

近鉄四日市駅バスターミナル検討部会

第13回検討部会資料

令和8年7月22日

目 次

1. 規約名簿の変更.....	2
2. これまでの経緯について.....	4
(1) バスタ検討部会の検討経緯.....	5
(2) バスターミナル工事状況報告.....	6
(3) バスタ施設計画.....	7
3. デザインワーキンググループの報告(第51回).....	8
(1) 第51回デザインワーキンググループにおける提案内容・検討結果一覧.....	9
(2) 駅前デッキ トップライト(天窗)の中止.....	10
(3) 照明計画.....	11
(4) 建具仕様.....	12
4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について.....	17
5. 今後の進め方.....	29

1. 規約名簿の変更

1. 規約名簿の変更

- ◆ バスターミナルの管理運営事業をPFI事業として公募し、優先交渉権者として、バスタ四日市パートナーズを決定。
 【規約名簿(別紙)の改定案】◆ 優先交渉権者決定以降、基本協定を締結し開業準備を実施していたが、バスタ四日市パートナーズの特定事業及び民間事業者の選定を取り消し。
 ◆ 特定事業及び民間事業者の選定取り消しに伴い、本検討部会における規約名簿の変更について提案する。

	所属
有識者	名城大学理工学部 社会基盤デザイン工学科 教授 早稲田大学 理工学術院 大学院 創造理工学研究科 教授
優先交渉権者	バスタ四日市パートナーズ 代表企業 (株)ディア四日市 常務取締役
交通関係者	近鉄グループホールディングス(株) 経営企画部課長 近畿日本鉄道(株) 鉄道本部 名古屋統括部 施設部工務課長 三重交通(株) 四日市営業所 所長 三岐鉄道(株) 取締役 自動車部長 三重県タクシー協会 北勢支部長 (株)三交タクシー 代表取締役 三重県バス協会 専務理事 (株)ディア四日市 取締役 事業部長
行政	四日市南警察署 署長 三重県警察本部 交通部参事官(交通規制課長) 国土交通省 中部地方整備局 建政部 都市整備課長 国土交通省 中部地方整備局 道路部 道路計画課長 国土交通省 中部地方整備局 三重河川国道事務所長 国土交通省 中部運輸局 交通政策部 交通企画課長 国土交通省 中部運輸局 三重運輸支局長 三重県 県土整備部 次長(道路整備) 三重県 県土整備部 次長(都市政策) 四日市市 副市長

【参考：近鉄四日市駅バスターミナル検討部会 規約(一部抜粋)】

(規約の変更)

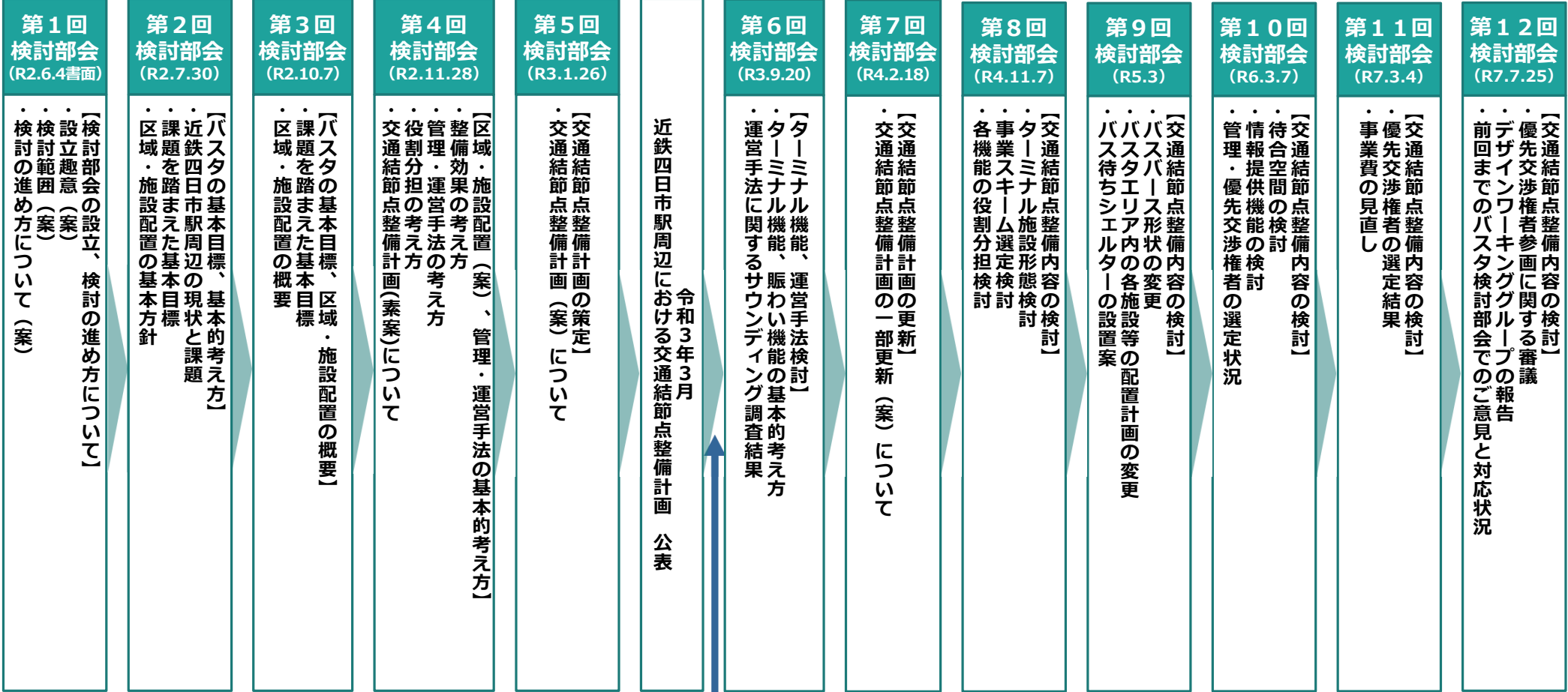
第9条 本規約の改正等は、出席委員の過半数以上の賛同をもって行うことができるものとする。

2. これまでの経緯について

2. これまでの経緯について

(1) バスタ検討部会の検討経緯

- ◆ 令和2年6月から、12回の「近鉄四日市駅バスターミナル検討部会」を開催し検討を推進。
- ◆ 令和3年3月に、「近鉄四日市駅周辺における交通結節点整備計画」を策定。
- ◆ 第6回以降、整備計画に基づきターミナル機能や施設形態、運営手法等について具体化の検討を推進。



令和3年4月
事業化

検討部会の構成

学識者 : 松本幸正教授(名城大学) 【部会長】
有賀隆教授(早稲田大学)

優先交渉権者 : 近鉄グループホールディングス(株)、近畿日本鉄道(株)、三重交通(株)、三岐鉄道(株)、三重県タクシー協会、三重県バス協会

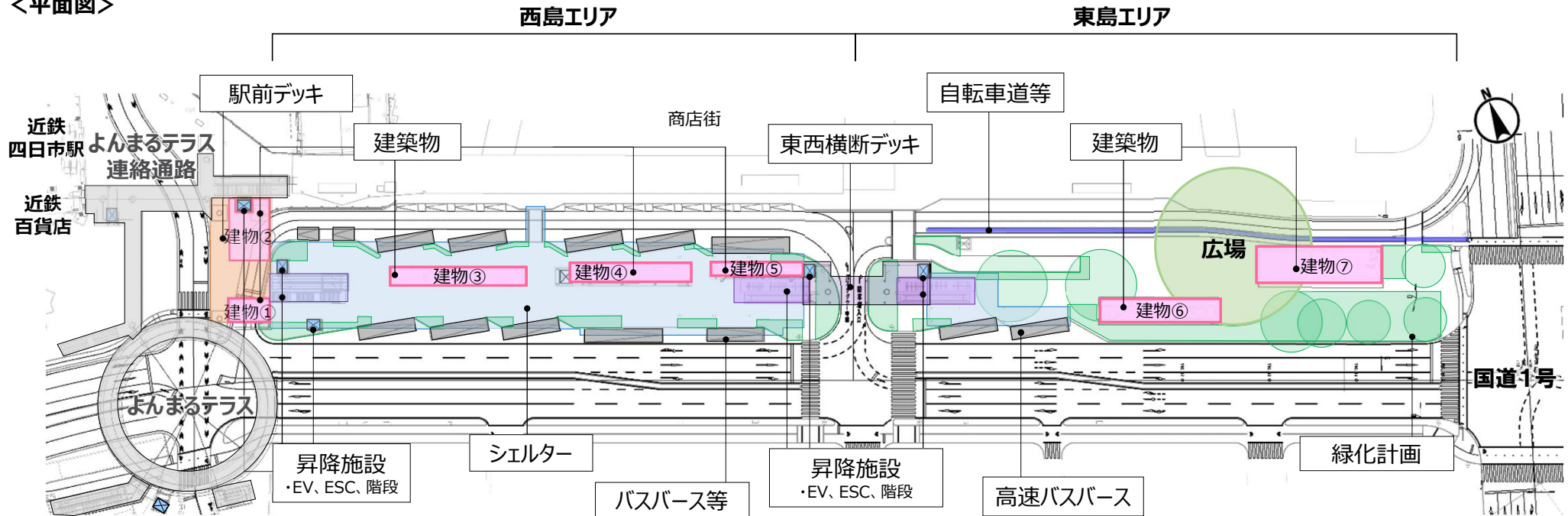
交通関係者 : 四日市南警察署、三重県警察本部、国土交通省中部地方整備局建政部、国土交通省中部地方整備局道路部、国土交通省中部地方整備局三重河川国道事務所、国土交通省中部運輸局交通政策部、国土交通省中部運輸局三重運輸支局、三重県県土整備部(道路整備)、三重県県土整備部(都市政策)、四日市市

2. これまでの経緯について

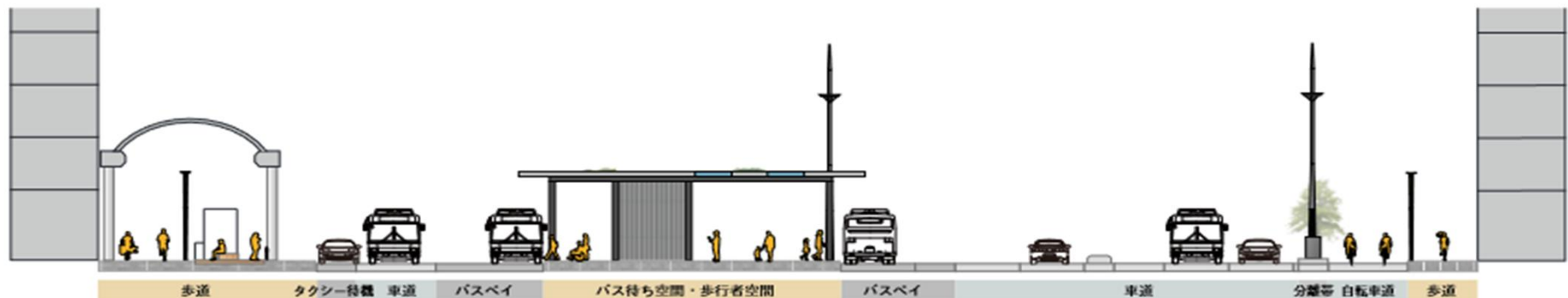
(2) バスタ施設計画

- ◆ これまでの近鉄四日市駅バスターミナル検討部会をふまえた直近のバスタ機能の配置計画は下図のとおり。

<平面図>



<西島横断面図>

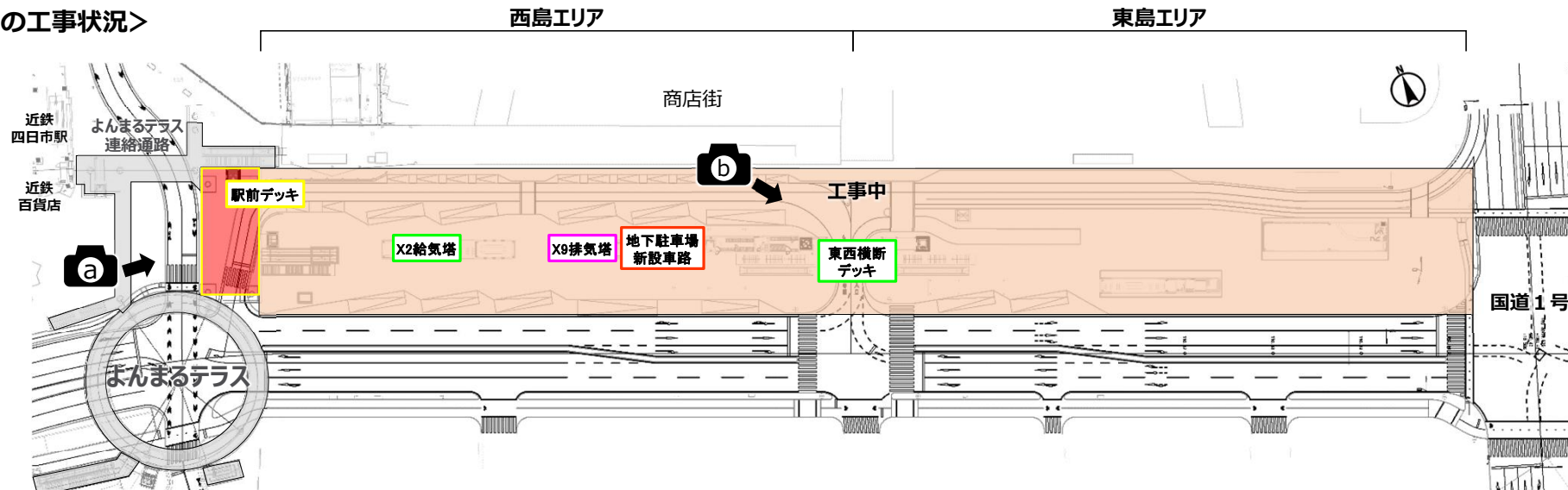


2. これまでの経緯について

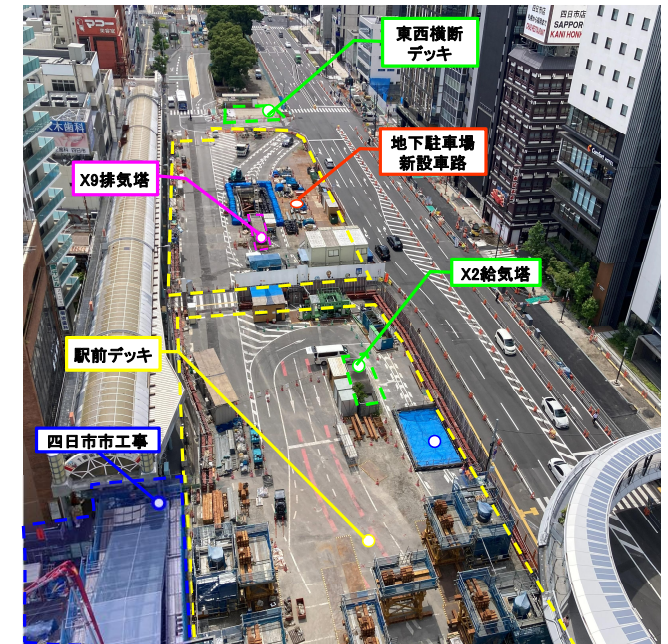
(3)バスターミナル工事状況報告

- ◆ 令和8年7月現在、駅前デッキではデッキ本体の架設作業が完了、東西横断デッキでは杭打設を推進中。また、地下駐車場の換気塔および接続部の工事を推進。

<現在の工事状況>



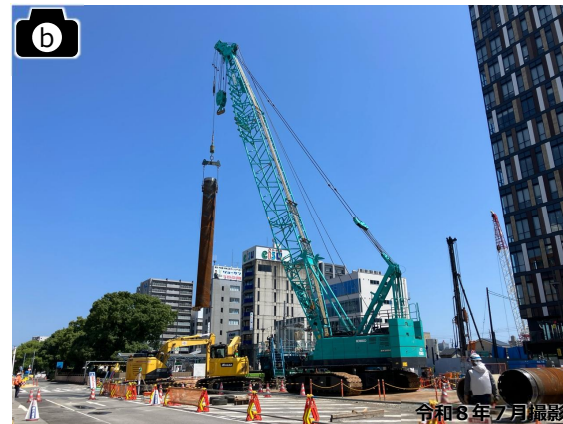
<バスターミナルの工事状況写真>



<駅前デッキの工事状況写真>



<東西横断デッキの工事状況写真>



3. デザインワーキンググループの報告(第51回)

3. デザインワーキンググループの報告(第51回)

(1)第51回デザインワーキンググループにおける提案内容・検討結果一覧

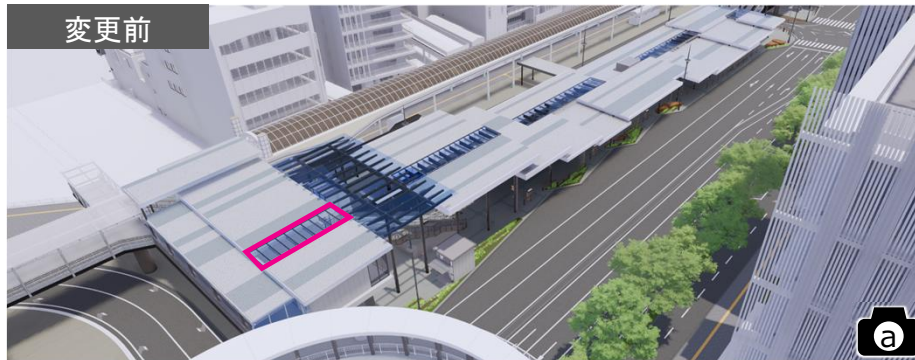
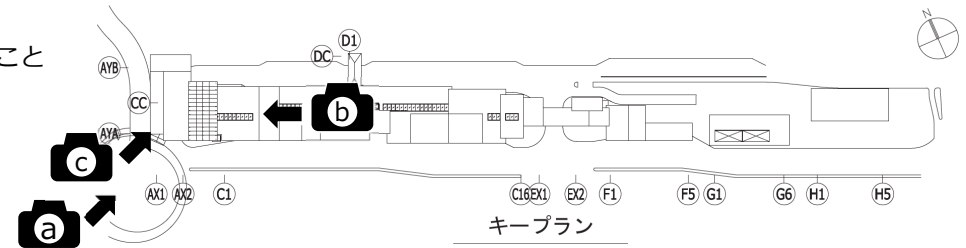
◆ 2026年1月27日に実施されたデザインワーキンググループにおける主な検討結果は以下の通り。

	項目	提案内容	検討結果
1	駅前デッキ トップライト（天窓）の中止	ガラス屋根部分からの採光が期待でき、コスト縮減も可能となるため駅前デッキのトップライト（天窓）を中止	承認
2	照明計画	いたずら防止対策及び照明柱の乱立回避として、デジタルサイネージとの灯具の一体化や建屋上への照明設置により対応	承認
3	建具仕様(建物①～⑦)	建具仕様として店舗等の出入り口位置及び開口部の形状を提案	承認

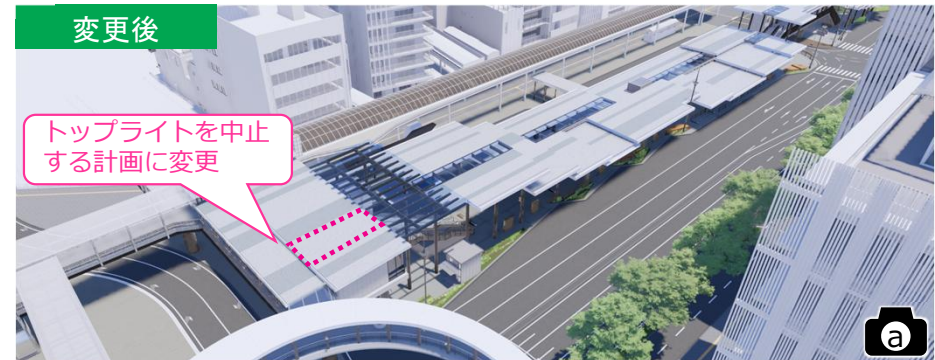
3. デザインワーキンググループの報告(第51回)

(2)駅前デッキ トップライト(天窗)の中止

- ◆ 大屋根のガラス部分からの採光、テナント照明等を考慮し、必要な採光が確保できることから、トップライト(天窗)を中止する計画に変更。
- ◆ トップライト中止により、屋根材料が統一できることでコスト削減が図られる。



変更前



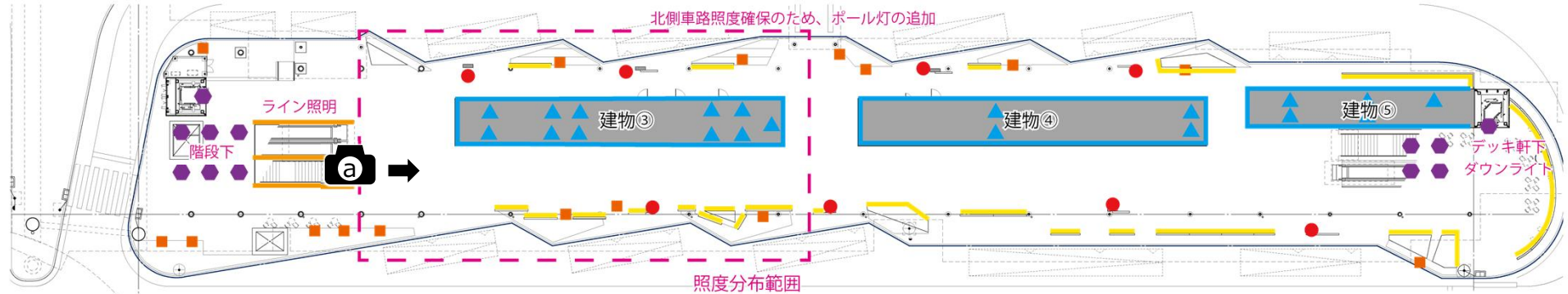
変更後



3. デザインワーキンググループの報告(第51回)

(3)照明計画

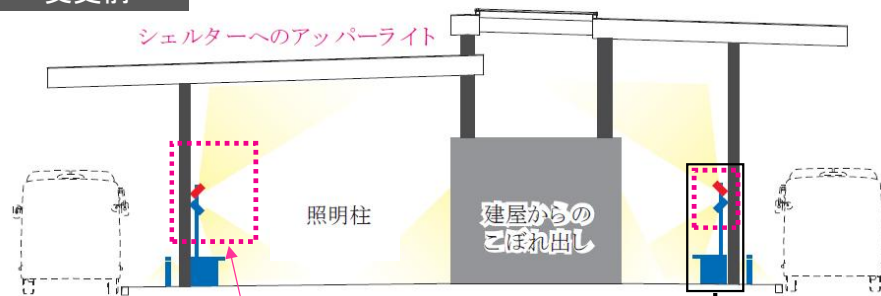
- ◆ ニフミチよっかいち景観形成戦略に基づき、一般部平均10lx以上（均斉度0.2）、乗降口周辺100lx程度（JIS Z 9100照度基準）、非常時平均2lx確保。
- ◆ 照明器具はデジタルサイネージ内への組み込みみや、建屋上へ設置する計画に変更することで、いたずらや照明柱の乱立を防止。
- ◆ 設置箇所等を変更することにより、変更前と比較してコストの増加や工程への遅延は生じない。



※本資料は概略図のため、実際の照明台数とは異なります。西島照明配置概略図 S=1/400

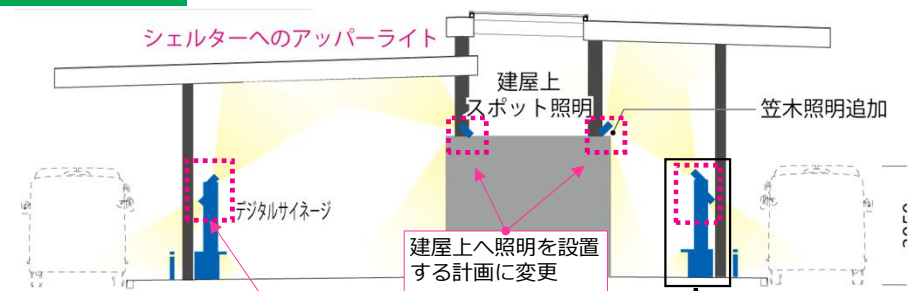
● デジタルサイネージ ▲ 建屋からの照明 ■ 足元照明 ● 軒下照明（ダウンライト） ■ 足元照明（庭園灯）

変更前



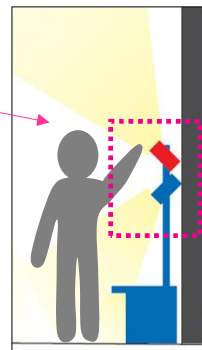
拡大

変更後

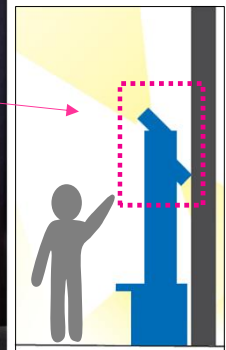
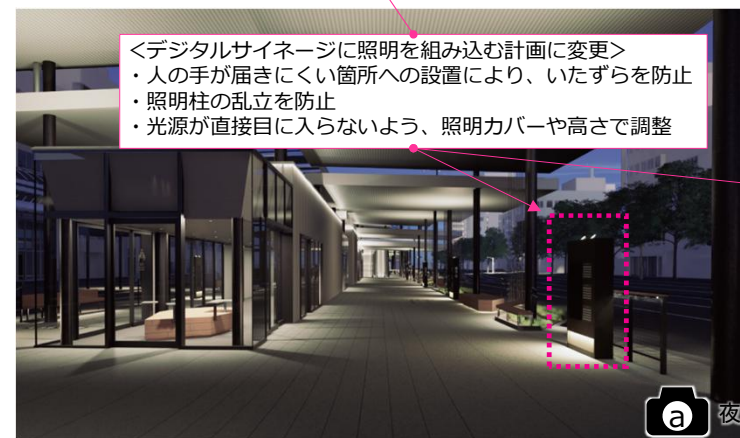


拡大

- ・ 上下向き方向への照明であり、光源が直接目に入る恐れ
- ・ 照明が露出しており、いたずら、照明柱の乱立に懸念



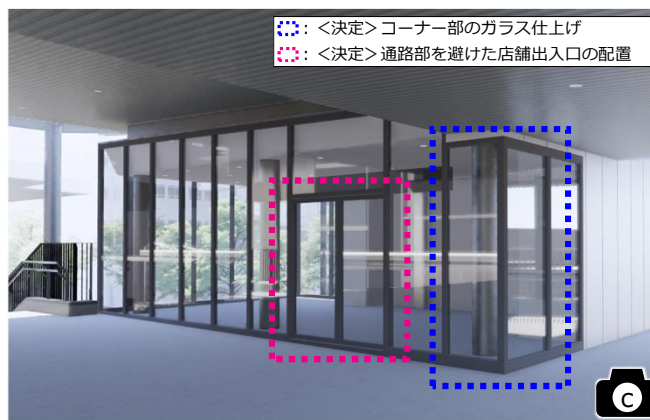
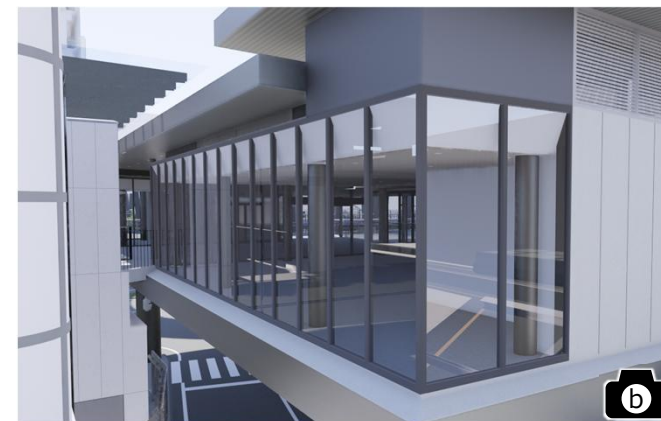
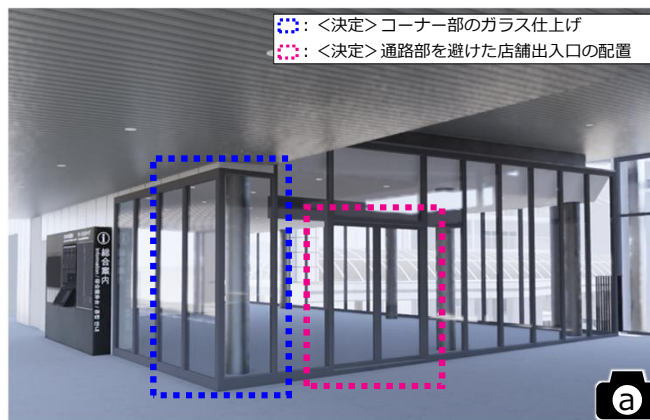
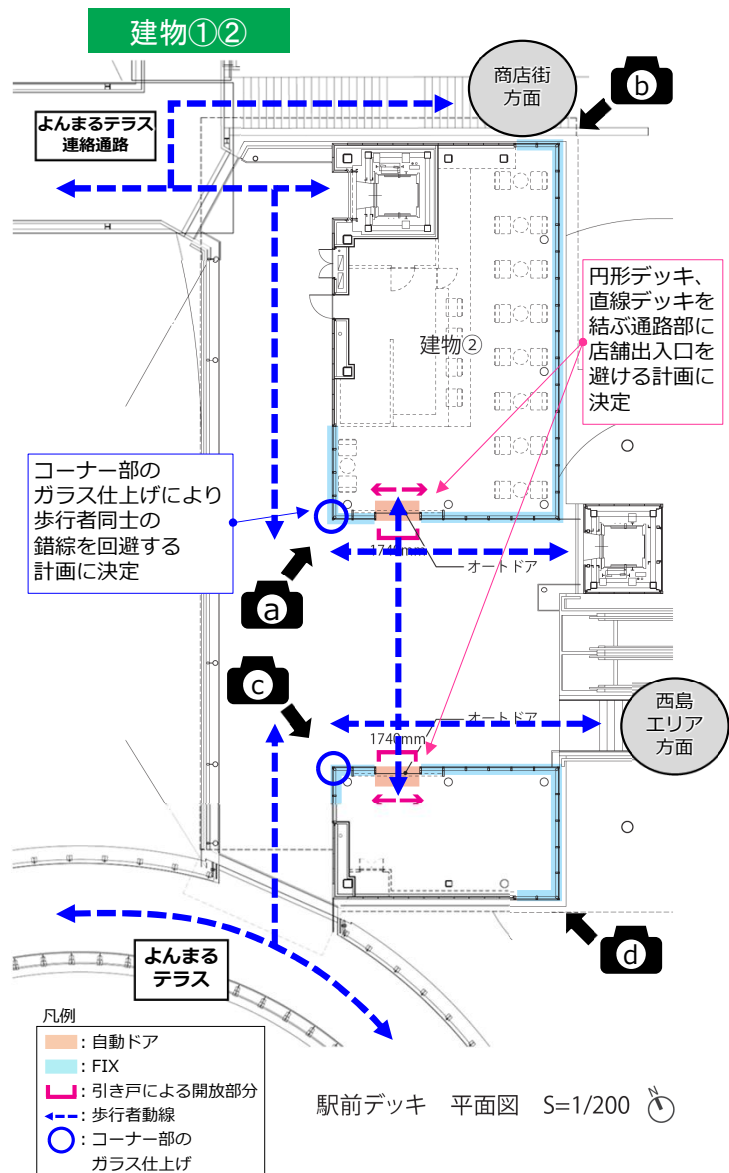
- <デジタルサイネージに照明を組み込む計画に変更>
- ・ 人の手が届きにくい箇所への設置により、いたずらを防止
- ・ 照明柱の乱立を防止
- ・ 光源が直接目に入らないよう、照明カバーや高さで調整



2. デザインワーキンググループの報告(第51回)

(4) 建具仕様(建物①②)

- ◆ R7.7月開催の第12回バスタ検討部会までに、建物の利用目的や外形等の基本計画について決定済。その後、第51回デザインワーキンググループにおいて、近鉄四日市駅側やよんまるテラスからの歩行者動線を阻害しないため、よんまるテラスとよんまるテラス連絡通路を結ぶ通路部を避ける形で店舗出入口を設定する計画に決定。
- ◆ コーナー部をガラス仕上げにすることで歩行者同士の錯綜を回避する計画に決定。
- ◆ 今回の決定事項は、基本計画の変更ではなく建具仕様の具体化に位置づけられるものであるため、コストの増加や工程遅延は発生しない。

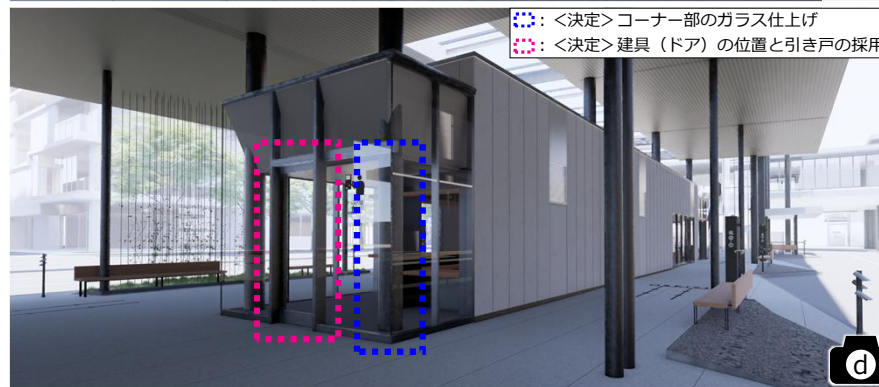
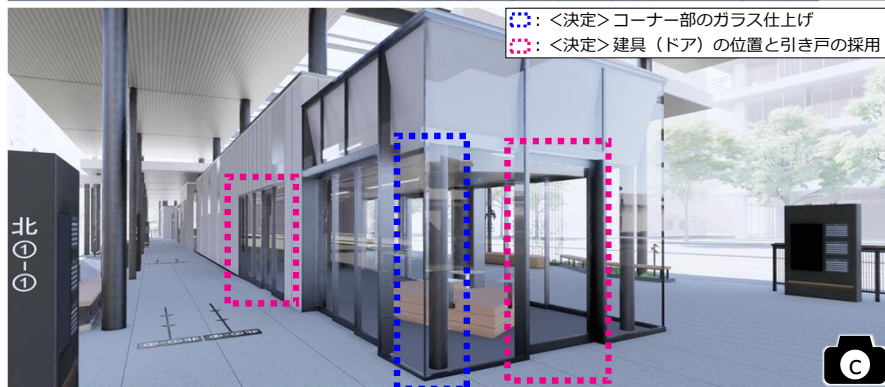
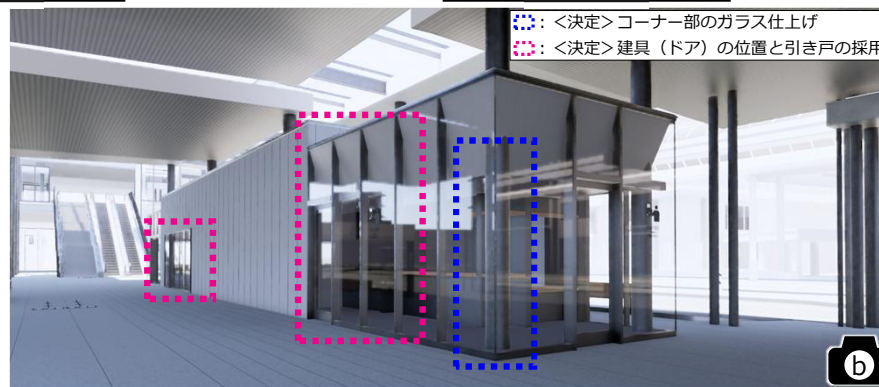
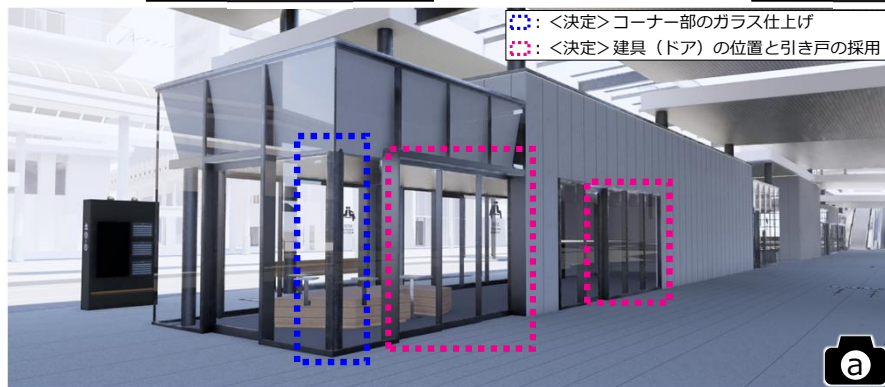
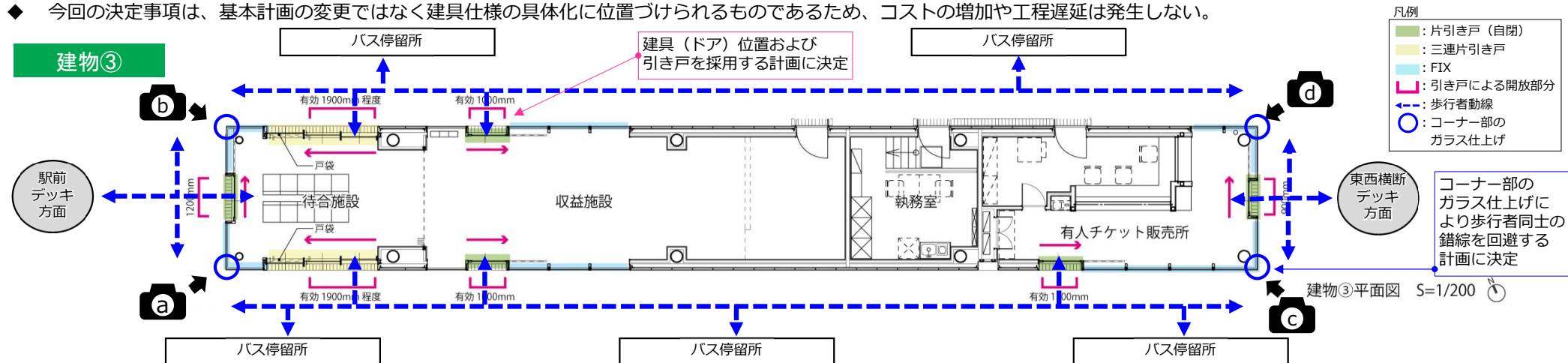


※C工事のサイン等はガラス内側での検討依頼予定

3. デザインワーキンググループの報告(第51回)

(4) 建具仕様(建物③)

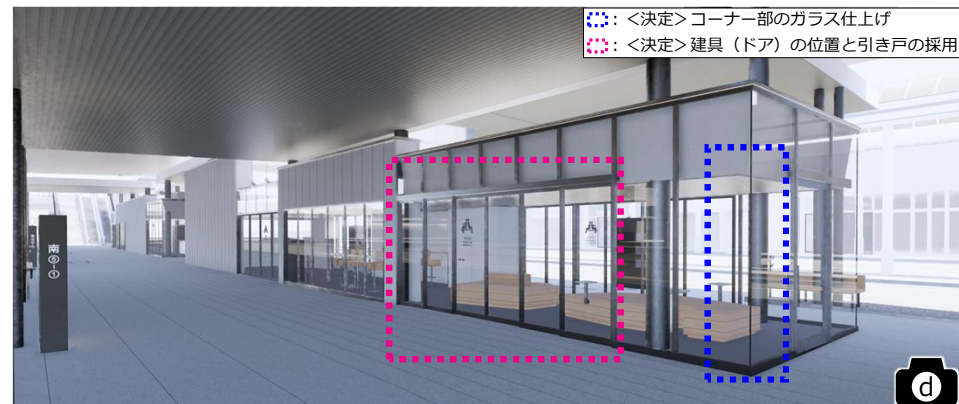
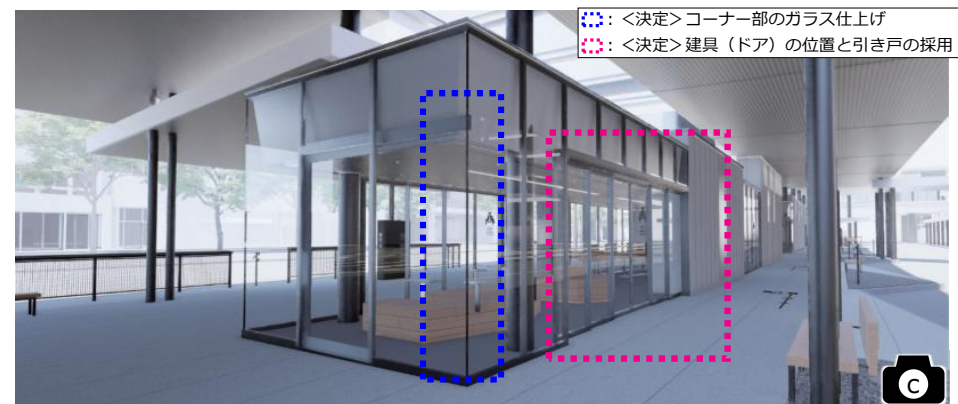
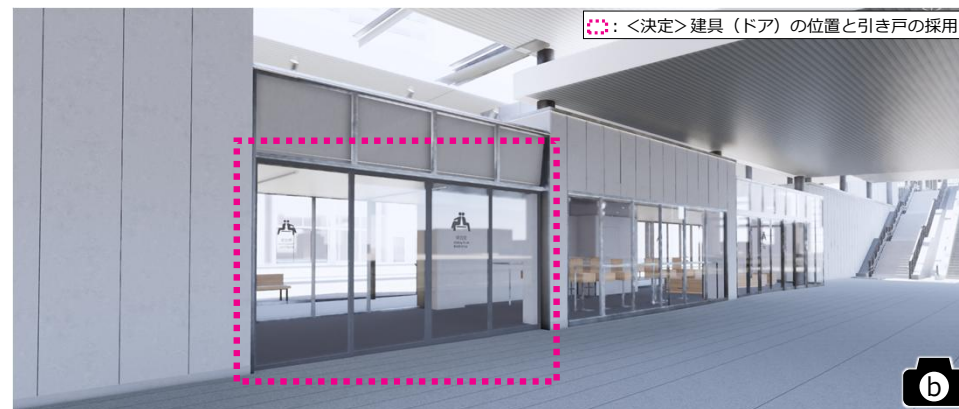
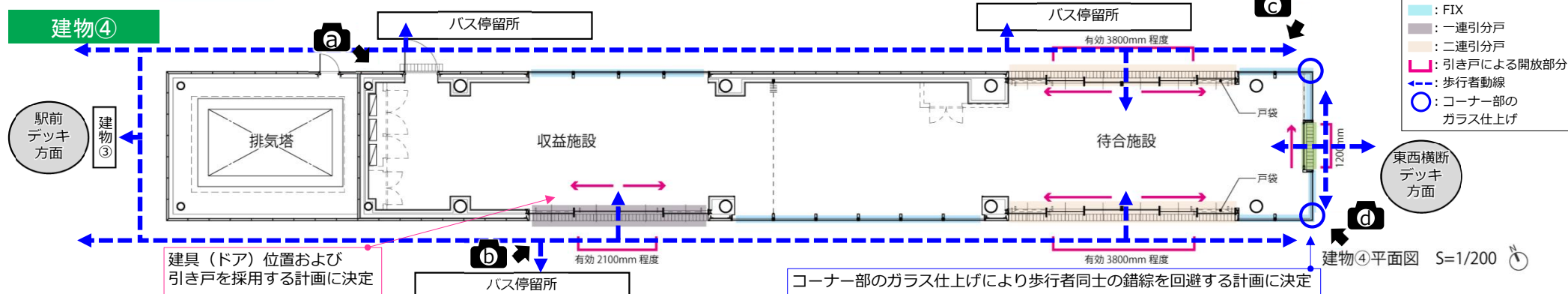
- ◆ R7.7月開催の第12回バス検討部会までに、建物の利用目的や外形等の基本計画について決定済。その後R8.1月に開催された第51回デザインワーキンググループにて建具(ドア)の位置および構造(引き戸)の計画決定を実施した。建具(ドア)位置をバス停留所近傍に配置するとともに、省スペースな引き戸にすることで、歩行者動線を阻害しない計画に決定。また、コーナー部をガラス仕上げにすることで、歩行者同士の錯綜を回避する計画に決定。
- ◆ 今回の決定事項は、基本計画の変更ではなく建具仕様の具体化に位置づけられるものであるため、コストの増加や工程遅延は発生しない。



3. デザインワーキンググループの報告(第51回)

(4) 建具仕様(建物④)

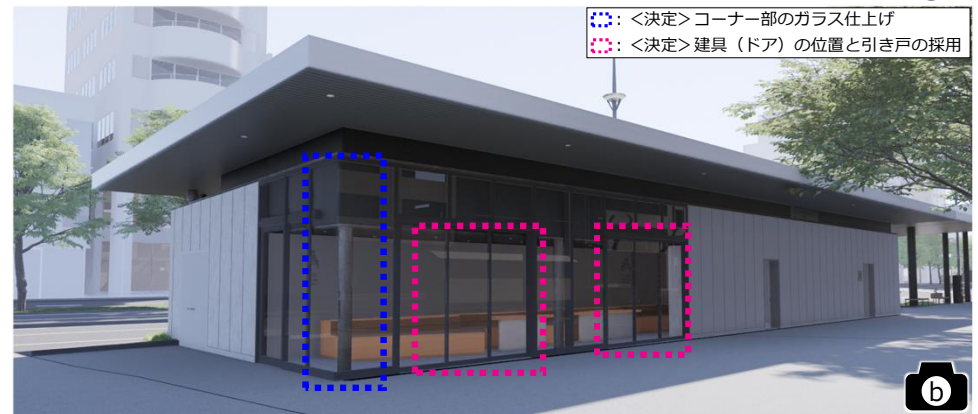
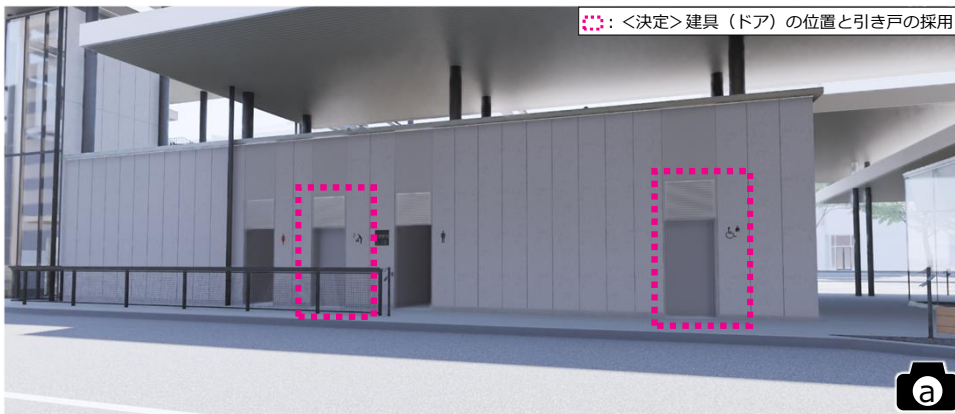
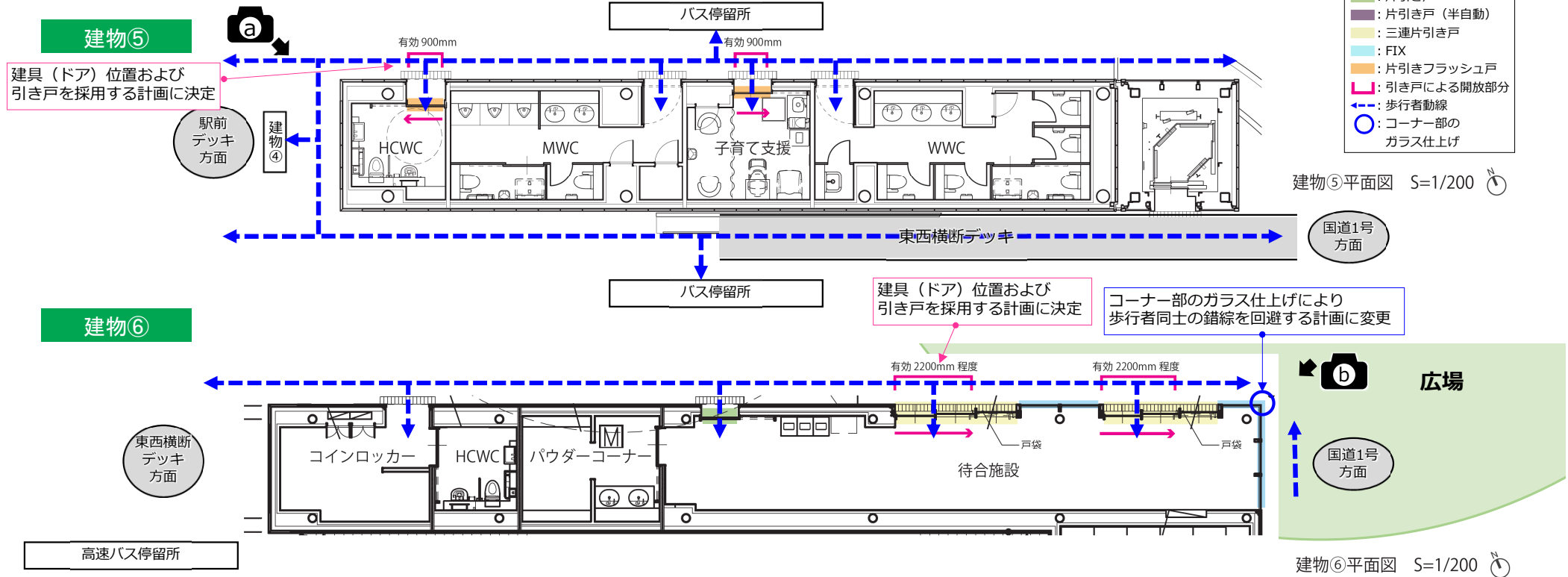
- ◆ R7.7月開催の第12回バスタ検討部会までに、建物の利用目的や外形等の基本計画について決定済。その後R8.1月に開催された第51回デザインワーキンググループにて建具(ドア)の位置および構造(引き戸)の計画決定を実施した。建具(ドア)位置をバス停留所近傍に配置するとともに、省スペースな引き戸にすることで、歩行者動線を阻害しない計画に決定。また、コーナー部をガラス仕上げにすることで、歩行者同士の錯綜を回避する計画に決定。
- ◆ 今回の決定事項は、基本計画の変更ではなく建具仕様の具体化に位置づけられるものであるため、コストの増加や工程遅延は発生しない。



3. デザインワーキンググループの報告(第51回)

(4) 建具仕様(建物⑤⑥)

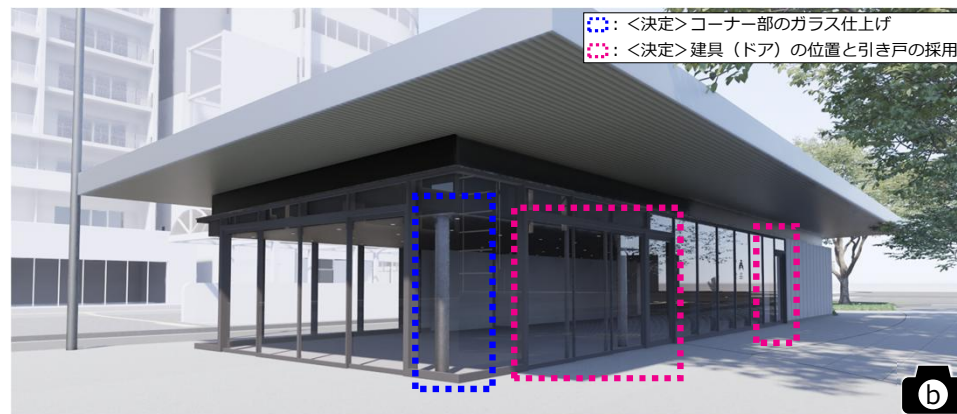
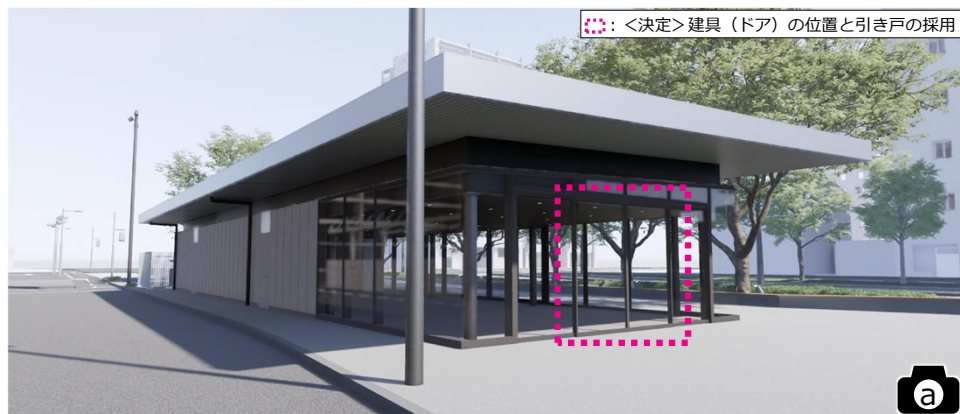
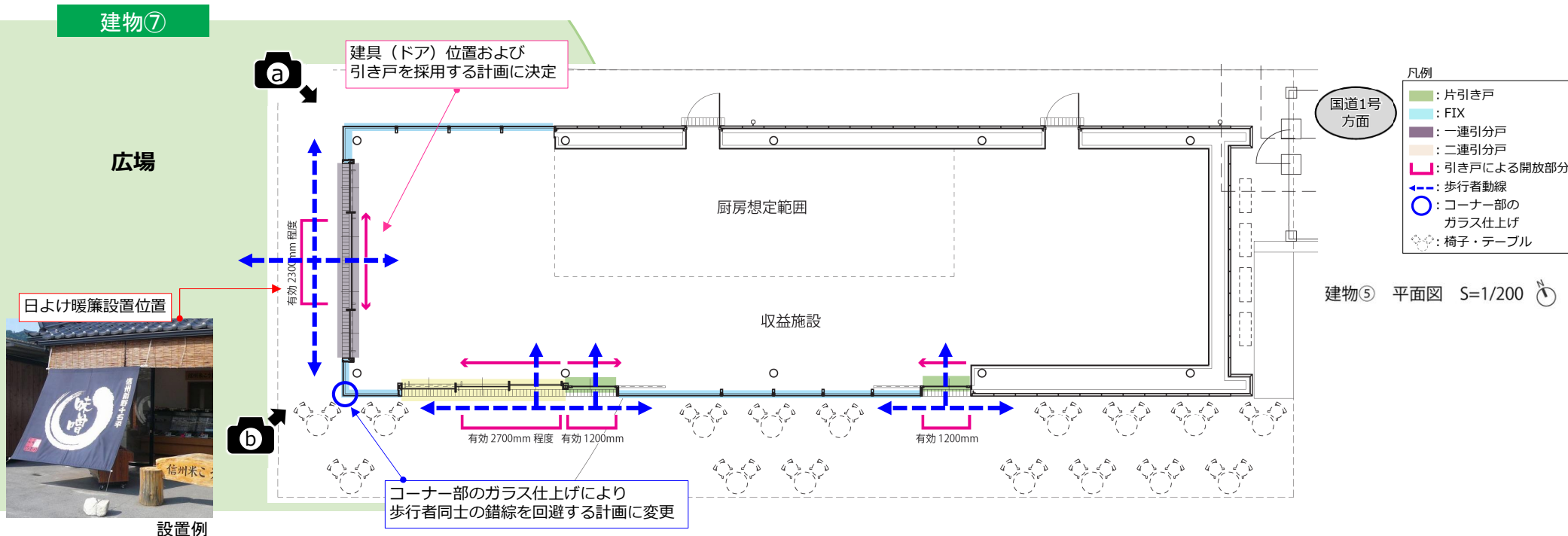
- ◆ R7.7月開催の第12回バスタ検討部会までに、建物の利用目的や外形等の基本計画について決定済。
- ◆ R8.1月開催のデザインワーキンググループでの決定事項は、建物⑤の多目的トイレ及び授乳スペースやおむつ替えスペースとなる子育て支援室の建具（ドア）の位置および構造を決定。いずれも車椅子やベビーカーへの配慮に加え、省スペースな引き戸を採用することで歩行者動線を阻害しない計画に決定。建物⑥については、コーナー部をガラス仕上げにすることで、歩行者同士の錯綜を回避する計画に決定。
- ◆ 今回の決定事項は、基本計画の変更ではなく建具仕様の具体化に位置づけられるものであるため、コストの増加や工程遅延は発生しない。



3. デザインワーキンググループの報告(第51回)

(4) 建具仕様(建物⑦)

- ◆ R7.7月開催の第12回バスタ検討部会までに、建物の利用目的や外形等の基本計画について決定済。
- ◆ R8.1月開催のデザインワーキンググループでの決定事項は、建具（ドア）の位置および構造の決定であり、建具位置を広場や休憩空間（椅子・テーブル設置検討箇所）の近傍に配置することで施設を利用しやすい計画としたことと、建具に省スペースな引き戸を採用することで、ドアの張り出しがなく歩行者動線を阻害しない計画に決定した。またコーナー部をガラス仕上げにすることで、歩行者同士の錯綜を回避する計画に決定するとともに、建物西側には、日よけの暖簾等の設置可能な構造とする。
- ◆ 今回の決定事項は、基本計画の変更ではなく建具仕様の具体化に位置づけられるものであるため、コストの増加や工程遅延は発生しない。



4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

(1)これまでのふりかえりと今後の進め方

- ◆ はじめに、令和2年度に国・県・市の3者で近鉄四日市駅周辺における【交通結節点整備計画】を策定。
- ◆ 令和3年度はサウンディング調査を実施しながら、「事業内容」「事業方式」「事業範囲」について検討を行った。
- ◆ バスターミナル管理運営のPFI事業化について、民間の事業参画の可能性があるかを把握・検討を実施するためサウンディング調査を計画。
- ◆ 令和3年度から『交通結節点整備計画』を踏まえ、バスターミナルの運営手法や事業内容、事業範囲についてサウンディング調査及び他事例を参照し検討を実施。
- ◆ 令和3年度にサウンディング調査を実施し、官民連携事業導入への関心や事業内容、事業方式、事業範囲、役割について確認。
- ◆ 令和3年度のサウンディング調査の結果を踏まえ、コンセッション方式での事業成立可否を検討するため、令和4年度に継続してサウンディング調査を実施、事業費を確認。
- ◆ 検討の結果、コンセッション方式での事業成立が確認できたことから、令和5年度からPFI事業として事業者の公募及び選定を実施し、令和6年3月22日付けで民間事業者を選定。
- ◆ 令和8年3月11日付けで特定事業及び民間事業の選定を取り消し。

<これまで>

■令和3年度の調査・検討

- ・ 導入機能・配置、事業方式を整理した上でサウンディング調査を実施
- ・ サウンディング調査では官民連携事業導入への関心や回遊性の向上への期待、収益施設のイメージに関する意見が得られた

導入機能・配置、事業方式を整理



サウンディング調査を実施



事業内容・事業方式・事業範囲（役割）について検討



■令和4年度の調査・検討

- ・ 事業方式はコンセッション方式（公共がバスターミナルを整備・所有し、民間が運営）を期待するサウンディング結果等から絞り込み
- ・ 事業が成立するための事業形態・事業範囲等の条件検討が必要となったため、以下の調査を実施

事業形態、事業範囲等の検討のため
再度サウンディング調査を実施



■令和5年度

事業者の公募・選定



■令和7年度

民間事業者の選定取り消し

図 これまでの実施の流れ

4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

(1)これまでのふりかえりと今後の進め方

- ◆ 令和7年度の民間事業者の選定取り消しに伴い、令和8年度に再度サウンディング調査を実施
- ◆ 前回公募時より、人件費や物価等が高騰していることから、事業成立の可否および民間の事業参入の可能性を確認するため、サウンディング調査を実施。
- ◆ サウンディング調査の結果、参加意向が確認でき、事業手法や事業期間に関し、特別に見直しの意見がないことから、民間事業者が懸念する人件費や物価高騰に留意しながら、当初と同様の事業手法（コンセッション方式）で進めていくことを提案。（審議事項）

<今後>

■今年度の検討

- ・ 過年度公募時より人件費や物価等が上昇しているため事業費を調査。
- ・ 今後、サービス購入料および国としての事業成立の可否を検討
- ・ サウンディングでは再公募に向けた参加意向・参加時の形態（代表企業・構成企業）・参加意向について調査を実施
- ・ コンセッション方式（公共がバスターミナルを整備・所有し、民間が運営）や事業期間（30年間）の見直しを求める意見は無し。
- ・ 事業方式・事業期間等の主要な事業スキームは当初公募と同様

費用や収支、収益向上方策
参加形態（代表企業・構成企業）、参加意向の確認のため
再度サウンディング調査を実施

■ヒアリング結果

費用や収支 →昨今の人件費や物価の高騰が懸念される、またテナント入居者がいるかの懸念
収益向上方策 →法令上で特定車両としてキッチンカーが認められるのであれば収益向上のため出店を検討
参加形態 →事業への参加にむけたコンソーシアム（協力関係を結ぶ共同体）の設立を想定

■今後の予定

- ・ PFI事業に係る実施方針策定の見通しを公表 【法15条1項】
- ・ 実施方針・要求水準書（案）を公表し、質疑や対話を行う 【法5条、17条】
- ・ 特定事業の選定 【法7条】
- ・ 募集要項等を公表
- ・ 審査・対話
- ・ 提案書提出期限
- ・ 優先交渉権者の選定
- ・ 基本協定締結

図 今後の進め方の流れ

4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

(2)事業方式の比較検討

第 8 回検討部会（令和4年11月7日）資料より抜粋

- ◆ 当初公募の事業方式はコンセッション方式であり、事業形態は利用料収入だけでなく国からのサービス購入料を得て運営・維持管理を行う「混合型」とした。
- ◆ 事業方式は評価の視点を定めた上で評価項目を設定し、複数の事業方式を比較して抽出を行った
- ◆ 事業形態は運営・維持管理費や収入について調査を行った上で、収入の有無による事業形態を整理し、事業方式を抽出した。

1) 事業方式の選定手順

- ◆ 第 1 段階では全ての事業方式に対し、利用者・民間・発注者の視点から、サービス向上・競争性の確保・財政負担軽減等の観点で事業方式を比較。
- ◆ 第 2 段階では第 1 段階で抽出された事業方式に対して、収入・支出状況から事業形態を比較。

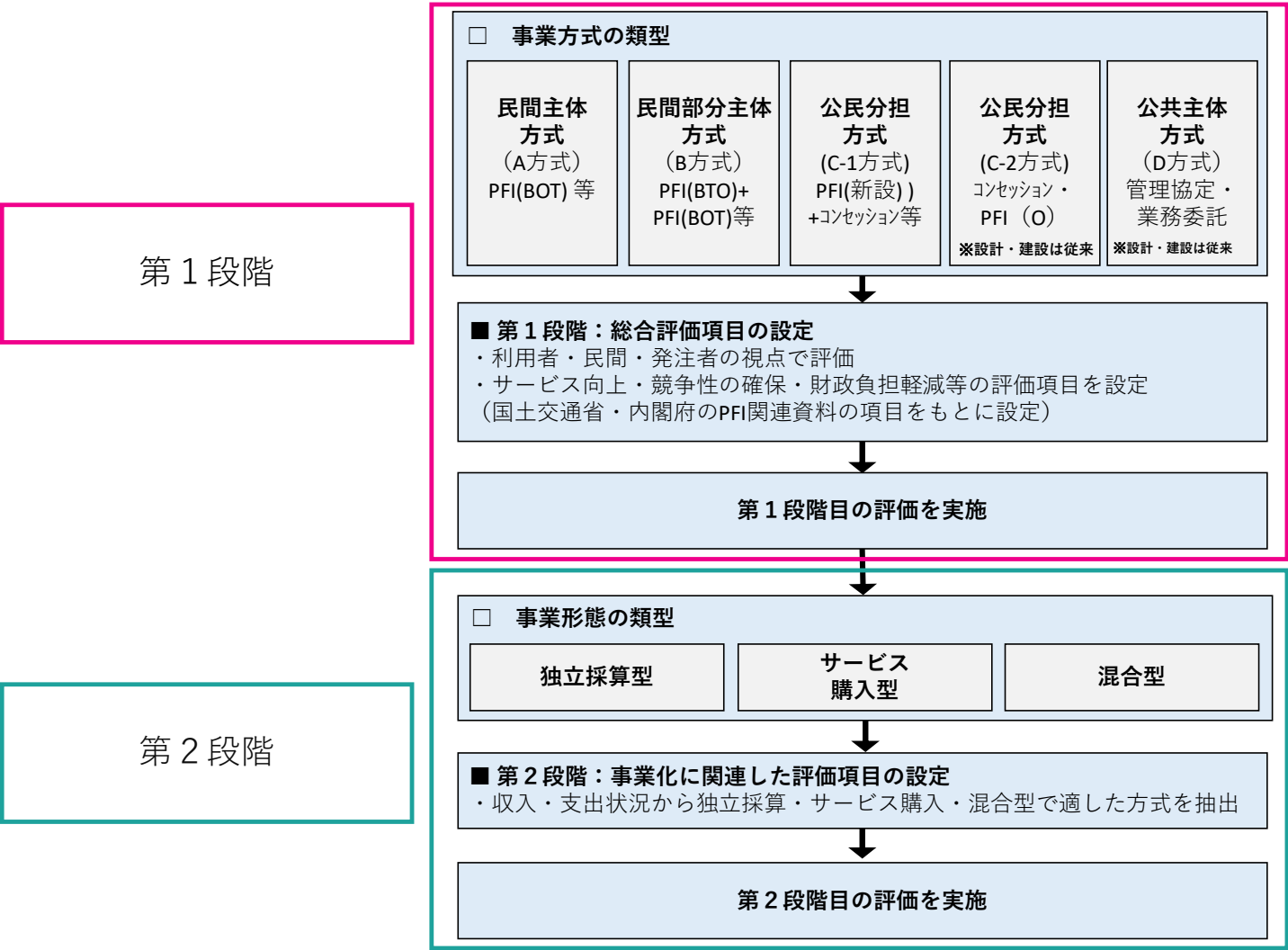


図 選定の流れ

4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

第8回検討部会（令和4年11月7日）資料より抜粋

(1) 事業方式の比較検討

2) 事業方式の整理

◆ 令和3年度のサウンディング型市場調査では、主にC方式への関心が高い状況であった。本検討では他の事業方式も含め内容を精査し、事業方式の絞り込みを行った。

	管理・運営のイメージ（案）		事業方式（例）	方針・ 基盤整備	設計・ 建設	建物所有 （事業期間中）	管理・運営 （バスターミナル）	付帯事業 （賑わい）
民間 主体方式 A	- 民間が運営に必要な全ての建物を整備・所有し、民間が賑わい施設の収益も活用し区域全体の管理・運営を実施。 - 施設整備から運営まで民間の創意工夫で全体的な運営・建設が可能。但し、建物所有に対し民間の負担あり。		PFI(BOT) 又は PFI(BOT) + 民間付帯事業 (賑わい)	公共	民間 【PFI】 (サービス購入型) ※民間付帯事業除く	民間 (ターミナル+賑わい)	民間 (独立採算) (サービス購入型) (混合型)	民間 (独立採算)
民間部分 主体方式 B	- 公共がバスターミナル基本機能の整備・所有を行い民間が賑わい施設の建物を整備・所有し、その収益で管理・運営を実施。 - 賑わい施設の整備も含め、民間での創意工夫により全体的な運営が可能。		PFI(BTO(ターミナル) +BOT(賑わい)) 又は PFI(BTO(ターミナル)) + 民間付帯事業 (賑わい)	公共	民間 【PFI】 (サービス購入型) ※民間付帯事業除く	民間 (賑わい) 公共 (ターミナル)	民間 (独立採算) (サービス購入型) (混合型)	民間 (独立採算)
公民分担 方式C1	- 公共がバスターミナル基本機能の整備・所有及び賑わい施設の所有を行い民間が収益施設として入居し、その収益も活用し管理・運営を実施。 - 管理・運営事業に特化し、民間での創意工夫によりターミナル全体の運営が可能。		PFI(BTO) 又は PFI(新設 +コンセッション)	公共	民間 【PFI】 (サービス購入型)	公共 (ターミナル+賑わい)	民間 (独立採算) (サービス購入型) (混合型)	民間 (独立採算)
公民分担 方式C2	- 公共がバスターミナル基本機能の整備・所有及び賑わい施設の所有を行い民間が収益施設として入居し、その収益も活用し管理・運営を実施。 - 管理・運営事業に特化し、民間での創意工夫によりターミナル全体の運営が可能。		コンセッション PFI (O)	公共	公共 【従来型】	公共 (ターミナル+賑わい)	民間 (独立採算) (サービス購入型) (混合型)	民間 (独立採算)
公共 主体方式 D	- 公共がバスターミナル基本機能の整備・所有・管理・運営及び賑わい施設の所有を行い民間が賑わい空間を収益施設で活用。 - 民間事業は限定的だが、小規模でリスクが少ない範囲で参画が可能。施設全体の維持管理はサービス購入型として公共が負担。		管理協定 業務委託 + 使用許可	公共	公共 【従来型】	公共 (ターミナル+賑わい)	公共 (従来型)	民間 (独立採算)
直営	公共がバスターミナル基本機能の整備・所有・管理・運営及び賑わい施設の所有・運営を含め全てを実施する。		直営	公共	公共 【従来型】	公共 (ターミナル+賑わい)	公共 (従来型)	公共

4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

3) 事業方式の評価 (第1段階)

第8回検討部会 (令和4年11月7日) 資料より抜粋

◆ 事業方式の検討は発注者だけの視点ではなく、民間事業者・バスターミナル利用者の視点から事業方式の評価検討を実施した。これまでのサウンディング調査を踏まえ、建設事業のデザイン調整に関する懸念や収益性の低さに対する懸念、また民間では施設所有しない事業方式に関心があるなど、C-2案が有望であるとの結果を得ている。

	概要	民間主体:A	民間部分主体:B	公民分担 (建設有) : C-1		公民分担 (建設無) : C-2		公共主体:D	直営
		PFI(BOT)等	PFI(BTO)+(BOT)等	PFI(BTO)	PFI(新設+コンセッション)等	コンセッション	PFI(O)	管理協定・業務委託	
発注者 (16点)	ターミナルへの収益還元の可能性	△: 民間収益床を多く設定可だが税負担有り	△: 民間収益床を多く設定可だが税負担有り	△: 税負担は無いが確保できる民間収益床に制限有	△: 税負担は無いが確保できる民間収益床に制限有	△: 税負担は無いが確保できる民間収益床に制限有	△: 税負担は無いが確保できる民間収益床に制限有	×: 民間収益床は増やせない	×: 民間収益床は増やせない
	ターミナルの収支	×: 運営効率化は期待できるが、コンセッション利用料収入無く赤字(補填)が縮小しない	×: 運営効率化は期待できるが、コンセッション利用料収入無く赤字(補填)が縮小しない	×: 運営効率化は期待できるが、コンセッション利用料収入無く赤字(補填)が縮小しない	△: コンセッション利用料収入と運営効率化で赤字(補填)が縮小	△: コンセッション利用料収入と運営効率化で赤字(補填)が縮小	×: 運営効率化は期待できるが、コンセッション利用料収入無く赤字(補填)が縮小しない	×: コンセッション利用料収入・運営効率化が無い	×: コンセッション利用料収入・運営効率化が無い
	整備段階における市の事業全体との調整	×: 建設時に民間含む	×: 建設時に民間含む	×: 建設時に民間含む	×: 建設時に民間含む	○: 建設時に公共限定	○: 建設時に公共限定	○: 建設時に公共限定	○: 建設時に公共限定
	一括発注でスケジュール効率化	○: 建設から一括	○: 建設から一括	○: 建設から一括	○: 建設から一括	△: 運営から一括	△: 運営から一括	△: 運営から一括	×: 分離発注
	道路内建築許可	△: 許可の可否が不明確	△: 許可の可否が不明確	○: 許可の可能性が高い	○: 許可の可能性が高い	○: 許可の可能性が高い	○: 許可の可能性が高い	○: 許可の可能性が高い	○: 許可の可能性が高い
	地域のデザイン方針への対応方法の確保	×: 仕様変更は民間との契約変更を要し煩雑	×: 仕様変更は民間との契約変更を要し煩雑	×: 仕様変更は民間との契約変更を要し煩雑	×: 仕様変更は民間との契約変更を要し煩雑	○: 設計変更で対応可能で比較的容易	○: 設計変更で対応可能で比較的容易	○: 設計変更で対応可能で比較的容易	○: 設計変更で対応可能で比較的容易
	交通機能の確保 (必要な交通機能を発注者が主導的に確保しやすいか)	×: 民間が施設所有	×: 民間が施設所有	△: 公共の施設所有だが予め整備を主導できない	△: 公共の施設所有だが予め整備を主導できない	○: 施設所有が公共で予め整備も主導	○: 施設所有が公共で予め整備も主導	○: 施設所有が公共で予め整備も主導	○: 施設所有が公共で予め整備も主導
	管理運営段階における市の事業全体との調整	○: 提案時に民間に柔軟な対応を求められる	○: 提案時に民間に柔軟な対応を求められる	○: 提案時に民間に柔軟な対応を求められる	○: 提案時に民間に柔軟な対応を求められる	○: 提案時に民間に柔軟な対応を求められる	○: 提案時に民間に柔軟な対応を求められる	×: 協定・契約見直し	△: 行政間協議で対応
	概要	PFI(BOT)等	PFI(BTO)+(BOT)等	PFI(BTO)	PFI(新設+コンセッション)等	コンセッション	PFI(O)	管理協定・業務委託	直営
民間 (16点)	複数者の関心 (5者以上○、3者以上△)	△: 3者以上	○: 5者以上	△: 3者以上	○: 5者以上	○: 5者以上	○: 5者以上	×: 3者未満	-
	交通事業者の参加のしやすさ	×: 交通事業以外(建設)の調整が煩雑	×: 交通事業以外(建設)の調整が煩雑	×: 交通事業以外(建設)の調整が煩雑	×: 交通事業以外(建設)の調整が煩雑	○: 参加しやすい	○: 参加しやすい	×: 関心なし	-
	代表企業の有無	○: 有	×: 無	×: 無	○: 有	○: 有	×: 無	×: 無	-
	バス利用料金収入の有無	×: 無	×: 無	×: 無	○: 有	○: 有	×: 無	×: 無	×: 無
	概要	PFI(BOT)等	PFI(BTO)+(BOT)等	PFI(BTO)	PFI(新設+コンセッション)等	コンセッション	PFI(O)	管理協定・業務委託	直営
利用者 (16点)	整備段階における民間の創意工夫	○: 性能発注	○: 性能発注	○: 性能発注	○: 性能発注	○: 性能発注	○: 性能発注	×: 仕様発注	×: 仕様発注
	民間運営事業者の整備への関与によるより良いサービス提供	○: 設計・建設含む方式のため可	○: 設計・建設含む方式のため可	○: 設計・建設含む方式のため可	○: 設計・建設含む方式のため可	△: 関与する方法はあるが実績が少ない	△: 関与する方法はあるが実績が少ない	×: 建設含まず不可	-
	管理運営段階における民間の創意工夫	○: 性能発注	○: 性能発注	○: 性能発注	○: 性能発注	○: 性能発注	○: 性能発注	×: 仕様発注	×: 仕様発注
	長期的な安定的運営	○: 長期可	○: 長期可	○: 長期可	○: 長期可	○: 長期可	○: 長期可	×: 契約更新必要	○: 公共が長期運営
評価		PFI(BOT)等	PFI(BTO)+(BOT)等	PFI(BTO)	PFI(新設+コンセッション)等	コンセッション	PFI(O)	管理協定・業務委託	直営
発注者 : ○=2点、△=1点、×=0点		28点	26点	26点	37点	43点	34点	9点	—
民間・利用者 : ○=4点、△=2点、×=0点		○=7 △=2 ×=6	○=7 △=2 ×=7	○=7 △=3 ×=5	○=10 △=3 ×=3	○=12 △=4 ×=0	○=10 △=3 ×=3	○=4 △=1 ×=11	—

配点: 発注者16点+民間16点+利用者16点=合計48点

公民分担 (建設無) : C-2方式は、民間事業者の関心の高さ、関係者との円滑な調整、市のデザイン方針への柔軟な対応が可能であり、本事業に最適な手法として、導入可能性を引き続き調査検討する。

(3)事業形態の検討

1）事業化に関連した評価（第2段階）

① 業務区分の調査・検討

- ◆ コンセッションにおける行政と民間の費用負担検討を行うため、費用や人員配置、賃料に関連した詳細調査を実施した。

A：運営費・維持管理費の精度向上

- ・ C2方式（コンセッション・混合型）の実施にあたり、精度の高い運営費・維持管理費を把握し、官民の費用分担等を検討する。

【調査対象者】

- ・ 令和3年度に参画意向ありと回答した事業者のうち、C2方式（コンセッション・混合型）に関連する「交通事業者」「建物維持管理事業者」「商業事業者」の事業者を抽出し、再度アンケート・ヒアリングの実施。（回答数：6件）
- ・ 上記を補足する他都市のターミナル運営事業者（回答数：5件）

【調査項目】

分野	主な調査項目
交通事業者	○運営費 ・ スタッフ・警備員人数・配置場所及びその考え方 ・ 単価設定に対する考え方 ・ 運営に必要な機器に対する費用や考え方 等
建物維持管理事業者	○維持管理費 建物保守管理、建物設備等保守管理（昇降機込） 道路保守管理、外構等維持管理、環境衛生・清掃 保安警備、修繕、保守管理）
商業事業者	・ 運営・開業費用や追加工事の考え方 ・ 想定されるテナントの賃料 等

B：収入に関する精度向上

- ・ 不動産鑑定士により予定建物のテナント賃料収入の目安の調査・検討を実施。

【調査項目】

- ・ 周辺の地代やテナント賃料を考慮し、想定される建物賃料
- ・ 計画地内の建物配置場所による建物賃料の違い 等

② コンセッション（混合型）の選定

- ◆ 一般的に公共施設は事業形態として「独立採算型」「サービス購入型」「混合型」に類型される。
- ◆ 最も有効な方針として、コンセッション（混合型）について、今後、詳細を検討

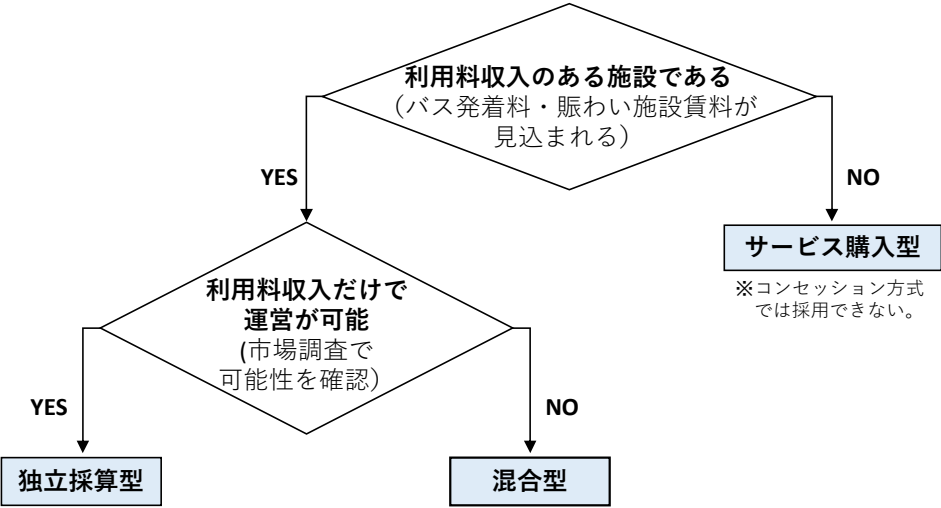


図 選定の流れ

(4) 令和5年 公募条件

- ◆ 令和5年公募時の公募条件（運営・維持管理業務内容、利便増進事業内容、事業範囲）を下記に示す。
- ◆ 運営業務として、運行管理業務・料金徴収業務・安全対策業務等の実施、維持管理業務として建築物保守管理業務・建築整備保守管理業務・車路点検保守業務等の実施、利便増進事業として利便増進施設の運営を要求水準として定めた。
- ◆ 西島・東島及び駅前デッキを含む範囲を特定車両停留施設とし、事業範囲として定めた。

○運営・維持管理業務

表 運営業務項目

運営業務
・ 運行管理業務（運行ダイヤ調整、運行管理等）
・ 料金徴収業務（停留料金の設定、届出、収受等）
・ 安全対策業務
・ 利用者対応業務（チケット販売の整理及び運営、利用者案内・対応、苦情への対応等）
・ 主催業務
・ 誘致業務
・ デジタル化対応業務
・ 危機管理対応業務
・ バス便の移行調整業務（会議への参加、移行対象バス以外の取扱い検討等）
・ その他関連業務（供用約款の策定、広報活動、近鉄四日市駅周辺におけるエリアマネジメント活動への参加等）

表 維持管理業務項目

維持管理業務
・ 建築物保守管理業務
・ 建築設備保守管理業務（バス管制設備を含む）
・ 車路点検保守管理業務
・ 外構施設保守管理業務
・ 什器・備品維持管理業務
・ 警備業務
・ 清掃業務
・ 経常修繕業務
・ 交通事故復旧業務
・ 植栽維持管理業務
・ 設備等更新業務（事業者の追加整備部分）

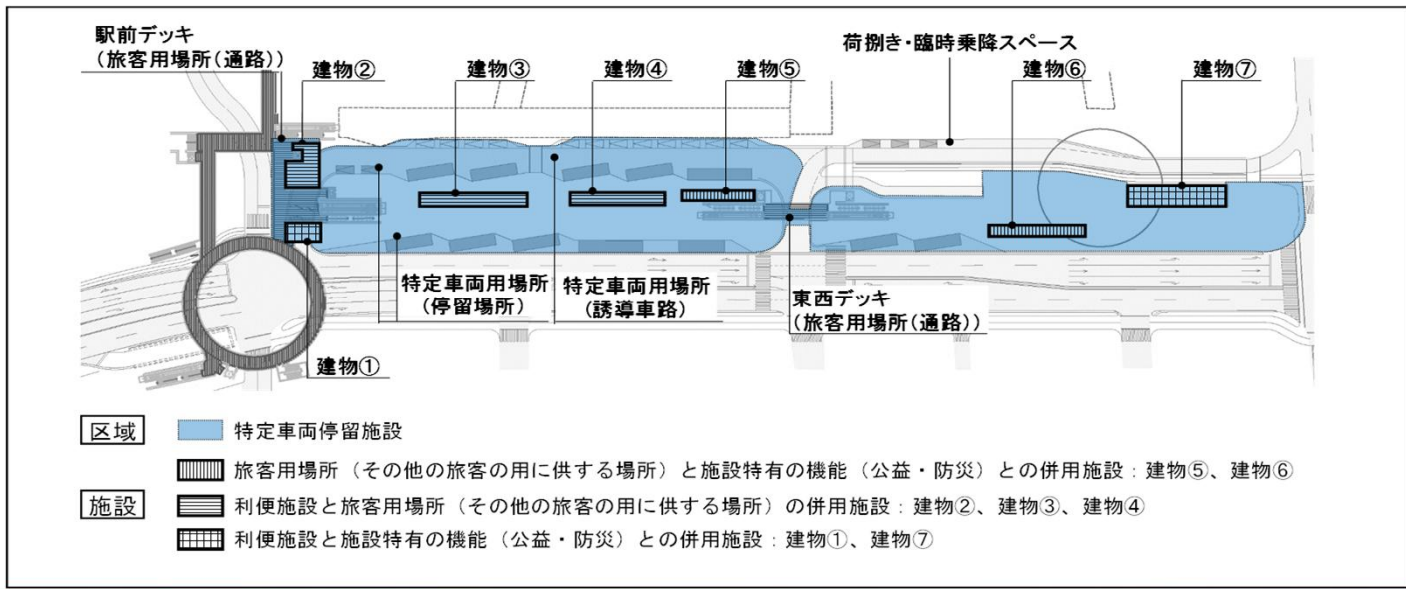
※水光熱費は各事業に含む。

○利便増進事業

表 利便増進事業項目

利便増進事業
・ 利便増進施設の運営
・ 運営権者等が必要と考え、任意で行う事業・業務

○事業範囲



4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

- ◆ 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業の民間事業者公募に向け、参加意向、事業収支、収益向上方策等について、民間事業者の参画に対する意見・提案等を把握するため、令和8年4月16日に市場調査を実施。

(1)調査目的

- ・ 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業の公募に係る事業実施に向けた参考とするため、近鉄四日市駅交通ターミナルの整備・運営に係る条件等について広く意見・提案を求める。

(2)調査対象地及び意見・提案を求める範囲

場所	三重県四日市市浜田町
対象施設	交通ターミナル、デッキ、待合空間、利便施設等
対象者	本事業に関心があり、主体的な事業実施が可能な民間事業者、団体等の法人。1者単体又は複数者から構成されるグループによる参加も可能。

(3)調査内容

項目	設問
貴社・貴団体について	➢ 貴社・貴団体について ➢ バスターミナル運営実績
費用や収支について	➢ 運営・維持管理費用 ➢ テナント賃料・事業収入等
収益向上方策	➢ バスターミナルの新たな活用へのアイデア
事業条件	➢ 参加形態 ➢ 参加意向
その他	➢ その他自由意見

(4)調査スケジュール

項目	時期
実施要項の公表	令和8年4月16日(木)
実施要項等に対する質問の受付期間	令和8年4月16日(木)～5月8日(金)まで
実施要項等に対する質問への回答	令和8年5月21日(木)までに随時公表
意見・提案の受付期間	令和8年4月16日(木)～5月21日(木)まで
意見・提案内容の確認（個別対話）	令和8年5月22日(金)・25日(月)
実施結果の公表	とりまとまり次第

(5)調査結果

- ・ 参加意向があることを確認できた。
- ・ 人件費・物価高騰への懸念はあるものの、事業方式・事業期間の見直しは特に追加意見等はなく、サービス購入料等の費用面での条件を見直しつつ、PFI事業として進めていくことが妥当と考えられる。

調査項目	意見・提案の概要
費用・収支について	➢ 昨今の物価上昇傾向により、人件費だけでなく資材自体の価格にも影響が生じることが予想される。 ➢ 駅から距離のある建物において、テナント事業者の確保は難航する可能性が高い。 ➢ テナント事業者の業種の幅を広げるために、火気使用を許可していただくことを希望する。
収益向上方策について	➢ 整備予定地内へのキッチンカー等の出店が法律上認められる場合、出店を前向きに検討する。
事業条件について	➢ バス事業自体が右肩上がりの産業ではなく事業者側の収入（徴収する入構料）の伸びを今後期待できる状況ではないため、公的支援の条件によっては参画を検討する。 ➢ 本事業において収益を生み出すことができる面積が限られており、事業者の独立採算によって経営の成立させることは難しい。 ➢ バスターミナル事業ということを考慮すると、交通系企業等の地元企業が代表企業となる形が望ましい。 ➢ 参加形態として、コンソーシアム（代表企業、構成企業、協力企業）の組成を想定している。 ➢ バスターミナルの開業時期によっては、バスターミナルと同時期にテナント営業を開始することが難しい可能性がある。

総括
➢ 条件によるが、参加意向があると確認できた。 ➢ 人件費や物価高への影響を考慮する必要がある。 ➢ キッチンカー等の出店が法律上認められれば前向きに検討する意見がある。 ➢ 収入や収益、採算性を懸念する意見がみられた。 ➢ 参加時にコンソーシアムを形成する意見が共通でみられた。 ➢ 事業方式・事業期間に関して見直しの追加意見等はない。

(6)近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

- ・ 市場調査の結果を踏まえ、前回の公募と同様にPFI事業で進めていくことを提案する。

4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

(3)近鉄四日市駅周辺における交通結節点(バスターミナル)運営に関するサウンディング型市場調査概要（三重河川国道事務所HP公表）

- ◆ 近鉄四日市駅周辺における交通結節点（バスターミナル）運営に関するサウンディング型市場調査の実施要領において、調査結果を公表することを定めていることから、下記のとおり結果公表を行った。

近鉄四日市駅周辺における交通結節点（バスターミナル）運営に関するサウンディング型市場調査：調査結果概要

1. 調査目的

- ・ 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業の公募に係る条件等の検討材料とするため、近鉄四日市駅交通ターミナルの整備・運営に係る条件等について広く意見・提案を求める。

2. 事業対象地及び意見・提案を求める範囲

- ・ 近鉄四日市駅交通ターミナル整備予定地

3. 調査内容

対象者	サウンディング内容
民間事業者 団体 (一者単体又は 複数者から構成 されるグループ による提案でも 可能)	①貴社・貴団体について ➢ 貴社・貴団体について ➢ バスターミナル運営実績 ②費用や収支について ➢ 運営・維持管理費用 ➢ テナント賃料・事業収入等 ③収益向上方策 ➢ バスターミナルの新たな活用へのアイディア ④事業条件 ➢ 参加形態 ➢ 参加意向 ⑤その他 ➢ その他自由意見

4. 募集に関する手続き等

- ・ 実施要項、事業概要書、提出様式等の手続き資料は、「国土交通省 中部地方整備局 三重河川国道事務所」のホームページに掲載

5. その他手続き等

- ①サウンディング内容の質問対応
 - ・ 質問・回答については、ホームページに掲載。
- ②個別対話の実施
 - ・ 必要に応じて個別対話（原則オンライン形式）を実施。
- ③サウンディング内容の公表等
 - ・ 意見・提案の概要については、提案者の確認・同意を得たうえで三重河川国道事務所HPで公表。
 - ・ 提案を行った参加者の名称、意見・提案の具体的な内容は、原則として非公表。
- ④参加に対するメリット
 - ・ 提案内容が事業条件等に採用された場合、当該提案を提出した参加者は今後の具体的な検討の際に円滑に検討可能。

6. 調査スケジュール

項目	時期
①実施要項の公表	令和8年4月16日（木）
②意見・提案の受付期間	～令和8年5月21日（木）まで
③意見・提案内容の確認（個別対話）	令和8年5月21日（月）
④実施結果の公表	令和8年7月

4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

(3)近鉄四日市駅周辺における交通結節点(バスターミナル)運営に関するサウンディング型市場調査概要（三重河川国道事務所HP公表）

近鉄四日市駅周辺における交通結節点（バスターミナル）運営に関するサウンディング型市場調査：調査結果概要

7. 調査結果の概要

調査項目	意見・提案の概要
費用・収支について	➤ 昨今の物価上昇傾向により、人件費だけでなく資材自体の価格にも影響が生じることが予想される。 ➤ 駅から距離のある建物において、テナント事業者の確保は難航する可能性が高い。 ➤ テナント事業者の業種の幅を広げるために、火気使用を許可していただくことを希望する。
収益向上方策について	➤ 整備予定地内へのキッチンカー等の出店が法律上認められる場合、出店を前向きに検討する。
事業条件について	➤ バス事業自体が右肩上がりの産業ではなく事業者側の収入（徴収する入構料）の伸びを今後期待できる状況ではないため、公的支援の条件によっては参画を検討する。 ➤ 本事業において収益を生み出すことができる面積が限られており、事業者の独立採算によって経営の成立させることは難しい。 ➤ バスターミナル事業ということを考慮すると、交通系企業等の地元企業が代表企業となる形が望ましい。 ➤ 参加形態として、コンソーシアム（代表企業、構成企業、協力企業）の組成を想定している。 ➤ バスターミナルの開業時期によっては、バスターミナルと同時期にテナント営業を開始することが難しい可能性がある。

8. 総括

- ・ 条件によるが、参加意向があると確認できた。
- ・ 人件費や物価高への影響を考慮する必要がある。
- ・ キッチンカー等の出店が法律上認められれば前向きに検討する意見がある。
- ・ 収入や収益、採算性を懸念する意見がみられた。
- ・ 参加時にコンソーシアムを形成する意見が共通でみられた。
- ・ 事業方式・事業期間に関し見直しの追加意見等はない。

9. 問い合わせ・提出の窓口

国土交通省 中部地方整備局 三重河川国道事務所 計画課
〒514-8502 三重県津市広明町297
TEL：059-229-2220 FAX：059-229-2238
Email：cbr-miekeikaku@mlit.go.jp
ホームページ：https://www.cbr.mlit.go.jp/mie/road/works/bus_terminal_sounding_chousa.html

4. 近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について

事業者公募に向けた手順と別組織の設立(案)

- ◆ バスターミナル運営等事業について、P F I 事業で進めることを了承いただいた場合、今後の事業者公募に向けた手続きは下図に基づき進めていくことを提案する。
- ◆ 公募の公平性・透明性の観点から、公募の手続きについては「近鉄四日市駅バスターミナル検討部会」とは別に、「有識者等委員会」を独立して設置し、検討を進めることとする。

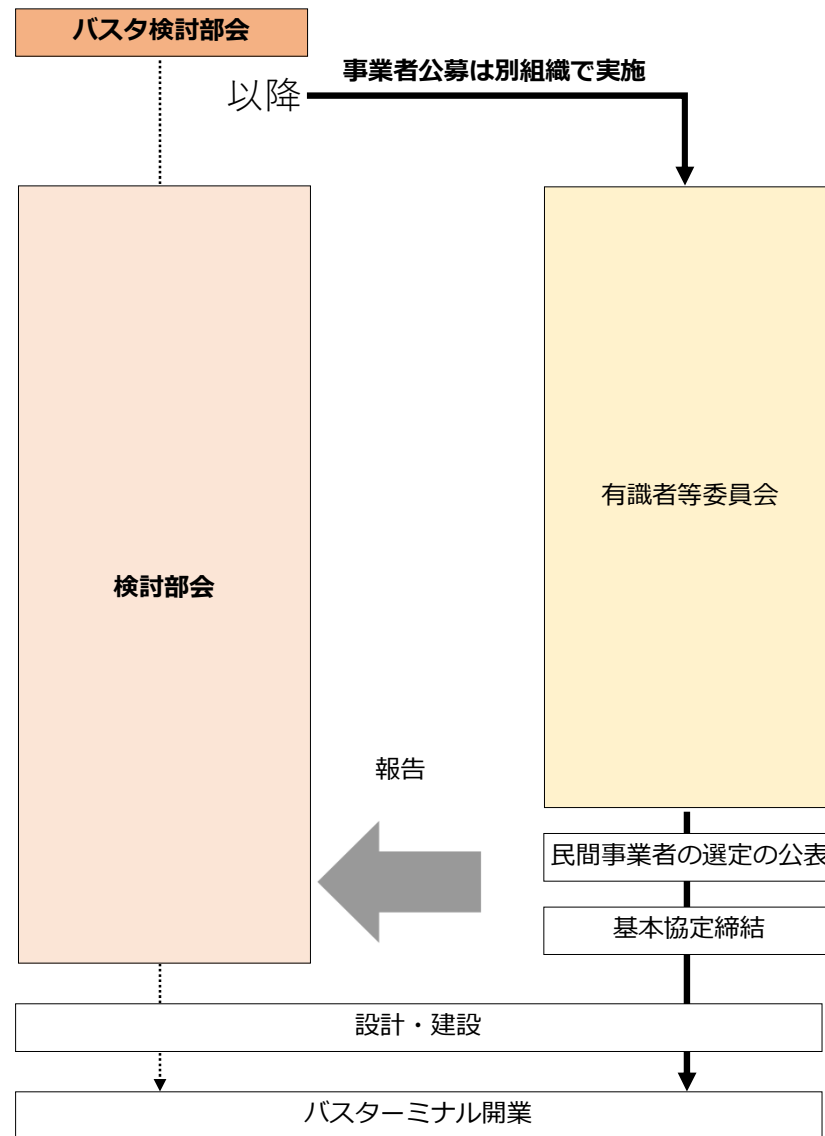


図 事業者公募に向けた流れ

5. 今後の進め方

5. 今後の進め方

- ◆ 今回の意見及びデザインワーキンググループにおける提案、関係者との調整内容等を踏まえ、ターミナルの運用方法等について検討を進める。

<今回>

第13回 検討部会 (R8.7.22)

- ・近鉄四日市駅バスターミナル運営等事業について
- ・デザインワーキンググループの報告
- 1. 駅前デッキトップライトの中止
- 2. 照明計画
- 3. 建具仕様（建物①～⑦）

デザイン
ワーキンググループ

運用方法検討

関係者調整

今後の検討・報告事項

【検討事項】

- 交通運用方法の検討
- 地下駐車場との連携方法の検討

【報告事項】

- デザインワーキンググループにおける検討結果
- 運営等事業の民間事業者の選定状況

など