

国土交通省中国地方整備局は、令和7年3月19日に「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。）第5条第3項の規定により、「一般国道31号呉駅交通ターミナル運営等事業」に関する実施方針を公表しました。

今般、PFI法第7条の規定に基づき、同事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条の規定により客観的評価の結果をここに公表します。

令和7年7月31日

中国地方整備局長 杉中 洋一

## 一般国道31号呉駅交通ターミナル運営等事業 特定事業の選定について

### 1 事業の概要

本事業は、国土交通省中国地方整備局（以下「国」という。）が整備する一般国道31号呉駅交通ターミナルについて、民間事業者（以下「事業者」という。）に公共施設等運営権（PFI法第2条第7項に定める公共施設等運営権をいう。以下「運営権」という。）を設定し、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、呉駅交通ターミナルの効率的かつ効果的な維持管理・運営事業の実施を図ることを目的として行うものである。

#### (1) 事業名称

一般国道31号呉駅交通ターミナル運営等事業（以下「本事業」という。）

#### (2) 事業に供される公共施設の種類

道路法（昭和27年法律第180号）（以下、「道路法」という。）上の道路及び道路の附属物（特定車両停留施設）

#### (3) 公共施設等の管理者等

国土交通大臣 中野 洋昌

（本事業について国土交通大臣の事務を分掌する者 中国地方整備局長 杉中 洋一）

#### (4) 事業内容

本事業の範囲は、以下のとおりとする。

- ・内装整備業務
- ・維持管理業務
- ・運営業務
- ・利便増進事業

#### (5) 事業方式

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及び待合等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。

#### (6) 事業期間

事業期間は、内装整備業務にかかる期間（内装整備業務期間）に維持管理業務及び運営業務にかかる期間（維持管理・運営業務期間）を加えた期間とし、特定事業契約の締結日から約15年とする。なお、内装整備業務期間は、約1年（開業準備を含む）とする。また、内装整備業務完了後、全体供用開始までの暫定供用期間は約3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運営権の設定日（国道31号呉駅交通ターミナル整備工事の1期工事及び事業者による内装施工業務の完了時）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。

#### (7) 事業費の支払い等

##### ① 運営権対価の支払い

本事業に係る運営権の設定に対する対価は0円とする。

##### ② 事業者の収入

##### (ア) 停留料金の設定及び収受

運営権者は、道路法第48条の35第2項に基づき、自らの経営判断により、以下の条件を充足する範囲内で特定車両停留施設に係る停留料金を設定する。

- ・特定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。
- ・特定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特定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。

なお、運営権者は、運営権の設定後、暫定供用開始日までに、特定車両停留施設に係る停留料金の設定について、国に届出を行うこと。

国は、道路法第48条の42第1項に基づき、運営権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運営権者に命じる。

(イ) その他の利用料金の設定及び收受

運営権者は、利便施設の利用、又は運営権設定対象施設の一時的な利用に係る料金については、法令等上、料金を收受し、その収入とすることが禁止されていないことを確認したうえで、自ら自由に利用料金を設定、收受し、その収入とすることができる。

③ 費用負担

(ア) 内装整備に係る費用負担

内装整備業務に係る費用は、内装整備費等として国が負担することとする。内装整備費等の参考規模は、募集要項等公表時に示す。

(イ) 維持管理・運営に係る費用負担

本事業維持管理業務及び運営業務の実施にあたり、国の負担を要する場合については、提案時に事業者が提示する提案額を、維持管理・運営に係るサービス購入料として国が負担することとする。ただし、維持管理・運営に係るサービス購入料の提案額については、募集要項等公表時に示す上限額を超えてはならないものとする。

なお、事業者は維持管理・運営に係るサービス購入料の中から、複合施設ビルの共益費に係る費用を負担するものとする。共益費は、管理規約等に基づき、事業者が管理組合に対し、区分所有者である国に代わり代理納付することを想定している。

利便増進事業については、事業者が自らの責任と費用負担により実施するものとする。

(8) 公共施設等の立地条件及び規模

①所在地：広島県呉市西中央1丁目

②面積：約18,900㎡

- ・1階交通ターミナル及び一般車送迎エリア：約12,500㎡（呉市管理範囲を含む）
- ・2階待合空間：約190㎡
- ・デッキ：約6,200㎡（JR呉駅駅舎との暫定接続部分を含む）

## 2 PFI 事業として実施することの客観的評価

### (1) コスト算出による定量的評価

本事業について、国が直接実施する場合と PFI 事業として実施する場合の公共負担額の比較を行うに当たって、その前提条件を「別紙 定量的評価の根拠」のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は国が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではない。

上記の前提条件のもとで、国が直接事業を実施する場合と PFI 事業で実施する場合の公共負担額を比較すると、PFI 事業で実施する場合は、国が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、2.0%の VFM が見込まれる結果となった。

### (2) PFI 事業として実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業として実施する場合の主な定性的効果として以下が挙げられる。

#### ① 事業者の創意工夫によるサービス水準の向上

事業者には内装整備、維持管理、運営の各業務を一括発注することにより、それらの業務を各々分割して発注する場合に比べ、事業者独自の創意工夫やアイデア、ノウハウ、技術力が最大限に発揮される。特に、運営権の設定により、事業者は利用料金を収受することが可能であり、協議の成立をもって占用許可とみなされることから、民間事業者の収入の多様化と柔軟な運用が可能となる。

また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることにより、事業者による各業務を通じた包括的な創意工夫が発揮されることで、利用者に対し、より質の高いサービスの提供が期待できる。

#### ② リスク分担の明確化による安定した事業実施

発生が想定されるリスクについて事業者の責任を明確化することで、事業者による問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となり、リスクに対する対応力を高めることができる。

また、事業者独自のアイデアやノウハウ等の活用により、リスクの顕在化の予防に資する対策等が行われることで、事業目的の円滑な遂行及び安定した事業の実施が期待できる。

#### ③ モニタリングによるサービスの質の確保

事業期間を通じて安定性を維持し、適切かつ確実に業務が遂行されるよう、国による業績等の監視が定期的実施されることにより、公共性・安全性を確保しつつ、事業者が有する専門的な知識や技術を最大限に活用することにより、呉駅の玄関口にふさわしい利便性・快適性を有した質の高いサービスの提供が期待できる。

(3) PFI 事業として実施することの総合評価

以上のことから、本事業は、PFI 事業として実施することにより、定量的評価及び定性的評価に係る効果が発揮されるものと期待できる。また、事業者により内装整備、維持管理、運営の各業務を長期にわたり一括発注することにより、国による発注事務の簡素化が図られるとともに、事業者による長期的かつ安定的な経営が図られる等の効果も期待できる。このため、本事業を PFI 法第 7 条に規定する特定事業として選定することが適当であると認める。

別紙 定量的評価の根拠

1. PSC と PFI-LCC と VFM の値		
項目	値	公表しない場合はその理由
①PSC (現在価値ベース)	(非公表)	その後の応募等において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
②PFI-LCC (現在価値ベース)	(非公表)	
③VFM (金額)	(非公表)	
④VFM (割合)	2.0%	

2. VFM 検討の前提条件		
項目	値	算出根拠等
①割引率	0.4%	10年国債の過去15年平均より設定した。
②物価上昇率	—	物価変動の影響は物価変動リスクの調整により行い、事業費の算定には物価上昇率は加味しない。

3. 事業費などの算出方法			
項目		PSC の費用	PFI-LCC の費用
① 内装整備に係る費用の算出方法	内装整備費	ECI 事業者見積より算出	ECI 事業者見積より算出
	開業費 (SPC 設立等)	—	他事例及び事業者ヒアリングより算出
② 維持管理に係る費用の算出方法	光熱水費	他事例及び建築統計資料より算出	他事例及び建築統計資料より算出
	清掃衛生費	他事例及び事業者ヒアリングより算出	他事例及び事業者ヒアリングより算出
	施設管理費	他事例及び事業者ヒアリングより算出	他事例及び事業者ヒアリングより算出
	修繕費	他事例及び事業者ヒアリングより算出	他事例及び事業者ヒアリングより算出
	その他管理費	事業者ヒアリングより算出	事業者ヒアリングより算出
③ 運営に係る費用の算出方法	人件費	他事例及び事業者ヒアリングより算出	他事例及び事業者ヒアリングより算出
	複合施設共益費	開発事業者見積より算出	開発事業者見積より算出
④ 事業者の収入に係る算出方法	発着料収入	呉駅の現状に基づき算出	呉駅の現状に基づき算出
	テナント収入	道路施行令の占用料より算出	事業者ヒアリングより算出
	コインロッカー・自動販売機収入	道路施行令の占用料より算出	事業者ヒアリングより算出
⑤ その他の費用	—	—	PFI 事業実施に係るアドバイザー費用等