努めること。
- ③防災業務計画書は、複合施設ビルによる災害対策・安全対策に関するルールを踏まえた上で作成すること。また、複合施設ビルとも連携の上、毎年度、防災業務計画書に基づき、防災訓練及び情報伝達訓練を行うこと。
- ④本事業を実施する上で予見される様々な危険に備え、緊急連絡網の作成や避難通路の確保・表示、避難誘導・情報連絡等の役割分担といった危機管理体制を明確にして施設職員に周知するとともに、平常時から、複合施設ビルの危機管理関連部署、呉市の危機管理関連部署、所轄の警察署、消防署、保健所、病院等との連絡体制を構築しておき、危機の発生に備えること。
- ⑤災害による被害を受けた場合は、必要な範囲において、応急措置を講ずるものとし、速やかにその内容を国に報告すること。
- ⑥大規模災害やテロ等の危険回避または公共交通機関の回復までの一時的（数時間程度）な受け入れを想定し、避難者の周辺の指定緊急避難場所・指定避難所等への避難誘導を円滑に行えるよう、安全確保を行うこと。また、国、呉市と連携し、デジタルサイネージにおいて、バスの臨時運行情報や災害情報、避難場所に関する情報提供を行うこと。なお、情報提供は多言語対応やユニバーサルデザインに配慮すること。
- ⑦災害発生時の復旧対応として①に示す「緊急マニュアル対応等」に基づき、3日間程度、運営業務を継続すること。なお、災害対応に係る人件費等の費用負担については、国と事業者の協議により決定する。
- ⑧災害発生時における施設利用者及び一時避難者のための支援物資の保管場所は呉市が近隣施設において別途確保する予定であるが、事業者による業務継続のために必要となる最低限の備蓄品は、事業者の自らの負担で特定車両停留施設内に備蓄し、維持管理を行うこと。
- ⑨災害発生時には、発生する帰宅困難者に対して、国、呉市、西日本旅客鉄道株式会社等の指示または要請を受けてバス事業者及びタクシー事業者が実施する代替輸送への支援を行うこと。また、日常的な事故・故障等による鉄道の運休・遅延、道路の通行止め等によるバスの運休・遅延が生じた場合も、災害発生時に準じて代替輸送への支援を行うこと。なお、代替輸送への支援に係る役割分担については、選定された事業者が速やかに交通事業者、国、呉市と協議のうえ決定するものとする。
- ⑩荷捌き・臨時バス乗降スペースは、災害発生時等の緊急時においては、国及び事業者が必要に応じて臨時のバス乗降スペースとして使用することができる。荷捌き・臨時バス乗降スペースの緊急時の運用の詳細については、国、呉市及び事業者が協議して定めるものとする。

6.2.8 バス・タクシーの移行調整業務

事業者は、以下の要求水準に基づき、バス・タクシーの移行調整業務を行うこと。
主な実施内容は会議への参加、移行対象バス以外の取扱い検討である。

(1) 会議への参加

バス・タクシーの移行調整および関係事業者との協議については、国、呉市、バス事業者、タクシー事業者等による会議を設置し、実施する。事業者は適宜必要な会議資料の作成を行うこと。

なお、会議に参加するバス・タクシー事業者の選定については、特定車両停留施設の停留許可に係る公平性に留意し、国と協議のうえ実施すること。

(2) 移行対象バス・タクシー以外の取扱い検討

特定車両停留施設への移行対象となるバス・タクシーの移行完了後も、発着便数に余裕がある場合は、国及び呉市に事前承認を得たうえで、既存バス便の増便、新規バス路線の追加等による利用を図ること。

6.2.9 その他関連業務

(1) 供用約款の策定

- ①事業者は、国と協議の上、特定車両停留施設の供用に係る事項（停留料金の徴収方法、利用方法、利用制限等）に関する供用約款を策定すること。策定した供用約款を変更する場合も、あらかじめ国と協議を行うこと。
- ②事業者は、策定した供用約款及び停留料金について、利用者が容易に確知できるよう、事業者のウェブサイトやパンフレット等に掲載し、供用開始前に公表すること。

(2) 広報活動

- ①事業者の負担により、バスターミナル及び周辺の施設・観光等のPR及び情報提供、利用促進のために、ウェブサイトの構築・管理運営等、必要な媒体の作成、配布、管理等を行うこと。
- ②構築したウェブサイトは、公衆無線 LAN 接続後のポータルサイト、災害情報や CCTV 等の交通情報の提供等に活用すること。また、ウェブサイトでの広告収入等を公共無線 LAN の維持管理費に充当すること。
- ③災害発生時には、ウェブサイトの他、利便増進事業において設定する各種設備等と連携のうえ、正確かつ迅速な情報発信を行うこと。

(3) 協議会の運営

事業者は、国・呉市・交通事業者等で構成される（仮称）呉駅交通ターミナル管理運営協議会の運営に関して、必要な業務を行うこと。

(4) 呉駅周辺におけるエリアマネジメント活動への参加

事業者は、イベント時における交通マネジメント、緑地などの植栽管理及び清掃

などの公共空間の維持管理、防災訓練等の実施による地域の防災力の向上の他、呉駅周辺のエリア全体で賑わいが感じられるイベントの運営などのエリアマネジメント活動に連携し、地域の事業者の一員として地域貢献を果たすこと。

また、事業者は、必要に応じて、エリアマネジメント組織の運営に協力するとともに、呉駅周辺の賑わい創出に向けた活動目標や成果指標の設定・運用等に関して提案を行うこと。

7. 利便増進事業

7.1 基本的な考え方

事業者は、本事業の事業期間中、あらかじめ国との協議が成立することを条件として、利便施設の設置、運営について、実施義務を負うもののほか、関連法令を遵守し、バスターミナル機能を阻害せず、風俗営業その他これに類するものや暴力団の事務所その他これに類するものに当てはまらず、公序良俗に反しない範囲において、自らの責任と費用負担により、自らが必要と考える事業・業務を任意に行うことができる。

- ・利便施設の設置、運営
- ・事業者等が任意で行う事業・業務

7.2 利便施設の運営

事業者は、2.6 運営権設定対象施設に関する事項で示す利便施設について運営権存続期間中、第4章に示す要求水準に基づき適切に管理するとともに、本事業の目的に沿った利便施設の運営を継続すること。

7.3 利便施設の範囲

利便施設の設置が可能な範囲は、【添付資料7】「利便施設の範囲」を参照すること。

7.4 事業者が必要と考え、任意で行う事業・業務

事業者は、特定車両停留施設内において任意事業・任意業務を行うことができる。なお、任意事業・任意業務の実施にあたっては、国の許可を得るものとするが、以下に掲げる用に供するものは許可しない。

- ・風俗営業等の規制及び業務の適性化に等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供するもの
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが規定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に供するもの
- ・公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用に供するもの

7.5 その他留意点

- ①事業者は、利便施設の運営にあたり、呉市・開発事業者・交通事業者・アーバンデザインセンター等の関係者と積極的に連携・協調のうえ、【添付資料7】「利便施設の範囲」を参考に導入機能を検討し、周辺地域との相乗効果が発揮されるように留意すること。
- ②複合施設ビルの管理組合が設置するテナント会に定期的に参加し、上記に係る調

整を複合施設ビルと行うこと。

- ③事業者は、利便増進事業として、特定車両停留施設の建築物に、屋外広告物条例を遵守してデジタルサイネージ等を設置し、バス運行情報や地域情報等の必要情報等を提供した上で、広告事業を行うことも可とする。国が設置するデジタルサイネージへの広告掲出も同様とする。なお、設置可能な場所は【添付資料8】「情報提供施設設置個所」を参照すること。
- ④事業者は、以下の条件に留意のうえ、呉市又はアーバンデザインセンターと連携してデッキの活用を提案することができる。当該連携にあたっては、連携内容、役割分担、費用負担等をあらかじめ国に提案すること。提案の時期・内容等の詳細は、募集要項等公表時に示す。
- ・呉駅周辺地域のエリア価値の向上に資するものであること。
 - ・行政側に過大な費用負担を求めるものでないこと。
 - ・一過性のものではなく、持続性及び発展性を考慮した取組であること。
- ⑤デッキの活用に際しては、呉市が実施した調査検討結果等の公表資料を参考にすること。
- ・呉駅前空間ビジョン 2023：みんなで語る呉駅前デッキの未来像 実施報告 (<https://www.city.kure.lg.jp/soshiki/90/panel-discussion2.html>)

8. 本事業に係る計画・報告

8.1 基本方針

- ①本事業において、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくため、各業務に十分な準備をもって臨み、日々の業務から得られる経験をもとに、常に業務改善を図ることが必要である。
- ②事業者は自らが実施する業務の計画及び実施内容を、計画書等及び報告書等として作成・記録し、適切な業務管理に努めること。

8.2 書類の作成、提出

本事業について、事業者は以下の書類を作成し、国に提出し、確認を受けること。様式・内容・提出日等はあらかじめ国と協議して定めること。

8.2.1 内装整備業務期間における定期報告

事業者は、内装整備について、ECI 事業者及び開発事業者による工事の実施状況に留意の上で実施計画書を作成し、国に提出すること。

なお、内装整備の実施状況については、定期的に国に報告すること。

8.2.2 計画書等

事業者は、業務実施にあたり下表に示す計画書等を作成し、提出すること。事業者は、事業提案書に記載した内容について、計画書等へ記載するとともに、適切に業務を遂行すること。

また、次の場合は、計画書等を修正し、再度提出すること。

- ①計画書等の提出後、計画書等の記載内容に変更があった場合
- ②国に計画書等の記載内容が不適切と判断された場合

＜表 6 計画書等の作成＞

提出時期	計画書等	主な内容
内装整備業務期間		
供用開始 30 日前	・ 要求水準確認書	・ 計画書等が要求水準を満たすことを確認する書類
供用開始 30 日前	・ 業務仕様書	・ 要求水準書及び事業提案書を満たす内容の仕様書
供用開始 30 日前	・ 消防計画書	
供用開始 30 日前	・ 防災業務計画書	
供用開始 30 日前	・ 緊急時対応マニュアル	
供用開始 30 日前	・ 長期修繕計画書	
供用開始 30 日前	・ 特定車両停留施設の供用約款	・ 停留料金・駐車料金の徴収方法、利用方法、利用制限

供用開始 30 日前	・ 建築物点検保守管理業務計画書 ・ 建築設備点検保守管理業務計画書 ・ 車路点検保守管理業務計画書 ・ 外構施設点検保守管理業務計画書 ・ 什器・備品維持管理業務計画書 ・ 警備業務計画書 ・ 清掃業務計画書 ・ 植栽維持管理計画書 ・ 経常修繕業務計画書 ・ 設備等更新計画書 ・ 交通事故復旧業務計画書 ・ 運営業務計画書 ・ 利便増進事業計画書	・ 業務実施体制 ・ 業務管理体制 ・ 各業務の責任者の経歴、資格等 ・ 業務受持者名及び経歴等 ・ 業務提供内容及び実施方法等 ・ 業務実施の周知内容及び方法 ・ 業務報告の内容及び時期 ・ 苦情等への対応 ・ 非常時の対応及び想定外の事態が発生した場合の対応 ・ 安全管理 ・ その他、必要な事項
運営権存続期間		
各事業年度開始の 30 日前	・ 年間業務計画書	・ 上記項目における当該年度実施分
各事業月開始の 3 日前	・ 月次業務計画書	・ 上記項目における当該月実施分

8.2.3 報告書等

事業者は、業務毎の実施状況について下表に示す報告書等を作成し、国へ提出し、確認を受けること。なお、全ての報告書等は、本事業が終了するまで適切に保管すること。具体的な保管方法については、国との協議により決定することとする。また、国が報告書等の内容を公表する際は、企業ノウハウの保護の観点から配慮を行うものとする。

＜表 7 報告書等の作成＞

提出時期	報告書等	主な内容
各年度終了後 90 日まで	年度業務報告書	・ 管理体制、業務分担、緊急連絡体制等の実施体制に係る事項 ・ セルフモニタリングの結果 ・ 各業務における発注状況がわかる情報 ・ その他必要となる事項
各年度終了後 90 日まで	財務関係書類	【SPC を設立する場合】 ・ 財務に関する書類（キャッシュフロー計

		算書等の監査済財務書類の写し) ・上記の書類の事実関係を証明する証拠書類等 ・SPC の事業報告書 (会計監査人の監査報告書を含む) ・SPC が締結する契約書類の写し ・SPC の株主総会及び取締役会議事要旨 【上記以外の場合】 ・本事業の財務に関する書類 (キャッシュフロー計算書等の本事業の事業収支を第三者監査人の確認を受けたもの) ・上記の書類の事実関係を証明する証拠書類等 ・単独企業の事業報告書 (会計監査人の監査報告書を含む) ・本事業に関する契約書類の写し ・第三者監査人を含む本事業の運営に関する会議等の議事要旨
翌月 10 日まで	月次業務報告書	・各月の業務の実施内容 ・苦情等及び対応結果 ・日報 (業務日誌) ・点検保守・修繕対応記録 ・打合せ議事録 ・要求水準書の達成状況の確認結果 ・その他必要となる事項
国の要請があった場合	日報	・日ごとに実施した業務内容

8.2.4 その他の業務報告

事業者は、業務の遂行に支障をきたすような重大な事象が発生した場合は、速やかに国に報告すること。また、国から業務遂行上必要な報告・書類の提出の要請があった場合は、速やかに対応すること。

添付資料 1 用語定義の範囲

用語の定義及び A ゾーン・B ゾーンの施設区分との対応関係を以下に示す。

	Bゾーン							Aゾーン								利便施設		
	1階				2階			1階						2階				
	国専有部分		商業・業務	共用施設	国専有部分	商業・業務	共用施設	国管理区域					市管理区域		国管理区域			
	車両部分	旅客部分	搬入動線等	管理諸室・ 荷捌場等	旅客部分	店舗区画・ 事務所区画	共用廊下・ 昇降設備等	車両部分		旅客部分			車両部分	旅客部分	旅客部分			
	バス	アイランド			待合空間	事務所区画	昇降設備等	バス	タクシー	アイランド	通路	タクシー	一般車	一般車	デッキ			
一般国道 3 1 号呉駅交通ターミナル運営等事業【PFI】	○	○			○			○	○	○	○	○			○	○		
呉駅交通ターミナル【事業計画の対象範囲】	○	○			○			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
バス・タクシー乗降場	○	○						○	○	○	○	○						
一般車乗降場													○	○				
待合空間					○											○	○	
デッキ																○	○	
呉駅周辺地域総合開発（第 1 期）【開発事業者】	△	△	○	○	△	○	○											
国道 3 1 号呉駅交通ターミナル整備工事【ECI事業者】	△	△						○	○	△	△	△	○	○	○			
本施設等【PFI事業者の対象範囲】	○	○			○			○	○	○	○	○	※1			○	○	
本施設【内装整備業務】		△			△					△	△	△						
運営権設定対象施設【維持管理業務、運営業務】	○	○			○			○	○	○	○	○					○	
運営権設定対象外施設【利便増進事業】																	○	
特定車両停留施設【道路法第 2 条第 2 項第 8 号】	○	○			○			○	○	○	○	○				○	○	
特定車両用場所	○							○	○									
旅客用場所		○			○					○	○	○						
待合等																		
※利便施設除く																		
デッキ																○		
※利便施設除く																		
利便施設																	○	
その他設備	△	△			△			△	△	△	△	△				△	※2	
複合施設ビル【Bゾーン】	○	○	○	○	○	○	○											

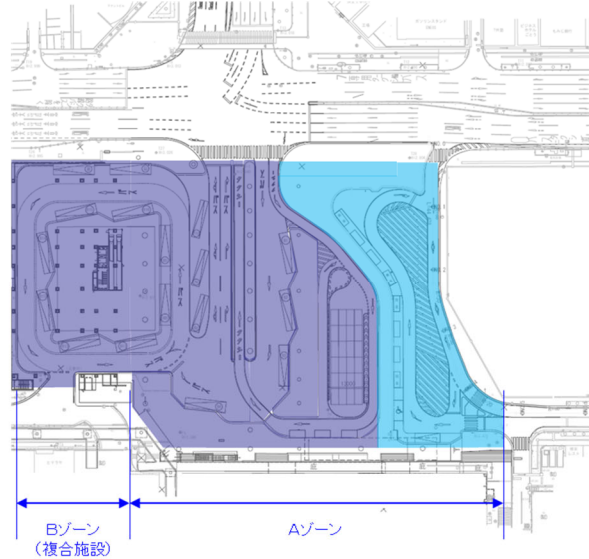
※1 △部分は開発事業者・ECI 事業者・PFI 事業者が分担して施工予定 ※2 その他設備（電気、給排水、空調、放送、監視）の設置場所は設備の種類ごとに異なるため△表示

①呉駅交通ターミナル【事業計画】

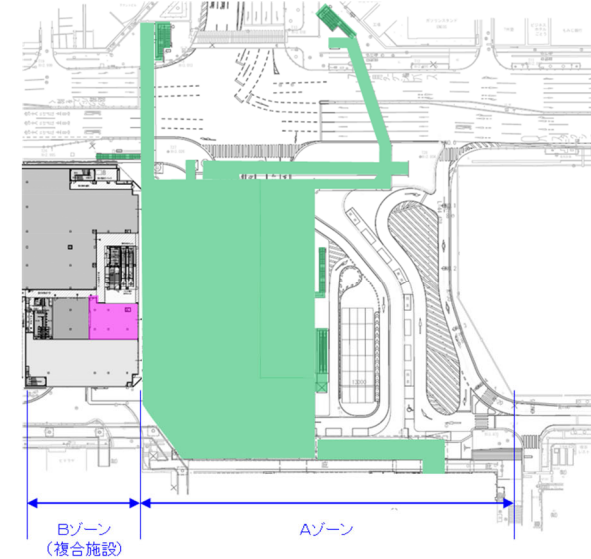
- バス・タクシー乗降場(国)、一般車乗降場(JR・呉市)、待合空間(国)及びデッキ(国)で構成される。
- なお、図面は現時点の設計内容に基づき示したものであり、事業計画策定時点と異なる点に留意すること。
- また、1階ターミナルにおけるJR呉駅側の範囲は、国の用地取得範囲等に応じて変更となる可能性がある点に留意すること。(以下、本資料にて同じ)

	バス・タクシー乗降場(国)
	一般車乗降場(JR・呉市)
	待合空間(国) ※事業計画では2階約1,000㎡
	デッキ(国)

(1階ターミナル)



(2階待合空間及びデッキ)

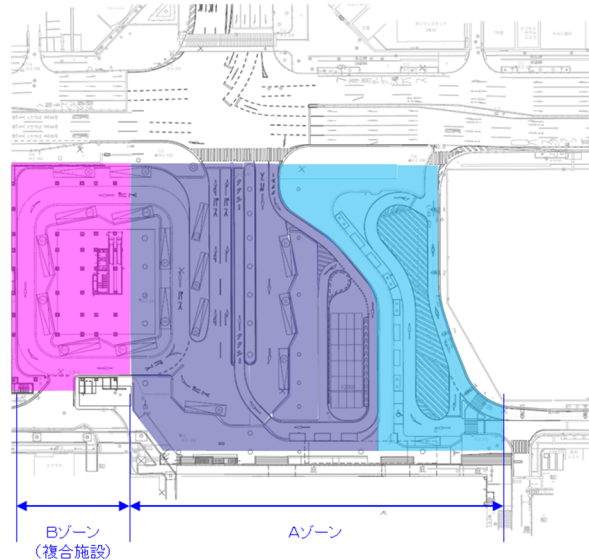


③国道31号呉駅交通ターミナル整備工事

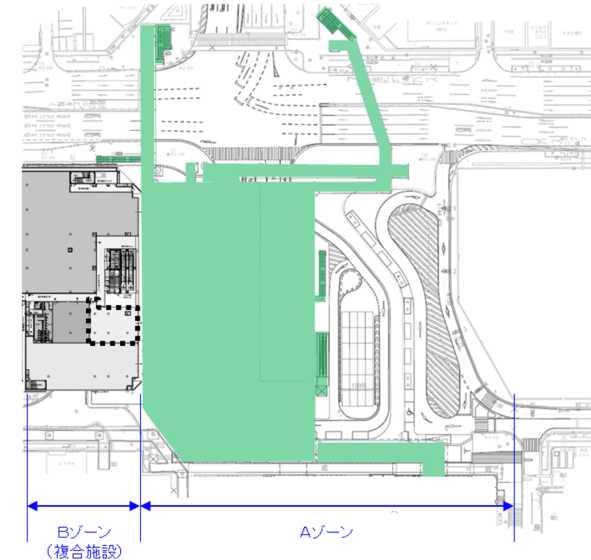
- Bゾーン1階の交通ターミナル工事は、国が開発事業者から区分所有権を取得した後に実施。
- Bゾーン2階の内装整備は、PFI事業範囲で別途実施。

	交通ターミナル工事(Bゾーン)
	交通ターミナル工事(Aゾーン:国部分)
	交通ターミナル工事(Aゾーン:市部分)
	デッキ工事

(1階ターミナル)



(2階待合空間及びデッキ)

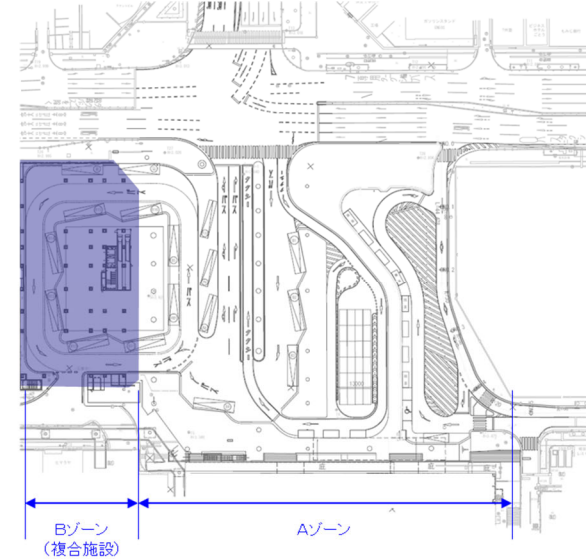


②呉駅周辺地域総合開発（第1期）

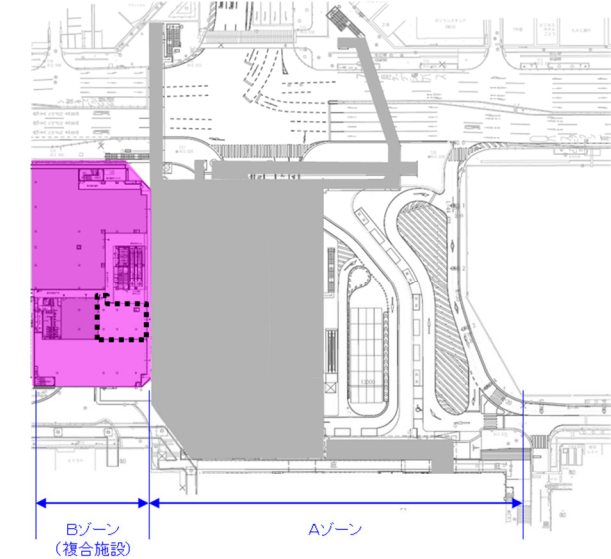
- Bゾーン複合施設ビルの整備事業。

	複合施設ビル(1階)
	複合施設ビル(2階)

(1階ターミナル)



(2階待合空間及びデッキ)

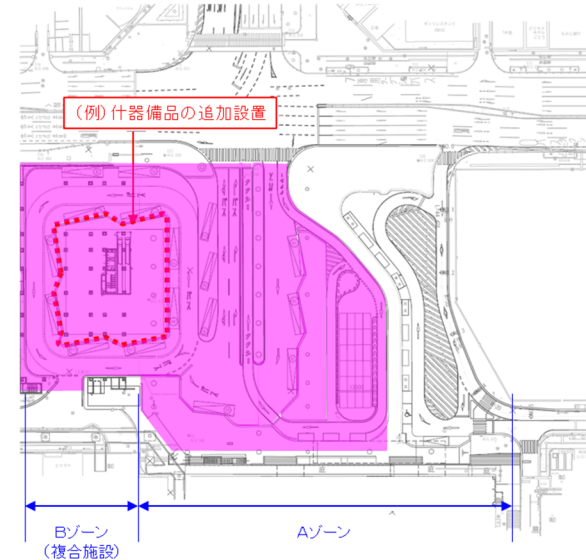


④本施設等【PFI事業の対象】

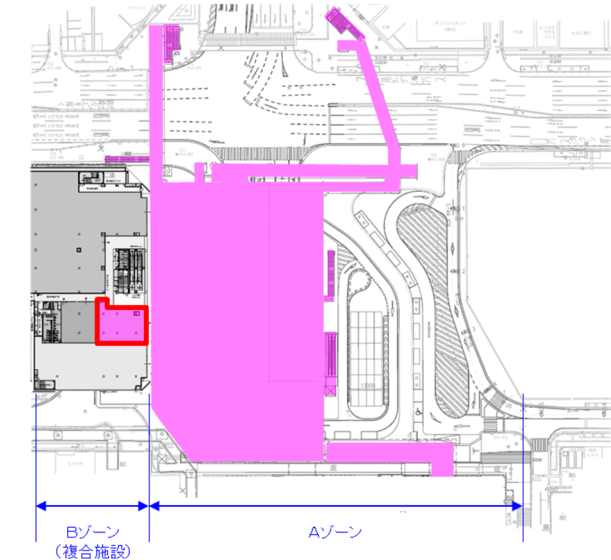
- 内装整備業務は、Bゾーン2階の待合等のほか、事業者提案に基づき実施。
- 維持管理業務及び運営業務は、特定車両停留施設の範囲内で実施。

	内装整備業務の範囲(必須)
	内装整備業務の範囲(事業者提案)
	維持管理業務及び運営業務の範囲

(1階ターミナル)



(2階待合空間及びデッキ)



添付資料２ 法令並びに適用基準等一覧

ア．法令

- ① 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ② 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ③ 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- ④ 道路運送法（昭和 26 年法律第 183 号）
- ⑤ 道路運送車両法（昭和 26 年法律第 185 号）
- ⑥ 財政法（昭和 22 年法律第 34 号）
- ⑦ 会計法（昭和 22 年法律第 35 号）
- ⑧ 国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）
- ⑨ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ⑩ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ⑪ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ⑫ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ⑬ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ⑭ 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）
- ⑮ 大規模地震対策特別措置法（昭和 53 年法律第 73 号）
- ⑯ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ⑰ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ⑱ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ⑲ 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- ⑳ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ㉑ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ㉒ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ㉓ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ㉔ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ㉕ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ㉖ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ㉗ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ㉘ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- ㉙ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ㉚ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ㉛ 下請代金支払遅延等防止法（昭和 31 年法律第 120 号）
- ㉜ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ㉝ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ㉞ 雇用保険法（昭和 49 年法律第 116 号）
- ㉟ 労働者災害補償保険法（昭和 22 年法律第 50 号）
- ㊱ 建設労働者の雇用の改善等に関する法律（昭和 51 年法律第 33 号）
- ㊲ 最低賃金法（昭和 34 年法律第 137 号）

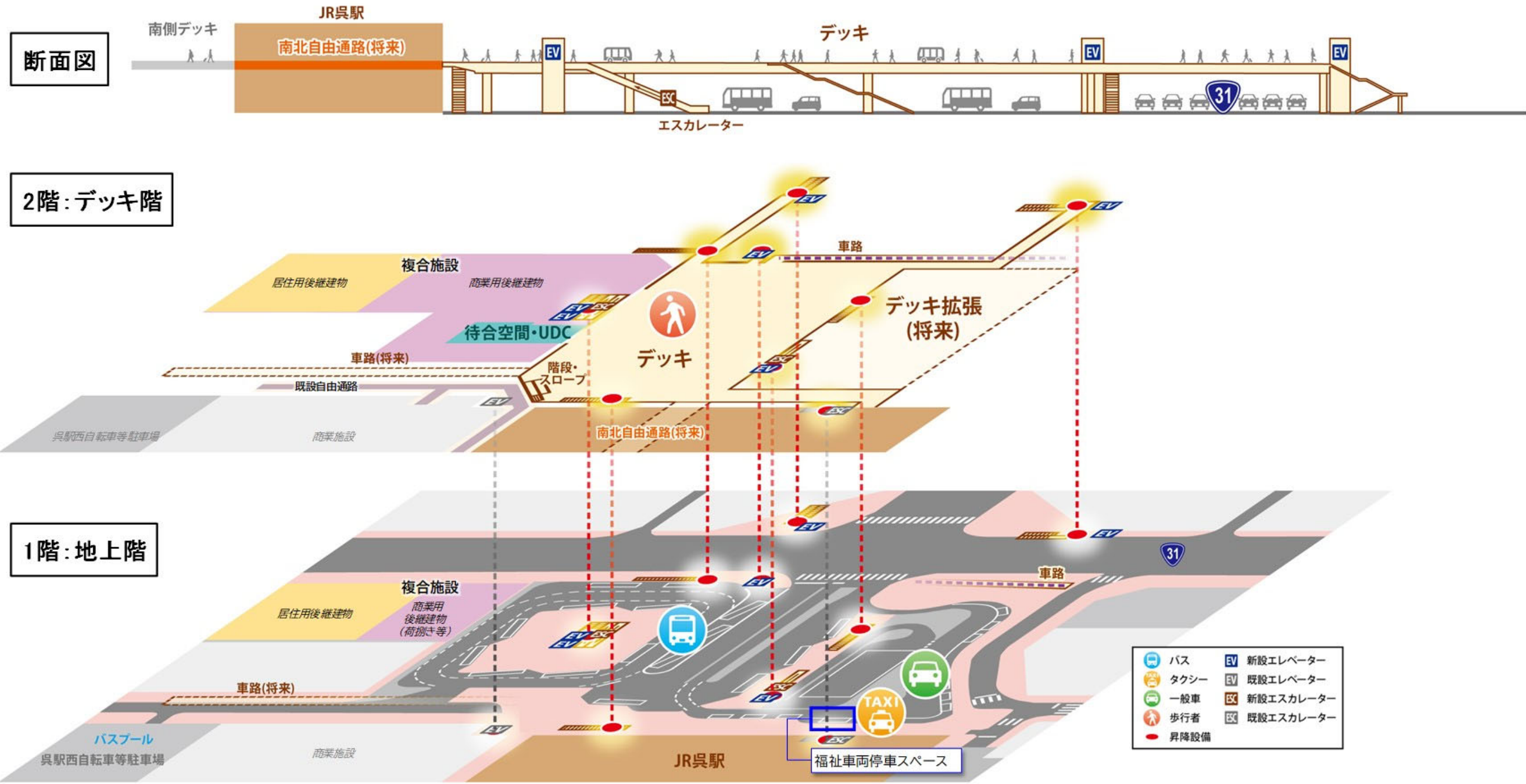
- ㊳ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成 12 年法律第 127 号）
- ㊴ その他関係法令

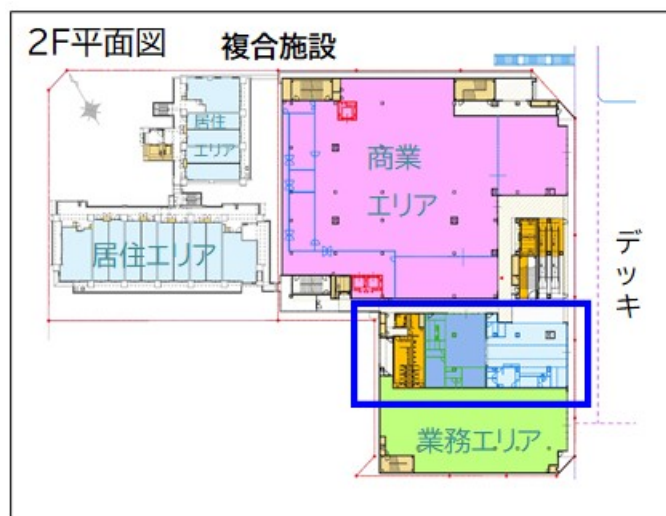
イ．条例等

- ① 広島県福祉のまちづくり条例（平成 7 年条例第 4 号）
- ② 広島県建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 26 号）
- ③ 呉市環境基本条例（平成 11 年条例第 18 号）
- ④ 呉市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 5 年条例第 16 号）
- ⑤ 呉市景観条例（平成 19 年条例第 16 号）
- ⑥ 呉市屋外広告物条例（平成 28 年条例第 33 号）
- ⑦ 呉市下水道条例（昭和 37 年条例第 24 号）
- ⑧ 呉市水道事業給水条例（昭和 35 年条例第 10 号）
- ⑨ 呉市火災予防条例（昭和 37 年条例第 19 号）
- ⑩ 呉市文化財保護条例（昭和 38 年条例第 25 号）

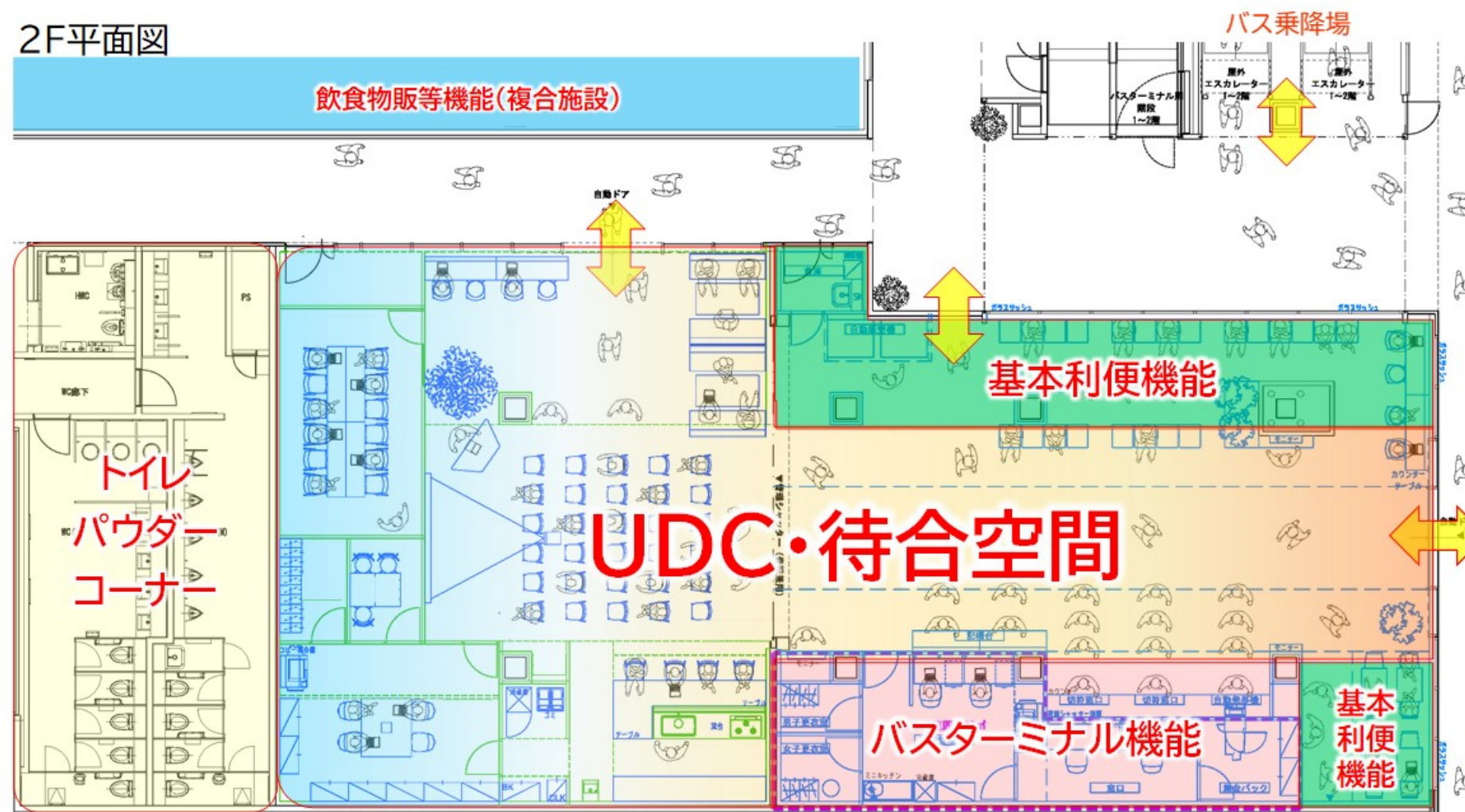
添付資料3 呉駅交通ターミナルの概略図面等

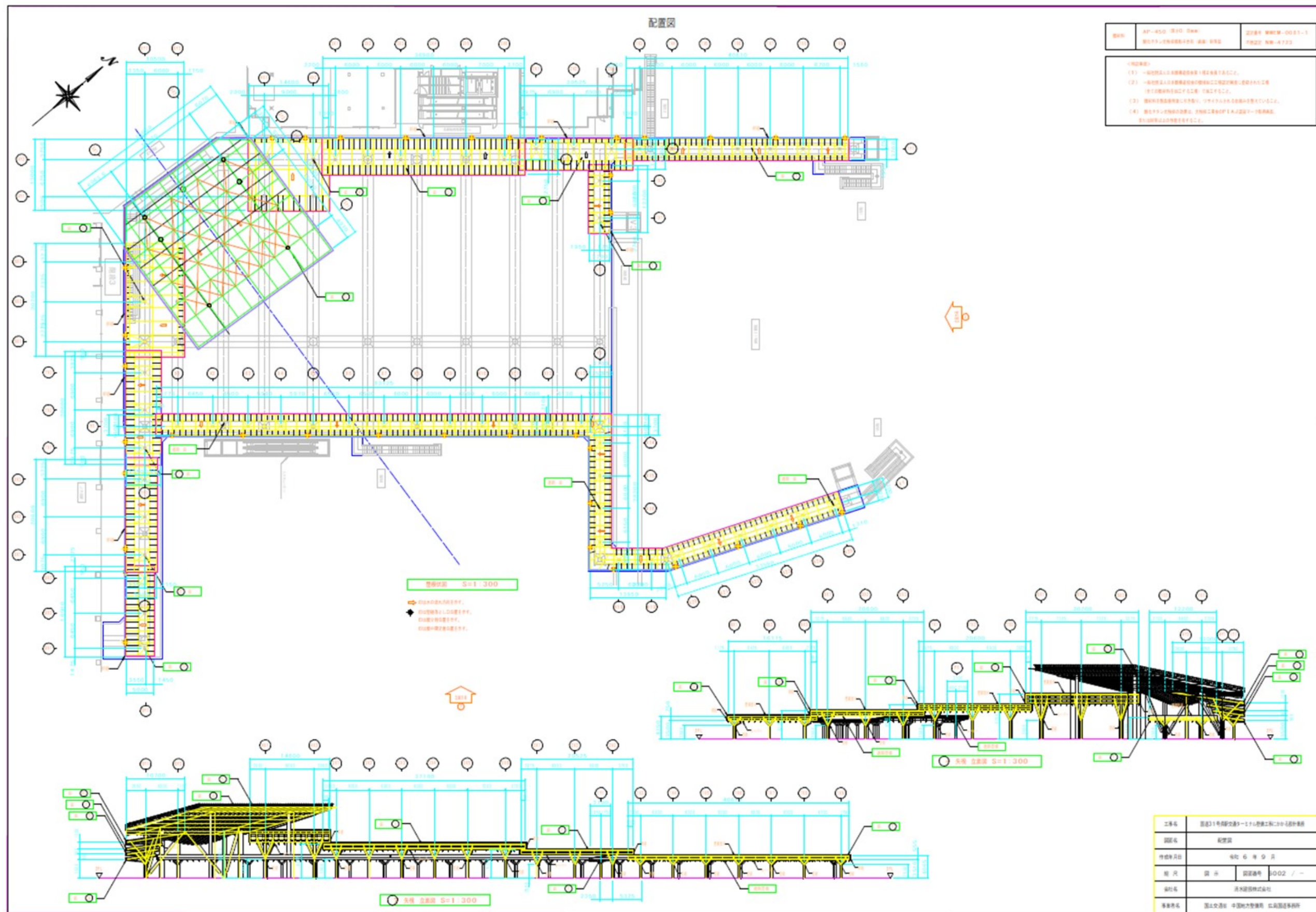
国が公表した概略図面及び検討中の図面を以下に示す。今後の検討、周辺開発状況及び関係機関との協議調整により変更する場合がある。





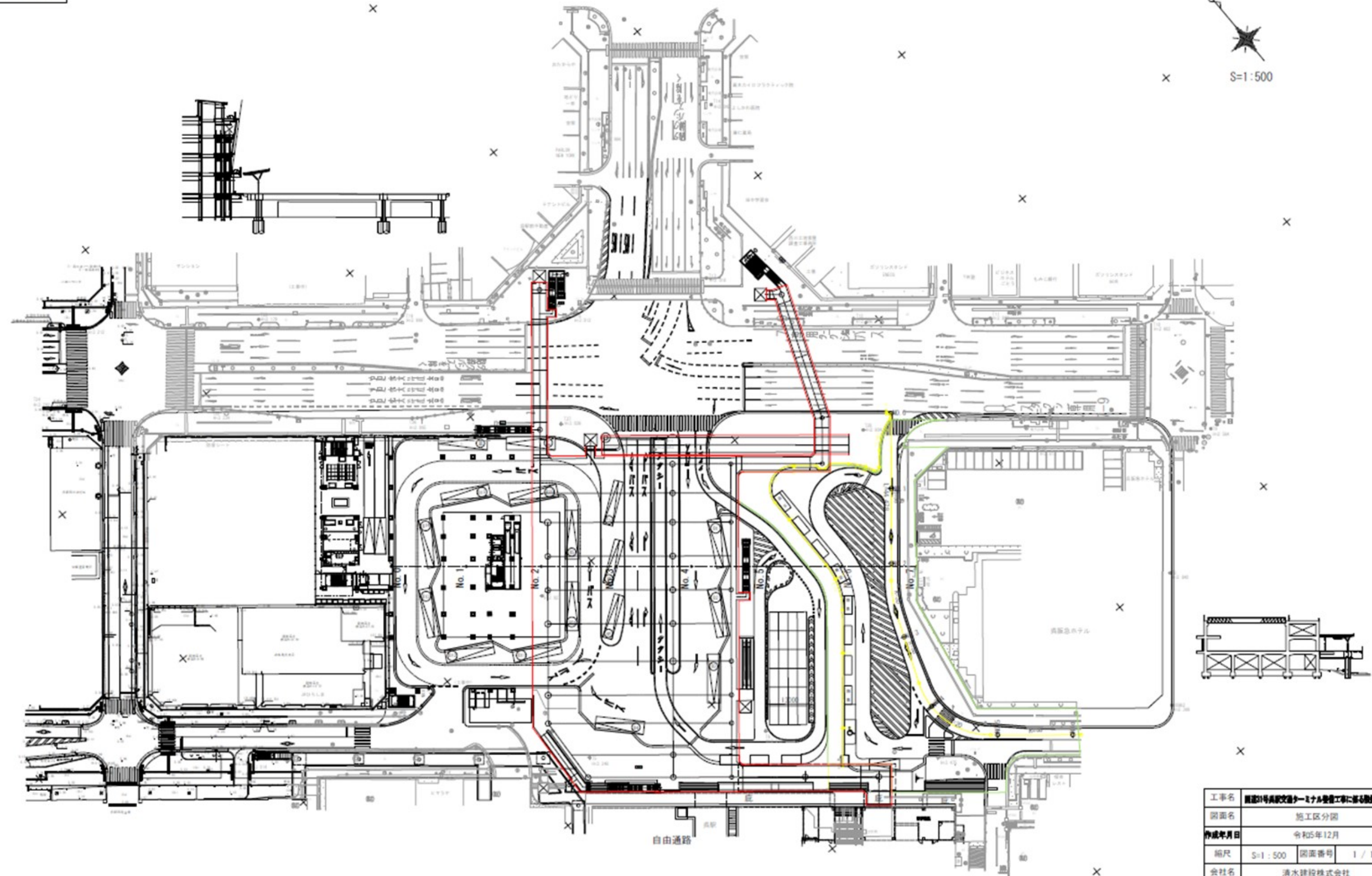
2F平面図





凡 例	施 工 区 分 図
国土地交通省	
県 市	
国土地交通省、アザール	

施工区分図 S=1:500

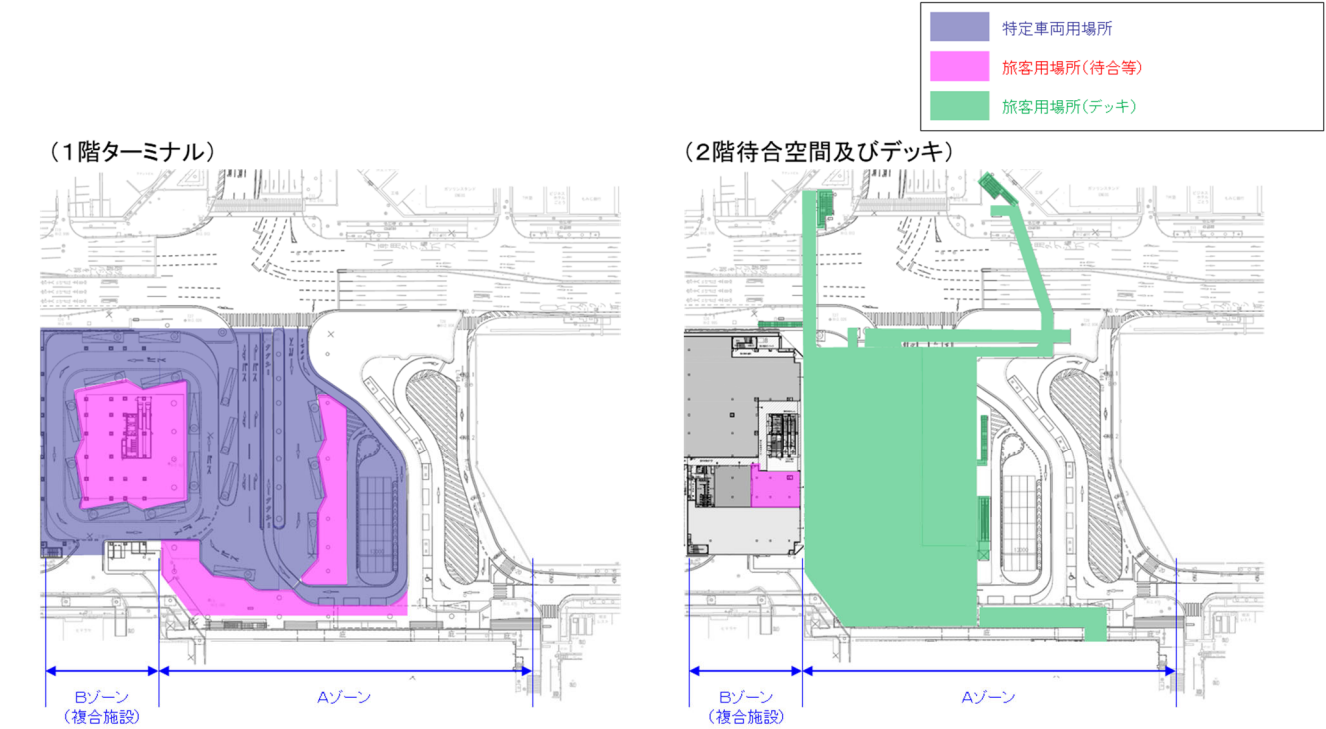


工事名	国土地交通省、アザール
図面名	施工区分図
作成年月日	令和5年12月
縮尺	S=1:500 図面番号 1/1
会社名	清水建設株式会社
事業名	国土地交通省 中国地方整備局 広島国道事務所

添付資料4 特定車両停留施設及び運営権設定の範囲

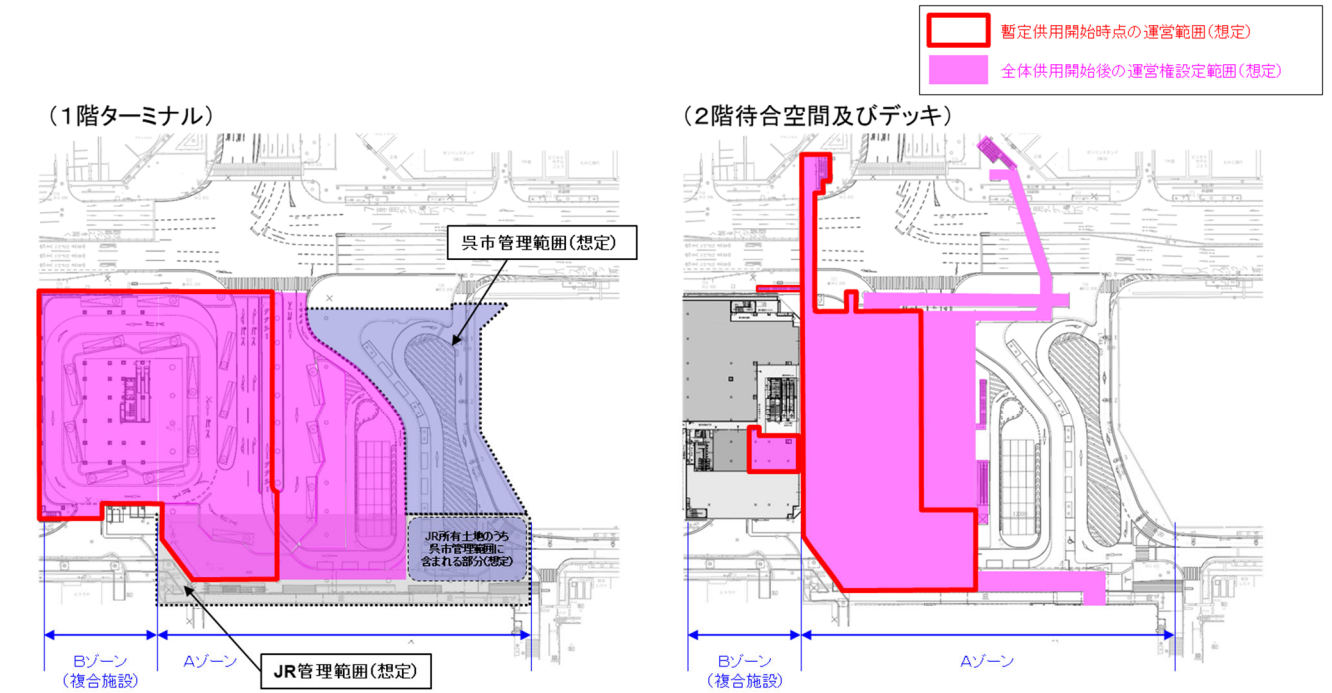
①特定車両停留施設の範囲

- 特定車両用場所及び旅客用場所(待合等、デッキ)から構成され、その他に必要な設備等を含む。
- 利便施設は旅客用場所の区画内で道路占用許可に基づき設置。



②運営権設定の範囲

- ECI工事完了後、全体供用開始時点において、特定車両停留施設の全ての範囲に運営権を設定。
- 全体供用開始までの暫定期間中の管理運営は、運営権によらない業務委託(サービス購入型)を想定。
- 呉市管理・JR管理の部分は、PFI管理運営の範囲に含めない想定であるが、詳細は三者合意に基づき整理。



添付資料5
 設計・施工工事区分表

呉駅交通ターミナルに係る対象施設ごとの設計・工事・費用負担・維持管理について、現段階における分担の考え方を以下に示す。今後の検討、周辺開発状況及び関係機関との協議調整により変更する場合がある。

Aゾーン
2階
(デッキ)

		整備	財産帰属
	躯体	ECI	国（所有権）
	設備（利便施設を除く）	ECI	国（所有権）
	什器備品（利便施設を除く）	ECI	国（所有権）
	利便施設の設備、内装、什器備品	PFI	PFI（占用物件）

設計	工事	費用負担	維持管理
国（ECI）	国（ECI）	国	PFI
国（ECI）	国（ECI）	国	PFI
国（ECI）	国（ECI）	国	PFI
国（PFI）	国（PFI）	国／PFI	PFI

歩行者通路、スロープ、広場、
庇、監視カメラ、照明灯、屋外昇
降設備、その他
コンテナハウス等

Aゾーン
1階

		整備	財産帰属
	躯体	ECI	国（所有権）
	設備、内装等（利便施設を除く）	ECI	国（所有権）
	什器備品（利便施設を除く）	ECI	国（所有権）
	利便施設の設備、内装、什器備品	PFI	PFI（占用物件）

設計	工事	費用負担	維持管理
国（ECI）	国（ECI）	国	PFI
国（ECI）※	国（ECI）※	国	PFI
国（ECI）※	国（ECI）※	国	PFI
国（PFI）	国（PFI）	PFI	PFI

バス乗降場、タクシー乗降場、特
定車両走行部分、屋外昇降設備、
旅客案内設備等、その他
小規模飲食物販施設等

Bゾーン
2階

		整備	財産帰属
専有部分	躯体	開発事業者	国（区分所有権）
	設備、内装等（利便施設を除く）	PFI	国（所有権）
	什器備品（利便施設を除く）	PFI	国（所有権）
	利便施設の設備、内装、什器備品	PFI	PFI（占用物件）
共用部分		開発事業者	複合施設全体の共有

設計	工事	費用負担	維持管理
開発事業者	開発事業者	区分所有者(国)	PFI
国（PFI）	国（PFI）	国	PFI
国（PFI）	国（PFI）	国	PFI
国（PFI）	国（PFI）	PFI	PFI
開発事業者	開発事業者	区分所有者(国)	共益費

事務室、乗車券販売所、定期券窓
口、待合スペース

自動販売機、自動券売機、ATM、
コインロッカー、テレワークス
ペース等
便所、授乳室、屋内昇降設備等

Bゾーン
1階

		整備	財産帰属
専有部分	躯体	開発事業者	国（区分所有権）
	設備、内装等（利便施設を除く）	ECI	国（所有権）
	什器備品（利便施設を除く）	ECI	国（所有権）
	利便施設の設備、内装、什器備品	PFI	PFI（占用物件）
共用部分		開発事業者	複合施設全体の共有

設計	工事	費用負担	維持管理
開発事業者	開発事業者	区分所有者(国)	PFI
国（ECI）※	国（ECI）※	国	PFI
国（ECI）※	国（ECI）※	国	PFI
国（PFI）	国（PFI）	PFI	PFI
開発事業者	開発事業者	区分所有者(国)	共益費

バス乗降場、特定車両走行部分、
旅客案内設備等、その他

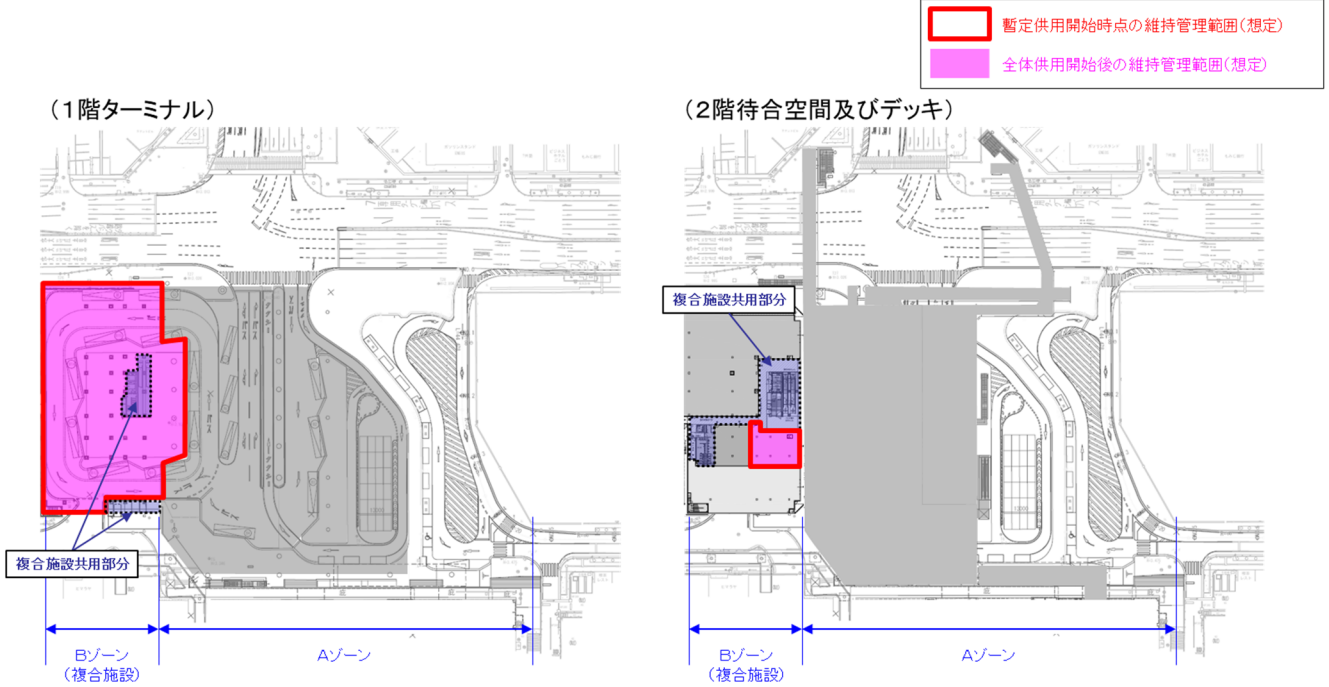
小規模飲食物販施設等
屋内昇降設備等

※ECI 設計・工事範囲に含まれない部分の扱いは検討中

添付資料6 維持管理業務の範囲

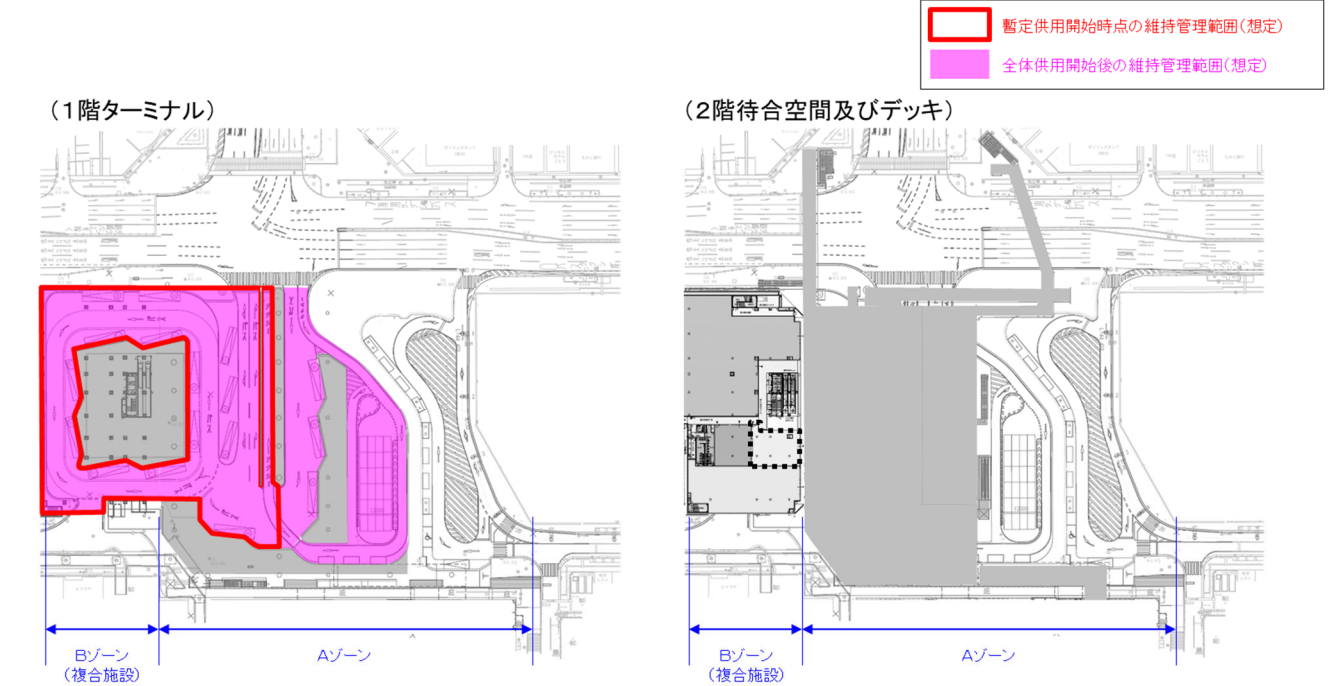
①建築物点検保守管理業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の全ての建築物
※Bゾーン複合建物内の国専有部分を基本とするが、1階の待合等はAゾーン部分を含めて一体的に建築物とみなす
- 対象物件: 壁、柱、天井、床、内装 等
- その他: 複合施設共用部分(共用廊下等)は管理組合が別途管理し、国が共益費を負担



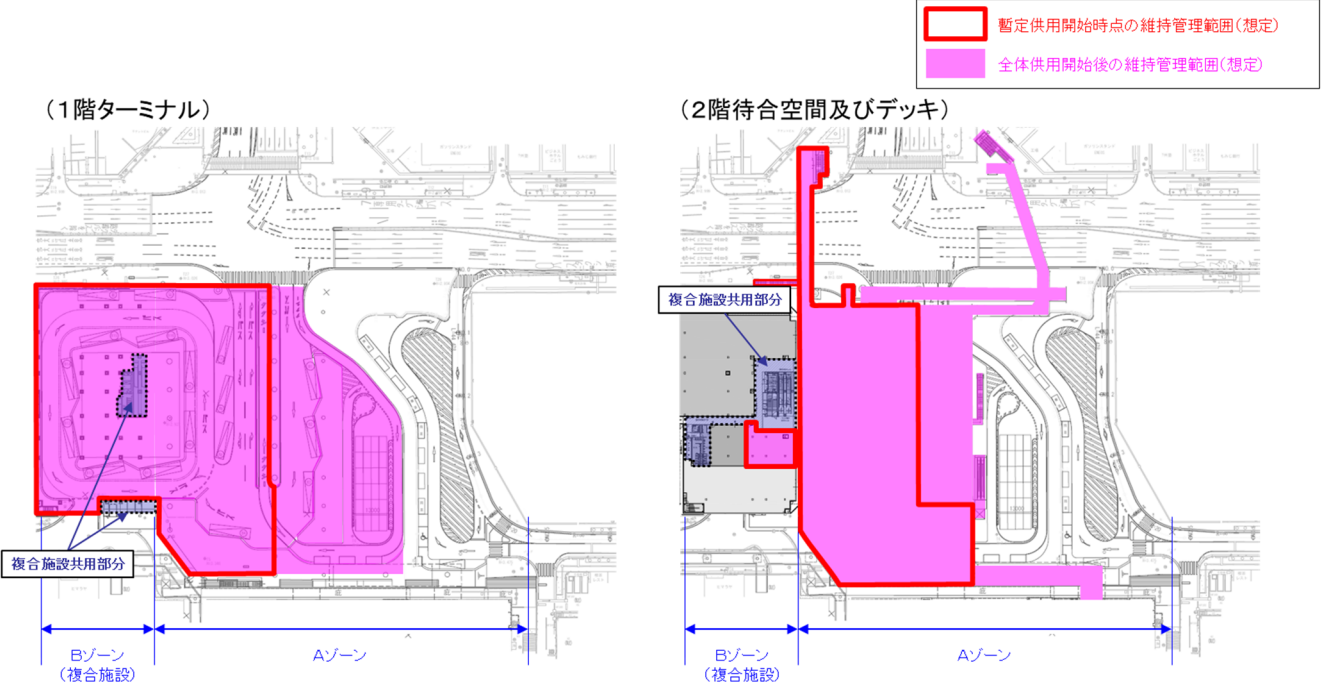
③車路点検保守管理業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の全ての車路
- 対象物件: 誘導車路、操車場所、停留場所 等



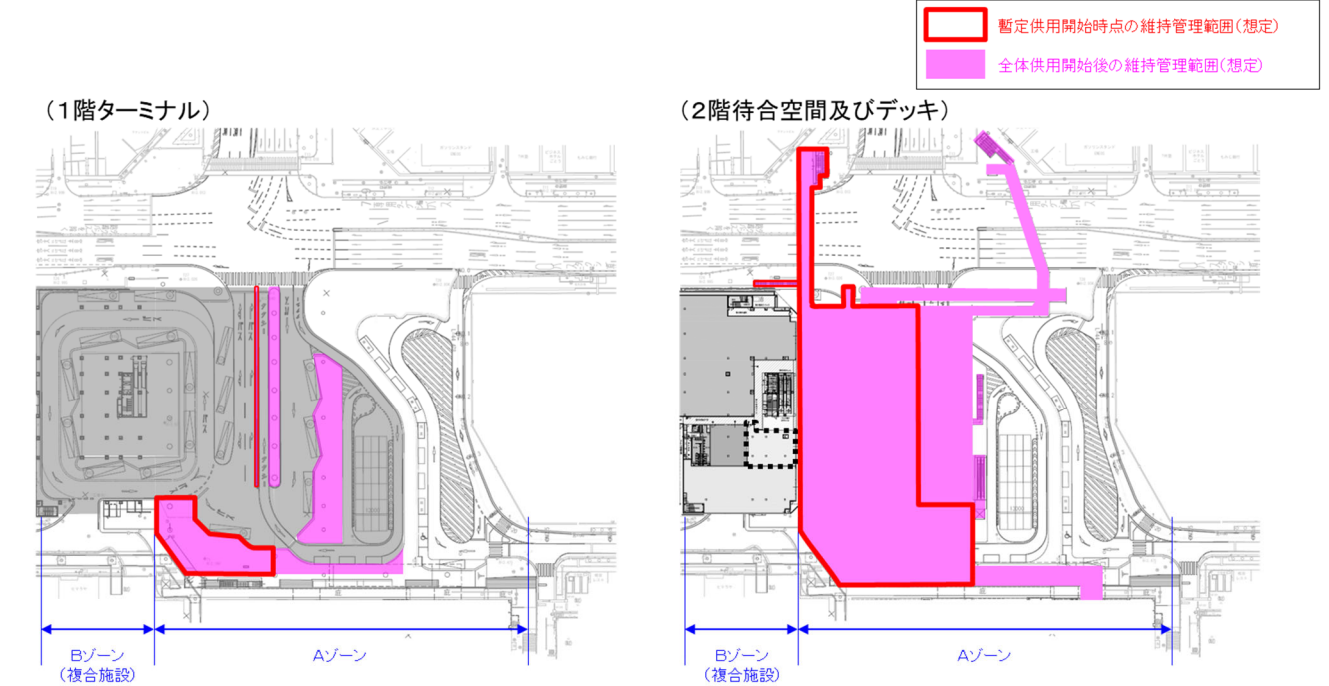
②建築設備点検保守管理業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の全ての設備(利便施設に係るものを除く)
※利便施設の設備は利便増進事業において事業者が別途負担
- 対象物件: 電気設備、給排水設備、空調設備、昇降設備 等
- その他: 複合施設共用部分(昇降設備等)は管理組合が別途管理し、国が共益費を負担



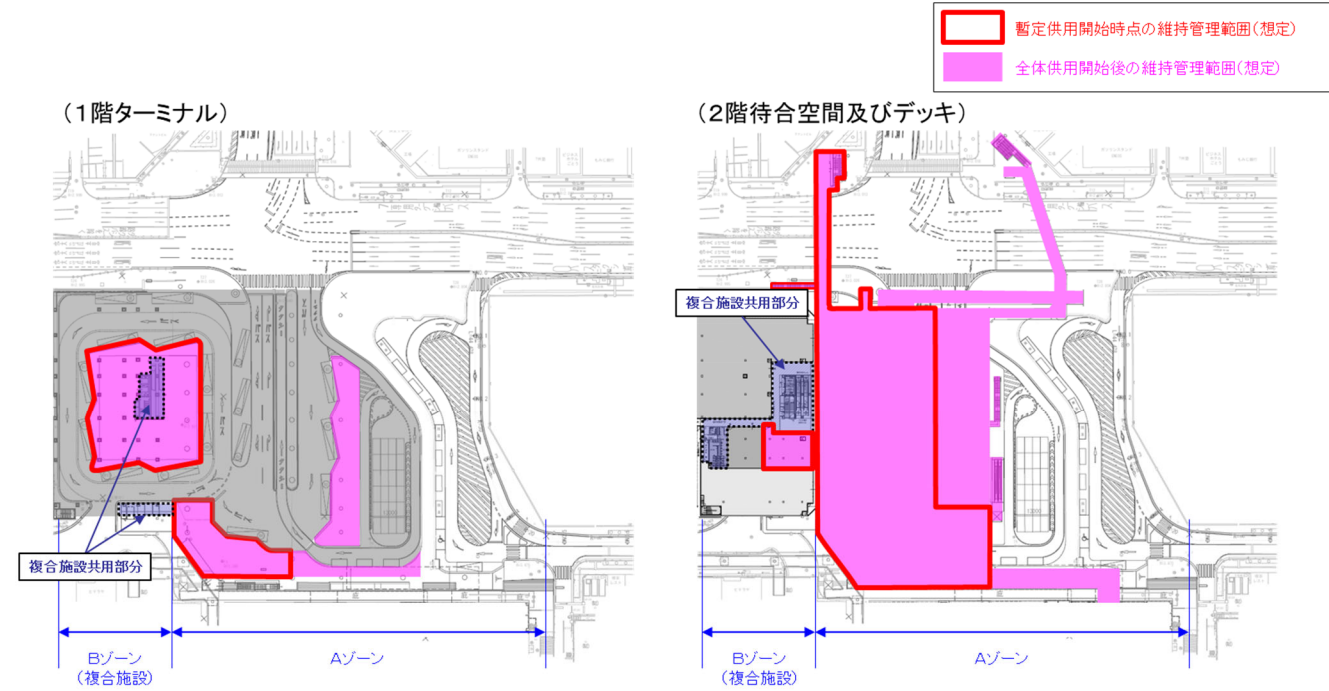
④外構施設点検保守管理業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の建築物以外の全て
※Aゾーンの車路以外の部分を基本とするが、1階の待合等は①建築物点検保守管理業務に含めるため除外
- 対象物件: 歩道、分離帯、スロープ下、デッキ上部 等



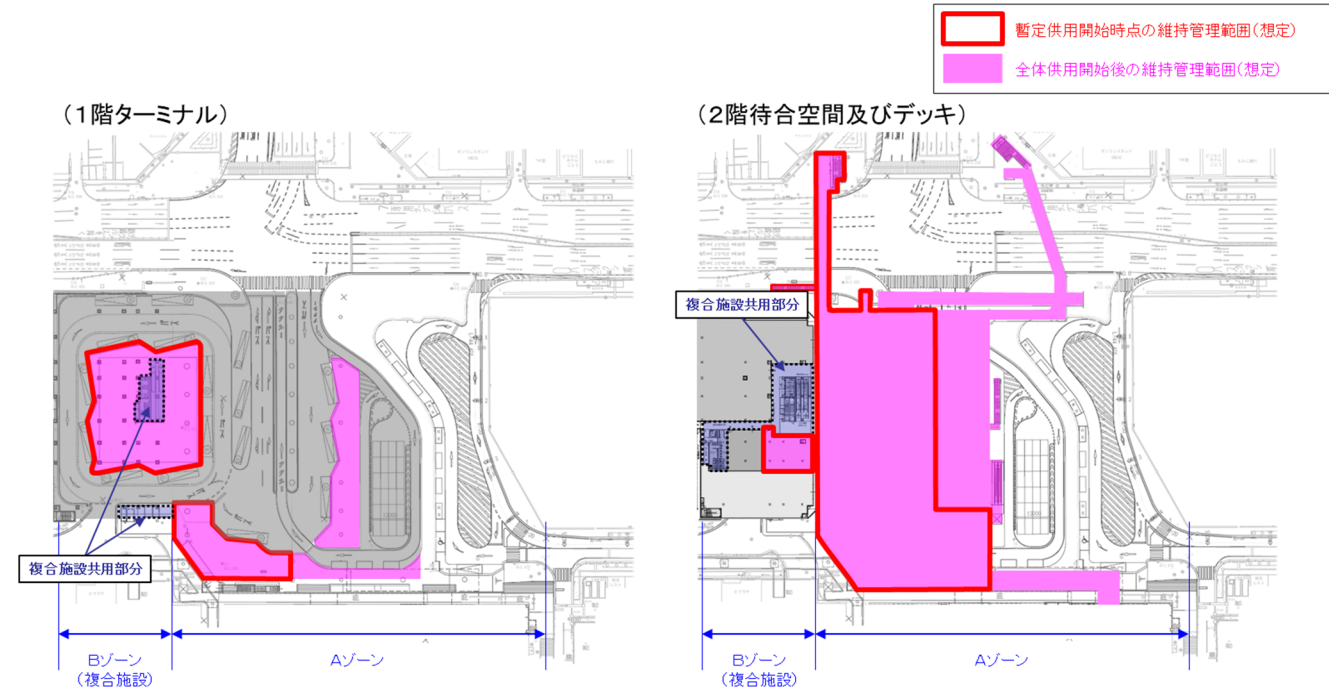
⑤ 什器・備品維持管理業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の全ての什器・備品(利便施設に係るものを除く)
※利便施設の什器・備品は利便増進事業において事業者が別途負担
- 対象物件: ベンチ、消耗品 等
- その他: 複合施設共用部分(共用廊下の備品等)は管理組合が別途管理し、国が共益費を負担



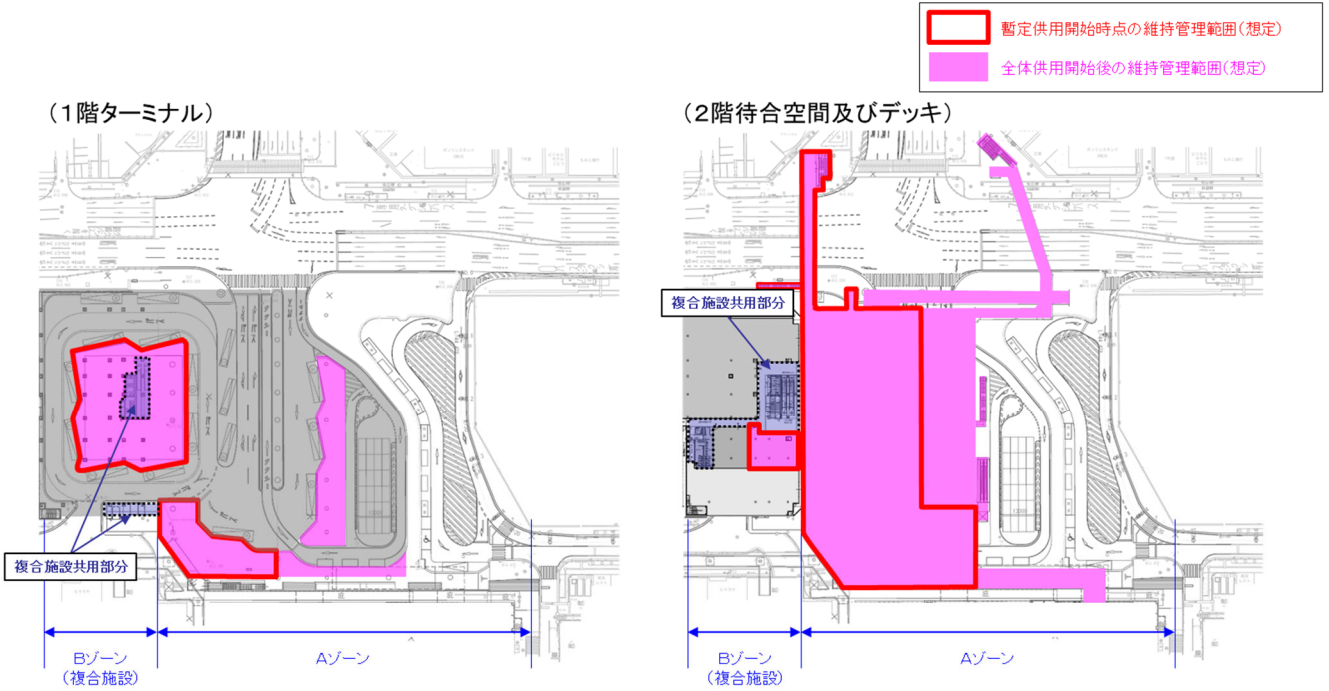
⑦ 清掃業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の全て(車路及び利便施設を除く)
※車路部分の清掃は国が別途実施 ※利便施設の清掃は利便増進事業において事業者が別途負担
- 対象物件: 1階の舗装、2階待合の床・内装、デッキの舗装・手摺 等
- その他: 複合施設共用部分(共用廊下等)は管理組合が別途管理し、国が共益費を負担



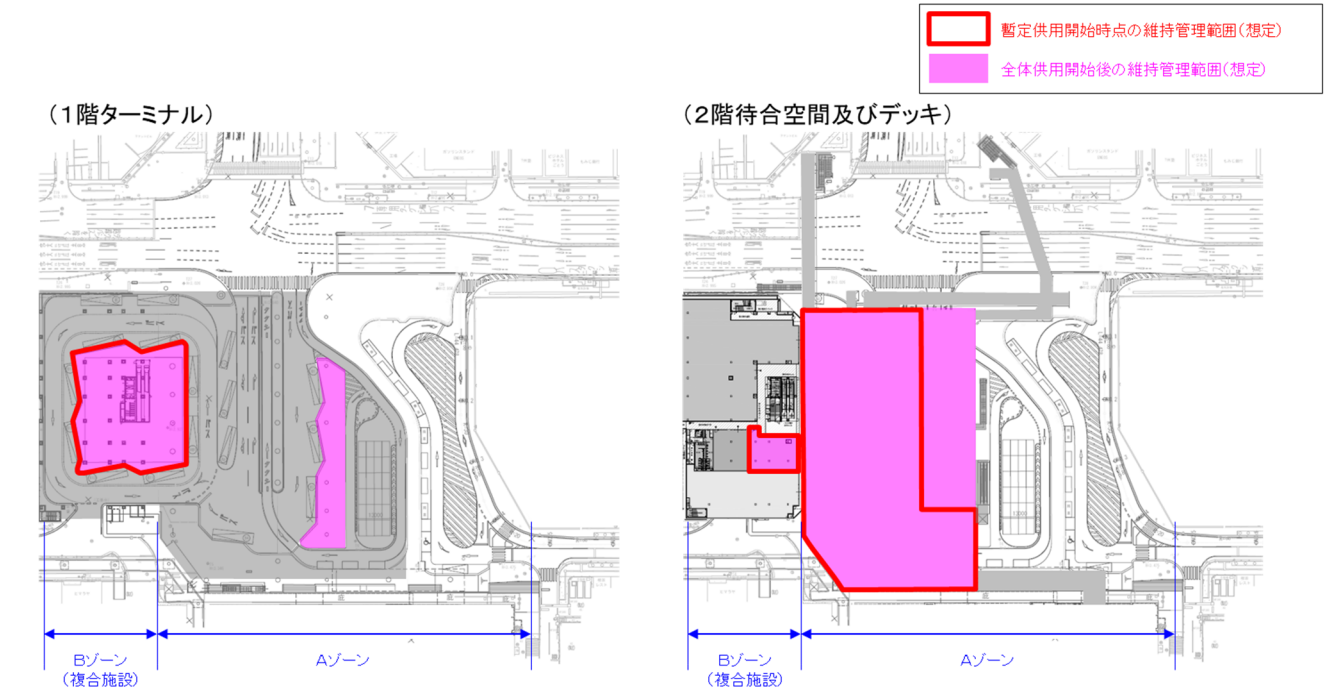
⑥ 警備業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の全て(車路を除く)
※車路部分はCCTVで国が別途管理
- 対象物件: 同上
- その他: 複合施設共用部分(共用廊下等)は管理組合が別途管理し、国が共益費を負担



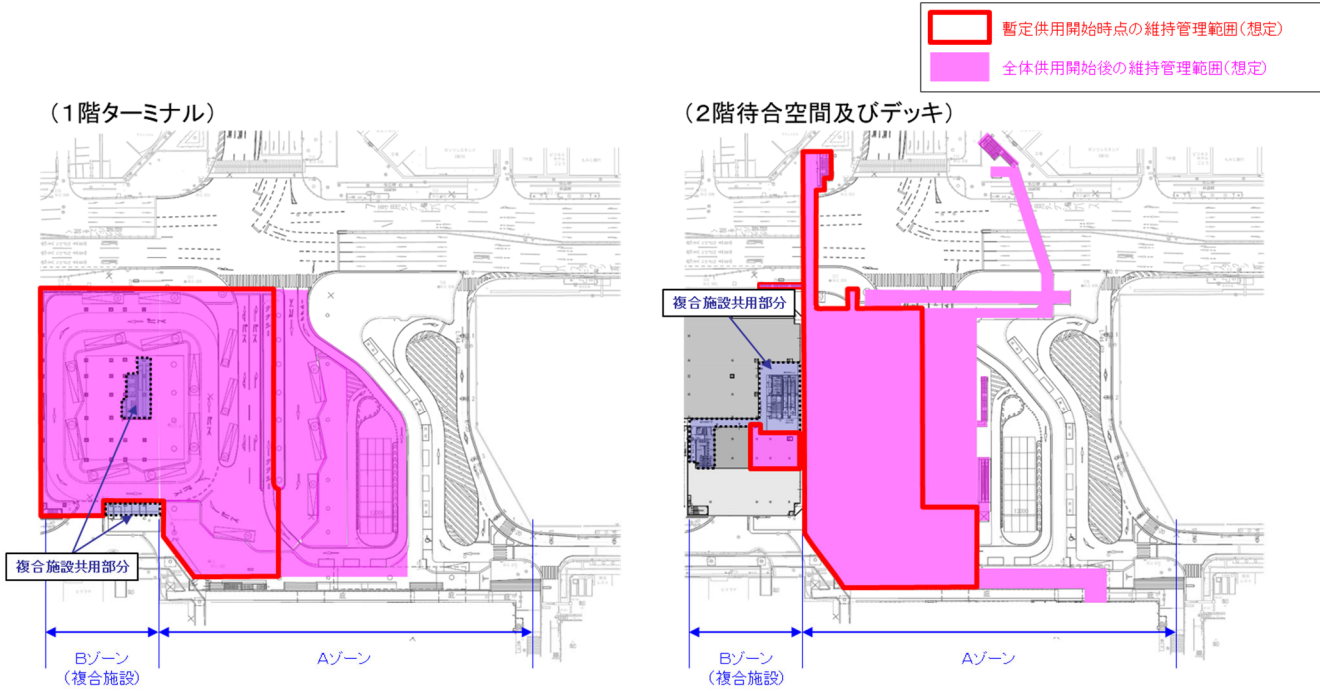
⑧ 植栽維持管理業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の全ての植栽(利便施設に係るものを除く)
※1階のJR駅舎側歩道、デッキ下の分離帯、デッキ上の通路・スロープには設置しない
※利便施設の植栽は利便増進事業において事業者が別途負担
- 対象物件: 樹木、プランター 等



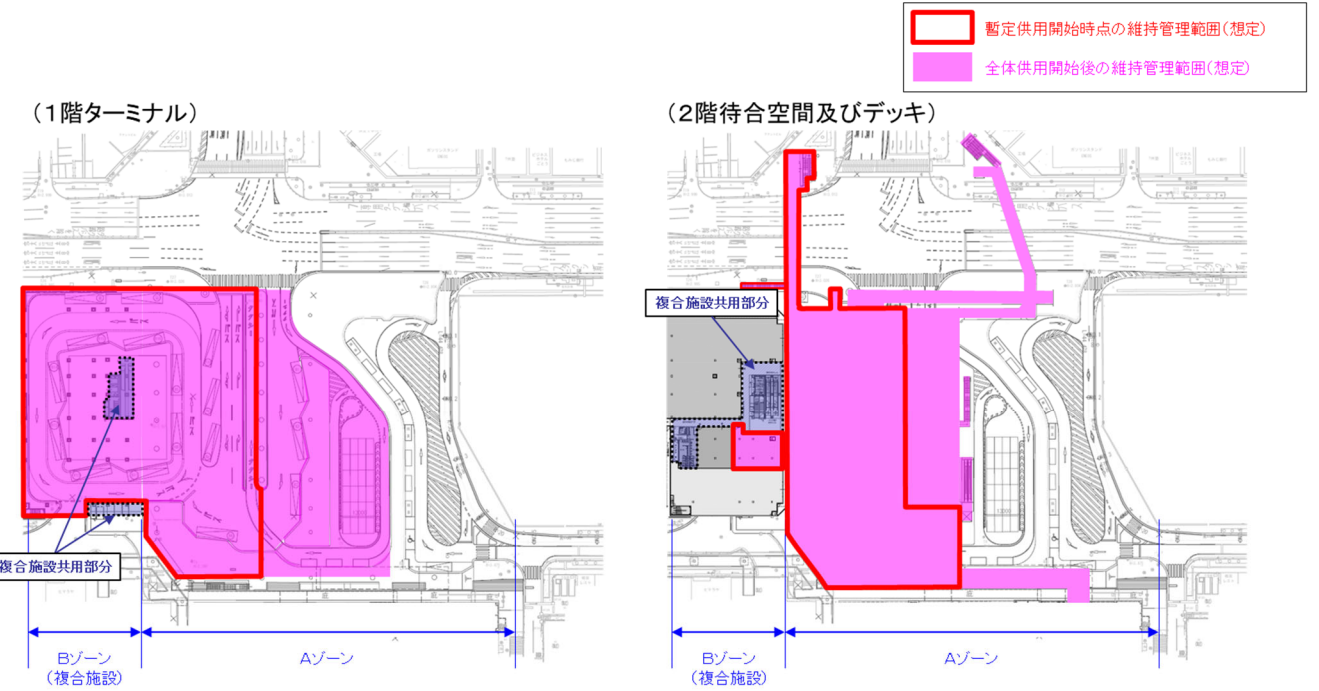
⑨ 経常修繕業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の全て(利便施設に係るものを除く)
※利便施設の内装・設備は利便増進事業において事業者が別途負担
- 対象物件: 1階の壁・天井・路面・舗装、2階待合の床・内装、デッキの舗装・手摺、設備 等
- その他: 複合施設共用部分(共用廊下の建築・設備等)は管理組合が別途管理し、国が共益費を負担



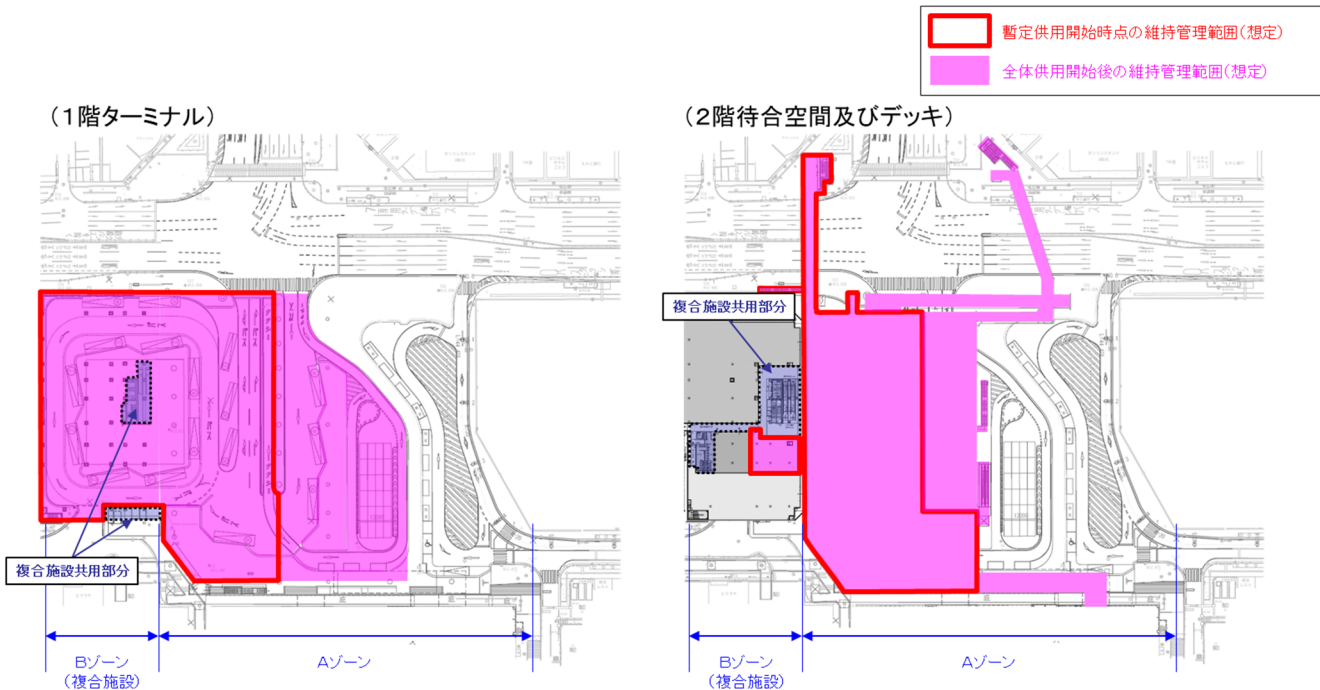
⑩ 交通事故復旧業務

- 対象範囲: 特定車両停留施設内の全て
※基本的に車路部分のみだが、待合やデッキも損傷等の影響を受ける可能性があるため全体を指定
- 対象物件: 同上
- その他: 複合施設共用部分(共用廊下、昇降設備等)は管理組合が別途対応し、必要経費を原因者に請求



⑪ 設備等更新業務

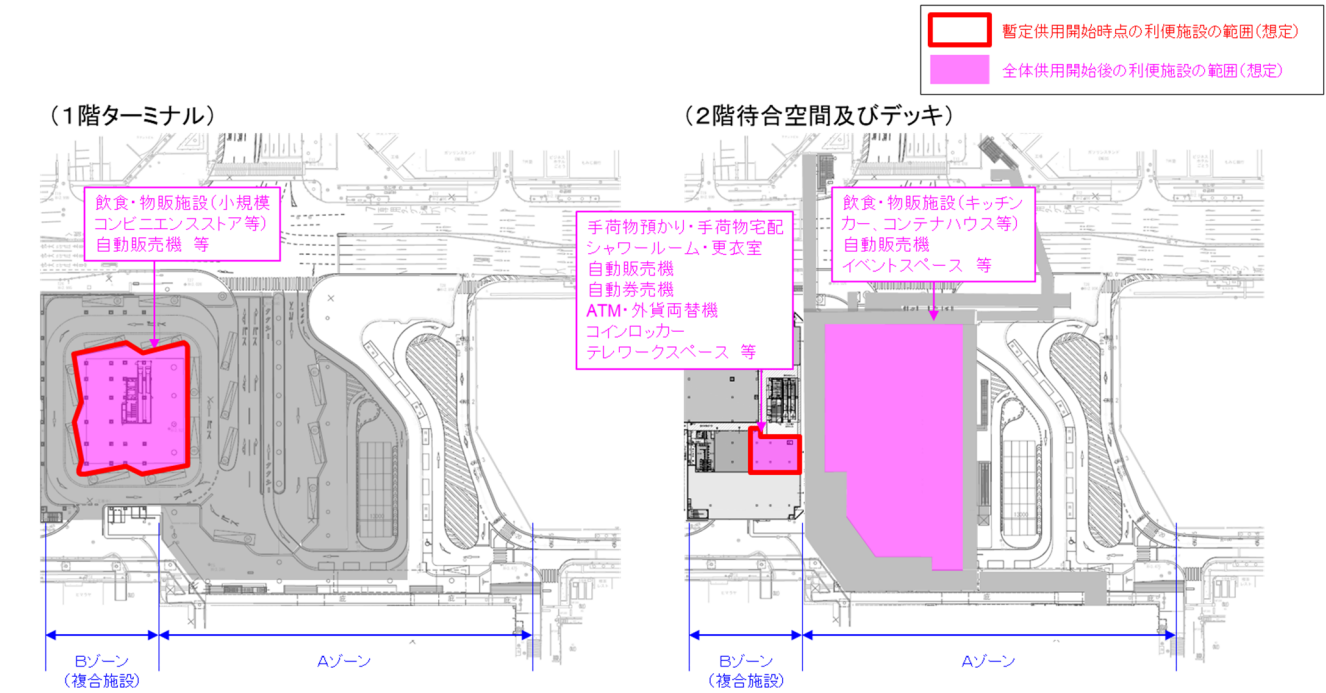
- 対象範囲: 特定車両停留施設内で自ら追加整備を行った全ての設備
- 対象物件: 事業者提案による
- その他: 複合施設共用部分(昇降設備等)は管理組合が別途管理し、国が共益費を負担



添付資料 7 利便施設の範囲

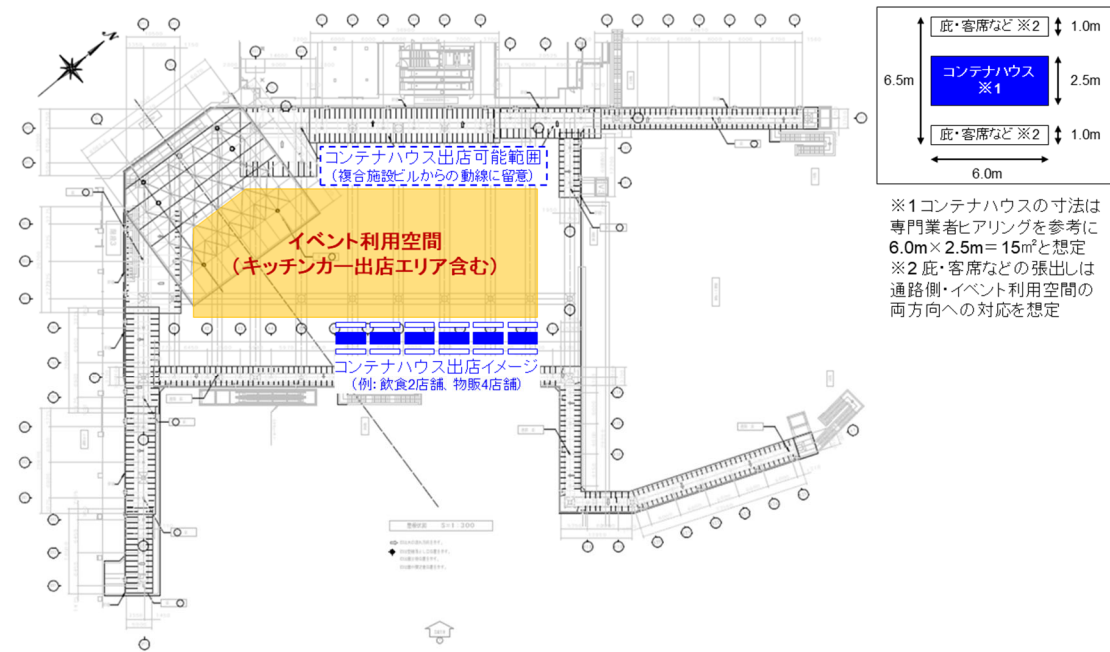
① 全般

- 利便施設の設置が可能な場所について、現段階の想定を以下に示す。
- 設置場所は概ねの範囲を示したものであり、利用者の動線を阻害しない等、特定車両停留施設としての機能確保に留意すること。



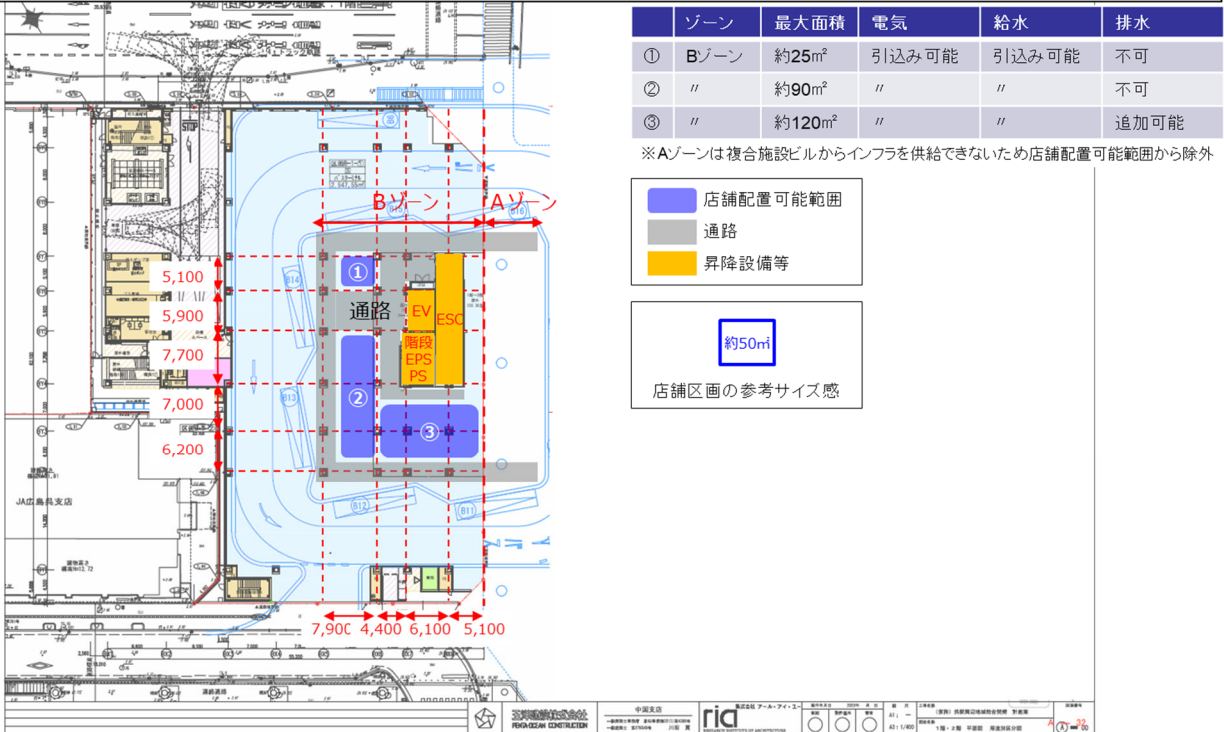
③ デッキ上の店舗

- デッキ上で店舗配置が可能な最大範囲を示す。歩行者の動線や視線を阻害しない規模・配置に留意が必要。
- イベント利用空間は、歩行者通路との重複を避け、大屋根下部を含む中心部分に確保することを想定。また、催事の内容に応じて、キッチンカー出店エリアとしても併用可能とすることを想定。
- コンテナハウスは、イベント利用空間の外周で、計6棟の設置を想定。（利用状況に応じて棟数増設は可能）イベント利用に加えて災害時にも対応できるよう、電力及び上下水道のルート・容量の確保について検討中。



② 1階の店舗

- 1階の店舗について、バス乗降場の前面通路、階段・EV・ESCの動線、配管スペースの扉位置等を考慮のうえ、配置可能な最大範囲を示す。バス乗降客の動線や視線を阻害しない規模・配置に留意が必要。
- また、店舗の業種・業態に関しては、呉市の都市計画（用途地域等）その他の法規制に適合することが必要。



添付資料 8 情報提供施設設置箇所

- デジタルサイネージ及び大型スクリーンの配置場所について、現段階の想定を以下に示す。
- サイズ・位置・数量及び国と事業者の費用負担は、市場調査における意見を踏まえ、国で設定する。

