

桶川市道の駅整備事業 実施方針等に関する質問への回答

令和3年11月18日公表

No.	資料名	該当項目		項目名	質問内容	回答
		頁	項			
1	実施方針			前文	特定事業を実施する民間事業者を事業者として定義していますが、貴市との契約は、「基本契約は応募企業又は応募グループの構成企業、建設工事請負契約は施設整備JV、開業準備業務委託契約及び指定管理者基本協定はSPCがそれぞれ締結すること」となり、その役割や責任が異なると思慮します。実施方針や要求水準書（案）及び今後公表される各種資料においては、これらの主体を区分して頂けますでしょうか。	各主体の定義について変更の必要がある場合には対応いたします。
2	実施方針	3	1.5	事業の概要	国管理施設の維持管理については、国と貴市とが管理委託契約等を契約したうえで、事業者に再委託される（事業者への指示、事業者からの報告は貴市のみであり、国は関与しない）という理解でよろしいでしょうか。	国と市は、国敷地の維持管理について、協定または覚書を締結する予定です。事業者には、この協定または覚書の中で、市が行うとして区分された業務を行っていただきます。そのため、事業者への指示は市から行い、事業者からの報告は市に行われることを想定しています。
3	実施方針	4	1.10 (1) ①	統括管理業務に係る対価	統括管理業務に係る対価は、どの契約に基づき、どの主体に支払われるのかをお教えください。	募集要項公表までに提示します。
4	実施方針	4	1.10 (1) ①	統括管理業務に係る対価	統括管理業務は、施設整備期間と維持管理・運営期間で管理工数が異なることから、応募者の提案に応じ、毎年度異なる金額をお支払いいただけますでしょうか。	募集要項公表までに提示します。
5	実施方針	4	1.10 (1) ②	施設整備に係る対価	設計業務、建設業務、工事監理業務に対価を施設の引き渡し後事業者を支払うと記載ありますが、契約時に40%の前払い、中間払い、竣工払いと対応できますか？	設計業務および工事監理業務は、桶川市設計業務等委託契約約款等と同じく、業務完了時の支払いを予定しております。建設業務は桶川市建設工事請負契約約款および桶川市建設工事前金払要綱と同じく、前金払等の支払いを可能とする予定です。詳細に関しては、募集要項公表までに提示します。
6	実施方針	4	1.10 (1) ②	施設整備業務に係る対価	設計業務、建設業務、工事監理業務の対価について、施設の引渡し後に全額一括払いされるとのことでありますが、前払いや中間払いは認められますでしょうか。	設計業務および工事監理業務は、桶川市設計業務等委託契約約款等と同じく、業務完了時の支払いを予定しております。建設業務は桶川市建設工事請負契約約款および桶川市建設工事前金払要綱と同じく、前金払等の支払いを可能とする予定です。詳細に関しては、募集要項公表までに提示します。
7	実施方針	5	1.10 (1) ④	維持管理業務及び運営業務に係る指定管理料	指定管理料から控除される公の施設の利用料金収入の見込額とは、提案時点の金額で固定され、実績にもとづく見直しなどはなされないという理解でよろしいでしょうか。	年度ごとの指定管理料については、年度協定書により、定める予定です。詳細は、募集要項公表までに提示します。
8	実施方針	5	1.10 (2) ①	公の施設の利用料金収入	イベント等の実施において、施設利用者が電気・水等を使用する場合、これらの料金を利用料金以外で徴収することは認められますでしょうか。	公の施設の一部を利用させる場合に、利用料金以外の収入は認められません。なお、公の施設の金額として、電気・水道の利用の有無により料金区分を設定していただくことは可能です。
9	実施方針	7	1.12 (2) ①	特別目的会社の設立	特別目的会社の設立（SPC）は維持管理・運営業務の遂行のみを目的とする会社とありますが、維持管理会社と運営会社の構成での組成で数社ある場合2社以上の組成も問題ございませんか。また、代表企業は維持管理もしくは運営のどちらの会社が担っても問題ないですか。	特別目的会社の設立にあたり、出資する企業数には制限はありません。また、設計、建設、工事監理、維持管理、運営のいずれの企業も代表企業になることは可能です。
10	実施方針	7	1.12 (2) ④	指定管理者の指定	指定管理者協定書の締結により、年度別協定書の締結は不要という理解でよろしいでしょうか。年度別協定書を締結する場合は、その案を募集要項公表時にご提示いただけますでしょうか。	指定管理者に関する協定等については、事業全体に関する協定（基本協定）と年度ごとの指定管理料などを定めた協定（年度協定）を締結する予定です。協定書の案については、募集要項公表までに提示します。
11	実施方針	9	2	民間事業者の選定方法	第一次審査時点で応募グループが1者のみであった場合も、第二次以降の審査が行われるという認識でよろしいでしょうか。	応募グループが1者であった場合も、審査は行われます。
12	実施方針	9	2.2	第二次審査	「ヒアリングにおける提案内容の説明は一般公開することを予定している。」とありますが、プレゼンテーションを貴市民に公開するということでしょうか。	ご質問のとおりです。詳細は、募集要項公表までに提示します。
13	実施方針	12	6.1	応募者の構成	JV構成員はSPCへの出資を義務付けられていないという理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
14	実施方針	12	6.1	応募者の構成	「施設整備期間及び維持管理・運営期間の各段階において、それぞれの業務を円滑に実施するために最もふさわしい企業が代表企業となるための代表企業の変更～」とありますが、施設整備期間のSPCの代表が建設企業、維持管理・運営期間のSPCの代表企業は維持管理もしくは運営企業でも、市の承諾を条件に可能との解釈でしょうか。	代表企業の変更については、ご質問のとおりです。なお、維持管理・運営期間に代表企業を変更する場合の施設整備期間の代表企業のSPCへの出資要件については、見直しを行い募集要項公表時に提示します。
15	実施方針	12	6.1	応募者の構成	施設整備、開業準備、維持管理、運営業務以外の業務を行う企業が構成企業として参画する場合、「(1)共通の参加資格要件」以外に必要な事項がありましたら、ご教示ください。	「(1)共通の参加資格要件」以外に必要な事項はありません。
16	実施方針	15	6.2 (2) ⑤	維持管理業務を行う者	ここでの維持管理業務とは、要求水準に定めるすべての業務を含むものではなく、一部でも可能でしょうか。	要求水準に定めるすべての業務を実施した業務実績でなくても、要求水準に定めるすべての業務を実施する能力があると判断できる場合は、認めます。ここで、判断できる場合は、1案件ですべての業務を実施していないが、個別にはそれぞれの業務を受注している実績があることが該当します。
17	実施方針	15	6.2 (2) ⑤、⑥	維持管理業務を行う者 運営業務を行う者	維持管理業務及び運営業務を行うものは桶川市競争入札参加資格者名簿（その他の業務・物品購入等）の登録があること。とありますが、具体的な申請営業種目はありますか。	申請営業種目の指定はありませんが、実際に、業務を行えるかどうかは、実績なども含めて、総合的に判断します。
18	実施方針	16	6.5	地元企業の活用等	市内企業とは、「本社・本店の所在地が桶川市内に存在する企業」という認識で、齟齬ございませんでしょうか。	ご質問の通りです。
19	実施方針	19	1	立地に関する事項	当該敷地は開発行為に該当する認識ですが、市敷地及び国敷地は一体の敷地として開発してよいのでしょうか。公園は各敷地毎で面積の検討をする必要はありますか。	国敷地を除く市敷地のみの整備となります（排水管や通路上屋等、一部国敷地の占有あり）。開発行為に係る手続きは、開発許可は不要ですが、事前協議と適合証明が必要になります。なお、本整備において桶川市開発行為等に関する指導要綱の規定による「公園整備」は不要となります。
20	実施方針	20	2	表 IV-2	表IV-2にあります、一方の敷地にのみ指定されている施設は、市敷地及び国敷地を跨いだ建築は出来ない認識でよいでしょうか。	一方の敷地のみ指定されている施設であるかどうかに関わらず、市敷地と国敷地をまたぐ建築物を整備することは出来ません。

No.	資料名	該当項目		項目名	質問内容	回答
		頁	項			
21	実施方針	22	2	表 IV-3	国道管理者が整備する施設の維持管理業務費を積算するため、各施設の仕様をご提示ください。公募段階での提示が困難な場合、仮の条件をご提示いただき、変更があった場合は契約変更するとして頂けますでしょうか。	募集要項公表までに提示します。 それまでに提示が困難な場合は、仮の条件提示することとし、変更があった場合の取扱いについては、協議の上決定するものとします。
22	実施方針	23	2	表 IV-4	物販施設及び飲食施設の運営のために必要な管理施設の面積は「管理施設及び共用部」に含まれ、「物販施設」及び「飲食施設」の面積に含めないという理解でよろしいでしょうか。	ご質問の通りです。
23	実施方針	添付資料2		事業スキームイメージ	(市及び事業者の収入関係)の事業スキームが混在しており、わかりにくい点、分けて記載いただけますでしょうか。具体的には事業者(指定管理者)と記載があるのに対価の箇所施設整備とあるのは認識齟齬が発生すると考えております。	図の表現について検討します。
24	実施方針	添付資料3		全般	本事業には国道管理者による整備、管理、運営が関連しますが、国道管理者の責めに帰すべきものは貴市の責めに帰すべきものに含まれるという理解でよろしいでしょうか。	国と市は、国敷地の維持管理について、協定または覚書を締結する予定です。この協定または覚書の内容に基づき、国道管理者の管理範囲についても、市と事業者との間の契約により事業を行っていただきますので、国道管理者の責めに帰すべきものについては、市の責めに帰すべきものに含まれるとお考えください。
25	実施方針	添付資料3		全般	事業区分には市と国がそれぞれありますが、リスク分担表には市と事業者しかありません。国道管理者実施などのリスクについては、市の部分に国も含めているとの認識でよろしいでしょうか。	国と市は、国敷地の維持管理について、協定または覚書を締結する予定です。この協定または覚書の内容に基づき、国道管理者の管理範囲についても、市と事業者との間の契約により事業を行っていただきますので、国道管理者の責めに帰すべきものについては、市の責めに帰すべきものに含まれるとお考えください。
26	実施方針	添付資料3		法制度リスク	税制度以外に、社会保険制度の変更(保険料の増加)により、事業環境に影響を及ぼす可能性もあります。そのリスクについてもご検討をお願いします。	社会保障制度の変更リスクは法制度に関連するリスクに含まれますが、「本事業に類型的又は特別に影響を及ぼすもの」ではないため、事業者の負担するリスクとなります。
27	実施方針	添付資料3		不可抗力リスク	今般の新型コロナウイルスによる事業環境悪化については、今後も起こる可能性を否定できないかと思いますが、このようなリスクは不可抗力リスクととらえてよろしいでしょうか。	事業環境悪化にも様々な形態、内容が考えられることから、事案に応じて、関連する法令等の変更や不可抗力に関する規定に該当するかどうかを検討・協議することになります。
28	実施方針	添付資料3		金利リスク	貴市からの支払いに利息が発生するものはありますでしょうか。	金利リスクの記載については削除します。
29	実施方針	添付資料3		工事費増加リスク	工事費増加リスクで、市の責に帰すべき事由によるもの以外は事業者負担となっておりますが、今般の木材価格の高騰など予期せぬ工事材料の価格上昇については、桶川市建設工事請負契約約款第26条5項の項目に従うという考えでよろしいでしょうか。	桶川市建設工事請負契約約款に記載の通り対応します。
30	実施方針	添付資料3		需要変動リスク	貴市が自ら本施設の近隣に競合施設を設置した場合の需要変動リスクは「市負担」とのことですが、具体的にはどのような形でリスク負担をお考えでしょうか。(競合施設整備前後の差額を毎年市から事業者に支払う、など)	将来何かしらの設置があった時点の、市および事業者の置かれた環境によるものであるため、協議により決定される事項であると考えます。
31	実施方針	添付資料3		技術革新リスク	技術革新リスクについては、施設及び設備への追加投資が必要な場合も想定されます。その場合は施設を所有する市にも負担していただく必要も考えられます。すべて事業者負担というのは再検討をお願いします。	技術革新に対する、対応要否・方法は事業者により決定されるため、事業者によるリスク分担としています。 ただし、市の指示に基づく場合は市がリスクを分担することになります。
32	実施方針	添付資料3		運営費リスク	イベントや見学などの行事の際のリスク分担はどうなりますでしょうか。	通常の運営費リスクとなります。
33	要求水準書(案)	14	5.6	事業の実施体制	「道の駅」駅長を選出し、市へ届け出て市の承諾を得ること。」とありますが、承諾を受けるのに基準(経験年数等)があるのでしょうか。	具体的な基準を設けることはしませんが、経歴書などにより総合的に判断します。
34	要求水準書(案)	16	3	経理・財務報告業務	本項における事業者とは、SPCを指すという理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
35	要求水準書(案)	16	4.1	セルフモニタリングの位置付け	市が実施されるセルフモニタリングの頻度はどのくらいを想定されていますか。	セルフモニタリングは事業者が実施するものであり、市は実施しません。市はセルフモニタリングとは別に、施設整備期間中と維持管理・運営期間中において、モニタリングを実施します。詳細は募集要項公表までに提示します。
36	要求水準書(案)	20	1.3 (1)	施設内容	自主事業施設とは、道の駅の空きとなる床を活用して行う施設とありますが、空きを活用するのであれば、自主事業施設として特定される施設は存在しないと思慮しますが如何でしょうか。あるいは、専ら自主事業を実施する床を整備することが可能なのでしょうか。この場合、整備及び維持管理の費用の負担についてご提示下さい。	要求水準書(案)別添3「自主事業に関する条件」の自主事業の区分2として、行政財産の使用許可を受けて事業を実施する施設となります。提案によっては、自主事業を行う専用の床となることも想定されます。 ただし、他の施設の面積要件をすべて満たした上で、市が支払う施設整備費の中で施設を整備していただくことが前提となります。
37	要求水準書(案)	20	1.3 (1)	施設内容	表中、「外構・広場・緑地」の施設面積として「4,800㎡程度」とありますが、実施方針p23では「4,500㎡程度」になります。どちらが正でしょうか。	「4,800㎡程度」が正となりますので、修正いたします。
38	要求水準書(案)	20	1.3 (1)	施設内容	備考欄1ボツ目にて「各施設の規模は、・・・異なる施設規模を有する提案を採用する場合がある。」とありますが、これは提案時点において、個別対話などの場で、貴市と協議のうえ認めていただくということでしょうか。	ご質問の通りです。
39	要求水準書(案)	26	2.2 (2) ①	耐震	「防災機能を有する建築物の耐震性能は」との記載がありますが、道の駅全体に適用されるという理解でよろしいでしょうか。	ご質問の通りです。
40	要求水準書(案)	27	2.2 (3) ① a	環境保全性	「管理区分ごとの使用料が明確になるよう子メーター等を設置すること。」とありますが、管理区分とはどのような区分でしょうか。	物販施設、飲食施設等の独立採算型の施設と、市が維持管理費を支払ういわゆるサービス購入型施設の区分、イベント利用等により、光熱水費の徴収が必要となる部分と、そうでない部分との区分を想定しています。
41	要求水準書(案)	28	2.2 (3) ② h	電話設備	外線及び内線は公共施設内の各室相互に送受信できるとありますが、公共施設内の各室とはどこを指すのでしょうか。	物販施設、飲食施設、観光情報提供施設を想定しています。
42	要求水準書(案)	29	2.2 (3) ⑥	消防設備	開発指導要綱より、防火水槽の設置が想定されますが、防火水槽の設置場所は市敷地及び国敷地どちらが望ましいでしょうか。	市敷地内での設置としてください。

No.	資料名	該当項目		項目名	質問内容	回答
		頁	項			
43	要求水準書(案)	31	2.2 (4) ③ a	駐車場	本施設整備用地の中で、維持管理運営企業の従業員駐車場を確保することは可能でしょうか。	市敷地に設置することは可能です。
44	要求水準書(案)	34	2.2 (4) ④ a	イベントスペース	イベントスペース用備品の貸出は自主事業であることから、その調達・更新費用は貴市からの対価に含まれないという理解でよろしいでしょうか。また、利用者から徴収する料金は、公の施設の利用料金として条例で定めるのではなく、事業者が任意で設定可能という理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
45	要求水準書(案)	34	2.2 (4) ④ b	ドッグラン	「ドッグランの面積は緑地と兼ねる」とありますが、ドッグラン敷地を緑地としないことは可能でしょうか。	『桶川市「道の駅」整備計画』では、ドッグラン敷地も「ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例 施行規則」に定める必要緑地面積に含めることを想定しているため、このような記載としていますが、必要緑地面積を満たせるのであれば、ドッグラン敷地を緑地とすることは必須ではありません。
46	要求水準書(案)	35	2.3 (2) ①	道の駅道路標識	道の駅道路標識の設置場所、設置方式をお示し下さい。	市と事業者、道路管理者での協議により決定していきます。
47	要求水準書(案)	41	2.4 (2) ③	道路情報提供施設、交通安全情報案内施設	国道管理者が整備する道路情報提供施設の設置スペースとは具体的にどの程度が必要でしょうか。	募集要項公表までに提示します。
48	要求水準書(案)	46	4.2 (3) ②	本施設の引渡し及び所有権移転	事業者の独立採算事業として整備する内装、設備、什器、備品等の所有権の帰属についてお示しください。	所有権の帰属は事業者です。
49	要求水準書(案)	48	2.2 (1)	什器等の調達業務	1ポツ目にて、事業者が調達する什器等を、市の行う建設業務の完了検査の前日までに整える、とありますが、開業準備業務の開始日はいつになりますか。(竣工引き渡し以前となりますか)	開業準備業務は、開業日の1年前までに開始されることを想定しています。別添13「開業準備業務概略業務計画書」をご確認ください。
50	要求水準書(案)	56	1.8	大規模修繕	事業期間中に必要となる大規模修繕は、貴市の負担により実施するという理解でよろしいでしょうか。	今回の事業期間中に大規模修繕を行う予定はありません。公共施設の長寿命化を踏まえ、15年で大規模修繕を要しない施設の計画としていただくようお願いします。
51	要求水準書(案)	68	1.6 (4) ②	運営に係る留意点	1ポツ目にて、「運営方式は、市との協議のうえで確定すること」とございますが、この協議は提案段階にて行うということでしょうか。	基本的な運営方式は、要求水準書(案)の表23に示されるものと考えておりますが、それに該当しない場合には、募集要項公表後に行う個別対話の際にご相談ください。
52	要求水準書(案)	68	1.6 (4) ②	運営に係る留意点	2ポツ目にて、「物販施設及び飲食施設を第三者に貸付又は転貸することは認めない」とありますが、「一部分」についても貸付又は転貸は認められないのでしょうか。3ポツ目では「業務委託」に限り認められていますが、その理由をお示しください。	原則として認めておりません。運営を行うSPCは、施設所有者ではなく施設の指定管理者であるため、転貸等を行える権限を有しておりません。
53	要求水準書(案)	68	1.6 (4) ②	運営に係る留意点	JAの農産物直売所も店舗展開していますが、こちらにも既存店舗の店舗展開と認識されるのでしょうか。	物販施設、飲食施設は、SPCが運営企業に委託して行う必須事業です。SPCが当該施設を第三者に賃貸借や使用許可を行い、施設を利用した出店(経営)をSPC以外の第三者に認めるものではありません。そのため、SPC以外の第三者が既存店舗の他店舗展開の店舗として出店をすることや、フランチャイズチェーンとして出店することは認めません。 なお、構成企業に多店舗展開等を行う企業が含まれることを妨げるものではありません。
54	要求水準書(案)	68	1.6 (4) ②	運営に係る留意点	福島県浪江町の道の駅では、良品計画が道の駅に店舗を構え、地域特産品の開発などにもあたっているというような事例があります。そのように地域に貢献する店舗でも出店は認められないという考えでよろしいでしょうか。	No.53を参照してください。
55	要求水準書(案)	72	2.3	納付金等	納付金について、事業者側が赤字の状況でも納付する必要があると、事業者の収支を大きく圧迫します。納付金が発生する基準の売上高の設定をご検討いただけないでしょうか。	本事業では、施設使用料などを設定しない代わりに、売上に対する納付金を設定しております。そのため、基準の売上高の設定を行わず、全ての売上に対して、納付金利率を設定しています。
56	要求水準書(案)	72	2.3	納付金等	5年に1回、社会環境の変化や需要変化が生じた場合、必要に応じて市は事業者と協議ができるとありますが、運営上、赤字の場合においても協議させていただけるのでしょうか。	協議を申し入れていただくことは可能です。協議結果については、赤字の原因により異なるものとご理解ください。
57	要求水準書(案)	75	3.3	納付金等	納付金が発生する基準の売上高の設定をご検討いただけないでしょうか。	No.55を参照してください。
58	要求水準書(案)	76	4.2	要求水準	インフォメーションセンターに事業者側が案内人を常駐させる必要はないとの認識でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
59	要求水準書(案)	77	5.2 (1) ①	施設予約及び利用の許可	予約の受付手法に電子メールと記載がありますが、LINEの様なSNSサービスの予約フォームなどを利用することも可能でしょうか。	ご質問のとおりです。
60	要求水準書(案)	77	5.2 (1) ④	利用料金等の設定	利用料は「IV 1.6 (1)」を参考に、とありますが、どこのことでしょうか。	VI.1.6 (1) の誤りですので修正いたします。
61	要求水準書(案)	79	7.2 (1)	市が実施するイベントへの協力	市が実施するイベントへの協力とありますが、年間何回程度を想定されていますか。	例年6月中旬に行う、べに花まつりの会場となることを想定していますが、今後、増える可能性があります。
62	要求水準書(案)	別添3		提案することのできる自主事業	自動販売機は、表「自主事業の区分」にある区分2に該当する認識でよいでしょうか。	自動販売機は、要求水準書(案) VI.6.自動販売機の管理業務として実施を求めるものであり、自主事業の区分2には該当しません。