

道の駅整備事業 実施方針（案）に関する意見・提案書に対する回答

No.	ページ	意見・提案	回答
1	1	「本事業は…DBO 方式を予定している」とありますが、本事業において設計施工と運営を一体契約とする場合、各分野における専門事業者の事業実施期間が異なり、参画制約やリスク分担の不均衡が生じ、結果として応札者数の減少や価格上昇につながる懸念があります。そのため設計施工一体請負契約と指定管理基本協定を分離することで、多様な事業者の参画を促進し、競争性の確保及び事業費縮減に資するものと考えます。	ご理解のとおり、分離契約を考えております。
2	3	参加表明後、提案書提出に至らず辞退した場合、何らかのペナルティーが発生しますでしょうか。	指名停止や違約金等は基本的に発生しません。しかしながら、円滑な事業者選定のため、提案書受付締切程度までに辞退をお申し出いただけますと幸いです。
3	3	事業契約は、各業務で担当企業が個別に行うのか、代表企業が行うのか、応募者で JV を組成し一括で行うのかのようになりますでしょうか。また SPC の設立有無によっても異なるのでしょうか。	SPC を設立する場合は SPC と契約、SPC を設立しない場合は、代表企業など、事業者の形態に合わせた契約を想定しています。
4	3	「【SPC を設立しない場合】もしくは【SPC を設立する】における応募者は、」とありますが、SPC の設立有無は評価に影響があるのでしょうか。	影響はありません。
5	4	設計・建設フェーズと維持管理・運営フェーズで代表企業の交代は可能でしょうか。	可能とします。
6	4	SPC を設立しない場合には、「協力企業」というカテゴリーがないと読み取れますが、構成企業として各種参加申請書類は出さないが、提案書内には企業名を記載するという事も考えられます。「協力企業」のカテゴリーについて再検討いただければ幸いです。	ご意見を参考にさせていただきます。具体的な審査基準は募集要項にお示しします。

No.	ページ	意見・提案	回答
7	5	本事業においてミュージアムは非常に重要な要素と思いますが、設計業務を行う者の資格要件として、展示設計業務を行う者の条件を定め、展示設計の実績を求めることが必要と思います。	今回、多様なご提案を可能とするため、展示設計業務に関する条件は設けないこととします。
8	6	建設業務を行う者の資格要件として、展示物製作業務を行う者の条件を定め、展示物制作業務の実績を求めることが必要と思います。	今回、多様なご提案を可能とするため、展示物製作業務に関する条件は設けないこととします。
9	7	開館準備業務を行う者の資格要件を定め、開館準備業務の実績を求めることが必要と思います。	今回、多様なご提案を可能とするため、開業準備業務に関する資格要件は不要とします。
10	8	学識経験者①～③について氏名公表がされていないが、提案内容を検討するにあたり、選定委員である学識経験者の著書や論文を参考に検討する必要があるので、氏名公表の検討をお願いします。	募集要項にお示しします。
11	8	審査委員会について、楽観的すぎる収支予測やオペレーション上の不都合（駐車場が狭すぎる、駐車場の入り口が入りづらく周辺交通への影響がある）がある事業提案を批評できるよう、学識経験者だけでなく実務系専門家も起用することが望ましい。	ご意見を参考にさせていただきます。

No.	ページ	意見・提案	回答
12	12	「公表に当たっては、評価の結果、評価基準及び選定の方法に応じた選定過程の透明性を確保するために必要な資料を併せて公表」と記載いただいているが、民間企業のノウハウに係る部分は非公表とできるよう配慮いただきたい。(収支シミュレーションの詳細、企画やオペレーションのフローなど)	各提案者のノウハウに係る部分は非公表とするように配慮します。
13	13	物販・アンテナショップ、飲食施設の内装工事などはDBO事業者負担となっております。事業期間(20年間)において、什器備品等は必ず陳腐化・耐用年数超過を迎えます。DBO事業者が初期投資で整備した内装や什器備品等の更新について、どの程度の水準を維持すべきかの目安(更新頻度等)はありますか。 また、事業終了時に無償譲渡を前提とする場合、直前期の更新投資を回収できないため、残存簿価での町による買取規定を設けていただけませんか。	内装や什器等の内容や更新について、事業者の提案によるものとします。 事業終了時の什器等の取り扱いについては、三芳町と協議の上、決定することとします。
14	13	維持管理・運営費用(光熱水費含む)は事業者負担とされていますが、昨今のエネルギー価格の異常な高騰リスクを全て民間が負うのは困難です。光熱水費については、基準となる単価・使用量を設定し、基準単価を超過する変動分については「町が負担する」あるいは「サービス対価(維持管理費)のスライド改定の対象とする」規定を設けていただけませんか。	埼玉県が定めるスライド制度に準じることを想定しております。

No.	ページ	意見・提案	回答
15	13	<p>「なお、業務かかる費用については、利用者からの事業収益によって、公共施設の運営・維持管理（水光熱費等の費用支払い含む）を行う独立採算とし」とあります。事業者の収益根拠は令和8年3月公表「(仮称)地域活性化発信交流拠点整備計画」P38 事業採算性の試算と思われませんが、あくまで想定であり、実際に想定される収益が見込めるかは不明です。特に地域振興施設（世界農業遺産ミュージアム、インビテーションセンター、多目的室、キッズスペース、屋上）などは独立採算での維持管理運営をおこなうのは難しいのではと思われます。町からの指定管理料の支払いをご検討ください。</p>	<p>整備計画における採算性では記載のとおり要求で成り立つものと試算しております。</p> <p>ご意見を参考にさせていただきます。</p>
16	13	<p>「町は、整備した施設の引受け後、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について、事業契約書に定める額を、維持管理・運営期間にわたり割賦により DBO 事業者を支払う。」とありますが、事実上、該当業務を行う企業が資金調達リスクを負うことになります。一般的な DBO と異なり、事業参入に向けて大きな障害となるため、通常の公共事業と同様の支払い方法を希望いたします。</p>	<p>割賦払いではなく出来高に応じた支払いを想定しております。実施方針 13 ページ記載を修正します。</p>
17	13	<p>「施設整備に係る費用の一部（主に、国県補助金の対象となる費用）について、年度末及び完成後の出来高に応じ、町は、DBO 事業者へ支払う。」とありますが、想定している金額（施設整備費全体に対する割合）をご教示ください。</p>	<p>出来高に応じた施設整備費の支払いを想定しております。</p>

No.	ページ	意見・提案	回答
18	14	三芳スマート IC 出入口交通量は約 12,000 台/日と示されていますが、適切な人員配置（誘導員、レジスタッフ等）やピーク時の施設計画、精緻な収支シミュレーションを行うためには、平日・休日の「時間帯別交通量（またはピーク時交通量・ラッシュ率）」のデータが不可欠です。駐車場規模算定の根拠となった時間帯別の交通量データ、あるいは ETC データに基づく時間帯別の流入データを開示していただけないでしょうか。	時間帯別の交通量データはございません。
19	14	各インフラ設備の容量等確定条件をお示し頂きたい。 電気：東電柱から引き込める容量の見込み 上下水：敷設済み場所からの敷地までの距離、敷設条件 ガス：都市ガス敷設状況、容量	ご意見を参考にさせていただきます。
20	14	事前の調整が可能な上下水・ガスは、事業の円滑な進行を進めるためにも、町側で敷地内敷設をして頂いた方が宜しいのではないのでしょうか。	引込位置および容量は事業者の提案によるものとします。
21	16	「大規模修繕は町負担」とする一方で、「屋根・屋上防水の全面更新及び各施設の空調設備、給排水設備の一部更新については、建物等保守管理業務の対象（民間負担）」とされています。「一部更新」の定義が極めて曖昧であり、20 年間の事業期間中に多額の費用負担が生じる恐れがあります。「1 件あたり〇〇万円以上の修繕・更新は町負担とする」といった、金額による客観的な境界線を設けていただけませんか。	ご意見を参考にさせていただきます。
22	17	第 6 章 いずれかの事業契約を解除する際においても、違約金条件など過度に民間にリスクを求める形にしないでいただきたい。20 年間の長期契約であり、管理運営の物価高騰などのリスクは一定程度事業者負担であることに加え、ペナルティが大きいと参画の障壁となることを懸念します。	ご意見を参考にさせていただきます。

No.	ページ	意見・提案	回答
23	20	<p>不可抗力リスクについて、主として町が負担するが、事業者も一定割合若しくは一定額を負担するとありますが、青天井の割合負担ではなく、事業者が許容可能な合理的な「上限額（免責金額の範囲内等）」を明確に設定していただきたい。また、天災や施設利用者の過失による損害について、町または事業者が付保する各種保険の保険金をもって充当することを原則としていただきたい。</p> <p>また、事業者が包括的な保険に加入する場合、その保険料相当額は独立採算の収益から負担するのではなく、町の「サービス対価（維持管理費等）」の算定に含めていただきたい。</p> <p>「施設利用者の過失等による損傷」は日常的な運営において一定の確率で発生し得るものであり、大規模な天災等と同列の「不可抗力リスク」として扱うのではなく、通常の「維持管理における小修繕（一定金額までは事業者負担、超過分は負担など）」として基準を明確に分けていただきたい。</p>	<p>ご意見を参考にさせていただきます。</p>
24	20	<p>許認可遅延リスクについては町の承認スケジュール等、事業者の責によらない場合は町の負担として頂きたい。</p>	<p>実施方針 P20 許認可遅延リスクのとおり町が取得すべき許認可の取得・維持に関するものは町の負担としております。</p>
25	20	<p>金利変動リスクについて「一定期間の金利変動リスクは事業者負担。これを超える期間については町負担。」とありますが、今回の原油価格高騰問題等により短期間での検討を余儀なく事態が想定されます。協議として頂きたい。</p>	<p>金利変動リスクは調達者によるリスク分担とすることとし、当該記載を修正しました。</p>

No.	ページ	意見・提案	回答
26	20	「主として町が負担するが、事業者も一定の割合若しくは一定の額を負担する。」と記載がありますが、「一定の額」とはどの程度の金額になりますでしょうか。 「年間いくらまでは事業者負担、それ以上は町負担」という設定をしていただけないでしょうか。	本事業において割賦払いは想定されないため、当該記載は修正します。
27	20	金利変動リスクに「一定期間の金利変動リスクは事業者負担」とありますが、具体的にご教示ください。	金利変動リスクは調達者によるリスク分担とすることとし、当該記載を修正しました。
28	20	不可抗力リスクに「事業者も一定の割合若しくは一定の額を負担する。」とありますが、具体的にご教示ください。	様々な事象が想定されるため、詳細については事業者と町で協議の上、費用負担を決定するものと考えております。
29	21	用地リスクについては地中埋設物に関するリスクについても用地リスクに含めて頂きたい。地質調査データは間違っていないが、地中障害物があった故に設計変更を余儀なくされた場合の費用に関しては町負担として頂きたい。	ご想定的事象が発生した場合、三芳町と協議の上、決定することとします。
30	22	「不可抗力と同じ（主として町が負担するが、事業者も一定の割合若しくは一定の額を負担する。）」記載があり、負担は「町：○、事業者：△」とありますが、一定の割合とはどの程度の金額になりますでしょうか。頻度や規模が想定できないため、「年間いくらまでは事業者負担、それ以上は町負担」という設定をしていただけないでしょうか。	三芳町と協議の上、決定することとします。
31	22	維持管理費上昇リスクや施設・什器備品損傷リスクにおいて、事業者は善管注意義務を満した管理運営を行った上で、町と事業者以外の第三者による修繕などが発生する事態が想定されるため、事業者の責に帰すもの以外は町の負担としていただきたい。	ご想定的事象が発生した場合、三芳町と協議の上、決定することとします。

No.	ページ	意見・提案	回答
32	22	「施設利用者の過失等による施設損傷」が「不可抗力に含まれる（一部町負担）」とされていますが、故意ではないものの特定できない利用者による汚損・破損（いたずら等）が頻発した場合、修繕費が膨らむ懸念があります。これらについて、年間の免責金額（例：年間〇〇万円までは事業者負担、超過分は町負担）を設定していただけますか。	ご意見を参考にさせていただきます。
33	22	「建設期間中の一定範囲の物価変動のインフレ・デフレによる工事費増減については、主として町負担」と記載がありますが、「一定範囲」とはどの程度を想定していますでしょうか。 近年の PFI・DBO 事業の不調の原因の多くは建設費の高騰であるため、事業者負担の金額（事業契約記載の工事費対価の 1%までは事業者負担等）を設定していただけないでしょうか	埼玉県が定めるスライド制度に準拠することを想定しております。
34	22	物価変動はリスクに関する指標ですが、基準とされる指標と実際の物価上昇が、非常に差異がある場合があります。内閣府通達の PPP/PFI 事業における物価変動の影響対応について等を参考に民間企業に負担にならないような指標を設定して頂きたい。	埼玉県が定めるスライド制度に準拠することを想定しております。
35	22	物価変動リスクに「一定範囲の物価変動のインフレ・デフレによる工事費増減については、主として町負担」とありますが、具体的にご教示ください。また適用可能なスライドの種類、スライド起算日をご教示ください。	埼玉県が定めるスライド制度に準拠することを想定しております。
36	23	利用者変動リスクは「民間事業者負担」とされていますが、三芳スマート IC の利用状況や、周辺道路の整備状況等、民間事業者の自助努力ではコントロール不可能な外部要因に大きく依存します。スマート IC の交通量が町の事前予測を大きく下回った場合等における、最低保証（セーフティネット）の導入や、サービス対価の増額等のリスクシェア規定を設けていただけませんか。	不可抗力リスクの通りです。ケースごとに詳細は三芳町と協議の上、決定することとします。

No.	ページ	意見・提案	回答
37	23	リスク分担表において、維持管理・運営費等の物価上昇（インフレ等）について「一定範囲は事業者負担、それ以上は町負担」とありますが、「一定範囲」の定義が不明確です。消費者物価指数や最低賃金の上昇率等の客観的指標に基づく具体的な閾値（例：〇%以上の変動でサービス対価を見直す等）を募集要項等で明記していただけますか。基準が不明確なままでは、20年間のリスクを見込んで過大な予備費を計上せざるを得なくなります。	「一定範囲」は埼玉県が定めるスライド制度に準じることを想定しております。
38	23	駐車場やトイレ、ベビーコーナー、情報発信施設等の24時間利用可能施設において、夜間の車中泊、不法投棄、迷惑行為（暴走族等）が発生した場合の対応や、それに起因する事故の第三者賠償責任は、町と民間事業者のどちらが負うのでしょうか。指定管理者制度における施設管理権限の範囲を超えた警察等への対応等について、町が主体となって対応する体制を構築していただけますか。	不可抗力リスクの通りです。ケースごとに詳細は三芳町と協議の上、決定することとします。
39	23	「一定範囲の物価変動は事業者負担、それ以上の物価変動は町負担」と記載がありますが、「一定範囲」とはどの程度でしょうか。企業物価指数や企業向けサービス価格指数等の客観的指標に基づく具体的な基準（年平均1.5%以上の変動でサービス対価を見直し等）を明記いただけないでしょうか。	「一定範囲」は埼玉県が定めるスライド制度に準じることを想定しております。 ご意見は参考にさせていただきます。
40	不明	事業期間中の法令等の変更に伴うリスクを明記していただくことを希望いたします。	実施方針 20 ページに法令等の変更に伴うリスクを追記いたしました。

道の駅整備事業 要求水準書（案）に関する意見・提案書に対する回答

No.	ページ	意見・提案	回答
1	2	「本事業の業務全てを統括する『統括責任者』1名を、町の承諾を得て配置すること」とありますが、設計・建設業務期間と維持管理運営期間では業務内容が異なるため、各々の期間において統括責任者を配置することとして頂きたい。	P2 のとおり、統括責任者は構成企業間、各業務の責任者間で調整を行い、事業期間全体にわたり、本事業の業務すべてを統括するものを言い、各々の期間における責任者は業務責任者を想定しております。 統括責任者と各業務責任者の兼任は可能とし、変更も可能としております。
2	4	総括責任者と各業務責任者は兼務可能でしょうか。	統括責任者と各業務責任者の兼任は可能とします。ただし、2以上の業務責任の兼任は不可とします。
3	11	地域振興施設（物販・アンテナショップ・飲食施設以外）、緑地、多目的広場、その他（調整池・外周道路・歩道以外）の維持管理・運営費用負担がDBO事業者となっていますが、町からの指定管理料の支払いをご検討ください。	整備計画における採算性では記載のと通りの要求で成り立つものと試算しております。
4	12	過去のPPP/PFI案件で、新設のミュージアム・博物館等で「独立採算」で行った事例は見たことがありません。それは「既存データがないため来客数が未知数」、「公立のミュージアムは一般的に入館料を低く設定する」ため、DBO事業者としてリスクが非常に大きくなるためです。他の物販・飲食等とトータルの収支で考えると、DBO事業者側としてのメリットが削がれて手を上げづらいのが現状です。「サービス購入型」をご検討いただけないでしょうか。	整備計画における採算性では記載のと通りの要求で成り立つものと試算しております。

No.	ページ	意見・提案	回答
5	12	<p>「維持管理・運営費用負担：DBO 事業者」とありますが、一般的な展示機器の維持管理、施設運営ではなく、映像コンテンツや展示パネル等の展示内容の更新の費用は見込んでいないということによろしいでしょうか。</p> <p>展示内容の更新は別途費用がかかる上、近年の物価変動を考慮すると、「サービス購入型」事業であったとしても事業開始段階で更新費用を見込むのは難しいです。</p> <p>展示内容の更新は別途町の負担で実施とさせていただけないでしょうか。</p>	<p>三芳町と協議の上で、決定することとします。</p>
6	17	<p>地質調査について、実施設計時に予見できない軟弱地盤等が判明した場合の対応について、協議としていただくことを希望いたします。また地質調査資料につきまして、可能な限り早期の公開をお願いいたします。</p>	<p>設計変更リスクのとおりとなります。</p> <p>地質調査資料につきましては、募集要項にてお示しします。</p>
7	35	<p>地域振興施設の「世界農業遺産ミュージアム」「インビテーションセンター（町の紹介）」は DBO 事業者の収益から維持管理とありますが、基本的に独立採算可能な来館者数が見込まれる場合を除き、博物館施設は「サービス対価」で維持管理・運営することが一般的であるため、サービス対価の支払いを○にさせていただけないでしょうか。</p>	<p>ご意見を参考にさせていただきます。</p>
8	35	<p>地域振興施設の年間開館日について、週休 1 日制を提案する余地を残していただきたい。独立採算部分であるため、DBO 事業者側にてある程度自由に運営できるようにしていただきたい。</p>	<p>開業時間等は事業者からの提案に加え、三芳町と協議の上、決定することとします。</p>

No.	ページ	意見・提案	回答
9	36	<p>本拠点の魅力と質を長期にわたり維持するため、世界農業遺産ミュージアムを含む非収益・公共的施設に係る「町のサービス対価（維持管理費等）」の範囲を拡大するとともに、好業績時には利益を町へ還元する「プロフィットシェア（利益分配）」の仕組みを導入する建付けに見直していただけないでしょうか。</p> <p>現在の施設計画では非収益施設の割合が大きいかかわらず、これらの維持管理費・光熱水費が事業者の負担とされています。この条件のもと、前述の納付金等の固定的な負担をクリアして事業を成立させるためには、事業者は「ミュージアム等の非収益施設の維持管理費・運営費を極限まで削る」という方向へ向かわざるを得ません。これは、本事業の最大の目的である「三芳町の魅力発信」や「質の高い施設運営」を損なうリスクに直結します。</p> <p>民間事業者からより充実した施設運営の提案を引き出すための仕組みとして、まずは非収益施設（ミュージアム、キッズスペース、共用部分（面積案分等）の維持管理・運営に係る基本費用を町のサービス対価として算定・保証していただき、質の高い運営のベースを担保していただきたいと考えます。その上で、民間ノウハウにより物販・飲食等で想定以上の利益が出た場合には、その一部を町に納付・還元する（プロフィットシェア）というスキームをご検討いただけないでしょうか。これにより、官民双方にとってメリットのある、より持続可能な計画になると考えます。</p>	<p>要求水準書 39 ページの納付金の記載を修正します。</p> <p>町は、納付金から DBO 事業者へのサービス対価の支払い及び施設の大規模修繕のための積立を想定しており、整備計画では売上高の 3 % 程度を試算しております。</p> <p>ご意見を鑑み、営業利益からの割合における納付金提案も可としますが、町が想定している納付金額以上の提案を求めたいと考えております。</p>

No.	ページ	意見・提案	回答
10	36	<p>維持管理運営費のサービス対価の算定に関連して、整備計画では、清掃、警備、建築・防災設備などについて計上されていませんが、これらも面積案分された分の費用はサービス対価に参入いただきたい。</p> <p>水光熱費においても、延べ床面積に対する、トイレ、ベビーコーナー、情報発信施設の面積の割合から案分していると推測しますが、実際には一律ではなくトイレの部分が費用が高いことが想定されますので、各エリアに応じたより実態に近い配分と共用部分（面積案分）の追加の検討をお願いします。</p>	<p>ご意見を参考にさせていただきます。</p>

No.	ページ	意見・提案	回答
11	37	<p>事業の持続可能性と 20 年間にわたる安定的な運営を確保するため、納付金の算定基準、および納付率の下限設定の見直しを検討していただけないでしょうか。</p> <p>町の「整備計画」において、本事業の損益分岐点となる売上高は約 2.9 億円と試算されており、3 億円規模までは実質的な利益が出ない構造となっています。これに対し、要求水準書（案）で提示された納付金（総売上 2～3 億円で 3.3%～5%等）の割合は、整備計画時点での想定よりも事業者の負担が大きく、民間事業者に過度な経営リスクを強いる計画となっている懸念があります。また、実務的な収支計画においては、事業者は日々の運営経費に加え、物販・飲食施設等の内装・什器備品等に係る初期投資（事業者負担）の減価償却費を回収する必要があります。そのため、減価償却期間中の実質的な損益分岐点は整備計画の試算よりもさらに高くなることが予想されます。物価高騰等の外部要因を含め、20 年間の長期的な経営リスクを民間が負うスキームであることを踏まえ、事業参画の障壁を下げ、質の高い運営を実現するための柔軟な条件設定が必要と考えます。</p> <p>ついては、固定費に近い「総売上高に対する割合」ではなく、実際の経営状況に連動する「営業利益に対する割合」を基準としていただくか、あるいは要求水準書で納付率の範囲を一律に固定するのではなく、「民間事業者からの自由提案（実績や事業計画に基づき適正な率を提案する形）」としていただけないでしょうか。</p>	<p>要求水準書 39 ページの納付金の記載を修正します。</p> <p>町は、納付金から DBO 事業者へのサービス対価の支払い及び施設の大規模修繕のための積立を想定しており、整備計画では売上高の 3%程度を試算しております。</p> <p>ご意見を鑑み、営業利益からの割合における納付金提案も可としますが、町が想定している納付金額以上の提案を求めたいと考えております。</p>

No.	ページ	意見・提案	回答
12	37	納付金については、民間事業者に大きなリスクを負っている点を考慮して、納付金の上限額を設定いただけないでしょうか。また前述の実際の損益分岐点はもっと高いことから、納付金は固定ではなく、売上が小さい場合は下限値を設けた売上連動性にしていきたい。	要求水準書 39 ページの納付金の記載を修正します。町は、納付金から DBO 事業者へのサービス対価の支払い及び施設の大規模修繕のための積立を想定しており、整備計画では売上高の 3%程度を試算しております。ご意見を鑑み、営業利益からの割合における納付金提案も可としますが、町が想定している納付金額以上の提案を求めたいと考えております。
13	37	納付金や管理運営のサービス対価に関して、ミュージアムの整備については一定の要求水準がありますが、運営については明確な要求水準はないものと認識しました。説明会のように重要視やより良い提案を求めるのであれば、要求水準・納付金・サービス対価・評価制度を関連させて、積極的な提案ができ、それが評価される仕組みをご用意いただきたい。 評価点にもよりますが、現状では町の職員が派遣されるのでミニマムな運営とすることがベターとなるような建付けに見受けられます。	ご意見を参考にさせていただきます。 具体的な審査基準は募集要項にてお示しします。
14	37	納付金算定の基礎となる売上の定義について、各機能の収益構造の違いを踏まえた整理が必要と考えます。 特に農産物直売所における委託販売分について、総売上とするのか、手数料収入を基準とするのかにより事業収支への影響が大きく異なるため、明確化をご検討ください。	要求水準書 39 ページの納付金の記載を修正します。 町は、納付金から DBO 事業者へのサービス対価の支払い及び施設の大規模修繕のための積立を想定しており、整備計画では売上高の 3%程度を試算しております。 ご意見を鑑み、営業利益からの割合における納付金提案も可としますが、町が想定している納付金額以上の提案を求めたいと考えております。 売上の試算や考え方においては事業者の提案によるものとします。

No.	ページ	意見・提案	回答
15	37	「納付金は、下記に示す総売上の一部を、DBO 事業者が町へ納付するものである」とありますが、納付金については事業収支計画を立てたうえで、事業者からの提案とした方がよろしいのではないのでしょうか。	要求水準書 39 ページの納付金の記載を修正します。 町は、納付金から DBO 事業者へのサービス対価の支払い及び施設の大規模修繕のための積立を想定しており、整備計画では売上高の 3 %程度を試算しております。 ご意見を鑑み、営業利益からの割合における納付金提案も可としますが、町が想定している納付金額以上の提案を求めたいと考えております。
16	37	「納付金は、以下に示す総売上の範囲内で D B O 事業者の提案とする」とありますが、長期の事業となるため、協議により見直しが可能となることを希望いたします。	ご意見を参考にさせていただきます。
17	37	総売上高に応じた納付金（売上の 2.5%～5%）の設定が求められていますが、近年の物価高騰・人件費高騰により、売上が上がっても利益が圧迫される状況が続いています。売上ベースの納付金では赤字でも支払義務が生じ、事業継続上の致命的なリスクとなります。「売上ベース」ではなく「税引き後利益ベース」で赤字の場合には納付を免除する、もしくは「プロフィットシェア／ロスシェア方式」への変更をご検討ください。	要求水準書 39 ページの納付金の記載を修正します。 町は、納付金から DBO 事業者へのサービス対価の支払い及び施設の大規模修繕のための積立を想定しており、整備計画では売上高の 3 %程度を試算しております。 ご意見を鑑み、営業利益からの割合における納付金提案も可としますが、町が想定している納付金額以上の提案を求めたいと考えております。
18	37	「世界農業遺産ミュージアム、町の紹介ゾーンにおいて町の職員が DBO 事業者の配置人員の代わりとして運営に関わったことによる人件費については」とありますが、どのような場合を想定しておりますでしょうか。	町の職員を事業者からの指示系統により運営に関わった場合などを想定しています。

No.	ページ	意見・提案	回答
19	39	一時避難を受け入れたことによる営業損失について、「災害発生日を含め3日間は原則として補償の対象としない」とありますが、防災道の駅としての公共的役割を果たす以上、民間事業者に3日間の営業損失（人件費や廃棄ロス等の実損含む）を強いるのは過大です。災害発生の初日から、町による実費補填及び営業損失の補償を行うよう見直していただけないか。	要求水準書 39 ページ、40 ページに記載の通り、3日間は原則として補償の対象としませんが、必要に応じ、三芳町と協議の上で、決定することとします。
20	39	オ（イ）災害発生時における DBO 事業者の協力 について、災害発生時点で営業時間中と時間外で協力対応できる範囲が異なるかと思いますので、協力内容をケースごとに検討いただけないでしょうか。	選定後、三芳町と協議の上、決定することとします。
21	44	「開発したご当地グルメについては、町内事業者が各々の店舗で提供することを可能とすること」とありますが、本施設限定で展開することによるプロモーション効果を期待するため、必須要件としない形にしていきたい。	P44 修正致しました
22	45	キッズスペース等の運営において「ユニセフが推進する CFCI の考えに配慮すること」とありますが、具体的にハード・ソフトの両面でどのような水準や設備が求められているのか、客観的な仕様や評価基準が不明確です。民間側の想定と町側の期待値に乖離が生じないよう、必須となる設備や運営要件（常駐スタッフは不要とのことですが、定期的な見回り頻度等）を明確にしていただけませんか。	要求水準書に記載の通りです。具体的な内容はご提案いただくことを想定しています。
23	45	世界農業遺産ミュージアム等の運営において「町の職員 1 名程度の派遣を予定」とありますが、当該職員に対する指揮命令権は DBO 事業者（又は SPC）にあるのでしょうか。民間施設のスタッフと公務員が混在して業務に当たる場合の労務管理責任、及び当該職員の業務遂行上の過失による損害賠償責任の所在を明確にしてください。	指揮命令権は三芳町に帰属します。

No.	ページ	意見・提案	回答
24	不明	<p>基本計画等に記載されている整備費の金額感について、現在の実勢価格を考慮すると、非常に厳しいものと考えております。事業費の算出根拠をお示しいただくこと希望いたします。</p>	<p>建設費は整備計画策定時点の建設費単価を利用し算出しています。維持管理・運営費用は整備計画で示す施設規模をもとに他の道の駅事例の維持管理・運営費用をもとに算出しています。なお、上記はあくまで算定上の設定であり、詳細な事業者の提案にお任せすることとします。また、詳細な維持管理費に関する事項は、選定後、三芳町と協議の上、決定することとします。</p>

道の駅整備事業 その他意見・提案に対する回答

No.	意見・提案	回答
1	<p>収益性が見込まれない機能についても事業者収益により維持管理費を負担する構造となっているため、事業全体としての収支成立性に影響を及ぼす可能性があると考えます。</p> <p>持続可能な事業運営の観点から、役割分担および前提条件の整理・明確化をご検討ください。</p>	<p>整備計画における採算性では記載のとおり要求で成り立つものと試算しております。</p>
2	<p>収支試算における人員配置（社員 4 名、パート 11 名）および人件費約 57,656 千円については、本事業の運営内容を踏まえると、実務上の運営体制として十分性の検証が必要であると考えます。</p> <p>また、人件費水準からはパート人員についても高い稼働が前提となっている可能性がある一方で、人員数は限定的であり、運営体制として過小に設定されている可能性があります。</p> <p>このような前提のままでは、安定的な運営および売上確保、並びに事業全体の収支成立性にも影響を及ぼす可能性があると考えます。</p> <p>人員配置計画および人件費前提の再整理をご検討ください。</p>	<p>ご意見を参考にさせていただきます。</p>
3	<p>収支試算においては各機能ごとに原価率が設定されていますが、特に農産物直売所については原価率約 75% が設定されており、一定の粗利が確保される前提となっています。</p> <p>一方で、一般的な直売所は委託販売（手数料収入型）が主であり、その場合の実質的な収益は手数料収入に限定されるため、本試算の前提との間に乖離が生じる可能性があると考えます。</p> <p>各機能の販売形態および収益構造を踏まえた原価率設定の整理・明確化をご検討ください。</p>	<p>ご意見を参考にさせていただきます。</p> <p>整備計画では道の駅の事例により算出したものであり、事業者の提案によるものとします。</p>

No.	意見・提案	回答
4	<p>本事業では、「物販」「アンテナショップ」「農産物直売所」が一体的に記載されていますが、それぞれ販売形態および収益構造が異なるため、事業者において収支前提を適切に設定することが困難な状況となっています。</p> <p>各機能の役割および販売形態（委託販売／買取販売等）の前提について明確化をご検討ください。</p>	<p>ご意見を参考にさせていただきます。</p>
5	<p>複数の収益モデル（委託販売・買取販売等）を内包する事業構造に対し、各機能ごとの収益特性と収支試算との関係性について整理が必要と考えます。</p> <p>特に、原価率設定および人件費を含めた費用構造を踏まえると、現状の前提条件のままでは、持続的な売上確保および安定的な事業運営が困難となる可能性があると考えます。</p> <p>前提条件の再整理をご検討ください。</p>	<p>ご意見を参考にさせていただきます。</p> <p>整備計画では道の駅の事例により算出したものであり、事業者の提案によるものとします。</p>