

道の駅あつみ移転整備事業
実施方針等に関する個別対話への回答

令和4年12月

山形県鶴岡市

道の駅あつみ移転整備事業 実施方針(案)等に関する個別対話結果

令和4年12月27日

No.	議題	資料名	該当箇所 (頁・項目)	民間事業者からの確認内容	回答
1	設計・建設企業における整備方針④との整合性について	事業実施方針(案)	1P「2)整備方針」④	方針④地元企業や・・・地域活性化に寄与する・・・と設計・建設企業の地域活性化に繋がる地元指向の事業参加等の整合性を確認したい。	整備方針④は、入札参加者に地元企業が参加することも含めた地域活性化を意図しています。
2	既存道の駅「あつみ」の今後の動向	実施方針	2頁1-(2)-3)-②	既存道の駅「温海」しゃりんの今後の活用とどうなるか。	既存道の駅あつみ「しゃりん」の今後の活用は未定ですが、土地・建物を現在と同様の用途で利用する予定はございません。
3	事業方式について	実施方針(案)	P3.(7)事業方式	PFI法第14条1項に準じ～とございますが、SPC組成は参加条件となりますでしょうか。	参加条件となります。維持管理業務及び運営業務を実施するSPCの設立が必要となります。
4	施設使用料	実施方針(案)	7(13)	使用する施設面積に応じた金額の具体的算出方法	入札公告時に入札説明書等にて明示いたします。
5	自主運営事業と付帯事業の違いについて	実施方針(案)	P8.(15)1)⑤	自主運営事業と付帯事業の違いは何でしょうか。また、独立採算事業とし、貴市へ地代のお支払い及び年間売上額の一部を使用料としてお支払いすることが条件との見解でよろしいでしょうか。	前段: 本事業における付帯事業は、付帯施設を整備・運営する「付帯施設整備運営事業」と、施設整備の伴わず、本施設を活用した民間収益事業を実施する「自主運営事業」と定義しています。 後段: 「付帯施設整備運営事業」を実施する場合は、建設に必要な土地の土地使用料を市に支払い、「自主運営事業」を実施する場合は、当該自主運営事業の年間売上額の一部を使用料として市に支払うこととしています。なお、各使用料の具体的な算定方法は入札公告時に公表予定の入札説明書等をご参照ください。
6	付帯事業について	実施方針(案)	P8(15)	付帯施設については、15年間の事業期間終了後は解体して原状回復となりますでしょうか。また、事業期間終了後の継続は提案時に考慮する必要はないか。協議により継続の可能性はあるか。	前段: お見込みのとおりです。 中段: 提案時は事業期間内(15年間)で提案してください。 後段: 事業期間終了後の付帯施設整備運営事業は、原則、事業期間内での実施となりますが、当該事業の継続を希望する場合、本市と事業者との協議は可能とすることを想定しています。
7	地域還元について	実施方針(案)	P9.(16)	地域への還元の中で地域への再投資、本施設への再投資と有りますが具体的にどういったことを指しているのでしょうか。	本道の駅の賑わい創出だけでなく、地元人材の雇用や地場製品の活用、地元との協働イベントの実施等、地域経済へも波及する仕組みづくりといった幅広い視点での取組みとともに、本事業にて得られた収益の一部を施設の魅力向上に活用いただけることを期待しています。

道の駅あつみ移転整備事業 実施方針(案)等に関する個別対話結果

令和4年12月27日

No.	議題	資料名	該当箇所 (頁・項目)	民間事業者からの確認内容	回答
8	基本協定について	実施方針	P10 (18)1)	基本協定はあくまでも落札者グループ(SPCを含まない)と締結することでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。SPCは基本契約締結までに設立することを求めており、基本協定は設計企業、建設企業工事監理企業、維持管理企業、運営企業、並びに付帯事業を実施する場合にあつては付帯事業実施企業で構成される落札者グループと締結することとなります。
9	基本契約について	実施方針	P10 (18)2)	基本契約は事業者(落札者グループとSPC・特別目的会社)と締結することでよろしいでしょうか。	基本契約は、共同企業体及びSPCで構成される事業者と締結することとなります。実施方針を修正します。
10	設計建設請負契約について	実施方針	P10 (18)3)	・設計建設の請負契約は設計業務、建設業務、工事監理業務を行う建設共同企業体と締結することでよろしいでしょうか。又、代表企業(代表者)を選任するのか。するとすれば設計側、建設側のどちらが妥当と考えているのでしょうか。 ・契約の対象範囲としては本公共施設(国施設・本施設)と考えてよろしいでしょうか。	1点目 前段: お見込みのとおりです。 中段: 共同企業体の代表者を選任してください。 後段: 事業者の判断に委ねます。 2点目 設計建設請負契約の対象範囲は、本公共施設(国施設、本施設)及び提案施設を提案する場合にあつては提案施設となります。
11	事業者の選定方法について	実施方針	P12 2.2-1	事業者の選定及び決定方法は総合評価落札方式で行うことでよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	事業者選定方法について	実施方針 (案)	P15.13)	入札及び提案に係る書類の受付について、提案書に対するプレゼンテーションはございますでしょうか。	提案書の内容について、プレゼンテーションを含むヒアリングの実施を予定しています。
13	SPCの出資に関して	実施方針	15～16頁 2-3	出資割合や要否などの条件に変更はないか	現時点では変更の予定はありません。
14	入札参加者の参加資格要件について	実施方針	P16 (1)	入札参加者の参加資格要件の中でSPCへの出資の要否は表の通りと考えてよろしいですか。又、出資は任意となっていますがよろしいでしょうか。	前段: お見込みのとおりです。 後段: 運営企業のSPCへの出資は必須であり、それ以外の企業のSPCへの出資は任意となります。
15	事業参加資格要件	事業実施方針(案)	17P「1)設計業務を行う者」C.	公共施設の範囲とJVによる実績の可否について確認したい。	前段: 公共施設は国及び地方公共団体が運営・管理する施設となります。 後段: 設計業務を行う者のJVによる実績について、設計共同企業体の場合、その企業体の代表企業であれば、実績として認めます。

道の駅あつみ移転整備事業 実施方針(案)等に関する個別対話結果

令和4年12月27日

No.	議題	資料名	該当箇所 (頁・項目)	民間事業者からの確認内容	回答
16	業務実施企業の参加資格要件について	実施方針	P17 (2)	<p>・業務実施企業の参加資格要件で、 1)設計業務を行う者、2)建設業務を行う者、3)工事監理業務を行う者は本市競争入札参加者名簿に登録されていることとありますが、格付、市内本店・営業所、技術者は要件としないのでしょうか。 ・複数の企業で実施する場合の構成員数の制限は求めないのでしょうか。</p>	<p>前段: 格付、市内本店・営業所、技術者は要件としません。 後段: 構成員数の制限は求めません。</p>
17	代表企業の参加資格要件について	実施方針 (案)	P17.(2)	<p>代表企業は「設計・建設・工事監理・維持管理・運営・付帯事業実施企業」のいずれの業務も行わない企業でもよろしいでしょうか。 また、その場合の資格要件等はございますでしょうか。</p>	<p>前段: 設計・建設・工事監理・維持管理・運営・付帯事業実施企業のいずれの業務も行わない企業が代表企業となることは可能です。その場合、入札参加グループ中最大の出資割合を負担するとともに、統括管理業務等の何かしら本事業の業務に関わる必要があります。 後段: その場合の資格要件はありませんが、実施方針(案)2. 2-3(3)に記載の入札参加者の制限に該当しないことが必要です。</p>
18	付帯施設整備運営事業について	実施方針 (案)	P20.表 付帯施設に係るスケジュール(予定)	<p>付帯施設整備運営事業における地代は、建設工事着手前(公正証書締結日)から発生するののか。</p>	<p>入札公告時に公表予定の入札説明書等において示します。</p>
19	リスク分担について	実施方針	P29 資料1	<p>リスク分担表の物価変動で運用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加は事業者の負担となっておりますが、長期間での事業であり、労務及び資材高騰が予想されますので、スライド条項の適用をお願いしたいと思います。</p>	<p>入札公告時に公表予定の入札説明書等において示します。</p>
20	貴市で行う造成工事について	実施方針 (案)	P32.下段地図	<p>予定地の現状GL(敷地の高さ)は隣接道路に比べ平均1M程度下がっているようですが、造成工事にて盛土の計画はございますでしょうか。</p>	<p>市にて実施する粗造成にて盛土を行う予定ですが、詳細については、入札公告時に公表予定の要求水準書添付資料7「粗造成図書」をご参照ください。</p>
21	本事業の契約対象について	実施方針	P33 資料3	<p>農協(JA)、漁協等にヒアリングを実施している様ですが、事業への参画意志はどんな感じだったのでしょうか。参画するとすれば、資料3 本事業の契約対象表の中で運営企業の位置付けとなるのでしょうか。</p>	<p>前段: 市HPにて「令和3年度温海地域における道の駅移転整備に係る基盤整備検討調査業務 報告書」が公表されており、当該報告書のP.2-22をご参照ください。 後段: 入札参加者の判断に委ねられますが、農協(JA)、漁協等を運営企業として位置付けることは必須としておりません。</p>

道の駅あつみ移転整備事業 実施方針(案)等に関する個別対話結果

令和4年12月27日

No.	議題	資料名	該当箇所 (頁・項目)	民間事業者からの確認内容	回答
22	本事業の契約対象について	実施方針	P33 資料3	今回の事業(事業者)を全体的にコーディネートするコンサル会社の必要性はどの様に考えているのでしょうか。もし必要と考えているのであれば、資料3 本事業の契約対象表のどの位置付けとなるのでしょうか。	事業全体をコーディネート(統括)する企業を事業者に含めるか否かは入札参加者の判断に委ねられます。
23	想定する機能	実施方針		サービスエリアではないため、アピールポイントがないと集客が難しい。市側で検討したアイデア等はあるか。	市HPにて「令和3年度温海地域における道の駅移転整備に係る基盤整備検討調査業務 報告書」が公表されており、当該調査にて、既存道の駅の来訪者や関係団体等へ調査を実施しているため、参考としてご参照ください(P.2-14)。
24	コンソーシアムについて	実施方針(案)		入札時にコンソーシアムの代表企業を定める必要はありますでしょうか。	入札参加グループの代表者を定める必要があります。実施方針(案) P.16⑥に記載のとおり、代表企業が最大出資者であるとともに、入札参加グループの代表者として入札手続きが必要となります。
25	修繕業務について	実施方針(案)		修繕等が必要になった際はSPCにて対応することとなりますでしょうか。	お見込みのとおりです。経常修繕については、サービス対価の中でSPCにて修繕を行い、大規模修繕については本事業の対象外としています。なお、要求水準書では、出来るだけ大規模修繕を要しない提案を求めています。
26	現時点で当社が想定する提案施設の概要	要求水準書(素案)	7P「4.提案施設について」79P「第6章 提案施設」	提案施設として、保養施設、防災インフラ等を活用したアクティビティ施設等を想定しているが、これら想定する提案施設の概要が実施方針に沿っているか。特定事業の選定に向けての参考情報になり得るか。	前段:「提案施設」は、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設であり、本施設において予定価格の範囲内で事業者の提案により整備及び維持管理・運営を行う施設と定義しております。ご提案の施設は、実施方針(案)1. 1-1(15)に記載の「付帯事業」に該当します。 後段: 本事業はPFI法に準じたDBO方式により実施するもので、特定事業の選定は、PFI法に定められた手続きとなります。
27	粗造成計画について	要求水準書(素案)	16P「第6節 諸条件」	粗造成について、8.5mの高さを確保されるのか。また、重機等が乗り入れられる耐力を持った造成を行っているか。	前段: 洪水浸水ハザードの8.3m+0.2mで8.5mの造成を市にて実施予定です。詳細は入札公告時に公表予定の要求水準書添付資料7「粗造成図書」に示します。 後段: 粗造成の設計段階で地質調査を行い、十分な耐力を確保します。

道の駅あつみ移転整備事業 実施方針(案)等に関する個別対話結果

令和4年12月27日

No.	議題	資料名	該当箇所 (頁・項目)	民間事業者からの確認内容	回答
28	業務対象範囲	要求水準書	47頁3-1	業務の対象範囲の i) 建設業務と ii) に大別されているが、土木工事、電気工事、配管工事、内装工事、設備工事等の一式はすべて建設工事に含まれ「サービスの対価」となると解してよろしいか。	お見込みのとおりです。
29	什器・備品調達設置	要求水準書	51頁4-(2)- iii)	資料8で示す市が負担する什器・備品等の範囲はどの程度を想定しているか。	本公共施設の各施設を十分に機能させる範囲での什器・備品等の調達設置を想定していますが、具体的な内容については入札公告時に公表予定の「資料8 什器・備品等リスト(参考資料)」をご参照ください。独立採算事業に係る什器・備品等は事業者負担となります。
30	水産物の加工即売の義務	要望水準書	76頁 第3節 3-(1) - v	加工即売が常時必須項目なのか	販売は常時必須としますが、加工風景が見えるような設え等は事業者の提案に委ねるものとします。 また、鮮魚コーナーを委託する場合であっても、市内や県内の事業者に限定するものではありませんが、地魚を多く取り扱っていただき、港町鼠ヶ関をPRしてもらいたいと考えています。