

猪名川町道の駅整備事業 実施方針・業務要求水準書（案）に関する質問の回答

番号	書類名	頁	項目番号					行数	項目名	内容	回答
1	実施方針	4	第1章	1	(9)			4	事業期間	事業契約締結から設計業務実施期間までが10ヶ月ですが、実施方針を作成する際に想定した設計及び各種申請手続のそれぞれの想定期間を教えてください。	設計期間は、事業契約締結後から令和4年4月頃を予定しています。各種申請手続の期間は、設計期間に含んでいます。
2	実施方針	4	第1章	1	(10)	1)		20	町が事業者 に支払 うサー ビス対 価	維持管理・運営業務に係る費用はサービス対価の範囲外ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
3	実施方針	4	第1章	1	(10)	1)		20	町が事業者 に支払 うサー ビス対 価	維持管理・運営業務に係る費用はサービス対価の範囲外という場合、少なくとも利用者から料金徴収を行わない施設の維持管理・運営費用はサービス対価の支払い対象として頂きたいです。	利用料金収入、許可事業による収入及び貸付施設の収入があり、事業の採算性が見込まれることから、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係るサービス対価以外については、事業者の負担としています。
4	実施方針	5	第1章	1	(10)	2)	②	9	許可事業 による収 入	地域商品等については町又は兵庫六甲農業協同組合猪名川野菜部会との取り決めに基づいて、とありますが、取り決めの詳細について開示頂きたいです。	業務要求水準書(案)P58第8章3.(5)1)地域商品等販売施設(農産物直売所含む)及び別添資料10.兵庫六甲農業協同組合の業務内容に記載していること以外の内容については、事業者が町又は兵庫六甲農業協同組合猪名川野菜部会と取り決めを行っていただくこととしています。
5	実施方針	5	第1章	1	(10)	2)	②	9	運営業務 を行う者	地域商品等販売施設の商品等は町又は兵庫六甲共同組合猪名川野菜部会との取り決めに基づいて販売受託とありますが、選定を受けた事業者が町又は猪名川野菜部会と協議し取り決めて行っていくとの解釈でよろしいでしょうか。既に決まっているものがあればお示しください。	番号4の回答を参照してください。
6	実施方針	5	第1章	1	(10)	2)	②	9	許可事業 による収 入	地域商品等については町又は兵庫六甲農業協同組合猪名川野菜部会との取り決めに基づいて地域商品等の販売を受託するとありますが、想定収入を算出するためにトラックレコードを提示頂きたいです。	5月頃に予定する入札公告で示します。
7	実施方針	5	第1章	1	(10)	3)		16	設備・什 器・備品 等に係る 費用	設備(空調設備、衛生設備等の建築設備を除く)・什器・備品等に係る費用、とありますが、いわゆるC工事との理解で宜しいでしょうか	ご理解のとおりです。
8	実施方針	7	第1章	1	(10)	3)		2	事業者の 支出	提案する総事業費について、納付金で予定価格の超過分を調整するイメージかと思料しますが、スキーム(事業者リスク)としてかなり無理があると考えております。町の実質負担額が現時点では不明ですが、当社の参画可能性は厳しいと考えます。	町の実質負担額は、5月頃に予定する入札公告で示します。
9	実施方針	9	第2章	2	(1)	2)		31	SPCの 設立を行 わない場 合	JVを構成する企業は連帯責任を負うとありますが、施設整備JVは施設整備業務に関する連帯責任を負う(維持管理・運営業務の責任は負わない)という理解でよろしいでしょうか。	施設整備JVは施設整備業務に関する連帯責任を、維持管理・運営JVは維持管理・運営業務に関する連帯責任としています。また、事業全体に関する事項及び各業務のいずれかに該当するか不明な場合は、全てのJV構成員が連帯責任を負うものとしています。ただし、納付金と賃料については、施設整備JVと維持管理・運営JVが連帯責任を負うものとします。詳細は、5月頃に予定する入札公告で示します。

番号	書類名	頁	項目番号					行数	項目名	内容	回答	
10	実施方針	9	第2章	2	(1)	2)			31	SPCの設立を行わない場合	JVを構成する企業は連帯責任を負うとありますが、建設業務を担う企業が運営業務の連帯責任までも負うということであれば、リスクが過大と存じます。担当業務に係る責任に限定頂くことを要望します。	番号9の回答を参照してください。
11	実施方針	9	第2章	2	(1)	2)			31	SPCの設立を行わない場合	JVを構成する企業は連帯責任を負うとありますが、建設業務を担う企業が運営業務の連帯責任までも負うということであれば、リスクが過大と存じますが、どういう意図でリスク設計をしているのかご教示ください。	番号9の回答を参照してください。
12	実施方針	11	第2章	2	(2)	2)	①	iii	8	設計業務を行う者	複数の者で設計業務を行う場合、確認申請等の代理者は競争入札参加資格者名簿に登録され、当該実績を有している企業でないと駄目でしょうか。	確認申請等の代理者は、実施方針P11第2章2.(2)2)①設計業務を行う者の参加資格要件を満たす企業としてください。
13	実施方針	12	第2章	2	(2)	2)	①	iii	1	設計業務を行うもの	第一次審査書類の受付最終日までに、実施設計は完了しているが当該物件の竣工はしていない場合、実績として認められますでしょうか。また、「商業施設等の実施設計の実績」にホテルの実施設計の実績は含まれますでしょうか。	第一次審査書類の受付最終日までの過去10年間に、実施設計が完了した実績があれば認めます。実績を証明するために提出いただく資料等は、5月頃に予定する入札公告で示します。また、商業施設等にホテルを含むものとします。なお、ご質問の実績が参加資格要件を満たすかについては、入札公告後に提出いただく第一次審査書類を確認のうえ判断します。
14	実施方針	12	第2章	2	(2)	2)	②	iv	2	建設業務を行うもの	「商業施設等の施工実績」とありますが、ホテルの施工実績は含まれますでしょうか。	商業施設等にホテルを含むものとします。なお、ご質問の実績が参加資格要件を満たすかについては、入札公告後に提出いただく第一次審査書類を確認のうえ判断します。
15	実施方針	12	第2章	2	(2)	2)	②	iv	23	建設業務を行う者	施工実績ですが、民間発注の商業施設(新築のスーパー延床9900㎡)を上げたいのですが、よろしいでしょうか？	商業施設等にスーパーを含むものとします。なお、ご質問の実績が参加資格要件を満たすかについては、入札公告後に提出いただく第一次審査書類を確認のうえ判断します。
16	実施方針	12	第2章	2	(2)	2)	②	iv	23	建設業務を行う者	施工実績証明として、契約書・図面建築概要・敷地配置図・平面立面を準備出来ればよろしいでしょうか？	詳細は、5月頃に予定する入札公告で示します。
17	実施方針	13	第2章	2	(2)	2)	④	i	8	開業準備業務を行う者	開業準備及び開業記念行事の実績を証明する書類は具体的に何を提示する必要がありますかお示し願います。	詳細は、5月頃に予定する入札公告で示します。
18	実施方針	14	第2章	2	(4)				1	運営業務を行う者	現道の駅の従業員及び地元住民を優先して雇用することと記載がありますが、各社の雇用条件で雇用するとの認識でよろしいでしょうか。	事業者の雇用条件で雇用していただくことを考えています。
19	実施方針	16	第2章	3	(1)				6	募集・選定スケジュール	11月上旬の落札者決定、公表のあとの基本協定締結が同じく11月上旬に設定されていますが、押印までを含めた着地は日数的に現実的ではないと思いますので、協定の内容についての着地、との認識で宜しいでしょうか	11月上旬に合意し基本協定の締結を予定しています。ただし、協議内容によっては、締結時期が変更になるものと認識しています。基本協定書(案)は、5月頃に予定する入札公告で示します。

番号	書類名	頁	項目番号					行数	項目名	内容	回答
20	実施方針	17	第2章	3	(2)	8)		14	第二次審査に関する書類の受付	参加資格があると認められた応募者は、入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した第二次審査に関する書類を提出すること、とありますが、義務でしょうか。辞退はできないのでしょうか。	応募の辞退は認めます。詳細は、5月頃に予定する入札公告で示します。
21	実施方針	20	第4章	1	(1)			22	公共施設等の立地に関する事項	実施方針を作成する際に想定した本発掘調査が、必要となった場合の最大の調査期間と費用を教えてください。	令和2年10月頃に実施する確認調査の結果によります。
22	実施方針	21	第4章	2	(1)	1)		17	町が整備する施設、協議等	町が、原則として事業者による工事着工又は開業までに、敷地内測量及びボーリング調査を実施する、とありますが、調査結果の把握は調査後となり、提案時点では予測不可能な事象であるため、調査結果に基づく増加費用等は町の負担との認識で宜しいでしょうか	「敷地内測量及びボーリング調査」は、既の実施済みであり、業務要求水準書(案)別添資料として公表した調査結果を提案にご利用ください。調査結果に基づく増加費用等の町の負担はありません。
23	実施方針	31	別紙2	1				8	共通事項	風水害における通常の予見可能な範囲は、P20に記載のある浸水想定区域の平均想定浸水深約0.9m程度と考えて良いでしょうか。	水害については、ご理解のとおりです。
24	実施方針	32	別紙2					7	別紙2 施設整備期間	埋蔵文化財の発見による工期延長、増加費用に関するものに、一定範囲までは事業者負担、と設定されていますが、土地所有者は町であり、事業者が負担しなければならない理由が見当たらないのですが、町が考える論理的な根拠をお示ください	現時点において本事業用地は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財の包蔵地ではあるが、埋蔵文化財の有無や本発掘調査の必要性については不明であるため、町と事業者それぞれの役割分担として、以下のとおり条件整理しています。まず、令和2年(2020年)10月頃に町が確認調査を実施します。その結果、本発掘調査が必要となった場合は、事業者は、事業者の費用負担のもと本発掘調査を実施します。町は、本発掘調査の結果により、埋蔵文化財の処理・保存・法令手続・調査が必要な場合には、町の費用負担のもと実施します。なお、確認調査又は本発掘調査の結果により、事業者が提案内容の変更を必要とする場合、町が認めた場合に限り、変更することができるものとしています。
25	実施方針	32	別紙2	2				19	施設整備期間	工事完成遅延リスクにおいて、町及び事業者のいずれの責めにも帰すことが出来ない不可抗力その他の事由による工事完成遅延に伴う費用の増加等に対するリスクの負担については町と事業者が協議の上決定という認識でよろしいでしょうか。	不可抗力の事由による場合は、不可抗力リスクの分担となります。詳細は、5月頃に予定する入札公告で示します。
26	実施方針	33	別紙2					1	別紙2 リスク分担	事業を遂行するには町民、議会の同意は必須であると考えています。これまで行ってきた町民、議会への説明とそれに対する意見等の開示をお願いします。	町ホームページにある道の駅機能拡大プロジェクトのこれまでの主な経緯、町議会会議録検索システム、会議録の閲覧等により参照してください。
27	実施方針	33	別紙2					1	別紙2 リスク分担	維持管理期間と運営期間で分けて記載されていますが、実際には維持管理期間と運営期間が同一期間であると見受けられますが、いかがでしょうか	維持管理期間と運営期間は同一です。
28	実施方針	33	別紙2	3				6	維持管理期間	計画変更リスクにおいて、町及び事業者のいずれの責めにも帰すことが出来ない不可抗力その他の事由による計画変更に伴うリスクの負担については町と事業者が協議の上決定という認識でよろしいでしょうか。	番号25の回答を参照してください。

番号	書類名	頁	項目番号						行数	項目名	内容	回答
29	実施方針	34	別紙2	4					4.8	運営期間	運営開始遅延リスク、計画変更リスクにおいて、町及び事業者のいずれの責めにも帰すことが出来ない不可抗力その他の事由による運営開始遅延及び事業内容の変更に伴うリスクの負担については町と事業者が協議の上決定という認識でよろしいでしょうか。	番号25の回答を参照してください。
30	実施方針	34	別紙2						14	別紙2 リスク分担	需要変動リスクを負担するのはSPC及び業務を受託する運営企業となりますが、そのリスクを十分に負担できる企業であることはもちろんのこと、利用者数・収入想定は根拠のある妥当なものとなっていることが重要であると考えます。無理のある収入想定は、事業の安定性を損なうことに繋がるため、適切な評価をよろしくお願い致します。	ご意見として承ります。
31	実施方針	36	別紙3						20	別紙3 使用期間	使用許可は年度ごとに更新されるようですが、使用許可が1年後に更新されない可能性がある、リスクとして認識せざるを得ません。事業期間に渡り使用許可を与えられるような枠組みとして頂きたいです。	モニタリングにより、要求水準や提案内容を満足する場合、事業期間を通して更新する予定です。ただし、契約解除や指定管理者の指定の取消しに該当する場合は、その限りではありません。
32	実施方針	37	別紙4						2	別紙4 事業スキーム(案)	1.SPCを設立する場合で、建設、維持管理、開業・運営は構成員、設計と工事監理は協力企業、との記載がありますが、指定なのでしょうか。	別紙4事業スキームは(案)であり、各企業の構成員、協力企業の指定はありません。
33	実施方針	37	別紙4	2					3	JV組成	JV代表企業とは、事業者の代表企業との理解でしょうか。仮に建設企業が代表とした場合に建設引渡しが完了した時点で、維持管理運営JVの構成員に代表企業をスイッチすることは可能でしょうか。建設企業が維持管理運営リスクを負担することは困難です。	実施方針第2章2. 2)SPCの設立を行わない場合において記載のとおり、JV代表企業は応募グループを代表する企業となります。また、施設整備期間及び維持管理・運営期間の各期間において、それぞれの業務を円滑に実施するための総括を行う企業がJV 代表企業に変わることを認めています。なお、施設整備JVと維持管理・運営JVの連帯責任については、番号9の回答を参照してください。
34	業務要求水準書(案)	4	第1章	3					5	業務実施体制	統括責任者は、「設計業務」と「工事監理業務」を兼任しても良いでしょうか。	統括責任者は「設計業務」と「工事監理業務」と兼任することについては指定ありません。
35	業務要求水準書(案)	16	第4章	4	(4)				4	施設の構成・規模	要求施設の棟数は事業者提案によるものと考えて良いでしょうか。	維持管理・運営業務に含まない子育て支援センターは独立した一棟としてください。その他の施設は、道の駅の登録ができるように、一体とみなせる計画を想定しています。なお、関係法令、関係機関協議の結果により変更を要する場合は、事業者の責任と費用負担のもと計画を変更してください。

番号	書類名	頁	項目番号						行数	項目名	内容	回答
36	業務要求水準書(案)	17	第4章	4	(7)				25	建物の構造・耐震性能について	「平屋建とする」とありますが、天井高が高い空間などにおいて、部分的に中二階部を設ける事は可能でしょうか。また、高い天井高を要しない室の上部を床面として活用し、設備機器の設置などを行うことは可能でしょうか。	事業用地周辺の里山の景観に配慮した施設とするため平屋建てを指定しています。建物は中2階を設けずに1階としてください。
37	業務要求水準書(案)	20	第4章	5	(1)	1)			33	情報発信機能	情報発信機能、道路情報を表示するモニタ等の設備機器はどの程度必要ですか。	事業者の提案によるものとします。
38	業務要求水準書(案)	27	第4章	5	(1)	3)			26	農業用水路	水利権者等の関係者との協議は猪名川町とともに行うのですか。	事業者が主体となり水利権者等と協議・調整等を行っていただきます。なお、町は事業者へ必要な支援等を行います。
39	業務要求水準書(案)	28	第4章	5	(1)	3)			27	バスロータリーについて	「バス停留所には屋根を設置し、道の駅施設から屋根続きとして…」とありますが、道の駅内に配される各施設が個別に出入口を設ける場合、そのすべての出入口とバス停留所を繋ぐ屋根を連続して設ける必要があるのでしょうか。	バス利用者数や動線等に十分に配慮し、道の駅の主要動線の出入口とバス停留所の屋根が続くようにしてください。
40	業務要求水準書(案)	29	第4章	4	(1)	3)			2	進入路	進入路及び交差点は、予備設計までの報告書を提供いただけたらと考えて良いでしょうか。	交差点実施設計の報告書を提供することが可能です。詳細は、5月頃に予定する入札公告で示します。
41	業務要求水準書(案)	29	第4章	5	(1)	3)			31	周回道路について	「道路幅員を6m未満とする区間は、小型車のすれ違いが可能な退避所を2か所以上設けること」とありますが、通常の道路事情を勘案すると、幅員6mであれば普通車のすれ違いも十分に可能であり、また、道路幅員4m以上確保すれば小型車がすれ違うことは可能であると思われまます。つまり、周回道路上において部分的に6m程度の幅員を有する箇所があれば、待避所は計画しなくても良いでしょうか。	適切な箇所を部分的に道路幅員6m以上とする場合、待避所の設置は求めません。
42	業務要求水準書(案)	36	第6章	2	(1)				10	開業準備業務の区分	広報業務はいつから始めることが義務付けられるのでしょうか。	開業準備業務全体について、開業予定年月日の1年前までに開業準備業務計画書を提出して開業準備業務を実施し、施設引渡日までに開業準備を行うことが条件です。
43	業務要求水準書(案)	36	第6章	2	(2)	1)			14	開業までの管理体制	開業準備業務責任者1名を配置し、開業準備業務開始前に町の承諾を得るとありますが、開業準備業務期間はいつからいつまででしょうか。	番号42の回答を参照してください。
44	業務要求水準書(案)	36	第6章	2	(2)	1)			14	開業までの管理体制	開業準備業務責任者の配置が義務付けられるのはいつからでしょうか。	番号42の回答を参照してください。

番号	書類名	頁	項目番号						行数	項目名	内容	回答
45	業務要求水準書(案)	37	第6章	3	(2)				4	開業準備業務の要求水準	(仮)開業準備協議会の開催頻度、開催場所、出席者、予定議題等の詳細をご教示願います。	現時点で(仮)開業準備協議会の開催頻度、開催場所、出席者、予定議題等は決定していません。町は、事業者から提出される開業準備業務計画書に沿って、(仮)関係準備協議会の開催頻度、開催場所、出席者、予定議題等を決定する予定です。
46	業務要求水準書(案)	38	第6章	4					24	開業準備業務	維持管理業務における開業準備業務は何か月前から可能でしょうか。	維持管理業務における開業準備業務の指定はありません。事業者の提案により期間を設定し実施してください。
47	業務要求水準書(案)	40	第7章	2	(2)				1	維持管理業務の区分	事業期間内は、町の負担による大規模修繕は想定していないとありますが、想定していない大規模修繕が必要になった場合、貴町の費用負担により実施されると考えて良いでしょうか。	ご質問のような事態について、不可抗力の事由による場合は、不可抗力リスクの分担となります。詳細は、5月頃に予定する入札公告で示します。
48	業務要求水準書(案)	42	第7章	3	(1)	1)	④		20	緊急保守・修繕	緊急対応費・修理費用は本業務に含まれますでしょうか。別途費用となりますでしょうか。	緊急対応費・修理費用は、建物保守管理業務の費用に含まれます。当該費用は、事業者負担となります。
49	業務要求水準書(案)	45	第7章	3	(7)	2)			1	備品・消耗品	備品・消耗品費は本業務に含まれますでしょうか。別途費用となりますでしょうか。	備品・消耗品費は什器・備品管理業務の費用に含まれます。当該費用は、事業者負担となります。
50	業務要求水準書(案)	48	第8章	2	(1)	2)			14	運営業務責任者及び業務担当者の配置	現在の道の駅にて雇用している従業員及び地元住民の採用について 猪名川町が関連する施設ですので、地元住民の採用を優先することは当然だと思います。しかし、現在、道の駅にて雇用している従業員の再雇用については、非常にデリケートな話になると思います。昨今、雇用者側の権利が非常に強くなってきており、雇用にあたって、就業規則、年齢バランス等に合わせ慎重な判断をしております。従いまして、事実この条件が必須であるならば、先に調整しておく必要が出てくる内容と思います。あくまで、企業努力で検討程度で問題ないでしょうか。	従業員は、現道の駅にて雇用している従業員及び地元住民を優先して雇用するように努めてください。
51	業務要求水準書(案)	51	第8章	2	(3)	表8-4			1	町への支払い	「賃料」については、猪名川町行政財産使用料徴収条例の第2条に沿って算出するとの理解で宜しいでしょうか。町民の利便施設であることと運営期間20年を鑑みて、割引(50%程度)等を再考いただくことは可能でしょうか。	猪名川町行政財産使用料徴収条例は、行政財産の使用を許可する場合の使用料を定めている条例です。このため、本事業の賃料には適用されません。本事業における各施設の賃料は、業務要求水準書第8章3.(3)地域拠点化業務の要求水準及び(5)観光拠点化業務の要求水準に記載のとおり事業者の提案によるものとしています。

番号	書類名	頁	項目番号						行数	項目名	内 容	回 答
52	業務要求水準書(案)	54	第8章	2	(5)	1)			21	防災倉庫	<p>毛布や簡易食料、飲料水、非常時の通信端末等を貯蓄する事について</p> <p>H30年度 猪名川町地域防災計画 第16節によるものと考えますが、これは同計画の努力目標にとどまる内容でしょうか。</p> <p>それとも、市町の施設として必須であるならば、次の段階で誰がどれだけの内容・量を用意するかランニング費用等にも影響しますので、ご教示いただければ幸いです。</p>	<p>業務要求水準書(案)P20第4章5.(1)1)建築設計の要求水準に示す防災倉庫の要求水準に記載のとおり、倉庫に収納する支援物資等は、町が用意します。町が用意する以外の備蓄品は事業者の提案によるものとし、事業者の負担で準備してください。</p>
53	業務要求水準書(案)	59	第8章	3	(5)	1)	②		12	販売手数料	<p>直売所運営について</p> <p>販売手数料の見直しの可能性 新規施設の開設等で利便性向上や売上向上が見込めます。 その中で、今回の提案販売手数料は数年前の一般的な手数料(野菜等15%、加工品20%)よりもさらに安い状況です。 町への負担削減(一般町民税金負担)を考えると、開設時からの交渉余地はありますでしょうか？</p>	<p>業務要求水準書(案)P59第8章3.(5)1)②販売手数料等に示すとおり、開業日から翌年度末までは要求水準書(案)に示す販売手数料となります。開業日から翌年度末以降の販売手数料は、事業者が野菜部会、兵庫六甲農業協同組合、町内の酒造会社、町内事業者と協議し、決定した販売手数料になります。</p>
54	雨水調整池計画	1									<p>雨水調整池へ排水できない部分を直接放流区域に加えることは可能ですか。</p>	<p>関係機関との協議結果により、雨水調整池へ排水できない部分を直接放流区域とすることは認められています。一方、雨水調整池の容量は、直接放流区域を含む事業用地全体の排水分を見込んだ容量とさせていただきます。</p>