

**(仮称) 串本IC 周辺地域活性化施設整備
に関する官民連携事業**

【別添資料 1】

要 求 水 準 書

令和 8 年 8 月
和歌山県串本町

目 次

第 1 重要事項に関する説明	1
1. 本業務要求水準書の位置付け	1
2. 本事業の事業範囲	1
3. 民間事業者に期待する事項	3
4. 遵守すべき法律等	4
5. SPC における契約期間中の体制維持	5
6. 要求水準の変更	5
7. 契約期間終了時の水準	5
第 2 プロジェクトマネジメント業務に関する性能水準	6
1. プロジェクトマネジメント業務の基本方針	6
2. プロジェクトマネジメント業務の内容	6
第 3 企画・設計業務に関する性能水準	7
1. 企画・設計業務の基本方針	7
2. 企画・設計業務の内容	8
第 4 整備業務に関する性能水準	9
1. 整備業務の基本方針	9
2. 整備業務の内容	9
第 5 維持管理業務に関する性能水準	11
1. 維持管理業務に関する基本方針	11
2. 維持管理業務の内容	11
第 6 運営業務に関する性能水準	14
1. 運営業務に関する基本方針	14
2. 運営業務の内容	14
第 7 付帯事業に関する性能水準	15
1. 付帯事業及び自主事業に関する基本方針	15
2. 付帯事業に関する要件	15
3. 付帯事業に関する効果	15
第 8 独立採算による自主事業（民間サービス）に関する制限	16
1. 自主事業に関する基本方針	16
2. 自主事業に要求する制限	16
3. 自主事業に期待する効果	16
第 9 業務要求水準一覧	17

第1 重要事項に関する説明

1. 本業務要求水準書の位置付け

本業務要求水準書（以下、「本書」という。）は、串本町（以下、「町」という。）が「（仮称）串本IC周辺地域活性化施設整備に関する官民連携事業」（以下、「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者に要求する施設の設計・建設・維持管理・運営等に関する業務の水準（以下、「要求水準」という。）を示すものである。

なお、民間事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力、資金調達力等を最大限に活かすため、町が設定する各要求水準は、基本的な考え方と最低限の要求水準のみを記載するに留め、それらを達成するための具体的な方法等については、民間事業者の企画提案に委ねることとする。

2. 本事業の事業範囲

本事業における事業範囲は下記のとおりである。

表 事業範囲

業務名	業務内容
①プロジェクト マネジメント業務	・ 特別目的会社（Special Purpose Company）（以下、「SPC」という。）の組成及び契約期間中の維持に関する業務 ・ 構成企業、協力企業、第三者企業間の調整 ・ 適切な SPC の財務管理 ・ プロジェクトマネージャーによる全業務のマネジメント ・ 業務全体に関するセルフモニタリング ・ その他（業務実施に必要な環境整備など）
②企画・設計業務	・ インフラ調査 ・ 地盤調査 ・ 土壌調査 ・ 電波障害事前調査 ・ 周辺建物影響調査（必要と想定される建物が対象） ・ 事業対象地にあったランドスケープデザインを盛り込んだ企画・設計 ・ 本事業の企画・設計に関し、町（必要に応じて国を含める）との調整 ・ 企画・設計業務に関する町の要求水準との適合検査 ・ 企画・設計業務に関するセルフモニタリング ・ その他（業務実施に必要な事前調査など）
③整備業務	・ 建設工事 ・ 設備工事 ・ 外構工事 ・ 工事監理 ・ 備品（什器含む）の調達、設置 ・ 整備に伴う各種申請 ・ 整備に関する要求水準との適合検査

	• 整備に関するセルフモニタリング • 施設引渡業務 • その他（近隣対応、別途工事との調整など）
④維持管理業務	• 施設内外の劣化状況の点検、保守 • 更新(部品等の取替え)及び修繕(小規模、中規模修繕) • 電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備等の運転・監視 • 電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備等の法定点検・定期点検 • 修繕、補修、更新、劣化等の調査と対応 • 業務に伴う消耗品購入 • 警備システム管理 • 植栽の保護・育成・処理 • 外構施設各部の点検、保守、補修、更新、修繕 • 植栽の剪定・除草 • 側溝等の土砂上げ • 備品の点検、保守、更新、修繕 • 保安警備 • 定期清掃、特別清掃 • 設備定期清掃（貯水槽等） • 維持管理業務に関するセルフモニタリング • その他（敷地内の管理など）
⑤運営業務	• 道の駅、公園、火葬場運営業務 • 備品調達業務 • 運営業務に関するセルフモニタリング • その他（開館準備等も含めた業務実施に必要な運営業務など）
⑥その他業務	• 町への所有権移転等に関する一切の業務 • 町が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援 • 事業期間中に町が実施する本事業の町民との協働に関する支援

3. 民間事業者に期待する事項

- ① 本事業では、人口減少や少子高齢化、今後30年以内に発生する確率が60%～90%程度以上（すべり量依存BPTモデル）と想定される南海トラフ地震等への対応といった今後対応に迫られる事項だけではなく、現在、全線にわたって工事が進められている「すさみ串本道路」の建設とそれに伴う町内の新IC設置や町のこれまでの検討経緯や背景なども踏まえた提案とすること。
- ② 資金調達は、金融機関から資金調達するプロジェクトファイナンス以外に、ソーシャルインパクトボンド（SIB）やインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することを認めるものとする。
- ③ 町からのサービス対価の支払いは、民間事業者によるサービス購入型、ジョイントベンチャー型及び独立採算型から選択できるものとする。事業方式については、企画提案を行う民間事業者が創意工夫を最大限に発揮できるよう、民間事業者による「選択制」を採用し、各エリアにおける整備運営に関して複数の方式及び手法を組み合わせた提案を可能とする。
- ④ 本要求水準について、民間事業者の創意工夫により、町が求める水準をより高めるために、本要求水準の代替案（ヴァリエントビッド）を提出することを認めるものとする。

4. 遵守すべき法律等

民間事業者は、本事業の実施に際し、各関係法令や基準等を遵守すること。主な法令等は次のとおりであるが、民間事業者の提案内容により遵守する法令等がほかにある場合は、その法令も含まれるものとする。

(1) 消防法（昭和23年法律第186号） (2) 道路法（昭和27年法律第180号） (3) 水道法（昭和32年法律第177号） (4) 下水道法（昭和33年法律第79号） (5) 農地法（昭和27年法律第229号） (6) 森林法（昭和26年法律第249号） (7) 警備業法（昭和47年法律第117号） (8) 建設業法（昭和24年法律第100号） (9) 駐車場法（昭和32年法律第106号） (10) 自動車ターミナル法（昭和34年法律第136号） (11) 社会教育法（昭和24年法律第207号） (12) 電気事業法（昭和39年法律第170号） (13) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号） (14) 労働基準法（昭和22年法律第49号） (15) 地方自治法（昭和22年法律第67号） (16) 都市計画法（昭和43年法律第100号） (17) 道路交通法（昭和35年法律第105号） (18) 高圧ガス保安法（昭和26年法律第204号） (19) ガス事業法（昭和29年法律第51号） (20) 騒音規制法（昭和43年法律第98号） (21) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号） (22) 振動規制法（昭和51年法律第64号） (23) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号） (24) 食品衛生法（昭和22年法律第233号） (25) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号） (26) 建築基準法（昭和25年法律第201号） (27) 健康増進法（平成14年法律第103号） (28) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号） (29) 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号） (30) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号） (31) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和54年法律第49号）	(32) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号） (33) 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） (34) 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） (35) 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） (36) 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） (37) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号） (38) 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） (39) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号） (40) 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号） (41) 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号） (42) 火葬場から排出されるダイオキシン類削減対策指針（平成12年3月火葬場から排出されるダイオキシン削減対策検討会答申） (43) 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）（平成26年6月国土交通省） (44) 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（別編：子どもが利用する可能性のある健康器具系施設）（平成26年6月国土交通省） (45) 会社法（平成17年法律第86号） (46) 景観法（平成16年法律第110号） (47) 電波法（昭和25年法律第131号） (48) 屋外広告物法（昭和24年法律第189号） (49) 不当景品類及び不当表示防止法（昭和37年法律第134号） (50) 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号） (51) 大規模地震対策特別措置法（昭和53年法律第73号） (52) 和歌山県福祉のまちづくり条例（平成8年条例第41号） (53) 和歌山県建築基準法施行条例（平成13年条例第23号） (54) 和歌山県景観条例（平成20年条例第21号） (55) 和歌山県屋外広告物条例（昭和59年条例第10号）
---	---

(56) 食品衛生法施行条例（平成12年条例第54号）	(63) 串本町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成17年条例第129号）
(57) 和歌山県安全・安心まちづくり条例（平成18年条例第26号）	(64) 串本町火災予防条例（平成17年条例第174号）
(58) 和歌山県環境基本条例（平成9年条例第41号）	(65) 串本町の豊かな自然と住みよい環境を守る条例（平成17年条例第135号）
(59) 串本町情報公開条例（平成17年条例第9号）	(66) 串本町暴力団排除条例（平成23年条例第19号）
(60) 串本町水道事業給水条例（平成17年条例第166号）	(67) 串本町火葬場条例（平成17年条例第133号）
(61) 串本町公の施設に係る指定管理者の指定手続に関する条例（平成17年条例第51号）	(68) 串本町墓地、埋葬等に関する取扱規則（平成22年規則第8号）
(62) 串本町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成17年条例第129号）	(69) 串本町太陽光発電設備と地域環境との調和に関する条例（令和2年条例第4号）
	(70) その他、本事業に関する関連法令等

5. SPC における契約期間中の体制維持

本事業の実施を目的に町が契約締結するSPCは、契約期間中、適切な運営が行える体制を明確にし、これを維持し、安定した業務実施を行うものとする。

SPCによる事業推進においては、町及び金融機関との連絡調整が事業期間を通じて適切に行えるプロジェクトマネージャーを構成企業の中から選任するものとする。また、やむを得ずプロジェクトマネージャーを変更する場合は、町と事前に協議を行うものとする。

6. 要求水準の変更

町は、契約期間中に次の事由により要求水準の見直しを行い、その変更を行うことがある。その場合、町は事業契約書の定めるところにより本書を変更し、当該変更に伴い必要となる事業費の変更及び事業契約金額の変更を行う。

- ① 法令等の変更
- ② 災害・事故等
- ③ 町の事由による業務内容の変更
- ④ その他、業務内容の変更が町により認められた場合

7. 契約期間終了時の水準

民間事業者は、事業用地内の整備対象施設について、当該施設の維持管理業務を適切に行うことにより、契約期間終了時に要求水準を満たす良好な状態に保持していることとする。

第2 プロジェクトマネジメント業務に関する性能水準

1. プロジェクトマネジメント業務の基本方針

プロジェクトマネジメント業務は、主に、企画・設計・建設及び維持管理・運営、その他民間事業者による自主提案事業等の各業務（以下、「各業務」という）を、円滑かつ効果的に実施できるよう、町と3つの事業及び各業務を担当する民間事業者との連絡や調整を行うものである。実施に際しては、各業務に係る民間事業者の士気向上につながるよう、適切な連携等を行い、町のパートナーとして安定的かつ継続的な公共サービスの提供に貢献することを目的とする。

2. プロジェクトマネジメント業務の内容

（1）事業全体のマネジメント

町及び事業関係者に対する連絡窓口、各事業及び各業務を担当する民間事業者との連絡窓口を担い、安定的かつ継続的な業務実施を行わせる。

（2）SPCの財務管理

SPCの資金調達や資金管理を適切に行い、安定的かつ継続的な業務実施が可能となるよう、事業期間中のSPCの財務内容を健全な状態に維持する。

（3）事業全体のセルフモニタリング

各事業及び各業務を担当する民間事業者のセルフモニタリングを取りまとめ、SPCの財務モニタリングと併せて、町と適切に共有できるような報告書等を作成し、町へ定期的な報告を行うとともに、町と別途締結するサービス基準合意書のモニタリングに反映させるものとする。

（4）適切なプロジェクトマネージャーの選任

全体事業を遂行する上での適切なプロジェクトマネージャーを定め、事業を先導する役割を持たせ、継続的で安定したサービス提供に努める。

プロジェクトマネージャーは、安定的かつ継続的な業務実施が可能となるよう、各事業及び各業務を担当する民間事業者の各事業及び各業務の実施状況やSPCの財務内容を適切に管理する。

第3 企画・設計業務に関する性能水準

1. 企画・設計業務の基本方針

企画・設計業務は、必要な事前調査を的確に実施し、道の駅・公園・火葬場・の3施設を整備する（仮称）串本IC周辺の高台エリア全体のマネジメントの観点やランドスケープデザインの考え方を取り入れ、整備全体が機能面をはじめとする多方面で連携しつつ、町内外の人が集まることによる賑わいや災害発生時の防災面での対応を担う町の新たな拠点を創出することを目的とする。

設計する施設等は、外構等を含めてユニバーサルデザインの観点から誰もが利用しやすい空間形成とし、建物の長寿命化に有効な方式などの採用により、将来のLCC（ライフサイクルコスト）とLCCO2（ライフサイクルCO2排出量）の低減やメンテナビリティ向上をもたらす工夫を行うこと。

また、官民連携事業の推進により、効率的かつ有効的に業務が実施されることに加え、公的不動産（PRE）の有効活用の観点から町の未来に確実に新たな価値を創造することを期待する。

（1）道の駅の企画・設計業務の基本方針

「みんなと何度も立ち寄りたくなる道の駅」をコンセプトとし、町内外から人が集い新たな賑わいを創出する町の観光振興活性や交流促進に寄与することを目指す。整備対象地の立地や町が有する魅力を発信し、訪れた人が特別感を感じ、また何度も来たいと感じるような空間を創出する。

また、利用者の使いやすさに配慮した立ち寄りやすい空間としつつ、ここでしかできない体験や手に入れないものなどを提供する。遠方から訪れる人だけでなく、町民も気軽に日常的に利用し、新たな町の交流拠点とし、災害時には近隣の町役場や病院と連携した対応を可能とする。

（2）公園の企画・設計業務の基本方針

「みんなが楽しめる休日に行きたい公園」をコンセプトとし、こどもの健全な心身発達や子育てコミュニティ形成のための遊び場を創りつつ、近隣住民の日常利用だけではなく、道の駅の利用者を含む町外からの来訪者も気軽に利用できる公園とする。また、こどもだけではなく幅広い世代が積極的に行きたいと思える場となるような工夫をすること。

さらに、平時だけでなく、災害発生時を含む様々な状況に応じて複合的な使い方ができる機能を有すること。

（3）火葬場の企画・設計業務の基本方針

「みんなにやさしい火葬場」をコンセプトとし、従来の火葬場のイメージにとらわれない工夫をし、人生の終焉の場としてふさわしい厳かな空間づくりを行うこと。また、環境に配慮しつつ防災力を兼ね備えた災害に強い施設とすること。併せて、効率的な管理や運営を想定した工夫を行うこと。

さらに、省エネや省資源等をはじめとする環境性能に優れた施設とすること。

2. 企画・設計業務の内容

(1) 事前調査業務の実施

企画・設計に先立ち、対象となる事業地に関するインフラ調査、地盤調査、土壌調査、解体・撤去調査、電波障害事前調査、周辺建物影響調査等を、民間事業者の責任において必要に応じて行う。調査終了時に調査報告書を作成し、町に提出する。

(2) 設計図書・設計業務計画書の作成

担当する民間事業者は、実施設計の設計図書を提出することを前提とし、その他、事業を円滑に進める上で必要な書類を町に提出する。

なお、設計業務開始予定日までに、設計業務計画書を作成し、町の承認を得ること。

(3) 実施設計

提出する実施設計の設計図書作成にあたっては、国土交通省告示第8号（令和6年1月9日）別添一の1の二に記載している内容を実施する。

※道の駅の国土交通省近畿地方整備局紀南河川国道事務所（以下、「国」という。）整備部分の設計に関しては本事業の提案内容をもって別途、国が発注予定である。民間事業者は国が設計を発注するために必要な施設の諸条件（配置計画・意匠計画等、別途調整が必要）を提供し、国業務発注後は国業務受注者と適宜調整を行いながら本事業対象施設の設計を進めること。

(4) 工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務

工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務は、国土交通省告示第8号（令和6年1月9日）別添一の1の三に記載している内容を実施する。

(5) セルフモニタリング

民間事業者は、本書で示された内容を満たす設計となるよう、その確認方法等を明らかにする。また、サービス基準合意書に基づくコミッショニングプロセスシートを用いて、設計変更等を記録することで、町とのモニタリングの実施に役立てるものとする。

第4 整備業務に関する性能水準

1. 整備業務の基本方針

整備業務は、企画・設計業務で作成された実施設計に基づき、道の駅・公園・火葬場・を新たな町の拠点となる（仮称）串本IC周辺に整備することを目的とする。

整備対象施設等の包括的な建築デザインは、色彩や材質等に配慮し、施設の特性や周辺の景観に配慮した施工を行うこと。

さらに、整備する施設は、未来の環境面、経済面、教育面、コミュニティ面、定住促進面等、新たなまちづくりの視点において、民間事業者自らがどのような効果を発揮するのかを検証し、また事業実施期間中も検証された効果の発揮が維持されるようモニタリングを通じて検証していくものとする。

加えて、適切な施工管理を行うことにより、事業スケジュールに沿った施設整備を行うこと。

なお、地域事情に精通した町内事業者と町外事業者が適切な役割分担を行い、効率良く業務を遂行し、かつ地域経済の好循環が生まれることを期待する。

2. 整備業務の内容

（1）建設工事

ZEB（Net Zero Energy Building）やCASBEE（建築環境総合性能評価システム）の視点を参考とする場合は、本事業に相応しいものとする。

また、近隣への騒音等に配慮した施設整備とすること。

なお、建設開始予定日までに、建設業務計画書を作成し、町の承認を得ること。

民間事業者が整備する施設及び配置する機能については、募集要項の「第2 1（4）」に記載する事業対象地において、以下のとおりとする。

ア 道の駅

観光案内機能（観光情報発信）、交流機能、駐車場、防災機能等の本事業における道の駅整備において必要と考えられる機能。

※別途、国がトイレ等の施設を整備する。民間事業者が整備する道の駅機能については、これらの国整備施設と重複や不足することがないようにすることが求められる。

イ 公園

遊具、トイレ、休憩施設機能、防災機能等の本事業における公園整備において必要と考えられる機能。

ウ 火葬場

火葬炉2基、待合室、受付事務室、駐車場（22台程度）、構内通路等の本事業における火葬場整備において必要と考えられる機能。

なお、火葬場については現施設が老朽化していることから、可能な限り早期の竣工・開業を目指すこと。

(2) 工事監理業務

担当する民間事業者は、代理人、管理技術者、各主任担当技術者及び担当技術者等を定め、町に通知すること。

また、工事の進捗状況を随時把握するため、視覚的に分かりやすい工程表を作成した上で、迅速かつ正確な報告ができる業務体制を構築すること。

(3) 各種申請

法令等に基づく届出や申請等を適切に行うこと。

(4) セルフモニタリング

民間事業者は、適正な業務のための品質管理を行うものとし、整備前、整備中、整備後のリスクを洗い出し、その対処方法を明らかにするとともに、サービス基準合意書に添付されるコミッションングプロセスシートを用いてセルフモニタリングを行うこと。

(5) 所有権移転手続き

民間事業者は整備した施設等について、PFI手法の事業方式によって所有権移転時期が異なることから最適な時期に町へ施設等所有権移転を行うこと。

整備施設を町に引き渡す際に、町が所有者となる表示登記及び所有権保存登記に必要な事務は、民間事業者が行うものとする。

なお、道の駅の国管理施設に関する土地の所有権移転に係る手続きは本事業には含まない。

第5 維持管理業務に関する性能水準

1. 維持管理業務に関する基本方針

民間事業者は、整備した施設を、契約終了時までの期間、適切に維持管理するものとする。適切な維持管理とは、全ての施設について利用者の安全、環境保全、災害等に対する防災対策、防犯に対する対策、施設の長期的な活用策、さらには地域との連携に配慮した維持管理である。そのため、町民ニーズの反映と民間事業者の創意工夫を取り入れ、官民連携事業の特徴である長期間にわたる官民の役割分担やリスク分担を最大限に活かして業務を遂行するものとする。

契約終了後は整備した施設等を運営に支障がない形で、その後の管理主体に引き継ぐものとする。

なお、備品等の購入や清掃、修繕等を実施する際は、地域経済の活性化に寄与するため、契約の相手方について、町内事業者の活用を検討することを期待する。

- ① 整備した施設及び外構等のうち、募集要項の「第2 1 (6)」に定めるものについては、整備後から契約終了時までの間にわたり維持管理を行うものとする。
- ② 民間事業者が独立採算で設置した施設は、施設の竣工から契約終了時にわたって維持管理を行い、契約終了後の取り扱いについては、契約終了前に町と民間事業者の協議により取り決めるものとする。

2. 維持管理業務の内容

民間事業者は、契約期間中において下記の業務を適切に遂行するものとする。

また、本事業に関する事業契約書等に定められた業務に関する書類（業務計画書や業務報告書等）を適切に作成し、定められた期日に提出するものとする。維持管理業務開始予定日までに、維持管理業務計画書を作成し、町の承認を得ること。必要に応じて町から提出または報告の依頼がある場合は、速やかに適切な書類を作成し、提出するものとする。

（1）整備施設及び設備の維持管理業務（点検、保守、更新、修繕）

維持管理は予防保全を基本とし、外観上清潔で、かつ、景観上美しい状態を保つこと。各設備については、各施設、部屋の用途、気候の変化、利用者の快適性、省エネルギー性等を考慮に入れて、適正な方法によって効率よく運転させ、その監視をすること。各設備の運転中等に障害となりうるものの有無を確認し、発見した場合は除去もしくは適切な対応をとることとし、運転時期の調整が必要な設備に関しては、町と協議して運転期間・時間等を決定すること。

企画設計及び建築の段階からLCCの縮減に努めることとし、エネルギー提供方法に創意工夫を行い、長期間にわたる施設全体のLCCに配慮した維持管理計画を立案すること。

適切なエネルギーマネジメントを実施し、光熱水費の管理や災害時の対応の備蓄を含めたエネルギー関連業務を効率良く行うこと。

小規模修繕及び中規模修繕は本事業の対象範囲とするが、大規模修繕については、本業務の対象外とし、事業期間終了後における大規模修繕に関する修繕計画書を提出すること。

施設点検は、常に正常な機能を維持できるよう、法定点検及び定期点検を含め設備系統ごとに定期的に点検を実施すること。劣化等について調査、診断及び判定を行い、設備等の破損、腐食、変形、

漏水、金属部の錆、結露、カビの発生等を防止すること。利用者の妨げとならないよう配慮した点検方法を計画し、実施すること。

また、異常が生じた際は速やかに対応できるよう各責任者、点検業者等との連絡体制を構築し、適切な方法（保守、修繕、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。

（２）外構施設維持管理業務

民間事業者は、外構（屋外施設）について、安全かつ景観（美観）機能を適切な状態に保つよう維持を行うものとする。

なお、利用者等は、車の活用が想定されることから、駐車場への車の動線や歩行者の安全を確保できる動線の設定など安全対策を十分に行うものとする。

また、植栽等は、施設利用者や来訪者に安らぎを与え、必要に応じて周辺の景観への配慮や視線の交錯を避けることにも配慮を行うこととする。

主な対象施設：

- ① 屋外スペース
- ② 駐車場
- ③ 植栽
- ④ サイン看板、誘導標識
- ⑤ 敷地内側溝
- ⑥ その他当該管理を実施する上で必要な外構施設

（３）備品維持管理業務

施設運営に支障をきたさないよう、施設運営上必要な備品を適宜点検、保守、更新、修繕等を実施して管理を行うこと。

また、施設利用者の安全上支障がないよう、備品を管理すること。

なお、不具合が生じた備品については、随時、修繕等を行い、修繕不能な程度まで性能及び機能の低下した備品については随時更新を行うことで、常に良好な状態を維持すること。

施設の備品については備品台帳を作成し、管理を確実に行うこと。備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量、配置（保管）場所を含むこと。

また、消耗品については、在庫等を適切に管理し、過不足がないようにすること。

（４）清掃・環境管理業務

環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止及び省資源・省エネルギーに努めること。

清掃・環境管理業務の対象範囲は、募集要項の「第２ １ （６）２）」に定めるものとし、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）に基づいて、整備施設の環境衛生管理を行うこと。

施設及び敷地について、目に見える埃、シミ、汚れがない状態を維持し、見た目心地よく、衛生的な施設であるよう努め、本件施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう清掃業務を実施すること。

なお、個別箇所毎に定期清掃及び特別清掃を組み合わせて実施すること。

業務に使用する用具及び資材等は常に整理整頓できるよう機能とオペレーションを整え、業務終了後は、各室の施錠確認、消灯及び火気の始末を必ず行うこと。

清掃作業担当者は、職務にふさわしい制服等を着用することとし、人体に有害な薬品等は厳重に管理できるよう仕組みを整えること。

(5) 警備・安全管理業務

本事業敷地全体については、警備業法等の法令を遵守することとし、施設の用途、規模等を勘案して適切な警備計画を立案し、犯罪及び事故等の未然防止に努めること。

物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処できるよう体制を整えること。クレーム等発生時には現場調査、初期対応等の措置を行い、結果を速やかに町に報告すること。

建築物において重大な破損、災害、事故等が発生し、緊急に対処する必要性が生じた場合の被害拡大防止に備えること。

(6) セルフモニタリング

民間事業者は、各種維持管理業務を適正に実施し、実施状況の確認方法等を明らかにする。また、サービス基準合意書に基づき、維持管理業務に関するKPI等を用いてセルフモニタリングを行い、町とのモニタリングの実施に役立てるものとする。

第6 運営業務に関する性能水準

1. 運営業務に関する基本方針

本事業における公共施設の運営業務は、新たなまちづくりに向けた重要な事項と捉え、将来における地域の環境変化がもたらす多様なニーズに、迅速かつ効率的に応え、より高度な公共サービスを継続的かつ発展的に提供していくことを目的とする。

また、民間事業者は、エリアマネジメントの観点から、道の駅・公園・火葬場のそれぞれの施設特性を踏まえ、各施設の魅力を最大化し、利用者がそれぞれ快適に過ごすことを可能とすることを目指すものとする。

2. 運営業務の内容

(1) 各施設等の運営

本事業では、道の駅・公園・火葬場のそれぞれのエリアを民間事業者が運営し、3つのエリアが融合する全体エリアを魅力化する観点から運営を実施するものとする。

民間事業者は、施設利用者の多様なニーズに対し、きめ細やかに応える誠意ある魅力的な運営を積極的に行うことで、幅広い世代の人々が集い、新たなにぎわいを創出する空間形成に努めること。

なお、運営業務開始予定日までに、運営業務計画書を作成し、町の承認を得ることとし、運営開始後は、事業期間中において毎年の年度開始4か月前までに年度計画を作成し、町の承認を得るものとする。

(2) セルフモニタリング

民間事業者は、各運営業務を適正に実施し、実施状況の確認方法等を明らかにする。

また、サービス基準合意書に基づき、維持管理業務に関するKPI等を用いてセルフモニタリングを行い、町とのモニタリングの実施に役立てるものとする。

第7 付帯事業に関する性能水準

1. 付帯事業及び自主事業に関する基本方針

本事業に関する業務のうち、民間事業者が自ら実施する付帯事業は、民間事業者が自ら行うことにより、公共サービスの質の向上や地域の公益性を高めかつ継続的に維持できることを目的とする。また、付帯事業は、原則、独立採算業務（公共サービス）とし、町民が自ら活動できる機会や場の創出や町民生活に役立つ空間形成による地域の公益性の向上を目的とする。

本事業については、整備対象エリアだけにとどまらず町全体の活性化に資するといった相乗効果をもたらす付帯事業の提案を可能とする。

なお、公共サービスに関する付帯事業は、民間事業者が提案する企画等を基に公共性の高い運営内容として町が認めた場合に限り、町との連携事業とすることも可能である。

2. 付帯事業に関する要件

本事業に関する業務のうち、付帯事業については、民間事業者が自ら行うことにより、公共サービスの質の向上や地域の公益性を高めかつ継続的に維持できることを目的とする。付帯事業は、原則、民間事業者が独立採算事業として実施することとする。ただし、公共性の高い運営内容を検討する際は、町と協議の上、特定事業に係る業務に含めるかを検討することとする。

3. 付帯事業に関する効果

民間事業者が提案する付帯事業は、次の視点による効果を期待する。

- ① 公共サービス水準の向上
- ② 地域経済循環の活性化
- ③ 町の財政負担の軽減
- ④ 長期的かつ安定的な公共サービスの提供
- ⑤ 町民ニーズへの対応
- ⑥ 本事業対象施設以外の既存町有施設の利用率や価値の向上

第8 独立採算による自主事業（民間サービス）に関する制限

1. 自主事業に関する基本方針

自主事業（民間事業）については、民間事業者自ら当該事業で想定されるリスクを負担することを前提として提案し実施するものとし、競争的対話及び優先交渉権決定後の契約交渉において、町と協議の上、決定するものとする。

なお、提案内容に関しては、提案書提出時まで、町との競争的対話を経て、より実現性の高い内容を提案することとし、次の点に注意すること。

- ① 提案する事業は、原則、独立採算にて行うものとする。ただし、高い公共性を有し、かつ、町民からの利用料徴収が相応しくないと認められる事業については、必要な経費の一部を町からの支払い額に含めることも可能とする。
- ② 民間事業者が自ら独立採算にて行う業務に係る利用料は、民間事業者が徴収し自らの収入とすることができる。
- ③ 利用料等の設定については、本事業の整備施設が公の施設であることから、周辺の類似施設やサービスと比較し、それらと著しく乖離した料金設定とならないように配慮すること。
- ④ 自主事業を変更または終了する場合は、町と協議の上、本事業の整備対象施設への影響がないように再整備あるいは復旧すること。

2. 自主事業に要求する制限

本事業は、民間事業者が自ら実施する自主事業（民間サービス）において民間事業者自ら当該事業で想定されるリスクを負担することを前提として実施するものとし、本事業で整備する公共施設と合築等を行う場合は、施設の所有、維持管理等の区分と権限を明確に分けるものとする。さらに、町の土地及び公共施設を使用する場合は、町と協議の上、借地権の設定及び賃料を決定するものとする。

3. 自主事業に期待する効果

自主事業は、次の視点による効果を期待する。

- ① 本事業で実施する公共サービス及び既存の公共サービスの質の相乗的な向上
- ② 道の駅・公園・火葬場とその周辺、延いては町全体の活性化
- ③ 「本州最南端 感動のまち 串本」の実現に繋がるまちづくり
- ④ 対象エリアの余剰地の有効活用
- ⑤ 町の歳入確保の増大
- ⑥ 地域企業の活性化

第9 業務要求水準一覧

各業務に関する要求水準を以下のとおり示す。要求水準は業務毎に共通項目、道の駅に関する事項、公園に関する事項、火葬場に関する事項の順で整理している。

<業務要求水準一覧の構成>

プロジェクトマネジメント業務	①共通
企画・設計業務	①共通
	②道の駅
	③公園
	④火葬場
整備業務	同上の構成
維持管理業務	同上の構成
運営業務	同上の構成

<業務要求水準一覧>

業務	業務内容	要求水準
プロジェクト マネジメント	① 共通	
	SPC の業務管理	● プロジェクトマネジメント業務を適切に実施するため、事業期間毎に事業を遂行する上での適切なプロジェクトマネージャーを定め、事業の全体マネジメントをする役割を持たせ、継続的で安定したサービス提供に努めること。 ● 事業期間を通じて生ずる課題を整理し、SPC にて打開策・解決策を提案すること。 ● 各事業・各業務において責任者の所在を明確にし、遅延等を起こさない業務体制を整えること。
	町及び各業務責任者との連絡調整	● 事業推進で生じる課題を顕在化した上で、関係者が情報を共有し検討する方法を明確にすること。 ● 問題と課題の整理が継続して行える仕組みを構築し、月1回は必ず町に報告すること。 ● ICT 等を活用し、利便的かつ簡易な方法にて情報共有を行うこと。
	業務全体に関するセルフモニタリング	● SPC 内で業務横断的なセルフモニタリングを実施すること。 ● 明確な指標を用いて定量的にモニタリングを行う仕組みを構築・活用すること。 ● 業務の実施状況に関する自己評価を行い、町に報告すること。また、町によるモニタリング等に対応すること。

業務	業務内容	要求水準
企画・設計	① 共通	
	3 施設の基本方針	● 事業者の創意工夫を活かした収益施設及び公共施設等により、他の類似施設にはない新たな魅力を創出すること。 ● 設計段階において町民意見の収集に努め、その意見を可能な限り設計に反映すること。 ● 町が実施する町民説明会等の支援を行うこと。 ● 建築基準法及び関連法令を遵守すること。
	施設及びエリアのデザイン等	● 道の駅・公園・火葬場の各エリアを一体として捉え、ランドスケープデザインを盛り込み、各エリアの連携や周辺への波及効果を生み出すような工夫をすること。 ● 町民が日常的に気軽に利用でき、町内外からも多くの人が集まるような魅力的な空間を創出すること。 ● 施設及びエリアのデザインや配置、素材、色彩等は、日照や風通しに配慮し、景観や周辺環境との調和に配慮したものとすること。 ● 串本町ならではの運営事業が促される企画・設計とすること。 ● こどもや高齢者、障がい者等を含むすべての利用者が施設を不自由なく安心して利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮すること。 ● 隣接する公園・火葬場は調和がとれた施設配置、動線を想定すること。 ● 公園・火葬場と隣接はしていないものの、近接する道の駅は各施設のエリア同士の調和がとれる施設配置・動線を想定すること。 ● 施設利用者にとって分かりやすく、使いやすい空間となるよう、サイン計画を行うこと。
	現況確認・事前調査	● 事業者は、事業契約締結後、必要に応じて速やかに現況測量（地下埋設物等を含む）、地質調査、その他必要な事前調査を適切に行うこと。
	構造計画	● 建物の断熱性能の向上や環境負荷の軽減に配慮した構造とすること。 ● 大規模災害の発生を想定し、必要な耐震性を備えること。 ● 将来的な大規模修繕や改修時の間取り変更等に対応しやすいよう、本施設の可変性に配慮した設計とすること。 ● 町付近で発生することが予想される南海トラフ巨大地震に備え、十分な耐震性を備えること。 ● 維持管理・運営業務を見据え、メンテナンスがしやすく運営の自由度が向上する構造とすること。

業務	業務内容	要求水準
企画・設計	環境計画	● 再生資源を活用した建材や再生利用・再使用可能な建材の採用、解体が容易な材料の採用等、資源循環の促進を図り、廃棄物の減量に寄与すること。 ● 建物の環境性能や持続可能性については法規制等に沿った提案とし、省エネルギー、環境負荷低減に寄与する工夫や光や風などの自然環境を積極的に活用すること。
	動線計画	● 交通渋滞が生じないように歩行者、自転車、自動車の動線に配慮し、安全性を確保すること。 ● 避難経路は、明瞭で直感的に理解できるものとし、関係法令に配慮すること。
	設備計画	● 更新性、メンテナンス性に配慮し、維持管理しやすい設備計画とすること。 ● 夜間の安全性の確保及び通行に支障をきたさぬよう適切な照度を確保すること。
	その他	● 必要な機能の確保を前提としながら、ランニングコストの低減を図り、合理的、効率的な計画となるよう配慮すること。
	② 道の駅	
	配置計画	● 「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）を満たすこと。 ● 国が整備する施設（トイレ等、詳細は国と調整が必要）についても配置計画を行い、一体感がある設計とすること。 ● 配置計画の検討にあたっては、町と国との協議に関する支援を行うこと。 ● 国が整備する施設、本事業で整備する施設はそれぞれで建築確認申請等の申請ができるよう、敷地設定を行うこと。 ● 国が整備する施設（トイレ・駐車場・情報提供施設等）は道路用地に移管するため、国直轄道路（一般国道 42 号）に隣接した敷地設定とすること。ただし、建築基準法上の接道や出入口の確保をアクセス道路で行うことは必須ではない。 ● 周辺道路の交通状況への影響を最小限とするよう、工夫すること。ただし、アクセス道路からの右折 in・out の出入口は原則設置困難であり、左折 in・out の出入口については警察協議を経て設置できる可能性がある。 ● インターチェンジの入口や周辺道路からの景観、周辺の眺望に十分配慮すること。 ● 高齢者、身体障がい者等を含むすべての利用者にとって、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すること。

業務	業務内容	要求水準
企画・設計	配置計画 (続き)	● 多様な利用者が気軽に立ち寄りやすい道の駅として相応しい景観や意匠とすること。 ● 外部空間及びその配置等の工夫により、施設内外の一体性を持たせた魅力的な空間となるよう配慮すること。 ● サンゴ台7号線から本計画地を介して計画地北東(計画地外)にある国有地へアクセスするルートを確保すること。
	構造計画	● 耐震性の確保のほか、火事・台風など各災害に対応できる構造とすること。
	魅力向上と空間の有効活用	● 周辺施設を踏まえた全体のバランスを勘案し、指定した整備範囲において地域の賑わい創出の場としての空間・機能の充実を図ること。 ● 機能的な施設配置により、施設全体の魅力向上と空間の有効活用を図ること。
	集客機能	● 町内外から人が訪れる工夫をすること。 ● SNS等に撮った写真を投稿したくなるようなフォトスポットを創出すること。
	交流機能	● 施設の魅力向上を担う地域連携、交流人口増加に資する機能を設けること。 ● 地域内外の人々の交流できる空間を設けること。 ● 施設を訪れた地域内外の利用者が、町の魅力を感じることができ、また来たいと感じる機能を設けること。 ● 町や事業者が企画する小規模なイベントを開催できる広場を設けること。
	物品販売・飲食機能	● キッチンカー等を配車できるスペースを確保すること。(上記広場と兼用可) ● 施設を訪れた人が、お土産や日常の買い物ができる機能を設けること。 ● 施設を訪れた人が飲食を楽しめる機能を設けること。
	駐車場	● 安全性に十分配慮し、周辺住民、周辺施設等からのクレームが無い運営が可能な設計とすること。 ● 24時間利用可能な駐車場を施設整備内容から算定した駐車台数以上確保すること。
	防災機能	● 防災拠点としても機能するよう、平常時だけではなく、災害発生時にも施設の利用を可能にする機能を備えること。 ● 避難経路は、簡明なものとし、法令等に定められた場合以外についても、二方向避難等利用者の避難に配慮すること。

業務	業務内容	要求水準
企画・設計	防災機能 (続き)	● 災害情報の提供、施設の居室照明、災害対応に必要な設備等の稼働を 72 時間程度維持できるよう太陽光発電設備や非常用発電設備等を設けること。 ● かまどベンチやマンホールトイレといった被災時に活用できる機能を設けること。 ● 地震による津波発生時には、利用者が安全に一時避難ができる空間を備えること。
	観光案内機能	● 町内の観光情報や見どころを発信できるようにモニターを設置し、パンフレット等を配架できる機能を設けること。
	その他	● 施設内の利用経路は、有事の際の避難等を考慮し、シンプルで分かりやすい経路を設定する。 ● あらゆる条件の利用者に配慮した空間とすること。 ● 周辺環境に配慮し、道の駅施設全体の機能的連携、管理に配慮すること。 ● 町のコミュニティバスの発着場を設けること。 ● 喫煙所を屋外に設けること。なお、煙が建物内に入り込まないよう十分配慮し配置すること。 ● 道の駅の登録に向けて、必要な手続きを行うこと。 ● 道の駅は、一般国道 42 号を登録路線とし、一体型での登録を目指している。道の駅（国が整備する施設）については、配置・意匠計画は民間事業者が実施し、国との協議の上その方針を決定する。国が整備する施設の設計以降は国が別途発注を行う予定である。そのため、国と協議の上、国が整備する施設の設計に必要な諸条件の整理を行うこと。
③公園		
	体を動かす機能	● 幅広い世代が自由に体を動かせる広場を設けること。 ● 多くのこどもが同時に遊べる大型複合遊具を中心に遊具を複数選定し配置すること。中心となる大型複合遊具は公園のシンボルとなるような規模及び外観とすること。 ● 周辺地域にはない串本らしい多年齢層向けの遊具等により魅力ある遊び場を設けること。 ● 未就学児から小学校高学年の世代を中心に幅広い世代が楽しく体を動かせる遊具などの機能を有すること。 ● 未就学児も安全に水遊びができる機能を設けること。 ● 町民が気軽に利用でき、多世代の健康増進を促進し、楽しみながら体を動かすことができる機能を設けること。 ● 幅広い世代やあらゆる利用者の安全に配慮すること。

業務	業務内容	要求水準
企画・設計	体を動かす機能（続き）	● 幼児・児童などの年齢層に応じた安全性を考慮し、かつコンパクトに遊具等を配置すること。 ● 保護者がこどもの状況を把握できるよう視認性を考慮すること。 ● インクルーシブデザインに配慮した遊び場を創出すること。
	防災機能	● 災害時に応急仮設住宅を設置できる広場（体を動かす機能の広場と兼用）を確保すること。 ● 災害時に照明を使用できる機能を整備すること。 ● 非常時に電源を確保できる機能を整備すること。 ● 夜間照明設備を備えること。
	休憩施設機能	● 利用者が気軽に休憩に利用できる空間とすること。 ● 人が集い、賑わいを創出する空間とすること。 ● 多世代交流が促進されるような魅力的な環境を創出すること。 ● 飲食に利用できる機能を有した四阿等を設けること。
	設備機能	● 平時、非常時に関わらず利用できるトイレを整備すること。 ● 照明設備を設置するなど、夜間の安全性について配慮（適切な照度の確保など）すること。
	周辺環境との連携	● 公園の利用者、周辺施設の利用者、特に隣接する火葬場の利用者が快適に利用できることに配慮したゾーニングとすること。 ● 周辺の山や木々をはじめとする既存の自然を活かした設計とすること。 ● 隣接する火葬場の接道を考慮した敷地設定・園路計画とすること。
	その他	● 多世代が集い、新たな交流や賑わい創出に寄与する工夫をすること。
	④火葬場	
	配置計画	● 周辺環境に調和した空間作りで地域に受け入れられる火葬場とすること。 ● 近隣の居住環境に配慮した施設配置とすること。 ● 高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律や条例に基づき、高齢者や障がい者の利用しやすさに配慮すること。 ● 崖に近接している部分は、和歌山県建築基準法施行条例第4条による制限を踏まえた施設配置とすること。
	構造計画	● 耐震性の確保のほか、火事・台風など各災害に対応できる構造体とすること。

業務	業務内容	要求水準
企画・設計	環境計画	● 環境性能の優れた火葬炉設備により環境への影響を低減するとともに、省資源・省エネルギーに対応すること。
	施設デザイン	● 周辺環境と調和を図り、違和感を与えない施設デザインとすること。 ● 遺族や会葬者の緊張を和らげるような空間形成をすること。 ● 人生の終焉の場としてふさわしい厳かな空間を確保すること。
	防災機能	● 非常時のバックアップに必要な設備機器を設置し、災害時にも対応できる火葬場とすること。
	火葬炉設備機能	● 2基の火葬炉を整備すること。 ● ばい煙、悪臭、騒音、振動及びダイオキシン類の除去対策等公害防止と周辺環境に十分配慮すること。 ● 高い安全性と信頼性及び耐久性を有し、維持管理が容易な設備とすること。 ● 火葬炉の運転維持管理の省力化が図られた設備とすること。 ● 施設の作業環境及び労働上の安全に十分配慮された設備とすること。 ● ダイオキシン類の分解が可能となる燃焼温度を確保し、ダイオキシン類の再合成を防止する構造とすること。 ● 災害時の対応を考慮した設備とすること。
	設備機能	● 火葬場全体の設備は火葬炉の設備に対応できるものを整備すること。各諸室に求められる室内環境を保つことができる設計とすること。 ● 各諸室に適した温度確保や臭気などの除去を可能にする効率的な空調ゾーニングを行うこと。 ● 排気塔は近隣の居住環境に配慮した配置とすること。 ● 衛生設備については、省エネルギーや省資源に配慮した機器を採用すること。
	駐車場	● 会葬者等が利用できる十分な駐車スペースを設けること。 ● 駐車場から施設内への移動における安全確保や円滑化に配慮すること。
	動線・諸室計画	● 心静かに故人を偲び、別れのときを静かに感じられるよう、遺族や会葬者の動線と諸室の配置に配慮する。 ● 受付事務室は敷地全体と遺族や会葬者の出入り、葬送の動線が把握でき、許可証を受け取りやすい位置に設けること。 ● 会葬者や柩が敷地の入り口から建物に入るまでの車及び歩行者の動線と、管理者の動線、燃料の搬入動線等が必要に応じ

業務	業務内容	要求水準
企画・設計	動線・諸室計画（続き）	て視覚的に分離され、会葬者にとって落ち着いて建物へ進んでいくための雰囲気とすること。また、構内道路はこれに配慮した配置とすること。 ● 遺族や会葬者が到着から収骨後の退場までスムーズに利用できるように配慮するとともに、火葬から収骨までの時間の静かな雰囲気が保たれるような配置とすること。
	警備・安全管理	● 管理者が利用する諸室やエリア等については、必要に応じて外部侵入を避けられる設計とすること。
	周辺環境との連携	● 火葬場の利用者、周辺施設の利用者、特に隣接する公園の利用者が快適に利用できるように配慮した設計とすること。 ● 周辺環境に溶け込む設計とすること。無煙・無臭化を図る等、機能と設備には最新の技術を取り入れ、環境保全を考えること。
整備	① 共通	
	着手前	● 適切な工程計画を設定し、確実かつ円滑に工事を進めること。 ● 着工前に事前調査等を行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。 ● 建築基準法及び関連法令を遵守すること。 ● 施設整備にあたり必要な法手続き等を行うこと。 ● 施工計画書を作成し、町へ提出すること。 ● 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、町へ提出すること。
	業務報告体制の構築	● 町に対し、十分な報告・相談ができる仕組みを構築すること。 ● 定期的に町に対し工事の進捗報告や情報共有を行うこと。
	工事監理	● 地域住民への説明を行うとともに管理を徹底し、工事の安全・円滑な進行を確保すること。 ● 工事の進捗状況を随時把握するため、視覚的に分かりやすい工程表を作成した上で、迅速かつ正確な報告ができる業務体制を構築し、常時町が確認を行えるようにすること。 ● 着手前、施工中および完了時の写真を撮影し記録すること。
	施工中の周辺への配慮	● 通学・通勤時間に配慮し工事を行うこと。 ● 周辺施設の利用に極力影響が出ないよう配慮すること。 ● 周辺の交通、通行者及び工事関係者の安全管理を十分に講じること。 ● 近隣への騒音、振動、臭気等の環境確保に十分配慮すること。

業務	業務内容	要求水準
整備	完了時	● 工事完了届を提出し、町が実施する完了検査を受けること。 ● 竣工図を作成し、建設工事完了時の状態を明瞭かつ正確に表現したものを町へ提出すること。 ● 自己の責任において施設の完了検査および各設備の点検・試運転を行い、施設運営開始に支障がないことを確認すること。 ● 整備施設を引き渡す際に、町が所有者となる表示登記及び所有権保存登記に必要な事務を行うものとし、整備施設の引渡し時期は、民間事業者の提案する事業方式に併せ、適切な時期を想定し、実行すること。
	その他	● 地元産材や地域資源の活用や地元事業者を積極的に雇用する等、地域経済に貢献する工夫を行うこと。 ● 地域産材の活用や地域事業者の活用といった、地域経済の循環に寄与すること。 ● 施工の工夫により、維持管理等にも配慮しつつ企画・設計の意匠を実現できるような整備とすること。 ● 3施設を整備するにあたり、工事のスケールメリットを生かした効率的な整備を行うこと。 ● 3施設の竣工・開業時期について明確な定めはないが、火葬場については現施設が老朽化していることから、可能な限り早期の竣工・開業を目指すこと。
	② 道の駅	
	建設工事	● 工事実施に際しては、国が整備する施設（別発注）の工事と工程、工事ヤード、動線等を調整の上、実施すること。 ● 本事業で整備する施設の工事と国が整備する施設の工事完了時期を統一する必要はないが、開業は原則道の駅全体の整備が完了してからとする。
維持管理	① 共通	
	ライフサイクルコスト削減	● 維持管理は予防保全を基本とし、外観上清潔で、かつ景観上美しい状態を保つこと。物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。 ● 光熱水費の管理や災害時対応の備蓄を含めた適切なエネルギーマネジメントを実施すること。

業務	業務内容	要求水準
維持管理	ライフサイクルコスト縮減 (続き)	● 環境負荷を低減し、環境汚染などの発生防止及び省資源・省エネルギー化に努めること。 ● 予防保全は、施設設備の長寿命化を促進するとともに、LCC（ライフサイクルコスト）の削減効果も同時に発揮できるものとする。長期間にわたる事業全体の LCC に配慮した維持管理計画を立案し、適宜見直しを図ること。 ● 工事事業者や企画設計者と十分な協議のもと、相互の創意工夫やノウハウを活用し、中長期のメンテナンス計画を作成し、合理的かつ効果的な業務実施に努めること。
	施設及び設備の保守・更新・修繕	● 各設備は、関係法令の定めにより点検を実施することとし、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施し、劣化等について調査、診断及び判定を行い、適切な方法（保守、修正、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。 ● 各設備の運転中、操作中、使用中または点検作業中に障害となりうるものの有無を確認し、発見した場合は除去もしくは適切な対応をとること。 ● 規模の大小に関わらず事業期間において劣化した部位・部材または機器の機能・性能を初期の水準または実用上支障のない状態まで回復させること。 ● AED（自動体外式除細動器）を設置し本体使用期限に伴い適切に交換すること。 ● 消火器を設置し、消防法に基づき点検を受けること。 ● 点検の実施等にあたっては、運営事業者との十分な連携をとり、利用者等の妨げとならないよう配慮した方法を検討・実施すること。
	清掃・環境衛生管理	● 常に清潔で美しい状態を維持すること。利用者が快適に感じるように日々の清掃を行うこと。日常清掃が困難な箇所については適切な頻度で定期的に清掃すること。 ● 業務に使用する用具及び資材は常に整理整頓されているよう努めること。 ● 清掃に係る業務は、公共施設のイメージを損なわないよう配慮した恰好で行うこと。 ● 法令等に基づき、環境衛生管理を行うこと。 ● 維持管理業務を実施するにあたっては、法令等に基づき、必要に応じ適宜有資格者を配置すること。
	警備・安全管理	● 十分な防犯が可能なシステムを構築すること。 ● 十分かつ適切な警備体制を維持すること。

業務	業務内容	要求水準
維持管理	警備・安全管理（続き）	● 災害時または事故の際に被害を防止もしくは軽減できる体制を整えること。管理者・従業員・アルバイト間で事前に避難・誘導等の行動計画を策定し共有しておくこと。 ● 災害発生時の避難経路を示した多言語対応の案内看板をよく見える位置に設置すること。
	外構施設維持管理	● 細やかな植栽管理を行うこと。また、管理に薬剤を使用する場合は環境影響に配慮し、使用する時間にも考慮すること。
	備品管理	● 計画的な備品調達を行い、品質を維持するための適切な管理を実施すること。故障による更新・保守管理の容易さに優れた機器及び器具を採用すること。 ● 物品・備品は適切に管理し、管理状況を報告すること。 ● 維持管理に用いる薬品等は適切に保管し、部外者がみだりに立ち入りできないようにするなど、安全に管理すること。
	災害及び事故等発生時	● 災害・事故発生時には迅速に対応し、町へ速やかに報告すること。関係機関（警察・消防）への通報、連絡を行うこと。
	故障・クレーム等発生時	● 施設や設備の故障や維持管理に関する苦情については迅速に対応するとともに、町と情報共有すること。クレーム等発生時には、現場調査、初期対応等、適切な措置を講じること。必要に応じ、関係機関（警察・消防等）への通報、連絡を行うこと。
	修繕及び修繕計画	● 建築物の躯体について建物の一側面、連続する一面全体または全面に対して行う修繕及び、同様に整備された設備機器について機器系統全ての更新（劣化した部位・部材や機器などを新しく取り替えること）を行うこと。 ● 小規模修繕及び中規模修繕について、設定範囲を明確に提案すること。中長期の修繕計画を作成し、町と共有認識のもと修繕業務を行うこと。
	その他	● 維持管理業務における地元事業者の採用を検討すること。
	② 道の駅	
	清掃・環境衛生管理	● 清掃・環境管理業務は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づいて、整備施設の環境衛生管理を行うこと。 ● 施設及び敷地について、目に見える埃、シミ、汚れがない状態を維持し、見た目に心地よく、衛生的な施設であるよう努め、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の

業務	業務内容	要求水準
維持管理	清掃・環境衛生管理 (続き)	利用者が安全かつ快適に利用できるよう清掃業務を実施すること。なお、個別箇所毎に定期清掃及び特別清掃を組み合わせ実施すること。 ● 業務に使用する用具及び資材等は常に整理整頓できるよう機能とオペレーションを整え、業務終了後は、各室の施錠確認、消灯及び火気の始末を必ず行うこと。
	警備・安全管理	● 定期的に施設内や敷地内を見回る等、利用者が安全安心に利用できるよう警備を行うこと。
	備品管理	● 備品台帳を作成し管理を確実にするとともに、不具合の生じた備品については、適宜修繕、更新等を行うこと。
	長期修繕	● 契約期間終了時に、契約期間終了後 10 年までの長期修繕計画書を適切に作成すること。そのために、適切な計画作成の体制を整えること。
③ 公園		
	清掃・環境衛生管理	● 施設管理として、施設及び敷地内の清掃、トイレ清掃、ゴミ回収、集水枡内土砂回収、植え込み内等のゴミ回収等を適宜行うこと。 ● 環境へ配慮した維持管理を行い、排水等においても周辺の環境に配慮すること。 ● 遊具や屋外施設が天候による風化などを感じさせない維持管理を行うこと。
	警備・安全管理	● 利用者が安全安心に利用できるよう警備を行うこと。 ● 夜間の園内通路の歩行やトイレ等の利用に支障がないように必要な照度を確保すること。
	設備等の安全管理	● 限られた時期にしか利用しない遊具や設備等は、通常行う日常点検や定期点検のほか、供用開始前に点検し安全に使用できることを確かめること。
④ 火葬場		
	清掃・環境衛生管理	● 施設管理として、施設及び敷地内の清掃、トイレ清掃、ゴミ回収、集水枡内土砂回収、植え込み内等のゴミ回収等を適宜行うこと。
	長期修繕	● 契約期間終了時に、契約期間終了後 10 年までの長期修繕計画書を適切に作成すること。そのために、適切な計画作成の体制を整えること。
運営	① 共通	
	運営の基本方針	● 地元住民にとっては日常を豊かにする憩いの場であると同時に、誇れるようなエリアとすること。町外からの来訪者にとっても、訪れたくなるような機能を兼ね備えること。

業務	業務内容	要求水準
運営	運営の基本方針（続き）	● 利用者が長時間滞在し交流可能なコミュニティの拠点となる場を創出すること。 ● 利用者が積極的に利用したくなる仕掛けを創出すること。 ● 雨天時においても居心地のよい空間を創出すること。 ● 運営において事故等のリスクを無くす取り組みを実施し、特にこどもの安全面には十分注意すること。 ● 持続的な運営を実現すること。
	開業準備	● 開業時から賑わいが生まれるよう、町民・町外から来訪する利用者の双方を想定した十分な広報を開業準備段階から行うこと。 ● 特に新たに整備した設備等における事故がないよう、予め十分な検討・運営体制の確立を行うこと。 ● 長時間滞在可能な飲食等の場の提供を想定する場合は、開業時点で営業が可能となる準備をすること。
	一般運営	● 各設備について、各施設、部屋の用途、気候の変化、利用者の快適性、省エネルギー等を考慮に入れて、適切な方法・操作によって効率よく運転し、その監視をすること。 ● 運転時期の調整が必要な設備に関しては町と協議し、運転期間・時間等を決定すること。 ● 長期的な観点で事業を捉え、創意工夫を最大限に発揮し、独自の運営を展開すること。 ● 多様な世代が等しく快適に居心地よく利用し、子どもたちが安全、安心に遊べる場とすること。 ● 公共サービスの提供において、ジェンダーバランスが偏らないよう配慮すること。 ● 町民活動やコミュニティの拠点となるよう運営すること。 ● 売店等、利用者からの料金等徴収を伴う施設に関しては独立採算を基本とする。 ● 町民団体からイベント相談があった場合に協力するなど、該当施設を活用した地域活性化を目指すこと。 ● 怪我人や病人等が発生した場合は、迅速に対応し、町へ報告すること。また、必要に応じて関係機関（救急・警察）への通報を行うこと。
	イベントの企画・開催	● 幅広い年代に対応したイベント、町内だけでなく町外から利用者を誘致できるイベント、地域と連携したイベント等を企画・開催すること。 ● 施設を活かした、串本町ならではのイベントを実施すること。

業務	業務内容	要求水準
運営	町民への周知啓発	● 紙媒体のみではなく、SNS 等 WEB による広報システムを構築すること。 ● 町民が運営・維持管理に関わることができる体制を構築すること。
	クレーム等発生時	● 運営に関する苦情については迅速に対応するとともに、町と情報共有すること。クレーム等発生時には、現場調査、初期対応等、適切な措置を講じること。必要に応じ、関係機関（警察・消防等）への通報、連絡を行うこと。
	その他	● 3つのエリア間の連携を図り、一体感をもたせた運営とすることで、エリア間の回遊性を高める仕組みを検討すること。 ● 町より種々の調査・報告が求められた際には応じること。
	② 道の駅	
	開業準備	● 開業までに適切な準備期間を確保し、円滑に業務を開始できるよう、十分な準備を行うこと。 ● 開業準備に関して開業準備計画を作成し、開業 1 年前を目途に町に提出すること。 ● 道の駅の登録手続きを行うこと。なお、道の駅の登録は開業の半年前には完了している必要がある。
	観光案内機能	● 町内の観光情報をはじめとする情報発信を行うこと。 ● 国の整備する施設にも「情報提供施設」があることから、発信する内容は国と協議の上決定すること。
	交流機能	● 地域内外の人々の交流に寄与すること。 ● テナントを入店させる場合は、可能な限り町内の事業者を優先すること。
	物品販売販・飲食機能	● 施設利用者に魅力的な物品の販売を行うこと。 ● 地産地消を目指し、地域の名産物などの販売を図ること。 ● 物品販売を通して、地域の魅力発信に繋げること。 ● 地域の特産品などを活用した飲食サービスを提供すること。
	駐車場	● 安全性に十分配慮し、周辺住民、周辺施設等からのクレームが無い運営とすること。
	広報・周知	● 各種媒体を通して、積極的に情報発信を行い、施設の知名度やイメージ向上に努めること。
	人員配置	● 施設運営を円滑に行える体制とすること。

業務	業務内容	要求水準
運営	警備・安全管理	●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への通報及び町に連絡し適切な措置をとること。 ●駐車場の混雑により、道路の通行に支障が生じることが予測される場合は、誘導員を配置し円滑な入退場を誘導し、交通の支障を解消するよう努めること。 ●急病、事故、犯罪、火災等が発生したとき、または発生のおそれがあるときは、ただちに状況を確認し、適切な処置を行った後、速やかに町及び関係機関に報告すること。 ●施設内において異常を発見した場合には、状況を確認し、利用者の安全確保等、適切な処理を行った上で、速やかに町及び関係機関に連絡するなど、適切な初期対応を行うこと。 ●不審者・不審物を発見した場合は、利用者の安全を確保した上で、警察への通報等、適切な処置を行うこと。
	防災機能	●災害時を想定した備蓄を行うこと。 ●停電時に利用できる電源の確保を行うこと。 ●町または関係団体による災害対応活動への協力災害時には、町または関係機関（国や県、警察、消防、自衛隊などを含む）が、道の駅施設において災害対応活動を行う場合がある。この場合、事業者は町の指示に従い、必要な協力（施設からの退去を含む）を行うこと。 ●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または一部の実施が制限され、施設の運営が町に移管される場合があることを理解し、町に協力すること。
	その他	●施設の運営及び維持管理方法と整合した防犯設備を設定し、外部からの人や物の侵入を制御できること。 ●コミュニティバスが円滑に発着できるようにすること。 ●町の考えを十分に踏まえたまちづくりに資するに相応しい人材による運営を行うこと。地元人材の雇用創出と働きやすい環境整備に努めること。 ●資格が必要な業務については、資格の有無を厳正に確認の上、有資格者を採用すること。
	③公園	
	交流機能の運営	●人が自然と集まる施設となるような運営を検討すること。 ●町民が気軽に利用でき、また積極的に利用したいと思える魅力的な運営を行うこと。 ●町民の運動へのニーズを把握し、運営に反映することに努めること。

業務	業務内容	要求水準
運営	交流機能の運営（続き）	● 利用者が安全に健康の保持・増進に繋がるような運動を気軽に行えるような空間とすること。 ● 隣接する火葬場エリアをはじめ、周辺環境に配慮すること。 ● 安全性に十分配慮し、周辺住民、周辺施設等からのクレームが無い運営とすること。
	警備・安全管理	● 緊急時（けが・急病）に早急な対応を可能な体制、運営とすること。
	その他	● 怪我人や病人等が発生した場合に、対応できる運営体制を整えること。
	④火葬場	
	人員配置	● 受付や火葬炉運転などの施設運営に係る人員配置は、施設を問題なく運営できる体制とすること。
	人員の採用	● 現在委託している人員の委託料額を保障し、採用すること。
	火葬炉設備機能	● 火葬に使用する燃料は費用対効果や公害対策面を勘案して決定すること。
	火葬時間	● 火葬は午前2件、午後3件（内1件は夜）とし、時間は町と協議して決定すること。
	大規模災害時の対応	● 大規模災害発生時にも火葬業務を遂行すること。