

南相馬鹿島サービスエリア周辺開発事業 実施方針に関する質問回答

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
1	実施方針	-	9	用語の定義 民間収施設	用語の定義では、民間収施設はSPCが整備・所有し、運営を行う施設とされている。民間収施設等担当企業である構成員が、民間収施設を単独で所有することは可能か。	公共施設、既存施設及び新規民間収施設を一体的に運営することによって市の掲げるコンセプトを実現することを目的とするため、本事業ではSPCによって新規民間収施設を所有することを求めます。したがって、SPCでなく構成員が新規民間収施設を単独で所有することはできません。
2	実施方針	-	-	-	高速道路またはサービスエリア建設時に環境アセス(国または条例)の適用は受けているか、受けている場合に、環境に配慮すべき事項は適用されるか。適用されるならば、建設時の環境アセスメント資料の公表された。	高速道路(常磐自動車道)については、建設時に相双地域自動車専用道路(富岡町～新地町間)として、手続き当時の規定に基づき、環境影響評価手続を福島県が実施し、環境影響評価書を作成しております。南相馬鹿島サービスエリアの建設時には、適用は受けておらず、環境影響評価手続は受けておりません。 相双地域自動車専用道路に関する環境影響評価に関しては資料公表含め本市で回答ができないため、国土交通省又は福島県の関係部署へお問合せください。 なお、本事業に関する環境アセスメントは環境影響評価法及び福島県環境影響評価条例の対象事業に当たらないことから適用されません。
3	実施方針	6	28	第1.1.(4)本施設の確保すべき機能の方向性	下記①～⑤とは、P.7の11行目にある「まちに人を送り出す」「まちを再生する」「まちと人材をシェアする」「まちづくりの資金を生み出す」「まちの伝統を継承する」を指しているか。	ご理解のとおりです。9月2日付で訂正版を公表しておりますので併せてご確認ください。
4	実施方針	8	1	第1.1.(6)契約形態	既存施設改修運営業務について、指定管理者制度ではなく定期建物賃貸借契約による運営に移行するという理解でよいのか。	ご理解のとおりです。
5	実施方針	8	15	第1.1.(7)ウ事業期間	民間収施設整備運営事業に係る事業用定期借地権設定契約及び既存施設改修運営事業に係る定期建物賃貸借契約の契約期間は、公共施設引渡日から20年間との理解でよいのか。	事業用定期借地権設定契約及び既存施設にかかる定期建物賃貸借契約の締結日(事業開始日)は事業者の提案によります。各契約の終了日が、公共施設引渡日から20年を経過する日となっているのみであり、各契約の開始日は公共施設引渡日には限らず、その契約期間も20年間に限定していません。公共施設完成日より前から事業用定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約を開始することは可能です。
6	実施方針	8	15	第1.1.(7)ウ事業期間	民間収施設について、段階開発や供用開始時期を公共施設と別に設定する提案は可能か。	お示しのような提案は可能です。
7	実施方針	8	23	第1.1.(8)ア事業コンセプトの実現	「民間事業者の資金」とあるが、本事業はDBO方式で実施されるため既存施設改修運営事業と民間収施設整備運営事業以外で民間事業者の資金は要しないかと理解しているが、この2事業を指しているか。	ご理解のとおりです。
8	実施方針	9	27	第1.1.(9)ア①ウ維持管理業務	「一定金額を超える」とあるが、基準を知りたい。	募集要項等公表時において示します。
9	実施方針	10		注釈1	「一部」とあるが市の要望を具体的に知りたい。	既存施設の営業を全面的に停止するのではなく、SA利用者の利便性を一定程度確保するものを想定しています。改修に伴う部分営業の内容については提案を求めます。
10	実施方針	11	22	第1.1.(10)ア設計及び建設業務に係る対価	出来高に応じて支払うとあるが、四半期ごとか半期ごとかあるいは年度ごとか。	募集要項等公表時において示します。
11	実施方針	11	20	第1.1.(10)ア設計及び建設業務に係る対価	設計・建設JVが受注する施設整備費の概算上限額又は市想定予算を示された。	募集要項等公表時において示します。
12	実施方針	11	27	第1.1.(10)イ維持管理及び運営業務に係る対価	指定管理料の算定方針、上限額、積算基準及び市が想定する収支モデルを示された。	募集要項等公表時において示します。
13	実施方針	12	17	第1.1.(11)ア③賃付料	事業用定期借地権設定契約終了時の原状回復範囲及び建物譲渡の可否について示された。	いかなる場合も原状回復して更地返還することを求めるものではありません。詳細は、募集要項等公表時において示します。
14	実施方針	12	25	第1.1.(11)ア③賃付料	事業用定期借地権に基づく土地賃料として、固定賃付料に加えて「民間収施設に係る売上」に一定の割合を乗じた額(変動賃付料)を支払う規定となっている。巨額の建設費を自己資金で負担するホテル事業において、売上に対する変動賃料の徴収は投下資本回収を著しく阻害し、採算性の確保を困難になると想定されるが、見解を示された。	市の公的資産を民間事業者の使用収益させる場合の賃付料については、現状のセテックが指定管理者と同様、その資産の使用収益の成果たる売上の一定割合を基準としています。また、本事業における新規民間収施設規模は事業者の提案に委ねられており、売上の規模及び見込みについては事業者による一定の裁量があります。さらに、売上ではなく利益を対象とする場合には計算上の恣意的な操作ができるおそれが増大し、公的資産を使用収益させていることについて市民への説明責任を果たすことに支障をきたす可能性があります。これらの事情を鑑み、本事業の賃付料は売上に對して一定の割合を乗じて計算することとしました。具体的計算方法及び率については募集要項等公表時において示します。
15	実施方針	12	29	第1.1.(12)ア④埋蔵文化財の本調査等に要する費用	既存施設の拡張および民間収施設の整備に伴う埋蔵文化財の本調査費用について「原則として事業者が負担する」とあるが、試験後の本調査で大規模な遺構等が発見され、膨大な費用や工期遅延が発生した場合でも全額事業者負担となるのか、市による費用負担や工期延期の補償措置についてご教示願う。	埋蔵文化財の調査及び発見等による費用負担及び損害の取扱いについては、双方の帰責性の程度を勘案して定めます。その詳細は募集要項等公表時において示します。
16	実施方針	15	11	第3.1.(2)選定の方法	「公募型プロポーザル方式により行う」とあるが、予定価格は公表されるか、また予定価格を超過した場合は失格となるか。	目安となる数値を公表する予定です。 また、その数値を超過する提案をした場合には失格になる予定です。 詳細は募集要項等公表時において示します。
17	(資料1-1)業務要求水準書(案)公共施設等整備運営事業を除く)第1章 総則	15	28	第3.2.(1)事業者の募集及び選定のスケジュール	実施方針P.16のスケジュールによると、令和9年6月頃に優先交渉権者が決定し、令和9年7月頃に基本協定締結、令和9年8月頃に特定事業仮契約(本契約は9月議決後の締結が予定されている。 選定決定(6月頃)から仮契約・本契約締結(8～9月)までの短期間において、SPC(株式会社)の設計手続き、出資履行、法人登記、金融機関口座開設等を完了させることは、業務上極めてタイトなスケジュールになると想定される。もし仮契約・本契約締結時点でSPCの設立登記手続きが完了していない場合、当初は応募者(代表企業または構成員グループ)と基本契約等の特定事業契約を締結し、SPC設立後に契約上の地位や権利義務をSPCへ引き継ぎ(移転・契約変更)し、手続き・スキームを認める想定はあるか。SPC設立時期と契約締結手続きの状況に応じた運用可否についてご教示いただきたい。	スケジュールは目安として示しており、具体的な期限及び日付については、事業者の提案及び採択結果をふまえて決定する予定です。 SPC設立に要する手続のための期間がタイトであることは承知しており、選定された事業者が最善の努力をしてもなおスケジュールに間に合わない場合の措置については、現時点でその具体的内容をお示しできないものの、市としても最大限の協力をする予定です。
18	実施方針	16	5	第3.2.(1)事業者の募集及び選定のスケジュール	埋蔵文化財の試掘調査結果に関して、保存協議が必要となる範囲は令和8年10月下旬で確定するという認識で問題ないか。	募集要項等公表時において示すものはあくまでも試掘調査の結果によるものであり、この時点で保存協議範囲が全て確定するものではありません。なお埋蔵文化財に関する費用負担及び損害についての詳細は、募集要項等公表時において示します。
19	実施方針	16	26	第3.2.(1)事業者の募集及び選定のスケジュール	特定事業契約(建設工事を除く。）」とあるが、P.33の別紙2(事業スキーム図)にある基本協定、設計委託、維持管理・運営委託、定期建物賃貸借契約、事業用定期借地契約は対象になるということか。	用語の定義に記載のとおり、「特定事業契約」とは基本契約、設計委託契約、建設工事請負契約及び維持管理・運営委託契約の総称をいいます。そのため、令和9年8月頃に締結を想定しているものには、事業用定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約は含まれません。
20	実施方針	18	19	第3.3.(1)カ	構成員に含めるのは建設企業、維持管理企業、運営企業のいずれか1社で良いのか、もしくは各担当企業から1社ずつ必要か。	公共施設に係る建設企業はどの者か、維持管理企業はどの者か、同運営企業はどの者かをそれぞれ示していただく予定です。これらの者を同一の企業が兼任することも可能です。ただし、それぞれの企業について応募にあたり満たすべき業務別の要件がありますので、それらの要件を満たさなければなりません。
21	実施方針	18	20	第3.3.(1)キ	参加表明書の提出(令和9年1月12日締切)から提案書提出(令和9年5月10日)および特定事業契約締結までの間には一定の期間があり、近年の急激な資材価格・人件費の高騰やインフレ、金利情勢等の社会経済情勢の著しい変化に伴い、事業性の再検証や各社のコンソーシアム構成員の各社内意思決定のプロセスにおいて、参画条件の見直しや構成員の変更を余儀なくされるケースが懸念される。 このような社会情勢の急変や社内承認が得られない場合等も、規定されている「やむを得ない事情」として市との協議および構成員・協力企業の変更・調整の対象として認められるか、協議の具体的な想定基準や運用方針についてご教示いただきたい。	構成員及び協力企業の変更を例外的に協議するための「やむを得ない事情」については、様々なケースが想定されるため、それらを全て網羅した基準を現時点で具体的に示すことはできません。しかし、お示しの近年の急激な諸物価の高騰やインフレ、金利上昇は市も把握しており、これらに代表されるような民間企業の帰責性に由来しない外部環境の変化によって構成員・協力企業を変更しなければならぬ場合には、市は柔軟に協議変更に応じる予定です。
22	実施方針	18	24	第3.3.(1)応募者の構成等	地域企業の参画に関する評価について、市内企業の出資比率、業務分担割合その他の評価指標及び配点の考え方を示された。	募集要項等公表時において示します。
23	実施方針	18	28	第3.3.(1)サ	市からの役員派遣は無償の想定か。	現在のところ現役の市職員派遣を想定しており、その場合は無報酬を想定しています。
24	実施方針	18	28	第3.3.(1)サ	SPC設立にあたり、市等からの出資(10%)および取締役1名の派遣受入、ならびに市内企業からの出資(20%以上)および役員派遣の受入が要件とされている。民間主導による迅速な経営判断や機動的な意思決定を担保するため、市および地域企業の関与範囲や議決権等の扱いに関する見解を示された。	本事業では、市の示すコンセプトを実現する技術・ノウハウ・資源を有する民間企業と、これまでサービスエリアを支えてきた様々な地域企業とが連携して、本サービスエリアの更なる発展に向けてそれぞれの強み等を生かしていくことが求められます。市の示すコンセプトを正しく共有してこれを反映すること、地域企業の連携を密に行い地域企業の強みを適切に発揮していただく観点から、市の出資及び地域企業の出資並びにこれら役員派遣を求めることとしました。他方で、SPCの取締役の員数自体は事業者の提案に委ねられており、また、市及び地域企業の出資比率の下限は30%であって会社法上の株主総会特別決議を阻止する比率(3分の1)未満であることから、地域企業ではない民間企業にとってその経営判断を過度に制約するものではないと考えております。
25	実施方針	18	28	第3.3.(1)サ	本事業を実施するSPCについて、市等からの出資(10%)および市内企業からの出資(20%以上)と役員派遣を受け入れることが義務付けられている。ホテル事業者が中核となって数億円規模の出資や融資保証する場合でも、外部資本が30%以上入込むことになり、経営の主導権確保や迅速な意思決定が阻害される不利益があるが、この見解を示された。	本事業では、市の示すコンセプトを実現する技術・ノウハウ・資源を有する民間企業と、これまでサービスエリアを支えてきた様々な地域企業とが連携して、本サービスエリアの更なる発展に向けてそれぞれの強み等を生かしていくことが求められます。市の示すコンセプトを正しく共有してこれを反映すること、地域企業の連携を密に行い地域企業の強みを適切に発揮していただく観点から、市の出資及び地域企業の出資並びにこれら役員派遣を求めることとしました。他方で、SPCの取締役の員数自体は事業者の提案に委ねられており、また、市及び地域企業の出資比率の下限は30%であって会社法上の株主総会特別決議を阻止する比率(3分の1)未満であることから、地域企業ではない民間企業にとってその経営判断を過度に制約するものではないと考えております。 なお、SPCの出資比率については議決権比率を基準とすることを想定していますので、種類株式等の活用によりお示しの懸念が緩和される場合には、公募手続においてその詳細を市と協議することも可能です。

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
26	実施方針	18	28	第3.3.(1)・サ	要件内にみられる市等の役員派遣において、受入や特定ポスト配置の記述に対する行政側の具体的な意図、必須条件としての位置づけ、想定する役割を確認させていた点。	応募者の想定及び懸念を踏まえながら検討することを予定していますので、公募手続においてその詳細を市と協議することを想定しています。
27	実施方針	18	34	第3.3.(2)・P応募者の参加資格要件(共通)	構成員はSPCへの出資が義務でありSPCは公共施設の維持管理運営者となるが、新規民間施設の建設、維持管理運営に携わろうとする構成員は、参加資格要件(共通)を満たせば足りるのか、もしくは、SPCが公共施設の維持管理運営者となることからSPCへ出資する構成員は(業務別)のイ(エ)(オ)(カ)を満たす必要があるということか。	新規民間施設の建設、維持管理等に携わろうとする構成員は、参加資格要件(共通)を満たせば足りる。詳細は募集要項等公表時において示します。
28	実施方針	18	38	第3.3.(2)・I応募者の参加資格要件(業務別)	実施方針P.18「応募者の構成等」アおよびカでは、応募者は設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各企業および民間収益施設等担当企業から構成され、建設・維持管理・運営企業はSPCへの出資(構成員となること)が必須とされている。本事業において、または設計・施工を行わず、民間収益施設等の「アセット」所有・資金拠出、自らは不動産賃貸・管理に特化してSPCに出資・参画する企業を想定した場合、当該企業が満たすべき応募者の参加資格要件(業務別)「P.18～20」の該当業種区分および取り扱いについてご教示いただきたい。	民間収益施設等のアセット所有等に要する資金提供、賃貸管理等を行う企業としてSPCへの出資を想定される企業は、民間収益施設等担当企業となる想定です。そのため、第3.3.(2)・I応募者の参加資格要件(業務別)にて参加資格要件を求める対象ではございません。
29	実施方針	18	38	第3.3.(2)・I応募者の参加資格要件(業務別)	公共施設の維持管理運営業務は、市とSPCとの契約となるが、SPCへ出資をするもの、すなわち構成員全員が、(共通)の参加資格要件の他に、(業務別)のイ(エ)(オ)(カ)を満たす必要があるということか。	SPCへ出資する者であっても、具体的に公共施設の維持管理業務、運営業務を担当する企業ではない場合には、参加資格要件(共通)を満たせば足りる。
30	実施方針	18	38	第3.3.(2)・I応募者の参加資格要件(業務別)	①公共施設の維持管理運営をSPCが直接運営する場合、②SPCが個別業務を再委託する場合、③再委託先について新たに運営のためのSPCを想定する場合、参加資格要件はどの様に整理、解釈したらよいのか、①②③それぞれのパターンでご教示いただきたい。	①の場合でも、SPCを構成する企業の中に、公共施設の維持管理運営のための主要なノウハウや人員を提供する企業が存在すると思われるので、当該企業を維持管理担当企業、又は運営担当企業として位置づけていただくことを想定しています。 ②の場合には、まさに当該業務を個別に委託される企業が構成員又は協力企業として本事業に参画されると思われるので、当該企業(複数に委託される場合は複数)を維持管理担当企業、又は運営担当企業として位置づけていただくことを想定しています。 ③の場合には、①の場合と同様で、実質的に公共施設の維持管理運営のための主要なノウハウや人員を提供する企業が存在すると思われるので、当該企業を維持管理担当企業、又は運営担当企業として位置づけていただくことを想定しています。
31	実施方針	18	38	第3.3.(2)・I応募者の参加資格要件(業務別)	現時点で令和7・8年度南相馬市入札参加資格者名簿に登録していないと本事業の構成員としての参加資格がないということか。(構成員はSPCへ出資をし、SPCは公共施設の維持管理運営を受ける)その場合、協力企業として、公共施設運営以外(民間施設の運営)に携わることは可能か。	入札参加資格者名簿への登録は、参加表明書の提出時に当該登録がされていることが必要ですので、それまでの間に登録いただければ要件は満たします。また、入札参加資格者名簿への登録が求められるのは公共施設に係る設計、建設、維持管理及び運営を担当する企業であり、それ以外の位置づけで本事業に参画する企業は、参加資格要件(共通)を満たせば足りるもので、必ずしも市の入札参加資格者名簿への登録は不要です。
32	実施方針	19	1	第3.3.(2)・I応募者の参加資格要件(業務別)	公共施設整備運営事業の設計、建設、維持管理及び運営の各業務に当たる者について資格要件が定められているが、当該資格要件は民間収益事業を担当する者には適用されず、公共施設整備運営事業のいずれの役割も担わない民間収益施設等担当企業が構成員となることは可能との理解でよいのか。	ご理解のとおりです。
33	実施方針	19	9	第3.3.(2)・I.(7)設計業務に当たる者	b)について、令和7・8年度における南相馬市競争入札参加資格審査申請の受付は終了されているようだが、追加募集の予定はあるか。随時募集の対象は主に市内企業限定のため、市外企業も今後入札参加資格を得られるか確認したい。	募集要項公表時に併せて、南相馬市競争入札参加資格申請の受付を行う予定です。受付対象には、市外企業も含まれます。
34	実施方針	19	9	第3.3.(2)・I.(7)設計業務に当たる者	令和7・8年度における南相馬市競争入札参加資格者名簿に登録されていない企業が、事業者市内企業における協力会社(下請け)という形で本事業に参画することは可能か。例えば設計業務において、サイン計画や家具デザイン等を設計者から発注する際の発注先となる企業など。	構成員又は協力企業から、担当する業務の一部の委託を受ける会社(再委託先企業)について、当該再委託先企業において入札参加資格者名簿への登録は不要です。なお、そのような再委託が行われる場合であっても、委託者である維持管理企業及び運営企業は、市に対して当該再委託先企業が委託により実施する業務のすべてについて責任を負います。
35	実施方針	19	25	第3.3.(2)・I.(ウ)建設業に当たる者	「そのうち1者はa、b、c、dの要件を満たし、他の者はa、bを満たすこととあるが、24行目の「a～c」の要件を満たす」必要はないということか。	誤植です。正しくは「a～d」の要件を満たす」となります。修正内容は、実施方針(修正版)をご確認ください。
36	実施方針	20	35	第3.3.(3)・ウ	構成員及び協力企業としての参加を想定する業者について、令和7・8年度南相馬市入札参加資格者名簿に登録していない者で随時申請の要件を満たさない場合は、入札参加資格が得られないのか。	募集要項公表時に併せて、南相馬市競争入札参加資格申請の受付を行う予定です。受付対象には、市外企業も含まれます。
37	実施方針	22	18	第3.3.(4)・ウ参加資格を喪失した企業又は法人の取扱い	構成員が参加資格を喪失した場合、他の構成員が負担する追加出資額の上限及び離脱した構成員に代わる企業の参画手続を示されたい。	優先交渉権者の決定日から特定事業契約締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合においては、参加資格を喪失した構成員が出資予定であった金額を他の構成員(新たに追加された構成員を含む)が拠出することになり、また、その拠出の負担のあり方については構成員間で決定いただくものであり、構成員各自の上限を市が定めることではありません。参加資格を喪失した構成員の行うべき出資額を、他の構成員(新たに追加された構成員を含む)の追加拠出額ではカバーできない場合には優先交渉権者決定に影響を及ぼすものとして、失格を含めた措置を講じます。なお、新たに構成員を追加する場合には、公募時の参加資格確認の手続を準用します。
38	実施方針	24	5	第4.2.リスク分担の基本的な考え方	「本事業に係るリスクは、特定事業契約等に特段の定めのない限り、事業者が負う」と包括的に規定されている。契約に明確な記載がない想定外の不可抗力や予期せぬトラブルが発生した際、すべて民間側の負担とされるおそれがあるのではないのか。	不可抗力及び想定されるリスクについての分担については、募集要項等公表時において示す各種契約書(案)をご確認ください。
39	実施方針	24	26	第4.2.(2)特定条例変更	「税制変更を含む」とあるが、消費税率の変更は市の負担ではないのか。	本事業は、従来の公共発注(維持管理委託)ではないため、消費税率の変更は当然に市の負担とはなりません。特に、既存施設改修運営事業及び新規民間収益施設整備運営事業は、事業者において収入を得るための各種料金の設定が自由となっており、消費税率の変更があった場合には、その影響を適切に料金等に反映いただける民間経営ノウハウの発揮を期待しています。
40	実施方針	24	31	第4.2.(3)物価等の急激な変動	公共施設整備運営事業における物価スライド適用条件及び協議基準について示されたい。	募集要項等公表時において示します。
41	実施方針	24	34	第4.2.(3)物価等の急激な変動	「急激な変動」とあるが、何を基準として判断するのか。	募集要項等公表時において示します。
42	実施方針	25	1	第4.2.(4)埋蔵文化財	埋蔵文化財本調査が必要となった場合の調査期間、費用負担区分及び工程遅延時の契約上の取扱いを示されたい。	募集要項等公表時において示します。
43	実施方針	25	1	第4.2.(4)埋蔵文化財	埋蔵文化財の保存対象範囲(一般車第2駐車場)は、造成に際し形質変更は不可となるか、または、盛土であれば保存と同等の扱いとなるか。	埋蔵文化財の保存対象範囲における必要な保存措置につきましては、今後の具体的な開発内容(工事計画等)を確認した上で決定することとなります。令和9年3月に、各事業の提案内容を踏まえた埋蔵文化財の保存措置に関する事前協議を予定しておりますので、同協議にてご相談ください。
44	実施方針	25	6	第4.2.(4)埋蔵文化財	埋蔵文化財の保存対象範囲により開発可能面積が減少した場合の敷地利用条件、事業計画変更及び増加費用の取扱いを示されたい。	募集要項等公表時において示します。
45	実施方針	25	6	第4.2.(4)埋蔵文化財	埋蔵文化財の本調査により工期延長が生じた場合の公共施設引渡日、事業期間及び維持管理・運営期間の取扱いを示されたい。	募集要項等公表時において示します。
46	実施方針	27	12	第5.2整備施設概要	延床面積欄に約90㎡と約70㎡の記載があるが、これらはどの施設に掛かっているものか。	誤植です。正しくは、管理諸室約90㎡、多目的スペース70㎡となります。修正内容は、実施方針(修正版)をご確認ください。
47	実施方針	33	1	別紙2事業スキーム図	市が想定されている①本事業の一括発注における最終的な契約主体の解釈、および②市・SPC・設計建設JVの三者間の契約・責任体系の位置付けについてご教示いただきたい。	本事業の一体性を確保するため、全ての当事者(SPC、設計・建設JV、構成員)と市は「基本契約」を締結し、これが最も根本的な契約となります。そして、各事業ごとに個別契約として各種契約を関係当事者と契約するという建付けになります。詳細は募集要項等公表時において示します。
48	実施方針	33	1	別紙2 事業スキーム図	「構成企業のうち、代表企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は構成員として、SPCへの出資が必要、これら以外の企業又は法人については協力企業として参加する」とあるが、代表企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業以外、例えば、民間収益施設等担当企業については、前提としてはSPCには出資できない/構成員とはならない、ということか。	代表企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は必ずSPCへの出資を行う構成員となっており、必要があることを示した注釈であり、それ以外の担当企業(民間収益施設等担当企業など)は構成員(SPC出資をする者)にならずとも良い旨を示す趣意です。そのため、民間収益施設等担当企業が構成員にならないことを示すものではありません。
49	実施方針	33	1	別紙2 事業スキーム図	Q28に付随し、「民間収益施設等担当企業」についても、望んだ場合にはSPCに出資することは可能か。	代表企業、建設企業、維持管理企業及び運営企業は必ずSPCへの出資を行う構成員となっており、必要があることを示した注釈であり、それ以外の担当企業(民間収益施設等担当企業など)は構成員(SPC出資をする者)にならずとも良い旨を示す趣意です。そのため、民間収益施設等担当企業が構成員にならないことを示すものではありません。
50	実施方針	33	1	別紙2 事業スキーム図(※)	「建設企業、維持管理企業及び運営企業は構成員として、SPCへの出資が必要」とあるが、P.19～20の参加資格要件では、これらの企業は「構成員又は協力企業」としとある。どちらが正しいのか。	3.(1)．カにありとおり、公共施設に係る建設企業、維持管理企業、運営企業は各1者以上は構成員である必要がありますが、たとえば維持管理企業が3者で構成される場合には、残り2者は協力企業でも構いません。この趣旨を示すため、3.(2)．イの各項目で「構成員又は協力企業」として示す。
51	(資料1-1)業務要求水準書(案)「公共施設等整備運営事業を除く」第1章 総則	5	39	第1.4.エ 事業期間	完成引き渡し日について、文化財調査結果による理由によって変更の協議を行うことは可能か。→統合	埋蔵文化財調査の結果により事業工程への影響が生じる場合における完成引渡日の変更等については、募集要項等公表時に示します。

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
52	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第1章 総則	5	18	第1.4.ウ(ア)設計及び建設業務に係る対価	市の財源(合併特例債・地域未来交付金)及び民間活用が想定される財源(ふるさと融資、自立・帰還支援雇用創出企業立地補助金)について、申請スケジュールの制約など現時点で判明している情報があればご教示いただきたい。	現時点では、令和9年度以降の事業に係る各財源について募集が開始されていないため、具体的な申請時期等は判明しておりません。なお、市の財源として想定している合併特例債の発行期限は、令和12年度までとなっております。また、ふるさと融資については、一般財団法人地域総合整備財団が公表する手引きに例年の手続の流れが示されておりますのでご確認ください。その他の財源に関する詳細については、今後公表される各財源の募集要領等をご確認ください。
53	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第1章 総則	5	24	第1.4.ウ(イ)維持管理及び運営業務に係る対価	指定管理料の設定について、インフレ・物価高騰に伴う指定管理料の改定に係る方針を示していただきたい。	維持管理及び運営業務に係る対価の改定方法については、募集要項等公表時において示します。
54	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第1章 総則	10	39	第1.7.イ②責任者の配置	統括マネージャーは開館準備期間(引渡後)および維持管理・運営期間を通じて「公共施設に常駐」が求められているが、20年間にわたり高度人材を1名現地へ専従拘束されるため、人件費負担の増大と人材繰りの高リスクにつながると考える。常駐の定義(週何日・何時間など)をご教示いただきたい。	常駐する日数及び時間等は事業者の提案に委ねます。ただし、統括マネージャーが必要に応じて市及び各業務責任者と速やかに連携し、対応できる体制を確保することを求めます。
55	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	-	第3章 基盤整備業務	公共施設と民間施設を一体的に造成整備する場合、市の負担という理解でよろしいか。	公共施設、民間収益施設及び放牧風景創出エリアの整備に必要な宅地造成業務は、一体的な造成整備に限らず、市の負担となります。但し、市が負担する宅地造成業務の費用は、令和12年度末までに終了したものに限りま。
56	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	-	第3章 基盤整備業務	開示資料に示されない地中障害物、地盤条件、既存埋設物又はインフラ条件が判明した場合の調査、設計変更、追加費用及び工期延長の負担区分を示されたい。	「開示資料」を「募集要項等」と読み替えてご回答します。募集要項等について示されない条件によるリスク負担については、募集要項等公表時において示す各種契約書(案)をご確認ください。
57	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	13	第3章3.ア宅地造成業務	雨水排水について、市が想定する調整池の要否、容量、放流条件及び公共水路への接続可否を示されたい。	調整池の要否、容量、放流条件について、事業者の提案に基づき計画してください。公共水路への接続についても提案に基づいて、施設管理者との協議が必要となります。
58	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	13	第3章3.ア宅地造成業務	市として林地開発許可が必要との認識か。	現サービスエリア周囲の林地は、地域森林計画対象民有林であることから、拡張に伴い、林地開発許可が必要になるものと見込んでいます。
59	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	13	第3章3.ア宅地造成業務	想定する開発面積、防災施設規模及び協議済み事項があれば開示されたい。	開発面積及び防災施設規模は応募者の提案に委ねます。これらについて協議済みの事項はございません。
60	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	13	第3章3.ア宅地造成業務	市の想定する造成計画があれば提示されたい。	造成計画は事業者の提案に基づき作成してください。
61	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	13	第3章3.ア宅地造成業務	想定切土量、盛土量及び土砂の場外搬出の有無を示されたい。	想定切土量、盛土量及び土砂の場外搬出の有無は事業者の提案に委ねます。場外搬出を行う場合は、搬出先を含む処理方法について市と協議してください。
62	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	13	第3章3.ア宅地造成業務	林地開発許可の取得を想定している場合、市が把握している開発面積、防災施設規模及び協議状況を示されたい。	開発面積及び防災施設規模は事業者の提案に委ねます。
63	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	13	第3章3.ア宅地造成業務	林地開発許可申請は事業者負担で実施するとの理解でよい。	林地開発許可申請に必要な申請書類の作成は、市が発注する測量・実施設計業務に含むことを想定しています。このため、当該業務に係る費用は市の負担となりますが、申請書類の作成は受託事業者において実施することを想定しています。
64	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	13	第3章3.ア宅地造成業務	林地開発に伴う調整池整備は必要と想定しているか。	開発区域、開発面積及び雨水排水計画によっては、調整池の整備が必要となる場合があります。要否及び具体的な計画は、関係法令や基準を踏まえ、事業者の提案に基づき決定してください。
65	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	13	第3章3.ア宅地造成業務	調整池整備が必要な場合の想定規模、整備主体及び維持管理主体を示されたい。	調整池の想定規模は、事業者の提案によります。整備主体については、費用負担は市、施工者は事業者です。維持管理主体は、事業者となります。
66	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	14	第3章3.ア宅地造成業務	基盤整備実施時の一般側駐車場の代替駐車場について要件があれば示されたい。	工事期間中は、現在の駐車場区画数を確保することを基本とし、必要に応じて段階施工や仮設駐車場の設置等の対策を講じてください。具体的な確保台数及び配置は、市及び関係機関との協議によります。
67	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	22	第3章3.イ道路整備業務	一般第2駐車場から北に下る一般道は、アクセス道路新設により廃道となるか。	アクセス道路の線形や周辺道路の活用・非活用(廃道を含む)については、参考図に限定されるものではなく、事業者の提案に委ねます。
68	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	22	第3章3.イ道路整備業務	一般第2駐車場から南に下る一般道は、駐車場(高速道路上り)により廃道となるか。	アクセス道路の線形や周辺道路の活用・非活用(廃道を含む)については、参考図に限定されるものではなく、事業者の提案に委ねます。
69	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	24	第3章3.イ道路整備業務	工事期間中にアクセス道路、SIC、駐車場及び既存施設の利用を継続するために必要な仮設、段階施工、交通誘導及び営業補償に係る費用負担区分を示されたい。	工事期間中にアクセス道路、SIC、駐車場交通誘導に必要な仮設、段階施工、交通誘導等の費用は、市の負担となります。既存施設の利用を継続するために必要な仮設、段階施工及び営業補償費用は、事業者の負担となります。
70	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	24	第3章3.イ道路整備業務	NEXCO東日本、福島県警察等との事前協議が実施済みであれば、その結果を開示されたい。	協議内容に関して、現時点で開示する予定はございません。
71	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	34	第3.3.イ道路整備事業	協議遅延等により事業期間内に整備が完了しなかった場合でも関係機関は責任を負わない」とされているが、事業者側の責によらない協議の不調・遅延が発生した場合の工期延期および追加費用の補償方針についてご教示いただきたい。	事業者側の責によらない協議の不調・遅延が発生した場合の工期延期および追加費用の対応については、募集要項等公表時において示す各種契約書(案)をご確認ください。
72	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	36	第3章3.イ道路整備業務	アクセス道路及び駐車場整備について、関係機関との協議により要求条件が変更となった場合であって、関係機関の責めに戻すべき事由による場合の追加費用及び工程遅延の負担区分を示されたい。	関係機関の責めに戻すべき事由による場合の追加費用及び工程遅延のリスク負担は、個別の事象により判断します。
73	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第3章 基盤整備業務	14	38	第3章3.イ道路整備業務	下り線駐車場から一般道へのアクセス道路の計画に際し、SICゲート設備の移設が必要と思われるが、NEXCOとの協議内容があれば示されたい。	市において、SICゲート設備の移設は想定していません。なお、協議内容について、お示しする予定はございません。
74	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第4章 本事業で実施する機能の要求水準	16	16	第4章1.設置必須機能	花見山は随時立ち入ってよい場所か、現地説明会の際、見学が省略されているため確認したい。	花見山は常時開放されておりますので、各自の責任で随時立ち入ることが可能です。なお、立ち入りを行う際には、事前に実施方針第9.4に記載のメールアドレスへ立ち入りする社名、人数、日時を記載してメール送付してください。様式は問いません。現地見学会では、移動及び見学に時間を要することから、見学対象から除外しました。
75	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第4章 本事業で実施する機能の要求水準	16	31	第4章4.1.の機能の提案条件および要求水準	道の駅の設置者要件には、地方公共団体が3分の1以上を出資する法人、又は土地・施設を一体として賃借した民間事業者による運営等があると理解している。本事業では、どの主体及び事業スキームにより道の駅登録を行う想定か具体的に示されたい。	道の駅の登録主体は、南相馬市を想定しています。
76	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第4章 本事業で実施する機能の要求水準	17	17	第4章4.C飲食施設	南相馬市内からの飲食テナント出店について、最低店舗数、出店面積又は出店割合等の要件があるか示されたい。	南相馬市内からの飲食テナントを1店舗以上出店させることを求めます。出店面積及び出店割合は、事業者の提案に委ねます。なお、地域産品の特色を生かし、地域の店舗との連携により市内への波及効果が期待できる提案を高く評価する予定です。

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
77	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第4章 本事業で実施する機能の要求水準	17	17	第4章4.C飲食施設	飲食施設において「南相馬市内からのテナントを出店させることが要件化されている。この場合、リーシング(テナント誘致)の選択肢が狭まり、採算性や魅力あるテナント構成の確保が難しくなるリスクがあるが、市内出店を優先しつつ、市外からの出店も検討してよいか。	南相馬市内からの飲食テナントを1店舗以上確保することを前提として、市外テナントの出店及びその割合は、事業者の提案に委ねます。 なお、地域産品の特色を生かし、地域の店舗との連携により市内への波及効果が期待できる提案を高く評価する予定です。
78	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第4章 本事業で実施する機能の要求水準	18	8	第4章4.E-1宿泊施設等及び温浴施設等	宿泊施設及び温浴施設に匹敵する内容として市が認める代替提案について、判断基準及び想定する提案例を示されたい。	代替提案については、宿泊施設等及び温浴施設等に求めるコンセプトへの寄与が、宿泊施設及び温浴施設と同等以上であると市が総合的に評価した場合に認めます。市の想定を超えるような創意工夫に富んだ提案を期待するため、市として具体的な提案例は例示せず、具体的な内容は事業者の提案に委ねます。
79	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第4章 本事業で実施する機能の要求水準	18	8	第4章4.E-1宿泊施設等及び温浴施設等	これに匹敵する内容として市が認めた場合とは、どのようなものか。もしくは、市が参考とした事例があれば提示いただきたい。	代替提案については、宿泊施設等及び温浴施設等に求めるコンセプトへの寄与が、宿泊施設及び温浴施設と同等以上であると市が総合的に評価した場合に認めます。市の想定を超えるような創意工夫に富んだ提案を期待するため、市として具体的な提案例は例示せず、具体的な内容は事業者の提案に委ねます。 なお、本事業で参考とした特定の事例はありませんが、「南相馬鹿島サーブリエリア周辺開発基本計画」には全国の先行事例を掲載しています。 また、基本計画に掲載している以外の事例で、宿泊施設等及び温浴施設に限らず市が視察したその他の施設については、募集要項等の公表後、守秘義務対象資料として提示します。
80	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第4章 本事業で実施する機能の要求水準	19	22	第4章4.E-1花見山	花見山までの動線は南側既存のアンダーパス(一般道)を唯一とし、歩車分離、歩行者の安全施設は不要であるか。	花見山までの動線は、現サービスエリア北側の市道西1111号線または南側の市道西69号線の利用を想定しています。現状では歩車分離は不要と捉えています。が、提案の内容によっては、歩車分離や、安全施設も必要になる可能性はあるものと考えますので、提案に委ねます。
81	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第5章 既存施設改修運営業務	20	4	第5章1.基本的な考え方	既存施設の改修期間中に最低限維持すべき営業機能について、物販、飲食、トイレその他の具体的な範囲を示されたい。	既存施設の改修期間中に最低限維持すべき営業機能については、SA利用者の利便性を一定程度確保するものを想定しています。改修に伴う部分営業の内容については提案を求めます。
82	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第5章 既存施設改修運営業務	20	4	第5章1.基本的な考え方	既存施設(セデッチかしま)の改修中も「一部営業継続」を求められるうえ、市に対して固定賃料+売上連動の変動賃料を支払う必要があり(実施方針p.12参照)、さらに独立採算で改修費・運営費を負担する。工事中の売上低下に伴う二重の資金負担リスクが生じるが、このリスク分担について見解を伺いたい。	既存施設改修運営業務は、独立採算方式による民間収益事業であり、縮小営業による売上の減少に伴い変動賃料の負担も下がるため、改修期間中の売上減少、施設改修費用、維持管理・運営費用及び建物賃料を含む事業リスクは、原則事業者の負担となります。事業者において、改修中も現在の営業を縮小して継続するとの要求水準を踏まえ、当該リスクを考慮した改修内容、改修時期及び実施方法をご提案ください。
83	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第5章 既存施設改修運営業務	20	4	第5章1.基本的な考え方	既存施設を営業しながら改修設計を行う必要があるため、段階的改修の施工ステップ、動線分離、仮設店舗等の非常に複雑な設計条件が課される。また、既存建物の隠蔽部や不整合図面に對するリスク分担(追加現地調査費等)が不透明であるため、取り扱いについて見解を示されたい。	既存施設の改修の有無及び改修内容は事業者の提案によるものであるため、既存建物の隠蔽部や不整合図面が原因で発生した追加費用及び工事遅延などのリスクは、原則事業者の負担となります。事業者において、既存施設の状況及び営業継続に必要な措置を十分に確認の上、当該リスクを考慮した改修内容及び施工計画をご提案ください。 なお、既存施設の各種設計図書は、募集要項公表後に確認する機会を設けることを検討しておりますので、既存建物の詳細については、その際にご確認ください。
84	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第6章 民間収益施設整備運営事業	24	15	第6章3.提案条件	民間収益施設の用途について、宿泊施設、アウトドア施設、地域産品加工施設及び企業研修施設は許容されるとの理解でよいか。	要求水準を満たす範囲で、民間収益施設の具体的な用途は事業者の提案に委ねます。
85	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第6章 民間収益施設整備運営事業	24	15	第6章3.提案条件	民間収益施設について用途制限がある場合は具体的に示されたい。	下記用途については禁止いたします。また、下記について要求水準書(公共施設等整備運営事業を除く)の第5章3及び第6章3に追記します。 「本事業の事業コンセプトの実現に資する施設とすること。ただし、本事業の特性を踏まえ、以下の用途は認めない。 a. 過度な騒音、振動、塵芥、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等が発生又は使用する等により、周囲に著しく迷惑を及ぼす用途 b. 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途その他街区の品位を損なうような用途 c. 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成30年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする用途」
86	(資料1-1)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業を除く)第7章 任意事業	26	9	3. 提案条件	任意事業において行政側が求める要求水準・検証方法および審査における評価の扱いはいどのように想定されているのでしょうか。	任意事業については、要求水準書に定める条件を満たすことを求めます。提案内容の評価方法については、募集要項等公表時に審査基準において示します。
87	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第2章 整備対象施設の要求水準	3	8	第2章1.(1).はじめに	建築物としての価値が高い施設に関する提案について、審査項目、評価方法及び配点を設定する予定があるか示されたい。	建築物の価値を高める提案については、評価対象とする予定です。詳細な評価項目は、募集要項等公表において、示します。
88	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第2章 整備対象施設の要求水準	3	10	第2章1.(2).整備施設の機能・規模	公共施設整備費の想定予算又は上限予算があれば示されたい。	募集要項等公表において示します。
89	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第2章 整備対象施設の要求水準	3	29	1.(2)整備施設の機能・規模(※2)	「別途市と協議する」とあるが、市100%としないのはどのような考えによるものか。またその協議はいつ行うのか。	募集要項等公表において示します。
90	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第2章 整備対象施設の要求水準	4	4	第2章1.(2).整備施設の機能・規模	展示物(甲冑、馬具等)は市が提供するのか、事業者調達とするのか示されたい。	展示物(甲冑、馬具等)は市が調達します。詳細は「要求水準書(公共施設等整備運営事業)第3章4.什器備品等について」をご参照ください。
91	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第2章 整備対象施設の要求水準	5	10	第2章1.(2).整備施設の機能・規模	展示工事費及び備品費は当該予算に含まれるとの理解でよいか。	ご理解の通りです。
92	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第2章 整備対象施設の要求水準	10	6	第2.3.(1).①耐震性能	木造建築等を活用した提案を行う場合の耐震基準や性能等の指針について、方針を伺う。	木造建築等を活用した提案を行う場合、要求水準に示す耐震基準や性能等を確保ください。
93	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第3章 設計建設工事監理業務に関する要求水準	19	2	第3章1.(4).①.オ	確認申請の提出先は指定されているか。(指定の民間申請機関あるいは南相馬市など)	事業者の提案に委ねます。
94	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第2章 整備対象施設の要求水準	19	16	第3.1.(4).②設計変更について	市からの設計変更要求に対し、「面積増や大幅な仕様変更が伴わない限り、契約の範囲内で対応する」と規定されている。市側の都合や要望変更による手戻り・再設計であっても、大幅な変更と認められない限り追加の設計委託料が支払われないことは事業者側の不利益と考えるが、見解を示されたい。	市からの設計図書の変更要求により増加費用が発生する場合は市が当該費用を負担することを想定していますが、詳細は募集要項等公表時において示す各種契約書(案)をご確認ください。
95	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第3章 設計建設工事監理業務に関する要求水準	23	10	第3章3.(4).②建設工事期間中の業務	市が別途発注する設計及び工事との工程調整、施工区分、仮設共用、遅延又は手戻りが生じた場合の追加費用及び責任分担を示されたい。	現時点では、市が別途発注する第三者の工事の想定はございません。但し、市の事由による追加費用及び責任の分担は、募集要項等公表時において示す各種契約書(案)をご確認ください。

No.	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
96	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第3章 設計建設工事監理業務に関する要求水準	22	35	第3章3.(4)②建設期間中の業務	開示資料に示されない地中障害物、地盤条件、既存埋設物又はインフラ条件が判明した場合の調査、設計変更、追加費用及び工期延長の負担区分を示されたい。	「開示資料」を「募集要項等」と読み替えてご回答します。募集要項等に示されない条件によるリスク負担については、募集要項等公表時において示す各種契約書(案)をご確認ください。
97	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第5章 維持管理業務	28	11	第5章維持管理業務2.(1)業務範囲	大規模修繕及び一定金額以上の修繕の定義並びに費用負担区分を示されたい。	募集要項等公表時において示します。
98	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第5章 維持管理業務	28	11	第5章維持管理業務2.(1)業務範囲	屋根・外壁更新及び空調設備更新に係る負担区分を示されたい。	一定金額以上の更新については、市の負担とします。
99	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第5章 維持管理業務	29	13	3.(1)①エ修繕業務	「修繕更新」とは経年劣化が対象であり、大規模修繕は含まない理解でよいのか。	「修繕更新」には、大規模修繕は含まれません。
100	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第5章 維持管理業務	29	15	3.(1)①オ緊急修繕業務	「本公共施設利用者や不審者の故意又は過失で生じた破損」は見積不可能なため別途精算(市負担)という理解でよいのか。	別途精算することについては、ご理解の通りです。但し、費用負担については個別の事象により判断するものとします。
101	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第5章 維持管理業務	33	26	3.(4)②ア建築物の修繕	「一定金額を超える」とは具体的に幾らを考えているのか。	「一定金額」の想定は、市の既存指定管理施設の規定を参考に定める想定です。具体的な金額や条件については、市と指定管理者で締結する指定管理協定の協議の中で、市と事業者で協議の上、定める想定です。なお、道の駅「南相馬」・セデッকাশマの指定管理では、50万円を基準としています。
102	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第5章 維持管理業務	34	5	第5章3.(4)ウデジタルコンテンツの保守・更新	デジタル展示について、ハードウェアの保守・更新費用とコンテンツの保守・更新費用の負担区分及び一定金額を超える更新の基準額を示されたい。	「一定金額」の想定は、市の既存指定管理施設の規定を参考に定める想定です。具体的な金額や条件については、市と指定管理者で締結する指定管理協定の協議の中で、市と事業者で協議の上、定める想定です。なお、道の駅「南相馬」・セデッকাশマの指定管理では、50万円を基準としています。
103	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第5章 維持管理業務	34	7	3.(4)②ウデジタルコンテンツの保守・更新	「一定金額を超える」とは具体的に幾らを考えているのか。	「一定金額」の想定は、市の既存指定管理施設の規定を参考に定める想定です。具体的な金額や条件については、市と指定管理者で締結する指定管理協定の協議の中で、市と事業者で協議の上、定める想定です。なお、道の駅「南相馬」・セデッকাশマの指定管理では、50万円を基準としています。
104	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第2章 整備対象施設の要求水準	41	9	第6章2.(4)伝承体験施設に関する使用料	牧場等の利用料金に上限が定められる一方、料金徴収に係る人件費や事務費は「別途措置しない(運営費込み)」と規定されている。将来的なコスト高騰時の柔軟な値上げが難しく、かつ実務コストが自己負担となるため収益を圧迫すると想定されるが、都度協議を行う余地があるか見解を示されたい。	維持管理業務及び運営業務に係る費用の改定については、募集要項等公表時において示します。
105	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第7章 牧場管理・運営業務	47	32	第7章2.(2)馬の調達	サラブレッド3頭以上及びポニー2頭以上は、事業期間を通じて継続的に確保すべき最低頭数との理解でよいのか。	ご理解の通りです。
106	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第7章 牧場管理・運営業務	47	32	第7章2.(2)馬の調達	疾病又は事故等による一時的な頭数減少の取扱いを示されたい。	頭数減少した場合は、直ちに要求水準書或いは事業提案で定めた頭数となるよう補填ください。
107	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第7章 牧場管理・運営業務	49	2	第7章3.(4)野馬追公演業務	野馬追公演について一般社団法人相馬野馬追等との協議が成立せず、年2回以上の実施が困難となった場合の代替措置及びリスク分担を示されたい。	事業者と市のいずれの責めにも帰さない場合かつ一般社団法人相馬野馬追等との協議が成立しない場合の代替措置及びリスク分担については、市と事業者で協議の上、決定します。
108	(資料1-2)業務要求水準書(案)(公共施設等整備運営事業)第8章 任意事業	50	23	3.①馬の預託事業	「原則不可」とするのはなぜか。どのような場合に認められるか。	原則不可としている理由は、預託馬を体験事業で活用し、事故などが発生した場合に馬主とのトラブルに発展する可能性があるためです。認める条件は、馬主との合意や十分な事故への対策が講じられていることを想定していますが、詳細は市と事業者で協議の上、決定します。
109	(添付資料2)事業区域図	1	-	凡例	提案可能区域内に「R8年度試掘調査範囲」「廃洋場遺構」「要保存箇所」が存在している。発掘調査等が長引いた場合の工期延伸補償、要保存箇所による開発制約(建物配置制限等)の範囲および変更可能性について、現時点で判明している内容を示していただきたい。	発掘調査等が長引いた場合の工期延伸補償に関しましては、令和8年10月の募集要項公表時に示す各種契約書(案)において示す予定です。また、要保存箇所による開発制約(建物配置制限等)の範囲および変更可能性に関しましては、要保存箇所の位置等を10月の募集要項公表時以降に提示いたします。ただし、この時点で保存協議範囲がすべて確定するものではありません。
110	(添付資料2)事業区域図	1	-	-	現時点で想定している保存方法及び保存協議スケジュールを示されたい。	必要な保存方法や措置につきましては、先にお答えした通り、具体的な開発内容を受けて決定されるものとなります。また、保存協議のスケジュールに関しましては、事業者が決定され、具体的な工事内容の検討が始まった段階で、実際の協議がスタートする想定で進めております。なお、その前提として、令和9年3月に各事業者様の提案内容を踏まえた埋蔵文化財の保存措置に関する事前協議を予定しております。
111	(添付資料4)地質調査報告書	-	-	-	地盤改良が必要と想定されるエリアがあれば示されたい。	市において実施した地質調査(ボーリング調査)内容は、要求水準書(案)の添付資料4として開示しているものといたします。具体的な改良範囲は、事業者の提案に委ねます。
112	(添付資料4)地質調査報告書	-	-	-	追加ボーリング調査を実施済み又は予定している場合、その結果及び地盤リスクに関する情報を開示されたい。	市において追加のボーリング調査は予定しておりません。市が平成24年に実施した調査が最後であり、その主たる調査結果を抜粋し、要求水準書(案)の添付資料4として開示しております。調査報告書全文については、募集要項等公表後、守秘義務対象資料として提示します。
113	(添付資料8)インフラ敷設図	-	-	-	上水道・下水道・電力等について、現時点で利用可能な容量及び増強が必要となる場合の費用負担区分を示されたい。	上水道、下水道及び電力の利用可能な容量については、現時点で確定した数値をお示しすることはできませんが、上水道、下水道及び電力について、現時点で提示可能な資料として、上水道及び下水道の管網図並びに既存キュービクルの設備能力が確認できる既存図面を想定しており、募集要項等の公表後に守秘義務対象資料として提示する予定です。なお、下水道については、既存施設の増設に伴う汚水は農業集落排水による処理を想定しており、その他の施設は浄化槽による処理を想定しています。また、増強が必要となる場合に要する費用については、事業者の提案内容に基づき、公共施設と民間収益施設の割合をふまえて各自が負担することを原則とします。