

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業

要求水準書(案)に関する意見及び提案等への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見及び提案等の内容	意見及び提案等への回答
1	8	第3章	3		隣接地の活用方針について	隣接地事業者と連携を想定して本事業を進めるとのことですが、提案段階で隣接地事業者が特定の事業者とのみ協議するようなことがあれば、公正な競争が望めなくなりますので、隣接地事業者との接触等のルールを市にて整理をお願いいたします。	現段階で青果市場等の移転が決定していないことを踏まえ、隣接地との連携のあり方に関して再検討し、要求水準書(案)改訂版において示します。
2	8	第3章	3		隣接地の活用方針について	隣接地に青果市場等の誘致を想定されていますが、当事業の地域振興施設と競合する可能性が高く、応募時点で隣接地の営業形態(一般開放の有無や頻度等)が不明確な場合、適切な収支の想定が困難となり、応募を断念せざるを得ない可能性があります。募集要項等の公表を待たず、早期に隣接地の営業形態等をお示し頂きますよう、お願い致します。	隣接地事業者は民間事業者であり営業形態に関して市が関与できるものではないため、事業内容等を市が公表することはありません。 隣接地での事業内容は事業者の考えによるものとなりますが、現在行っている青果市場等との誘致交渉の中では、道の駅の事業内容について説明しております。
3	16				各施設に関する要求水準	地域振興施設内の収益を生む施設「直売所・飲食施設・加工施設等」の内装・什器費用負担 PFI事業者の特に運営側への負担が非常に大きいのではないのでしょうか。納付金について、一般的な指定管理方式での道の駅運営の場合は、せいぜい1%(内装・什器等は行政様にて負担、独立採算施設は運営者負担)と思います。それが、独立採算施設の内装・什器はPFI事業者負担、納付金のパーセンテージも大変高額なものとなっております。仮にある程度の売上規模の場合でも、初期投資を回収していくことが難しいことが想定されます。運営側でミニマムな運営をせざるを得ない状況になる恐れがあり、道の駅をつくる最大の目的でもある地域振興(や産業振興)への貢献に少なからず影響が出るのではないのでしょうか。当社としましては、条件緩和を要望いたします。	独立採算を想定している直売所・飲食施設・加工施設において、内装や什器、備品(例えば店舗のレジ、レストランの机や椅子等)、設備(設備照明器具や空調器具等)に要する費用は、これら設備等の仕様が事業者の提案により異なり、また、これに要する費用も相応に異なることから、事業者の負担において整備することとしています。

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業

要求水準書(案)に関する意見及び提案等への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見及び提案等の内容	意見及び提案等への回答
4	16	第4章	5	(1)	屋内施設 農水産物 等直売 所・加工 品販売所 等	地域振興施設内の収益を生む施設「直売所・飲食施設・加工施設等」の内装・什器費用負担について、PFI事業者の特に運営側への負担が非常に大きいのではないのでしょうか。一般的な指定管理方式での道の駅運営の場合は、内装・什器等は、行政様にて負担、自主提案の独立採算施設は運営者負担とします。仮にある程度の売上規模の場合でも、初期投資を回収していくことが難しいことが想定されます。運営側でミニマムな運営をせざるを得ない状況になる恐れがあり、道の駅をつくる最大の目的でもある地域振興（や産業振興）への貢献に少なからず影響が出るのではないのでしょうか。地域振興施設内の収益を生む施設「直売所・飲食施設・加工施設等」の内装・什器費用負担の条件緩和を要望いたします。	独立採算を想定している直売所・飲食施設・加工施設において、内装や什器、備品（例えば店舗のレジ、レストランの机や椅子等）、設備（設備照明器具や空調器具等）に要する費用は、これら設備等の仕様が事業者の提案により異なり、また、これに要する費用も相応に異なることから、事業者の負担において整備することとしています。
5	16	第4章	5	(1)	屋内施設 農水産物 等直売 所・加工 品販売所 等	※1に記載の施設の整備及び維持管理・運営費は躯体の整備を除き全て独立採算型で実施すると記載がありますが、道の駅の収支構造上初期投資が小さければ小さいほどリスクを少なくして事業に参画することができます。整備費用についてはサービス対価が余る場合に限り活用しても良い。としていただけないでしょうか。	本施設の整備、維持管理、運営に関しては契約金額の範囲内で行っていただきます。
6	30	第5章	6	(3)	留意事項	資材搬入時の道路の渋滞等も鑑みて、施工時間を原則午前8時から午後5時までとして頂けないでしょうか。	道路の交通規制を伴う工事の施工時間は、原則として午前9時から午後5時までとします。 これ以外の工事については、あらかじめ工事のお知らせを掲示するなど近隣に周知のうえ行ってください。
7	43	第8章	4	(2)	運営パターン	表の内容が煩雑で見づらいです。もう少し見やすい表の改善をご検討ください。	すべて必要な情報であるため、原案のとおりとします。

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業

要求水準書(案)に関する意見及び提案等への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見及び提案等の内容	意見及び提案等への回答
8	46	第8章			販売手数料及び納付金	<p>総売上に対する納付金設定</p> <p>PFI事業者の特に運営側への負担が非常に大きいのではないのでしょうか。納付金について、一般的な指定管理方式での道の駅運営の場合は、せいぜい1%（内装・什器等は行政様にて負担、独立採算施設は運営者負担）と思います。それが、独立採算施設の内装・什器はPFI事業者負担、納付金のパーセンテージも大変高額なものとなっております。仮にある程度の売上規模の場合でも、初期投資を回収していくことが難しいことが想定されます。運営側でミニマムな運営をせざるを得ない状況になる恐れがあり、道の駅をつくる最大の目的でもある地域振興（や産業振興）への貢献に少なからず影響が出るのではないのでしょうか。当社としましては、条件緩和を要望いたします。また、納付金のパーセント設定の根拠（同様な設定時における他道の駅での成功事例/売上想定からの試算なのか等）もお示しいただければと存じます。</p>	<p>納付金の割合設定に関しては、他の道の駅での事例や近隣の賃貸物件の相場などを踏まえ、PFI事業者にとって過剰な負担にならないよう検討したほか、複数の事業者へのヒアリング結果を踏まえ設定しており、要求水準書(案)に示す基準であっても運営は可能と想定しています。</p>
9	46	第8章			販売手数料及び納付金	<p>総売上に対する納付金設定</p> <p>来場者（レジ通過者数）想定された上で売上見込みを算出をされているものと考えますが、その売上はどのような根拠に基づいて算出をされたのでしょうか。また、基本計画等については、コロナ禍前に検討されたと想定されます。今後の水光熱費や物価上昇等は考慮されておりますでしょうか。</p>	<p>売上見込みは、複数の事業者へのヒアリングにより、算出しております。なお、今後の物価上昇等は見通しが立たないため考慮しておりません。</p>
10	46	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	<p>事業者の財政状況を反映しない本スキームだと、事業全体のリスクが高まると思料します。プロフィットシェア・ロスシェアの導入等、事業の安定化を図るスキームをご検討ください。</p>	<p>本事業では、利益が見込まれる施設に対し納付金の設定をしております。また、利益の見込まれない施設については、利用料金収入と市からのサービス対価（指定管理料）により運営していただきます。</p>

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業

要求水準書(案)に関する意見及び提案等への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見及び提案等の内容	意見及び提案等への回答
11	46	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	<p>総売上に対する納付金設定について、PFI事業者の特に運営側への負担が非常に大きいのではないのでしょうか。納付金について、一般的な指定管理方式での道の駅運営の場合は、せいぜい1%（内装・什器等は行政様にて負担、独立採算施設は運営者負担）と思います。それが、独立採算施設の納付金のパーセンテージが大変高額なものとなっております。仮にある程度の売上規模の場合でも、初期投資を回収していくことが難しいことが想定されます。運営側でミニマムな運営をせざるを得ない状況になる恐れがあり、道の駅をつくる最大の目的でもある地域振興（や産業振興）への貢献に少なからず影響が出るのではないのでしょうか。地域振興施設内の収益を生む施設「直売所・飲食施設・加工施設等」の総売上に対する納付金設定について条件緩和を要望いたします。</p>	<p>納付金の割合設定に関しては、他の道の駅での事例や近隣の賃貸物件の相場などを踏まえ、PFI事業者にとって過剰な負担にならないよう検討したほか、複数の事業者へのヒアリング結果を踏まえ設定しており、要求水準書(案)に示す基準であっても運営は可能と想定しています。</p>
12	46	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	<p>本項に記載の納付金については既に決定事項であり、事業者の自由な提案の余地はないというようにお見受けできますが、今後、事業性を鑑みる際、納付金が重荷となる可能性もあり、事業者の自由な提案を実施できるよう、納付金に関しても提案としていただけないでしょうか。</p>	<p>納付金の割合設定に関しては、他の道の駅での事例や近隣の賃貸物件の相場などを踏まえ、PFI事業者にとって過剰な負担にならないよう検討したほか、複数の事業者へのヒアリング結果を踏まえ設定しており、要求水準書(案)に示す基準であっても運営は可能と想定しています。</p>
13	46	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	<p>表の内容が煩雑で見づらいです。設定を細分化しすぎているのではないのでしょうか。もう少し見やすい内容に改善をご検討ください。</p>	<p>納付金の割合設定に関して、他の道の駅での事例を踏まえ、細かく区分分けすることで納付金の負担軽減を図る設定にしておりますので、御理解ください。</p>