

**安芸太田町道の駅「来夢とごうち」再整備事業
募集要項（案）等に関する個別対話結果**

令和5年10月13日

(令和5年12月15日修正)

番号	議題	確認したい内容	回答
1	既存施設の解体による敷地活用について	北側敷地の既存事業者の建物を解体して、敷地を一体的に使える可能性はありますか。	可能性はあります。
2	町道門田線の扱いについて	町道門田線の扱いについて教えてください。	町道門田線を廃止することは可能であり、敷地の一体的な活用を含めた提案を望みます。廃止する場合は、水路が存在しますので、暗渠設置等が必要になります。
3	駐車場の出入口について	北側敷地の駐車場への出入口について、現在の遊具(わくわくランド)に近接する町道から進入する形について、検討する余地がありますか。	国道186号からの出入口の検討も可能ですし、町道から入って、遊具(わくわくランド)がある付近の町道を出入口として活用することも可能です。戸河内ICや国道からの誘導性を踏まえてご提案ください。
4	期待する地元商品について	地域の特産品を販売する店舗で、リニューアルやPRを期待する地元の商品がありますか。	町の特産品として、祇園坊柿、米関連商品が挙げられます。また、地域で育った商品(チャレンジショップの焼き鳥、角寿司、団子等)、B級グルメの漬物焼きそばもあります。新たに小松菜を生産される方も多いため商品開発を行っていくことも考えられます。戸河内ウイスキー等の現在の道の駅で販売しているものは、継続して販売することを期待しています。
5	施設での商品の扱い方について	本施設は、独自商品の開発や製造というより、その商品を売るというイメージでしょうか。	製造・開発するスペースを作ったとしても、担い手の確保について懸念があります。特産品販売のスペースは想定していますが、町内にある施設を加工場として利用し、生産までをカバーする仕組みができれば有難いです。もちろん、人材確保と合わせて、提案施設として道の駅に加工場を整備することは問題ありません。
6	既存事業者について	道の駅のレストランと国道沿いで営業されている既存の事業者が、そのまま新しい飲食施設で営業される認識でよいでしょうか。	要求水準書(案)第1章12(3)ウ(イ)に記載の店舗が出店することを予定しています。新たに飲食店舗を誘致しても問題ありません。

番号	議題	確認したい内容	回答
7	遊具施設の提案について	遊具施設が屋外にあり、雨天時を考えると屋内施設でも遊具施設を提案することは過剰設置でしょうか。	屋内遊具について、スーパーにあるような簡易的な遊具もあれば、大きな遊具施設を整備する考え方もあると思います。ニーズに合わせて提案ください。
8	要求水準書(案) 第1章 12(3)イ 「施設の開館日・開館時間」	「子育て支援スペース」とありますが、24時間年中無休は、オムツ交換台や授乳室であって、子どもが使用して何かをすることではないとの認識でよろしいですか。	お見込みの通りです。
9	農産物直売所の運営事業者について	農産物直売所を設置する計画となっていますが、現在の農産物直売所はJAが運営されているのでしょうか。	現在はJAが運営していますが、道の駅再整備の前に、地域商社が運営を担う方向で調整を進めています。
10	要求水準書(案) 第2章 7 「防災・災害対応における基本条件」	道の駅は、避難施設になるのではなく、一時的に利用できるスペースということでしょうか。	地域の避難所は近隣にあるため、地域の方が避難する施設というより、道路利用者の一時的な避難場所という考えを持っています。 状況によってPFI事業者と協力をいただくような想定をしています。
11	道の駅の目標について	利用者数：年間100万人、売上：6億円が設定されていますが、仮に1年間で達しない場合、事業者にどのようなリスクがあるのでしょうか。	年間目標が初年度から達成できる、あるいは3年後には達成し継続できる等、計画を立てていただき、目標に近づけるための集客の取り組みについて提案してください。道の駅再整備後に、目標が達成できなかった場合の対応については、優先交渉者選定後、協議により決定します。
12	様式2-3-2等の参加資格要件について	「参加資格者名簿の登録手続き中である場合には、手続き中であることが判別できる書類を提出すること」との記載があるが、その書類とはどのようなものでしょうか。	安芸太田町入札参加資格者名簿登録中の旨が記載された書類(任意様式)を総務課入札担当者へお持ちいただき、本町の受付印を押印した書類とします。
13	地盤調査の状況について	建物を建てる際には地盤調査が必要です。資料はないでしょうか。また、地盤調査の費用は本事業で考慮いただけるのでしょうか。	参加表明後に提供可能な資料はお知らせします。提案書作成にあたり、調査が必要であれば事前に協議ください。不足する調査は、事業費に含めてください。
14	測量図等について	測量図もしくは外線図をいただけないでしょうか。	北側敷地については、設計計画平面図を町ホームページに掲載していますので、ご参照ください。 南側敷地の測量図はありません。

番号	議題	確認したい内容	回答												
15	JA 建物の構造図の情報提供について	既存の JA の建物の構造図をいただけないでしょうか。	参加表明後に、JA より提供いただけるよう調整中です。												
16	施設整備の制限について	用途地域の指定がないので、調整区域としてとらえていますが、制限があるのでしょうか。	都市計画区域、市街化区域、市街化調整区域のいずれにも該当しませんので、制限はありません。												
17	募集要項 第 1 章 4(6)「事業方式・事業類型」	各店舗の売上、利用料金を開示していただけないでしょうか。	参加表明後に、各事業者より情報提供いただけるよう調整中です。年間月の利用料金については、以下の通りです。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積</th> <th>利用料金 (年間月)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本館レストラン</td> <td>213.25 m²</td> <td>111,000 円</td> </tr> <tr> <td>本館レストラン下広場</td> <td>420.00 m²</td> <td>100,000 円 50,000 円</td> </tr> <tr> <td>チャレンジショップ</td> <td>19.87 m²</td> <td>38,000 円</td> </tr> </tbody> </table>		面積	利用料金 (年間月)	本館レストラン	213.25 m ²	111,000 円	本館レストラン下広場	420.00 m ²	100,000 円 50,000 円	チャレンジショップ	19.87 m ²	38,000 円
	面積	利用料金 (年間月)													
本館レストラン	213.25 m ²	111,000 円													
本館レストラン下広場	420.00 m ²	100,000 円 50,000 円													
チャレンジショップ	19.87 m ²	38,000 円													
18	再整備後の既存事業者の利用料金・営業時間について	既存事業者の利用料金や営業時間は、新しい道の駅のルールに沿った形で交渉したいと考えています。予算を計上するうえで、交渉がまとまることを前提としてもよいでしょうか。それとも、現在の利用料金と営業時間を元に組み立てるべきでしょうか。	目標とする利用者 100 万人、売上 6 億円を達成するための計画を示していただき、それに対して既存事業者がどこまで協力が可能かという問題はあると認識しています。 本事業への参加表明書を提出いただいた後、提案書受付前に、既存事業者と対話する機会を設ける予定としておりますので、ご活用ください。												
19	収支の様式について	応募するにあたって、収支の様式はありますか。	町ホームページに掲載している様式集の様式 4-1-6 をご利用ください。												
20	募集要項 p10、第 3 章 2(3)イ「建設業務を行う者」	建築の資格要件について、責任者の実績については問わないのでしょうか。	責任者等の個人の実績については不問とします。												
21	募集要項 p10～11、第 3 章 2(3)イ「建設業務を行う者」	「建築」と「土木」が別項目となっておりますが、建築と土木ができる会社であれば 1 社で兼ねても問題ないのでしょうか。	問題ありません。												
22	募集要項 p15、第 3 章 4(6)一次審査	様式集にあるものに従い提出する理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。												
23	募集要項 p23 のサービス対価 A の算定方法の表	一時金の上限金額の記載がありますが、税込みの額でしょうか。	税込みの金額です。												

番号	議題	確認したい内容	回答
24	サービス対価 B について	サービス対価 B とは、どのようなものでしょうか。	全体の事業費から、町が受ける交付金・地方債等の金額を差し引いた額です。
25	提案金額の上限について	提案金額の上限は提示されないのでしょうか。	募集要項 p7、第 1 章 7「提案価格の上限」に記載の通り、応募グループが複数の場合は公表し、1 グループの場合は公表しません。
26	サービス対価 A の支払について	サービス対価 A の支払の仕方はどなるのでしょうか。	募集要項 p22、別紙 1 の 1「サービス対価の構成」の表中、サービス対価 A の明細欄に記載の通り、設計・建設期間中又は竣工段階において一時金として支払うことを想定しています。
27	募集要項 p27、別紙 2 の 3(2)「物価変動に伴う改定」	「サービス対価 A の改定は行わない」と書いてありますが、その理解でよろしいのでしょうか。	お見込みの通りです。 事業期間中、物価変動により整備費が変わることが想定されます。その場合、施設整備費については、サービス対価 B で調整するという考え方となります。
28	要求水準書（案）p2、第 1 章 3(1)ア(ク) JA 金融窓口	JA に対しては、大きい建物を整備するのではなく、40 m ² 程度の金融窓口を置くということでしょうか。商談するような部屋は必要ないでしょうか。	金融部門を設置する方向で調整及び検討を進めています。簡易金庫や ATM を設置することを想定しています。部屋等の要否については、JA と協議を行い、参加表明後にお知らせします。
29	備品の費用負担について	各施設の備品は、それぞれ、誰が負担するのでしょうか。	参加表明後、協議のうえ決定します。
30	要求水準書（案）p2、第 1 章 3(1)イ、「屋外施設（北側敷地）」	遊具施設について、「一部屋根付きが望ましい」とありますが、この対応により審査の点数に反映されるのでしょうか。現在の遊具の上に屋根をかけるイメージでしょうか。	どういう使われ方を想定して、どのように整備すれば来訪者が使いやすく、快適に過ごせるのかを踏まえて提案してください。このような視点は、審査項目に含めることとしています。
31	要求水準書（案）p3、第 1 章 5「本事業の対象範囲」	既存施設解体業務は、提案により、解体か存置かを選べるという認識でよいでしょうか。	お見込みの通りです。
32	要求水準書（案）p11、第 2 章 3「本施設全体に関する基本条件」	ク「駅舎の工事中であっても、既存の店舗等が継続営業できるよう～」と記載されていますが、どれ位の期間の休業が許されるのでしょうか。	仮店舗を設置する等の対応により、できるだけ休業期間がないように計画していただくことを希望します。

番号	議題	確認したい内容	回答
33	要求水準書(案) p4、第1章7(3)「光熱水費、電話料金、インターネット通信費」	支払の仕方はどうなるのでしょうか。	サービス対価B又はCの支払方法に従います。
34	PFI 事業者の独自技術について	PFI 事業者の独自技術は審査の点数に反映されないのでしょうか。	PFI 事業者の持つ強み、アイデアにより、道の駅の効果を高める提案に対して、加点する審査方法を検討しています。整理ができ次第、審査基準に反映します。
35	要求水準書(案) p11、第1章3「本施設全体に関する基本条件」	セ「無料公衆無線 LAN サービス」について、本町で設置するという記載がありますが、工事も含むということでしょうか。	工事費を含め、設置・管理費用については PFI 対象の事業費に含めてください。
36	WiFi の利用範囲について	WiFi は、屋内だけでなく屋外も対象でしょうか。	運営面、利用者サービス品質を考慮して提案してください。
37	要求水準書(案) p12、第2章4(1)ア「観光案内所、情報発信施設、会議室」	(オ)に、「24 時間利用可能な公衆電話を設置すること」とありますが、設置場所は1箇所でしょうか。	運営面、利用者サービス品質を考慮して提案してください。
38	要求水準書(案) p14、第2章4(2)イ「駐車場」	(エ)に記載の EV 充電スタンドは、急速充電設備でしょうか、それとも 200V 設備でしょうか。	運営面、利用者サービス品質を考慮して提案してください。
39	要求水準書(案) p30、第4章「既存施設の解体業務」	解体業務は、机・椅子等を含め、屋内・屋外の残置物も撤去するというのでしょうか。また、その費用は事業費に含まれるのでしょうか。	お見込みの通りです。道の駅再整備に要する費用として、PFI 対象の事業費として計上してください。
40	要求水準書(案) p32、(3)「着工前業務」	イに関して、施工計画書の提出は前日で良いのでしょうか。	施工計画書は、町の承諾を得たうえで、工事着工予定日の前日までに提出してください。
41	要求水準書(案) p33、第5章2「基本条件」	(1)設計業務と(2)工事監理業務について、1つの会社で兼務できるのでしょうか。	設計企業と工事監理企業は兼務可能です。ただし、設計と施工を行う企業が同一の場合は兼務できません。
42	要求水準書(案) p34、第5章4(1)「建設工事」	イに関して、「最新の広島版土木工事共通仕様書及び広島版土木工事施工管理基準に基づくこと」との記載は、間違いないのでしょうか。	「最新の公共建築工事標準仕様書(国土交通省)に基づくこと」に修正します。
43	要求水準書(案) p36、第5章5「留意事項」	ウに関して、施工時間は、原則として午前9時から午後5時までの間となっていますが、工期に影響することが懸念されます。柔軟な時間設定ができないのでしょうか。	「工事や工程の工夫等により、工期の順守と短縮を図ると共に、適時近隣に周知して作業時間に関する了解を得ること。」という表現に修正いたします。

番号	議題	確認したい内容	回答
44	要求水準書(案) p51、第7章10「防災備蓄倉庫」	防災備蓄倉庫に設置する棚、パレット等の記載がありませんが、必要でしょうか。	使われ方を想定し、適切な備品と数量を提案してください。
45	重要視する機能について	道の駅に対して、どういう機能を重要視しているのでしょうか。	「道の駅来夢とごうち再整備基本計画」の通りです。
46	道の駅の将来像について	道の駅の将来像になるのか、具体的に示した方がよいのでしょうか。	「道の駅来夢とごうち再整備基本計画」の通りです。
47	提案施設をPFI事業への組み込みについて	提案施設を含む施設全体を公共事業としてPFI事業の枠組みの中に入れることはできないでしょうか。	提案価格上限の範囲内で提案施設の整備・運営ができるのであれば、PFI事業の対象とし、町の施設としての扱いとします。 さらに、PFI事業者の独立採算事業として、提案価格に含めない提案施設の整備・運営に関する提案も可能とします。