

# 前橋市新設道の駅整備運営事業

## 要求水準書（案）

平成29年1月

○前橋市



## 目次

第1章	総則	1
1.	要求水準書の位置づけ	1
2.	事業の目的	1
3.	特定事業の範囲	1
4.	提案の範囲	1
5.	新設道の駅の構成施設	2
6.	PFI事業者の収入及び費用分担	3
7.	事業に必要とされる根拠法令等	3
第2章	新設道の駅における基本計画策定業務	5
1.	業務の内容	5
2.	整備の方向性・取組方針（テーマ）	5
(1)	整備の方向性	5
(2)	取組方針（テーマ）	5
3.	外観及び設備等に関する基本要件	6
4.	必須施設の基本要件	7
5.	整備することが望ましい施設の基本要件	10
6.	災害時対応における基本要件	12
第3章	新設道の駅における設計業務に関する要求水準	13
1.	業務の対象	13
2.	業務の内容	13
3.	手続書類の提出	13
4.	設計図書の提出	13
第4章	新設道の駅における建設業務に関する要求水準	14
1.	業務の対象	14
2.	業務の内容	14
(1)	着工前業務	14
(2)	建設期間中業務	14
(3)	工事監理業務	14
(4)	竣工業務	14
第5章	新設道の駅における維持管理業務に関する要求水準	16
1.	総則	16
(1)	業務の目的	16
(2)	業務の対象	16
(3)	業務の内容	16

(4)	実施体制 .....	16
(5)	業務計画書 .....	16
(6)	業務報告書 .....	17
(7)	非常時の対応 .....	17
2.	建物保守管理業務 .....	17
(1)	業務の目的・内容 .....	17
(2)	業務の要求水準 .....	17
3.	建築設備保守管理業務 .....	17
(1)	業務の目的・内容 .....	17
(2)	業務の要求水準 .....	17
4.	清掃業務 .....	17
(1)	業務の目的・内容 .....	17
(2)	業務の要求水準 .....	18
5.	外構維持管理業務 .....	18
(1)	業務の目的・内容 .....	18
(2)	業務の要求水準 .....	18
6.	警備業務 .....	18
(1)	業務の目的・内容 .....	18
(2)	業務の要求水準 .....	19
第6章	新設道の駅における運營業務に関する要求水準 .....	20
1.	総則 .....	20
(1)	業務の目的 .....	20
(2)	業務の対象 .....	20
(3)	業務の内容 .....	20
(4)	実施体制 .....	20
(5)	業務計画書 .....	20
(6)	業務報告書 .....	21
(7)	「道の駅」群馬県ブロック連絡会 .....	21
(8)	群馬県や関係機関などとの防災協定 .....	21
(9)	既存道の駅との連携に関する提案 .....	21
(10)	周辺地域との連携 .....	21
2.	観光案内所、情報発信施設運營業務 .....	21
(1)	業務内容 .....	21
(2)	要求水準 .....	21
3.	物産販売所運營業務 .....	21
(1)	業務内容 .....	21

(2) 要求水準 .....	22
4. 加工施設における運営業務 .....	22
(1) 業務内容 .....	22
(2) 要求水準 .....	22
5. 農畜産物直売所における販売業務 .....	22
(1) 業務内容 .....	22
(2) 要求水準 .....	22
6. 地産レストラン及びカフェ運営業務.....	22
(1) 業務内容 .....	22
(2) 要求水準 .....	23
7. その他施設.....	23
8. 民間事業者提案施設の運営業務.....	23

## 第1章 総則

### 1. 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、前橋市（以下「本市」とする。）が「前橋市新設道の駅整備運営事業」を実施する民間事業者を募集及び選定するにあたり、民間事業者に対して交付する募集要項と一体のものとして、本事業の各業務について本市が要求するサービス水準を示したものである。

### 2. 事業の目的

前橋市（以下「本市」とする。）では、平成28年度開通予定の国道17号上武道路整備を契機として、本市では4番目となる新たな道の駅の設置を計画している。上武道路の全線開通により、交通渋滞の解消や物流の効率化に加え、人の流れが大きく変化することによる地域活性化への寄与が期待されている反面、本市を通過するのみで滞在しない車両が増加する可能性があり、このことが地域交流及び経済に与える負の影響が懸念されている。

本市において道の駅を整備するにあたって、上武道路を利用する人が本市内で滞在する機会をもたらし、地域との関わりの入り口となることを期待している。道の駅の基本機能としての休憩機能、情報発信機能、地域連携機能を備え、道路利用者の利便性向上及び安全性確保、災害時の防災拠点の機能に加え、地域活性化を実現する。

本市との地域交流という観点からは、強みである「農業」と「食」を核にした取り組みを進めること、また、赤城の自然を活用した本市ならではの体験を提供することが重要であるという検討の結果から、整備の方向性を「ここにしかない赤城を味わい、ここでしかない赤城を体験する。（心地よく安全な前橋の魅力を発信する拠点として官民連携で取り組みを進める。）」と決定した。

本計画では、官民連携を前提とした整備運営を目指しており、民間事業者のノウハウ・および事業提案を効果的に活用するために早い段階で整備・運営事業者を選定することとなった。選定事業者には道の駅整備に係る計画策定の検討段階から参画していただくことで、民間事業者独自の提案を盛り込んだ計画づくりを図りたい。

### 3. 特定事業の範囲

道の駅全体を対象とした基本計画の策定、及び第5項に示す施設のうち、民間事業者が独立採算事業として提案する施設的设计、建設、維持管理、運営業務をPFI特定事業の範囲とする。ただし、第5項に示す施設のうち、福祉ショップと消防団詰所は特定事業の範囲に含めない。

なお、第5項ウ提案施設を提案する場合は、特定事業の範囲とすることを必須とする。

### 4. 提案の範囲

道の駅施設のうち、PFI特定事業の範囲以外の施設については、PFI特定事業と一体的に

実施することが妥当と判断される場合は、設計・建設業務を随意契約により PFI 事業者が発注し、維持管理・運營業務についても PFI 事業者を指定管理者に指定する予定である。従って、PFI 特定事業の範囲に含まれない施設についても、本要求水準書に基づき、施設の内容、規模、配置、維持管理・運営内容等、及び市が負担する費用等の提案を行うこと。

ただし、維持管理に関しては、消防団詰所は提案の範囲から除外する。

また、運営に関しては、福祉ショップと消防団詰所は提案の範囲から除外する。

提案する敷地の計画面積は、7 h a 程度を基本とする。【計画区域は、実施方針別紙 3 を参照】

## 5. 新設道の駅の構成施設

市として、本事業に必要と考える施設構成は以下のとおりとする。「必須施設」は基本計画に含めることを必須とするが、「整備することが望ましい施設」については、事業者の提案に委ねる。

「整備することが望ましい施設」と「提案施設」を実際に整備するか否かについては、市と民間事業者の協議により決定する。

なお、本市が行う対象用地購入に伴う土地収用法事業認定手続きや、対象用地の都市計画法開発手続きにおいて、提案された施設内容が認められない場合がある。

### ア 必須施設

- ・ 駐車場
- ・ トイレ
- ・ 観光案内所、情報発信施設
- ・ 物産販売所
- ・ 加工施設
- ・ 農畜産物直売所
- ・ 地産レストラン
- ・ 福祉ショップ
- ・ 芝生広場
- ・ 消防団詰所
- ・ 災害時対応（発電施設）
- ・ 多目的施設
- ・ ラウンジ

### イ 整備することが望ましい施設

- ・ BBQ 施設
- ・ 屋外ステージ

- ・ グランピング施設
- ・ 釣り体験場
- ・ カフェ
- ・ サイクルステーション
- ・ 農園
- ・ セレクトショップ
- ・ ブルワリー等
- ・ 健康・美容関連施設
- ・ フードバンク実施施設
- ・ 展望施設

#### ウ 提案施設

ア、イ以外に、民間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。ただし、提案は本事業の目的に即したものとし、公共事業としての役割を充足している機能を有する施設の提案に限る。

### 6. PFI 事業者の収入及び費用分担

PFI 事業者は、PFI 特定事業として整備した施設における売上を自らの収入とし、当該施設的设计、建設、維持管理、運營業務に係るすべての費用を負担すること。

用地取得に係る費用及び PFI 特定事業に含まれない施設的设计、建設に係る費用については市が負担する。また、PFI 特定事業に含まれない施設の維持管理、運営に係る費用については、事業者の提案をもとに本市と事業者の協議で決定する。

### 7. 事業に必要とされる根拠法令等

- ・ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（略称：PFI 法）
- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 都市計画法
- ・ 道路法
- ・ 駐車場法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 文化財保護法
- ・ 建設業法
- ・ 電波法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法



- ・ 電気事業法
- ・ ガス事業法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（略称：バリアフリー法）
- ・ 食品衛生法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働基準法
- ・ 農地法
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律
- ・ 土地収用法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（略称：建設リサイクル法）
- ・ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ・ その他関連法令、開発行為等の市及び群馬県の関係条例や規則、また上記全ての法令に係る関連施行令や施行規則等（市に係わる関連条例等は、事業者の要請がある場合、これを開示する）

## 第2章 新設道の駅における基本計画策定業務

本道の駅整備の方向性・取組方針に従い、以下の施設について、民間事業者による独立採算事業及び市の負担による整備事業の両者を含めた基本計画の策定を行うこと。

### 1. 業務の内容

本章第2項～第6項に従い、本市と協議の上、下記の内容を含む基本計画を策定すること。なお、本事業においては、事業者選定後に、事業者の提案に基づき施設内容を含めた協議を行うこととし、協議が整った段階で、当該内容をもって基本計画とする。（提案された内容をもとに本市と選定事業者の協議により施設内容、設計、建設、維持管理、運営等について決定する。）

なお、福祉ショップの運營業務及び消防団詰所の維持管理・運營業務は本市又は本市関連団体が行うものとする。

- ・ コンセプト
- ・ 機能構成、施設内容
- ・ 土地利用計画（配置計画、平面計画、断面計画、緑化植栽計画、イメージパース）
- ・ 整備計画（整備手法、役割分担、資金計画等）
- ・ 運営計画（運営方針、役割分担、資金計画、運営体制等）

※資金計画では、道の駅（施設）全体の事業期間中における PFI 特定事業及び市負担（整備費等）事業の事業収支について記載すること。（売り上げ等事業者の収入や、事業者が市に支払う納付金などを含めた、施設全体の収支シミュレーションを記載すること。）

### 2. 整備の方向性・取組方針（テーマ）

本道の駅施設を整備するにあたって、本市では、整備の方向性・取組方針（テーマ）を以下のように決定した。

#### (1) 整備の方向性

ここにしかない赤城を味わい、ここでしかできない赤城を体験する。（心地よく安全な前橋の魅力を発信する拠点として官民連携で取組を進める。）

#### (2) 取組方針（テーマ）

テーマ①：「ここにしかない食」と「こだわりの農業」を体感、体験する場

- ・ 全国でも農業産出額がトップクラスの「豚肉」をはじめとした前橋市で生産される農畜産物や花卉の魅力を市内外に向けて発信
- ・ 農業体験や生産者とのふれあいを通し、四季折々の野菜をつくったり、栽培方法にこだわった「前橋の農業」への理解を深めたりする仕組みを構築

テーマ②：健康的で豊かな自然を感じるスローシティライフを提案する場

- ・ 赤城の夜空に輝く満天の星の下で過ごす緩やかな時間を提供するなど、他では味わえない前橋スタイルを提案
- ・ 思いのままに移動して、風を感じ、まちの魅力を発見できる自転車等を活用した「前橋の過ごし方」を提案

テーマ③：多様な人が遊び、交流、活躍するコミュニティの場

- ・ 他では経験できないアクティビティや前橋ならではの自然や歴史を通し「楽しむ場」を提供するとともに、多様な地域資源を体験できる場（本物）に誘導する仕組みを構築
- ・ 行政と民間（企業、市民等）が協働で取り組むことのできる仕組みを構築するとともに、多様な人の新たなチャレンジを応援
- ・ 地域の文化活動や多様な市民活動をとおして、地域内外の人々（都市と農村）が集い交流する場を提供

テーマ④：危機的状況に備える防災・復旧の拠点となる場

- ・ 地域内外の利用者が、災害時に避難できる防災・復旧拠点施設を整備
- ・ 災害復旧対応で、広域的に連携を図ることのできる施設を整備

### 3. 外観及び設備等に関する基本要件

本事業の対象となる地域が赤城山南麓に位置しているという背景から、赤城山の自然林、麓の田園風景及び、利根川をはじめとした豊かな水環境といった地域特性を活用し、木々との調和によるデザイン性に優れた外観とすること。

<イメージ>

- ◎赤城南麓を横断する上武道路の沿線に森を創る
- ◎その森の中に、木々と調和した外観の施設（建物）が建ち並ぶ「マルシェ」を創る
- ◎落ち着いた質感の施設を配置することで、訪れた方々に上質な時間を提供する

<設備等>

- ◎【ライトアップ】ライトアップ設備設置による夜の演出をすること。
- ◎【発電設備】再生可能エネルギーを活用した発電設備を設置することとし、通常時から道の駅施設に電力を供給できる仕組みを提案すること。

この発電設備の計画発電量は、道の駅施設の消費電力を賄うことが望ましい。

- ◎【空調】省エネ対策として、再生可能エネルギーを活用した空調システム等を提案すること。

#### 4. 必須施設の基本要件

本項に示す施設は、計画策定にあたり、本道の駅に必ず整備しなければならない施設である。各施設の配置は事業者の提案に委ねるが、道路休憩施設としての駐車場及びトイレは、国道（上武道路から敷地入口までの進入路含む）から直接入場できるような配置とすること。

なお、各施設の必須機能は必ず備えておかなければならないが、「望ましい機能」は必要に応じて計画に含めること。

施設名	導入機能の考え方	必須機能	望ましい機能
駐車場	24 時間利用可能な駐車場とする。 災害リスクに備えるために発電施設や自動車燃料供給施設を設置可能なスペースを確保すること。なお、ユニバーサルデザインに配慮し、利便性を向上させること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路休憩施設としては、小型車用 105 台、大型車用 40 台、身体障害者用 3 台の駐車スペースを確保</li> <li>・ 加えて、収益施設のための駐車スペースや、災害時に必要なスペースを確保（提案による）</li> <li>・ 二輪車駐車スペース</li> <li>・ 自転車ラック</li> <li>・ 路線バス、タクシー乗降スペース</li> <li>・ EV 充電器</li> <li>・ キッチンカー出店エリア</li> </ul>	
トイレ	24 時間利用可能なトイレとし、多様な機能の併設により幅広いニーズに対応すること。個室はゆったりとしたスペースを確保すること。 注目度を意識して女性に配慮した設備を導入する。 災害時には自家発電によ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路休憩施設としては、男性用トイレ（小 13 器、大 4 器、洗面器 3 個、大型ブース 1 器、オストメイト 2 器）、女性用トイレ（28 器、洗面器 5 個、大型ブース 1 器、オストメイ</li> </ul>	—

	り使用可能にすることを検討する。	<p>ト2器)、多機能トイレ(1器)、パウダーコーナー(7か所)を確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 加えて、地域振興施設等のトイレを確保(提案による)</li> <li>・ ベビーチェア</li> <li>・ 赤ちゃんコーナー</li> </ul>	
観光案内所、情報発信施設	<p>市内の観光地等の案内や地域情報発信等を行う。外国人観光客への対応が可能な施設を想定している。道の駅への来訪を契機として、本市の観光振興を促進することができる場とすること。</p> <p>奥上州(吾妻、利根沼田地域)や赤城周辺地域の入り口として地域の魅力をPRすること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光案内所</li> <li>・ 地域情報発信施設</li> <li>・ ふるさと納税PR窓口</li> <li>・ 物産販売所一体型総合窓口</li> <li>・ ツアーデスク</li> <li>・ 大型と中型の多言語デジタルサイネージ(スマートフォン連携機能により観光地案内などを行う情報コンテンツを搭載すること)</li> <li>・ Wi-Fi</li> <li>・ 事務室</li> </ul>	—
物産販売所	<p>地元の物産品・6次産業化商品の販売を行う。</p> <p>県内を代表するような物産販売の品揃えに努めること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物産販売所バックヤード</li> <li>・ 事務室</li> </ul>	—
加工施設	<p>農畜産物を加工し、ジュースやジャム等の製造を行う。本市の農業者と連携した商品開発に努めること。</p> <p>市内の農畜産物を中心とした食材を加工し、「ここ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農畜産物の加工施設</li> </ul>	—

	にしかない食」を提供すること。		
農畜産物直売所	赤城南麓で生産、加工された農畜産物やそれを使用した惣菜などを中心に販売し、本市物産のPRに努める。 農業生産者からの野菜集荷や、消費者へ野菜配送等の仕組み導入に努める。 また、有機栽培野菜など高付加価値な農畜産物の販売に努めること。	・ 農畜産物販売施設	・ 野菜集配施設
地産レストラン	地場産の食材を活用したメニューの提供を行い、本市の食に関する魅力をPRする場とすること。	・ 地場産食材を使用した料理を提供するレストラン	—
福祉ショップ	障害者の自立と就労支援をめざして設置する施設であり、本市又は本市関連団体が運営する。 障害者が地域社会と交流する場を確保すること。 維持管理は、PFI事業者が行う。	・ 市内の障害者施設で作られた商品の展示・販売施設 (200 m <sup>2</sup> 程度)	—
芝生広場	本市の自然が織り成す四季を感じられる場として整備する。BBQ 施設等を併設することを想定している。 また、仮設の水遊び遊具など季節ごとの遊具を設置するスペースを確保する。	・ 芝生広場 ・ イベントスペース	—
消防団詰所	本市又は本市関連団体が消防車両の展示や道の駅	・ 平屋建て ・ 車庫部分 (45 m <sup>2</sup> 程	—

	施設の防災訓練に参加するなど、消防団の普及啓発を図る。消防車両車庫・詰所の設置箇所は、災害時の出動を考慮した配置とすること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>度)</li> <li>詰所部分 (45 m<sup>2</sup>程度)</li> <li>合計 90 m<sup>2</sup>程度</li> <li>敷地 500 m<sup>2</sup> (災害時、参集団員の駐車場を確保)</li> </ul>	
防災施設	非常時に活用できる設備を整備する。	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンホールトイレ</li> <li>発電設備 (太陽光+蓄電池等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>井戸</li> </ul>
多目的施設	屋内のイベントや料理教室などを開催できるスペースを設置する。 本市と関係都市が交流する場 (都市間連携農村交流) としての活用も想定している。	<ul style="list-style-type: none"> <li>会議室</li> <li>イベントスペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>調理実習室</li> </ul>
ラウンジ	利用者が休息、リフレッシュできる空間を提供すること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>休息スペース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>シャワー施設</li> <li>コインロッカー</li> </ul>

## 5. 整備することが望ましい施設の基本要件

本項に示す施設は、計画策定にあたり、本市が整備することが望ましいと考える施設である。本道の駅施設の計画に含めるかどうかは民間事業者の提案に委ねる。ただし、整備計画に含める場合は、各施設の具体的なイメージを参考にすること。

施設名	導入機能の考え方	具体的なイメージ
BBQ 施設	芝生広場に併設されることが望ましい。地場産の農畜産物を利用者が調理・体験できる設備を提供すること。	—
屋外ステージ	芝生広場に併設することが望ましい。地域の伝統芸能やライブイベントの開催場所であること。	—
グランピング施設	芝生広場に併設することが望ましい。宿泊が可能な設備を提供すること。宿泊イベントの例と	—

	して、星空観察会の実施が想定される。	
釣り体験場	芝生広場に併設することが望ましい。フライフィッシングなどの指導を行い、赤城南麓の釣り場に観光客を誘致する仕組みづくりを行うこと。	・ 釣り堀
カフェ	赤城山の麓に広がる自然を感じられるような、オープンカフェを想定している。赤城の美味しい水を利用することが可能である。	・ 上質な時間を提供する飲食スペース
サイクルステーション	サイクリングツアーを企画するとともに、ツアーの発着点とする。 自転車のまちをPRし、サイクリングロードを通じた広域連携を狙う。	・ サイクルショップ ・ レンタサイクルステーション
農園	<p>&lt;市民菜園&gt;</p> <p>種を蒔くところから農産物を収穫するところまで体験できる小区画農園を整備する。 手ぶらで気軽に農業体験できるよう、関連ショップを併設し、農業指導も行う。</p> <p>&lt;次世代農場など&gt;</p> <p>ICT技術やバイオマスを活用するなどして、次世代型農業をPRできることが望ましい。 また、ハンディキャップを持った方が農産物を生産し、施設内で加工、販売する仕組みなど、農福連携の取組を実施することが望ましい。 市民菜園の設置・運営は、事業者が自ら地域などの農業者と連携することで、本道の駅の敷地に隣接する農地（民間所有土地）を活用する提案も可能とする。※この場合、事業者の責任において実施するものとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民菜園</li> <li>・ 関連ショップ</li> <li>・ 次世代農場</li> </ul>
セレクトショップ	高品質な雑貨や工芸品を販売するとともに、利用者に上質な時間を提供する。	・ 雑貨販売スペース
ブルワリー等	本道の駅ならではの食を提供する場とし、見学可能な施設であることが望ましい。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ビール醸造施設</li> <li>・ ワイン醸造施設 等</li> </ul>
健康・美容関連施設	健康と美をテーマにした温泉施設を整備する。 非常時にも対応できるよう医薬品の販売店を併設することが望ましい。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日帰り温泉</li> <li>・ ドラッグストア</li> </ul>
フードバン	食品企業の製造工程で発生する規格外品など	・ 集配スペース



ク実施施設	を福祉施設などに提供するサービスを行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ バックヤード</li> <li>・ 事務室</li> </ul>
展望施設	赤城山等を眺望する施設を設置すること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 展望台</li> </ul>

## 6. 災害時対応における基本要件

道の駅整備の方向性・取組方針には「危機的状況に備える防災・復旧の拠点となる場」という取組テーマが含まれる。災害対応という観点から、次に示す機能については表記の通りの災害対応機能を必ず確保しておくこと。

機能	設置場所等
マンホールトイレ	災害時の利便性等に配慮し設置場所を定めること。 断水時におけるトイレ用水の確保を行うこと。
物資供給中継地点としてのスペース	駐車場は、非常時に災害復旧活動支援のヘリコプターや大型車両が発着できる規模を確保すること。屋外ステージを設置する場合には、物資供給中継地点として活用する。
災害状況の情報提供	情報発信施設において災害状況に関する情報を提供する。
一時避難場所	芝生広場、BBQ 施設、グランピング施設を避難場所とできるよう、十分なスペースをとること。
一時的な食材提供	災害時には、物産販売所、農畜産物直売所、地産レストランで取り扱う食材を利用者へ提供すること。
発電設備	災害情報管理、一時避難所としての道の駅を利用するため、外部との通信に必要な機器、施設（居室）の照明、給水ポンプ、トイレ等、災害対応に必要な施設の稼働を 72 時間程度維持できる連続運転が可能な非常用電源設備を設置する。 「太陽光+蓄電池」を想定しているが、発電設備内容、発電容量は事業者の提案による。

## 第3章 新設道の駅における設計業務に関する要求水準

### 1. 業務の対象

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

### 2. 業務の内容

- ・ 施設の設計は、選定事業者の提案をもとに策定する基本計画に定める要件を要求水準とし、それらを満たすように実施設計を行うこと。設計業務の実施は事業者の責任で行う。
- ・ 事業者は、本市が行った測量調査、地質調査以外で必要となる調査については事業者の責任で関連法令に基づいて業務を行うものとする。
- ・ 事業者は業務の進捗状況に応じて定期的に本市に報告を行うこと。
- ・ 建築確認申請のほか、各種許認可の手続を事業スケジュールに支障がないように実施すること。また、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。
- ・ 事業者は、本市が行う埋蔵文化財調査に必要な資料の作成を行うこと。

### 3. 手続書類の提出

事業者は各業務に着手する時は、業務実施予定表を提出して本市の承諾を受けること。実施設計業務が完了したときは、業務完了報告書を提出するものとする。

### 4. 設計図書の提出

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

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

## 第4章 新設道の駅における建設業務に関する要求水準

### 1. 業務の対象

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

### 2. 業務の内容

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

#### (1) 着工前業務

- ・ 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市に提出すること。
- ・ 工事着工予定日までに、品質計画、施工の具体的な計画を定めた施工計画書、実施工程表を本市に提出し、本市の承諾を得ること。
- ・ 工事に着手しようとする場合は、工事着工届を提出し本市に確認を受けること。
- ・ 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

- ・ 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画書に従って施設の建設工事を実施するものとする。
- ・ 本市が要請したときは、事業者は、工事施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また、本市は工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ・ 工事中の安全対策及び地域住民との調整等は、事業者において十分に行うこと。
- ・ 事業者は、工事完成時には工事記録を整備して、現場で本市の確認を受けること。

#### (3) 工事監理業務

- ・ 事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うこと。
- ・ 本市への完成確認報告は工事監理者が行うものとする。

#### (4) 竣工業務

- ・ 建築物に関する完了検査等、必要な手続業務等を事業スケジュールに支障がないように実施すること。
- ・ 工事完了後、本市に完了届を提出して本市の検査確認を受けること。また、施工完了後、各種設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。

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

## 第5章 新設道の駅における維持管理業務に関する要求水準

### 1. 総則

#### (1) 業務の目的

本道の駅の開業から事業終了までの間、施設の保全を基本として、施設の機能、性能及び状態を適切に維持管理することを目的とする。

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

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

#### (2) 業務の対象

本業務は、PFI 特定事業の対象施設を対象とする。ただし、対象外の施設のうち、消防団詰所以外については一体的に維持管理を実施することとする。独立採算事業であるため、PFI 特定事業の範囲内に該当する道の駅施設の維持管理業務に係る費用については事業者の負担とすること。対象外の施設に係る費用負担については事業者の提案をもとに本市と事業者の協議で決定する。

なお、消防団詰所については本市又は本市関連団体が維持管理を行う。

#### (3) 業務の内容

維持管理業務の区分は、次の通りとする。

- a. 建物保守管理業務（点検・保守、修繕）
- b. 建築設備保守管理業務（点検・保守、運転・監視、修繕）
- c. 清掃業務（建物内部及び敷地内の清掃）
- d. 外構維持管理業務
- e. 警備業務

#### (4) 実施体制

事業者は、維持管理業務責任者を配置すること。維持管理業務責任者は、維持管理業務を総合的に把握し調整すること。維持管理業務責任者は兼務でも構わない。また、事業者は、法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任するものとする。

#### (5) 業務計画書

業務の実施に当たっては、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した「維持管理業務計画書」を作成し、本市に提出した上で実施すること。

毎事業年度の開始前に「年間計画書」を作成し、本市に提出した上で実施すること。

## **(6) 業務報告書**

事業者は施設の日々の維持管理業務を正確に反映した報告書を年に12回、維持管理業務報告書として本市に提出すること。

## **(7) 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市と協議し、計画書を作成すること。維持管理業務責任者は、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、本市及び関係機関に通報すること。

## **2. 建物保守管理業務**

### **(1) 業務の目的・内容**

本道の駅施設の機能及び性能を維持し、施設利用者が安全かつ快適に利用できるよう、建築物の点検、定期点検、保守、修繕を実施する。

### **(2) 業務の要求水準**

- ・ 本要求水準書に定める各施設の機能及び性能を保つこと。
- ・ 各部位に、破損、はがれ、割れ、破れ、錆び、腐食、漏水等がないこと。
- ・ 施設利用に支障をきたさないこと。
- ・ 日常点検、定期点検を組み合わせ、業務を実施すること。

## **3. 建築設備保守管理業務**

### **(1) 業務の目的・内容**

本道の駅施設の機能及び性能を維持し、施設利用者が安全かつ快適に施設を利用できるよう、計画に基づき、建築設備の点検、定期点検、運転・監視、保守、修繕を実施する。

### **(2) 業務の要求水準**

- ・ 本要求水準書に定める各施設の機能及び性能を保つこと。
- ・ 施設利用に支障をきたさないこと。
- ・ 日常点検、定期点検を組み合わせ、業務を実施すること。

## **4. 清掃業務**

### **(1) 業務の目的・内容**

施設及び敷地について衛生的に保つことを目的として実施する。計画書に基づき、日常の清掃業務、定期清掃業務等を実施する。

- ・ 施設内部及び敷地内の清掃
- ・ トイレの清掃（消耗品の補充を含む）
- ・ ネズミ、害虫等の駆除
- ・ ゴミ、空き缶及び空き瓶等の回収ならびに処理

## (2) 業務の要求水準

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

- ・ 衛生的であること。
- ・ ゴミ等が飛散し美観を損ねることを防止すること。
- ・ ゴミの回収に関してはリサイクル等による再利用に配慮すること。
- ・ 日常清掃、定期清掃を組み合わせ、業務を実施すること。

## 5. 外構維持管理業務

### (1) 業務の目的・内容

敷地内の植栽等の維持管理を行うことにより、機能・安全を維持することに加え、本道の駅の外観コンセプトである、木々と調和した施設外観を保全する。

- ・ 敷地内植栽等への散水、剪定、刈り込み
- ・ 敷地内の堆肥、除草
- ・ 必要に応じ調査、診断を行った上での修繕等

### (2) 業務の要求水準

- ・ 所要の性能及び機能を保つこと。
- ・ 施設利用に支障をきたさないこと。
- ・ 植栽は、良好な状態に保ち、害虫や病気から防御すること。薬剤散布、化学肥料の使用に当たっては関連法令を遵守し周辺環境に配慮すること。
- ・ 風等により倒木しないように管理すること。
- ・ 施肥、除草は計画的に行うこと。

## 6. 警備業務

### (1) 業務の目的・内容

火災、盗難等の防止及び不法行為の警戒を目的とする。営業時間中の日常の場内点検及びパトロール、夜間の機械警備を実施する。

## (2) 業務の要求水準

- ・ 定期的な巡回を行い、安全を確保すること。
- ・ 不審物、不審者を発見した場合は、警察への通報等適切な処置をとること。
- ・ 拾得物、遺失物を保管し記録すること。
- ・ 火災など緊急事態が発生した場合には、現場に急行し、応急措置を行うとともに、本市及び関係機関に連絡、通報すること。



## 第6章 新設道の駅における運營業務に関する要求水準

### 1. 総則

#### (1) 業務の目的

施設の運營業務は、本道の駅を訪れる幅広い施設利用者に対して、地域情報を発信するとともにここでしかできない体験の場を提供することを目的とする。

#### (2) 業務の対象

本業務は、PFI 特定事業の対象施設を対象とする。ただし、対象外の施設のうち、福祉ショップと消防団詰所以外の施設については、一体的に運営を実施することとする。特定事業の範囲内であり、独立採算事業の対象となる施設の運營業務に係るすべての費用については民間事業者の負担とする。対象外の施設のうち、福祉ショップと消防団詰所以外の施設に係る費用負担については事業者の提案をもとに本市と事業者の協議で決定するものとし、要求水準は本業務と同様とする。

なお、福祉ショップと消防団詰所については本市又は本市関連団体が運営する予定であるが、その他の施設についても提案をもとに協議により本市又は本市関連団体が運営する場合があるものとする。

#### (3) 業務の内容

##### ① 年間運営日数、運営時間

道路休憩施設としての駐車場とトイレは、国土交通省の道の駅登録要件に合致するよう24時間年中無休とする。それ以外の施設の年間運営日数、運営時間は、事業者の提案をもとに本市と事業者の協議で決定する。

#### (4) 実施体制

PFI 事業者が複数の会社等で構成されるコンソーシアム等である場合、各施設の運営を担当する構成員がいずれであるのかを明確にし、その実施体制及び各業務担当者を本市に届け出ること。運營業務は兼務でも構わない。

なお、単独の事業者で本事業を実施する場合についても、運営実施体制及び担当者を本市に届出のこと。

#### (5) 業務計画書

業務の実施に当たっては、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した「運營業務計画書」を作成し、本市に提出した上で実施すること。

毎事業年度の開始前に「年間計画書」を作成し、本市に提出した上で実施すること。

## (6) 業務報告書

事業者は施設の日々の運営業務を正確に反映した報告書を月 1 回、運営業務報告書として本市に提出すること。

## (7) 「道の駅」群馬県ブロック連絡会

事業者は、本市が加盟する「道の駅」群馬県ブロック連絡会の活動に対して協力すること。

## (8) 群馬県や関係機関などとの防災協定

事業者は、本道の駅に関連して本市と群馬県や関係機関などが防災協定を結ぶ場合に協力すること。

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

## (9) 既存道の駅との連携に関する提案

本市にある既存道の駅（3 駅）及び周辺自治体の道の駅との連携手法について提案すること。

## (10) 周辺地域との連携

本道の駅の周辺地域との連携に配慮すること。

## 2. 観光案内所、情報発信施設運営業務

### (1) 業務内容

事業者は、地域情報発信コーナーを設置し、施設の利用者に対し、本市の観光情報及びイベント情報等を紹介すること。

### (2) 要求水準

- ・ 本市及び周辺観光地の観光パンフレット等を常に利用者に提供できるようにすること。
- ・ 利用者から情報提供を依頼された場合は、速やかに対応し親切丁寧に案内すること。
- ・ 本市が支援する日本版 DMO 組織との連携を図ること

## 3. 物産販売所運営業務

### (1) 業務内容

市内及び広域（県内）の物産の販売業務を実施する。

## (2) 要求水準

- ・ 商品については衛生的に取り扱い、荷姿についても傷まないよう工夫すること。
- ・ 商品に応じた販売方法、保存方法を行うこと。
- ・ 前橋市の総合的な物産を販売するよう努めること。
- ・ 従業員教育を行うこと。利用者に対し、不快な印象を与えないように服装、態度及び言動等には十分に留意すること。
- ・ 商品に事故が生じた場合は、原則、出荷者の責任とする。ただし、明らかに事業者が善良なる管理者の注意義務を行った場合は、事業者の責任とする。
- ・ 6次産業化商品の販売は、農畜産物直売所で行う提案も可能。

## 4. 加工施設における運營業務

### (1) 業務内容

農畜産物等を加工し、ジュースやジャム、惣菜等の製造を行う。

### (2) 要求水準

- ・ 本市の農業者と連携した商品開発に努めること。
- ・ 原材料については、本市の農畜産物等を優先して使用すること。

## 5. 農畜産物直売所における販売業務

### (1) 業務内容

直売施設において、農畜産物、農畜産物加工品等の販売業務を実施する。

### (2) 要求水準

- ・ 商品については衛生的に取り扱い、荷姿についても傷まないよう工夫すること。
- ・ 商品に応じた販売方法、保存方法を行うこと。
- ・ 地域の農畜産物等を優先して販売するよう努めること。
- ・ 従業員教育を行うこと。利用者に対し、不快な印象を与えないように服装、態度及び言動等には十分に留意すること。
- ・ 農畜産物等については整理、レジ業務及び売上げの管理を行う。農畜産物等の値札発行、放送、値札付け、陳列及び残品の引き取りは出荷者が行う。
- ・ 商品に事故が生じた場合は、原則、出荷者の責任とする。ただし、明らかに事業者が善良なる管理者の注意義務を怠った場合は、事業者の責任とする。

## 6. 地産レストラン及びカフェ運營業務

### (1) 業務内容

地産レストラン及びカフェにおいて、施設利用者に対して食事を提供する。地元の食材

を使用した食事の提供を計画すること。施設の運営形式については事業者の提案に委ねる。

## (2) 要求水準

- ・ 本市の農畜産物等を優先して利用すること。

## 7. その他施設

BBQ施設、屋外ステージ、グランピング施設、釣り体験場、サイクルステーション、レンタルファーム、セレクトショップ、ブルワリー等、健康・美容関連施設、フードバンク実施施設、展望施設については、その運営内容を事業者委ねる。

ただし、健康・美容関連施設において温泉施設を提案する場合は、提案内容に応じて法令に定められる手続きに必要な調査、資料作成を提案者が実施するものとする。

## 8. 民間事業者提案施設の運営業務

- ・ 提案施設に係る運営業務は、公共用地、公共施設としての機能を有する道の駅事業であるという観点から、地域活性化や利用者の利便性の向上に寄与すること。
- ・ 公募時に事業者が提案し、採用された事業については必ず実施すること。
- ・ 本事業は土地収用法の適用を受けるため、事業認定後に新たな施設を追加することは原則として認められない。
- ・ 開業後に提案施設を中止、廃止する場合は事前に本市と協議のこと。
- ・ 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事業者の責任と費用によって行うこと。
- ・ 提案施設における月次の収支報告書を作成し、当該月終了後 1 ヶ月以内に本市に報告すること。
- ・ 提案施設の運営事業によってその他施設（「必須施設」、「整備することが望ましい施設」）の運営業務への支障が出ないようにすること。

※本要求水準書（案）は現時点での想定である。今後、質問回答を経て内容を変更する可能性があり、募集要項の公表時点での要求水準を最終版とする。