■道の駅「海の京都　宮津」機能拡充事業の方向性に関する質問回答

No.	頁	項目名	質問の内容	回答
1	2	今後の予定	市が想定されている施設整備費及び維持管理・運営費の上限額または予定価格について、実施方針公表時に提示される予定でしょうか。	予定価格（提案上限額）については、募集要項等の公表時にお示しする予定です。
2	2	今後の予定	要求水準書について、性能発注を基本とし、具体的な整備方法・仕様については可能な限り民間提案に委ねる考えでしょうか。	ご理解のとおりです。要求水準書は性能発注を基本とし、具体的な整備方法・仕様については、要求水準を満たす範囲で可能な限り民間事業者の提案に委ねることを想定しています。
3	5	事業方式	指定管理者は、本事業の選定事業者のうち開業準備・維持管理・運営を担当する構成企業を指定する想定か、別途公募を行う想定か。また、指定管理者の指定期間は維持管理・運営期間の15年と同一か、条例上の期間で区切り再指定を要するか。	指定管理者については、別途公募を行うことは想定しておらず、選定事業者のうち開業準備・維持管理・運営業務を担当する構成企業（特別目的会社を設立する場合は当該会社）を指定管理者として指定する予定です。 指定期間は維持管理・運営期間の15年と同一の予定です。
4	5	事業範囲・事業類型	維持管理業務（修繕含む）における民間事業者の負担範囲。1件あたりの負担上限額、大規模修繕・更新の区分、長期修繕計画の作成主体。	維持管理業務（修繕を含む）における民間事業者の負担範囲、1件あたりの負担上限額、大規模修繕・更新の区分、長期修繕計画の作成主体等の条件については、実施方針等に示します。
5	5	事業範囲・事業類型	飲食施設・物販施設の運営について、選定事業者がテナントを誘致する形態は想定されていますか。想定される場合、テナントとして出店する事業者は運営業務の実績要件の対象となるでしょうか。また、テナントからの賃料収入は選定事業者の収入として取り扱われますか。	宮津まちなか地域振興拠点施設条例第4条に基づく使用許可権限によりテナントを誘致する形態は可能です。実績要件については、実施方針等に示します。 宮津まちなか地域振興拠点施設条例第6条に基づき、指定管理者は使用に係る料金（利用料金）を自己の収入として収受することが可能です。
6	5	事業範囲・事業類型	運営独立採算型に区分される施設の土地・既存建物は無償提供いただけると考えてよろしいでしょうか？	飲食施設、物販施設は市の所有です。指定管理者による管理をしていただく形となります。
7	5	事業範囲・事業類型	収益の無い機能の維持管理費やランニングコスト【光熱費・除雪費・点検整備費等】は市が負担いただくと解釈しますが、業務の手配は民間事業者が行うことになりますか？また、費用精算方法についてどのようにお考えでしょうか？	業務の実施は民間事業者が行い、市がサービス対価として支払う方式を基本に検討しています。

■道の駅「海の京都　宮津」機能拡充事業の方向性に関する質問回答

No.	頁	項目名	質問の内容	回答
8	5	事業期間	設計・建設期間を2年間とした設定根拠。既存施設の営業を継続しながらの施工を前提とする場合も同期間の想定か。建設物価・労務単価の上昇に係る対価の改定方法は、実施方針の段階で示されるか。	設計・建設期間については、想定する施設規模や工程、サウンディング調査を踏まえて設定しています。 既存施設の営業を継続しながら施工する場合の取扱いを含め、詳細な工程は民間事業者の提案に委ねる予定です。 建設物価・労務単価の上昇に係る対価の改定方法については、募集要項等にて示します。
9	5	維持管理・運営期間	15年で維持管理・運営期間を設定されておりますが、契約終了後の返還時に整備した建物の解体は必要でしょうか？解体が必要であれば提案時に解体費用を見込む必要はありますが15年後の解体費用の想定が困難です。	契約終了後の返還時において、整備した建物のうち市所有の施設の解体は想定しておらず、提案時に解体費用を見込んでいただく必要はありません。
10	6	実施体制	地域の生産者・交通事業者等との連携提案は、要求水準（必須事項）と提案評価（加点事項）のいずれに位置づけられるか。評価項目および配点の公表時期。	地域の生産者・交通事業者等との連携提案について、要求水準に該当するものは実施方針等に示します。評価項目・配点は募集要項等に示します。
11	6	想定される施設規模	想定施設は、地域振興・地域特産品を使用した施設に限られますでしょうか？	想定施設は、地域振興・地域特産品を活用した施設（農産物売場、加工品売場・加工場、飲食施設）に限られるものではありません。本事業では、これらに加え、情報発信・休憩機能（観光案内所、トイレ・ベビー休憩室、休憩施設）及び管理施設等についても事業範囲に含む想定です。
12	6	想定される施設規模	約1,510㎡を想定されていますが、各機能の面積について、需要予測や運営計画を踏まえ、民間事業者から増減を提案することは可能でしょうか。	具体的な取扱いについては、実施方針等に示します。
13	6	想定される施設規模	需要予測（年間利用者数・年間売上）の数値および算定根拠を公表いただけるか。	公表予定はございません。
14	6	想定される施設規模	管理施設等約350㎡の内訳（事務室、倉庫、会議室、エントランス・共用部、機械室）の想定。	管理施設等の内訳（事務室、倉庫、会議室、エントランス・共用部、機械室等）に関する条件は実施方針等に示します。
15	6	施設名	「農産物売場」「加工場」では農産物だけでなく海産物の取り扱いは可能でしょうか？	海産物を含む地域産品の取扱いは可能です。取扱品目については、地域振興に資する提案を期待しています。

■道の駅「海の京都　宮津」機能拡充事業の方向性に関する質問回答

No.	頁	項目名	質問の内容	回答
16	9	諸条件設定の方向性	利用者数の増減リスクは民間事業者負担とされていますが、大規模災害や社会情勢の変化など、民間事業者ではコントロールできない需要変動については協議対象となるでしょうか。	通常の需要変動リスクは民間事業者の負担を基本としますが、大規模災害や社会情勢の急激な変化等、民間事業者の責めに帰さない事由による需要変動については、リスク分担の考え方を踏まえ、市と選定事業者との協議により対応することを想定しています。詳細は実施方針等の公表時に提示します。
17	9	諸条件設定の方向性	15年間の維持管理・運営期間を踏まえ、物価・人件費・光熱費等の著しい上昇について、市の負担またはサービス対価を改定する仕組みを設ける予定でしょうか。	維持管理・運営期間が15年間の長期にわたることを踏まえ、物価・人件費・光熱費等の著しい変動に対する市の負担又はサービス対価の改定の仕組みについては、一定の改定ルールを設けることを検討しています。詳細は募集要項等に示します。
18	9	参加資格要件	R9年4月に募集要項等の公表が予定されていることを踏まえ、実績要件の充足を確認する基準日は、募集要項公表日、参加表明書・資格審査書類の受付最終日、提案書提出日のいずれを想定しているか。	参加表明書・資格審査書類の受付最終日を想定しています。
19	9	参加資格要件	実績要件を構成する要素として、対象業務（施設整備、維持管理・運営）が挙げられています。施設種別、施設規模、実績として認める年数の範囲、業務履行年数の各要素は、対象業務ごとに個別に設定される想定でしょうか、それとも対象業務に共通の水準として設定される想定でしょうか。	実績要件については、対話結果も踏まえて検討し、実施方針等に示します。
20	9	参加資格要件	グループでの応募を想定する場合、各対象業務の実績要件は、当該業務を担当する構成企業が個別に満たす整理でよいでしょうか。	No.19をご参照ください。
21	9	参加資格要件	構成企業が複数のグループに重複して参加することは可能か。また、構成企業と協力企業の区分、資格審査後における構成企業の変更・除外の取扱い。	複数グループへの重複参加は認めない予定です。構成企業と協力企業の定義、資格審査後における構成企業の変更・除外の取扱い等については実施方針等に示します。
22	9	参加資格要件	本事業のアドバイザリー業務受託者と資本面・人事面において関連がある者について、参加制限を設ける予定か。設ける場合、その範囲（関連会社、再委託先を含むか）。	公正性確保の観点から参加制限を設ける予定です。詳細は、実施方針等に示します。

■道の駅「海の京都　宮津」機能拡充事業の方向性に関する質問回答

No.	頁	項目名	質問の内容	回答
23	9	参加資格要件	SPCを設立しない場合でも実績については、過去のSPC出資企業としての実績も採用可能でしょうか？	特別目的会社を設立しない場合であっても、過去に特別目的会社の構成企業（出資企業）として当該業務を実施した実績は、実績として認めることを想定しています。詳細は実施方針等に示します。
24	9	参加資格要件	SPCを設立しない場合、グループとしての応募は可能でしょうか？	特別目的会社を設立しない場合においても、グループ（共同企業体）としての応募は可能とすることを想定しています。詳細は実施方針等に示します。
25	9	収益還元条件	納付金は提案項目（審査対象）とするか、市が定額を提示するか。また、還元対象は売上と営業利益のいずれを想定しているか。	対話結果も踏まえて検討し、募集要項等に示します。
26	10	駐車場確保の考え方	最大148台（乗用車）の算定根拠（対象時期、ピークの取り方、回転率、平均滞在時間）。令和10年秋の市庁舎機能移転後における周辺駐車需要の見込み。	現在の宮津市役所本庁舎等の駐車区画は45区画で、この範囲内で来庁者車両対応が出来ている状況です。また、ミップルビル平面駐車場は272区画で、庁舎検討委員会へ提出した駐車場利用状況調査では、平日の最大駐車台数は約150台となっており、ミップルビルへの庁舎移転集約後において、平面駐車場がオーバーすることは想定しておりません。なお、土・日・祝日等は市役所業務閉庁のため、来庁者駐車は減少すると見込んでおります。
27	10	直売所の運営	直売所の運営方法について別企業への施設の転借、運営再委託は可能でしょうか？	直売所の運営方法について、第三者への転貸や再委託を認める想定はございません。詳細は実施方針等に示します。
28	11	要求水準	要求水準では周辺への回遊促進が求められる一方、芝生広場はDBO事業範囲外とされている。芝生広場・多目的広場におけるイベントやキッチンカー等の利活用は可能か。都市公園の占用・使用許可の手続き主体、費用負担、使用料減免の可否。	芝生広場・多目的広場におけるイベントやキッチンカー等の利活用は可能です。 都市公園の占用・使用許可の手続きについて、指定管理者が市に申請することは可能です。当該許可に基づく行為の実施に係る費用負担は指定管理者の負担となります。使用料減免については、宮津市都市公園条例施行規則に定める事項に該当する場合は減免の可能性があります。
29	11	要求水準	本施設に太陽光発電設備を設置する方針であるか？また、設置に当たっては、施設の屋根、屋上、敷地内の未利用スペース、駐車場へのソーラーカーポートの設置など、どのような方法を想定されておりますか？	本事業において、太陽光発電設備の設置を必須要件とする予定はありません。