

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業  
 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	質問の内容	質問への回答
1	2	第1章	3	(3)	事業スケジュール	埋蔵文化財調査の結果により詳細調査が必要になった場合や基本設計からの建物形状変更により追加調査が必要になった場合において、事業着手に影響が生じる際は事業スケジュールの見直しをいただくことは可能と考えてよろしいでしょうか。	事業スケジュールの見直しは、現状では、想定していませんが、追加調査が必要となった段階で本市にスケジュールの見直しについて協議してください。
2	2	第1章	4		各業務責任者	各業務責任者の兼任は可能との理解でよろしいでしょうか。	兼任は可能です。ただし、建設業務責任者と工事監理業務責任者は兼ねることができません。
3	3	第1章	4		業務実施体制	業務実施体制に記載の「SPC又は運営業務担当企業が直接雇用する正社員とする」とはどの責任者を指して記載されているのでしょうか。	運営業務責任者を指しております。
4	6	第2章	3		雨水排水	雨水調整池での雨水処理は原則であり、自然浸透や雨水利用を行う場合はこの限りではないとの理解でよろしいでしょうか。	現地の地質上、自然浸透は適さないと考えております。 雨水の有効利用は可能ですが、貯水タンク等から排水を行う場合は調整池へ繋ぐこととしてください。 なお、調整池については、「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」に基づき設置するものですので、所定の規模の調整池を設置していただきます。
5	6	第2章	2		敷地の状況	敷地の荒造成までは市で行なわれるとのことですが、荒造成の結果を示す計画図もしくは測量図を御提示いただけてよろしいでしょうか。また、施設計画に合わせて荒造成の内容を調整していただくことは可能でしょうか。不可の場合で施設計画に応じて開発申請が生じた場合は事業者が行うという認識でよろしいでしょうか。	粗造成が完了したのち、結果図面を提供します。また、粗造成は令和2年度に本市が実施した基本設計に基づき行いますので、事業者提案の施設計画に応じた造成はできません。 なお、粗造成後に事業者の施設計画により行う造成及び建築については、都市計画法や建築基準法などの関係諸法令で必要とされる手続を経て進めてください。
6	6	第2章	2		敷地の状況	埋蔵文化財が影響し建物配置等が変わる場合の追加調査費及び建設費等の費用も貴市にてご負担いただけたらとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
7	6	第2章	3		周辺インフラ整備状況	貴市が埋設する上下水道の配管について、施工時期及び施工予定期間をご教示ください。	令和5年度から令和7年度を予定しています。
8	8	第3章	2		防災機能について	防災道の駅の選定要件として、「道の駅の設置者である市町村と道路管理者の役割分担等が定まったBCP(業務継続計画)が策定されていること」とありますが、市として決定されている方針と関連情報がありましたら御提示いただきたいです。	本施設は、道路利用者の一時避難場所として想定しており、現段階で指定緊急避難場所として指定する予定はありません。

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業

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	質問の内容	質問への回答
9	8	第3章	3		隣接地の活用方針等について	熊谷青果市場及び関連事業者が隣接地で行う事業については、今回貴市で想定されている道の駅の事業内容と重なることがないのでしょうか？ また、もし重なる場合に民間事業者が被る損害があった場合は、貴市で負担いただけるのでしょうか？	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。なお、事業重複による損害を市が負担する考えはありません。
10	8	第3章	3		隣接地の活用方針等について	「…(中略)隣接地事業者や地区外との連携を想定して…」とありますが、隣接地に関する事業内容等は募集要項等の公表時期には情報を開示いただけるとの理解で問題ないでしょうか。	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。 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。 また、隣接地への事業者誘致の状況に関しては、今後の協議の進捗に応じて情報を提供していきます。
11	8	第3章	3		隣接地の活用方針等について	隣接地については協議中とあり、協議内容によっては本事業計画地と一体開発するメリットも生じるかと思料しますが、対象地拡大の可能性はございますでしょうか。	本事業計画地を、隣接地まで拡大することは想定していません。
12	8	第3章	3		隣接地の活用方針等について	隣接地事業者の協議状況及び、決定時期についてご教示ください。	現時点では青果市場等の誘致に向けた交渉中であり、お答えできるのは市HPに掲載したとおりとなります。今後の協議状況については、その進捗に応じて情報を提供していきます。 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。
13	9	第3章	4	(1)	セルフモニタリングの目的・内容	「サービス対価の減額その他の措置を講じる」とありますが、金額・詳細等ご教示ください。	募集要項等の公表時に示す、事業契約書(案)において示します。
14	9	第3章	4	(2)-イ	セルフモニタリングの要求水準	業務報告書の定期的な提出について、基準・形式等ご教示ください。	業務報告書は任意様式とします。
15	10	第4章	3		設計業務の実施体制	市として担当技術者に求める資格要件は特になく、法令上必要となる一級建築士などを配置すれば問題ないとの理解でよいでしょうか。	御理解のとおりです。

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業  
 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	質問の内容	質問への回答
16	10	第4章	4	(2)	基本設計	「駐車場や調整池などの基盤整備については、原則、令和2年度に本市が実施した(仮称)道の駅「くまがや」基本設計業務委託の内容を採用すること。」とありますが、地域振興施設の配置の変更は、基本設計における基盤整備に影響が生じない範囲に限定されるということでしょうか。	御理解のとおりです。
17	10	第4章	4		事前調査	設計業務の事前調査については、いつから実施可能でしょうか。	現地に立ち入る調査は事業契約締結後としますが、それ以外は適宜実施していただいて結構です。
18	11	第4章	4	(4)	施設配置計画	隣接地事業者の事業内容はまだ未定とのことでしたが、それはいつぐらいに判明するのでしょうか？ 事業内容がわからなければ、どのような連携を行うか、動線の検討に支障が出ます。	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。 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。 また、隣接地への事業者誘致の状況に関しては、今後の協議の進捗に応じて情報を提供していきます。
19	11	第4章	4	(4)	施設配置計画 イ	計画地南東側に広がる水稻・麦の生産空間の生産者から、光害等の生産物の生育に関する影響に対する要望などはありますでしょうか。	現時点で特にありませんが、照明の設置方法や配光を適切に行い、周辺農地に影響を与えないよう配慮してください。
20	12	第4章	4	(7)	建物の外観	提案時に建物の外観について要求水準を満たしているか、確認する方法はありますか。	確認の方法や機会は設けておりません。要求水準を満たすと考える内容で提案ください。提案書の様式等は、募集要項等の公表時に示します。
21	12	第4章	4	(8)	仕上げ計画	提案時に建物の仕上げについて要求水準を満たしているか、確認する方法はありますか。	確認の方法や機会は設けておりません。要求水準を満たすと考える内容で提案ください。提案書の様式等は、募集要項等の公表時に示します。
22	13	第4章	4	(8)	外部仕上げ	窓に網戸を設置すると記載ありますが、網戸の設置は、鳥類等の対策がとれていれば不要という理解でよろしいでしょうか。	鳥類、鼠類、虫の侵入や棲みつきを防止できれば、網戸の設置は必須ではありません。
23	13	第4章	4	(10)	休憩施設	休憩施設に区分される施設の各種検査、所有権は道路管理者によるとの理解でよろしいですか。	休憩施設に区分される施設の設計、建設、工事監理業務は国により行い、所有権も国になります。
24	14	第4章	4	(10)	整備面積	程度とは、どの範囲を示すのでしょうか。上限値下限値をお示しください。	目安として示した数字であるため程度としております。特に上限値下限値を示すことはしませんが、PFI事業者の提案により、施設整備内容の要求水準が達成されるのであれば、各施設面積の変更も可能とします。

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業

要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	質問への回答
25	14	第4章	4	(10)	整備面積	適宜とは、設置は必須だが、規模はPFI事業者に委ねるという意味でしょうか、もしくは設置の有無も含めてののでしょうか	廊下等の整備面積を適宜とした施設について、設置は必要ですが、規模はPFI業者に委ねます。
26	15	第4章	4	(13)	各種交付金・補助金等の申請支援・活用	貴市が想定されている各種補助金等を具体的に教えていただけますでしょうか？	国土交通省が公開している「各省庁の「道の駅」支援メニュー」の中で利用可能なものを検討しています。
27	15	第4章	4	(13)	各種交付金・補助金等の申請支援・活用	本事業にて活用を想定している補助金をご教示ください。	国土交通省が公開している「各省庁の「道の駅」支援メニュー」の中で利用可能なものを検討しています。
28	16	第4章	5	(1)	屋内施設	区分、休憩施設は国が整備するとありますが、維持管理及び修繕も国負担という理解でよろしいでしょうか。	当該施設の設置・管理等について、他の道の駅の事例を踏まえ、本市と国土交通省の間で協定書を締結する予定です。軽微な補修や日常的な清掃などの日常管理やトイレトーパーの補給などの消耗品の調達などは、市の負担を想定しています。
29	16	第4章	5		具体的な仕様	衛生陶器の個数等、具体的な数字が示されているものは必要最低数であり、要求水準を達成することを示した場合、民間事業者の提案によるものとの理解でよろしいですか。	根拠を示していただければ、変更した個数で提案することも可能です。
30	16	第4章	5	(1)	地域振興施設内トイレ	整備計画で算出したとされる子供用トイレの基数は何を基準に算出したものでしょうか。参考とされている算定条件を教えてください。	子供用トイレは、屋内遊び場を設けることを踏まえて設置するものですが、算定基準はありません。
31	16	第4章	5	(1)	飲食施設	整備面積の増も可とすると記載されていますが、上限の目安はございますでしょうか。	特に上限の目安はありませんが、緑地の確保や、施設整備及び運営面なども考慮した面積の設定をお願いします。
32	17	第4章	5	(1)	屋内遊び場	遊具等什器の負担は貴市なのに対して、本施設の修繕費が事業者となっている理由をご教示ください。	要求水準書(案)に示したとおりですので、御理解ください。
33	18	第4章	5	(1)	事務室・更衣室他	施設従業員が利用する施設の什器費用の負担が事業者となっていますが、これも独立採算事業者が利用する什器であるため事業者負担となっているのでしょうか。	施設従業員が利用する施設の什器の負担は、施設従業員が必要とするもののためPFI事業者負担としております。なお、独立採算事業者であるかどうかは関係ありません。
34	19	第4章	5	(2)	地域振興施設駐車場	EV充電スタンドの設備費・設置にかかる費用は市の施設整備費用負担に含まれるのでしょうか。また、台数の想定がございましたらご教示願います。	市の施設整備費用負担に含みます。台数は提案に委ねます。

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業

要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	質問への回答
35	20	第4章	5	(1)	緑地	事業者負担で飲食店等を設置できるとありますが、整備する場合の施設整備費用は貴市負担との理解でよろしいでしょうか。	記述は提案施設の整備を想定しており、施設整備費用はすべて事業者負担となります。
36	20	第4章	5	(2)	調整池	「底面については、確保すべき緑地面積に算入されていることを踏まえて、他の施設において緑地を確保すること。」との記載の趣旨は、底面が緑地面積に算入されている一方で、実際には緑地利用ができないことから、代替を他施設で確保するというのでしょうか。	御理解のとおりです。
37	20	第4章	5	(2)	バス停・待合スペース	乗り入れ計画で時間帯毎の便数と乗降客数をどのように想定しているのかご教示お願い致します。	便数及び乗降客についての想定は行っておりませんが、乗り入れに関しては、市内循環バス(ゆうゆうバス)を想定しています。
38	20	第4章	5	(2)	その他施設	バス停・待合スペースの検討にあたり、車両規格や走行ルート、停車頻度等の情報は募集要項等の公表時に開示いただけるとの理解で問題ないでしょうか。	車両規格や走行ルート、停車頻度等の想定は行っておりませんが、乗り入れに関しては、市内循環バス(ゆうゆうバス)を想定しています。
39	22	第4章	6	(2)	ウ 非常用電源装置設備(ア)	「PFI事業者の提案による一時避難場所とするスペース」とありますが、市による指定緊急避難場所に指定される予定ということでしょうか。その場合、想定規模(避難人数)、施設設備条件がありましたらお示し願います。	本施設は、道路利用者の一時避難場所として想定しており、現段階で指定緊急避難場所として指定する予定はありません。
40	23	第4章	6	(2)	警備設備	現時点で想定している監視範囲、監視対象があればご教示ください。	想定している監視範囲及び監視対象はありません。維持管理・運営を行っていく上で、適切な位置に設置をお願いします。
41	23	第4章	6	(2)	熊谷市情報セキュリティ対策基準	熊谷市情報セキュリティ基準とは具体的などのような内容が教えてください。Wi-Fi設備等計画に必要な情報と考えます。	情報セキュリティ対策基準はセキュリティ上の理由により非公開です。なお、Wi-Fi等無線LAN設備については事業者の負担により整備やサービス提供を行うよう要求水準書(案)を改訂しますので、デジタル推進課への協議は不要です。
42	23	第4章	6	(2)	コンセント設備	(ウ) 外構部には維持管理上必要な電源を確保するとあります。設置個所、設置数量はPFI事業者にて判断してよろしいでしょうか。	御提案に委ねます。
43	25	第4章	7	(4)	電気設備(外灯)	ア適宜外灯を設置するとありますが、設置場所・設置数はPFI事業者の判断でよろしいでしょうか。	駐車場部分については、駐車場法施行令第13条に規定する照度を満たすよう設置していただきますが、これ以外は御提案に委ねます。

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業

要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	質問への回答
44	25	第4章	7	(4)	電気設備 (外灯)	適切な照度を確保するとありますが、適切な照度について具体的な数値基準はありませんが、PFI事業者の判断でよろしいでしょうか。	駐車場部分については、駐車場法施行令第13条の基準に基づき行っていただきますが、これ以外は御提案に委ねます。
45	26	第4章	9	(2)	その他の 留意事項	貴市への定期的な状況報告について、基準・形式等ご教示ください。	報告に使用する書式は任意様式とします。
46	27	第5章	3		建設・工事 監理業務の 実施体制	1級建築士などの必要な資格とありますが、1級建築士以外の資格についてご教示ください。	電気工事士など、法令等により資格を必要とする施工等については、有資格者を選任し配置してください。
47	28	第5章	5	(1)-イ	施工中の 要求水準	「追加資料の提出」とありますが、資料の種類についてご教示ください。	現段階で具体的に想定しているものではありませんが、必要に応じて提出を求められることがあります。
48	35	第7章	4	(1)	維持管理 業務の区 分	本施設の屋根・屋上防水の全面更新等については建築物保守管理業務の対象であり、修繕に関しては、大規模修繕に該当するという理解でよろしいでしょうか	屋根・屋上防水の全面更新のほか、大規模修繕にあたらぬ修繕なども建物等保守管理業務の対象となります。
49	43	第8章	4	(2)	運営パ ターン	納付金の支払について、※3では示された範囲内での提案に対して、※2は事業者の提案とししか書かれておりません。評価を実施する際は、施設ごとの納付額を評価の基準とするのでしょうか。それとも合計の納付額に対して評価を行うのでしょうか。	募集要項公表時に審査基準を公表します。
50	45	第8章	4	(3)	施設利用 料金	※1に記載の上記表とはどの表を指しているのでしょうか。	P45の表を示します。
51	46	第8章	4	(4)	貸付料	農水産物等直売所・加工品販売所、飲食施設、農産物加工・流通施設においては土地の貸付料(固定費)は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
52	46	第8章	4	(4)	販売手数料 及び納 付金	現在赤字となっている道の駅も多いと聞いております。今回のこの販売手数料及び納付金は、そのような点も考慮して十分民間事業者が黒字になるという前提で設定されているのでしょうか?	事業者へのヒアリングをもとに収支の予測を立てており、販売手数料及び納付金の提案をいただく施設は、収益がある程度想定される施設です。 なお、収益が見込まれない施設に関しては、市からのサービス対価と利用料金収入により運営を行うことを想定しております。
53	46	第8章	4	(4)	販売手数料 及び納 付金	販売手数料及び納付金については、国が2025年までに40%の普及率を目指すキャッシュレス決済による手数料についても想定されたうえで設定されているのでしょうか?	キャッシュレス決済による手数料は考慮していません。
54	46	第8章	4	(4)	販売手数料 及び納 付金	納付金を支払うのは、本施設において運営を行う事業者が貴市に直接支払う。という理解でよろしいでしょうか。	PFI事業者が取りまとめを行い、市は、PFI事業者から納付金を受領します。

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業

要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	質問への回答
55	46	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	納付金について、「総売上」とは品目区分ごとの売上という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
56	46	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	納付金、変動部分について、例えば事業者の収入の合計が5億円として、品目区分aの売上が2億2千万円の場合、最低額の納付金はいくらになるのでしょうか。事例を交えて計算方法をご教示ください。	品目区分a～eを1つのまとまりとし、この総売上を基に計算を行います。 例：総売上が5億円であり、a区分が2.2億円、b区分が2.8億円の売上であった場合 a区分 2億円以下(固定)：2億円×2.2億円/5億円×2.0%=176万円 2億円超3億円以下：1億円×2.2億円/5億円×1.5%=66万円 3億円超4億円以下：1億円×2.2億円/5億円×1.0%=44万円 4億円超5億円以下：1億円×2.2億円/5億円×0.5%=22万円 a区分合計：308万円 b区分 2億円以下(固定)：2億円×2.8億円/5億円×3.0%=336万円 2億円超3億円以下：1億円×2.8億円/5億円×2.5%=140万円 3億円超4億円以下：1億円×2.8億円/5億円×2.0%=112万円 4億円超5億円以下：1億円×2.8億円/5億円×1.5%=84万円 b区分合計：672万円 合計980万円
57	46	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	納付金、変動部分について、売上の〇%以上。とあることから、記載の%を下限值として事業者により%を提案することができるという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
58	46	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	f.gの飲食メニューについて、これは、飲食施設での売上に対して適応する納付金の項目という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
59	47	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	提案施設の納付金については、1%以上であれば事業者の提案で良い。という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
60	47	第8章	4	(4)	販売手数料及び納付金	提案施設の貸付料を支払うのは、当該土地を利用する事業者が支払う。という理解でよろしいでしょうか。	借地契約はPFI事業者と市との契約となるため、市は、PFI事業者から貸付料を受領します。
61	47	第8章	4	(5)	サービス対価	当該施設での収入とは、43頁(2)運営パターンに記載の利用料金収入という理解でよろしいでしょうか。	各施設のスキームに応じ、「サービス対価」、「利用料金収入」がPFI事業者の収入となります。

(仮称) 道の駅「くまがや」整備事業  
 要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	質問への回答
62	47	第8章	4	(5)	サービス対価	貴市よりサービス対価としていただく対価の考え方は、「運営パターンcase B・C」全施設の維持管理・運営費の合計(100%) = 利用料金収入の合計(10%) + サービス対価(90%)。という理解でよろしいでしょうか。	維持管理・運営に関するサービス対価の対象施設は「運営パターン Case B、Case D」の施設となりますが、対価の考え方は御理解のとおりです。
63	47	第8章	4	(5)	サービス対価	No.62の質問の場合、屋内遊び場施設の人件費及び修繕費はサービス対価より除くと記載ありますが、貴市としてどの収益から人件費・修繕費を賄うことを想定されているのでしょうか。	屋内遊び場を管理するために常駐する人員の配置は予定していませんが、提案により人を配置し人件費が必要となる場合は利用料金から賄ってもらうことを想定しています。 また、屋内遊び場はその誘客効果により飲食施設等の売上向上に寄与する施設でもあるため、修繕費に関しても施設全体の収益から賄っていただきたいと考えています。
64	47	第8章	4	(6)	許可事業による使用料	熊谷市行政財産の使用料に関する条例の詳細をご教示ください。	「熊谷市行政財産の使用料に関する条例」をご参照ください。 原則として土地の使用料については、近傍類似の土地の固定資産課税台帳登録価格の1平方メートル単価に1,000分の3.5及びその使用面積を乗じて得た額となります。
65	51	第8章	5	(2)	ウ(ア)災害協力	「PFI事業者の提案による一時避難場所とするスペース」とありますが、市による指定緊急避難場所に指定される予定ということでしょうか。 その場合、想定規模(避難人数)、施設設備条件がありましたらお示し願います。	本施設は、道路利用者の一時避難場所として想定しており、現段階で指定緊急避難場所として指定する予定はありません。
66	55	第8章	5	(8)	ア農産物直売	弊社は企業ですが、農家と同立場で花・野菜タネの販売希望です。今後、どの様に進めたら良いか、ご指導、よろしくお願ひ致します。(什器は用意いたします。)	事業への参加に関心を示す事業者に相談ください。(令和4年12月2日に開催した事業者説明会に参加した企業のうち、情報を提供することに同意いただいた事業者の連絡先を、東部地域開発推進室で提供することが可能です。)
67	58	第8章	5	(10)	提案施設運営業務	郷土資料館などの文化施設とありますが、提案の場合、市から展示物等の提供の協力をいただけるものと考えてよろしいでしょうか。御提供いただける展示物等の具体例がございましたらご教示願います。	展示物については、本市からの提供を考えています。 詳細については、本市社会教育課及び江南文化財センターなどと別途調整が必要となります。
68	59	第9章	3		事業終了時の明渡し条件	PFI事業者が事業継続しない場合、自由提案施設の取扱いについては事業終了日の2年前から行う協議の項目として認識してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。