

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
1	質問	実施方針	1	-	第1章	1	(4)	事業背景	本事業については、「白石中央スマートインターチェンジ」の開設が前提の事業と理解していますが、同インターチェンジの供用が大幅に遅れるなど事業に大きな影響を及ぼすような事業環境に想定外の状況が生じた場合には、要求水準・事業条件にかかわらず事業継続のための市の協力をいただけるという理解でよろしいでしょうか。	ご提示のような想定外の状況が生じた場合、本市において事業継続について検討し、事業継続が妥当と判断する場合は、事業継続に向け事業者へ協力します。一方で事業の中止・延期が妥当と判断する場合は、以後の対応について事業者と協議させていただき予定です。
2	質問	実施方針	4	-	第1章	1	(8)	事業方式	自主提案事業で必須施設以外の施設を含めて事業提案した場合、当該施設の所有権の譲渡方法・時期はどのように考えれば良いかご教示下さい。	募集要項等の公表時に示します。
3	質問	実施方針	4	-	第1章	1	(9)	事業スケジュール	国交省の事業スケジュール(入札時期等)をご教示ください。	国整備分も一体で市がPFI事業者へ一括発注するため、本事業の事業スケジュールのとおりです。
4	質問	実施方針	4	-	第1章	1	(9)	事業スケジュール	開業準備期間を令和8年4月から令和9年3月と長く設定されていますが、開業準備期間のサービス対価は施設整備費(一部出来高、割賦払い等)で支払われるのでしょうか、維持管理費のように定期的(四半期等)で払われるのでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
5	質問	実施方針	4	-	第1章	1	(10)	PFI事業者の収入等	建設業務のうち、地域振興施設の内装工事はPFI事業者の負担とありますが、内装工事の定義を詳細にご教示ください。	市の負担は地域振興施設の建設業務のうち躯体のみであり、躯体以外はすべて事業者負担となります。負担が不明瞭であるため、実施方針を修正及び要求水準書に反映いたします。
6	質問	実施方針	4	-	第1章	1	(10)	PFI事業者の収入等	事業契約書に定める額を、定期的にPFI事業者に支払うとありますが、令和5年12月に公表される募集要項の事業契約書(案)に各支払い年度の上限額等をお示し頂けると理解でよろしいでしょうか。	本事業の上限額は、募集要項に示します。また、事業契約書にて、事業者の提案額を定める予定としています。
7	質問	実施方針	4	-	第1章	1	(10)	サービス対価	「・・・出来高によりPFI事業者に支払う」の出来高に関して、サービス対価の支払い頻度について、現在想定されている頻度をご教授ください。	建設費は、年度末の出来高に応じて支払うことを原則として、一般の建設事業と同等に年度毎に前払・中間前払を可能とする予定です。詳細は募集要項等の公表時に示します。
8	質問	実施方針	4	-	第1章	1	(10)	サービス対価	「・・・定期的にPFI事業者に支払う」の定期的に関して、サービス対価の支払い頻度について、現在想定されている頻度をご教授ください。	募集要項等の公表時に示します。
9	質問	実施方針	4	-	第1章	1	(10)	一時金	「また、施設整備に係る費用の一部(・・・)については、施設整備一時金として」とあるが、一部とは具体的に何%であるか、また一時金の支払い時期についてご教授ください。	国県補助金及び地方債の対象となる費用等については、募集要項等の公表時に示します。
10	質問	実施方針	5	-	第1章	1	(10)	①設計業務、建設業務及び工事監理業務	補助金・地方債での支払いに触れていますが、全体予算に対する比率、金額などの公表を早めをお願いしたい。理由としては、割賦金となる額の想定を行いたい。現在建築費の高騰と同様に金利マーケットは大きく上昇しており金融費用の負担も大きくなっているため事業計画を左右する項目となっている。	建設費は、年度末の出来高に応じて支払うことを原則として、一般の建設事業と同等に年度毎に前払・中間前払を可能とする予定です。国県補助金及び地方債の対象となる費用等については、募集要項等の公表時に示します。
11	質問	要求水準書	-	-	-	-	-	上記の関連の要望・確認として	要望・確認として、シニアローン金利は1年で実利で1%程度は上昇しており今後も上昇が見込まれますが、①金利上昇を見込んだ予算立てとなっていますでしょうか？②シニアローンの確定は、一般的なローン実行時という認識でよろしいでしょうか？	建設費は、年度末の出来高に応じて支払うスキームを想定しているため、事業者の金機関からの借入れは想定していません。
12	質問	実施方針	5	-	第1章	1	(10)	PFI事業者の収入等	「国庫補助金及び地方債の対象となる費用」とありますが、対象となる具体的な範囲をご教示ください。	No.9の回答を御覧ください。
13	質問	実施方針	5	-	第1章	1	(10)	PFI事業者の収入等	施設整備の一時金の額について募集要項時に公表頂けるのでしょうか。	No.9の回答を御覧ください。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
14	質問	その他		-				維持管理費について	物品販売施設及び飲食施設の維持管理費は事業での収入をで得た資金を活用して実施する必要があるとの理解で間違いありませんか。	御理解のとおりです。
15	質問	その他		-				水光熱費について	物品販売施設及び飲食施設の光熱水費は事業での収入をで得た資金を活用して実施する必要があるとの理解で間違いありませんか。	御理解のとおりです。
16	質問	実施方針	6	-	第2章	2		選定の手順及びスケジュール	対話とは、どのような内容でしょうか？	一次審査通過者のうち、希望する参加者を対象に、本市の意図等を御理解いただくために、個別に実施する予定です。
17	質問	実施方針	6	-	第2章	2		選定の手順及びスケジュール	対話結果の公表とは何を公表するのでしょうか？	対話の実施により、募集要項等の追加や修正など、すべての応募者に周知すべき事項が生じた場合、その内容について公表するものです。
18	質問	実施方針	6	-	第2章	2		選定の手順及びスケジュール	提案書受付の後、提案内容についてのプレゼン機会はありますでしょうか？(12pに記述ありますが)	令和6年6月の実施を予定しています。
19	質問	実施方針	6	-	第2章	2		選定の手順及びスケジュール	募集要項の公表が令和5年12月、提案書受付締切が令和6年4月とのことですが、それぞれ上旬/中旬/下旬のいつごろを予定していますか。	募集要項の公表は令和5年12月下旬を予定しています。その他のスケジュールは募集要項に示します。
20	質問	実施方針	6	-	第2章	3	(1)	SPCの設立	SPCの住所を本施設とすることは可能との理解でよろしいでしょうか。	SPCの住所を本施設とすることは想定していません。
21	質問	実施方針	6	-	第2章	3	(1)	応募グループの構成など	設計、建設、工事監理、維持管理、運営の中で、構成員にならない企業があつて良いとの理解で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
22	質問	実施方針	6	-	第2章	3	(1)	SPCの設立	「協力企業」の定義は、SPCへの出資は行わずにSPCから直接業務を受注する企業である。という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
23	質問	実施方針	6	-	第2章	3	(1)	SPCの設立	代表企業となる構成員は本事業に深く関与する必要があることから、(3)各業務に当たる者の資格要件のいずれかを満たした企業でなければならない。という理解でよろしいでしょうか。	(3)各業務に当たる者の資格要件は満たさなくとも、1)SPCの設立要件に記載の代表企業の要件を満たせば代表企業となることが可能です。なお、代表企業の要件について、本事業の仮契約時に、本市の競争入札参加資格者名簿(「建設工事」、「測量・設計・コンサルタント」、「物品の販売・製造、役務の提供」のいずれか)に登録されていることを実施方針にて追加いたしました。
24	質問	実施方針	7	-	第2章	3	(1)	SPCの設立	各期間において代表企業の変更した場合、代表企業となる企業がSPCに対する最大出資者になる必要があ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。
25	質問	実施方針	7	-	第2章	3	(1), (1)	SPCの設立	[代表企業]の満たすべき要件につき、記載の2点以外に何かありますでしょうか？	本事業の仮契約時に、本市の競争入札参加資格者名簿(「建設工事」、「測量・設計・コンサルタント」、「物品の販売・製造、役務の提供」のいずれか)に登録されていることが必要です。代表企業の要件にて、文言を追加します。
26	質問	実施方針	7	-	第2章	3	(3)	各業務に当たる者の資格要件	応募グループ代表企業は、仮契約時に「資格者名簿」に登録の必要があるのでしょうか？	No.25の回答をご覧ください。
27	質問	実施方針	7	-	第2章	3	(3)	各業務に当たる者の資格要件	応募グループ代表企業は、仮契約時に「資格者名簿」に登録の必要がある場合、その登録条件はあるのでしょうか？	No.25の回答を御覧ください。資格者名簿登録の方法等詳細につきましては本市ホームページの、「入札・契約情報」をご覧ください。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
28	質問	実施方針	8	-	第2章	3	(3)	各業務に当たるものの資格要件	各業務を行うものの要件のほか、代表企業も同様の要件を設定されていますが、各構成又は協力企業が要件を満たせば問題無いと思いが如何でしょうか。特に実績要件については代表企業ではなく、構成又は協力企業があるべきかと思いがいます。	各業務に示す代表企業とは、その項目の業務を複数で行う場合に代表となる企業を示し、応募グループを代表する企業を示すものではありません。例えば、建築に関する設計業務を、A社、B社、C社が主としてあたる場合は、代表となるA社は、i、ii、iiiのすべての要件を満たす必要がありますが、B社とC社はi、iiの要件を満たせば足りる。なお、代表企業の定義が不明瞭であったことから、文言の修正をいたします。
29	質問	実施方針	9	-	第2章	3	(3)	各業務に当たるものの資格要件	設計・建設・工事監理共通で、造園の実績の公園とは公共の公園のみに限らず、PARK PFI整備事業など民間整備による公園施設も含まれると考えて宜しいですか。	全ての資格要件共通で、公共事業に限らず民間の実績でも構いません。
30	質問	実施方針	10	-	第2章	3	(3)	工事監理を行う者	(イ)土木と(ウ)造園の工事監理者が監理する対象施設をどのように区分することを想定しているか。区分せずにいずれかの資格者が両方を兼任することの方が合理的ではないか。	(イ)土木は道の駅の外構、(ウ)造園は防災公園を想定しています。各項目の要件を満たせば同一の方が両方を兼任いただいても構いません。
31	質問	実施方針	10	-	第2章	3	(3)	各業務に当たるものの資格要件	造園について、造園施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有するものとございます。具体的な資格を例示願います。	建設業法施行規則 第7条の三 二 に示す表のうち「造園工事業」に該当する者を想定しています。
32	質問	実施方針	11	-	第2章	3	(3)	維持管理業務を行う者	維持管理企業が修繕に関わる場合には工事関係の入札参加者資格は不要との理解でよろしいでしょうか。	工事にかかる入札参加資格は必要ありませんが、修繕工事を行うには建設業法などの関係法令に沿った施工が必要になります。
33	質問	実施方針	11	-	第2章	3	(3)	運営業務を行う者	応募者の資格要件に「飲食・物販施設の管理・運営業務の実績を有するもの」とあるが、飲食・物販のテナントに関する管理運営、リーシングなどのマネジメント業務も実績との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
34	質問	実施方針	11	-	第2章	3	(3)	⑤運営業務を行う者	その他商業施設等とありますが、商業施設であれば規模は問わな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。
35	質問	実施方針	11	-	第2章	3	(3)	⑤運営業務を行う者	その他商業施設等とありますが、商業施設の運営業務の実績とはどのような実績を想定されていますでしょうか。	運営業務の実績は、本事業の運営業務で対象とする業務内容が対象となります。
36	質問	実施方針	11	-	第2章	3	(3)	⑤運営業務を行う者	競争入札参加資格に「物品の販売・製造」「役務の提供」とありますが、どちらにも登録が必要という理解でよろしいでしょうか。	本市の競争入札参加資格者名簿において「物品の販売・製造、役務の提供」は1つの区分になっています。
37	質問	実施方針	11	-	第2章	3	(3)	⑤運営業務を行う者	「複数の者で行う場合、すべての者で以下のすべての要件を満たすこと」とありますが、それぞれの事業者が、i、iiの要件を1つずつ満たしている場合に要件を満たすと解釈してよろしいでしょうか。	それぞれの事業者が、iとiiの両方の要件を満たす必要があります。
38	質問	実施方針	11	-	第2章	3	(3)	⑤運営業務を行う者	「複数の者で行う場合、すべての者で以下のすべての要件を満たすこと」とありますが、i・iiの要件を満たす事業者が参加していれば、i・iiとも要件を満たさない事業者と一緒に参加しても大丈夫でしょうか。	構成員又は協力企業のうち、運営業務に主としてあたるもの(SPC からこれらの業務を受託する者を含む。)は、iとiiの両方の要件を満たす必要があります。
39	質問	実施方針	12	-	第2章	4	(2)	②審査の手順及び方法	プレゼン審査実施の際は、動画の使用は可能でしょうか。	動画の使用を可能とします。
40	質問	実施方針	12	-	第2章	5		優先交渉権者を決定しない場合	応募者が1社の場合においても、優先交渉権者を決定する基準をクリアすれば事業者を選定され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。
41	質問	実施方針	12	-	第2章	5		優先交渉権者を決定しない場合	令和5年12月募集要項等の公表時に、事業提案書審査評価についての下限値の公開は予定されていますか。	募集要項等の公表時に、下限値を示します。
42	質問	実施方針	12	-	第2章	4	(2)	②第2次審査●事業計画	参照すべき、市の「(確定)概算事業費」は、いつ、どのように公表されるのでしょうか。	募集要項に、提案価格の上限を示します。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
43	質問	実施方針	14	-	第3章	2		予測されるリスクと責任分担	別紙1.リスク分担表(案)の全般「建設期間中」の物価リスクに関する項目はございますが、「契約後～着工前」における物価リスクの役割分担はどのようになるかご教示ください。	募集要項等の公表時に示します。
44	質問	実施方針	14	-	第3章	2		予測されるリスクと責任分担	別紙1.リスク分担表(案)の施設整備業務「工事費増加リスク」(事業者の理由による工事費の増加)につきましては、物価リスク以外に起因するものでしょうか。また具体的な理由項目がございましたらご教示願います。	物価リスクは、全般の項目の物価リスクの対象となります。工事費増加リスクの詳細は、募集要項等の公表時に示します。
45	質問	実施方針	14	-	第3章	3			「代表企業又は出資者による保証を求める予定」とありますが、保証の内容はどのようなものになるかご教示ください。	募集要項等の公表時に示します。
46	質問	実施方針	15	-	第4章	2		敷地に関する各種法規制等	・PFI事業者へは造成済みの状態にて敷地を引き渡すと記載がありますが、土壌汚染等に関する調査は実施されていますでしょうか、仮に未調査の場合、事業契約締結後に土壌汚染等が発覚した場合の費用負担及び金額算出に関してどのようにお考えでしょうか。	土壌汚染対策法第4条第1項に基づき宮城県仙南保健所に届出を行い、調査が必要との指導は受けておりません。仮に土壌汚染が発覚した場合はリスク分担表の不可抗力リスクにより行います。
47	質問	実施方針	15	-	第4章	2		敷地に関する法規制等	「造成済みの状態にて敷地を引き渡す」とありますが、調整池については、引渡後の整備はないものと考えてよろしいでしょうか。	調整池の整備は市が実施します。調整池が必須施設として記載されていることから、実施方針について修正、要求水準書にて反映いたします。
48	質問	実施方針	15	-	第4章	4	(2)(3)	提案施設(自主提案事業)	提案施設に必須施設の設備・機能の全部または一部が横断的に含まれる場合に切分けや共有などについて協議は可能であるか？	可能です。提案施設に関する協議は随時受け付けます。
49	質問	実施方針	16	-	第4章	4	(1)		必須施設の延べ床面積が3300㎡程度となっておりますが、どの施設を対象にしているか提示頂けますでしょうか。 道の駅は260+2560㎡=2820㎡ 防災機能は150+200+300=650㎡ 合わせて3470㎡ その他に全天候型ドーム2000㎡以上があります。	ご指摘のとおりです。2,820㎡の誤記のため修正いたします。
50	質問	リスク分担表						税制度リスク	消費税率の変更は納税者負担とありますが、貴市から支払われるサービス対価の消費税については変更された税率を反映して事業者を支払われ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。
51	質問	リスク分担表						物価リスク	物価変動の協議は何%以上で行うとお考えですか。	募集要項等の公表時に示します。
52	質問	リスク分担表						物価リスク	建設・運営期間中の物価変動の考え方の詳細をご教示ください。	No.51の回答を御覧ください。
53	質問	リスク分担表							物価リスクについては市、事業者両方が追う形になっておりますが、この点、基準の見直しなどございましたらご教授下さい。	No.51の回答を御覧ください。
54	質問	リスク分担表						不可効力リスク	自然的な現象のうち通常の予見可能な範囲を超える災害とは、どの程度の規模なのか、お示しいただけますか。	募集要項等の公表時に示します。
55	質問	リスク分担表						リスク分担表(案)全般 不可抗力リスク	不可抗力リスクの民間事業者に○がついていますが具体的にどのような事例を想定されているかご教授ください。	募集要項等の公表時に示します。
56	質問	リスク分担表						地質・地盤リスク	地質・地盤状況の結果により、工法・工期に変更が生じることは事業者が予見できずコントロールできる範疇を超えているため、貴市のリスク負担が適切であると考えますがいかがでしょうか。	資料2 地質解析データを公表します。リスク負担について再度確認願います。
57	質問	リスク分担表						地質・地盤リスク	地質・地盤状況の結果による想定外の工法変更の役割分担は市とする。あるいは内容により協議させていただくことは可能でしょうか。	No.56の回答を御覧ください。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
58	質問	リスク分担表						リスク分担表(案) 施設整備業務 地質地盤リスク	地質・地盤リスクの民間事業者に〇がっていますが具体的にどのような事例を想定されているかご教授ください。	契約後の追加調査により、提案の工法・工期に変更が生じた場合を想定しています。 資料2 地質解析データを公表します。 リスク負担について再度確認をお願いします。
59	質問	リスク分担表						維持管理費増加 リスク	市の事由により設計や施設整備内容が変更された結果、維持管理費が増加する可能性もあるため、その点を「貴市の事由による費用の増加に関するもの」として項目を追加する必要があると考えますがいかがでしょうか。	市の事由による費用の増加に関するものは市の負担とする項目を追加します。
60	質問	リスク分担表						運営コスト増加 リスク	物価変動等による運営コスト増加も貴市がリスクを負担するという理解でよろしいでしょうか。	物価変動による運営コストの増加への対応については、募集要項等の公表時に示します。
61	質問	リスク分担表						技術革新リスク	技術の陳腐化等により更新が必要な費用を事業者リスクとして記載されていますが、システム更新の必要性などについては、要求水準に則り事業者の提案で実施す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。
62	質問	対象区域図							ゾーンの配置、道路の配置を見直すことは可能でしょうか。	要求水準を満たせばゾーン配置の変更は可能ですが、調整池、道路の配置変更はできません。
63	質問	対象区域図						事業範囲について	事業対象区域を事業者の提案で狭めるといった提案は可能でしょうか。	事業対象区域の縮小は認めません。
64	質問	要求水準書	3	第1部	第1章	2	(5)	事業スケジュール	開業日は、令和9年7月1日～31日に開業すればよろしいでしょうか。	開業は令和9年7月としますが、具体の開業日については開業時に協議のうえ決定します。
65	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	2	(5)	事業スケジュール	隣接する東北自動車道からスマートインターチェンジ及びそれに至るまでの道路工事は、本敷地整備よりも前に行われるものでしょうか？事業スケジュールをご教授ください	道の駅および防災公園の敷地造成は令和6年度中に完了する予定ですが、スマートインターチェンジ側の道路工事は令和7年度から実施の予定です。
66	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主提案事業	自主提案事業を提案する場合、提案書提出前に貴市と協議のうえ同意を得るものとする。とありますが、どのように協議を実施する予定でしょうか。また協議のタイミングいつ頃を想定されているのでしょうか。	No.48の回答を御覧ください。
67	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主提案事業	自主提案事業は、独立した店舗を建設する場合、事業者の費用で建設し、指定の土地賃料を支払う必要があるとの理解でよろしいでしょうか。(例:コンビニエンスストアを独立して建設する場合の費用と賃料は事業者負担。道の駅屋内等に物販施設を設ける場合は、賃料のみ負担。)	御理解のとおりです。 カッコ内の道の駅屋内等に提案施設として、物販施設を設けることは想定していません。なお、地域振興施設に含まれる飲食施設及び物品販売施設については賃料が発生せず、売上の1%以上を納付金としてお支払いいただきます。
68	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主事業の例	提案を予定するPFI事業者は、提案書の提出前に事前に事業内容について、本市と協議のうえ、同意を得るものとする。と記載があるがどのように進めるのかスケジュール等も含めお示しいただけますか。	No.48の回答を御覧ください。
69	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主提案事業	「コンビニエンスストアについては、位置は地域振興施設とは独立したものとし、設置場所については本市が土地を貸し付けるものとする。詳細については、本市との協議により決定する。」とありますが、コンビニエンスストアは本事業とは別に市が誘致するという意味でしょうか。またはコンビニエンスストアは確定で事業者で誘致して地域振興施設とは別の位置に設置するということでしょうか。	自主提案事業は、任意で事業者の提案により行っていただくものです。コンビニエンスストアは例として示したもので、本市は誘致しません。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
70	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主提案事業	コンビニエンスストア事業者で誘致する必要がある場合、市で貸し付ける際の土地使用料はP.38にある40円/㎡・月でしょうか。	土地使用料は40円/㎡・月以上にてPFI事業者が提案した額となります。
71	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主事業提案の例	「自主提案事業について提案を予定するPFI事業者は、提案書の提出前に事前に事業内容について本市と協議のうえ、同意を得るものとする」とありますが、協議は随時受付という理解でよろしいでしょうか。	No.48の回答を御覧ください。
72	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4	(4)	自主提案事業	今回の審査における審査採点表があればお示し頂きたい。	募集要項等の公表時に示します。
73	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主提案事業	自主提案の確度はどの程度担保されていけば宜しいでしょうか。提案施設については必ず実施とありますが履行不能の場合のペナルティはごさいまですでしょうか。	実現性の高い自主提案を提案していただくことを前提としています。提案の実現性や継続性の提案も評価対象とすることを想定しています。提案の評価基準、履行不能となった場合のペナルティについては、募集要項等の公表時に示します。
74	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主提案事業	自主提案の例として、コンビニは本市が土地を貸し付けとあるがその他にも同様の扱いとなるという認識で宜しいでしょうか。	類似する施設では同様の扱いとなります。
75	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主提案事業	コンビニエンスを設置した場合の土地貸付は貸付料40円/㎡を納付するという認識で宜しいか	No.70の回答を御覧ください。
76	質問	要求水準書	4	第1部	第1章	4		自主提案事業	提案施設の事業費は、事業者持ちか。(要求水準書に記載が見当たらない。)	実施方針p4、「3)PFI事業者の支出」に記載のとおり、提案施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理・運營業務は、PFI事業者の負担となります。また、要求水準書(案)では、p7、「8.PFI事業者の収入等」に記載のとおり、事業契約書にて記載する予定です。
77	質問	要求水準書	6	第1部	第1章	5	(2)	敷地の状況	バス路線は、市内巡回バス以外に高速バスの寄り付きの想定はありますか？	白石市地域公共交通計画(令和5年3月)において、道の駅完成に合わせて、高速バス事業者とのバス停設置に向けた協議を進める計画にしております。
78	質問	要求水準書	6	第1部	第1章	5	(3)	敷地の造成	参考資料1 造成概略設計において、今回の事業対象区域が不明確のため、具体範囲を明示した頂きたいが可能であるか。	事業対象区域を追加した参考資料1 造成概略設計を公表します。
79	質問	要求水準書	6	第1部	第1章	5	(3)	敷地の造成	「PFI事業者の提案を受けて変更することも可能とするが、その場合においても道路と敷地の接続位置、その形状、高さについては、変更は不可とする」とあるが、道の駅と防災公園を繋げる目的で、参考資料に記載のない位置に、ブリッジやアンダーパスの新設は提案及び実現は可能という理解でよろしいか	道路と敷地の接続位置、その形状、高さを変更しなければ提案は可能です。募集要項公表時に敷地造成にかかる図面等を公表します。
80	質問	要求水準書	6	第1部	第1章	6		構成施設	必須施設「道の駅」に国+本市整備と記載があるが、これは予算上の区分であり、建築物を別棟にするものではないという解釈でよろしいか	御理解のとおりです。
81	質問	要求水準書	6	第1部	第1章	6		構成施設	◎国+本整備、○国整備、・本市整備 となりますが、この区分けはどのような意味がありますでしょうか。	予算上の区分を示すものであり、全て本事業の整備対象となります。
82	質問	要求水準書	6	第1部	第1章	6		構成施設	国整備分と市整備分のトイレは合築でも宜しいでしょうか。	合築はできません。
83	質問	要求水準書	6	第1部	第1章	6		構成施設	道の駅、防災公園で重複して必須設備となっている施設(特に防災備蓄倉庫)については集約しても宜しいでしょうか。	道の駅、防災公園で各々必要な施設としておりますので、集約はできません。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
84	質問	要求水準書	7	第1部	第1章	6		必須施設	防災公園(スポーツ・リクリエーション施設)内に記載の「全天候型ドーム」は、建築様式を狭義に既定せず「全天候型ドームに準ずる施設」と理解してよいでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、2面壁有り、風雨を防ぎ、災害時の集積エリアとして簡易な構造のドームを想定しています。 イメージとしては「ゼビオアリーナ仙台」施設内にあるドーム施設を想定しています。
85	質問	要求水準書	7	第1部	第1章	6		構成施設	防災公園に調整池、水田設置とありますが、調整池はどのような形で引渡しでしょうか。また水田は場所の確保までなのか、耕作まで入るのでしょうか。	調整池・農業体験施設は本事業にて事業者が整備した後、本市に引き渡していただきます。
86	質問	要求水準書	7	第1部	第1章	7		業務実施体制	事業契約締結後すぐに「業務終了時の引継業務」を担当する責任者を定めることは必須でしょうか。 引継業務を開始する事業終了数年前に選任しても問題ないと考えますがいかがでしょうか。	事業契約締結後すぐに「業務終了時の引継業務」を担当する責任者を定めることを必須とします。
87	質問	要求水準書	7	第1部	第1章	7		業務実施体制	業務終了時の引継ぎ業務にも業務責任者を定めるのでしょうか。また、定め場合、他業務責任者との兼務は可能でしょうか。また、「業務終了時の引継ぎ業務」や運営・維持管理業務の責任者を事業契約締結後速やかに定めることは困難なため、業務開始前(例えば業務開始1年前)に定めるということによろしいでしょうか。	No.85の回答をご覧ください。
88	質問	要求水準書	7	第1部	第1章	8	(2)	PFI事業者の収入等	防災公園については広場、スポーツ施設、ニュースポーツ施設、自主提案が収入ということですが、6.構成施設ではそのうち、広場、スポーツ施設は必須とありません。どのように理解すれば宜しいでしょうか。	広場(多世代交流ゾーン内広場、多目的広場)、スポーツ施設は必須施設となります。要求水準書にて反映いたします。
89	質問	要求水準書	8	第1部	第1章	8	(2)	PFI事業者のその他の収入	臨時に行うイベント等で使用料及び占用料は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	公益性が高いと判断できるイベントは無料を想定しています。それ以外は、白石市都市公園条例に拠る費用(使用料)が発生する想定です。
90	質問	要求水準書	12	第2部	第1章	4		実施体制	統括管理業務副責任者は代表企業以外から選任することも可能でしょうか。	代表企業が直接雇用する正社員を配置してください。
91	質問	要求水準書	12	第2部	第1章	4		実施体制	統括管理業務責任者もしくは統括管理業務副責任者のいずれかが施設に常駐することとありますが、適切な業務履行には運営業務責任者の常駐が適切であると考え、事業者の提案にて常駐する責任者を変更することは可能でしょうか。	常駐する責任者に運営業務責任者を追加します。
92	質問	要求水準書	12	第2部	第1章	4		実施体制	各業務を行う責任者の兼任は可能との理解でよろしいでしょうか。	要求水準書(案)に示す範囲での兼任は可能です。
93	質問	要求水準書	13	第2部	第1章	6	(1)	統括管理業務の要求水準	決算確定までは3ヶ月かかりますが(取締役会、株主総会での承認含む)、2ヶ月以内に暫定版を提出するということでしょうか。仮に2ヶ月以内に暫定版を提出する場合、確定版を提出するのにも作業を要することから3ヶ月以内としていただくことは可能でしょうか。	御質問を踏まえ、財務状況報告の提出期限を「各事業年度最終日より3ヶ月以内」に改めます。
94	質問	要求水準書	14	第2部	第1章	6	(1)	統括管理業務の要求水準	統括管理業務責任者を含めて統括管理業務の要求水準がかなり多岐にわたり、かつ高いノウハウ・経験を有する内容になっておりますが、市が求めるサービスレベルを確認するためにも、市が本業務の実施を想定した統括管理業務の費用はどのくらいを想定されているのでしょうか。	個別業務の費用の想定については公表いたしません。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
95	質問	要求水準書	17	第3部	第1章	5		期間(設計)	設計期間が令和7年6月までとなっていますが、施設完成時期に支障がなければ設計期間の延長や、ゾーンごとに異なる設計期間の設定は可能と考えて宜しいですか。	各種手続きや令和9年3月の完成に支障が無ければ、設計期間を任意に設定することは相談により可能です。但し出来高でのお支払いには影響します。
96	質問	要求水準書	18	第3部	第1章	5		業務に関する申請等	PFI事業者は道の駅選定に関する書類の作成支援、社会資本整備総合交付金等の申請に関する資料作成支援とございますが、業務ボリュームがわかるものの提示をお願いします。	申請書類は市で調製するので、既存資料の提供や状況の確認程度を想定しています。
97	質問	要求水準書	18	第3部	第1章	5		業務に関する申請等	土地利用法規制に係る手続きの中で開発協議、申請とございます。造成後引き渡しということで、開発許可済みで事業者側では変更許可申請を行うという認識で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
98	質問	要求水準書	18	第3部	第1章	5	(2)	業務に係る申請	造成済の状態です引渡を予定されているが、1次造成時に開発許可申請済で、引き渡し後の開発協議については変更協議との認識でよいか。	No.97の回答を御覧ください。
99	質問	要求水準書	18	第3部	第1章	5	(2)	業務に係る申請	当初の開発許可協議の申請書及び協議記録は提供されるものと考えてよいか。	御理解のとおりです。
100	質問	要求水準書	19	第3部	第1章	5	(4)	実施設計の基本条件	貴市に提出する書類にある「交付金関係図書」とは、補助金申請の支援を事業者が行う際に提出する資料という理解でよろしいでしょうか。	本事業を進めるうえで市が交付金を申請する際に必要な参考資料と御理解ください。
101	質問	要求水準書	19	第3部	第1章	5	(4)	実施設計の基本条件	工事費内訳書・見積書・積算資料・数量計算書を作成するにあたり、準拠すべき基準があればお示しください。また、算出方法の違いに伴い、契約ベースの工事費内訳書とのずれが生じる場合はどのようにすれば宜しいですか。	基準は、公共建築工事積算基準、公共建築数量積算基準、公共建築設備数量積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)を想定していますが、本事業の特性上、必要性によっては協議により決定します。
102	質問	要求水準書	21	第3部	第1章	5	(7)	施設の構成・規模	施設規模は目安であり、提案内容に応じて適宜修正することとありますが、規模の増減は要求水準を担保すれば事業者が自由に提案できるという理解でよろしいでしょうか。	各施設の施設規模は+20~-10%の範囲内で提案できますが、機能ごとを合計した施設規模を下回らないように提案ください。なお、上記内容は要求水準書にて反映いたします。
103	質問	要求水準書	21	第3部	第1章	5	(7)	施設の構成・規模	国整備分はPFI事業とは別に発注されるのでしょうか。また、施工は同時施工されるのでしょうか。	国整備分も一体で市がPFI事業者へ一括発注します。
104	質問	要求水準書	21	第3部	第1章	5	(7)	施設の構成・規模	区分、休息施設は国整備とありますが、維持管理及び修繕も国負担との理解でよろしいでしょうか。	No.103の回答を御覧ください。
105	質問	要求水準書	21	第3部	第1章	5	(7)		必須施設の延べ床面積が3300㎡程度となっていますが、どの施設を対象にしているか提示頂けますでしょうか。 道の駅は260+2560㎡=2820㎡ 防災機能は150+200+300=650㎡ 合わせて3470㎡ その他に全天候型ドーム2000㎡以上があります。	No.49の回答を御覧ください。
106	質問	要求水準書	21	第3部	第1章	5	(7)	施設の構成・規模	国整備分と市整備分の施設が分離しているが、国整備分も設計対象であるか。	No.103の回答を御覧ください。
107	質問	要求水準書	21	第3部	第1章	5	(7)	施設の構成・規模	国整備分と市整備分の施設が分離しているが、設計成果を分離する必要があるか。	設計成果を分離する必要はありませんが、数量を分けるなど、国整備分と本市整備分が容易に確認できるような成果としてください。
108	質問	要求水準書	21	第3部	第1章	5	(7)	施設の構成・規模	各施設の面積は国整備分を除き適宜調整可能とありますが、要求水準の満たす限りにおいて増減の幅に制約はないとの理解で宜しいですか。	No.102の回答をご覧ください。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
109	質問	要求水準書	21	第3部	第1章	5	(7)	施設の構成・規模	上記に伴い、整備面積に余剰が生じた場合、自主提案事業分を必須施設の中に加えることは可能でしょうか。	必須施設の建築部分面積のみで要求水準書に示す2,820㎡以上の面積を確保した上で、自主提案事業分を提案してください。
110	質問	要求水準書	22	第3部	第1章	5	(8)	施設配置計画	喫煙スペースを屋外に設けることとありますが、スペースの整備は必須であるとの理解でよろしいでしょうか。 また、喫煙スペースの仕様は事業者の提案という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
111	質問	要求水準書	22	第3部	第1章	5	(8)	施設配置計画	設計業務以後の運営業務期間においても、必要に応じて移設等を行うこと。と記載ありますが、移設に係る費用は貴市負担であるとの理解でよろしいでしょうか。	設計の不備により利用者から苦情を受けて移設が必要となった場合や事業者の運営上支障となった場合など、移設理由が事業者に起因する場合は事業者負担となります。
112	質問	要求水準書	22	第3部	第1章	5	(10)	建物の構造・耐震性能	構造体Ⅱ類とのことですので重要度係数は1.25と読み替えて宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。要求水準書にて反映いたします。
113	質問	要求水準書	22	第3部	第1章	5	(10)	建物の構造	建物は平屋建と示されていますが、道の駅機能を一部防災公園に分棟で配置する提案は規定上問題ありませんでしょうか	道の駅、防災公園で各々必要な施設としておりますので、分棟で配置するなどの提案はできません。
114	質問	要求水準書	24	第3部	第1章	5	(14)	防災機能	想定する広域圏の範囲と、避難者8000人に対する内訳をお示ください。	想定する広域圏の範囲及び避難者数想定内訳は下記のとおりです。 (A) 指定避難所 ・大平地区 3-1(64世帯)、3-2(84世帯)、5(30世帯)、6(53世帯)、7(55世帯) 計 286世帯→×1世帯当たり2.5人 ≒ 700人(避難圏域人口) (B) 指定避難所以外の市民(広域避難) ・大平8(108世帯)、城南の丘(98世帯) ・斎川5(53世帯)、斎川6(45世帯)、斎川8(27世帯) ・南町(237世帯)、田町(480世帯)、西益岡(245世帯)、柳町(863世帯)、旭町(259世帯)、田中(50世帯) ・滝上(66世帯)、岩ノ上(22世帯)、滝下(305世帯) 計 2,858世帯→×1世帯当たり2.5人 ≒ 7,000人(避難圏域人口) (C) 道路利用者(一次避難) R22年度交通量推計21,802台/日(国道4号19,912台/日、SIC1,890台/日) 21,802台÷96(15分)=227台 →227台×1.4人≒320人
115	質問	要求水準書	24	第3部	第1章	5	(15)	交付金活用への配慮	施設計画においては、当該交付金の効果的な活用の観点にも配慮した施設計画とすること。とありますが、活用する交付金の詳細は募集要項にて公表されるのでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
116	質問	要求水準書	25	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 駐車場	特殊大型車とは、大型特殊免許で運転できる車を指しているとの理解でよろしいでしょうか。	牽引貨物自動車(セミトレーラー)を想定しています。
117	質問	要求水準書	25	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 駐車場	バス停留所を設置すること。とありますが、事業者は停留所スペースのみを整備すればよいでしょうか。	御理解のとおりです。
118	質問	要求水準書	25	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準	道路休憩施設、地域振興施設を合わせたトイレの台数が多く感じますが算出根拠をお示ください。	トイレの基数につきましては、道路休憩施設は「設計要領第六集 建築施設編 第1編 休憩用建築施設(東・中・西日本高速道路株式会社)」、地域振興施設は「大規模小売店舗法」に基づき算出しています。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
119	質問	要求水準書	25	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準	道路休憩施設のトイレの台数が多いことから、地域振興施設のトイレ整備は、利用実態や位置関係を考慮し台数の調整提案は可能でしょうか。 不可の場合、地域振興施設のトイレ台数の算定根拠をお示しください。また、相当数を整備する国整備のトイレが非常時72時間利用可能であれば、地域振興施設のトイレは非常時の利用を考慮しなくても良いと考えますが如何でしょうか。	要求水準を満たすことを原則としますが、事業者の提案において変更する場合妥当性のある根拠をお示しいただき、市と協議のもと変更を可とします。
120	質問	要求水準書	26	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 道路休憩施設トイレ	トイレ内に掃除用具入れを1か所ずつ設置すること。とありますが、問題なく清掃業務を実施できる前提で設置個数を減らす提案は可能でしょうか。	要求水準を満たすことを原則としますが、事業者の提案において変更する場合妥当性のある根拠をお示しいただき、市と協議のもと変更を可とします。
121	質問	要求水準書	26	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 道路休憩施設トイレ	災害時72時間利用できるトイレの個数は利用者人数に考慮し事業者にて提案してよろしいでしょうか。	要求水準を満たすことを原則としますが、事業者の提案において変更する場合妥当性のある根拠をお示しいただき、市の協議のもと変更を可とします。
122	質問	要求水準書	26	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 駐車場(地域振興機能)	以下休憩機能の駐車場に同じとありますが、駐車ますについては、小型車73台程度のみを整備するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。要求水準が不明瞭であるため、要求水準書にて反映いたします。
123	質問	要求水準書	26	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 駐車場(地域振興機能)	以下休憩機能の駐車場に同じとありますが、自転車駐輪場や急速充電器、バス停留場など重複して設置が不要なものもお見受けできます。駐輪場(地域振興機能)の整備内容は休憩機能の駐車場を参考に事業者が提案するという理解でよろしいでしょうか。	自転車駐輪場の台数については事業者提案に委ねます。また、急速充電器2台以上を設置してください。なお、バス停留所につきましてはご指摘のとおり不要です。要求水準が不明瞭であるため、要求水準書にて反映いたします。
124	質問	要求水準書	26	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 物品販売施設	物品・サービス施設設備とありますが、具体的にはどのようなものを想定されていますか。	事業者提案による物品販売施設に係る設備を指しますので、照明設備・空調設備等を含みます。
125	質問	要求水準書	26	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 地域振興機能 飲食・物販施設	物販・サービス施設設備、什器・備品はPFI事業者の負担で整備するとありますが、 ①建物設備として撤去が難しいものについては、施設整備に含まれるという認識でよいでしょうか。	No5の回答を御覧ください。
126	質問	要求水準書	27	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 地域振興施設トイレ	トイレ内に掃除用具入れを1か所ずつ設置すること。とありますが、問題なく清掃業務を実施できる前提で設置個数を減らす提案は可能でしょうか。	No.120の回答を御覧ください。
127	質問	要求水準書	27	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 地域振興施設トイレ	災害時72時間利用できるトイレの個数は利用者人数に考慮し事業者にて提案してよろしいでしょうか。	No.121の回答を御覧ください。
128	質問	要求水準書	27	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 子育て支援施設	子育て関連施設の什器・備品は事業者負担で整備するとありますが、子育て支援施設の利用料金収入の有無は事業者の提案によると記載されていることから提案によっては什器・備品を整備する費用を生み出すことができません。運営に必要な什器・備品についても施設整備費に含んでも問題ないでしょうか。	子育て支援施設においては施設利用料金を収受することを必須とするため、要求水準書に反映します。その他につきましては要求水準書(案)に示したとおりですので、御理解ください。
129	質問	要求水準書	27	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 子育て支援施設	子育て関連施設の什器・備品とは、具体的にどのようなものを指しているのでしょうか。	子育て関連施設の什器・備品については、例として下足入れ、テーブル、ベンチ、クッション、クッションマット等を想定しています。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
130	質問	要求水準書	28	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 多目的室	楽器倉庫を整備するとありますが、収納予定の楽器などの種類や個数をご教示ください。	常時、以下の楽器等を収納することを想定しています。 ティンパニ2セット、バスドラム2台、マリimba1台、シロフォン2台、ビブラフォン1台、ドラム2セット、チューバ2台、その他衣装ケース数個
131	質問	要求水準書	28	第3部	第1章	6	(1)	要求水準	楽器倉庫の整備とあるが常時何かしらの楽器が置いてある状態になるのでしょうか	No.130の回答を御覧ください。
132	質問	要求水準書	28	第3部	第1章	6	(1)	設計の要求水準 バス待合室	バス待合室は別の諸室と併設して整備しても問題ないでしょうか。	必須施設のみで要求水準記載の面積(バス待合室10㎡)以上確保されていれば、別の諸室との併設を可とします。
133	質問	要求水準書	29	第3部	第1章	6	(2)	道の駅 光ファイバーケーブルの敷設	事業者の業務範囲は光ファイバーの敷設のみという理解でよろしいでしょうか。	施設範囲内の管路設備と光ファイバーケーブルの敷設です。
134	質問	要求水準書	31	第3部	第2章	2	(2)	建設業務の基本 条件	「建設にあたって法令等に基づく許可・届出・申請等及び関係機関等との協議はPFI事業者が行うこと」とありますが、期間を要することが想定される具体的な手続き項目があればお示しください。	一般的に建設工事を行う際に法令等に基づき必要な手続きを想定しています。
135	質問	要求水準書	32	第3部	第2章	2	(2)	建設業務の要求 水準	代金額及び出来高を毎月算出するというのですが、支払のタイミング(四半期等)をご教示いただけますでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
136	質問	要求水準書	32	第3部	第2章	2	(2)	完了時の要求水 準	国整備分の休息施設に区分される施設の各種検査は道路管理者対応との理解でよろしいでしょうか。	国整備分の施設を含めて一括発注する市が検査を行います。
137	質問	要求水準書	35	第3部	第3章	4	(1)	運營業務の基本 条件	年末年始を除くとありますが、年末年始は何月何日を指しているのでしょうか。	行政機関の休日に関する法律(昭和六十三年法律第九十一号)第1条3項より12/29から翌年の1/3までの日を指します。
138	質問	要求水準書	35	第3部	第3章	4	(1)	運營業務の基本 条件	運營業務の区分ごとに業務担当者を選定し、とありますが、選定が必要な業務区分を詳細にご教示ください。	事業者の提案によります。
139	質問	要求水準書	35	第3部	第3章	4	(1)	運營業務の基本 条件	運營業務の要求水準を満たすことを前提に、防災公園における各種業務担当者を他の業務担当者が兼ねることを認めるとありますが、道の駅に関する業務も同様に他の業務担当者が兼ねることが可能という理解でよろしいでしょうか。	道の駅に関する業務と他の業務それぞれの要求水準を満たせば兼ねることは可能です。
140	質問	要求水準書	35	第3部	第3章	4	(1)	運營業務の基本 条件	他の業務担当者を兼ねることができるとありますが、防災公園の運營業務責任者を兼ね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。
141	質問	要求水準書	35	第3部	第3章	4	(1)	運營業務の基本 条件	運營業務責任者は道の駅・防災公園で共通の人を定めるという理解でよろしいでしょうか。	共通の人を定める必要はありませんが、運營業務責任者は道の駅・防災公園で兼ねることを許可します。
142	質問	要求水準書	35	第3部	第3章	4	(1)	運營業務責任者 等	運營業務責任者は常勤と記載ありますが、運営マネジメント業務担当者の記載がありません。こちらも常勤が条件となりますでしょうか。	運営マネジメント業務担当者の常勤の必要はありません。
143	質問	要求水準書	36	第3部	第3章	4	(1)	関係団体等との 連携	道の駅連絡会の会費は貴市が負担するとありますが、サービス対価とは別に支払われるという理解でよろしいでしょうか。	会費は、市が一般社団法人全国道の駅連絡会へ直接支払います。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
144	質問	要求水準書	36	第3部	第3章	4	(1)	什器備品	4) 運営業務の中で、什器備品の設置に関する記載があります。物販施設や飲食施設のPFI事業者の負担に関する記載と本件からすると、運営事業者が自らの費用にて設置すると解釈できますので、運営者の所有物・またはリースなどの調達で設置するという理解でよいでしょうか。また、事業終了時は、運営者の責任で撤去するということでしょうか？ 厨房内などは撤去後の原状回復は現状有姿に使い状態ということでしょうか。(クリーニングなどは要求事項によっては負担が多いため)	調達・設置については御理解のとおりです。業務終了時は、第2部 第2章 2.(3)事業終了時の明渡し条件を、ご確認ください。
145	質問	要求水準書	36	第3部	第3章	4	(1)	什器、備品	運営業務の実施にあたり必要となる什器・備品、消耗品はサービス対価を利用して準備するという理解でよろしいでしょうか。	PFI事業者の負担で躯体を除き整備する、飲食施設、物品販売施設及び子育て支援施設の什器・備品・消耗品は事業者負担となります。
146	質問	要求水準書	36	第3部	第3章	4	(3)	施設ごとの運営パターン	必須設備の水田の運営についてご教授下さい。農業体験型であれば水田である必要はないでしょうか。また運営、維持管理は事業者という理解で宜しいでしょうか。	水田は必須ではないことから、農業体験施設として修正いたします。ただし、実施方針のコンセプトに示すとおり、当該地周辺には類似施設もあることから、文化を大事にしながら競争力のある提案が求められており、その部分が審査の重要なところになります。なお、農業体験施設の整備を想定している箇所は調整池の中で最上段に位置し、降雨時においても最後に貯留する構造であり、水深も30cm以下で計画しております。水田である場合は、水管理の問題などのリスクが想定されますが、それについては市としても調整する予定です。なお、運営・維持管理については事業者にて実施していただきます。
147	質問	要求水準書	37	第3部	第3章	4	(3)	運営パターン	※2 PFI事業者の提案によると記載ありますが、提案によっては納付金を納付しない提案も可能という理解でよろしいでしょうか。	第3部第3章(3)4)に示すとおりですが、子育て支援施設においては施設利用料金を収受することを必須とするため、要求水準書に反映します。
148	質問	要求水準書	37	第3部	第3章	4	(3)	運営パターン	※4 人件費及び施設修繕費は除くとありますが、人件費や修繕費は子育て支援施設の売上で賄う必要があるということでしょうか。	御理解のとおりです。
149	質問	要求水準書	37	第3部	第3章	4	(3)	運営パターン	※4 施設売上で人件費や修繕費を賄う場合、売上が不足し、人員配置や修繕が実施できない可能性を考慮し、サービス対価を活用することは可能でしょうか。	要求水準書(案)に示したとおりですので、御理解ください。
150	質問	要求水準書	37	第3部	第3章	4	(3)	納付金及び販売手数料	天災等の不可抗力により経営が悪化した場合納付金を免除するとありますが、天災等に一定の基準はなく、経営状況の悪化状況により納金を免除する場合があるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
151	質問	要求水準書	37	第3部	第3章	4	(3)	納付金及び販売手数料	貴市へ納付する納付金・手数料は、収益を上げた運営事業者が直接支払うスキームでの提案は可能でしょうか。	SPCを通したやりとりを想定しています。
152	質問	要求水準書	37	第3部	第3章	4	(3)	納付金及び販売手数料	販売手数料及び納付金についてはキャッシュレス決済手数料も想定され設定し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。
153	質問	要求水準書	37	第3部	第3章	4	(3)	1)運営パターン	子育て支援施設の利用料金の収入の有無は提案による とありますが、P38・4)表では子育て支援施設の利用料金を提案するものとしています。子育て支援施設の利用料金徴収は必須でしょうか。	No.147の回答を御覧ください。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
154	質問	要求水準書	37	第3部	第3章	4	(3)	4)施設利用料金	子育て支援施設、多目的室、道の駅広場は利用料金を徴収することが必須と考えるてよろしいでしょうか。 また、道の駅広場とはどの範囲を示すかご教示頂けますでしょうか。	子育て支援施設、多目的室、道の駅広場は利用料金を徴収することが必須となります。道の駅広場は、実施方針 別紙2に示す、道の駅施設内に、事業者提案によって整備される広場を想定しています。
155	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	納付金及び販売手数料	土地の貸付料として、40円/㎡とありますが、40円は税抜きでしょうか、税込みでしょうか。	貸付に係る期間が1か月以上の場合、土地の譲渡や貸付は消費税の課税対象となりません。
156	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	納付金及び販売手数料	提案施設は計画施設敷地面積のみを定期借地契約とし駐車場部分は除くという理解でよろしいでしょうか。	提案施設専用の駐車場やバックヤードは、定期借地契約の対象となります。
157	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	納付金及び販売手数料	販売手数料は、市内の生産者が持ち込む商品に対して適応するものであり、それ以外の商品に対しては適応されないという理解でよろしいでしょうか。	市外の生産者が持ち込む生鮮品、加工品、工芸品へも適用されます。
158	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	施設利用料金	多目的室の利用料金は類似施設との整合性を図る必要があるとありますが、具体的な類似施設名をご教示ください。	白石市文化体育活動センターホワイトキューブ会議室、白石市移住交流サポートセンター109-one会議室、中央公民館大ホール・第2研修室・視聴覚室を想定しています。
159	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	納付金及び販売手数料	物販販売手数料は各20%.25%以内と記載されておりますが、施設内で販売するものはすべて委託販売という事でしょうか	委託販売以外の仕入れ品等の販売も可能です。
160	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	4)施設利用料金	「多目的施設の利用料金は事前に市と協議すること」とありますが、提案書を作成する段階で協議を行うことと解釈してよろしいでしょうか。	多目的施設の利用料金につきましては、契約後に協議を行います。
161	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	施設ごとの運営パターン	土地の貸付料の目安として40円/㎡/月とございますが、こちらは物販、飲食ともに建屋の借地面積で計算で宜しいでしょうか。また土地の貸付ということで非課税で宜しいでしょうか。	土地の貸付料は提案施設に係る費用であり、必須施設の飲食施設や物品販売施設は土地の貸付料の支払いは不要です。 土地の貸付であるため、消費税は非課税となります。
162	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	施設ごとの運営パターン	納付金は売上の1%以上という目安を頂いておりますが、消費税はどのように取り扱えば宜しいでしょうか。防災広場も同様でしょうか。	売上の1%以上の納付金に消費税を加えた額を納付していただきます。
163	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	施設ごとの運営パターン	サービス対価としてケースB、Dでは運営する施設の維持管理、運営費用の合計とありますが、常駐人員を想定する場合はその人件費も含むという理解で宜しいでしょうか。防災広場も同様でしょうか。	子育て支援施設 に関しては、※4に示しますように、施設を常時見守るための人員配置に係る人件費及び施設修繕費は除きます。 この他は御理解のとおりです。
164	質問	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	施設ごとの運営パターン	物販販売において、手数料の上限を定めておりますが、上限を定める理由はなぜでしょうか。	委託販売における生産者の利益を確保するためです。
165	質問	要求水準書	40	第3部	第3章	4	(6)	2)災害発生時のPFI事業者協力	災害発生時に滞在中の利用者を、安全性の高い場所に誘導するとありますが「安全性の高い場所」を参考にすべき資料をお示し下さい。	災害に応じた安全性の高い場所は、事業者の提案によります。 白石市ハザードマップを本市ホームページで公表していますのでご確認ください。
166	質問	要求水準書	41	第3部	第3章	5	(2)	情報発信施設運営業務の要求水準	地域情報発信施設にて発信する市内情報等は貴市にて提供していただけたという認識でよろしいでしょうか。	発信する市内情報は事業者において作成してください。コンテンツを作成する際の情報提供等の協力はいたします。 市が作成したパンフレット等の設置を求めた際は、設置についてご協力をお願いします。
167	質問	要求水準書	42	第3部	第3章	5	(6)	イベント開催業務の要求水準	広場や多目的室などの利用料金が発生する施設で貴市が認めた団体がイベントを開催する場合、利用料を請求することは可能でしょうか。	利用料金を請求することは可能ですが、No.89の回答に関連し、公益性が高いと判断できるイベントは無料を想定する等イベントの内容等によっては、減免とする可能性もあります。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
168	質問	要求水準書	42	第3部	第3章	5	(7)	広報業務の要求水準	HPやパンフレット、ポスターなどの広告媒体を貴市の要望で変更する場合、変更に係る費用をお支払いいただけるとの理解でよろしいでしょうか。	作成は、事業者の負担となります。作成段階には本市が内容の確認を行い、指摘事項は反映していただきます。古くなった情報や不適切な内容の更新も同様の扱いとなります。事業契約時に想定されていなかった広告媒体の作成を要望する場合は本市の負担とします。
169	質問	要求水準書	42	第3部	第3章	5	(7)	パンフレット、ポスター等	頻度、必要枚数などの目安をご教授下さい。	事例等からご提案ください。
170	質問	要求水準書	43	第3部	第3章	5	(8)	2)警備	[警備は、年間を通して終日(24時間)実施すること]とありますが警備の範囲をどのようにお考えなのかお示し下さい。	年間を通して終日(24時間)実施する警備には、閉館時間に実施していただく機械警備を含みます。
171	質問	要求水準書	44	第3部	第3章	5		自動販売機管理業務の要求水準	自動販売機収入の帰属は運営事業者で宜しいでしょうか。またその場合、土地使用料などは生じますでしょうか。	自動販売機収入の帰属は、事業者です。土地使用料は発生しません。
172	質問	要求水準書	46	第3部	第3章	1		業務範囲	道の駅の屋根防水や各設備の一部を修繕・更新業務の対象とし、事業者にて実施することとありますが、修繕とは部分的に実施しその機能を延命させるものであり、全面更新は大規模修繕にあたるかと考えます。PFI事業の原則である性能発注の観点から、事業者が修繕・更新を実施することを計画し、提案する要求水準に変更いただけないでしょうか。	本市の負担による大規模修繕は想定していません。屋根、屋上防水の全面更新、各施設の空調設備、給排水設備の一部工事は必要に応じて実施していただければ問題ありません。防災広場も同様です。
173	質問	要求水準書	46	第3部	第4章	1		業務範囲	大規模修繕について、屋根、屋上防水の全面更新、各施設の空調設備、給排水設備の一部工事は事業者の対象とありますが、これは事業期間で必ず実施すべきものでしょうか。それとも必要に応じてという理解で宜しいでしょうか。防災広場も同様にお伺い致します。	No.172の回答を御覧ください。
174	質問	要求水準書	46	第3部	第4章	1		業務範囲	「なお、事業期間内は、本市の負担による大規模修繕は想定していません。PFI事業者は、事業期間終了時まで維持管理業務を行い、要求水準を満たすこと。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備については、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。ただし、道の駅施設の屋根・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、PFI事業者の修繕・更新業務の対象とする。」と事業期間中に大規模修繕は想定していないとのことですが、適切な維持管理を行っていても発生してしまった大規模修繕は市が費用を負担していただけるのでしょうか？	事業期間内に大規模修繕を実施しなくてすむ提案をお願いします。大規模修繕が必要となった場合は、原則事業者負担としますが、維持管理状況を確認したうえで、対応について協議させていただきます。
175	質問	要求水準書	46	第3部	第1章	5		施設の構成・規模	非常用電源(3日間)の必要想定範囲(箇所)をご教授下さい。また非常用水の必要量もあわせてご教授下さい。	非常用電源の必要想定範囲については、避難生活スペースとトイレを想定しています。また、非常用水の必要量については下記のとおりです。 ・飲料水3ℓ×3日×450人=4,050ℓ ・生活用水20ℓ×3日×450人=27,000ℓ
176	質問	要求水準書	48	第3部	第4章	5	(1)	③緊急保守・修繕	「利用者等の故意や過失で建物等の破損等が生じた場合は、必要な保守・修繕を行うこと。」と記載がありますが、PFI事業者が無関係の場合若しくは、損害を加えたものが特定出来ない場合のリスク責任の負担はどちらになるのかご教示願います。	募集要項等の公表時に示します。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
177	質問	要求水準書	48	第3部	第4章	5	(1)	2)要求水準	「建物等に重大な破損、火災、事故等が発生した場合は、速やかに被害拡大防止に努めること。」と記載がありますが、PFI事業者が無関係の場合若しくは、損害を加えたものが特定出来ない場合のリスク責任の負担はどちらになるのかご教示願います。	募集要項等の公表時に示します。
178	質問	要求水準書	50	第3部	第4章	5	(4)	2)要求水準 ①清掃業務	「イベントの開催時等、利用者が多数となることが予測される場合は、適切な数のごみ箱を設置する等、ごみの散乱防止に努めること。」の記載について施設内のゴミ箱を無くしごみ削減を提案は可能でしょうか。その理由として、家庭ごみ持ち込み対策、カラス・猫などの野生動物対策、国交省が平成18年3月に発表した「国土交通行政におけるテロ対策の総合点検」の中で国営公園におけるテロ対策が理由となります。	ごみの散乱を防止できる、利用者の視点にたった提案をお願いします。
179	質問	要求水準書	50	第3部	第4章	5	(4)	2)要求水準 ③廃棄物処理	本事業用地内にごみ集積場は配置予定でしょうか。また地外の場合、専門業者への再委託は可能でしょうか。	事業者の提案によります。
180	質問	要求水準書	51	第3部	第4章	5	(6)	什器・備品管理業務	ここで、規定されている什器備品は、本施設整備にて、白石市の所有物に関する規定という理解でよいでしょうか。(運営事業者の所有・管理物件は対象外)	御理解のとおりです。
181	質問	要求水準書	51	第3部	第4章	5	(6)	什器・備品管理業務の要求水準	本施設に設置が必須の什器・備品のリストは募集要項公表時点で提示されるのでしょうか。	什器・備品リストは事業者の提案となります。
182	質問	要求水準書	51	第3部	第4章	5	(7)	修繕・更新	施工の瑕疵では無く、過積載トラックの利用等による舗装の、わだち堀れ修繕は国又は貴市との理解でよろしいでしょうか。	道の駅として利用する場合において必要となる修繕・更新については、すべてPFI事業者が行う修繕・更新業務の範囲内と考えています。
183	質問	要求水準書	53	第4部	第1章	1	(1)	業務範囲	設計者の資格要件に都市計画法の公園設計実績を求めているが、本防災公園は都市公園とする予定か。	都市公園に指定する予定です。
184	質問	要求水準書	54	第4部	第1章	5	(2)	業務に係る申請	造成済の状態では引渡を予定されているが、1次造成時に開発許可申請済で、引き渡し後の開発協議については変更協議との認識でよいか。	御理解のとおりです。
185	質問	要求水準書	54	第4部	第1章	5	(2)	業務に係る申請	当初の開発許可協議の申請書及び協議記録は提供されるものと考えてよいか。	御理解のとおりです。
186	質問	要求水準書	56	第4部	第1章	5	(7)	施設の構成・規模	非常用水を確保するため、井戸等の設置を行うこととありますが、本事業敷地内は井戸水の確保は可能なのでしょうか。事前に貴市にて可能であると調査されている前提で、井戸水が出なかった際はどのように対応する必要がありますでしょうか。	造成前の地質調査においては、ごく浅い位置(数メートル未満)で地下水位を確認しています。自然的又は人為的な現象により井戸の設置が不可能になった場合は、協議に応じます。
187	質問	要求水準書	56	第4部	第1章	5	(7)		必須施設の延べ床面積が3300㎡程度となっておりますが、どの施設を対象にしているか提示頂けますでしょうか。 道の駅は260+2560㎡=2820㎡ 防災機能は150+200+300=650㎡ 合わせて3470㎡ その他に全天候型ドーム2000㎡以上があります。	No.49の回答を御覧ください。
188	質問	要求水準書	56	第4部	第1章	6	(1)	施設の構成・規模	一覧にはありませんが、必須設備であるその他施設(全天候型ドーム、備蓄倉庫、芝生公園など)も指定管理という理解で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
189	質問	要求水準書	60	第4部	第1章	6	(1)	(1)施設設計の要求水準	「2,000㎡以上の全天候型ドーム建屋」とありますが、ドームの定義がわからないところがありますが仕様によっては高額な工事費となります。 ①形状にこだわらず、全天候型2,000㎡という理解でよろしいでしょうか？ ②2,000㎡の中に柱があって良いという理解でよろしいでしょうか？ (2,000㎡ですべての柱を飛ばすと建築の方法にかかわらず多額な費用がかかります。)	2面壁有り。風雨を防ぎ、災害時の集積エリアとして簡易な構造のドームを想定しています。 イメージとしては「ゼビオアリーナ仙台」施設内にあるドーム施設を想定しています。
190	質問	要求水準書	60	第4部	第1章	6	(1)	施設設計の要求水準	予算額高騰を招く、全天候型ドーム設置は、必須なのでしょうか。(国の基準など)	必須施設となります。
191	質問	要求水準書	60	第4部	第1章	6	(1)	施設設計の要求水準 全天候型ドーム	全天候型ドームとは、四方に壁の無い屋根を設置するという理解でよく、詳細は事業者の提案でよろしいでしょうか。	No.188の回答をご覧ください。
192	質問	要求水準書	60	第4部	第1章	6	(1)	施設設計の要求水準 全天候型ドーム	2,000㎡以上のドーム型建屋を建設することとありますが、実施するイベントや利活用の用途を考慮し、面積を減らす提案は可能でしょうか。	面積は 2,000 ㎡以上としてください。
193	質問	要求水準書	60	第4部	第1章	6	(1)	施設設計の要求水準	「応援物質、復旧資器材等の集積エリア15000m2」と記載があるが、まとまったスペースの確保の必要があるか	防災公園全体で15,000㎡以上の面積で、動線などが機能的に配置されていればまとまったスペースとする必要はありません。
194	質問	要求水準書	62	第4部	第1章	6	(1)	施設設計の要求水準 調整池	農業体験施設に係る部分はPFI事業者の負担で整備するとありますが、サービス対価にて整備するという理解でよろしいでしょうか。	調整池の整備・管理はサービス対価の対象となりますが、農業体験施設に係る部分はサービス対価の対象ではなく、PFI 事業者の負担となります。
195	質問	要求水準書	62	第4部	第1章	6	(1)	施設設計の要求水準 調整池	災害時において、農業体験施設を調整池と利用した場合、再度農場を整備する費用などは貴市にて負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	農業体験施設の整備を想定している箇所は調整池の中で最上段に位置し、降雨時においても最後に貯留する構造であり、水深も30cm以下で計画しております。浸水によるリスクは想定していませんが、災害時等の不可抗力については協議により対応させていただきます。
196	質問	要求水準書	62	第4部	第1章	6	(1)	調整池	調整池機能として、増水による浸水は何年に1度の頻度を想定されていますか？これまでの周辺施設の冠水実績などわかりましたらご教授ください。	調整池は、道の駅と公園の雨水が流入する事になり、降雨時には調整池の最下段の一部においては、ほぼ雨水を貯留する事になります。 なお、これまで洪水等による浸水の実績はありません。
197	質問	要求水準書	62	第4部	第1章	6	(1)	調整池	「調整池内に農業体験施設を設けること」とありますが、調整池の構造により整備の可否が左右されと思われれます。農業体験を実施できるような構造として整備する予定であると解釈してよろしいでしょうか。調整池は、降雨時に不定期に雨水が貯留されるものと考えますが、実施可能でしょうか。	No.195の回答を御覧ください。
198	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーン ニング図	道の駅エリアに記載の黄色で塗られている箇所は、どのような意味で黄色に塗られているのでしょうか。	当該図面はイメージとして示したもので、施設の配置・規模は事業者の提案によります。黄色の着色部分は、道の駅施設内の建築物がない、広場的空間を示しています。
199	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーン ニング	ゾーンニング図に示されるニュースポーツゾーンと多世代交流ゾーンをつなぐ通路について、アンダーパスという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。詳細については募集要項等の公表時に示します。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
200	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーニング図	防災公園施設の車両で入り口をお示ください。 また、一部道路を横断する陸橋のような部分は提案に含むのかどうかお示ください。	参考資料1 造成概略図に追記しました。道路を横断するボックスカルバートについては、市が道路と同様に整備いたします。 上記以外の横断部分については、No.79の回答を御覧ください。
201	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーニング図	ゾーニングと造成概略設計図を見比べると道の駅の敷地内に段状の造成が見受けられますが、施設配置上地盤面の変更は可能でしょうか。	盛土の安定上、大幅な地盤面の変更はできません。 施設配置において地盤面の変更が必要になった場合は、変更の可否を含めて協議に応じます。
202	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーニング図	調整池内にパークゴルフの記載があるが、これは必要条件でしょうか	当該図面はイメージとして示したもので、施設の配置・規模は事業者の提案によります。
203	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーニング図	多世代交流ゾーン内にエントランスの記載があるが、要求水準に内容が記載がないため事業者の方自由に提案するという理解でよろしいか	No.202の回答を御覧ください。
204	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーニング図	道の駅の配置計画において、建設範囲に制約がある場合は、その範囲をご教授頂きたい。	特に制約はありません。
205	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーニング図	ゾーニング図でそれぞれのゾーンレイアウトが示されているが、これはあくまで参考であり、ゾーンレイアウトに制約があるわけではないという理解でよろしいか	No.202の回答を御覧ください。
206	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーニング図	ゾーンレイアウト図内に面積の記載があるが、これは参考であり、要求水準に記載の面積を正とする理解でよろしいか	No.202の回答を御覧ください。
207	質問	要求水準書	67	第4部	第1章	6	(2)	公園平常時ゾーニング図	道の駅の配置計画において、南北方向に細長く茶色で示されている部分の機能は何かご教授願いたい	防災公園と道の駅とをつなぐ通路を想定したものです。 No.202の回答を御覧ください。
208	質問	要求水準書	72	第4部	第2章	6	(3)	工事監理業務の要求水準	土木及び造園工事監理者は、常駐管理と非常駐監理のいずれを想定しているか。	要求水準を満たせば、常駐、非常駐は問いません。
209	質問	要求水準書	76	第4部	第3章	4	(3)		広場、スポーツ施設、ニュースポーツ施設は利用料金を徴収することが必須であると考えてよろしいでしょうか	ニュースポーツ施設およびスポーツ施設のうち白石市都市公園条例別表第5及び別表第6に準ずるスポーツ施設につきましては利用料金を徴収することを必須とします。広場につきましては、イベント等での利用について利用料金を徴収する想定ですが、個人での利用等一般的な利用については利用料金を徴収する必要はございません。
210	質問	要求水準書	77	第4部	第3章	4	(3)	運営パターン	農業体験施設の運営パターンや収入、スキーム図の考え方があればご教示ください。	要求水準書(案)に示しているとおり、内容については、運営形態も含めて、PFI事業者にて提案を求めます。
211	質問	要求水準書	87	第4部	第4章	4	(3)	運営パターン	農業体験施設の業務内容・要求水準が不明瞭なため、事業者に求める業務内容をご教示ください。	No.210の回答をご覧ください。
212	質問	要求水準書	87	第4部	第4章	4	(3)	運営パターン	利用料金の上限は事業者の提案によるとありますが、条例上の上限などありましたらご教示ください。	白石市都市公園条例を御参照ください。
213	質問	その他						出荷者数と商品について	直売所へ農産物等を出荷することを予定している事業者は市内にどの程度いるのでしょうか。出荷する商品の種類と合わせてご教示ください。	農産物等を出荷する市内事業者は約70事業者です。 出荷する農産物等の種類は、約150種類です。
214	質問	その他						火災保険について	貴市が加入していると想定される共済保険【全国市有物件災害共済会】を本事業で建設した各施設にも適応される予定でしょうか。	御理解のとおりです。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
215	質問	その他						前面道路の交通量について	施設の全面道路である国道4号線の平日・休日の交通量が分かる資料をご提示ください。 また、想定されるICからの利用車数の想定資料もご提示ください。	2022年策定の基本計画において、国道4号の計画日交通量(車種別前面交通量)(台/日)は小型車7,376(台/日)、大型車5,493(台/日)であり、休日サービス係数は1.4として検討しています。 また、SICの計画日交通量(車種別前面交通量)(台/日)の想定は小型車688(台/日)、大型車512(台/日)であり、休日サービス係数は1.4として検討しています。
216	質問	その他						整備内容について	要求水準書にて、道の駅に整備を求められている内容の一部が防災公園の整備内容にも重複して記載されている箇所があります。 施設全体で適切な利用ができる前提として、事業者にて箇所や個数を提案してもよろしいでしょうか。	No.83の回答を御覧ください。
217	質問	その他						事業終了後の引継について	物品販売施設及び飲食施設の什器備品は事業終了後、次の事業者の希望により残置する提案も可能でしょうか。	業務終了時は、第2部 第2章 2.(3)事業終了時の明渡し条件を、ご確認ください。
218	質問	その他						おもしろいし市場の仕様書について	おもしろい市場の仕様書が見たい。	資料3 おもしろいし市場指定管理業務仕様書を公表します。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
219	意見	実施方針	4	-	第1章	1	10	PFI事業者の収入等	内装工事の費用をPFI事業者の負担とするとありますが、事業者の収入で維持管理・運営を行う事業リスクを考慮すると事業者へ運営開始前から過度に費用負担を強いるため事業参加が非常に困難となると考えます。そのため、地域振興施設の内装工事費については事業者の負担から外していただきますようお願いいたします。	維持管理運営において独立採算を想定している施設においては、内装工事の仕様が事業者により異なり、また、これに要する費用も相応に異なることから、事業者の負担としています。
220	意見	実施方針	5	-	第1章	2		選定の手順及びスケジュール	対話結果の公表から提案書受付締切までの期間が1ヶ月しかありません。回答内容を踏まえて提案を修正するには期間が短いため、提案書受付締切を伸ばすか、対話の公表結果を早めていただけないでしょうか。	対話の結果の公表を3月の下旬、提案書の受付を4月の下旬を予定しています。
221	意見	実施方針	5	-	第1章	2		選定の手順及びスケジュール	SPCの組成に多くの企業が参加し、各社ごとに社内決裁が必要です。社内決裁に十分な期間を確保するため、参加表明や提案書提出の締切を月末にさせていただけないでしょうか。	ご意見は承りましたが、参加表明は2月中旬、提案書の受付を4月の下旬を予定しています。
222	意見	実施方針	6	-	第2章	2		選定の手順及びスケジュール	対話の実施が令和6年2月とございますが、前倒しでの実施を希望致します。	手続き上、対話の実施は一次審査結果の公表後を基本としています。
223	意見	その他		-					本事業では多様な施設整備を期待されているかと思いますが、逆を言えば、何を重視しているかがぼやけている印象です。前述にて対話の早期実施を依頼致しましたが、あわせて、採点表を案の段階でも結構ですので、早期に開示頂ければ幸いです。	審査基準は募集要項と合せて公表します。
224	意見	実施方針	7	-	第2章	3	2	応募者の参加資格要件	本事業は、事業期間が長期であり、且つ、規模が大きいことから、建設業法、白石市建設工事等入札参加業者指名要領に基づく指名停止措置を過去5年以内に受けていない者であることとし、事業の安全性を強く求めるべきではないでしょうか。	原実施方針の参加資格要件のとおりとします。 なお、白石市建設工事等入札参加業者指名停止要領に基づく指名停止措置を受けていない期間は、参加表明書提出から仮契約締結までとします。
225	意見	実施方針	9	-	第2章	3	3	建設業務を行う者建築	求められる要件の中に、経営規模等評価結果通知書・総合評価値通知書が「建築一式」800点以上とありますが、事業規模を鑑みても、求める点数が低すぎるのではないのでしょうか。事業の安全性、継続性の観点より、当該事業規模では最低限、1100点以上程度を求めるべきではないかと考えますがいかがでしょうか。	実施方針に示したとおりですので、御理解ください。
226	意見	実施方針	9	-	第2章	3	3	建設業務を行う者建築	「延床面積2000㎡以上の公共施設または商業施設の施工実績を有すること」とありますが、「RC造またはS造の公共施設または商業施設」というような構造要件は必要ではないでしょうか。	御意見として参考とさせていただきます。
227	意見	実施方針	12	-	第2章	4	2	審査の手順及び方法	審査基準、配点等が提示されておらず、提案内容検討のため、早期の公表をお願い致します。	募集要項等の公表時に示します。
228	意見	要求水準書	13	第2部	第1章	6	(1)	本市との調整業務	統括管理業務責任者等は、日常的に本市と積極的にコミュニケーション等々という記載がございます。業務の性質上、統括管理業務責任者は白石市又は宮城県に常駐すべきと思いますが、如何でしょうか。また④文書管理業務からも文書保管は同様に市内又は宮城県内に本社、支店、営業所等の事業所がある場所で然るべきと考えます。	統括管理業務責任者もしくは統括管理業務副責任者、または運営業務責任者のいずれかが施設に常駐することとします。

■実施方針・要求水準書(案)に関する質問回答

No.	種別	書類	頁	項目1	項目2	項目3	項目4	項目名	意見・提案等の内容	意見・提案等への回答
229	意見	要求水準書	37	第3部	第3章	4	(3)	運営パターン	物品販売施設、飲食施設のスキーム図がCaseA、CaseCとなっており、貴市からのサービス対価が支払われない前提となっています。事業の継続性、安全性を高めるため、売上歩合でのサービス対価の流用を可能とすることを要望します。	サービス対価の流用を必要としない、安定して収入が得られる提案をお願いします。
230	意見	要求水準書	37	第4部	第3章	4	(3)	運営パターン	子育て支援施設のサービス対価の人件費を除くと記載されておりますが、施設人員は必要と考えております。また利用料金から納付金を納めるとなると子育て世代の家族では高い料金では利用しない事が想定されますので、納付金を無にさせていただくか、サービス価格を増額していただくようになると思います。ご検討お願い致します。	No.147の回答を御確認の上、要求水準書(案)に記載のとおり御理解ください。
231	意見	要求水準書	38	第3部	第3章	4	(3)	販売手数料	加工品、工芸品は市内産と市外産に分けて手数料を定めるのが良いと思います。	市内、市外で分ける予定はありません。
232	意見	要求水準書	38	第4部	第3章	4	(3)	納付金及び販売手数料	納付金は、売上の1%以上で提案とありますが、近隣道の駅施設ではほとんどが指定管理料交付の上運営されている所が多いことからこの条件では道の駅、飲食施設の運営は厳しいと思います サービス価格の交付をご検討お願いいたします。	売上の1%以上の納付が必要な施設は、物品販売施設、飲食施設及び提案施設となります。規定する納付が可能な提案を期待します。
233	意見	要求水準書	60	第4部	第1章	6	(1)	施設設計の要求水準	雨天利用の考慮なら、ドームでなくて、屋根付(壁なし)の施設でも良いのではないのでしょうか。	No.189の回答をご覧ください。
234	意見	要求水準書	62	第4部	第1章	6	(1)	施設設計の要求水準	農業体験施設は「調整池内」のみならず「その周辺」も加えてもらえないのでしょうか。	提案を受け付けます。
235	意見	その他						スケジュールについて	事業説明会にて実施された行政と事業者側の質疑回答と同様に直接貴市へ質疑や意見を言える場を設けていただきたく。企業の数が多くなる場合はグループでの参加も可として、募集要項公表前に対話の機会を設けていただけないのでしょうか。	募集要項等の公表後に、質問・回答と対話を実施します。自主提案事業については、提案書提出前に事業内容について、本市と協議する必要がある場合には、個別に協議を申し出てください。
236	意見	その他の確認・要望事項							物価スライドなどについては、募集要項にて示されるものと理解しておりますが、急激な物価変動により難しい事業環境となっています。つきましては、物価スライドの起点となる時期につきましては、予算策定期間を基準としていただくこと、または、難しい場合にも予算公表時などとしていただきたく何卒ご検討のほどお願いいたします。	募集要項等の公表時に示します。
237	意見	参考資料1						造成概略設計	当該図面のCADデータをご提供願います。	募集要項の公表後に希望により提供します。
238	意見	別紙1)リスク分担表						地質・地盤リスク	工事費の算出及び上記リスク回避のために、地質調査資料の提供をお願いします。	No.56の回答を御覧ください。
239	意見	別紙1)リスク分担表						運営コスト増加リスク	社会情勢に伴うガソリン価格の変動、物価上昇、人件費の上昇、感染症の蔓延等に伴う収益減などのリスクに関しては如何お考えでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。