

道の駅整備事業 実施方針（案）に関する質問書に対する回答

No.	ページ	質問	回答
1	1	必須施設の延床面積 28,700 m ² の内訳について 実施方針に「必須施設面積 28,700 m ² 程度を想定」との記載がありますが、この面積の施設区分ごとの内訳（道路休憩施設・地域振興施設・外構等の按分）をお示しいただけますでしょうか。積算の前提として確認させてください。	要求水準書 5 ページ、11 ページ、51 ページの通りです。
2	1	「広域的な防災ネットワーク」とありますが、どれくらいの範囲を想定されているのでしょうか。	埼玉県全域および関越自動車道沿線の都県を想定しています。
3	3	参加資格要件における維持管理業務実績の確認について 維持管理業務を担う構成企業・協力企業の参加資格要件として、道の駅に限らず、類似施設（公共商業施設・道路休憩施設・複合公共施設等）の維持管理実績は要件として認められますでしょうか。	ご認識の通りです。
4	3	参加表明提出後に残念ながら本事業に対し辞退を申し出なければいけなくなった場合、いつまでに辞退を申し出ればペナルティ等（指名停止や違約金）が発生しないでしょうか	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。
5	5	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は不要で、展示設計は建築設計に含まれているという理解でよいでしょうか。また、展示設計の実績は不要という理解でよいでしょうか。	ご認識の通りです。
6	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は不要で、展示物製作業務は建設（建築）業務に含まれているという理解でよいでしょうか。また、展示物製作業務の実績は不要という理解でよいでしょうか。	ご認識の通りです。

No.	ページ	質問	回答
7	7	開館準備業務を行う者の記載がありません。資格要件は無いということでしょうか。もしくは、運営業務を行う者を「運営業務・開館準備業務を行う者」と読み替えるということでしょうか。また、開館準備業務の実績は不要という理解でよいでしょうか。	今回、多様なご提案が可能とするため、開業準備業務に関する資格要件は不要とします。
8	8	審査における価格評価と技術評価の配点比率はどのように想定されていますでしょうか。	具体的な審査基準は募集要項等の公表時に示す予定です。
9	8	集客力・地域連携・収益性・防災機能の要素の中で特に重視されるポイントを教えてください。	具体的な審査基準は募集要項等の公表時に示す予定です。
10	8	地元企業の参画について、建設段階・運営段階それぞれでの必須要件か評価加点かをご教示ください。	具体的な審査基準は募集要項等の公表時に示す予定です。
11	9	参加資格要件において、SPCを設立しても構わないとありますが、SPCを設立する／しないのいずれであっても評価には影響ないという理解でよいでしょうか。	ご理解の通りです。
12	9	提案1の③収支計画の評価内容案で、「その他、具体性のある優れた提案」とありますが、優れているかの基準はどのようなものでしょうか。	具体的な審査基準は募集要項等の公表時に示す予定です。
13	10	三富新田の眺望、視認性とありますが、施設は2階建ては必須条件でしょうか。整備計画のパスでも2階建と見受けられます。	必須ではありません。
14	11	提案4：運営に関する事項の評価項目の「1施設整備の基本的な考え方」は、「1施設運営の基本的な考え方」でしょうか。	ご認識の通りです。
15	11	開館準備業務に関して評価項目は無いという理解でよいでしょうか。また、提案書に記載することも不要ということでしょうか。	具体的な審査基準は募集要項等の公表時に示す予定です。

No.	ページ	質問	回答
16	11	<p>提案5「提案施設の内容」とありますが、ここで言う「提案施設等」とは何を指しているのでしょうか。</p> <p>評価の内容(案)に屋外イベント、大型遊具、ミュージアムショップ、ECサイトが含まれていますが、施設整備や運営のパートにも記載できる内容かと思いますがその違いや書き分けのイメージをお教えてください。</p>	<p>実施方針16ページの通りです。</p>
17	12	<p>「ECサイトの運営など」独自の事業展開の提案が求められていますが、提案を求める背景、意図、市が想定する商品等の概要をご教示ください。</p>	<p>具体的な審査基準は募集要項等の公表時に示す予定です。</p>
18	13	<p>(1) 設計業務及び建設業務 サービス対価について～割賦により支払うとあります。割賦ではなく引渡し後の一括払いの間違いではないのでしょうか。(P21 建設段階の資金調達には町という記載もあります。)仮に割賦の場合、設計・建設会社がこの支払条件では参画が困難になることが懸念されます。代表企業などが資金調達するとしても、10億を超える額になりと思慮しますが、ファイナンスに係る手数料や経費、金利がそれなりにかかると思いますが、その予算は見込まれているのでしょうか。整備計画の事業費のページを拝見する限りそのような表現が見当たりませんでした。</p>	<p>ご認識のとおり、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>
19	13	<p>(1) 設計業務及び建設業務について、サービス対価を割賦により支払うとなっています。</p> <p>PFI法にもとづく事業であれば、債務負担行為を設定して割賦払いをすることが可能と思いますが、今回は設計建設の委託契約であり、町が資金調達の責任を負うため、整備が完了した時点で対価を清算すべきと思いますが、どのような根拠に基づいて割賦払いという契約になるのでしょうか。</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>

No.	ページ	質問	回答
20	13	<p>(1) 設計業務及び建設業務について、「なお、以下の業務に係る費用については DBO 事業者の負担とする。イ 提案施設の設計業務及び建設業務」とあります。</p> <p>提案施設とは、P16 に、大型遊具、農業世界遺産ミュージアムショップが記載されています。</p> <p>①大型遊具については、施設整備の投資金額を回収するために有料として料金を徴収することが可能という理解でよいでしょうか。</p> <p>②農業世界遺産ミュージアムショップの設計業務は、要求水準書案 P6 では、「提案施設の設計も設計業務に含む」とありますので、提案施設の設計料を DBO 事業者負担とするための設計料算定方法をお示しいただけるといいでしょうか。</p>	<p>①料金の徴収の有無について、どちらもご提案が可能です。</p> <p>②設計費について、基本的に町が提示する予算の範囲内で実施いただくことを想定しております。</p>
21	13	<p>(1) 設計業務及び建設業務について、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。</p> <p>国・県補助金の負担割合によっては、町の予算で確保される費用もあると思いますが、それは年度末及び完成後の出来高に応じて支払われないのでしょうか。</p>	<p>出来高に応じた支払とする予定です。</p>

No.	ページ	質問	回答
22	13	(2) 維持管理業務及び運営業務にて「町は維持管理運営業務の対価を～支払う。」とありますが、対象となる範囲をお教えてください。	施設ごとの運営パターンについては要求水準書 38 ページの通りです。
23	13	開館準備業務についての記載がありませんが、どのように考えればよろしいでしょうか。開業1年前から行う開業準備業務、ホームページ・パンフレットの作成、開業記念行事の支援などの費用が発生しますが、サービス対価として請求できるという理解で良いでしょうか。	基本的に開業準備業務に係る費用は事業者の負担を想定しておりますが、詳細は三芳町と協議の上、決定することとします。
24	13	物価変動・光熱費高騰リスクのスライド条項について 20年間という長期事業において、エネルギー費・労務費・資材費の大幅な変動が見込まれます。サービス対価については物価スライド条項（例：CPI連動、電力料金指数連動等）を設ける予定はあるでしょうか。また、設ける場合、スライドの基準指数・頻度・上下限についてお示しいただけますでしょうか。	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。また、状況に応じて三芳町と協議の上、決定することとします。
25	13	自然災害・不可抗力発生時の復旧費用負担について 地震・水害等の自然災害により施設が損傷した場合、復旧費用の負担区分はどのようになるでしょうか。また、DBO 事業者に対して付保を求める保険の種類・補償範囲・最低補償額についてご教示ください。	自然災害やその他予見可能な範囲外の事象に伴う費用が発生した場合、事業者と町で協議の上、費用負担を決定する予定です。
26	13	モニタリングによるサービス対価減額の基準について 要求水準を満たさない場合のサービス対価減額について、減額の算定方法（定額・定率・ポイント制等）、発動基準、是正機会（猶予期間）の有無についてお示しいただける時期をご教示ください。	6月末の「募集要項等の公表」と合わせて公表予定です。

No.	ページ	質問	回答
27	13	施設利用料金（テナント賃料・入館料等）の設定権限について テナントへの賃料設定、および有料施設（ミュージアム等）の利用料金設定はDBO 事業者の裁量の範囲内でしょうか。町の承認が必要な場合、承認のフローと基準をお示しください。	施設利用料金の設定については、提案によるものとしますが、詳細については町と協議の上、決定する予定です。
28	13	DBO 事業者の収入の範囲について 「施設利用料金及び売上については DBO 事業者の収入とする」とありますが、具体的にどの収入が DBO 事業者の収入となるのか（例：ミュージアム入館料、テナント賃料、駐車場収入、自動販売機収益等）、収入の範囲を網羅的にお示しください。	物販飲食収入、テナントへの賃料収入、ミュージアムの入館料収入、研修室等の利用料収入、サイクルステーション収入、自動販売機収入、提案施設の収入等を想定します。ただし、駐車場について、道の駅制度に則り、基本的に無料とすることとします。
29	13	「町は整備した施設の引き受け後、設計業務、建設業務及び工事監理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。イにおいて「国県補助金の対象となる費用については年度末及び完成後の出来高に応じ、町は DBO 事業者を支払う」とありますが、補助金以外のサービス対価については 20 年間（維持管理・運営期間）での分割支払いとなり、事業者による建設資金の調達が必要と考えてよろしいでしょうか。	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。
30	13	「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、DBO 事業者が収受する施設利用料金及び売上については、DBO 事業者の収入とする」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」P40 収支試算と思われませんが、試算根拠を詳しくお示しください。	整備計画における収益根拠は、他の道の駅の事例を活用し、レジ通過者数に対し各施設の利用率や平均客単価を活用し算出したものです。

No.	ページ	質問	回答
31	13	建設資金の調達が必要な場合、その調達予定金額は令和 8 年 3 月公表「(仮称) 地域活性化発信交流拠点整備計画」P-35 表 4-1 概算事業費の国庫補助充当額以外を予定金額とする考えでよろしいでしょうか。	原則、建設資金は町で調達する予定です。
32	13	上記公表資料年間見込客数ですが、埼玉県内道の駅の前面道路の交通量、駐車台数をもとにし、年間入込客数を 53 万人と見込んだとありますが、本事業地の前面道路交通量、駐車場台数をもとに想定した年間見込客数は算出されていますでしょうか。	埼玉県内の道の駅の前面道路交通量、駐車台数の関係性から、本事業地の前面道路（アクセス道路）交通量、駐車場台数をもとに算出した結果、年間入込客数を 53 万人と想定しております。
33	13	独立採算事業をおこなう上で、NEXCO 東日本との連携は出来る（三芳パーキングへの再流入可（一時退出可））と考えてよろしいでしょうか。	ETC2.0 による道の駅に一時退出しても追加料金なしとなる「一時退出」については、適用できません。
34	13	実施方針 P13 に「町は、施設の維持管理・運営業務の対価を、事業契約に基づき維持管理・運営期間にわたり、定期的に DBO 事業者を支払う。なお、業務に係る費用については、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（光熱水費等の費用支払いを含む）を行う独立採算とし、DBO 事業者が収受する施設利用料金及び売上については、DBO 事業者の収入とする。収入についての詳細は募集要項に示す。」とあるが、非収益部分は指定管理料方式にて、収益部分は独立採算・納付金方式で行うようなイメージか？	施設ごとの運営パターンについては要求水準書 38 ページの通りです。
35	13	市街化調整区域・農地転用に関して、開発許可取得の見直しおよびリスク分担の考え方をご教示ください	実施方針 21 ページのリスク分担（案）の用地リスクをご確認ください。
36	13	埋蔵文化財（開拓地割遺跡）に関する調査範囲・リスク分担について、現時点での想定をご教示ください。	実施方針 21 ページのリスク分担（案）の用地リスクをご確認ください。

No.	ページ	質問	回答
37	13	要求水準を満たす提案を行った結果、資材高騰等により事業費が増加した場合のリスク分担（物価スライド等）の考え方をご教示ください。	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	14	アクセス道路交通量 スマート IC 出入口交通量は「上り」も含まれた数字という理解で良いでしょうか。	ご認識の通りです。
39	16	3 提案施設の要件等 提案施設とありますが、(1) イベント等の～提案のようにハード的ものに限った話ではないという理解でよいでしょうか。	ご認識の通りです。
40	16	DBO 事業者は自らのアイデア及びノウハウを生かすことができる施設を提案することができるとあります。農業遺産ミュージアムで使用する展示物・写真・資料・学術的な情報や公式な歴史資料データ等の提供、および展示テキストの専門的な監修を受けることは可能でしょうか。それとも、DBO 事業者側で独自に専門家をアサインし、ゼロから調査・原稿作成を行う必要があるでしょうか。	ご提案の内容によりませんが、設計段階において、展示内容に関する協議や情報提供等、三芳町と連携して設計業務を実施する想定です。

No.	ページ	質問	回答
41	16	<p>3 提案施設の要件等 (2) 提案施設</p> <p>「提案施設整備の検討に当たっては、DBO 事業者は建設、維持管理及び運営事業を含め、全体事業費を十分に考慮し提案すること。また、独立採算による魅力的な提案も期待する。」とありますが、必ずしも独立採算によるものだけでなく、事業費の配分を工夫しながら屋外遊具に充てることなど許容されるという理解で良いのでしょうか。</p> <p>一方、P13 には提案施設の設計建設業務は DBO 事業者負担とあり、独自提案として予算配分を工夫して大型遊具を「提案施設」とした場合、サービス対価は支払われないということでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p> <p>設計費についても、基本的に町が提示する予算の範囲内で実施いただくことを想定しております。</p>
42	16	<p>「ア 大型遊具 イ 世界農業遺産ミュージアムショップ 上記施設以外に、DBO 事業者は自らのアイデア及びノウハウを生かすことができる施設を提案することができる。」とあるが、上記施設のア・イは提案することが必須か？また、具体的な要求水準は両施設にはないとの理解で問題ないか？</p>	<p>提案施設はア、イに示す施設は必須ではなく、あくまで任意とさせていただきます。また、提案施設には具体的な要求水準は設けないこととします。</p>
43	17	<p>「町の責めに帰すべき事由」とは、具体的にどのようなことを想定されているのでしょうか。</p>	<p>実施方針 21 ページにおける用地リスクや設計変更リスクなどを想定しております。</p>
44	17	<p>「不可抗力その他…」とありますが、不可抗力に含まれる事象の具体的な範囲はどのようにお考えでしょうか。天災・暴動以外に感染症・戦争・サプライチェーンの断絶等も含まれるものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>三芳町と協議の上、決定することとします。</p>

No.	ページ	質問	回答
45	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。これを超える期間については町負担。との記載があります。本事業は DBO 事業であり、P21 の資金調達リスクのところには、DBO 方式の資金調達は町負担との記載もあります。ここでいうところの金利変動リスクは、事業者のどのような資金調達を想定しているのかをお教えてください。	例えば、事業者が資金調達して提案施設の建設などを行った場合が想定されます。
46	20	不可抗力リスクに、事業者も一定の割合若しくは一定額を負担するとありますが、詳細な条件をお教えてください。 また建物の所有者は町であり、不可抗力リスクについて事業者側でコントロールできるものでもないと思いますが、事業者に負担させる理由をお教えいただけませんか。	主として町の負担と考えておりますが、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。
47	20	市街化調整区域内の農振除外、農地転用、開発許可等に係る手続において、関係機関（県や農業委員会等）の指導により、町の提示した要求水準の変更を余儀なくされたり、許認可に想定以上の期間を要して開業が遅延したりした場合、これによる費用増や逸失利益は「町の帰責事由」として補償の対象となりますか。	実施方針 20 ページにおける許認可遅延リスクの通りです。
48	20	「一定期間の金利変動リスク」とありますが、「一定期間」とは具体的にどの程度を想定されているのでしょうか。	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。
49	20	「一定期間の金利変動リスクは事業者負担」と記載がありますが、「一定期間」とは具体的にいつからいつまでの期間でしょうか。	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。
50	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ませんか。	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。

No.	ページ	質問	回答
51	20	リスク分担表（案）において、金利変動リスクの欄に記載の「一定期間の金利変動リスク」という表現について、変動率等の設定基準をご教示ください。	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。
52	20	リスク分担表（案）において、不可抗力リスクの欄に記載の「一定の割合若しくは一定の額」という表現について、設定基準をご教示ください。	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。
53	20	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、一定期間とは、例えば提案段階から半年間等の上昇リスクは民間で見込むということでしょうか。	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。
54	20	「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」があるが、一定範囲を超えた場合はどのような対応になるのか？「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。」とあるが、スライド条項を採用する予定はあるか？	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。
55	20	「一定期間の金利変動リスクは事業者負担」とあるが、一定期間はどの程度とする見込みか？	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。
56	21	設計計画段階の設計変更リスクとして、「契約後の資金調達条件の変更に伴う費用。事業者の判断によるものは民間事業者負担。」との記載があります。資金調達は町負担との記載もありますが、契約後の資金調達条件の変更とはどのようなケースを想定されていますか。	記載内容に誤りがあったため、修正しました。
57	21	建設段階の建設着工遅延リスクについて、町の指示によるものは町負担とあります。事業者の提案に対し、町の要望が出た場合に修正協議が長引き、着工遅延等が発生した場合は、これに相当しますか。	ご想定のような事業が発生した場合は、三芳町と協議の上、決定することとします。

No.	ページ	質問	回答
58	21	建設段階の工事費増大リスクについて、町の帰責事由によるものは町負担とあります。事業者の提案に対し、町の要望が出た場合に設計を修正し、工事費が増大した場合は、これに相当しますか。	ご想定のような事業が発生した場合は、三芳町と協議の上、決定することとします。
59	21	建設段階の工事費増大リスクについて、特定の建設材料価格が高騰したり、特定の材料が入手困難となるような事態が発生するなど、一定範囲の物価変動には収まらず、町の責めに帰すべき事由とも、事業者の責めに帰すべき事由とも言えない状況となった場合は、町負担という理解でよいでしょうか。	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。また、状況に応じて三芳町と協議の上、決定することとします。
60	21	計画地は「三富開拓地割遺跡」等の埋蔵文化財包蔵地域に該当します。事業者の調査により新たに埋蔵文化財や土壌汚染、地中障害物（既存基礎等）が発見された場合、調査・撤去・浄化に係る「費用」及び「工期遅延に伴う損害（開業遅れによる逸失利益等）」は、全額町の負担（不可抗力又は町の帰責事由）として扱われるという認識でよろしいでしょうか。	実施方針 21 ページにおける用地リスクの通りです。
61	21	イラン情勢により、プラスチック製品等の調達が不安定となってきました。DBO 事業者サイドではコントロールできない、資材調達が困難な状況に陥ることによる工事遅延リスクは、町が負うという認識でよろしいでしょうか。	不可抗力リスクと捉え、本リスク分担案に基づくものとします。
62	21	リスク分担表（案）において、工事費増大リスクについて物価変動リスクに関する記載がありません。一方、P22 の維持管理・運営に関する事項には物価変動リスクの記載があります。P22 の記載は建設段階のリスクと読み替えるという理解でよろしいか、ご教示ください。	建設段階に物価変動リスクを追記いたしました。

No.	ページ	質問	回答
63	22	建設段階における「物価変動リスク」について、「リスク分担の考え方」では「主として町負担」と明記されています。しかし、分担案の記号では町が「△（従）」となっており、記述と整合が取れていないように見受けられます。昨今の建設費高騰を鑑み、不落のリスクを低減するためにも、文字通り町が主体（○）として負担するという理解でよろしいでしょうか。	記載内容に誤りがあったため、修正しました
64	22	維持管理・運営に関する事項の、建設・物価変動リスクは、設計建設に関する事項の誤りでしょうか。	ご認識の通りです。実施方針 22 ページの当該記載を修正します。
65	22	開業準備に関するリスク分担は、今後追加されますか。	追加の予定はありません。
66	22	維持管理・運営に関する事項で、開館準備費用について、事業者の想定・設定と、町の想定・設定に乖離が発生した場合は、その差額は町負担という理解でよいでしょうか。	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。
67	22	開業準備・運営における提案内容において、町から追加で実施依頼があった場合は、別途町からの追加予算を委託等でいただけるという理解でよいでしょうか。あるいは、要求水準を変更して、提案内容を削って代わりに町からの依頼に対応するという協議を行うという理解でしょうか。	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。
68	22	上から3つ目のリスクの種類「町の責めに～」とありますが、「事業者～」の誤字でしょうか。	記載内容に誤りがあったため、修正しました
69	22	リスク分担表（案）において、物価変動リスクの欄に記載の「一定範囲の」という表現について、変動率等の設定基準をご教示ください。	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。

No.	ページ	質問	回答
70	22	物価変動リスクについて「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」とありますが、一定範囲とはどのような範囲を想定されていますでしょうか。	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。
71	22	物価変動はどのような指標を基準とする予定でしょうか。	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。
72	22	物価変動リスクについて「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」とありますが、一定範囲とはどのような範囲を想定されていますでしょうか。	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。
73	23	維持管理・運営段階の物価変動リスクの一定範囲は事業者負担とありますが、想定される条件をお教えてください。非収益機能がほとんどの面積を占めるため、その維持管理や水光熱費が高騰すると収益事業の単価を上げるにしても限界があるため、事業継続が困難になることを危惧します。例えば飲食・物販機能以外に係る、人件費・水光熱費や維持管理分は町の区分として整理いただくことは可能でしょうか。	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。
74	23	リスク分担表（案）において、物価変動リスクの欄に記載の「一定範囲の」という表現について、変動率等の設定基準をご教示ください。	「一定範囲」は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。
75	23	物価変動はどのような指標を基準とする想定でしょうか。	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。
76	35	概算事業費の額について、本事業は補助対象事業であること及び物価変動リスクの根拠とする必要があることから実施設計時における工事費の積算は官庁積算になると想定されますが、そのような理解でよろしいか、ご教示ください。	ご認識の通りです。

道の駅整備事業 要求水準書（案）に関する質問書に対する回答

No.	ページ	質問	回答
1	2	（3）事業スケジュールの開業は令和12年度下半期とありますが、令和12年10月～令和13年3月の間で事業者の提案によるという理解でよいでしょうか。また評価項目に該当の記載はありませんでしたが、開業時期は評価に影響しないという理解でよいでしょうか。	影響ありません。
2	2	維持管理業務責任者1名は現地常駐が必須ですか。また、常駐費用は検討されていますか。	必須としております。管理運営費用の想定は本常駐費用を含んだ金額としております。
3	5	電気・水道・ガスの引込位置および容量について、現時点での整備状況をご教示ください。	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。
4	6	1（5）町が行う各種交付金・補助金等申請の支援とは具体的などのようなものを想定すれば良いでしょうか。また現時点で想定される交付金や補助金があればお示しください。	補助金の申請書類等の作成の支援を想定しています。また、現時点では、地域未来交付金を申請することを想定しています。
5	6	業務内容に各種許可申請及び届出業務とありますが、この業務には農振除外と農地転用の手続きは含まれていないと認識しておりますが、宜しいでしょうか。	許可申請に必要な図面等の支援を想定しております。
6	6	各種交付金・補助金等の申請支援について、想定されている具体的な内容をご教示ください。	現時点では、地域未来交付金への申請を想定しています。
7	9	（9）に表に示す規模は目安で適宜調整とありますが、要求水準が達成され妥当性が認められれば、±〇%などの下限上限は幅はないという理解で良いでしょうか。延床面積についても同様の考えで良いでしょうか。	規模や延床面積について、要求水準を満たしていただければ、規模の上限下限の幅は設けません。

No.	ページ	質問	回答
8	9	「整備計画における施設の構成・規模は、次表のとおりである。表に示す規模は目安であり、DBO 事業者の提案内容に応じて適時調整すること。」とありますが、適時とは増減どの程度の割合と想定されておりますでしょうか。	上限、下限の想定は設けておりません。法定範囲内かつ、三芳町と協議の上、決定することとします。
9	10	施設として記載の諸室のうち、いくつかを一体の空間として計画すること、あるいは分割した空間として計画することは良いでしょうか。(例①情報発信施設とインビテーションセンターを一体として設置するが、図面上では区分できるようにする、例②飲食施設を2つに分割して設置する等) 上記に関して、何らかの条件等があれば、お示しください。	一体空間、分割空間の指定はありません。運用を見越した施設計画をご提案いただくことを想定しています。
10	10	(11) の書類作成の支援とは具体的にはどのようなものを想定すれば良いでしょうか。	国土交通省が指定する道の駅登録申請書や防災道の駅登録のために必要な図面等を想定しています。詳細は今後、国土交通省や埼玉県と調整します。
11	10	バス停留所の記述がありますが、バスはどのようなルートで1日当たりどの程度の数が停留する考えでしょうか。	現時点では未定です。三芳町および交通事業者と協議の上、決定することとします。
12	10	防災倉庫は、どの程度の面積を想定されておりますでしょうか。	防災倉庫の面積については、施設全体の計画や想定される防災機能、備蓄内容等を踏まえ、今後決定することとします。
13	10	「本施設は、各種補助金等の活用を想定しており、町が申請する各種補助金等申請書類の作成を支援すること。」とありますが、どのような補助金を活用される想定でしょうか。	現在、地域未来交付金への申請を想定しています。
14	10	「また、DBO 事業者においても各補助金等の活用を想定しており」とありますが、事業者が活用できる各種補助金は、どのような補助金が想定出来るのでしょうか。	特に想定している補助金等がないため、当該部分の記載については、削除いたします。

No.	ページ	質問	回答
15	11	地域振興施設世界農業遺産ミュージアム 1. 没入型シアターゾーンに設置する設備について、事業者で設置する設備をお示しください。	要求水準書 12 ページ記載の通りです。
16	11	提案施設（大型遊具・EC 等）について、収益事業としての自由度（用途制限・規模制限）を教えてください。	提案施設に制限等は設けておりません。詳細は三芳町と協議の上、決定することとします。
17	11	本要求水準書に示される施設機能・構成について、必須水準（遵守義務）と提案裁量の範囲（変更可能範囲）を明確にご教示ください。	詳細は要求水準改訂版において示します。
18	11	施設配置・階構成（例：2 階利用、ゾーニング）について、要求水準書に明記のない部分は提案により大幅な変更が可能かご教示ください。	施設配置および階構成等に制限等は設けておりません。
19	11	構造形式について、木造・混構造等の採用に関し、法令遵守以外に町独自の制約・想定仕様はございますでしょうか。	町独自の制約・想定仕様はございません。但し、木材につきましては県産材の活用も視野に入れております。使用材料の選定や材料の調達方法は、町と協議の上で決定することとします。
20	12	5 体験ゾーンとは、P10 の表のどの施設に該当しますか。雑木林を活用しながらという記載があるので、雑木林の中の屋外施設という理解でしょうか。あるいは、共用部（ホール、階段、事務所、倉庫等）の一部でしょうか。	屋内では「世界農業遺産ミュージアム」等を活用した体験を想定しています。屋外では「緑地（雑木林）」を活用した体験を想定しています。具体的な内容についてはご提案をいただくことを想定しています。
21	12	国内外の世界農業遺産認定地域との連携・交流（飲食・物販での取り扱い、フェア、イベントなど）について、町から後押しをいただけるという理解でよいでしょうか。民間単独では困難な、公的な立場による連携の呼びかけ等の支援について、想定されている範囲をお教えてください。	施設運営は三芳町と連携した実施を想定しているため、ご質問の項目を含め、三芳町と連携して実施いただくことを想定しています。詳細は三芳町と協議の上、決定することとします。
22	12	世界農業遺産ミュージアムについては、定期的にコンテンツの見直しを図らなければ、継続的に市内外から人を引き付けることはできないと考えます。その更新費用等の負担についてはどのようにお考えでしょうか。	三芳町と協議の上で、決定することとします。

No.	ページ	質問	回答
23	12	没入型シアターゾーンの映像は町が作成するのか？その映像の更新頻度などはどの程度か？	三芳町と協議の上で、決定することとします。
24	13	物販施設・飲食施設の内装費が事業者負担とされていますが、想定される仕様レベルや参考モデル（他道の駅等）はございますでしょうか。	要求水準書記載内容の他、仕様レベル等の想定はありません。具体的な内容についてはご提案をいただくことを想定しています。
25	14	サイクルステーションは、一般的にはサイクルスタンドや空気入れ、工具などのサービス施設を指すと考えられますが、「公共交通と連携し」とありますが、どのような連携を求めていますか。	例えば、路線バスで駅から道の駅へ来場し、サイクルステーションの自転車で町内を周遊する等を想定しています。具体的な内容についてはご提案をいただくことを想定しています。
26	14	防災備蓄倉庫 飲料水・食料・日用品を備蓄とありますが、町が備蓄品を調達（支給）し、事業者はその管理を担うという理解でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
27	14	防災備蓄倉庫、防災用井戸については、平常時の維持管理を行うことが要求水準で、災害時の運用は別という理解でよいでしょうか。	要求水準書 41 ページ オ災害発生時の通りです。
28	14	防災設備 バイオトイレやマンホールトイレは常設でなく緊急時の仮設のものかと思いますが、マンホールなどは本事業で用意するとして、備品の区分の記載がありませんが、町から支給されるという認識で良いでしょうか。	バイオトイレやマンホールトイレ等の停電時でも使えるトイレを事業者にて整備していただくことを想定しています。詳細については。町と協議することを想定しています。
29	14	防災備蓄品の管理業務が民間に求められていますが、賞味期限の管理だけでなく、実際の入替え作業やそれに伴う費用（廃棄費用、新規購入費用、輸送費）は「全額町の負担」という認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
30	14	「防災道の駅」としての機能において、災害時の施設運用（営業停止・避難所転用等）の具体的運用ルールをご教示ください。	三芳町と協議の上で、決定することとします。

No.	ページ	質問	回答
31	14	防災設備（井戸・非常用電源等）の仕様・容量について、最低要件があればご教示ください。	三芳町と協議の上で、決定することとします。
32	14	世界農業遺産ミュージアムや飲食施設において、2階配置や大空間（柱間隔 15m以上の大きい構成）や重量設備（厨房等）が想定されていますが、構造形式（木造・S造・RC造等）について町としての想定や制約条件はございますでしょうか。要求される性能条件（振動・床荷重・天井の高さ等）の基準があればお教えください。	要求水準書 10 ページ記載の規模は目安であり、事業者の提案内容によるものとします。
33	14	木造建築の採用について、環境配慮（CASBEE等）・地域性・景観性・コストとのバランスの観点から評価上の加点要素となる可能性はございますでしょうか。評価の考え方をご教授ください。	具体的な審査基準は募集要項等の公表時に示す予定です。
34	14	必須施設の延床面積・機能構成について、最低限必要な規模・室構成の具体基準はどの程度拘束力がございますでしょうか。（変更提案の許容範囲）	要求水準書 10 ページ記載の規模は目安であり、事業者の提案内容によるものとします。
35	15	（1）一般事項 カ 管理区分ごとの水光熱費を明確化するための個メータの設置が求められていますが、どのような管理区分が求められますか。	サービス対価部分とそれ以外の部分の区分が必要と考えます。詳細は三芳町と協議の上、決定することとします。
36	17	オ給湯設備 （ア）提案に応じて、給与設備を設ける とあります。給湯設備を設けるのでしょうか。	ご認識の通りです。修正します。
37	21	設計・建設費に関して、VE 提案や仕様合理化提案はどの程度認められますでしょうか	制限等は設けておりません。事業費の上限額等は募集要項等の公表時に示す予定です。
38	21	建設期間は DBO 事業者提案とされていますが、開業時期の必達条件や、遅延時のペナルティ条件があればご教示ください。	開業時期は令和 12 年度下半期を想定しております。設計後に開業時期が変更となった場合は三芳町と選定事業者で協議となります。

No.	ページ	質問	回答
39	23	ミュージアムに関する展示の竣工図などは不要でしょうか。シアターの映像コンテンツなどもあり、一般的な建築図や什器リストとは異なる書類も場合によっては必要かと思慮します。事業者の解釈によって業務ボリュームに差が出ないようにいただけますと幸いです。設計の成果物においても特段指定がないという認識で良いでしょうか。	ご意見を参考にさせていただきます。 また、設計の成果物について、三芳町と協議の上で、決定することとします。
40	24	原則「9時～17時」「日祝休工」とありますが、工程上必要な場合の夜間・休日施工の許容範囲および承認条件をご教示ください。	原則以外の施工時間、休日施工等については、町と協議することを想定しています。
41	24	近隣対応について、想定されている対象範囲（住民・農業従事者・交通関係者等）および、既往の協議状況があればご教示ください。	施工時に影響があると考えられる範囲を対象範囲としてお考えください。
42	25	（3）設備、什器、備品等の準備において、「ウDBO事業者の負担で準備した開業準備、什器、備品」という記載があります。町の負担で準備するものを教えてください。	要求水準書 11 ページから 14 ページの表中において、費用負担「町」としている箇所は町で負担することを想定しています。
43	25	（3）設備、什器、備品等の準備において、「ウDBO事業者の負担で準備した開業準備、什器、備品は DBO 事業者が所有する。」とあります。所有するということは、収支報告にあたり、費用に減価償却費を計上するという理解でよいでしょうか。	具体的な収支報告の方法については三芳町と選定事業者で協議の上、確定する方針です。

No.	ページ	質問	回答
44	25	<p>什器備品等の準備に関連して、整備計画の備品購入費 2.1 億とありますが、これはどのようなものを想定されてますでしょうか。またこれらは施設整備、開館準備どちらの業務に含まれていますでしょうか。</p>	<p>本施設における建築設備と什器備品の区分については、原則として建物に固定され、配管・配線等と一体となって機能するものを建築設備とし、可動性を有し単体で機能するものを什器備品として整理しております。備品購入費は、民間事業者の提案に基づいた什器、備品等を購入する費用となります。</p> <p>建設段階では、什器備品配置表や什器備品リストを作成いただき、開館準備段階にて什器備品を準備する予定です。</p>
45	25	<p>(3) 設備、什器、備品等の準備において、開業設備とはどのようなものを想定されてますか。(P17 の建設業務に厨房設備の整備とも記載があります。)</p>	<p>本施設における建築設備と什器備品の区分については、原則として建物に固定され、配管・配線等と一体となって機能するものを建築設備とし、可動性を有し単体で機能するものを什器備品として整理しております。備品購入費は、民間事業者の提案に基づいた什器、備品等を購入する費用となります。</p> <p>建設段階では、什器備品配置表や什器備品リストを作成いただき、開館準備段階にて什器備品を準備する予定です。</p>

No.	ページ	質問	回答
46	25	(3) 設備、什器、備品等の準備において、ここでいう什器・備品とは建設業務で用意するものとの違いをお教えてください。民間事業者の任意で決めてよいものでしょうか。(施設整備の要求水準には什器備品の調達配置といった業務内容が見当たりませんが、成果物に什器・備品リストがあります。)	本施設における建築設備と什器備品の区分については、原則として建物に固定され、配管・配線等と一体となって機能するものを建築設備とし、可動性を有し単体で機能するものを什器備品として整理しております。備品購入費は、民間事業者の提案に基づいた什器、備品等を購入する費用となります。 建設段階では、什器備品配置表や什器備品リストを作成いただき、開館準備段階にて什器備品を準備する予定です。
47	26	「イ(エ) 県内、首都圏において積極的に提示を依頼すること」とありますが、現時点での送付先・数などイメージがあればお教えてください。	関東道の駅連絡会等を通じ、1都8県(茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県、長野県)に提示を依頼することを想定しています。
48	26	「ウ開業記念行事等の実施 (ア) DBO 事業者は町が実施する開業記念行事の支援を行う。」とあります。町が実施するということは本業務に必要な予算は町が負担するという理解でよいでしょうか。また支援とはどのようなものを想定すればよいでしょうか。	開業記念行事の費用は事業者負担を想定しています。
49	27	内覧会を実施するとありますが、内覧会も開業記念行事の関連行事のため、町が実施する内覧会の支援を行うという理解でよいでしょうか。	ご認識の通りです。
50	27	開業準備中の維持管理は清掃のみを行う必要があり、それ以外の維持管理業務は町が負担し、町が実施するという理解でよいでしょうか。	三芳町と協議の上で、決定することとします。
51	28	事業期間中、町負担による大規模修繕は想定しないとあり、さらに「屋根・屋上防水の全面更新、各施設の空調設備・給排水設備の一部更新」は保守管理業務(DBO 事業者負担)の対象と明記されていますが、具体的な金額的・規模的な基準(一案件〇〇万円以上は町負担など)を設定される予定はありますか。	一般的な使用による摩耗などの修繕は事業者による負担を想定します。その他、更新・修繕に関する負担は三芳町と協議の上、決定することとします。

No.	ページ	質問	回答
52	28	大規模修繕の費用負担上限について 要求水準書では「事業期間内の大規模修繕は町の負担を想定していない」とされていますが、20年間の事業期間中において、修繕・更新に係る費用がどの規模を超えた場合に「大規模修繕」として町の負担となるのか、具体的な金額基準または判断フローをお示しいただけますでしょうか。	一般的な使用による摩耗などの修繕は事業者による負担を想定します。その他、更新・修繕に関する負担は三芳町と協議の上、決定することとします。
53	28	屋根・屋上防水の全面更新及び空調・給排水設備の一部更新の費用負担について p.28に「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とする」と明記されています。これらはDBO事業者の費用負担となることを確認させてください。また、「一部更新」の範囲（例：空調の何台までがDBO負担か）の基準はあるでしょうか。	一般的な使用による摩耗などの修繕は事業者による負担を想定します。その他、更新・修繕に関する負担は三芳町と協議の上、決定することとします。
54	28	独立採算部分における収益想定（売上規模、来場者数等）の参考データ（想定KPI）は提示いただけるでしょうか	整備計画書 P38 4.3 事業採算性に示すとおりです。
55	30	法定点検・定期点検の実施回数・仕様について 消防設備点検、建築設備定期検査、昇降機定期検査、特定建築物定期調査等の法定点検費用はDBO事業者のサービス対価に含まれると理解していますが、点検の頻度・仕様（例：消防設備は年2回）について、町として想定する標準仕様はあるでしょうか。提案段階で独自仕様を提案することは可能でしょうか。	法定に定められる点検以外は事業者にお任せすることとします。
56	30	事業者の光熱費・維持管理費の概算費用は令和8年3が月公表「(仮称)地域活性化発信交流拠点整備計画」P39の表4-4を根拠としていると思われませんが、(1)建物等保守管理業務要求水準～(5)植栽管理業務要求水準と概算算出費用に示されている内容と同一条件で算出されていますでしょうか。	基本的に同一条件により算出しています。

No.	ページ	質問	回答
57	30	概算費用の算出条件はどのような条件で設定されているのでしょうか。	各工種毎に最新の単価を使用し、算出しております。
58	31	維持管理業務に関する要求水準の「外構保守管理」について、平地林の維持管理、落ち葉ストックヤードの運用は本事業に含まれるという理解で宜しいか、ご教示ください。	ご認識の通りです。
59	31	前段に絡めて、落ち葉集め、堆肥づくりは地域の農家、住民が行うという理解でよろしいか、ご教示ください。	基本的に事業者による実施となりますが、ボランティアや地元農家との連携、その補助については三芳町と連携し実施することを想定しています。
60	34	開業時間・休業日の設定権限について 道の駅の開業時間・休業日は、DBO 事業者が自由に設定できるのか、または町が定める基準の範囲内での設定となるのでしょうか。変更する場合の手続き（事前承認・事後報告等）についてもお示しください。	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。
61	34	「キッズスペース」における町が想定するサービス内容、サービスレベル等をご教示ください。合わせて、スタッフが常駐する想定についてご教示ください。	要求水準書 13 ページに記載の通りです。具体的な内容はご提案いただくことを想定しています。
62	36	（3）施設利用料金について、「料金の徴収を行う提案がある場合、指定管理者が～利用料金制度の導入を検討している。」とあります。①SPCを設立しない場合、維持管理・運営企業が、指定管理者に指定されるという理解でよいでしょうか。 ②その場合の指定管理期間は開館後、事業終了までの20年間でしょうか。 ③開館準備業務は、開館前の業務であり、指定管理期間外と想定されますが、開館準備業務は、町と維持管理・運営企業の間でどのような契約を想定されていますか。	①ご認識の通りです。 ②開業後20年間を想定しています。 ③維持管理・運営契約にて詳細を示す予定です。

No.	ページ	質問	回答
63	36	要求水準書 P36 の表にて、道路休憩施設はサービス対価と事業者の双方に○がついているが、固定の指定管理料をサービス対価としつつ、不足分は事業者が徴収した収益で賄うような構造で相違ないか？	サービス対価部分の「○」に関する維持管理費、光熱費は町から事業者に支払い、事業者にて運営いただく予定です。
64	37	(5) 納付金について、年度末で集計し、年度明けに納付するということでしょうか。	ご認識の通りです。
65	37	(5) 町の職員が運営にかかわったことによる人件費について、①人件費の算出方法を具体的に教えてください。②どのような場合に、町の職員が運営に関わるケースが想定されますか。	①人件費や指揮系統は三芳町に帰属するため、三芳町の給与規定に基づき算出しています。 ②配置予定人員の代わりに三芳町職員を配置することを想定しています。
66	37	「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」とありますが、要求水準 p45 の町からは派遣される人員とは別という理解で良いのでしょうか。また運営の要求水準からミュージアム部分への人員配置は必須ではないと思いますが、配置人員を必要としない計画とした場合は「代わりとしての人件費」はゼロとすることは可能と理解して良いのでしょうか。	町の職員は町の指揮下のもと、業務を行う予定です。 なんらかの理由において、町の職員を事業者の指揮下のもとに業務を行う配置予定とする場合は、その人件費について月次運営業務報告書に記載を行っていただき、納付金と合わせて町へ納付していただく予定です。

No.	ページ	質問	回答
67	37	(5) 売上 2 億以下の場合には納金率は下限ゼロで事業者の提案という理解で良いでしょうか。	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。 単年毎の下限額は設けませんが、事業期間全体において、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。
68	37	納付金額を想定している収支計画の中では、売上高に関するキャッシュレス決済手数料も含まれているという認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
69	37	(売上および納付金算定基準) 要求水準書においては、「物販・アンテナショップ（農産物直売所等）」を含む総収入（売上高）から納付金を納付することとされていますが、各機能により収益構造が異なる場合、売上の定義によって事業収支に大きな影響が生じるものと認識しております。 特に農産物直売所を委託販売方式とした場合、総売上（出荷者精算前）を基準とするのか、手数料収入部分を基準とするのかにより収益構造が大きく異なります。 本事業における売上の定義および納付金算定基準について、各機能ごとの取扱いを含めてご教示ください。	要求水準書 39 ページの納付金の記載を修正します。 売上の定義および納付金算定基準は事業者の提案としますが、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。 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。

No.	ページ	質問	回答
70	37	納付金の算定について、プロフィットシェアではなくレベニューシェアの提案のみを受け付ける形か？赤字発生時の免責等は予定しているか？	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。 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。 赤字発生時の免責等は現時点では予定しておりません。
71	38	「イ 運營業務報告書」の中で、月次運營業務報告書を「翌月 10 日まで」提出という記載があるが、それまでに書類作成が間に合わないため、期日についてご検討をお願いできますでしょうか。	三芳町と協議の上、決定することとします。
72	39	(ア)(イ) 災害発生時の対応について、町が準備・費用負担する備蓄品の対象人数の中には、発災時に当施設で勤務しているスタッフ(従業員)の分も含まれているという認識でよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。
73	39	オ(イ) 災害発生時における DBO 事業者の協力 について、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、ケースごとの協力内容をもう少しお示し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。
74	39	災害時の一時避難者の受け入れにおいて、民間事業者の従業員による誘導や対応が求められますが、従業員自身の身の安全確保や帰宅困難リスクに対する町の支援・補償方針を明確にしてください。非常時に民間企業の従業員を公的避難所の運営スタッフとして無償で従事させることには労務管理上の大きなリスクがあります。	必要に応じ、三芳町と協議の上で、決定することとします。

No.	ページ	質問	回答
75	43	<p>(5) 財務管理業務について、半期に係る財務書類とあります。</p> <p>①半期とは、6ヶ月毎ということでしょうか。</p> <p>②財務状況とは、SPC を設立しない場合は、維持管理企業、運営企業の全体の財務状況を報告すればよいでしょうか。</p>	<p>①②ともにご認識の通りです。</p>
76	43	<p>(6) 関係者協議会は、年に何回程度の開催を想定すればよいでしょうか。</p>	<p>とくに想定はありません。</p>
77	43	<p>(7) 駐車場の誘導員の配置の記載がありますが、整備計画では維持管理費に「誘導」という項目がありますが、概ねこちらと同一のものという理解でよいでしょうか。また整備計画時点ではどのような配置を想定をしてみましたでしょうか。</p>	<p>ご認識の通りです。誘導員の配置について、効率性と経済性を加味し、検討いただくことを想定しています。</p>
78	45	<p>「オ(イ)ミュージアムゾーンへ町の職員1名程度の派遣を予定」とあります。職員の人件費、経費は、事業者負担は無く、町負担と考えてよいでしょうか。</p>	<p>ご認識の通りです。</p> <p>町の職員は町の指揮下のもと、業務を行う予定です。</p> <p>なんらかの理由において、町の職員を事業者の指揮下のもとに業務を行う配置予定とする場合は、その人件費について月次運営業務報告書に記載を行っていただき、納付金と合わせて町へ納付していただく予定です。</p>
79	45	<p>「オ(イ) AとBは常設展示とし、CとDは更新や展示替えを適宜行うことができるよう工夫する。」とあります。</p> <p>①AとBは、20年間の事業期間中、展示更新はしないという理解でよいでしょうか。</p> <p>②CとDは適宜おこなえるような設えとし、更新や展示替えを行う場合は、町負担という理解でよいでしょうか。</p>	<p>①ご認識の通りです。</p> <p>②三芳町と協議の上、決定することとします。</p>

No.	ページ	質問	回答
80	45	「オ（ウ）町の紹介ゾーンへ町の職員 1 名程度の派遣を予定とあります。」職員の人件費、経費は、事業者負担は無く、町負担と考えてよいでしょうか。	ご認識の通りです。 町の職員は町の指揮下のもと、業務を行う予定です。 なんらかの理由において、町の職員を事業者の指揮下のもとに業務を行う配置予定とする場合は、その人件費について月次運営業務報告書に記載を行っていただき、納付金と合わせて町へ納付していただく予定です。
81	45	「オ（ウ）町の紹介ゾーンの展示を更新等すること」を町が希望する場合は、費用は町負担とし、事業者が町から提供された展示に関する素材を活用して更新するという理解でよいでしょうか。	ご認識の通りです。
82	46	「キ緑地」に大型遊具などの設置を検討することとありますが、こちらの大型遊具は提案施設のことでしょうか。あるいはそれと別のサービス対価内で整備するものことでしょうか。整備計画 P35 の内訳には遊具等の費用がありませんが、どこかに含まれているものでしょうか。	遊具の費用については、整備計画 35 ページの表 4-1 概算事業費 園路広場工に含まれております。 大型遊具とするかは事業者の提案を求めたいと考えております。
83	46	（1 1）自動販売機の管理業務について、「維持管理にも記載する場合、何を運営とするか。」との記載がありますが、どのような主旨、内容でしょうか。	要求水準書 46 ページの当該記載は削除します。
84	46	（1 1）自動販売機の管理業務で、「使用料及び収益については、指定管理者の選定時に指定管理者の収入として算出し、指定管理用に反映させるものとし、町は徴収しない。」とあります。 指定管理者である運営事業者は任意に自動販売機を設置でき、利用料金収入として収益を得ることができ、町への使用料等の支払いは発生しないという理解でよいでしょうか。	ご認識の通りです。

No.	ページ	質問	回答
85	47	「町が継続して使用したい設備・什器・備品等があり、事業終了日の2年前から行う協議に おいて、町と DBO 事業者が合意した場合は、当該設備・什器・備品等は町へ無償譲渡すること。」とあるが、DBO 事業者が購入した DBO 事業者の所有資産なので、無償譲渡に合意せずに撤去することは可能か？また、有償譲渡は認めない形か？	事業終了時の明け渡し条件については、三芳町と協議の上で、決定することとします。
86	不明	三芳スマート IC との連携（誘導施策・案内計画等）について、町として具体的な交通導線・誘客施策の想定はございますでしょうか。	整備計画にて上りスマート IC からのアクセスルートを示しています。本アクセスルート上に案内看板等の設置を検討しています。
87	不明	NEXCO 等との連携（SA・PA 利用者の誘導等）について、協議状況や今後の可能性をご教授ください。	ネクスコ東日本とは、三芳 PA との出入り方法等など、必要に応じて、今後調整を行う予定です。
88	不明	周辺開発計画（商業・観光・住宅等）について、将来計画など今後の見通しがあればご教示ください。	現時点で想定しているものはありません。

道の駅整備事業 その他質問に対する回答

No.	質問	回答
1	<p>【整備計画】 整備計画(②)に記載の建設費・維持管理費の積算根拠について 令和7年度に策定した整備計画に記載されている維持管理・運営費の数値について、積算の前提条件(延床面積、設備仕様、単価水準等)をご開示いただけますでしょうか。提案者が独自に積算を行った結果と乖離がある場合、その理由を意見として提出することは本質問書の趣旨に合致しますでしょうか。</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(整備計画書に関する報告書の閲覧は可能です)。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>
2	<p>【整備計画】 最近自治体が発注する設計・建設案件(入札やPPP/PFIを含む)で不調が続出しております。理由として建設物価の高騰に自治体の積算基準が追いついていないことが挙げられます。整備計画に記載してある概算工事費には、昨今の建設物価高騰分は考慮されているのでしょうか。</p>	<p>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。</p>
3	<p>【整備計画】 全国で道の駅の数はずでに1,200を超え、埼玉県内の道の駅でも赤字のところもあると聞いております。民間としてもその点を恐れるところですが、事業採算性では利益が上がるように記述されておりますが、その詳細を開示いただくことは可能でしょうか。民間側としても本件に参入を検討する際に参考になるかと思しますので、ぜひ前向きにご検討ください。</p>	<p>ご意見を参考にさせていただきます。</p>

No.	質問	回答
4	<p>【整備計画】 関越自動車道上りのスマートICからのアクセスが悪いように思います。上りスマートICからの利用向上については、貴町としてどのようにお考えですか。</p>	<p>整備計画にて上りスマートICからのアクセスルートを示しています。本アクセスルート上に案内看板等の設置を検討しています。</p>
5	<p>【整備計画】 過去の資料では、今回の敷地から少しはなれた「上富地域拠点」との分担型整備についての記述がありますが、この考え方はなくなったのでしょうか。</p>	<p>「上富地域拠点」を道の駅にする計画はありません。</p>
6	<p>【整備計画】 三芳PAの店舗は、上りに比べて下りは古い施設となっていますが、改修予定等はあるのでしょうか。</p>	<p>NEXCO 東日本の事業に係る事項であるため、回答は控えさせていただきます。</p>
7	<p>概算事業費の額について、本事業は補助対象事業であること及び物価変動リスクの根拠とする必要があることから実施設計時における工事費の積算は官庁積算になると想定されますが、そのような理解でよろしいか、ご教示ください。</p>	<p>ご認識の通りです。</p>

No.	質問	回答
8	<p>(人員配置計画の前提および妥当性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備計画における収支試算では、人員配置として社員 4 名、パート 11 名を前提とし、人件費として約 57,656 千円（うち社員約 25,000 千円、パート約 32,568 千円）が計上されているものと認識しております。 ・本事業は、直売所機能に加え、物販・アンテナショップ機能および展示・体験機能等を含む複合施設であり、出荷者対応、売場管理、商品管理、接客対応等、多岐にわたる業務が発生するものと考えられます。 ・また、パート人件費約 32,568 千円をパート 11 名で按分した場合、1 人当たり年間約 290 万円程度の水準となり、一般的なパートタイムの労働条件と比較しても、年間労働時間としてはフルタイムに近い前提が置かれている可能性があるものと推察されます。 ・このように、実質的には常勤に近い稼働を前提とした人員構成である一方で、人員数自体は社員 4 名・パート 11 名にとどまっていることから、当該人員体制で本事業に求められる業務を十分に担えるのかについては、慎重な検証が必要であると考えます。 ・さらに、本収支試算においては原価とは別に人件費が計上されている構造であることから、当該人員体制を前提とした場合、収益性の確保および持続的な事業運営が困難となる可能性があると考えます。 ・本収支試算における人員配置および人件費水準の設定根拠、各人員の想定労働時間・業務範囲、並びに当該体制での運営が可能とする具体的な根拠についてご教示ください。 	<p>維持管理・運営費用は他の道の駅事例の維持管理・運営費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、詳細な運営に関する事項は、選定後、三芳町と協議の上、決定することとします。</p>

No.	質問	回答
9	<ul style="list-style-type: none"> ・提示されている収支試算においては、売上高約 3.76 億円に対し、原価約 2.26 億円が計上されており、各機能ごとに原価率が設定されているものと認識しております。 ・特に、農産物直売所については、売上約 106,530 千円に対し原価約 79,897 千円（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おります。 ・一方で、一般的に農産物直売所は委託販売（手数料収入型）が主となることが多く、その場合、出荷者への精算分は事業者の原価ではなく預り金的性質を有し、実質的な収益は手数料収入部分に限定されるものと考えられます。 ・このような実態を踏まえると、本試算における直売所の原価率（約 75%）は、買取販売型の収益構造を前提とした設定となっている可能性があると考えられます。 ・本収支試算における <ul style="list-style-type: none"> ①各機能（物販・アンテナショップ・農産物直売所等）の販売形態の前提 ②原価率設定の考え方および根拠 ③直売所機能における収益構造の整理 <p>についてご教示ください。</p>	<p>他の道の駅事例を参考に算出しています。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。</p>

No.	質問	回答
10	<p>(各機能の販売形態の前提)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備計画では「物販施設」「アンテナショップ」、要求水準書および実施方針では「物販・アンテナショップ(農産物直売所等)」との記載があり、複数の販売機能が一体的に構成されているものと認識しております。 ・これらの各機能について、 <ul style="list-style-type: none"> ①農産物直売所部分は委託販売(手数料収入型)を基本とするのか ②物販・アンテナショップ部分は買取・仕入販売型を基本とするのか ③または売場全体として混合型を想定しているのか <p>各機能ごとの販売形態の前提についてご教示ください。</p>	<p>事業計画における想定は以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①委託販売を想定 ②買い取り方を想定 ③想定なし <p>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。</p>
11	<p>(事業成立性の前提)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業においては、「物販」「アンテナショップ」「農産物直売所」を一体的に運営する前提が示されており、それぞれ異なる収益構造を有するものと認識しております。 ・また、直売所機能においては原価率約75%が設定されている一方で、当該原価とは別に一般管理費として人件費が計上されている構造となっております。 ・この場合、直売所機能における粗利は限定的となり、当該粗利から人件費等を負担する前提とした場合、収益性の確保が困難となる可能性があります。 ・さらに、委託販売を前提とした場合には、実質的な収益は手数料収入に限定されるため、当該収支試算との間に乖離が生じる可能性があります。 ・これらを踏まえ、各機能の収益モデルと収支試算の関係性について、事業成立性の観点からどのように整理されているのかご教示ください。 	<p>他の道の駅における売上、原価設定事例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。</p>

No.	質問	回答
12	提示されている売上高（全体、各機能別）及び利用者数（各機能別）の積算根拠をご教示ください。	利用者数について、埼玉県内道の駅の入込客数とその前面交通量をもとに算出しています。売上高について、利用者数から一般的なレジ通過割合と平均単価を乗じることにより算出しております。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。
13	上記に伴い、足元商圈、近隣観光商圈に分けて需要額を算定されていますが（P57）、P55 の商圈の考え方の中で、足元商圈と近隣観光商圈で利用頻度に差を付けられています。需要額の算定に利用頻度の差を考慮されていますでしょうか。考え方、計算式等をご教示ください。	商圈分析について、市場ポテンシャルの分析に活用したのみであり、需要額への考慮はしておりません。
14	本事業における想定事業費（設計・建設）および積算根拠について、現時点での町の想定を開示可能でしょうか。また、町が想定している概算事業費および㎡単価の目安をご教授ください。	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。