（仮称）道の駅「くまがや」整備事業
要求水準書（案）

令和４年１１月

熊 谷 市

目次

第 1 章 総則 1
1 要求水準書の位置付け 1
2 事業の目的 1
3 事業の概要 1
4 業務実施体制 2
5 遵守すべき法令及び条例等 3
6 感染拡大防止の取組 5
第 2 章 事業用地の概要及び状況 6
1 施設の立地条件 6
2 敷地の状況 6
3 周辺インフラの整備状況 6
第 3 章 事業全体に対する要求水準 8
1 事業全体の基本方針 8
2 防災機能について 8
3 隣接地の活用方針等について 8
4 セルフモニタリングの実施 9
第 4 章 設計業務に関する要求水準 10
1 業務の内容 10
2 設計業務の期間 10
3 設計業務の実施体制 10
4 基本条件 10
5 各施設に関する要求水準 16
6 設備に関する要求水準 22
7 基盤整備に関する要求水準 24
8 法令手続支援業務に関する要求水準 26
9 留意事項 26
第 5 章 建設・工事監理業務に関する要求水準 27
1 建設・工事監理業務の内容 27
2 建設・工事監理業務の期間 27
3 建設・工事監理業務の実施体制 27
4 基本条件 27
5 要求水準 27
6 留意事項 30

第 6 章 開業準備に関する要求水準 31
1 開業準備業務の内容 31
2 開業準備業務の期間 31
3 開業準備業務の実施体制 31
4 基本条件 31
5 要求水準 32
第 7 章 維持管理業務に関する要求水準 34
1 維持管理業務の内容 34
2 維持管理業務の期間 34
3 維持管理業務の実施体制 34
4 基本条件 34
5 要求水準 37
第 8 章 運営業務に関する要求水準 41
1 運営業務の内容 41
2 運営業務の期間 41
3 運営業務の実施体制 41
4 基本条件 42
5 要求水準 50
第 9 章 事業終了時の要求水準 59
1 事業終了時の要求 59
2 事業終了時の手続 59
3 事業終了時の明渡し条件 59
4 その他 60
別紙 1 計画位置図、計画区域図 61

第１章 総則

1 要求水準書の位置付け

本要求水準書（以下「本書」という。）は、熊谷市（以下「本市」という。）が（仮称）道の駅「くまがや」整備事業（以下「本事業」という。）を実施する PFI 事業者を募集及び選定するに当たり、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、本事業において本市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。

2 事業の目的

(1) 国道 17 号熊谷バイパス（以下「国道 17 号熊谷 BP」という。）や国道 125 号の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。

(2) 熊谷流の農業・食文化を核とした食のおもてなし、収穫や調理を通じた食育などが体験できる「日本を代表する“食”のテーマパーク」を整備し、その取組により“くまがやブランド”を創造・確立・全国に発信し、地域振興を図る。

(3) 子育て世代を応援するため施設設計の方針を「食×子ども」とし、安心して子育てができる環境を提供するとともに、地域資源を活用した観光交流及び地域産業の活性化の拠点を形成し、あらゆる世代が活躍する舞台を提供する。

(4) 熊谷らしさを感じられ、ここでしか得られないサービスの実現に向け、本市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。

3 事業の概要

(1) 事業範囲

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。

ア 設計業務
イ 建設業務
ウ 工事監理業務
エ 開業準備業務
オ 維持管理業務
カ 運営業務

(2)事業方式

本事業は、施設整備を行った後、本市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、農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設及び農産物加工・流通施設等一部の施設については、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。

また、提案施設については、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。施設の所有権移転については市との協議による。

また、本事業は国土交通省との一体型整備で行う。今後、当該施設の設置・管理等について、

本市と国土交通省の間で協定書を締結する予定としている。

（仮称）道の駅「くまがや」（以下「本施設」という。）の維持管理・運営業務の全部又は一部については、本事業の事業契約を締結した者（以下「PFI 事業者」という。）を指定管理者に指定する予定である。

(3) 事業スケジュール

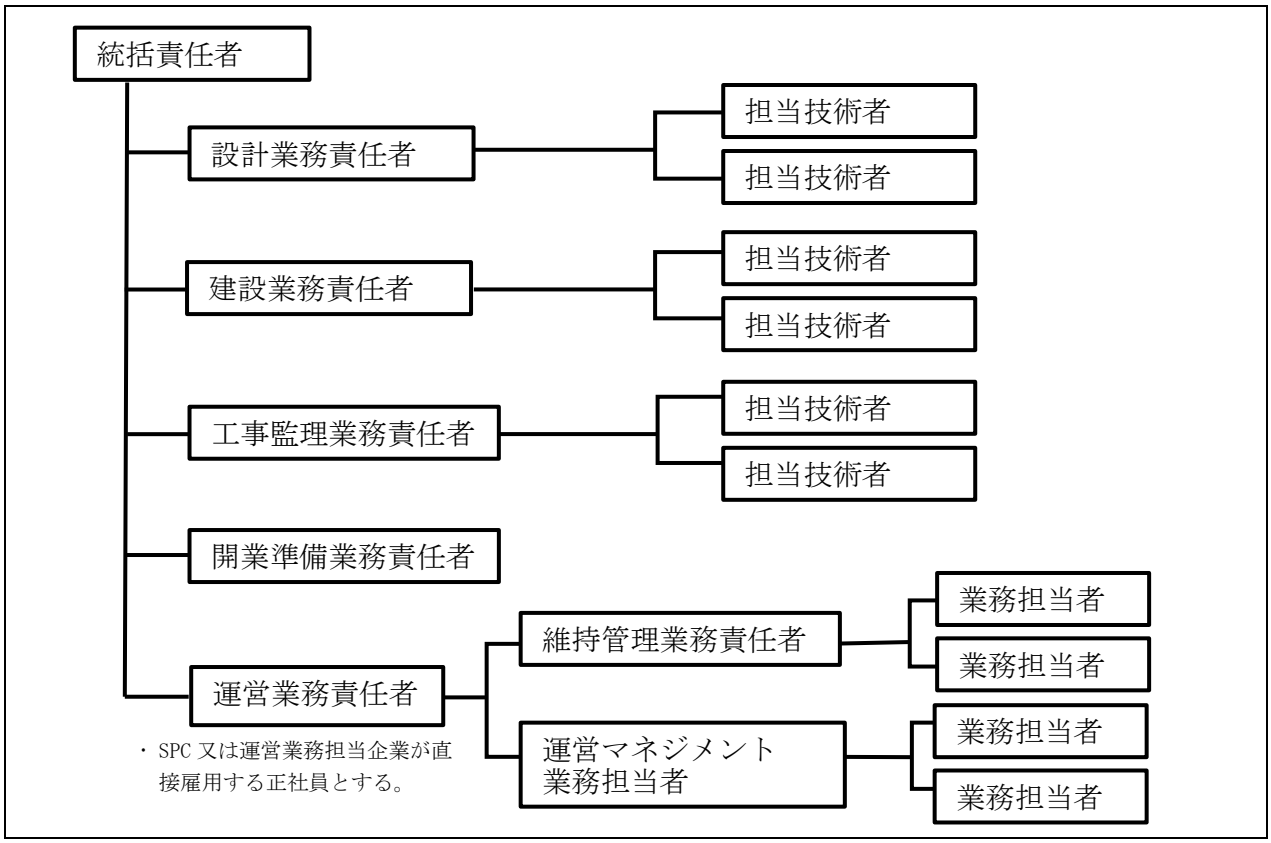
本事業は、次のスケジュールで行うことを予定している。

基本協定の締結	令和 6 年 1 月
仮契約の締結	令和 6 年 1 月
事業契約締結（市議会の議決）	令和 6 年 3 月
施設整備（設計・建設）	事業契約締結日～令和 9 年 12 月
開業準備	令和 10 年 1 月～令和 10 年 3 月
開業	令和 10 年 3 月
維持管理・運営	開業日から令和 25 年 3 月 31 日（約 15 年間）

4 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、各業務ごとに業務責任者 1 名を定め、業務開始前に本市の承諾を得ること。各業務責任者を変更する場合は、事前に本市の承諾を得ること。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「統括責任者」1 名を、本市の承諾を得て配置すること。統括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。

表 1 業務実施体制



5 遵守すべき法令及び条例等

本事業を実施するに当たって、PFI 事業者は、関連する各種法令等（施行令、施行規則等を含む。）、埼玉県及び熊谷市の条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準、指針等についても本事業の要求水準に照らし、参照すること。遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。

(1) 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）
(2) 建築基準法
(3) 建築士法
(4) 消防法
(5) 都市計画法
(6) 地方自治法
(7) 道路法
(8) 駐車場法
(9) 景観法
(10) 屋外広告物法
(11) 文化財保護法
(12) 大規模小売店舗立地法
(13) 建設業法
(14) 電波法

(15)水道法
(16)下水道法
(17)電気事業法
(18)ガス事業法
(19)騒音規制法
(20)振動規制法
(21)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）
(22)食品衛生法
(23)労働安全衛生法
(24)労働基準法
(25)農地法
(26)農業振興地域の整備に関する法律
(27)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）
(28)建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
(29)資源の有効な利用の促進に関する法律
(30)エネルギーの使用の合理化等に関する法律
(31)地球温暖化対策の推進に関する法律
(32)建築物における衛生的環境の確保に関する法律（略称：ビル管法）
(33)大気汚染防止法
(34)水質汚濁防止法
(35)土壌汚染対策法
(36)悪臭防止法
(37)警備業法
(38)大規模地震対策特別措置法
(39)個人情報の保護に関する法律
(40)公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
(41)「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）
(42)「防災道の駅」の選定要件
(43)埼玉県建築基準法施行条例
(44)埼玉県地球温暖化対策推進条例（埼玉県 CASBEE）
(45)埼玉県福祉のまちづくり条例
(46)埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例（略称：埼玉県建築物バリアフリー条例）
(47)熊谷市中高層建築物の建築に係る紛争の防止及び調整に関する条例
(48)熊谷市屋外広告物条例
(49)熊谷市公共サインガイドライン
(50)マンホールトイレ整備・運用のためのガイドライン（国土交通省 水管理・国土保全局 下水道部）

(51)ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例
(52)埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例
(53)その他、関連する法令等
(54)開発行為等の本市及び埼玉県の関係条例や規則、また上記全ての法令に係る関連施行令や施行規則等（本市に係わる関連条例等は、PFI 事業者の要請がある場合、これを開示する）

6 感染拡大防止の取組

新型コロナウイルス感染症に代表される感染症の感染拡大の対策、予防のために、官公庁又は業界関連団体等が制定したガイドラインを適用又は準用し、本施設の設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理及び運営の各業務を行うこと。

第 2 章 事業用地の概要及び状況

1 施設の立地条件

事業用地（以下「本事業用地」という。）の概要は、下表のとおりである。なお、詳細は「別紙 1　計画位置図、計画区域図」を参照すること。

計画地	埼玉県熊谷市池上地区　（別紙 1　計画位置図参照）
敷地面積	約 7ha 程度　（別紙 1　計画区域図参照）
区域区分	市街化調整区域（都市計画法）
用途地域	指定なし
容積率	200%
建ぺい率	60%
前面道路交通量（台／日）	令和元年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」交通処理検討業務に基づく本施設開業時点での将来交通量推計は、以下のとおりである。 国道 17 号 BP：36,960（小型車 32,504、大型バス 75、大型車 4,381） 国道 125 号：30,086（小型車 23,829、大型バス 55、大型車 6,202） 新設市道：7,226（小型車 6,040、大型バス 15、大型車 1,171）

2 敷地の状況

本事業用地の敷地の状況は、下表のとおりである。

項目	内容
地形	敷地の粗造成までは、本市で実施する予定である。
地質	敷地の地質条件は、令和元年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」地盤調査・解析・対策検討業務委託の内容を参照すること。
埋蔵文化財	当該地区は埋蔵文化財包蔵地である。令和 2 年度に実施した（仮称）道の駅「くまがや」基本設計業務委託に基づく発掘対象箇所は、調査完了又は調査完了予定であるが、建物配置等が変わる場合は追加で調査を行う予定である。追加費用に関しては本市が負担する。

3 周辺インフラの整備状況

本事業用地の周辺インフラ整備状況は、下表のとおりである。

項目	整備方針
上水道	・本市が、外周道路及び構内道路に新設配水管を敷設する予定である。 ・給水工事については、本市上下水道部水道課と協議を行い、本事業の事業費において工事を行うこと。 ・加入者分担金は、本市が負担する。 ・受水槽を設置すること。
下水道(汚水)	・本市が外周道路に新設下水道管を敷設する予定である。 ・事業計画地内における汚水の排水計画については、事前に本市上下水道部下水道課と協議を行うこと。 ・下水道への接続工事については、本事業の事業費において実施すること。 ・下水道受益者負担金は、本市が負担する
雨水	・敷地北西の雨水調整池より、国道 17 号熊谷 BP を横断する既設水路へ放流を行う。 ・本施設の整備は、本事業の事業費において工事を行うこと。
電気	・現況は電力事業者に確認のこと。 ・計画については民間事業者の提案による。 ・電気工事については、本事業の事業費において実施すること。

項目	整備方針
通信	・現況は通信事業者に確認のこと。 ・計画については民間事業者の提案による。 ・通信工事については、本事業の事業費において実施すること。
ガス	・都市ガスの供給エリアではない。 ・現況はガス事業者に確認のこと。 ・計画については民間事業者の提案による。 ・都市ガスを利用する場合、本事業区域外からガス本管延長工事を行う費用は本事業の事業費の対象外とする（PFI 事業者の負担とする）。

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

本施設では、食の体験や地域・家族の交流・つながりの場の提供、広く市内外から多くの人が集う「日本を代表する“食”のテーマパーク」の形成を目指している。更に、地域活性化の拠点として近隣の他の道の駅との差別化を図り、「食×子ども」をテーマとした道の駅の整備を行う。

また、実現に向けた「3 つのビジョン」を以下のとおり設定した。

実現に向けた「3 つのビジョン」

1. 育てる：農作物のブランド化・6 次産業化を含め、農業・食文化を育てる「農業振興拠点」
2. 発信する：本市の東の玄関口として、熊谷の魅力を発信する「情報発信拠点」
3. 元気にする：食の体験・交流を通じ、住民や来訪者を元気にする「地域交流拠点」

※本事業のコンセプトや施設設計の方針等の詳細は、（仮称）道の駅「くまがや」整備計画の P.2-4～P.2-5、P.3-6 を参照すること。

（熊谷市 HP URL）

https://www.city.kumagaya.lg.jp/about/soshiki/sangyo/toubutiikikaihatus/oshirase/seibikeikaku.files/seibikeikaku.pdf

2 防災機能について

本施設は、広域的な防災拠点機能を持つ道の駅として「防災道の駅」の選定を前提とした整備を行い、災害時には復旧・復興活動拠点として施設運用を行うことを想定している。

国土交通省より公表されている「防災道の駅の選定要件」を確認すること。

3 隣接地の活用方針等について

本施設の北側に位置する隣接地約 3ha については、本施設と相互連携を図ることのできる民間事業者（以下「隣接地事業者」という。）として熊谷青果市場及び関連事業者と誘致に関する協議を行っている。PFI 事業者は、食をテーマとした魅力的な産業拠点の形成を目指し、隣接地事業者や地区外との連携を想定して本事業を進めること。

4 セルフモニタリングの実施

(1) セルフモニタリングの目的・内容

PFI 事業者は、提供する公共サービスが、要求水準書及び PFI 事業者が提案するサービスの水準に従い適正かつ確実な提供がなされているかどうか、自己監査(セルフモニタリング)を行い、本市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、本市は、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、適正な提供がなされない場合、PFI 事業者に改善要求を行うとともに、その状況により、サービス対価の減額その他の措置を講じる。

(2) セルフモニタリングの要求水準

ア PFI 事業者は、セルフモニタリングを実施し、要求水準及び PFI 事業者が提案するサービスの水準の達成状況を確認するとともに、必要な改善措置を行って、サービスの水準を維持し続けること。

イ PFI 事業者は、業務計画書にて、要求水準書及び PFI 事業者が示すサービスの水準を確認するための計画を立案の上、業務報告書を本市へ定期的に提出し、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。

ウ PFI 事業者は、本市の実施するモニタリングに協力すること。

第 4 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。

(1) 事前調査
(2) 基本設計
(3) 実施設計
(4) 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）
(5) 本市が行う各種交付金・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。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、1 級建築士などの必要な資格を有する担当技術者を配置すること。

4 基本条件

(1) 事前調査

地質調査は、令和元年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」地盤調査・解析・対策検討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。

(2) 基本設計

駐車場や調整池などの基盤整備については、原則、令和 2 年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」基本設計業務委託の内容を採用すること。

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な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、本市に提出し承諾を得ること。なお、基本設計完了時には、基本設計業務報告書を本市に提出し承諾を得ることとし、報告書の内容は、国土交通省告示第 15 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とおりとする。

基本設計とは：建築主から提示された要求その他の諸条件を設計条件として整理した上で、建築物の配置計画、平面と空間の構成、各部の寸法や面積、建築物として備えるべき機能、性能、主な使用材料や設備機器の種別と品質、建築物の内外の意匠等を検討し、建築主が求める建築物の機能や仕様などを基に、建築場所における周辺環境や各種法令に基づく規制、水道、

電気などの供給状況などをもとに、設計の条件を整理した上で、建築物が備えるべき機能や設備、デザイン等を概略的にまとめて図化或いは仕様書や説明書として作成します。

(3) 実施設計

道路及び上下水道については令和 3 年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」詳細設計業務委託の内容を採用すること。

PFI 事業者は、業務着手前に実施設計業務計画書を作成し、本市に提出し承諾を得ること。なお、実施設計完了時には、実施設計業務報告書を本市に提出し承諾を得ることとし、報告書の内容は、国土交通省告示第 15 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とおりとする。

実施設計とは：工事施工者が設計図書の内容を正確に読み取り、設計意図に合致した建築物の工事を的確に行うことができるように、また、工事費の適正な見積りができるように、基本設計に基づいて、設計意図をより詳細に具体化し「基本設計」を基に工事施工者が実際に建築工事を行うことができるように、詳細な図面や仕様書を作成する業務となります。

(4) 施設配置計画

ア 本市の東の玄関口として、多くの道路利用者の来訪を促すため、国道 17 号熊谷 BP 及び国道 125 号からの視認性に優れた施設配置とすること。

イ 計画地南東側には、水稲・麦の生産空間が広がることから、美しい季節ごとの田園風景を、来訪者が楽しめる施設配置とすること。

ウ 樹木の植栽を施すことにより、夏の日差しが強く暑い日でも来訪者が運転で疲れた体を木陰で休められるよう配慮すること。

エ 建物からも緑地の魅力が感じられ、多様なイベントを開催しやすく、屋内と屋外が一体的に活用できる施設配置とすること。

オ 休憩施設及び地域振興施設の相互利用を誘導できるよう、施設間の連携利用がしやすい施設配置とすること。また、歩行距離や動線の円滑化など、歩行者の利便性・安全性にも配慮すること。

カ 産業振興に資する魅力的な産業拠点の形成に向けて、隣接地事業者との連携を想定の上、相互に利用しやすい動線を確保すること。

キ 施設利用者や従業員の車両、物品等の搬出入車両、ごみの搬出車両、バスの車両動線を考慮し、歩道と車道を明確に分離して、安全を確保した施設配置とすること。

ク 高齢者や身体障がい者、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。

ケ 避難経路は、簡明なものとし、法令等に定められた場合以外についても、二方向避難を確保し、施設利用者の避難に配慮すること。

コ 喫煙スペースは、屋外に 1 箇所、雨に濡れずに喫煙することが可能となるように設けること。また、受動喫煙防止の観点から、人の動線を避けるとともに、煙が建物内に入り込まないよう施設との位置に留意して配置すること。

(5) 外構

敷地周辺の用水路への落下を防ぐよう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。

対象部位	耐震安全性の分類
構造体	Ⅱ類
建築非構造部材	B 類
建築設備	乙類

(7) 建物の外観

ア 建物の意匠については、周辺の田園風景等に調和した建築デザインや色彩、素材とすること。

イ 建物に熊谷らしさを連想させる意匠（桜、ラグビー、熊谷うちわ祭など）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、可能な限り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。

内部仕上げ

ア 環境にやさしい自然素材として、内装材に木材を積極的に使用すること。

イ 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。

ウ 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。

エ 扉は開閉時の衝突防止に配慮すること。

オ 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。

外部仕上げ

ア 外壁の仕上げは、意匠性、快適性、コスト、メンテナンス性等を考慮の上、本施設に適したものを提案すること。

イ 歩行者等通路は、降雨、降雪、凍結等による歩行者等の転倒を防止するため、濡れても滑りにくいものとすること。

ウ 屋根及び外壁は断熱・遮熱の対策を講じること。
エ 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。
オ 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。
カ 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。
キ 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。
ク 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。
ケ 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

ア 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くまがや」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。
イ 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。
ウ 省資源、省エネルギー、ランニングコスト、メンテナンス性、設備更新の容易さ等を考慮した計画とすること。
エ 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。
オ 凍結防止対策を行うこと。
カ 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) 屋内及び屋外施設の構成・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。PFI 事業者の提案により各施設の面積及び合計面積を変更する場合は、要求水準が達成されることを示すとともに、その妥当性を示すこと。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、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、本事業の設計、建設、工事管理業務の対象外となり、これらの費用は、国負担となる。

屋内施設

区分	施設	整備面積
休憩施設	トイレ	300 ㎡程度
	ベビーコーナー	－
	休憩所、情報提供コーナー	160 ㎡程度
地域振興施設	地域振興施設内トイレ	150 ㎡程度
	農水産物等直売所・加工品販売所	1,000 ㎡程度
	飲食施設	800 ㎡程度
	農産物加工・流通施設	200 ㎡程度
	観光総合案内窓口	30 ㎡程度
	屋内交流スペース	50 ㎡程度
	屋内遊び場	1,600 ㎡程度
	ベビーコーナー	40 ㎡程度
	多目的室兼調理室	120 ㎡程度
	事務室	220 ㎡程度
	従業員更衣室	
	従業員休憩室・給湯室	
	従業員トイレ	
	機械空調室	
	廊下	適宜

屋外施設

区分	施設	整備面積
休憩施設	駐車場	9,000 ㎡程度
	屋根付き優先駐車スペース	上記駐車場のうち120 ㎡程度
地域振興施設	駐車場	16,500 ㎡程度
	屋根付き優先駐車スペース	上記駐車場のうち150 ㎡程度
	体験農園	1,000 ㎡程度
	屋外遊び場、水遊び場	300 ㎡程度
	屋外イベント広場	2,800 ㎡程度
	屋根付き広場	上記屋外イベント広場のうち400 ㎡程度
	緑地（調整池の緑化面積含む）	20,000 ㎡程度
	調整池	13,000 ㎡程度
	従業員駐車場	適宜
	暑さ対策設備	適宜
	バス停・待合スペース	適宜

区分	施設	整備面積
防災施設	防災備蓄用倉庫	40 ㎡程度
	防災設備	適宜

(11) 各種許可申請業務

ア 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、本市が国土交通省へ提出する道の駅登録及び防災道の駅選定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

本施設は、各種補助金等の活用を想定しており、本市が申請する各種補助金等申請書類の作成を支援すること。また、PFI 事業者においても積極的に補助金等を活用をすること。

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

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。

区分	施設	要求水準
休憩施設	トイレ 休憩所 情報提供コーナー	※国が整備を行う施設となるため、本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務の対象外となる。なお、整備計画における整備内容は以下のとおりである。(参考) ・男性用トイレ大便器 6 基、小便器 9 基、洗面器 3 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。 ・女性用トイレ大便器 25 基、洗面器 5 基、パウダーコーナー8 基 ・オストメイト対応設備、男女それぞれ 1 基ずつ ・多機能トイレ(男女共用)1 箇所 ・ベビーコーナーは、男女各 1 箇所ずつ ・休憩所、情報提供コーナーについては、一般的に、渋滞、規制等の道路交通情報を提供するための 24 時間利用可能な道路情報提供コーナーを設けることが想定される。 ・施設整備費用負担：国 ・消耗品費用負担：市
地域振興施設	地域振興施設内トイレ	・『「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。 ・提案する施設の状況に応じた適切な規模を提案すること、参考に整備計画で算出した基数を以下に記す。 ・便器は水洗式とし、原則として全て洋式便座とすること。 ・男性用トイレ〔大便器(温水洗浄便座・アルコール消毒器含む) 5 基、小便器 4 基、子どもトイレ 2 基、洗面器 3 基〕 ・女性用トイレ〔大便器(温水洗浄便座・アルコール消毒器含む) 6 基、子どもトイレ 2 基、洗面器 4 基、パウダーコーナー2 基〕 ・多機能トイレ 1 箇所（男女共用、オストメイト対応設備含む） ・トイレ等の洗面給水栓は非接触型とすること。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：市
	農水産物等直売所・加工品販売所 ※1	・市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：市（躯体のみ） ・内装、什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者
	飲食施設 ※1	・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：市（躯体のみ） ・内装、什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者

区分	施設	要求水準
	農産物加工・流通施設 ※1	・農業者、食品加工者及び流通販売者（直売所等）の連携等により 6 次産業化を推進するため、加工品製造や加工品の梱包・ストック・搬出等を行う農産物加工・流通施設を設置すること。 ・調理台、食器洗浄コーナー、冷蔵・冷凍庫、食品庫、梱包・搬出設備、貯蔵庫を設けること。 ・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：市（躯体のみ） ・内装、什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者負担
	観光総合案内窓口	・本市の魅力を発信する「情報発信拠点」として観光総合案内窓口を設置すること。 ・案内ブースやチラシの配架、タッチパネルディスプレイ等を用いた映像設備等を設けること。なお、映像設備に関しては、熊谷駅正面口デジタルサイネージのコンテンツデータのうち利用可能なものについて活用を検討すること。 ・本市の農業・小麦・歴史・文化等の紹介や、定期的に地域資源の PR 企画を組むことができるような紹介コーナーを設けること。なお、設置に際しては、その内容について関係機関と調整を図ること。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：市
	屋内交流スペース	・廊下等を活用し、屋内交流スペースを設けること。 ・小規模な販売会やブースの出展、買い物途中の休憩等の利用を想定すること。 ・本市の歴史・文化・地域資源等のパネル展示や、本施設整備に伴い発掘調査を実施した池上遺跡からの出土品等実物資料の展示などについて、企画を検討すること。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：市
	屋内遊び場 ※2	・市内の子育て世帯はもとより、市外からも行楽の目的地として家族連れが安心して集える、多くの利用者でにぎわう屋内遊び場とすること。 ・乳幼児から児童(12 歳程度まで)、障がいのある子どもたちが、ワクワクしながら自由に遊びや学びができる施設とすること。 ・スロープや階段により立体的に回遊できるようにして、子どもたちの活発な遊びを促すような空間構成とする。 ・複合系遊具（必須）のほか、子どもの冒険心を育み、登る、滑る、跳ねるといった全身を使って元気よく遊べるような遊具を適宜配置すること。また、乳幼児向けのクッション遊具を設けること。 ・クライミングウォール機能を設けること。 ・インクルーシブ遊具を採用するなど、障がい児等を含めた多様な利用者に配慮した遊具も設置すること。 ・施設のテーマである食育や知育に関するものを含めること。 ・保護者が容易に子どもたちの状況を把握でき、各年齢の子どもたちが安全に施設を使用できる提案とすること。 ・遊具や絵本コーナー、簡易な飲食・交流スペース等子育て支援に資するスペースを設けること。 ・ベンチや椅子などを適宜配置し、保護者が休憩できるよう配慮すること。 ・屋内遊び場と屋外遊び場は、相互に連携した整備も可能とする。

区分	施設	要求水準
		・採算性やニーズを考慮し、整備面積の減も可とする。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担(遊具、消耗品を含む)：市
	ベビーコーナー（授乳室、おむつ交換台等）	・子育て世代が安心して利用できるよう、休憩施設のベビーコーナーとは別に設けること。 ・高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（H29.3、国土交通省）で示される「大規模な授乳室」程度の広さを確保すること。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：市
	多目的室（会議室、研修室）兼調理室	・会議室や研修室、調理室としてフレキシブルに利用できる多目的室兼調理室を設けること。 ・多目的室兼調理室についてはニーズに応じて、設置箇所・面積等を検討すること。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：市
	事務室	・本施設の管理・運営に従事する従業員 8 名程度（規模は実情に応じる）が使用する事務所を設けること。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者負担
	従業員更衣室	・男女別に設けること ・一般来場者の動線や視界と交錯しないこと。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者負担
	従業員休憩室・給湯室	・一般来場者の動線や視界と交錯しないこと。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者負担
	従業員トイレ	・一般来場者の動線や視界と交錯しないこと。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者負担
	機械空調室	・一般来場者の動線や視界と交錯しないこと。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：PFI 事業者負担

※１　農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設、農産物加工・流通施設については、PFI 事業者が事業で得られる収入により必要な費用を維持管理及び運営に充当する独立採算型施設とする。

※２　人件費及び施設修繕費は PFI 事業者の負担とする。

(2) 屋外施設

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。

区分	施設	要求水準
休憩施設	駐車場	※国が整備を行う施設となるため、本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務の対象外となる。なお、整備計画における整備内容は以下のとおりである。(参考) ・小型車 101 台、屋根付き優先駐車スペース（身体障がい者用駐車マス）4 台、大型車 25 台（セミトレーラー含む）の計 130 台。 施設整備費用負担：国

区分	施設	要求水準
地域振興施設	駐車場	・『「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）』の要件を満たすこと。 ・配置、駐車マス等は令和 2 年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」基本設計業務委託を基とし、小型車 196 台、屋根付き優先駐車スペース（身体障がい者用駐車マス等）6 台、大型車 44 台（セミトレーラー含む）以上とする。 ・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。 ・EV 充電スタンドを設置すること。 ・施設整備費用負担：市
	体験農園	・来訪者に収穫体験等の農業体験を提供し集客を図ることのできる、体験農園を設置すること。ただし、周辺農家等と連携をすることにより、「農業・食文化を育てる機能」「農業体験機能」を確保できるのであれば、本施設内への整備は必須としない。なお、道の駅外への体験農園の整備は、本事業の対象外となることから、施設整備費用及び什器費用等の負担は一切しない。 ・農具の保管や農作業に必要な機能として、水道、手洗い、野菜洗い場、農具庫、肥料置場、休憩施設（テーブル、ベンチ等）、ごみ捨て場等を設けること。 ・施設整備費用負担：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：市
	屋外遊び場、水遊び場	・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、屋外遊び場及び水遊び場を設けること。 ・屋外遊び場には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。 ・水遊び場は、100 ㎡程度の規模を目安とし、衛生面や安全性等を考慮した水の滞留の無い噴水施設の設置を基本とすること。 ・屋外遊び場、水遊び場、屋外イベント広場、屋根付き広場、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。 ・屋内遊び場と屋外遊び場は、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：市 ・什器費用負担（消耗品を含む）：市
	屋外イベント広場	・賑わいを創出するため、屋外イベント広場を設けること。 ・屋外遊び場、水遊び場、屋外イベント広場、屋根付き広場、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：市
	屋根付き広場	・天候に左右されずにイベント等を開催することのできる屋根付き広場を屋外イベント広場の一部に整備すること。 ・屋外遊び場、水遊び場、屋外イベント広場、屋根付き広場、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：市

区分	施設	要求水準
	緑地（調整池の緑化面積含む）	・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。なお、調整池部分を除き、PFI 事業者提案により飲食店等、賑わい施設の設置も可とするが、これらの提案施設の設置、維持管理及び運営に係る費用は、PFI 事業者負担とする。 ・屋外遊び場、水遊び場、屋外イベント広場、屋根付き広場、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：市
その他施設	調整池	・設置箇所、面積、容量、排水方法等は令和 2 年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」基本設計業務委託の内容を基にすること。 ・安全面に考慮しつつ、集客や有効的な活用が図れる底面利用をすること。なお、底面については、確保すべき緑地面積に算入されていることを踏まえて、他の施設において緑地を確保すること。 ・屋外遊び場、水遊び場、屋外イベント広場、屋根付き広場、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。 ・施設整備費用負担：市
	従業員駐車場	・従業員数を適切に算出し、休憩施設及び地域振興施設とは別に従業員駐車場を設けること。 ・施設整備費用負担：市
	暑さ対策設備	・人工日除け等、本市における暑さ対策事業のうち、道の駅内の設備で活用可能なものについて経済性も十分考慮し、導入すること。なお、PFI 事業者の独自、独創的な提案も可能とする。 ・敷地内の歩行者通路は、日射の照り返しを抑制する仕様の舗装とすること。 ・施設整備費用負担：市
	バス停・待合スペース	・本施設は、公共交通機関としてバスの乗り入れを計画していることから、バス停及び待合スペースを設置すること。 ・施設整備費用負担：市

(3) 防災施設

施設	要求水準
防災備蓄用倉庫	・「防災道の駅」選定制度を参考に、必要な整備を行うこと。 ・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：市

施設	要求水準
防災設備	・「防災道の駅」選定制度を参考に、必要な整備を行うこと。 ・受水槽（上水道施設と兼用）を設置し、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。 ・非常用電源装置を設置し、停電時にもトイレが使えるようにすること。 ・道の駅・道路利用者の一時避難を想定し、マンホールトイレを設置するのに必要なマンホールを10基設置すること。 ・非常用電源装置及び燃料（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。 ・消防用防火水槽（40㎥）2基を水道詳細設計業務の成果に基づき設置すること。 ・防災用井戸1基を設置すること。 ・施設整備費用負担：市

6 設備に関する要求水準

(1) 一般事項

ア 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。

イ 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くまがや」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。

ウ 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。

エ 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。

オ 主要機器は原則として屋内設置とすること。

カ 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。

キ 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

ア 照明

（ア） 各施設の利用形態・空間に応じた適切な照明計画とするとともに、自然採光も有効活用しながら計画すること。

（イ） 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。

（ウ）原則、LED 照明とすること。

（エ）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。

（オ） 各諸室にて操作できるものとするが、事務室においても一括管理ができるようにすること。

イ 受変電設備

（ア）受変電設備は、メンテナンスしやすいように配慮すること。

（イ）引き込み柱からの配管配線については周辺景観に配慮すること。

（ウ） 電気負荷容量は施設の電気機器や電気器具の同時利用を鑑みて支障のないよう設定すること。

ウ 非常用電源装置設備

（ア） 災害時に休憩施設内のトイレ、休憩所、情報提供コーナー、地域振興施設内トイレ給水のためのポンプ、その他 PFI 事業者の提案による一時避難場所とするスペース等の災害対応に必要な施設に対し、3 日間程度稼動を維持できる非常用電源装置設備を設置すること。

（イ）スマートフォン等の情報通信機器の充電にも対応できるようにすること。

エ 電話設備

（ア） 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。

（イ）ダイヤルイン方式とすること。

オ 情報通信設備

（ア）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。

（イ）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、セキュリテイに配慮して決定すること。

（ウ）施設利用者の利便性向上に配慮し、建物周辺や緑地等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。

（エ）Wi-Fi 設備等は、熊谷市情報セキュリティ対策基準における情報処理システムに該当するため、導入検討に際し、本市総合政策部デジタル推進課へ事前に協議を行うこと。

カ 配電線路・通信線路設備

電力・電話回線の引込み及び外構に供する配管配線を設置すること。

キ コンセント設備

（ア）建築設備設計基準（※）及び施設の用途に応じて必要となるコンセント数を設置すること。

※国土交通省官庁営繕部及び地方整備局等が官庁施設の営繕を実施するための基準として制定したもの。

（イ）共用部分は、清掃等に支障のないよう適切な箇所に設置すること。

（ウ）外構部（建物外壁部も含む）には、維持管理上必要な電源を適切に確保すること。

（エ）イベント広場及び屋根付きイベント広場でのイベントの開催時等に使用することができる屋外コンセントを設置すること。

ク 放送設備

（ア）施設内の連絡、呼び出し、BGM 用として放送設備を設けること。

（イ）事務室より全館及び各施設単位、各諸室単位での放送を可能とする設備とすること。

（ウ）消防法等関係法規に基づき非常放送設備を設置すること。

ケ 緊急通報設備

多機能トイレに、施設利用者の異常事態の発生を外部に知らせるための設備を現地及び事務所に設け、迅速な対応が取れるようにすること。

コ 警備設備

（ア）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。

（イ）無人警備に応じた設備（機械警備等）を設置すること。

（ウ）建造物侵入や火災などの異常発生に関する情報が、警備会社に通報され、迅速に対応できるような契約とすること。

(3) 機械設備

ア 空調設備

（ア） 各諸室にて操作できるものとするが､事務室においても一括管理ができるようにすること。
（イ）省エネルギー、環境負荷低減に配慮した空調方式の採用に積極的に取り組むこと。

イ 換気設備

（ア）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。
（イ） 各諸室にて操作できるものとするが、事務室においても一括管理ができるようにすること。

ウ 排煙設備

建築基準法に基づき設置すること。

エ 排水設備

（ア）敷地内排水方式は雨水・汚水分流式とすること。
（イ） 汚水の排水先は本市が新設予定の公共下水道管とする。なお、本市上下水道部下水道課と協議等を行うこと。
（ウ） 雨水の放流先は調整池を介して、本市管理の排水路とする。なお、必要に応じて、河川管理者である本市建設部河川課と協議等を行うこと。
（エ）十分な臭気対策を行うこと。

オ 給湯設備

（ア） 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。
（イ）給湯方式は、湯の用途、使用量を考慮し選定すること。
（ウ）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。

カ 消火設備等

消防法等関係法規に基づき設置すること。

キ 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

(1) 整地

ア 道の駅の地盤高は、令和 2 年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」基本設計業務委託の内容を基にすること。
イ 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。
ウ 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

ア 雨水を十分に処理する能力のある排水溝又は暗渠を設けること。

イ 排水先は調整池を介し本市管理の排水路とする。なお、必要に応じて、河川管理者である本市建設部河川課と協議等を行うこと。

(3) 植栽

ア 施設と調和する緑化に努め、環境及び景観の向上を図ること。

イ 樹種については、周辺環境に調和するものとし、景観や通行者等の安全、将来的な維持管理のしやすさに配慮した樹種を選定すること。

(4) 電気設備（外灯）

ア 道の駅内において、適宜外灯を設置すること。

イ 交通の円滑化や事故を防止するため、適切な照度を確保すること。

ウ 外灯は自動点灯及びタイマー点灯が可能な方式とすること。

エ 外灯の設置に当たっては、周辺農地の作物への光害を生じさせることのないよう配慮すること。

(5) 安全施設

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

ア 施設案内のためのサインを適宜設置すること。

イ 安全性に配慮した素材、形状とするとともに、設置位置についても通行者等の安全に配慮した位置とすること。

ウ 周辺環境・景観に調和したデザインとすること。

エ 日本語での表記を基本とするが、外国人等の利用を考慮し、案内・サイン等の主要部分には英語を併記すること。

オ 案内板・サイン等に使用するピクトグラム記号は、「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）を参考とすること。

カ 施設の主要箇所に視覚障害者や聴覚障害者等に配慮した文字情報や、必要に応じて音声による案内設備を設置すること。

(7) 敷地内舗装

ア 歩行者通路は、雨天時にも滑りにくい仕様とすること。

イ 歩行者通路に水溜りなどができないよう、適切な排水処理を施すこと。

ウ 周辺環境に調和した素材・デザインとすること。

エ 駐車場の舗装の組成は、令和２年度に本市が実施した（仮称）道の駅「くまがや」基本設計業務委託の内容を基にすること。

オ 駐車場、車道、歩行者通路について識別しやすい仕様とすること。また、視覚障がい者に配慮し、点字ブロックを適切に設置すること。

(8) その他

業務に必要な駐車スペース、搬入口を設けること。

8 法令手続支援業務に関する要求水準

(1) PFI 事業者は、業務実施にあたり必要となる各種法令手続について、各関係団体と調整の上、調査・申請・届出・協議等を実施すること。

(2) 各種法令手続等に係る費用は本事業の事業費に含めること。

9 留意事項

(1) 関係機関との協議

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

イ 関係機関等との協議では、本市は 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、本市へ定期的に状況報告を行い、事業スケジュールに支障がないよう協議を行いながら業務を進めること。

第 5 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、1 級建築士などの必要な資格を有する担当技術者を配置すること。

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。

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) 建設業務・工事監理業務共通の要求水準

ア 着工前の要求水準

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

（イ） 着工予定日までに、品質計画、施工の具体的な計画を定めた施工計画書（工事実施工程表、建設業法に基づく施工体制台帳に係る書類及び施工体制図、要求水準確認計画書、その他施工計画において必要な事項等）を本市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市に提出すること。

（ウ）工事に着手する場合は、着工届を提出し本市の承諾を得ること。

イ 施工中の要求水準

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

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

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

（エ）本市は、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。

ウ 完了時の要求水準

（ア）PFI 事業者は、自己の責任及び費用において、施設の完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。本市は、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。

（イ）PFI 事業者は、完成届を本市に提出し、本市の立会いの下で完成確認を実施すること。

（ウ）本市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、本市は、PFI 事業者に対し是正又は改善を求めることができるものとする。その場合、PFI 事業者は、是正又は改善を行うこと。なお、当該是正又は改善にかかる費用は、PFI 事業者が負担すること。

（エ）PFI 事業者は、本市から施設の完成確認通知を受領した後、施設の所有権を本市に移転する手続を行い、本市に施設を引き渡すこと。

(2) 建設業務の要求水準

ア 建設工事

（ア）関連法令等を遵守すること。

（イ）埼玉県建築工事実務要覧及び埼玉県土木工事実務要覧に基づくこと。

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

（エ）PFI 事業者は、「建築」、「設備」、「土木・外構」の区分ごとに出来高比率を記入した工事実施工程表を作成し本市に提出すること。なお、区分ごとに月間工程表を作成し、前月末日までに本市に提出すること。

（オ）PFI 事業者は、出来高による進捗状況報告書及び要求水準確認記録を毎月月末に本市に提出すること。

（カ）PFI 事業者は、工事現場に工事記録を常備すること。

イ 使用材料の詳細に係る確認

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

ウ 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。

エ 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、竣工後に本市に提出すること。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、本市が指示する。

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

オ 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、本市に提出すること。

カ 施工写真

（ア）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、本市が指示する。なお、撮影した写真は、本市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、あらかじめ本市の承諾を得た場合は、この限りでない。
（イ）着工前、施工中及び完成時の写真を本市の承諾なく、公表すること。
（ウ） 着工前、施工中及び完成時の写真を本市の承諾なく、他人に閲覧、複写又は譲渡すること。

キ 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。

ク 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)工事監理の要求水準

ア PFI 事業者は、建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者を配置すること。本市が必要があると認め、立ち入り検査を行う場合は、工事監理者が立ち会うこと。

イ 工事監理業務の内容は「(旧) 四会連合協定 建築設計･監理等業務委託契約書」に示される業務とし、建築工事監理業務委託仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部令和 3 年改定)、工事監理ガイドライン（国土交通省）に準拠して実施すること。

ウ 工事監理業務責任者は、工事監理報告書を作成し、毎月月末に本市に対し状況報告を行うこと。また、本市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

(1) 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市に報告すること。

(2) 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。

(3) 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、工事の施工時間は、原則として午前 9 時から午後 5 時までの間とすること。道路の交通規制等との関係上、やむを得ず前記以外の期間又は時間に実施する場合には、事前に本市と協議すること。

(4) 本市と 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 6 章 開業準備に関する要求水準

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 年前を目途に本市へ提出すること。

(1) 開業準備業務

(2) 広報・開業記念行事等実施業務

(3) 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 10 年 1 月～令和 10 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

ア 開業準備業務（各種マニュアルの整備等）

イ 広報・開業記念行事等実施業務

ウ 開業準備期間中の本施設の維持管理業務

(2) 開業準備業務に係る計画書・要求水準確認記録の提出

ア 開業準備業務計画書の作成・提出

（ア）PFI 事業者は、本書及び提案内容に基づき、開業準備業務計画書（案）を作成し、本市に提出し承諾を得ること。

（イ）開業準備業務計画書（案）は、開業予定年月日の 1 年前までに提出すること。

（ウ） 開業準備業務計画書（案）は、業務実施体制、開業準備業務の実施内容のほか、開業までの準備が円滑に進むよう実施行程、項目、手順等を記載すること。

イ 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 日までに本市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

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

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

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

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

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

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

ウ 各種マニュアルを変更する場合は、本市と協議を行い承諾を得ること。

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

オ 従業員の就業規則及び服務規程を定め、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

ア ホームページの開設

（ア）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。

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

（ウ） 記載内容やデザインは PFI 事業者の提案によるものとし、開業の 6 か月前までにホームページの内容を本市に提出すること。

イ パンフレット・ポスター等広告媒体作成

【パンフレット・ポスター】

（ア）開業の 2 か月前までにパンフレットを作成すること。

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

（ウ） 記載内容やデザインは PFI 事業者の提案によるものとし、開業の 4 か月前までにパンフレット・ポスターの内容を本市に提出すること。

（エ） ポスターは、開業までに市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市と協議して決定すること。

【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。

ウ 開業記念行事等の実施

（ア） PFI 事業者は、本市が実施する市民や本市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 か月前までに本市に開業記念行事及び内覧会の業務計画書を提出し、本市の承諾を得ること。

（イ）開業記念行事及び内覧会等の招待者の選定は、本市と協議すること。

（ウ）PFI 事業者が開業記念行事等に招待する者に対する費用は PFI 事業者が自ら費用を負担すること。なお、本市が招待する関係者（国道管理者、埼玉県その他関係者等）の費用については PFI 事業者が負担する必要はない。

（エ）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

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

第 7 章 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。

また、維持管理業務は、以下に配慮して実施すること。

(1) 施設の効率的な維持管理に努めること。

(2) 各施設は安全、快適かつ衛生的な状態を維持すること。

(3) 予防保全を基本とし、施設や設備の長寿命化を図ること。

(4) 省エネルギー、省資源に努めること。

(5) ライフサイクルコストの削減に努めること。

(6) 施設利用者からクレームや要望等を受けた場合は、迅速かつ誠意をもって対応すること。

2 維持管理業務の期間

開業日から令和 25 年 3 月 31 日（約 15 年間）

3 維持管理業務の実施体制

(1) 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。

(2) 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市の承諾を得ること。業務担当者を変更する場合についても同様とする。

(3) 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。

(4) 維持管理業務責任者及び業務担当者は、本市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) 維持管理業務の区分

本書に基づき、維持管理業務を実施すること。具体的には、以下の業務を実施すること。

ア 建物等保守管理業務

イ 設備保守管理業務

ウ 外構保守管理業務

エ 清掃業務

オ 植栽管理業務

カ 什器・備品管理業務

キ 図面・記録等管理業務

ク 防災備蓄用倉庫管理業務

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

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

(2) 維持管理業務に係る計画書、報告書の提出

ア 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 か月前までに本市に提出し承諾を得ること。

また、以下の場合には本市に確認の上、維持管理業務計画書の修正を行い、本市に提出し承諾を得ること。

（ア）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。

（イ）本市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。

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：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

イ 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市に提出すること。

報告書	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

(3) その他（災害発生時の維持管理業務）

災害発生時の維持管理業務の遂行に当たっての基本条件は、以下のとおりである。

ア 災害等の発生が予測される場合、施設の被害が最小となるよう事前に予防措置を行うこと。

イ 災害が発生した場合、PFI 事業者は安全を確認した上で、直ちに本施設の点検を実施し、被害状況等を速やかに本市へ報告すること。

ウ 本施設が被災した場合は、被害の拡大防止及びその復旧に努めること。

エ 災害が発生し、一時避難を目的とする来訪者がいた場合は、受入れを行うこと。

オ PFI 事業者は、本施設における一時避難者の受入れに際して可能な限りの協力（以下「災害時協力」という。）を行うこと。災害時協力の詳細は、第 8 章運営業務に関する要求水準の総務業務に関する要求水準に示す。

カ 本市又は関係機関が、本施設において災害復旧等の活動（以下「災害対応活動」という。）を行う場合は、本市の指示に従うこと。災害対応活動の詳細は、第 8 章運営業務に関する要求水準の総務業務に関する要求水準に示す。

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、本市は 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市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

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。

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

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。

項目	業務内容	要求水準
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。	・各設備の運転中、操作又は使用中及び点検作業中に不具合や障害となりうるものを確認した場合は、除去等の適切な対応をとること。 ・点検により、設備が正常に機能しない、又は機能しなくなることが明らかになった場合は、正常に機能するよう適切な対応をとること。 ・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。
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

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

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。

項目	業務内容	要求水準
		・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農薬等を散布する場合は、周辺への飛散により健康被害や農地への影響を及ぼすことがないよう、最大限配慮して散布すること。また、使用する農薬は、法令に準拠し、適切に管理すること。
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

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、

項目	業務内容	要求水準
		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

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

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・点検記録等は本市に引き渡すこと。	・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、本市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

項目	業務内容	要求水準
防災備蓄用倉庫管理業務	災害発生時に道路利用者が一時避難することを想定し、本市が準備する毛布や簡易食料、飲料水等の備蓄品を、災害発生時に本市の職員がすぐに利用できるように管理する。 PFI 事業者から備蓄品の提案がある場合は、本市と事前に協議し、承諾を得ることで、当該備蓄品を防災倉庫に保管することができる。	・備蓄品の状態、数量等を定期的に確認し、適切に管理すること。 ・備蓄品は常に整理整頓し、災害発生時には、本市の指示に従い速やかに施設利用者等へ提供できるよう管理すること。 ・防災倉庫は、定期的に清掃し、清潔な状態を保つこと。 ・備蓄品は、定期的に状態を確認し、紛失や損傷等の問題が発生した場合は、速やかに本市に連絡すること。 ・簡易食料、飲料水等、賞味期限があるものは、賞味期限日が到来する年度の前年度の4月までに、本市に連絡すること。

第 8 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、熊谷流の農業・食文化を核としたサービスの提供などを本書に示す要求水準を満たすように運営業務を行うこと。

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

2 運営業務の期間

開業日から令和 25 年 3 月 31 日（約 15 年間）

3 運営業務の実施体制

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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 又は運営業務担当企業が直接雇用する正社員とすること。

(4) 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市の承諾を得ること。業務担当者を変更する場合についても同様とする。

(5) 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市の承諾を得ること。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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 各業務担当者及び運営業務に携わる従業員は、市民を優先して雇用するよう努めること。

(9) 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。

(10) 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電話通訳サービス、小型音声翻訳機又はタブレット端末等の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

ア 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市と PFI 事業者で協議し、決定するものとする。

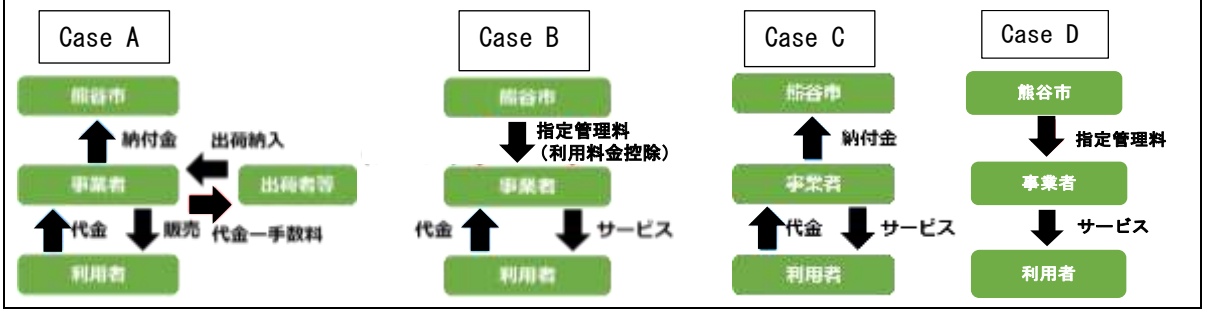
イ 災害等、PFI 事業者の責めに帰すことができない正当な理由により開館できない場合は、本市と協議の上、対応を決定すること。

区分		施設	年間の開館日	開館時間
屋内	休憩施設	トイレ	365 日	24 時間
		ベビーコーナー		
		休憩所、情報提供コーナー		
	地域振興施設	地域振興施設内 トイレ	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
		農水産物等直売所・加工品販売所		
		飲食施設		
		農産物加工・流通施設		
		観光総合案内窓口		
		屋内交流スペース		
		屋内遊び場		
		ベビーコーナー		
		多目的室兼調理室		
		事務室等		
屋外	休憩施設	駐車場 屋根付き 優先駐車スペース	365 日	24 時間
	地域振興施設	駐車場 屋根付き 優先駐車スペース	365 日	24 時間
		体験農園	詳細は提案による	詳細は提案による
		屋外遊び場、 水遊び場	詳細は提案による	詳細は提案による
		屋外イベント広場 屋根付き広場	詳細は提案による	詳細は提案による
		緑地（調整池の緑化面積含む）	詳細は提案による	詳細は提案による
		調整池	底面利用の場合、詳細は提案による	底面利用の場合、詳細は提案による
		従業員駐車場	365 日	24 時間
		暑さ対策設備	詳細は提案による	詳細は提案による
		バス停・ 待合スペース	―	―
防災施設		防災備蓄用倉庫	―	―
―		提案施設	詳細は提案による	詳細は提案による

(2) 運営パターン

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

スキーム図



区分		施設	PFI事業者の収入			市への支払い	スキーム図
			サービス対価	利用料金収入	事業での収入	納付金	
屋内	休憩施設	トイレ	○	—	—	—	Case D
		ベビーコーナー	○	—	—	—	Case D
		休憩所、情報提供コーナー	○	—	—	—	Case D
	地域振興施設	地域振興施設内トイレ	○	—	—	—	Case D
		農水産物等直売所・加工品販売所	—	—	○	○※3	Case A
		飲食施設	—	—	○	○※3	Case C
		農産物加工・流通施設	—	—	○	○※3	Case C
		観光総合案内窓口	○	—	—	—	Case D
		屋内交流スペース	○	—	—	—	Case D
		屋内遊び場	○※4	○※2	—	○※2	Case B
		ベビーコーナー	○	—	—	—	Case D
		多目的室兼調理室	○	○	—	○※2	Case B
		事務室等	○	—	—	—	Case D
屋外	休憩施設	駐車場	○	—	—	—	Case D
		屋根付き優先駐車スペース	○	—	—	—	Case D
	地域振興施設	駐車場	○	—	—	—	Case D
		屋根付き優先駐車スペース	○	—	—	—	Case D
		体験農園	○	○	—	○※2	Case B
		屋外遊び場、水遊び場	○	—	—	—	Case D
		屋外イベント広場屋根付き広場	○	○	—	○※2	Case B
		緑地(調整池の緑化面積含む)	○	○※1	—	○※2	Case B
		調整池	○	○※1	—	○※2	Case B

区分		施設	PFI事業者の収入			市への支払い	スキーム図
			サービス対価	利用料金収入	事業での収入	納付金	
		従業員駐車場	○	―	―	―	Case D
		暑さ対策設備	○	―	―	―	Case D
		バス停・待合スペース	○	―	―	―	Case D
防災施設		防災備蓄用倉庫	○	―	―	―	Case D
―		提案施設	―	―	○※2	○※3	Case C

※1 収入の有無はPFI事業者の提案による。
※2 PFI事業者の提案による。
※3 (4) 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。
※4 人件費及び施設修繕費は除く。

(3) 施設利用料金

本施設の入場料は無料とすること。なお、公共施設において利用料金の収受を行う場合は、本市が 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できる「利用料金制度」を導入する予定である。

利用料金制度を導入する施設及び当該利用料金は、要求水準に示すとおりとする予定であるが、地域連携機能の施設運営における販売手数料の設定とのバランス等も考慮すべきものであることから、屋外イベント広場・屋根付き広場と緑地、体験農園、調整池における収受する利用料金の設定（市内・市外、個人・法人、営利・非営利等の利用者区分や屋根の有無、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)、また多目的室兼調理室と屋内遊び場における利用料金の設定（市内・市外、大人・子どもの設定）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、あらかじめ本市の承認を得ること。なお、本市は、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。

<table>
<tr><th colspan="2">区分</th><th>施設</th><th>利用料金の上限※1</th><th>利用単位</th><th>備考</th></tr>
<tr><td rowspan="2">屋内</td><td rowspan="2">地域振興施設</td><td>屋内遊び場</td><td>提案による※3</td><td>1 回あたり</td><td>利用時間は PFI 事業者の提案とする</td></tr>
<tr><td>多目的室兼調理室</td><td>提案による※2</td><td>1 回あたり</td><td>利用時間は PFI 事業者の提案とする</td></tr>
<tr><td rowspan="5">屋外</td><td rowspan="5">地域振興施設</td><td>体験農園</td><td>提案による※2</td><td>1 回あたり</td><td>―</td></tr>
<tr><td>屋外イベント広場</td><td rowspan="2">提案による※2</td><td rowspan="2">面積あたり</td><td rowspan="2">利用時間は PFI 事業者の提案とする</td></tr>
<tr><td>屋根付き広場</td></tr>
<tr><td>緑地(調整池の緑化面積含む)</td><td colspan="2">提案による※3</td><td>―</td></tr>
<tr><td>調整池</td><td colspan="2">提案による※3</td><td>―</td></tr>
</table>

※1 当該利用料金の設定については、上記表を上限とする。

※2 多目的室兼調理室及び体験農園、屋外イベント広場、屋根付き広場の利用料金は、PFI 事業者の提案によるものとするが、市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 利用料金の有無は、PFI 事業者の提案内容による。

(4) 販売手数料及び納付金

販売する品目区分、PFI 事業者の収入となる販売手数料及び市の収入となる納付金は次表に示す範囲以内で PFI 事業者の提案とする。

なお、本表は、農水産物等直売所・加工品販売所及び飲食施設、農産物加工・流通施設並びに提案施設において適用する。

品目区分	販売手数料	納付金		
		総売上 2 億円以下（固定制）	総売上 2 億円超	
			売上の固定部分	変動部分（総売上 2 億円超過分）
a. 市内及び県内産の生鮮品、「農産物ブランド化推進事業」により認証又は認定を受けた生鮮品	売上の 20％以内	売上げの 2％以上（固定）	売上げの 2％以上（固定）	・総売上 2 億円超 3 億円以下＝売上の 1.5%以上 ・総売上 3 億円超 4 億円以下＝売上の 1.0%以上 ・総売上 4 億円超＝売上の 0.5%以上
b. 上記 a 以外の生鮮品	売上の 20％以内	売上げの 3％以上（固定）	売上げの 3％以上（固定）	・総売上 2 億円超 3 億円以下＝売上の 2.5%以上 ・総売上 3 億円超 4 億円以下＝売上の 2.0%以上 ・総売上 4 億円超 5 億円以下＝売上の 1.5%以上 ・総売上 5 億円超 6 億円以下＝売上の 1.0%以上 ・総売上 6 億円超＝売上の 0.5%以上
c. 市内及び県内産の加工品、工芸品、「農産物ブランド化推進事業」により認証又は認定を受けた生鮮品を加工した加工品、工芸品	売上の 25％以内	売上げの 2％以上（固定）	売上げの 2％以上（固定）	・総売上 2 億円超 3 億円以下＝売上の 1.5%以上 ・総売上 3 億円超 4 億円以下＝売上の 1.0%以上 ・総売上 4 億円超＝売上の 0.5%以上
d. 上記 c 以外の加工品、工芸品	売上の 25％以内	売上げの 3％以上（固定）	売上げの 3％以上（固定）	・総売上 2 億円超 3 億円以下＝売上の 2.5%以上 ・総売上 3 億円超 4 億円以下＝売上の 2.0%以上 ・総売上 4 億円超 5 億円以下＝売上の 1.5%以上 ・総売上 5 億円超 6 億円以下＝売上の 1.0%以上 ・総売上 6 億円超＝売上の 0.5%以上
e. abcd 以外の PFI 事業者の仕入れ品	―	売上げの 3％以上（固定）	売上げの 3％以上（固定）	・総売上 2 億円超 3 億円以下＝売上の 2.5%以上 ・総売上 3 億円超 4 億円以下＝売上の 2.0%以上 ・総売上 4 億円超 5 億円以下＝売上の 1.5%以上 ・総売上 5 億円超 6 億円以下＝売上の 1.0%以上 ・総売上 6 億円超＝売上の 0.5%以上
f. 市内及び県内産の生鮮品・加工品が使われている飲食メニュー※	―	売上げの 3％以上（固定）	売上げの 3％以上（固定）	・総売上 2 億円超 3 億円以下＝売上の 2.5%以上 ・総売上 3 億円超 4 億円以下＝売上の 2.0%以上 ・総売上 4 億円超 5 億円以下＝売上の 1.5%以上 ・総売上 5 億円超 6 億円以下＝売上の 1.0%以上 ・総売上 6 億円超＝売上の 0.5%以上

品目区分	販売手数料	納付金		
		総売上2億円以下（固定制）	総売上2億円超	
			売上の固定部分	変動部分（総売上2億円超過分）
g.上記f以外の飲食メニュー	―	売上げの5%以上（固定）	売上げの5％以上（固定）	・総売上2億円超3億円以下＝売上の4.5%以上 ・総売上3億円超4億円以下＝売上の4.0%以上 ・総売上4億円超5億円以下＝売上の3.5%以上 ・総売上5億円超6億円以下＝売上の3.0% ・総売上6億円超7億円以下＝売上の2.5% ・総売上7億円超8億円以下＝売上の2.0% ・総売上8億円超9億円以下＝売上の1.5% ・総売上9億円超10億円以下＝売上の1.0% ・総売上10億円超＝売上の0.5%以上
h.提案施設	―	土地の貸付料（固定費）として、300円／㎡・月以上にてPFI事業者が提案した額を市に支払うものとする。 また、納付金は、売上の1%以上にてPFI事業者の提案とする。		

※調味料を除く1種以上の市内及び県内産の生鮮品・加工品が使われていること。

(5) サービス対価

市は、P43に示す「運営パターンCase B、Case D」の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、市が支払うサービス対価は、「運営パターンCase B、Case D」で運営する全施設の維持管理・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。

(6) 許可事業による使用料

各施設を本来の目的以外で使用する場合は、当該スペース部分については行政財産の目的外使用許可による許可事業とする。

なお使用料については、熊谷市行政財産の使用料に関する条例に基づき算出した額を市に納付すること。

(7) 運営業務の区分

PFI事業者は、以下に示す運営業務を実施すること。

ア 運営マネジメント業務
イ 総務業務
ウ 広報業務
エ 安全管理・警備業務
オ 財務管理業務
カ 関係者協議会開催業務
キ 休憩施設運営業務
ク 地域振興施設運営業務
ケ 提案事業運営業務

(8) 運営業務に係る計画書、報告書の提出

ア 運営業務計画書

PFI 事業者は、提案書等に基づき、表 1 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 か月前までに本市に提出し承諾を得ること。

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

（ア）運営業務計画書の提出後、記載内容に変更があった場合。

（イ）本市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1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：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：毎当該年度の開始前まで ・記載項目：・当該年度の運営業務の実施時期及び内容 ・その他当該年度運営業務計画上必要な事項
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

イ 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、表 2 の項目を含む運営業務報告書を作成し、本市に提出し確認を受けること。提出とあわせて、本市と月次運営業務報告を行うこと。

表2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。

(9) その他

ア 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、本市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。

イ 関東「道の駅」連絡会

PFI 事業者は、一般社団法人 関東地域づくり協会が設置する関東「道の駅」連絡会へ参加し、活動すること。

（ア） 運営業務責任者は、関東「道の駅」連絡会の会議に出席し、連絡会の活動に協力すること。

（イ）関東「道の駅」連絡会における本市と PFI 事業者の役割分担については、本市と協議すること。

（ウ） 関東「道の駅」連絡会で決定した事項が運営に影響を及ぼす場合には、本市と協議すること。

（エ）関東「道の駅」連絡会の会費は、本事業の事業費で負担する。

ウ 市内各種関係団体

PFI 事業者が、市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市にする場合、又は、市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、本市と協議すること。

エ 関係機関などとの防災協定

本施設は、「防災道の駅」へ選定されることを前提とした整備を行うため、PFI 事業者は「防災道の駅の選定要件」における運営上必要な協力を行うこと。

なお、この他の本施設に関連して本市と関係機関などが防災協定を結ぶ場合についても、内容を協議した上で協力すること。

オ 災害発生時の対応

（ア）防災備蓄用倉庫

a PFI 事業者は、防災備蓄用倉庫に備蓄している毛布や簡易食料、飲料水等をすぐに提供又は利用できるように、本市の指示に基づき、開錠や備蓄品の移動等の協力を行う。

（イ）災害発生時における PFI 事業者の協力

災害発生時における PFI 事業者の協力は、以下のとおりである。

a 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。

b 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。

c PFI 事業者は、一時避難者の受入れに際し、本市と事前協議の上、決定した災害時協力を行うこと。災害時協力の詳細は、総務業務に関する要求水準に示す。

d 本市又は関係機関が、災害対応活動を行う場合は、本市の指示に従うこと。災害対応活動の詳細は、総務業務に関する要求水準に示す。

（ウ）営業損失補償

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。

a 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（又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。

b 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（又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市が補償するが、補償の内容については、本市と PFI 事業者が協議の上、決定する。

c 本市は、災害対応活動による営業損失額を補償する。補償は、災害発生日又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、本市と PFI 事業者が協議の上、決定する。

d 前項の収益施設が営業不能となる日数が、災害発生日又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 事業者が本市へ支払う金額の減免等について本市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、本市は PFI 事業者が積極的に創意工夫を発揮し、市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

ア 運営マネジメント業務担当者は、常に運営業務実施に関する状況、問題点及び課題を把握し、必要に応じて各業務担当者間の調整等、問題点及び課題の解消に向けた対応を行うこと。

イ 運営マネジメント業務担当者は、要求水準及びPFI事業者の提案を実現するための運営業務計画書を作成し、本市へ提出すること。また、運営業務のモニタリングを実施し、その結果を含む運営業務報告書を作成し、本市へ提出すること。

ウ 本市と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) 総務業務

ア 利用者アンケート調査

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

イ クレーム・事故対応

（ア）PFI事業者は、想定されるクレーム内容と適切な対処についてのマニュアルを作成し、従業員に配布するとともに理解の徹底を図ること。

（イ）クレームに対しては迅速かつ適切に対応すること。対応した結果を記録（日時、内容、対応状況、再発の防止措置、その他報告が必要な内容）し、本市に報告すること。

（ウ）PFI事業者の運営業務の範囲外での事故や苦情等を受けた場合は、本市に速やかに報告し対応について協議すること。

ウ 災害発生時の対応

（ア）災害時協力

a 災害時協力は、PFI事業者の費用負担において行うことを前提とし、その内容はPFI事業者の提案に基づき、本市との事前協議を経て決定する。なお、事前協議にて決定した災害時協力の内容を超える対応費用及び災害発生日から4日目以降の一時避難受入れに係る対応費用は、本市とPFI事業者の協議により決定した費用を本市が負担する。

b 本施設の一時避難者の受入れによる施設や設備の破損、汚れ等に対する補修・修繕等については、本市がその費用を負担する。なお、PFI事業者が責任を負うべき合理的な理由がある場合には、PFI事業者がその費用を負担すること。

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

（イ）本市又は関係団体による災害対応活動への協力

a 災害時には、本市又は関係機関（国や県、警察、消防、自衛隊等を含む）が、本施設において災害対応活動を行う場合がある。この場合、PFI事業者は本市の指示に従い、必要

な協力（施設からの退去を含む）を行うこと。

b 上記のほか、災害の規模・内容によっては、公共施設として運営業務の全部又は一部の実施が制限され、施設の運営が本市に移管される場合があることを理解し、本市に協力すること。

エ 従業員の教育及び研修

（ア） 施設利用者に対して不快な印象を与えないよう、従業員の服装、態度及び言動、ソーシャルネットワークサービス等による情報発信等に十分留意し、施設利用者の満足度及び質の高いサービスを提供するため、応対マニュアル等を作成し、従業員の適切な教育及び研修を行うこと。実施した内容は本市に報告すること。

（イ） 業務従事中は名札等を必ず身につけ、施設利用者に従業員であることが判別できるようにすること。

オ 庶務業務、その他必要な関連業務

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

(3) 広報業務

ア イベント開催

（ア）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） イベント開催に当たり、運営業務計画書に記載し、事前に本市に承諾を得ること。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 か月前までに本市に提出し承諾を得ること。

（ウ）イベントを告知して集客に努めること。

（エ） 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。

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

イ 見学受付・問合せ対応

（ア）本施設への問合せ、見学等に対して、迅速かつ適切に対応すること。

（イ）市内小中学校の社会科見学や市内中学校の中学生職場体験活動等への協力を行うこと。

（ウ） 問合せ、見学等は、記録（問合せの行政機関名、企業名、問合せ日時、問合せ内容、見学日時、見学内容、その他報告が必要な内容）を本市に報告すること。

ウ 情報発信

（ア） 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。

（イ） 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、本市の承諾を得ること。
（ウ） 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。
（エ） ホームページは、運営期間途中、本市と協議の上で必要に応じてリニューアルを行うこと。
（オ） 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。
（カ） パンフレット・ポスター等広告媒体は、運営期間途中、本市と協議の上で必要に応じてリニューアルを行うこと。
（キ） 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。

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

(4) 安全管理・警備業務

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

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

(5) 財務管理業務

ア PFI 事業者は、その財務状況を本市に報告するため、必要な資料の作成、経費管理、備品管理等を行うこと。

イ PFI 事業者は、各事業年度最終日より 2 か月以内に、公認会計士又は監査法人による監査を受けた会社法第 435 条第 2 項に定める各事業年度に係る計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書を本市に提出すること。本市は当該監査報告及び事業報告を公開できるものとする。

ウ PFI 事業者は、事業期間満了に至るまで、半期に係る財務書類を作成し、作成後速やかに、本市に提出すること。

エ PFI 事業者は、本市が要求した際は、遅滞なくその財務状況を本市に報告すること。

(6) 関係者協議会開催業務

ア 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、本市及び PFI 事業者又は本市が認めた機関等で構成する関係者協議会を設置し事務局を務め運営すること。

イ 関係者協議会の開催は、必要に応じて若しくは本市又は関係者協議会会員からの開催要請がある場合には、速やかに開催すること。

(7) 休憩施設運営業務

以下の施設は、国が整備を行う施設となる。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。

ア 駐車場（国整備分）

（ア） 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。

（イ） 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。

（ウ）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。

イ 休憩所・情報提供コーナー

（ア） 地域情報発信施設は、「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。

（イ） 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、大型ディスプレイや 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を提供すること。

（ウ） 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。

(8) 地域振興施設運営業務

ア 農水産物等直売所・加工品販売所

（ア）季節ごとの旬の農水産物を多く揃えること。

（イ）市内及び県内産を中心とした農水産物を販売すること。

（ウ） 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。

（エ） 本市の「農産物ブランド化推進事業」により認証又は認定を受けたものに対し、優先的に販売スペースの提供を行うこと。

（オ）市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。

（カ）精肉や肉加工品などの販売を行うこと。

（キ）鮮魚や魚加工品などの販売を行うこと。

（ク）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。

（ケ）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。

（コ）五家宝などの市内の名産品の販売に努めること

（サ）県内の名産品及び全国の物産品の販売に努めること。

（シ）地元農家等からの集荷を優先するよう努めること。

イ 飲食施設

（ア） 飲食施設は、フードコート、レストラン、カフェ等とし、市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。

（イ） （仮称）道の駅「くまがや」基本計画や整備計画等で示した熊谷流の農業・食文化を参考に日本を代表する“食”のテーマパークの形成に資する食事の提供に努めること。

（ウ） 市内及び県内事業者の様々な小麦（うどん、ラーメン、パン）の味を楽しめるよう、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。

（エ） 市内事業者と連携して、ご当地グルメの開発を行い、飲食施設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、市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。

（オ） 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提案すること。

（カ）市内事業者の出店についても可能な限り配慮すること。

ウ 農産物加工・流通施設

（ア）農業者、食品加工者及び流通販売者（直売所等）の連携等により 6 次産業化を推進すること。

（イ） うどん、パンなどの製造や市内銘菓の製造など、道の駅から食を発信することに努めること。

（ウ） 様々な加工品等の製造過程を施設利用者が見ることができるようにする等、食を身近に感じてもらうような運営を心がけること。

エ 体験農園

（ア） 来訪者に収穫体験等の農業体験を提供し、集客を図ることのできる体験農園の運営（体験サービスの利用受付、利用対価収受等）を行うこと。ただし、採算性やニーズから計画敷地内に設置が困難な場合、周辺農家との連携など計画敷地内への設置に替わる提案を行うこと。

（イ）利用対価は、事前に本市と協議し決定すること。

オ 公衆電話

（ア）24 時間利用可能な公衆電話を地域振興施設敷地内に設置し運営すること。

（イ） 災害発生時には災害優先電話となることを踏まえ、本施設の運営に支障が無いような位置に配置すること。

カ 屋内遊び場

（ア） 市内の子育て世帯はもとより、市外からも行楽の目的地として家族連れが安心して集える屋内遊び場とすること。

（イ）主な利用対象者は乳幼児から 12 歳程度までとする。

（ウ）「食×子ども」の実現に向け、食育や知育の要素を取り入れた遊び場の構築に努めること。

（エ）各年齢の子どもたちが安全に施設を使用できるように運営を行うこと。

（オ） ランニングコストに配慮した運営とし、施設を常時見守るための人員の配置は必須ではない。

キ 屋内交流スペース

（ア） 小規模な販売会やブースの出展、買い物途中の休憩等の利用を想定した運営を行うこと。

（イ） 本市の歴史・文化・地域資源等のパネル展示や、本施設整備に伴い発掘調査を実施した池上遺跡からの出土品等実物資料の展示などについて、企画を検討すること。

ク 多目的室兼調理室

（ア） 多目的室や調理室としてフレキシブルに利用できる多目的室兼調理室の運営を行うこと。

（イ） 小学校などの体験学習や親子参加型の調理体験など“食”にまつわるイベント等の運営を行うこと。

（ウ） 「“食”のテーマパーク」の「農業・食文化を育てる」を実現するような施設運営に努めること。

（エ） 市内及び県内産の食材を使用した料理教室の開催等、飲食施設と相乗して賑わいや収益を創出できるものが望ましい。

ケ 屋外イベント広場(屋根付き広場)

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。

コ 緑地

（ア） 交流の拡大に寄与する魅力的な緑地を提供すること。((例)桜や菜の花など、熊谷を連想させる季節ごとの色とりどりの花。バラ園、芝桜、コキア等、多くの集客を期待できる植物の植栽。緑陰を利用して、夏場でも心地よく過ごせる場所づくり（暑さ対策のミストと組み合わせるなどの工夫する等)。適度に高低差を設け、子どもがわくわく感を持って走り回ることができるような広場。多くの世代の人が歩きたくなるような散歩コースの設置等。）

サ 屋外遊び場・水遊び場

（ア）水遊び場は、衛生管理等を徹底すること。

（イ） 単に噴水を設けるだけでなく、音楽に合わせて噴水に強弱をつけるなどの工夫を入れること。

（ウ） 大型遊具等の賑わいを誘発するような施設を設置するなど国道利用者の目を引く工夫を検討すること。

シ 観光総合案内窓口

（ア） 本市の農業・小麦・歴史・文化の紹介について、チラシの配架、タッチパネルディスプレイを用いた映像による情報発信等を行うこと。また、暑さ対策事業等、本市独自の取組について紹介する場とすること。

（イ）PFI 事業者は、繰り返し訪れたくなるようなコンテンツ、PR 方法等の提案を行うこと。内容については、本市教育委員会と調整を図ること。

（ウ） 市内観光情報等に関するチラシやディスプレイの内容について、熊谷市観光協会と連携を図ること。

（エ） JNTO（独立行政法人 国際観光振興機構）の外国人観光案内所の認定制度において、カテゴリー1 以上の認定を受けること。

ス 駐車場（市整備分）

（ア） 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。

（イ） 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。

（ウ）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。

(9) 防災備蓄用倉庫運営業務

ア 「防災道の駅」選定制度を参考に、必要な整備を行うこと。

イ 災害時に円滑な荷物等の搬出入が可能なように、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に、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。

(10) 提案施設運営業務

ア 施設内容

本市が想定する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。

なお、位置は緑地など地域振興施設とは独立したものでも可能とし、設置場所については市が土地を貸し付けるものとする。詳細については、本市との協議により決定する。

（ア）24 時間営業のコンビニエンスストア
（イ）全国展開しているチェーン店（飲食店、物産販売店など）
（ウ）バーベキュー施設
（エ）入浴施設（シャワーや温泉等）
（オ）郷土資料館などの文化施設
（カ）展望塔
（キ）ドッグラン
（ク）グランピング

イ 要求水準

（ア） 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。
（イ） 「ア施設内容」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。
（ウ）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。
（エ）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を行うこと。
（オ） 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。
（カ）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。
（キ）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。

(11) 自動販売機の管理業務

ア 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。
イ 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。
ウ 本市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。
エ 設置業者からの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し、市は徴収しない。

オ 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 9 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、事業終了時に本市の求める要求水準を満たす状態で、本市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

ア 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、本市と協議を行うこと。

イ 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、本市に提出すること。

(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、報告書にとりてまとめ、事業終了日の 1 年前までに、本市に提出すること。本市は、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、その結果を本市へ報告すること。

(3) 資料等の引継ぎ

ア PFI 事業者は、事業終了時に、本市もしくは本市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、本市に引き渡すこと。

イ 設備・備品等の保守管理に関する資料

ウ 設備・備品等の操作要領

エ 申し送り事項等

オ 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、本市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、本市と PFI 事業者が合意した場合は、当該設備・什器・備品等は本市へ無償譲渡すること。

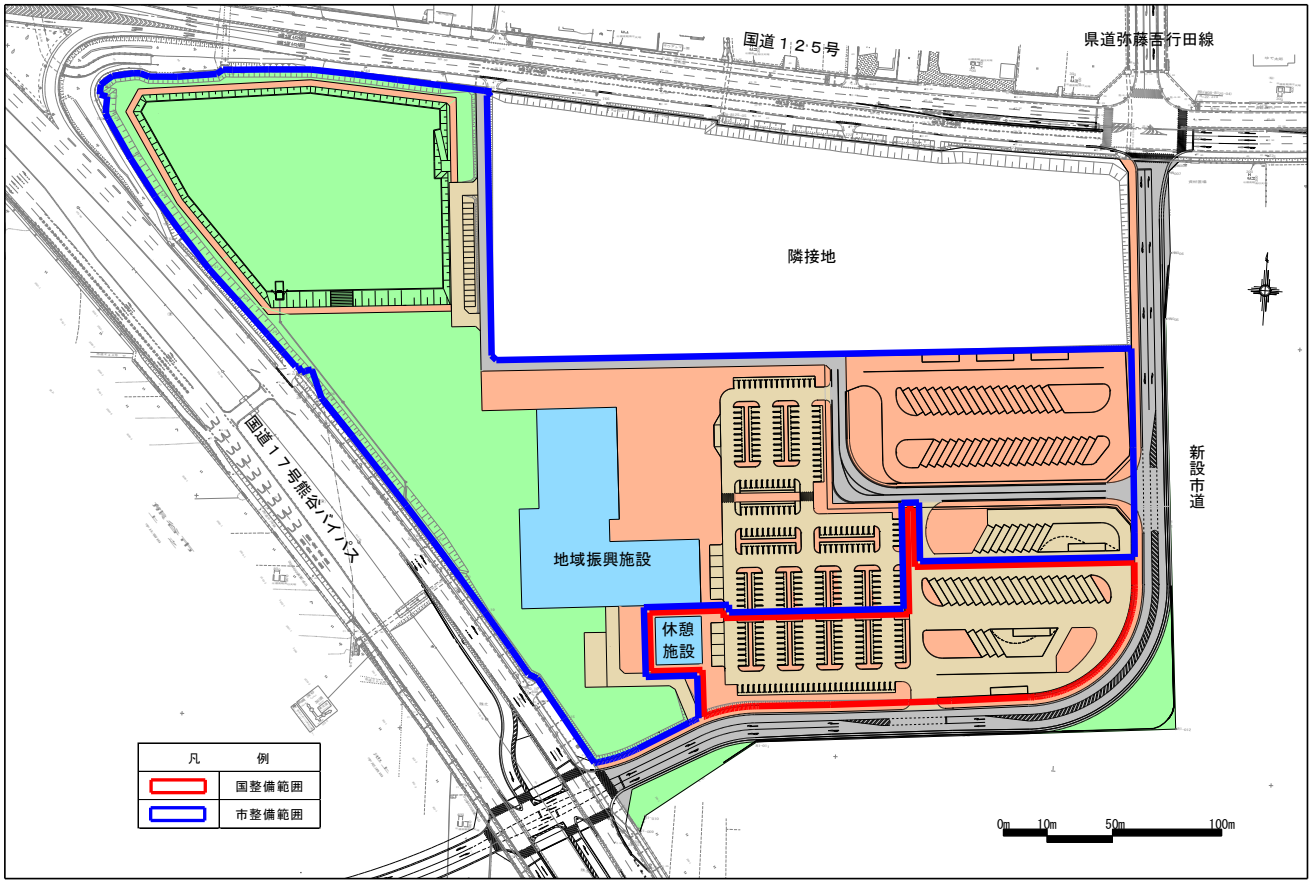
4 その他

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、本市が継続して PFI 事業者に行わせることを希望する場合、又は PFI 事業者が継続して行うことを希望する場合は、本市と PFI 事業者は協議を行う。なお、協議スケジュールについては、別途、本市と PFI 事業者で検討する。

別紙１計画位置図、計画区域図



図：計画位置図



図：計画区域図