

「大川の駅」（仮称）整備・運営事業

実施方針（修正版）及び要求水準書（案）に関する質問・意見への回答

令和6年2月6日

大川市

実施方針（修正版）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	1	1	1	(2)	事業に供される公共施設の種類の表 施設・機能一覧表	川の駅の敷地面積 約 8,400 m ² （河川区域内）の記載がありますが、「河川区域内」と表現した意図があればご教授ください。 （河川区域内と表記することにより、占有許可期間の規制があることを周知させるため等） また、川の駅、河川区域内について、根拠としている法律等ございましたら、ご教授ください。	前段について、当該土地が河川法第6条に規定する「河川区域」に存するため河川法をはじめとする関係法令等の規制（要求水準書（案）p39・40参考）対象となることを明示する主旨です。 後段について、要求水準書P13に示すとおり、河川法が遵守すべき法令等の一例となります。
2	1	1	1	(2)	事業に供される公共施設の種類の表 施設・機能一覧表	市が別途整備する予定の(仮称)広域的地域振興拠点機能施設について受注者は別途入札が実施されるのでしょうか。また施工時期は道の駅に並行して行われるのか、道の駅引渡し後行われるのでしょうか。施設の機能は道の駅と重複する内容がありますか。計画位置等の指示は頂けるのでしょうか。	当該施設の整備・運営に係る事業手法については今後検討予定です。 当該施設の施工時期は、「令和10年度乃至令和11年度の開業を予定」としており、「大川の駅」の施工・運営と並行となることも想定しています。 当該施設の機能は、「大川の駅」において実際に導入される機能と重複することがないよう、今後具体的に検討します。 当該施設の整備予定地は、「大川の駅」の整備・運営に大きな影響が生じないような場所に、これらの施設間の連携にも配慮しつつ事業者において提案してください。 なお、当該施設の設置に向けた進捗状況等については、優先交渉者に対し適切に情報共有します。
3	3	1	1	(5)	事業コンセプト	「相乗効果を生む民間事業を誘致し」と記載がありますが、現時点で想定されているような事業はございますでしょうか。また、その事業が実施されなかった場合、本事業の独立採算事業に影響が発生すると考えられますので、納付金の協議が可能という理解でよろしいでしょうか。	現時点においては、宿泊施設、温浴施設、商業施設、娯楽施設等を想定しています。なお、「大川の駅」内の施設・サービス内容と競合・重複する民間事業の誘致は想定していません。納付金の割合等に関する協議については、要求水準書（案）p100に記載のとおりです。
4	4	1	1	(6)	事業方式	統括管理JVと他JVに同一企業がいても問題ないという認識で問題ないでしょうか。	御理解のとおりです。
5	4	1	1	(6)	事業方式	維持管理・運営を担当する企業グループは運営SPCか運営JVを組成することになっています。運営JVでは通常の指定管理と同様道の駅事業単体の収支とモニタリングを実施する業務を考えれば良いでしょうか。	運営JVの場合であっても、運営SPCと同等の効果が期待できる措置を求めます。詳細は、今後公表する特定事業契約書（案）において示します。
6	4	1	1	(8)	事業スケジュール	「遅くとも令和10年3月中に開業」と記載がありますが、開業を早めるのは問題ないでしょうか。	現段階では、令和10年3月中の開業を予定しています。
7	6	1	1	(10)	事業者の収入及び負担	各業務の対価について、各業務の完了時に一括して支払われるのでしょうか。又は出来高に応じて支払われるのでしょうか。	今後公表する募集要項において示します。
8	6	1	1	(10)カ	納付金の負担	売上高の一定割合を市に納付とありますが、売上高と利益の割合は必ずしも同じではありません。売上高でなく利益高としていただけませんか。	納付金の算定指標を「利益」とした場合、事業者の税務処理によって利益額が左右される可能性があるため、現時点では原案のとおりとする予定です。 納付金の割合については、今後公表する要求水準書において示します。

実施方針（修正版）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
9	8	2	1	(2)	選定委員会の設置と評価	選定委員会の構成員に関する情報は公開予定でしょうか。また、公開する場合、いつ頃を想定していますでしょうか。	委員名の公表の有無含め、現在検討しています。
10	8	2	1	(4)	審査の方法	「各審査書類の提出方法等については、募集要項等の公表時に明らかにする。」との記載ですが、現時点で評価項目と配点をご教示いただけませんか。	今後公表する審査基準において示します。
11	8	2	1	(4)イ	提案審査	「審査基準は、募集要項と併せて公表する。」との記載ですが、現時点で評価項目と配点をご教示いただけませんか。	今後公表する審査基準において示します。
12	1 2	2	3	(3)ア	応募者の資格要件(共通)	「応募者の構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）に、少なくとも1者以上は大川市内に本社を有する企業を入れるよう努めること」とありますが、努めた結果、市内本社企業を応募者構成員に入れられなかった場合は評価が下がるのでしょうか。下がるのであれば程度をご教示ください。	大川市内に本社を有する企業が入る場合には加点要素とすることを検討しています。詳細は、今後公表する審査基準において示します。
13	1 2	2	3	(3)イ (ウ) b	建築施工企業	電気・管・舗装など建築以外を担当する施工企業が参加する場合「建築一式」の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書評点又は入札参加者格付けを「電気工事」「管工事」「舗装工事」等に置き換えて良いでしょうか。	実施方針P12に記載のとおり、建築施工企業が複数いる場合は、少なくとも1者はa、b、cの要件を単独ですべて満たし、他の者はいずれか一つの要件を満たすこと、としています。 本事業の構成員（運営SPCを設置する場合は構成員及び協力企業）として応募される場合において、bの要件への該当性を判断するにあたり、同要件中「建築一式」及び「建築一式工事」を他の種別に読み替えて適用することはありません。
14	1 2 1 3	2	3	(3)イ	応募者の資格要件(業務別) 【建設企業】 (ウ)/(エ)	建築施工企業、土木施工企業ともに、複数者で施工する際、1者が単独でa、b、cの全ての要件を満たしていれば、他社はa、b、cの何れか一つを満たすことで、参加資格要件を有するものと理解しております。 そのため、上記他社は、例えば対応した工種に該当する業種分類について、特定建設業の許可を受けていれば（aの要件を満たしていれば）、総合評定値・格付け・実績有無の何れも問われないとの理解で宜しいでしょうか。念のため、確認したい主旨です。	御理解のとおりです。
15	1 3	2	3	(3)イ (オ)	工事監理企業	建築施工管理企業及び土木施工管理企業は資格要件を満たしていれば同一企業でも問題ないという認識で問題ないでしょうか。	御理解のとおりです。
16	1 4	2	3	(3)イ (ケ) b	統括管理企業	「本事業の統括管理を遂行する能力があると客観的に認められる実績」とは具体的にどのようなものを指しますでしょうか。	要求水準書に示す統括管理業務と同様の内容について、他事例で履行した実績が一例として挙げられます。

実施方針（修正版）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
17	16	2	4	(1)	著作権	提案書の全部又は一部の開示について、提案書作成にあたっての民間のノウハウや手法についてが多く含まれています。これらは事業者の同意の上で行うとの理解でよろしいでしょうか。	提案書の全部又は一部を開示する場合は、市は、あらかじめ事業者と協議を行い、最大限の配慮を行います。
18	16	2	5	(2) ア (ア)	建設JVの組成	本事業の応募者を構成する企業のうち、建設JVは、本事業の開業準備業務、維持管理業務、及び運営事業に係る責任を負わないとの理解でよろしいでしょうか。	今後公表する特定事業契約書（案）において示します。
19	16	2	5	(2) イ (イ)	運営JVの組成	運営JVは、本事業の設計業務、建設業務、及び工事監理業務に係る責任を負わないとの理解でよろしいでしょうか。	今後公表する特定事業契約書（案）において示します。
20	16	2	5	(2) ウ	統括管理	設計・建設・開業準備期間の統括管理業務と維持管理・運営期間中の統括管理業務は別契約で違う業者が担当するのでしょうか。	設計・建設期間及び開業準備期間の統括管理業務に相当する維持管理・運営期間の業務は、運営業務の一部である「維持管理・運営総括業務」となり、当該業務に係る契約は維持管理・運営委託契約となります。 また、維持管理・運営総括業務に当たる者が統括管理業務に当たる者と別の者としなければならないとはしていません。
21	24	別紙1			施設区分 (案)	導入機能の整備において、各項目が建築業務（設計・施工・工事監理）又は土木業務（同上）のどちらに当たるか整理されていますでしょうか。特に大屋根の整備は、建築・土木業務どちらに当たるのでしょうか。応募者の資格要件（業務別）に関わるため、ご回答いただけますと幸いです。	大屋根の整備は建築施工とします。その他導入機能については、建物の整備は建築施工とします。なお疑義がある場合については、「募集要項等に関する質問」の際に、疑義の内容を特定して御質問ください。
22	24	別紙1			施設区分 (案)	備考に記載されている「整備費は市が負担」という点について、ご負担いただける整備費の詳細（項目）についてご回答いただけますでしょうか。	要求水準書（案）p95以降の「施設ごとの運営パターン」を参照してください。
23	24	別紙1			飲食、 クラフトショップ 等	整備についてはサービス購入費での整備ですので、費用負担を考慮すると◎⇒○ではないでしょうか。	本表での◎、○、●は、「整備」「什器・備品調達」「維持管理」「運営」の役割分担を示すものであり、費用負担を示すものではありません。 費用負担については、要求水準書（案）P95以降の「表 施設ごとの運営パターン」を参照してください。
24	24	別紙1			飲食、 クラフトショップ 等	「什器・備品調達費及び整備費は市が負担」と記載がありますが什器・備品の選定及び整備は本事業とは別に市が行うということでしょうか。	什器・備品の「調達」は事業者が行い、市がその調達「費用」を負担するという意味です。 なお、事業者に調達を求める什器・備品の内容については、今後公表する要求水準書の「什器・備品リスト」において示します。

実施方針（修正版）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
25	24	別紙1			屋内型キッズパーク	屋内型キッズパークの運営に係る費用は維持管理・運営業務に係る対価としていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
26	24	別紙1			展望デッキ	「設計は事業者、建設は市が行う」と記載がありますが、設計費は本事業費内という理解でしょうか。	御理解のとおりです。
27	25	別紙1			会議室	会議室は道の駅・川の駅の従業員用会議室という理解でしょうか。	御理解のとおりです。
28	26	別紙1			備蓄倉庫	「その他調達は事業者が行う」と記載がありますが、その他調達とは何を示しますか。	備蓄品を保管等するための什器・備品の調達と御理解ください。
29	27	別紙1			高水敷整正等	大規模災害の際の復旧については別途、国の予算にて行うとの理解でよろしいでしょうか。また、その際は本事業とは別に発注されるとの理解でよろしいでしょうか。	河川管理施設における大規模災害の際の復旧等に関する費用負担についても河川管理者と市が協議して決定します。河川管理者以外の費用負担に係る市と事業者の分担については、リスク分担表中「不可抗力リスク」の基本的な考え方を踏まえた特定事業契約書に基づき事業者と協議して決定します。
30	27	別紙1			浮棧橋、野芝、洗い場等	河川管理者との協議は市も協力していただける認識で問題ないでしょうか。	御理解のとおりです。
31	28	別紙1			舟運事業（ソフト）	事業者が行うイベント企画及び予約受付に係る費用はサービス対価としていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

実施方針（修正版）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
32	29	別紙2			リスク分担表 (案)	<p>以下のリスクにつきまして、「市の事由/それ以外の事由」の2パターンでリスク分担が記載されておりますが、実際には「市の事由/事業者の事由/それ以外の事由」の3パターンのリスク分担が生じうると存じます。</p> <p>市の事由は市、事業者の事由は事業者のリスク負担であると考えますが、それ以外の、何れにも帰責事由が無いリスクの負担につきましては、不可抗力のリスク負担と同様に、市：○、事業者：△となる理解で宜しいでしょうか。</p> <p>「共通段階」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・許認可リスク ・第三者賠償リスク ・事業の中止・延期・遅延リスク <p>「設計・建設段階」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・測量・調査リスク ・設計遅延・設計費の増大リスク ・設計変更リスク ・工事遅延・工事費の増大リスク <p>「維持管理・運営段階」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・遅延リスク ・什器・備品管理リスク ・什器・備品更新リスク ・業務内容変更リスク ・情報流出リスク ・維持管理費・運営費の増大リスク 	<p>リスク分担表（案）の「リスクの内容」において、「市の事由による…」及び「上記以外による…」に区別するリスクについては、実施方針に記載のとおり分担とするのが基本的な考え方ですが、同時に「不可抗力リスク」への該当性も検討します。「不可抗力」に該当すると合理的に判断される場合には、「不可抗力リスク」に記載の分担を適用します。なお、「事業者の事由による…」及び「上記以外による…」に区別する施設損傷・劣化リスクについても、これに準じます。詳細は、今後公表する特定事業契約書（案）において示します。</p>
33	30	別紙2			許認可リスク	<p>市の事由には河川管理者等の行政機関が含まれるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>河川管理者等の行政機関からの許認可の取得の遅延による損害について、市の責による場合には市が、それ以外の場合には事業者が負担するというのが基本的な考え方です。</p>
34	30	別紙2			不可抗力リスク※ 2	<p>「一定の範囲」を具体的にご教示ください。また、疫病の流行等も予見できず、不可抗力に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>今後公表する特定事業契約書（案）において示します。</p>
35	30	別紙2			物価変動リスク※ 2	<p>「一定の範囲」を具体的にご教示ください。</p>	<p>今後公表する特定事業契約書（案）において示します。</p>

実施方針（修正版）に関する意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	13	2	3	イ	応募者の 資格要件 (業務別) (キ)維持管理企業	維持管理企業の資格要件として、「a、bの要件を満たすこと」、「a 延床面積 1,500 m ² 以上の公共施設又は商業施設の1年以上の維持管理実績を有していること」とありますが、後段の「a～延床面積1,500m ² ～」部分を「a～延床面積1,000m ² ～」という変更は可能でしょうか。	御意見を参考とさせていただきます。 詳細は、今後公表する募集要項において示します。
2	13	2	3	イ	応募者の 資格要件 (業務別) (キ)維持管理企業	維持管理企業の資格要件として、「a、bの要件を満たすこと」、「a 延床面積 1,500 m ² 以上の公共施設又は商業施設の1年以上の維持管理実績を有していること」とありますが、「a、bの要件のどちらかを満たすこと」に変更は可能でしょうか。	御意見を参考とさせていただきます。 詳細は、今後公表する募集要項において示します。
3	29				別紙2 不可抗力 リスク	近隣で事業を営む特定の第三者が、その生業に対する業績影響への不安から請負者に工事中止を求める場合は、人為的な事象であって請負者の責めに帰することができず、請負者が本工事を施工できないと認められる正当性・蓋然性が論理的に認められれば、市にて不可抗力リスクをご負担いただけますでしょうか。	御提示いただいたケースは、「不可抗力」に該当しないと考えます。 「住民対応リスク」については、リスク分担表（案）に記載のとおりの方とします。 詳細は、今後公表する特定事業契約書（案）において示します。
4	29				別紙2 物価変動 リスク	物価上昇が、過去に例を見ないほど予測不能に進むため、設計施工一括公募方式(DB, DBO)における公募期間中の物価上昇も、スライド対応の対象となることが望ましく、不調リスクの緩和や、実施設計増減調整時のゆとりある官側要望取り込みにつながりやすいと理解おり、どうか事業公告日からの物価変動交渉をお認め頂くよう、実施方針、事業対価の説明書、または、事業契約書案に記載いただくようお願い申し上げます。 (ex) 事業公告時からの物価変動交渉を認めた事例 ・神奈川県川崎市/富士見公園再編整備事業PFI[BTO] ・兵庫県神戸市/ポートアイランドスポーツセンター再編整備事業PFI[BTO]	御意見を参考とさせていただきます。 詳細は、今後公表する募集要項又は特定事業契約書（案）において示します。
5	29				別紙2 物価変動 リスク	国土交通省が提示している全体スライド、単品スライド、インフレスライドのそれぞれの最新版マニュアルに基づいたスライド交渉を柔軟に適応いただけますよう、事業契約書案に文言追加いただけますよう何卒お願いいたします。（※令和5年3月8日付事務連絡 『労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定等について』 発信：国土交通省不動産・建設経済局建設課長）	御意見を参考とさせていただきます。 詳細は、今後公表する募集要項又は特定事業契約書（案）において示します。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	2	1	3		※本事業対象外	アクセス道路を挟んで南側の敷地に対する将来の民間事業について、ある応募者が計画し、自ら本件公募における提案書内で記載しても、「本事業対象外」であるので、その応募者の採点に加点・減点評価を与えないものと理解してよいでしょうか。また、相対的に他の応募者の採点へも影響を与えないものと理解してよいでしょうか。	御理解のとおりです。
2	3	1	4		施設区分 飲食・クラフト ショップ等	什器・備品調達費及び整備費は市が負担と記載がありますが、飲食店が変更した場合の費用は別途、実費精算頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	事業者の独立採算で行う飲食機能及び産直・物販機能については、木工インテリアのまち大川らしい質の高い空間を創出するためのテーブル、椅子、照明、棚などの什器・備品について、開業前の調達費は市が負担しますが、開業後にテナントが変更となるに伴うこれらの什器・備品の更新費は、原則として市は負担しません。
3	3	1	4		レストラン、カフェ	市で負担いただける備品調達費の事例をお示いただけますか。厨房機器以外でも、レストラン・カフェ運営に係る「備品」となると膨大な種類があるため、誤解を生じないよう類例をお示いただけますと幸いです。(例)レジ、食器、店舗用電話、AED、フリーWi-Fi通信環境など	事業者の独立採算で行う飲食機能及び産直・物販機能については、木工インテリアのまち大川らしい質の高い空間を創出するためのテーブル、椅子、照明、食器類、棚などの什器・備品について、概ね市の負担とすることを想定しています。調理器具、レジ、店舗電話、AED、フリーWi-Fi通信環境などは、市の負担となりません。詳細については、今後公表する要求水準書の什器・備品リストにおいて示します。
4	3	1	4		施設区分	「飲食」につきまして、「厨房機器除く什器・備品調達費及び整備費は市が負担」とあり、また、P25の表では、「飲食施設」につきまして、「市は躯体部分、建築付帯設備（空調設備を含む）及び木工インテリアのまち大川らしい質の高い空間を創出するための、内装の整備及び什器・備品（厨房機器等のバックヤードに設置される来訪者の目に触れないものは除く。）調達にかかる費用を支払う。」とあります。厨房機器を除く施設整備費はサービス対価として市にお支払い頂く、との理解でよろしいでしょうか。	要求水準書（案）に関する質問への回答No.3を参照してください。
5	3	1	4		施設区分	「市は躯体部分、～備品調達にかかる費用を支払う。」の什器備品類は別予算となるのか、建設費に含まれるのでしょうか。	施設整備費に含まれます。
6	3	1	4		施設区分	プレハブ冷蔵冷凍庫の費用は見込んでよいでしょうか。	市の費用負担の対象外としますが、事業者が自らの負担により設置することは可能です。
7	3	1	4		施設区分	市の区分となる展望デッキの施工者につきましては、事業者の提案工程を所与として、当該提案工程に出来るだけ影響を及ぼさない様に市にて選定期間を検討されるものと考えて宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
8	3	1	4		施設区分	展望デッキの施工の在り方は、展望デッキ・川の駅を結ぶアクセス通路等、事業者側区分の施工計画検討にも関わり、もし、市にて想定されている展望デッキ施工者選定期間がありましたら、予めご教示頂けますでしょうか。	事業者との協議により調整をすることを想定していますが、河川管理者との調整完了後速やかに選定します。
9	3	1	4		施設区分	備考欄に記載のない施設（「屋内型キッズパーク」「共通」「大屋根付き広場」等）につきましては、整備費、什器・備品調達費・維持管理費・運営費はすべてサービス対価との理解でよろしいでしょうか。	原則として御理解のとおりですが、例外として、事業者の独立採算により実施する自由提案施設や自主イベント事業は、市の支払い対象となりません。
10	4	1	4		施設区分	備蓄倉庫の維持管理について、「その他調達は事業者が行う」とありますが、P38にある通り、備蓄品については市が購入・更新を行うと理解しています。この点について具体的にはどのような調達を想定していますか。	実施方針に関する質問への回答No. 28を参照してください。
11	4	1	4		施設区分	令和6年度に予定される地盤対策とともに盛土も行われ、令和6年度中には一次造成が完了するものと理解して宜しいでしょうか。	御理解のとおり、令和6年度中の完了見込みです。
12	4	1	4		施設区分	一次造成（盛土・地盤対策）に関しまして、図面等、計画内容の詳細を確認できる資料を開示頂けませんでしょうか。	現在、詳細設計実施中のため、その完了後（令和6年4月以降）に開示可能です。
13	4	1	4		施設区分	地盤対策を市側で実施するとしているが、市が実施する一次造成のための地盤対策なのでしょうか。	一次・二次を合わせた造成全体を考慮した地盤対策です。
14	6	1	4		施設区分	舟運イベントの企画は市が委託する舟運事業者の業務範囲に含まれ、運営事業者は通常時・イベント時の予約受付のみを行う認識でよいでしょうか。	事業者には、予約受付に加え、舟運イベントの企画も行っていただきたいと考えています。
15	10	1	6	(3)	事業期間	実施方針から、開業時期の前倒しに関する記載が削除された理由をご教示いただけますでしょうか。	現段階では、令和10年3月中の開業を予定していますので、明記することを差し控えたものです。
16	10	1	7		事業実施体制	「各業務に業務責任者1名を定め」とありますが、定める時期は各業務の開始前でよいでしょうか。複数年後に開始する開業準備業務や運営業務などの責任者を特定事業契約締結後速やかに決定・確保することは、応募者側にいたずらに難点が生じるものと思料しています。	各業務責任者の配置時期は、第8章、第9章及び第10章に記載する該当箇所を参照してください。
17	10	1	7		事業実施体制	各業責任者は同一人物が重複しても問題ないという認識でよろしいでしょうか。	要求水準書に記載の内容を満たす限りにおいて、御理解のとおりです。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
18	1 1	1	7		図 実施体制	図中に「工事監理業務」にかかる責任者や業務担当者の図示がありませんが、工事監理業務にかかる責任者の配置必要性はありますか。	工事監理業務においても工事監理業務責任者の配置が必要です。詳細は、要求水準書（案）P61「第5章 工事監理業務に関する要求水準」の1（2）業務体制を参照してください。
19	1 2	1	8	(4)	創意工夫の発揮について	「要求水準書に示されていない部分について、施設の利便性、快適性、安全性若しくは効率性又は来訪者の満足度を向上させるような提案があれば、市は、その具体性、コストの妥当性及び公共施設としての適性等に基づいて適切に評価する。」とありますが、本施設対象外の隣接地域に対する提案は評価されないものと理解してよいでしょうか。（例）アクセス道路南側の対象地への民間事業誘致など	要求水準書（案）に関する質問への回答No.1を参照してください。
20	1 5	1	1 1		光熱水費の負担	本事業の独立採算以外の光熱水費は事業費（開業準備業務）に含まれるという認識でしょうか。 「あらかじめ定める額」とは事業者の提案で問題ないでしょうか。また、急激な光熱水費の変動による価格変更は可能でしょうか。	前段について、事業者が独立採算として実施する事業以外の光熱水費は市の支払い対象に含まれますが、開業準備業務に限定したものではありません。 後段について、御理解のとおりです。なお、物価変動に関する詳細については、今後公表する募集要項又は特定事業契約書（案）において示します。
21	1 5	1	1 1		光熱水費の負担	当然ながら、設計・建設・維持管理期間中に、本施設整備のために供された光熱水費も、DBOの性質上、各業務に対する対価としてお支払いいただけますでしょうか。	要求水準書（案）P95以降の「表 施設ごとの運営パターン」のうち、「市の支払い」に○がついている施設については、設計・建設期間及び開業準備期間中の光熱水費についてもサービス対価の対象となります。
22	1 5	1	1 1		光熱水費の負担	光熱水道費について独立採算事業とそれ以外の事業で事前に按分を決定しておく必要があると思います。また、開業後も非営利部門の光熱水費は市が負担すると読めますが問題ないでしょうか。	前段について、事業者が独立採算として実施する飲食機能及び物販・産直機能のほか、自由提案施設や自主イベント事業は、市の支払い対象となりません。支払区分については、要求水準書（案）P95以降の「表 施設ごとの運営パターン」を参照してください。 後段について、御理解のとおりです。
23	1 5	1	1 3		地域経済への貢献	列挙されていませんが、工事監理業務の実施にあたって、地域経済の活性化に資するよう配慮することが求められると理解して良いでしょうか。	御理解のとおりです。
24	1 5	1	1 3		地域経済への貢献	要求水準として記載されていますが、地元事業者・地元人材の活用・発注に対して、定量的なハードル設定があるわけではなく、配慮が見られるかどうかで要求水準未達であるかどうかを判断するものと捉えてよいでしょうか。活用に向けて努力する一方で結果としてこれら地元活用がひとつも実装できない業務に対して、直ちに要求水準違反での失格、未達によるペナルティ措置など、事業デフォルトを引き起こすような事態に陥らないかを確認する目的で質問しています。	審査項目については今後公表する審査基準において示しますが、御指摘の記載については「配慮すること」としており定量的なハードルを設定するものではありません。なお、事業者に提案いただいた内容については、特定事業契約に基づき履行いただく義務が生じますので、この点を踏まえた上で提案してください。
25	1 6	1	1 6	(1)	著作権	応募書類の著作権のみ記載されており、第8章 開業準備業務に関する要求水準 4. 要求水準 2) パンフレット等広告媒体作成などの制作物については触れられていません。この点についてお考えをお聞かせいただけますでしょうか。	事業者にて作成したパンフレット等広告媒体は、市への納品時に、著作権も市に譲渡するものとします。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
26	18	2	1	(1)	事業用地	アクセス道路を別事業者で開業までに整備するものと理解していますが、本事業の施工期間中に“本事業施工”と“アクセス道路施工”とで工事エリアの輻輳などが予測され、これら別途事業に起因して発生する対応費用・段取替え費用・仮設経費なども本事業における建設事業費として見積もることが応札時点で必要なため、別事業の施工時期や施工計画を入札までにお示しいただけますか。	工事エリアの輻輳が無いように、本事業施工専用の仮設搬入路を設置しますので、御質問の対応費用・段取替え費用・仮設経費などは想定していません。
27	18	2	1	(1)	事業用地	別途となるアクセス道路工事にかかる情報を本事業の入札前までにお示しが難しい場合、入札時には想定しえないと因果関係が合理的に理解できる範囲で、これらの別途事業に係る調整費用を、市で追加でご負担いただけますでしょうか。	別事業となるアクセス道路の整備に起因して事業者が通常予見できない事態により本事業の整備に支障が生じた場合は、特定事業契約書（案）に基づき市と事業者が協議の上、追加費用の負担を定めるものとします。
28	18	2	1	(1)	事業用地	開発許可申請時にはアクセス道路は開通しているのでしょうか。申請時の状況（整備済み・工事中など）をお教えてください。	開発許可申請は令和6年中を予定しており、着工前と想定しています。
29	18	2	1	(1)	事業用地	事業用地の南側に整備予定である有明海沿岸道路大野島ICからのアクセス道路の施工は、本施設の設計・建設時期と同時進行であり、アクセス道路を施工車両動線として利用する事は不可であるとの理解で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
30	18	2	1	(1)	事業用地	有明海沿岸道路大野島ICからのアクセス道路が本施設着工までに整備完了しない場合、資料13工事用道路整備図に示される仮設搬入路が工事車両動線になるものと存じます。そのため、現在整備中の仮設搬入路は令和6年度中など、本施設の着工までに、市にて整備を完了されるものと考えて宜しいでしょうか。	仮設搬入路については、現在、市発注工事で整備を行っており、令和5年度中（令和6年3月）の完了予定です。
31	18	2	1	(1)	事業用地	仮設搬入路の撤去は市の施工区分と考えて宜しいでしょうか。	市において撤去します。
32	18	2	1	(2)	敷地条件及びインフラ整備状況	都市計画法による開発許可が必要とのことですが、事業者で設計・申請する場合、隣接地の同意等大川市で取得頂けるのでしょうか。事業者で取得する場合、近隣の反対で開発申請できない等の懸念があります。その場合工期の猶予等検討頂けるのでしょうか。	道の駅ゾーンの整備に要する開発許可申請は、市において行います。
33	19	2	1	(2)	表 敷地条件及びインフラ整備状況	表において、「合併処理浄化槽により処理。放流先は既存クリークとする。」との記載があります。放流先、水量、水質等協議した内容があれば参考に見せて頂きたいのですが可能でしょうか。	市内において合併処理浄化槽からの放流先、水量については協議の対象としていません。事業者が提案する汚水排水の計画内容のうち水質に関しては南筑後保健福祉環境事務所との協議を要します。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
34	19	2	1	(2)	表 敷地条件及びインフラ整備状況	資料12で令和4、5年のボーリングデータが公開され、将来の令和6年度の地盤対策の実施の結果、本事業対象地にボーリングデータとしてどのような好影響を与えたかを、本事業提案書提出時期よりも1、2か月程度ゆとりのある時期にお示しいただくことは可能でしょうか。	要求水準書（案）に関する質問への回答No.12を参照してください。
35	20	2	2	(2)		(仮称)広域的地域振興拠点機能施設の整備予定地は、本件公募の提案時に応募者側で確定的に指し示す必要がありますか。提案書提出時にはある程度の位置確定にとどめることが可能であれば、決定の時期に猶予があり、提案考察の幅も広がるものと思料しています。	程度問題となるため一概に回答することが困難ですが、少なくとも大川の駅の各導入機能の配置場所が提案時より大きく変動するおそれがないように提案していただく必要があります。
36	20	2	2	(2) 1)	配置計画	(仮称)広域的地域振興拠点機能施設の整備予定地は、南側アクセス道路と隣接する、もしくは専用動線を整備するなどして、ダイレクトな接続が必要でしょうか。民間事業者による道の駅の営業・運用上の管理と分離する必要があるかないかの意味でもお尋ねしております。	御質問中の「ダイレクトな接続」は必ずしも要しません。
37	20	2	2	(2) 1)	配置計画	「堤内の堤内クリークから16m以内は、・・・」と記載されていますが、堤内クリークとは資料10敷地と河川区域の境界の河川側にあると考えてよろしいでしょうか？	資料10に示す境界ではありません。 堤内の堤内クリークから16m以内の範囲については、本質問回答別添1「資料17 一次造成平面図」を参照してください。 なお、資料10には敷地と河川区域の境界は示しておりません。
38	21	2	2	(2) 1)	配置計画	駐車場出入口を市と協議するのは提案書提出後（設計業務時）と理解しており、その意味で、提案書に記載した「駐車場出入口の位置」は、使い勝手や利便性の面で採対象とならないと理解してよいでしょうか。	審査項目については、今後公表する審査基準において示します。
39	21	2	2	(2) 1)	配置計画	東側出入口も、提案書提出後に市と協議して配置が最終決定するため、応募者で提案時に任意に設定しても“動く”ことから、ヘリポート位置は「(資料1 事業区域図に概ね示す位置)」と記載がありますが、東側出入口と動線上結ばれる場所にヘリポートを配置すれば、提案として認められると理解して良いでしょうか。それとも、「資料1 事業区域図に概ね示す位置」が要求水準として生きておりマストでしょうか。応札事業者で最も効果的な運用が可能と考察される位置に配置することをお認めいただけるかの観点で質問しております。	ヘリポート位置については、本施設敷地内の東側出入口に近接する「(資料1 事業区域図に概ね示す位置)」としており、これを踏まえて提案してください。なお、東側出入口の位置については、御質問にあるとおり提案書類提出後に詳細決定することとなります。
40	21	2	2	(2)	建築構成	「(2)建築構成」は、正しくは「(3)建築構成」で、以下同様、カウントアップがずれていますか。	御理解のとおりです。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
41	2 2	2	2	(2)	建築構成	大川市総合防災ハザードマップ(2022年4月1日)では、事業対象地のほぼすべてが0.5m～3.0mの浸水深区分となっており、浸水災害時に救助活用で利用するヘリポートについては、これらに配慮した地盤高さに造成・または嵩上げて、浸水しない状態を保つ必要があると理解して良いでしょうか。資料1に記載されたヘリポートも「Hマーク」であり、救助用ヘリコプターが着陸できる仕様を要求水準上お求めとお見受けしてきているため、一方、浸水している状態ではヘリの着陸ができないことから、水害時の防災機能維持を思うと、3m以上の地盤造成、または嵩上げが必要となるものと理解しています。	ヘリポートの地盤高については、必ずしも御質問にある造成や嵩上げを要するものではありません。なお、本施設のヘリポートは、広域災害時の防災拠点としての活用を念頭に置いています。
42	2 2	2	2	(5) 2)	安全性	24時間防犯カメラとは、24時間稼働して、いずれかの場所でリアルタイムで監視できる体制が構築できる防犯カメラでしょうか。要求水準書P-48に示された“1週間以上録画できる機器”という要求水準との兼ね合いでお伺いしています。どこかで録画できていれば要求水準を満たしますか。	防犯カメラについては、24時間稼働しリアルタイムで監視できる体制を構築するとともに、1週間以上録画できることを求めます。
43	2 4	2	3	(2) 1)	地域振興機能 共通の要求事項	夜間営業時の照明による演出について、メインとなる飲食機能・産直物販機能の営業終了時間内までの照明演出で足りると理解してよいでしょうか。夜間から朝方までの照明演出は、ここに記載された意味では不要であると思料しています。	御理解のとおりです。
44	2 7	2	3	(2) 1)	地域振興機能 屋内型キッズパーク	利用にかかる事前予約制の導入など、利用者の殺到を間引くような施策・施設運営方法をとることは可能でしょうか。	可能です。
45	2 7	2	3	(2) 1)	地域振興機能 屋内型キッズパーク	土足禁止として清掃に係る維持管理コストを削減するような運用方法をお認めいただけますか。	御理解のとおりです。
46	2 8	2	3	(2) 1)	地域振興機能	観光案内所兼インフォメーションセンターに設置を想定している、大川観光協会が所有するデジタルサイネージを貴市にて整備するという認識で問題ないでしょうか。	御認識のとおりです。
47	2 8	2	3	(2) 1)	地域振興 機能	観光案内所兼インフォメーションセンターの項目にて、「大川観光協会が所有するデジタルサイネージを設置することを想定する」との記載があるため、同項目で記載の「大型モニター（75～85インチ）3台程度」の機器本体費用は提案価格に含める必要は無いと理解して宜しいでしょうか。念のため、確認したい主旨です。	御理解のとおりです。なお、「大川観光協会が所有するデジタルサイネージ」と「大型モニター（75～85インチ）3台程度」は別のものです。
48	2 9	2	3	(2) 1)	地域振興 機能	道路休憩機能施設と地域振興機能施設を合築により整備する場合、道路休憩機能施設として要求されるトイレ基数を備えると共に、24時間利用可能とする必要があるとの理解で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
49	29	2	3	(2) 1)	地域振興機能	道路休憩機能施設と地域振興機能施設を合築する場合においては、同様にベビーコーナーも24時間利用可能とする必要がありますでしょうか。	御理解のとおりです。
50	29	2	3	(2) 1)	地域振興機能	トイレを複数設置する場合、その都度男女それぞれに掃除用具入れが必要でしょうか。	要求水準書で配置を求める地域振興機能のトイレと道路休憩機能のトイレのほか、事業者の提案によりトイレを設置する場合の掃除用具入れの設置については事業者の提案に委ねます。
51	30	2	3	(2) 2)	眺望・アクセス機能 展望デッキ	市で施工するデッキ工事に対して、工事監理業務は事業者側で実施する必要がありますか。	展望デッキの施工に係る工事監理業務は、本事業範囲外とします。
52	30	2	3	(2) 2)	眺望・アクセス機能	展望デッキの整備に係る設計費は本事業費内という認識で問題ないでしょうか。	御理解のとおりです。
53	30	2	3	(2) 2)	眺望・アクセス機能	P24では、屋上オープンテラスについて展望デッキとの兼用を認める記載がされています。展望デッキの要求事項を屋上オープンテラスで満たす場合、要求水準を満たしていると判断されるのでしょうか。	地域振興機能における筑後川の眺望を活かす空間演出としての屋上オープンテラスについて、展望デッキと兼用する場合であっても当該屋上オープンテラスのみにより眺望・アクセス機能としての展望デッキの要求水準の全てを満たすことは想定しがたいと考えます。
54	30	2	3	(2) 2)	眺望・アクセス機能	P24では、屋上オープンテラスについて展望デッキとの兼用を認める記載がされています。展望デッキの整備を市が行うにあたり、屋上オープンテラスの整備や費用負担を市が担うことは想定されませんか。	屋上オープンテラスの整備は、施設整備費として市の支払い対象となります。 なお、展望デッキとの兼用については、要求水準書（案）に関する質問への回答No. 53を参照してください。
55	30	2	3	(2) 2)	眺望・アクセス機能	設計は事業者、施工は市が行うこととなっていますが、施行部分を市が事業者（当コンソ）へ発注することは想定されますでしょうか。	展望デッキの施工については、本事業範囲外として別発注とします。当該別発注については今後検討します。
56	31	2	3	(2) 2)	眺望・アクセス機能	展望デッキへの営業時間終了後の立ち入りを制限するため、入り口には柵等を設置することとなっていますが、堤防沿いの広範囲に展望デッキを整備する場合、入り口とはどのように考えればよいのかお教えてください。	要求水準書（案）において展望デッキへの営業時間終了後の立ち入りを制限していた主旨・目的は、防犯及び利用者の安全確保にあります。御質問のように展望デッキが広範囲となる場合への当てはめにおける不都合を踏まえ、営業時間終了後の立ち入りを制限するための規制方法を具体的に規定するのではなく、防犯対策を適切に講じ、利用者の安全を十分確保する性能水準を求めることとするよう修正します。
57	31	2	3	(2) 3)	アクティビティ機能 大屋根付き広場	大屋根面積が600㎡必要との理解でよいでしょうか。	3,000㎡程度のうち、大屋根付きの部分が600㎡以上必要となります。
58	33	2	3	(2) 3)	アクティビティ機能	道の駅ゾーン及び川の駅ゾーンにおいて、自由提案施設を設置する場合、借地料等は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。又は目的外使用料を支払うことになるのでしょうか。	自由提案施設を含む本施設の運営において借地料又はそれに類する土地使用の対価の支払いは不要です。一方で、要求水準書（案）P100の表「納付金」に示すとおり納付金の支払いが必要です。なお、事業者が提案する事業の内容について市が目的外使用と判断する場合は、要求水準書（案）P101に記載のとおり目的外使用許可として市は使用料を徴収します。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
59	36	2	3	(2) 4)	道路休憩機能 来訪者用駐車場	小型車259台のうち、軽自動車区画も含めてカウント・計画し、駐車場利用面積の最適化を図ることをお認めいただけないでしょうか。	要求水準書（案）に示す「小型車」は、軽自動車を排するものではありません。 また、小型車用の駐車ますのうち軽自動車用ますの上限数について、今後要求水準書において明記する予定はありません。
60	36	2	3	(2) 4)	道路休憩機能	小型車マス、身障者マス、思いやりマス数は提示されていますが、その算定根拠を確認させていただきませんか。大型車マス数は事業者提案となっており、参考になると考えています。	「大川の駅」道の駅基本計画（令和4年4月公表）を参照してください。 なお、小型車259台の根拠は、当該基本計画P30表「必要駐車ます数」に記載のある、小型車一般利用231台＋キャンプ利用28台です。ただし、要求水準書（案）に示すとおり、キャンプ施設は必須施設としていません。
61	36	2	3	(2) 4)	道路休憩機能	資料14-2にある通り、R12に有明沿岸道路の大野島IC～佐賀IC間が開通した場合、交通量がH27年の約2倍になるとの予測が行われています。その場合、駐車マス数や施設規模等が大きく変化すると想定されますが、現時点ではどの年次を基準（H27/R10/R12等）に必要な駐車マスや施設規模等を検討されたのかご教示いただけますでしょうか。	資料14-2に示す交通量は、R12年大川佐賀道路（大野島IC～佐賀JCT）開通後の予測値（国土交通省提供資料）です。 要求水準書（案）の駐車ます数を含む各施設規模等は、R7年の予測値（暫定2車線）等を基に「大川の駅」の年間利用者数を100万人と想定して設定したものです。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
62	3 6	2	3	(2) 4)	道路休憩機能	要求水準書において、有明沿岸道路の開通の影響は想定されていますでしょうか。	要求水準書（案）に関する質問への回答No. 61を参照してください。
63	3 6	2	3	(2) 4)	道路休憩機能	駐車場の出入口を2箇所とする意図をお教えてください。（混雑緩和のため入口と出口を分離、非常時の出入口として1箇所確保など）	入口と出口を分離することを必ず求めるものでも、非常時の出入口として1箇所確保することを必ず求めるものでもありません。事業者として適当と考える提案を期待します。なお、駐車場法に基づく交通管理者との協議が必要です。
64	3 7	2	3	(2) 6)	事務的機能	従業員事務室として「本施設の維持管理・運営を行う従業員の執務のための事務室として設置すること」とありますが、当該事務室は事業者が利用するのみと考えて宜しいでしょうか。観光案内所は市又は大川観光協会にての運営をご想定されている等、本施設の管理・運営は複数主体が存在するため、念のため、確認したい主旨です。	御理解のとおりです。
65	3 7	2	3	(2) 6)	事務的機能 従業員用駐車場	来訪者用駐車場として下限値が提示された小型車259台とは別に、30台程度の従業員しか利用できない駐車場区画を設ける必要がありますか。それとも、来訪者と従業員の兼用をお認めいただけるようであれば、289台前後以上確保すれば、要求水準を満たしますか。	従業員用駐車場として30台程度を想定するとしていますが、来訪者駐車場と別の場所に確保することまでは要求水準としていません。また、例えば、混雑時において従業員用駐車場に空きがある場合に、来訪者に従業員用駐車場として確保した区画を開放する提案を妨げるものではありません。
66	3 8	2	3	(2) 7)	防災機能 ヘリポート	資料1 「事業区域図」でヘリポートが示された位置の、大川市大川市総合防災ハザードマップ(2022年4月1日)における想定浸水高さをお示しいただけますか。	ヘリポートが示された位置の想定浸水高は、0.5m～3.0mです。想定浸水高の基準(0m)は現地盤高となります(現況：田)。
67	3 9 4 1	2	4	(3) (5)	川の駅の区域内の土地における工作物の新築、改築若しくは除去又は土地の掘削等について ・ 施設ごとの要求水準	当該項目の通り、工作物の新築、改築若しくは除去又は土地の掘削等に関しては、河川法第26条または第27条の許可が必要なものとして認識しますが、要求水準書（案）P41の（5）施設ごとの要求水準に示される何れの施設も許可対象になりますでしょうか。 この場合、仮に許可が得られず、要求水準施設であっても整備不可となる施設が生じた場合等、サービス対価の取扱い等については、特定事業契約書（案）にて詳細が示されるものと考えて宜しいでしょうか。 要求水準として示される以上、対象施設の事業費を提案価格に含める事となりますので、上記場合の取扱いを予め確認したい主旨です。	前段、後段ともに御理解のとおりです。
68	4 1	2	4	(5)	施設ごとの要求水準	コンクリート打設や土砂流出のおそれのある施工等を4月～8月に行う場合は、関係漁協との事前協議は不要でしょうか。	工事内容、工程等を説明して施工することが必要と考えます。
69	4 1	2	4	(5)	施設ごとの要求水準	「土砂流出のおそれのある施工等」として、どの工事・工種が該当するかを確認するに際し、何らかの判断基準または問合せ先がありましたら、ご教示頂けますでしょうか。	市及び関係機関との協議により確認することになると考えます。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
70	4 1	2	4	(5)	施設ごとの要求水準	関係漁協との事前協議が必要な場合、河川区域の工事における漁協協議については、事業者での実施となりますか。	市も同席して事前協議を行います。
71	4 1	2	4	(5)	施設ごとの要求水準	漁協協議により対策費用などが発生した場合、費用負担は市と考えてよろしいでしょうか。	漁協協議により対策費用などが発生する場合は、その要因等を踏まえ、市及び事業者との協議により対応を決定します。
72	4 1	2	4	(5)	施設ごとの要求水準	堤防上に防犯灯を設けるとありますが、防犯上の照度が確保できれば、川裏側の腹付け盛土部分への防犯灯設置でも問題ありませんでしょうか。（堤防上の防犯灯設置は河川事務所が許容しない可能性があります）	来訪者の転落防止及び防犯対策の効果を発揮し、かつ、河川管理者の許可を得た場合には、御理解のとおりです。
73	4 1	2	4	(5)	施設ごとの要求水準	水辺学習・体験施設について、公募事業概要では別途策定するかわまちづくり計画において検討すると記載されていましたが、要求水準書では事業者が提案することとなっています。事業者の提案内容がかわまち計画に反映されるという理解でよろしいでしょうか。	事業者の提案をかわまちづくり計画に反映するためには、河川管理者・市・地元協議会との協議が必要です。
74	4 2	2	4	(5)	施設ごとの要求水準	洗い場の設置位置は堤外地への水の引き込みが発生しないようにするため、川裏側の腹付け盛土部分への洗い場設置でも問題ありませんでしょうか。	理解のとおりです。
75	4 1	2	4	(5)	表 共通	「毎年9月～3月は、海苔養殖業への影響を防ぐため、コンクリート打設や土砂流出のおそれのある施工等に関し、関係漁協との協議が必要となる。」と記載がありますが、コンクリート打設、掘削などの土を触る工事は、9月～3月は施工できない日があると理解しており、この施工できない期間・頻度も、年や期間でばらつきがあるものと理解していますので、不可抗力リスクとして、市と事業者とで公平な負担をしていただくと理解してよいでしょうか。	御質問にある「ばらつき」の内容が不明のため、回答が困難です。
76	4 1	2	4	(5)	表 共通	「毎年9月～3月は、海苔養殖業への影響を防ぐため、コンクリート打設や土砂流出のおそれのある施工等に関し、関係漁協との協議が必要となる。」と記載がありますが、市もこれらの協議にご協力いただけるものと理解してよいでしょうか。	御理解のとおりです。
77	4 3	2	5	(2)	敷地造成について	「事業区域内を南北に縦断するクリーク」とは、資料10インフラ状況確認図に示される②、「西側のクリーク」とは同資料に示される⑧との理解で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
78	4 3	2	5	(2)	敷地造成について	一次造成完了後、クリーク埋立て・付け替え工事後の敷地平面図や断面図も開示頂けますでしょうか。	開示可能です。
79	4 3	2	5	(2)	敷地造成について	堤内クリークから16m以降の盛土・地盤改良実施地帯と、16m以内の行わないエリアとの境界は、市によって行う1次造成でどのような仕上げになる見込みでしょうか。	地盤対策施工地と施工しない土地では地盤高が異なるため、法面での仕上を予定しています。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
80	4 3	2	5	(2)	敷地造成について	一次造成の着手時期と完了時期をお示しいただけますか。本事業における施工業務開始時には、一次造成が完了しますでしょうか。	令和6年度早期に発注し、同年度中の工事完了見込です。
81	4 3	2	5	(3)	施設計画上の要求水準	広域的地域振興拠点機能施設への引込・配線・配管の規模などは、事業者の設計段階に提示されるのでしょうか。	令和7年度から予定する事業者の設計段階で、市との協議をお願いします。
82	4 3	2	5	(3)	表 インフラ・引き込み・配線・配管	事業者で場所を設定し、後に市で施工するため「本公募事業外」とされる“広域的地域振興拠点機能施設の配置位置に目掛けて、各種インフラを接続して立ち上げておく施工が事業者に求められますか。	事業者にて、（仮称）広域的地域振興拠点機能施設の配置位置近傍まで各種インフラを敷設してください。
83	4 8	2	7	(2) 7)	警備設備	本施設内に防犯カメラを設置すると記載がありますが、大川の駅の建屋内のみならず、屋外に向けても撮影できるカメラ設置が必要であるとの理解でよいでしょうか。	御理解のとおりです。
84	5 0	2	8	(2) 8)	エレベーター設備	現在、世界的なエレベータの納入遅延が発生しており、本件の設計施工時期に解消されるかの予測が誰もつかない状態です。想定される竣工引渡運営開始時期の令和10年3月にエレベータ納入が間に合わない事象も容易に想定できますが、本事業は基本的に低層階の建築物で構成されることが見込まれるため、エレベーターがないことで直ちに施設機能を満たさないとはいえないと思料も出来ます。よって、要求水準未達や引渡遅延にかかるペナルティを即座に発動することなく、不可抗力リスクと同様に、官民の合理的なリスク負担が頂けると理解してよいでしょうか。	納入遅延が生じた場合は、その要因等を踏まえ、市及び事業者との協議により対応を決定します。
85	5 0	2	1 0	(2)	基本的事項	想定什器リストの開示をお願い致します。	今後公表する要求水準書の什器・備品リストにおいて示します。
86	5 3	3	3	(3)	統括管理責任者の配置	「統括管理責任者」の配置について、設計・建設期間と開業準備期間で違う構成員から選出してもよろしいでしょうか。また維持管理・運営期間中は統括管理責任者は必要なく、維持管理業務責任者、運営業務責任者がそれぞれの最高責任者という理解でよろしいでしょうか。	前段について、要求水準書（案）P53の（４）統括管理者の変更を示すとおり、事業者は、「統括管理責任者」の変更を可能な限り避けるよう努めなければなりません。ただし、やむを得ない事由により「統括管理責任者」を変更する必要が生じたときは、当該業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、あらかじめ市の承諾を得る必要があります。後段について、実施方針に関する質問への回答No. 20を参照してください。
87	5 3	3	3	(3) 4)		ここで兼任が原則禁止された“管理技術者”とは、建設業法上、元請施工会社に配置が義務付けられている“監理技術者”ではないため、建設事業者で現場に配置する監理技術者が、本件“統括管理責任者”を担うことは可能でしょうか。	統括管理責任者は、原則として、個別業務の責任者及び管理技術者に加え、監理技術者との兼務は不可とします。ただし、市の承諾を得る場合には、この限りではありません。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
88	5 6	3	4	(1) 2) ②	定例会議の開催・運営等	ここで記載されているのは開業までの統括管理業務於ける定例会議であるため、必要が無ければ、維持管理事業者・運営事業者の定例会議参加は不要であると理解してよいでしょうか。	一概に回答することは困難ですが、統括管理業務として本事業全体及び個別業務の履行状況に係る報告及び意見交換のための定例会議であり、開業準備業務がその対象となりうることに十分に御留意ください。
89	5 6	3	4	(2) 2)	予算・決算業務の要求水準	記載箇所にて定義づけられている統括管理業務は開業日までの業務ですが、本項にて予算・決算業務が記載されており、ここにて運営SPCの決算報告が定義づけられていますが、運営SPCの設立を求める時期をお示しいただけますか。開業までの複数年における運営SPCの収支・決算報告が必要でしょうか。	運営SPCの設立を提案する場合、市は運営SPCと維持管理・運営委託契約を締結するため、仮契約の締結までに運営SPCの設立が必要です。詳細は、実施方針P16の5（2）イ（ア）運営SPCの設立を参照してください。
90	5 6	3	4	(2) 2)	予算・決算業務の要求水準	「運営JVを組成する場合でも、上記運営SPCを設立する場合と同等の措置を講ずること」とありますが、具体的にどのような書類を想定されておりますでしょうか。	詳細は、今後公表する特定事業契約書（案）において示します。
91	5 8	4	3	(1)	補助金申請	現在、市で申請・活用を計画している補助金を事前にお示しいただけますでしょうか。本項で示された説明資料の作成補助に係る業務ボリュームを推察するのに参考とする意味でお尋ねしています。	現時点では、主に下記の交付金を想定しています。 ・農山漁村振興交付金（農林水産省） ・社会資本整備総合交付金（道路事業）（国土交通省） ・社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）（国土交通省） ・デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）（内閣府）
92	5 9	4	4		設計担当者	「電気設備設計担当者」と「機械設備設計担当者」は、ひとりでこれら二つを兼任することは可能でしょうか。	「建築意匠設計担当者」、「建築構造設計担当者」、「電気設備設計担当者」、「機械設備設計担当者」及び「造成設計担当者」について、それぞれの役割を確実に履行することができるかと市が認める（配置予定担当者の実績、専門性等の確認などを想定します。）限りにおいて、兼任は可とします。
93	5 9	4	4		設計担当者	ここで列挙された設計担当者のいずれかから、設計業務責任者を配置することは可能でしょうか。設計費用の最適化を図る意味で、設計業務責任者と設計担当者の兼務が可能であるかをお尋ねしております。	設計業務責任者は設計業務全体を総括する役割が求められるため、各設計担当者との兼務は不可とします。
94	5 9	4	4		設計担当者	ここで列挙された設計担当者は、構成員企業で直接雇用された社員であることが必要でしょうか。「電気設備設計担当者」と「機械設備設計担当者」については、構成員（組織設計事務所を想定）から再委託して設備設計事務所に対応することも通例化しており、建築士法上も認められているため、このような再委託先の設計職員を、本件の担当者として配置することが可能かとの意味でお尋ねしています。	設計業務責任者及び建築意匠設計担当者については、構成員において直接雇用する社員としてください。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
95	5 9	4	4		設計担当者	建築の設計事務所と、造成に係る土木系設計コンサルタント企業から、これらの設計担当者を選出することになると想定していますが、設計業務責任者は、これらどちらかの会社から全体で1名選出すれば良いでしょうか。乙型JVによる分担形式での業務実施体制を想定しており、細かく言えば設計業務責任者とはいえ、自ら担当する業務はあくまで自社と、その自社の再委託先の設計成果物に留まるのですが、建築と土木造成で設計業務を連携してまとめあげていく業務連絡体制上のリーダーを配置する意味に留まるとの理解でよいかの確認でお尋ねしています。	設計業務責任者について、建築又は土木のどちらから選出するかは事業者が提案することとしますが、設計業務について全体的な総括・各種調整ができる者を配置してください。
96	6 0	8	(3)	1)	開発許可	開発について、令和7年3月契約締結後、令和10年3月に開発許可が終了する予定と考えて良いでしょうか。	開発行為については、令和10年3月の開業前に工事完了届、工事完了検査、完了公告の予定です。
97	6 0	8	(3)	1)	開発許可	計画→設計→工事までの期間について、市で想定するスケジュールがありましたら、提示頂けますでしょうか。	特に想定するものではありません。令和10年3月に開業することを必須とした上で、事業者において提案してください。
98	6 0	4	8	(4)	交付金申請等支援	現在、市で申請・活用を計画している交付金を事前にお示しただけですでしょうか。本項で示された説明資料の作成補助に係る業務ボリュームを推察するのに参考とする意味でお尋ねしています。	要求水準書（案）に関する質問への回答No. 91を参照してください。
99	6 1	5	1	(2)	業務体制	各業務の担当者は同一人物が重複しても問題ないという認識でよろしいでしょうか。	「建築意匠工事監理担当者」、「建築構造工事監理担当者」、「電気設備工事監理担当者」、「機械設備工事監理担当者」及び「造成工事監理担当者」について、それぞれの役割を確実に履行することができると市が認める（配置予定担当者の実績、専門性等の確認などを想定します。）限りにおいて、兼任は可とします。
100	6 1	5	1	(2)	業務体制 工事監理担当者	「電気の工事監理担当者」と「機械の工事監理担当者」は、ひとりでこれら二つを兼任することは可能でしょうか。	要求水準書（案）に関する質問への回答No. 99を参照してください。
101	6 1	5	1	(2)	業務体制 工事監理担当者	ここで列挙された工事監理担当者のいずれかから、工事監理責任者を配置することは可能でしょうか。工事監理費用の最適化を図る意味で、工事監理業務責任者と工事監理担当者の兼務が可能であるかをお尋ねしております。	工事監理業務責任者は、工事監理業務全体を総括する役割を求めていることから、各工事監理担当者との兼務は不可とします。
102	6 1	5	1	(2)	業務体制 工事監理担当者	ここで列挙された工事監理担当者は、構成員企業で直接雇用された社員であることが必要でしょうか。「電気の工事監理担当者」と「機械設備の工事監理担当者」については、構成員（組織設計事務所を想定）から再委託して設備設計事務所でも対応することも通例化しており、建築士法上も認められているため、このような再委託先の設計職員を、本件の担当者として配置することが可能かとの意味でお尋ねしています。	工事監理業務責任者、意匠の工事監理担当者については、構成員で直接雇用する社員としてください。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
103	6 1	5	1	(2)	業務体制 工事監理担当者	建築の設計事務所と、造成に係る土木系設計コンサルタント企業から、これらの工事監理担当者を選出することになると想定していますが、工事監理業務責任者は、これらどちらかの会社から全体で1名選出すれば良いでしょうか。乙型IVによる分担形式での業務実施体制を想定しており、細かく言えば工事監理業務責任者とはいえ、自ら担当する業務はあくまで自社と、その自社の再委託先の工事監理成果物に留まるのですが、建築と土木造成で工事監理業務を連携してまとめあげていく業務連絡体制上のリーダーを配置する意味に留まるとの理解でよいかの確認でお尋ねしています。	工事監理業務責任者について、建築又は土木のどちらから選出するかは事業者が提案することとしますが、工事監理業務について全体的な総括・各種調整ができる者を配置してください。
104	6 1	5	2		工事監理業務	工事監理には重点監理と常駐監理がございます。本事業の予定価格の積算条件においては、重点管理を前提とした要求水準と理解しておりますが、よろしいでしょうか。	要求水準書（案）において、工事監理の常駐監理を求めています。
105	6 4	6	2	(1)	着手前業務	1次造成や南側アクセス道路の別途工事など、当地で複数施工者の別途工事が前後しますが、本事業の着手時には、本件建設事業者だけで個別で安全祈願祭を実施してよいでしょうか。他事業と一括化した敷地一帯の安全祈願祭を事業者側で催行すると、事業費がいたずらに高くなる傾向があるためお尋ねしています。	御理解のとおりです。
106	6 8	7	1	(2) 2)	調達に関する留意事項	大川家具の調達の多さによって提案評価が変わるとの理解でよろしいでしょうか。	審査項目については、今後公表する審査基準において示します。
107	7 0	8	3	(3)	開館式典	開館式典の費用負担は大川市との認識で宜しいでしょうか。参列者の規模によって準備が大きく変わります。今想定される参列者の人数、仮設テントが必要か等ご教示下さい。	市が主催し実施する開館式典については、御理解のとおりです。現時点で想定する規模については、今後公表する要求水準書において示します。
108	7 0	8	3	(3) 1)	開業準備業務計画書	計画書については引渡しまで変更は伴うものと思われます。1年前に提出するものは暫定版との理解でよろしいでしょうか。	暫定版ではなく正式版となります。その後、内容を変更しようとする場合は、変更しようとする箇所を明示した資料を市に提出し、市の承諾を得る必要があります。
109	7 0	8	3	(3) 1)	開館式典実施計画書	計画書については引渡しまで変更は伴うものと思われます。半年前に提出するものは暫定版との理解でよろしいでしょうか。	暫定版ではなく正式版となります。その後、内容を変更しようとする場合は、変更しようとする箇所を明示した資料を市に提出し、市の承諾を得る必要があります。
110	7 3	8	4	(3) 2)	開館記念イベント	開館記念イベントについても開館記念式典と同様に費用負担は市との理解でよろしいでしょうか。また、企画については実施前に市の素案をいただけますでしょうか。	前段について、市の支払い対象となります。後段について、要求水準書（案）に示すとおり、事業者の提案となり、企画案を市に提出する必要があります。
111	7 9	9	4	(6)	保険	維持管理業務期間の火災保険について、通常施設所有者（貴市）が付保するものではないでしょうか。	市では、全国市有物件災害共済会への加入を想定していますが、火災の原因が事業者の故意又は重大な過失による場合、全国市有物件災害共済会から事業者へ求償権が行使されることも想定されるため、それへの対応も含めて加入を求めています。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
112	9 2	1 0	4	(1)	基本方針	別事業として市が誘致する民間事業者はどのような業種を想定されておりますでしょうか。	実施方針（修正版）に関する質問への回答No. 3を参照してください。
113	9 8	1 0	5	(3) 2) ①	指定管理者制度の活用及び利用料金の上限	「市は、特別の理由があると認められたものについて利用料金を減免することができる」とありますが、特別な理由の具体例をご教示ください。	例えば、市が実施する事業における利用などが想定されます。
114	9 9	1 0	5	(3) 3)	納付金	売上の一定割合を納付するとなると、施設が赤字であった場合も納付金を納付することになり経営を不安定にさせるだけでなく、金融機関からのプロジェクトファイナンスによる資金調達に難くなる懸念があります。売上の一定割合ではなく、黒字化した場合にその利益の一定割合を納付するという提案をしてもよいとの理解でよろしいでしょうか。	「納付金」の算定指標を「利益」とした場合、事業者の税務処理によって利益額が左右される可能性があるため、現時点では、原案のとおりとする予定です。 詳細は、今後公表する要求水準書において示します。 なお、本事業はPFI法に基づくBTO方式ではなくPFI法に準じたDBO方式により実施するため、プロジェクトファイナンスは想定されません。
115	1 0 1	1 0	5	(4) 1)	運営業務計画書	「臨時のイベント等」の定義をご教示ください。	運営業務年度計画書において記載したイベント以外のイベントを実施しようとする場合の当該イベントと御理解ください。
116	1 0 3	1 0	5	(7)	保険	運営業務期間の火災保険について、通常施設所有者（貴市）が付保するものではないでしょうか。	要求水準書（案）に関する質問への回答No. 111を参照してください。
117	1 0 5	1 0	6	(1) 2) ①	販売手数料	売上の一定割合を納付するとなると、施設が赤字であった場合も納付金を納付することになり経営を不安定にさせるだけでなく、金融機関からのプロジェクトファイナンスによる資金調達に難くなる懸念があります。売上の一定割合ではなく、黒字化した場合にその利益の一定割合を納付するという提案をしてもよいとの理解でよろしいでしょうか。	「販売手数料」の算定指標を「利益」とした場合、事業者の税務処理によって利益額が左右される可能性があるため、現時点では、原案のとおりとする予定です。 詳細は、今後公表する要求水準書において示します。 なお、本事業はPFI法に基づくBTO方式ではなくPFI法に準じたDBO方式により実施するため、プロジェクトファイナンスは想定されません。
118	1 0 6	1 1	6	(1) 2) ③	加工施設【任意】	加工施設を設置する場合、借地料等は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。又は目的外使用料を支払うことになるのでしょうか。	加工施設を含む本施設の運営において借地料又はそれに類する土地使用の対価の支払いは不要です。一方で、要求水準書（案）P100の表「納付金」に示すとおり納付金の支払いが必要です。 なお、事業者が提案する事業の内容について市が目的外使用と判断する場合は、要求水準書（案）P101に記載のとおり目的外使用許可として市は使用料を徴収します。
119	資料 4				実施設計業務提出図書一覧	基本設計業務の計画図はすべてA3サイズとなっておりますが、実施設計業務の設計図・設計図製本ではA1サイズが含まれています。縮小版（A3）で対応可能であると思慮いたしますが、A1サイズの設計図・設計図製本は必要でしょうか。	縮小版（A3）で対応可能とします。資料4を修正します。

要求水準書（案）に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
120	資料1 2				ボーリングデータ	20m程度を4か所調査しているが、支持地盤が確認（到達）できていません。追加調査可能か、液状化対策が必要と考えます。土質試験（室内試験）データを確認できますでしょうか。	要求水準書（案）に関する質問への回答No. 12を参照してください。
121	資料1 3					この工事用道路は、何を目的とした工事用道路でしょうか（アクセス道路・展望デッキ・一次造成・道の駅施設整備等が想定されるが）。	道の駅ゾーン整備予定地の一次造成工事及び事業者が実施する施設整備に使用することを想定しています。
122	資料1 3					工事用道路について、位置の変更可否・存置期間・事業者工事が引き継ぎの可否についてご教示いただけますでしょうか。	工事用道路（仮設搬入路）については、現在施工中のため位置の変更はできません。存置期間は、事業者の施設整備完了までです。市施工の一次造成後の使用は可能です。

要求水準書（案）に関する意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	21	2	2	(2) 1)	配置計画	大野島が四方を川に囲まれた島であることを考慮すると、ヘリポートと敷地出入口の近接性よりも、まさかの浸水を想定した“嵩だかさ”を確保できる場所に確保できる事が要求水準書上望ましいと理解しており、その高さを創出する場所が、南側アクセスルート側では実現しづらいことも考察されるため、ヘリポートの位置は任意で設定できるように変更いただけないでしょうか。	要求水準書（案）に関する質問への回答No. 39を参照してください。
2	99	10	5	(3) 3)	納付金	納付金の納付方法について、個別事業ごとに納付金割合の下限値を設定するのではなく、施設売上の総額に対して納付金割合を設定していただきたい。 (現状の方法では、収益が見込まれない事業でも納付する必要があるため。また、個別事業ごとに下限値の設定値が異なる場合、手続きが煩雑になることが予想されるため。)	導入機能ごとの収益性の差異の反映や提案の柔軟性を確保する観点から、導入機能ごとに設定しており、原案のとおりとする予定です。
3	100	10	5	(3) 3)	上納金	市への納付金は、売上金額(税抜)へ、民間事業者設定割合を乗算して算出される金額とするようお願いいたします。	御意見を参考とさせていただきます。 詳細は、今後公表する要求水準書において示します。
4	100	10	5	(3) 3)	表	これらの運営業務を、運営SPCそのものの社員で業務提供するのではなく、運営SPC構成員(=株主企業)へ再委託し、これら再委託を受けた構成員の職員で業務実施し、その代金を構成員企業で徴収(納付金もその構成員企業から市へ納付)することは認められないでしょうか。運営SPCは、業務を実施する複数企業の集合体になる可能性もあり、運営SPC会計で収入も運営原価も集約させるよりも、運営業務を束ねる導管体にとどめること、シンプルな経営・管理が実現できないかと考察しております。弊社が検討不足のため、当方法では、会計上・税法上、そして地方自治法上の難点も想定されるかと思いますが、本件公募への事業障壁緩和の一つになればと期待し、ご検討賜れますと幸いです。	運営SPC設立の主旨・目的の一つである「本施設の運営事業全体の透明性確保」の観点から、運営SPCを運営主体とする本事業に係る収入又は支出について運営SPCを介さないことを認めることは困難であると考えています。
5	103	10	6	(1) 1)	飲食機能	運営SPC・構成員から第三者への運営業務委託も、市の書面確認・承諾後に限り認められており、本項で、テナント入居もお認めいただけるようですが、飲食サービスを提供する事業者をテナントとして入れた場合、運営パターンCで賃料収入を事業者が得て、この設定率をかけて市に納付金としてお支払いすることはお認めいただけますでしょうか。飲食機能の継続提供という要求水準を守ることに変わりはなく、テナントの入退去・交替に気をもむ状態も想定されますが、飲食事業を機能として提供することに変わりはないので、このような形態もお認めいただけますと幸いです。	賃料の設定条件などにもよるので一概に回答することは困難ですが、テナント方式とする場合の納付金について、その算定指標をテナントが提供する財・サービスの直接の対価であるところの売上ではなくテナントが事業者に支払う賃料収入とすることについて一律に不可とするものではありません。提案いただいた内容について、審査基準に基づき審査することとなります。

要求水準書（案）に関する意見への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
6	114	10	8	(1) 6)	予算・決算業務の 要求水準	<p>「運営JVを組成する場合でも、上記運営SPCを設立する場合と同等の措置を講じること」と記載されていますが、運営SPCと同様の対応（総会・監査報告書の提出等）を行う場合、事業者負担が大きく現実的ではありません。</p> <p>運営JVの予算・決算業務の要求水準について、「～SPCを設立する場合と同等の措置を講じること」ではなく、運営JVの運営体制等を考慮した要求水準について具体的に明記いただきたく思います。</p>	<p>市は、「長期に渡る運営期間を通じた事業主体・事業契約の継続性及び安定性の確保」「本施設の運営事業全体の透明性確保」「定款を通じた事業内容に対する市として意向の反映の確保」「内部統制のしやすさ」「市との継続的なコミュニケーションのしやすさ」「市への税収」などの観点により、運営SPCの設立がより優れていると考えていますが、より広く応募を集める観点から運営SPCの設立を必須としていません。一方で、運営JVとなる場合においても可能な限りこれらのメリットが発揮されるようにするため「同等の措置を講じること」との規定とします。これらのことから、原案のとおりとする予定です。</p>