

一般国道２号 神戸三宮駅交通ターミナル特定
運営事業等

三宮バスターミナル特定運営事業等

民間事業者の選定に係る客観的評価結果等

令和７年１２月

国土交通省 近畿地方整備局

神戸市

— 目 次 —

1. 事業概要.....	1
2. 経緯.....	2
3. 優先交渉権者等の選定方法.....	2
4. 第一次審査.....	3
5. 第二次審査.....	3
6. 優先交渉権者の選定.....	4
7. VFM評価.....	4
8. 審査講評.....	5

1. 事業概要

(1) 事業名

一般国道2号 神戸三宮駅交通ターミナル特定運営事業等
三宮バスターミナル特定運営事業等

(2) 事業に供される公共施設の種類

＜一般国道2号 神戸三宮駅交通ターミナル特定運営事業等＞

道路法に基づく道路の附属物（特定車両停留施設（国））

※再開発ビル（雲井5）の各種登記完了、竣工後に指定する予定である。

＜三宮バスターミナル特定運営事業等＞

道路法に基づく道路の附属物（特定車両停留施設（市））

(3) 事業場所

神戸三宮駅交通ターミナル：兵庫県神戸市中央区雲井通5丁目

三宮バスターミナル：神戸市中央区雲井通7丁目

(4) 事業方式及び事業内容

① 事業方式

- ・新バスターミナル（I期）のうち、特定車両停留施設（国）の内装整備はBT（Build－Transfer）方式
- ・新バスターミナル（I期）の維持管理・運営は、公共施設等運営権（コンセッション）方式
- ・三宮バスターミナルは、公共施設等運営権（コンセッション）方式

② 事業内容

- ・新バスターミナル運営等事業（特定車両停留施設（国）の内装設計、内装施工、工事監理及びその関連業務、準備業務、維持管理業務、運営業務）
- ・三宮バスターミナル運営等事業（準備業務、維持管理業務、運営業務）
- ・新バスターミナル利便増進事業
- ・三宮バスターミナル利便増進事業

(5) 事業期間

本事業（国）の事業期間：特定事業契約締結から約15年間

本事業（市）の事業期間：実施契約締結から約15年間

(6) 事業の実施

優先交渉権者となった応募企業又は応募グループが設立するSPCと近畿地方整備局が特定事業契約を締結、SPCと神戸市が実施契約を締結して事業を実施する。

2. 経緯

優先交渉権者選定までの主な経緯は次のとおりである。

募集要項等の公表：令和7年1月28日

募集要項等に関する質問（第1回）受付：令和7年1月28日～2月21日

募集要項等に関する質問（第1回）の回答公表：令和7年3月18日

参加表明書の受付、参加資格の確認：令和7年4月16日

競争的対話の実施：令和7年6月3日

募集要項等に関する質問（第2回）受付：令和7年7月22日～8月1日

募集要項等に関する質問（第2回）の回答公表：令和7年8月26日

事業提案書等の受付期限：令和7年9月11日

優先交渉権者の選定：令和7年11月27日

3. 優先交渉権者等の選定方法

(1) 選定方法の概要

優先交渉権者には、バスターミナルの内装整備・維持管理・運営に関する専門的な知識やノウハウが求められる。そのため、優先交渉権者等の選定にあたっては、企画競争により事業提案の評価を行った。優先交渉権者等の選定にあたっては、応募者の参加資格及び実績等の有無を判断する第一次審査と、提案提出者の提出する提案書の評価を行う第二次審査により行った。

(2) 事業者選定の体制

国及び市は、優先交渉権者を選定するにあたり、専門的見地からの意見を参考とするために、有識者等からなる有識者委員会を設置した。有識者委員会は、提案提出者からの提案に対する評価案について、意見を国及び市に報告し、国及び市はこれを受けて審査を行い、提案提出者を優先交渉権者として選定した。

有識者委員会の構成は以下のとおりである。

岡 絵理子	関西大学環境都市工学部 教授
小谷 通泰	神戸大学 名誉教授
甲斐 良隆	京都情報大学院大学 教授
北詰 恵一	関西大学環境都市工学部 教授
正司 健一	神戸大学 名誉教授

（五十音順、敬称略）

有識者委員会の開催経緯は次のとおりである。

第1回有識者委員会 令和6年12月18日

第2回有識者委員会 令和7年5月7日

第3回有識者委員会 令和7年6月26日

第4回有識者委員会 令和7年10月16日

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の概要

応募者が、募集要項に示す参加資格の要件を満たしているかどうかを審査し、要件を満たしていない項目があれば失格とするものである。

(2) 応募状況

令和7年4月16日までに応募のあった1グループの参加資格について確認し、令和7年5月22日に通知した。応募者は(3)のとおりである。

(3) 第一次審査対象グループ

応募者名：STO

代表企業：神姫バス株式会社

構成企業：株式会社東急コミュニティー

協力企業：株式会社大林組 大阪本店

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

優先交渉権者を選定するため、提案提出者から提出された提案書の提案内容等を審査するのである。

① 要求水準審査

事業提案の内容が要求水準を満たしているか否かの審査を行う。事業提案が明らかに要求水準を満たしていない場合は失格とする。

なお、要求水準とは「一般国道2号 神戸三宮駅交通ターミナル特定運営事業等及び三宮バスターミナル特定運営事業等の要求水準書」に定める要求水準をいう。

② 事業提案審査

事業提案について、その提案が優れていると認められるものは、その程度に応じて評価点を付与した。評価点は1000点を上限値とし、各評価項目の配点の詳細は「事業者選定基準」で示す。

(2) 第二次審査の結果

① 要求水準審査

事業提案が要求水準を満たしていることを確認した。

② 事業提案審査

有識者委員会は、提案提出者からの提案に対する評価案について、意見を国及び市に報告した。国及び市はこれを受けて審査を行い、提案提出者を優先交渉権者として選定した。

なお、事業提案審査の過程においては、事業者選定基準に基づく書類審査に加え、プレゼンテーションによる提案内容の確認を踏まえ、審査を行った。

③ 得点

事業提案審査における評価の基本的概念としては、要求水準を満たしていることが前提となるため、要求水準を達成していれば0点、要求水準を超え、よりよい提案がなされている場合に加算点の付与を行った。

公共負担額を除く評価項目については5段階評価を行い、得点割合によって点数化した。公共負担額については計算式によって得点を算出した。

評価ランク	評価内容	得点割合
A	特に優れている	配点×100%
B	A と C の中間	配点×75%
C	優れている	配点×50%
D	C と E の中間	配点×25%
E	要求水準は満たしているが、優れているとは認められない	配点×0%

提案提出者の評価点は、以下のとおりである。なお、各評価項目の配点や計算式の詳細は「事業者選定基準」で示している。

<事業提案書の内容を点数化した得点>

評価項目	加算上限	審査結果
1) 実施方針及び実施体制	110	70 点
2) 資金調達及び収支計画	70	25 点
3) 内装整備業務	60	50 点
4) 準備業務	40	30 点
5) 維持管理業務	90	60 点
6) 運営業務	250	187.5 点
7) 利便増進事業	80	60 点
計	700※	482.5 点

<提案された公共負担額から算出した得点>

評価項目	加算上限	算出結果
公共負担額（サービス購入料）	300	0 点
計	300※	0 点

※要求水準を達成していれば0点、要求水準を超え、よりよい提案がなされている場合に加算点の付与を行うものであり、700点及び300点は加算の上限である。

6. 優先交渉権者の選定

第二次審査の結果から、S T Oを優先交渉権者として選定した。

7. V F M評価

優先交渉権者の提案内容に基づきV F Mの評価を行った結果、国及び市が直接事業を実施する場合とP F I 事業で実施する場合の公共負担額を比較すると、P F I 事業で実施する場合は、国及び市が直接事業を実施する場合に比べて、現在価値換算後、17.1%のV F Mがあることが確認された。

項目	値
① P S C※（現在価値ベース）	約 3,065 百万円
② P F I－L C C（現在価値ベース）	約 2,542 百万円
③ V F M（実額）	約 523 百万円
④ V F M（割合）	17.1%

※P S Cは特定事業選定時のP S Cを採用

8. 審査講評

(1) 総評

応募者の提案事項は、要求水準を満たしているとともに、事業者選定基準にて示した評価項目の観点から優れた提案がなされた。本事業の長期にわたる公募手続きに参加し、限られた期間の中で提案をまとめあげた応募者の努力と熱意に敬意を表します。

提案に関する講評は、次のとおりである。

応募者の提案は、内装デザインやエリアマネジメントの取組、利便増進事業の提案において、兵庫らしさや神戸らしさの演出が意識されていた。また、バス事業者や関係機関との調整方法が具体的に提案されており、今後の事業実施に向けた具体的な調整を期待するところである。さらに、バス管制システムやバス運行総合案内板といった具体的な設備によって、バス事業者及び利用者の利便性向上が期待できる内容であった。

全体として、兵庫及び神戸への理解を持って取り組んでいただけることが期待できる提案内容であった。事業期間を通して、将来的な経営環境の変動やエリアマネジメント等の潮流を掴み、新たな挑戦に取り組みながら、神戸の玄関口として誇れるバスターミナルを運営いただくことを期待している。

以下の事項については、事業者選定基準における「評価点に関する評価内容」である。これらの内容を踏まえ、国及び市と優先交渉権者が協議により実施方法を明確化し、よりよい事業となるよう官民ともに協力して実現を目指していきたい。

- ・実施方針について、まちとのつながりを重視し、バスターミナルにおける三宮周辺のまちの情報発信や観光事業との連動に取り組んでいただきたい。また、三宮周辺及び再開発ビル全体に対してバスターミナルとしての存在感を発揮するという視点を持って取り組んでいただきたい。
- ・リスク分担について、リスクマネジメントの手法を研究し、さらなる慎重なリスク対応に向けて各企業間の協議を行っていただきたい。また、需要変動リスクへの備えについては、国及び市との協働のもと、今後さらなる具体化に取り組んでいただきたい。
- ・資金調達及び収支計画について、急な資金需要等に対しさらなる対応策検討に取り組んでいただきたい。また、利便増進事業の収入根拠を明確化したうえで、民間企業の創意工夫を発揮しながらさらなる収入増加に取り組んでいただきたい。副駅名の設定等については、神戸三宮の玄関口としての公共性に十分配慮して取り組んでいただきたい。

停留料金は、設定の透明性を確保し、国及び市と調整の上、公共負担が過大にならないよう事業者による創意工夫も図りながら、乗り入れバス事業者と丁寧な協議を行っていただきたい。

特に、停留料金設定の影響で、集約便が減ることがないように配慮いただきたい。

- ・内装整備業務について、三宮周辺のサイン計画や他交通機関との連携を図りながら、障がい者や外国人など、誰もが利用しやすい・わかりやすい案内に取り組み、交通結節機能の強化を推進していただきたい。また、設備計画は、今後の技術革新を見据えた検討を行っていただきたい。デザインについては、木材を積極的に採用した温かみのある内装デザインとなるように工夫し、また、特に1階乗降場は自然光が入らないため、暗くならないよう明るさに配慮いただきたい。
- ・準備業務について、速やかにバス便の移行調整に取り組んでいただきたい。調整にあたっては、停留料金設定やチケット販売窓口及び自動券売機の設置についても、乗り入れバス事業者と十分に協議しながら取り組んでいただきたい。
- ・維持管理業務について、再開発ビルとの一体的な管理を行うとの提案を踏まえ、そのメリットを最大限に生かし、効率化及びコスト削減に取り組むとともに、各種設備の長寿命化に資する効果的な点検・保守の実施に取り組んでいただきたい。また、当初コンセプトが損なわれないよう、持続的な維持管理体制構築に取り組み、トラブル対応についても今後さらなる検討に取り組んでいただきたい。
- ・運營業務について、さらなる新規路線の誘致に向けて具体的に取り組むとともに、訪日外国人等旅行客の利用を想定したソフト・ハード両面での方策を具体的に検討いただきたい。また、エリアマネジメントへの参加については、持続的にまちづくりへの貢献がなされるような組織づくりに取り組み、エリアマネジメント組織の一員として、兵庫らしい、神戸らしいにぎわい創出に主体的かつ着実に取り組んでいただきたい。
- ・利便増進事業について、テナントの連続性・一体性を確保し、バスターミナル専有部分のスペースを有効に活用して賑わい創出に取り組んでいただきたい。また、提案内容を企画や計画に留めず確実に実行し、収益の安定化に取り組んでいただきたい。任意で行う事業・業務として提案いただいた貨客混載型販売会については、バスターミナル機能及びテナント区画への波及効果を狙って具体化いただきたい。また、利便増進事業全体を事業者が主体的にマネジメントし、魅力創出に取り組んでいただきたい。

(2) 個別講評

1 実施方針及び実施体制

評価分類	評価の視点	評価内容
実施方針	事業の特性を踏まえた方針	<ul style="list-style-type: none"> ・新バスターミナル（Ⅰ期）・三宮バスターミナルの一体的な運用に資する運行管理の一元化とバス事業者間調整の強化について評価できる。 ・両バスターミナルにおける案内・情報提供の統一とデジタル化推進について評価できる。
実施体制	SPC 出資構成、業務実施・連絡調整の体制、人材配置	<ul style="list-style-type: none"> ・経験や実績のある企業によって構成され、かつ各業務において専門人材を配置する効果的な実施体制について評価できる。 ・地元人材の積極的な採用の推進について評価できる。
リスク分担	各企業分担と対応策	<ul style="list-style-type: none"> ・リスクに対する各企業の分担が整理され、対応策が具体的に提案されている点について評価できる。

2 資金調達及び収支計画

評価分類	評価の視点	評価内容
資金調達	資金調達計画	<ul style="list-style-type: none"> ・運営・維持管理期間中に返済時金利変動リスクの影響を受けない、安定的な資金調達方法である点について評価できる。
収支計画	収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・安定的な収支計画を提案している点について評価できる。

3 内装整備業務

評価分類	評価の視点	評価内容
周辺施設を踏まえた交通・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> ・交通計画 ・動線計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・バスターミナル内の利用者動線を最適化するための具体的な手法について評価できる。
再開発ビルと調和した快適で機能性の高い施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・デザイン ・空間構成 ・快適性 ・利便性 ・機能性 	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビルとの一体的な意匠計画や神戸の街並みを感じられる内装デザインについて評価できる。 ・居心地のよい空間づくりや利用者のスタイルに応じた什器の設置など、快適に利用できる施設計画について評価できる。 ・チケットカウンター・運行管理室の位置を官製ベーシックプランから変更することで、利用者の利便性向上及び効率的な管理運営につながる施設計画について評価できる。
将来的な対応可能性・メンテナンス性	<ul style="list-style-type: none"> ・技術革新への対応 ・更新の容易さ ・メンテナンス性 	<ul style="list-style-type: none"> ・建具や各種仕上げ材などの標準化やモジュール化による更新の容易化、長寿命化建材の採用など、維持管理及び長期的な施設利用を見据えた施設計画・材料選定方針について評価できる。

評価分類	評価の視点	評価内容
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 品質確保及び環境保全対策 施工合理化 	<ul style="list-style-type: none"> 設備が混在する再開発ビル内という立地を踏まえ、施工段階における更新性への配慮が示されている点について評価できる。 再開発ビル全体との調整について、合理化・円滑化を図る具体的な提案について評価できる。

4 準備業務

評価分類	評価の視点	評価内容
準備	円滑な準備に向けた体制・計画	<ul style="list-style-type: none"> 開業前に関係機関と調整するための会議体等、具体的な連絡体制の構築について評価できる。 バス事業者への個別ヒアリング実施という具体的な提案について評価できる。

5 維持管理業務

評価分類	評価の視点	評価内容
点検保守管理・清掃・経常修繕	施設・設備の長寿命化	クラウドシステムを活用した維持管理の具体的な方策について評価できる。
	利用者の快適性・美観の確保	施設の特性を踏まえた具体的な清掃計画について評価できる。
警備・交通事故復旧・交通事故応急対応	利用者が安心・安全に利用できる環境の確保	AED 使用訓練や対応手順マニュアルの策定等、事故等発生時の迅速な対応を可能にする具体的な体制について評価できる。
長期修繕計画案作成	計画的な経常修繕及び設備等更新の方策	ライフサイクルコストの低減を図るための具体的な提案について評価できる。

6 運営業務

評価分類	評価の視点	評価内容
運行管理・安全対策・利用者対応・バス便の移行調整	円滑かつ安全なバス運行に向けた方策	<ul style="list-style-type: none"> 関係機関との調整のための会議体等、具体的な連絡体制の構築について評価できる。 バス管制システムを導入した管理体制の具体的な提案について評価できる。 事故発生時の対応に関する具体的な提案について評価できる。
	利用者の利便性・快適性の確保	<ul style="list-style-type: none"> バス運行総合案内板を各フロアに設置する等、利用者の利便性に配慮した具体的な計画について評価できる。 定期的な利用者満足度調査の提案について評価できる。

評価分類	評価の視点	評価内容
危機管理対応	災害発生時に備えた計画・体制	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急時に備えた職員教育や帰宅困難者輸送拠点としての機能に関する具体的な提案について評価できる。
広報・エリアマネジメントへの参加	利用促進・まちづくりに資する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・地元の特産品・観光地等を紹介するイベントの開催等、兵庫らしさ神戸らしさを演出がなされている効果的な提案について評価できる。 ・まちづくりへの貢献が期待できる観光周遊バスとの連携強化について評価できる。

7 利便増進事業

評価分類	評価の視点	評価内容
利便増進事業	利便施設の設置・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・バスターミナル利用者の需要に配慮したテナントの具体的な提案について評価できる。 ・兵庫らしさ神戸らしさを意識した店舗フロアの空間デザインについて評価できる。 ・デジタルツールを活用したイベント等の企画について、神戸三宮エリアの賑わい創出を意識している点について評価できる。 ・三宮バスターミナルにおいて、神戸に到着した利用者のおもてなし等を意識した利便施設の提案がなされている点について評価できる。
	事業者が必要と考え、任意で行う事業・業務	<ul style="list-style-type: none"> ・貨客混載型販売会の具体的な提案について、バス発着地域の魅力発信やバス利用者以外の来訪者層の獲得等、相乗効果が期待され評価できる。