

荒尾市ウェルネス拠点施設（仮称）整備・運営事業

対話議題に関する共通認識事項（第 1 回）

令和 4 年 11 月 4 日

荒尾市

対話議題に関する共通認識事項（第1回）

No.	対話議題	質問	回答
1	南新地土地地区画整理事業について	南新地土地地区画整理事業について各街区の具体的な整備計画内容をご教授頂けないでしょうか。（各街区の配置計画図、ゾーニング図など）	荒尾市のHP内の「あらお海陽スマートタウン」のページの「街の将来像」、「各街区の公募状況」でゾーニング計画、各街区の整備の進捗状況を掲載していますので、参照してください。 https://www.city.arao.lg.jp/smarttown-tokusetsu/3116.html なお、公募時期が未定の街区は、配置計画等も未定です。
2	「有明海沿岸地域にある道の駅の連携（有明アライアンス）」について	「有明海沿岸地域にある道の駅の連携（有明アライアンス）」について関係する道の駅の名称を教えてください。また現在の活動状況及び将来の予定等をご教授頂けないでしょうか。	「道の駅あらお（仮称）基本計画」の中で有明アライアンスについて記載しています。 過年度に実施した道の駅の駅長ヒアリングでは、各道の駅と連携することについて賛同を得ています。なお、具体的な連携の活動については、本事業の事業者選定後に、協議により決めていく予定です。
3	上位計画等について	南新地地区のマスタープランや地区計画、景観形成重点地区の指定（予定）等の上位計画・関連計画があればご教授頂けないでしょうか。	マスタープランについては「南新地地区ウェルネス拠点基本構想」をご確認ください。 また、要求水準書 第1章 8. 遵守すべき法制度等（1）法令等に記載されている熊本県及び荒尾市における各種指針・ガイドライン等が関連のある計画となります。 そのほか、南新地地区ウェルネス拠点基本構想、南新地地区の基本コンセプトを定めておりますので、そちらもご参照ください。 https://www.city.arao.lg.jp/shisei/machi-zukuri/kukaku-seiri/page13578.html
4	施設規模について	保福子施設の施設規模を計算すると3,315㎡となり合計欄に記載の2,735㎡程度と相違しますが見解を教えてください。	要求水準書P38～42ページに示すとおり、健診会場及び待合スペース（380㎡）・介護予防スペース（200㎡）・多目的スペース（380㎡）の3室は兼用するため、580㎡分は合計面積に含みません。

対話議題に関する共通認識事項（第1回）

No.	対話議題	質問	回答
5	託児業務の内容について	（利用時間）要求水準書記載の4時間では、特に低年齢（1歳未満や2歳）の利用があった際、ミルクやおやつといった飲食提供をしないといけなくなる。公共施設としての安全管理上、飲食の提供は避けたいと考えている	託児機能の利用者は、基本的には施設利用者（道の駅利用者や、健診、会議等の参加者）を想定しています。託児機能における飲食については原則、禁止の運用を想定していますが、夏場などにおいて、ミルクやお茶などを家庭から持参され、保護者から依頼があった時は対応願います。
6	託児業務の内容について	（利用可能年齢）要求水準書記載の利用可能年齢「首がすわってから未就学児」について。基準があいまいなため明確にしたい	乳児の発達には個人差が大きいため、年齢によっては首が座っていない可能性を考慮し、「首が座ってから」という基準にしています。
7	託児業務の内容について	（最大受け入れ人数/追加配置職員人件費）最大10名の受け入れについて。0歳児を10名受け入れた場合、想定以上の有資格者の配置が必要となる。人件費積算など、市の考え方を伺いたい	利用可能時間、飲食提供、最大受け入れ人数等について、要求水準書をベースとし、具体的な運用方法等については、これまでの経験・ノウハウを基に提案してください。
8	多世代交流機能の運営について	貸出について時間貸ではなく、区分貸しを提案することの可否について確認したい	現状の想定としては時間貸としていますが、区分貸の提案を妨げるものではありません。
9	参加資格条件の確認について	運営企業の参加条件の中で、同一資本の禁止条項がある。例えばグループ企業のAと子会社のB、Cが本事業の参加を検討した場合、BとCで競合となった場合は同一資本の禁止条項に合致せず、AとBまたはAとCが競合した場合は同一資本の禁止事項に合致するという理解でよいのか。	AとB又はAとCが、募集要項に示す「資本面もしくは人事面において関係のある者」に該当する場合は、他の応募者の構成員及び協力企業になることはできません。
10	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	運営企業実績の中に遊び場に関する条項がある。遊具とは遊ぶための器具があればそれでいいという理解でいいか。	お見込みのとおりです。募集要項に示すとおり、本施設と同等の施設を運営している実績があれば問題ありません。

対話議題に関する共通認識事項（第1回）

No.	対話議題	質問	回答
11	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	広報業務について具体的な内容確認したい。 市内の観光案内やイベント情報の発信とあるが、各種情報は荒尾市から共有いただけるのか。 旅中コンシェルジュの運営等の詳細は。 サイネージ等の活用に関してはどのように考えているか。	各種情報については荒尾市より共有いたします。 コンシェルジュ業務については、情報発信だけでなく、利用者からの問い合わせがあった際の案内、具体的には道案内や観光案内などソフト面の対応をお願いします。詳細に関しては、事業者においてご提案ください。 サイネージについては、市からの情報以外にも道の駅として発信すべき情報、例えば交通情報などを発信するために活用することを考えています。
12	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	調理室や多目的ルームの貸室に関して、市の利用は年間30%程度と記載ありましたが、実際の使い方に関してはどのように考えているのか。	例えば多目的ルームの使い方として、主に健診会場としての活用を検討しています。その他社会福祉協議会が実施する健康・福祉関連事業などを想定しています。調理室の使い方も含め、詳しくは要求水準書別添資料8を参照ください。事業は毎年見直していくため、30%以内の活用率で推移できる予定です。
13	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	30%を超える場合の協議の時期は、その可能性が発生したタイミングで実施するという理解でいいか。	要求水準書P92, 93に示すとおり、前年度1月上旬までに、市及び社会福祉協議会の専用利用日程を提示します。そのうえで、事業者提案利用を踏まえて利用調整を行います。
14	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	大屋根広場について、イベント利用の回数は事業者が実施できる範囲で提案し施設を上手く活用すれば良いという理解でよろしいでしょうか。	できるだけ賑わいを生み出す施設と活用してほしいという思いがある為、PFI事業者に積極的に企画、イベント開催してほしいと考えています。
15	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	大屋根広場は市の利用もあるということよろしいでしょうか。	市が主催するイベントでは大屋根広場を利用する可能性はあります。その場合の利用料は免除であり、実施するイベントは事業者や市内の観光団体等と連携して実施していくつもりです。

対話議題に関する共通認識事項（第1回）

No.	対話議題	質問	回答
16	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	現時点で市が主催するイベントのイメージなどがありますか。	年に1回実施する保健福祉祭り、防災フェスタ等の人を集めるイベントを実施できればと考えていますが、現時点で決定しているイベントはありません。
17	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	農産物生産者との連携について、事業者に地の利がない場合等、市から生産者を紹介いただくことは可能でしょうか。その場合具体的にどのような繋げ方をしていただけるのでしょうか。	JAやJFからの協力については承諾を得ています。また、市内事業者からも事前に本事業の興味関心を得ていますのでご紹介可能です。
18	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	紹介いただけるのがJAとありますが、協力とはJAと事業者で直接取引をするのでしょうか、JAを介さず事業者と生産者で直接やり取りをするのでしょうか。	事業者と生産者をつなげることも可能ですし、事業者とJAで取引することも可能です。 いずれにせよ、行政は責任を持ってPFI事業と市内事業者との間に入ります。最終的な契約責任は事業者ですが、きちんと生産者を紹介させていただくことは想定しています。 なお、出荷者協議会等の設立は任意としています。出荷者協議会を設置したいという場合には、行政として生産者を紹介し協業支援する体制は取れます。出荷者協議会等の設置に関しては道の駅の運営企業の考え方次第であると考えています。
19	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	紹介できる生産者はどれくらいいるのでしょうか。	事前の意向調査では、おおよそ150の生産者が出荷に興味関心を持っています。ただし、これから4年程度期間が空くことと、どのような運営者が道の駅を運営するかにもよるため、一部の生産者においては、それらを鑑みて出荷を検討していきたいと考えている方もいます。

対話議題に関する共通認識事項（第1回）

No.	対話議題	質問	回答
20	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	出荷者協議会に関して、要求水準書に協議会等の会員が持ち込んだ農産品は不具合を除き受け入れを拒むことができないと記載がありますが、売り場面積によって出荷された商品を置けなく場合もありますがその場合はどうなるのでしょうか。	出荷者協議会等において、生産調整等が行われることで、事業者が受け入れを拒む必要がある状況は発生しないことが前提と考えています。 具体的には、出荷者協議会の規約等で予め出荷に関するルールを定め、それに同意した生産者の方に協議会に参加していただくことなどが想定されます。生産者も商品がバッティングするような状況は避けたいという認識はあると考えられ、うまく調整していただくことを期待します。
21	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	テナントに関して、今回飲食店を道の駅に入れることが要求されていますが、市内の事業者で飲食施設（フードコート）に出店したいと考えている生産者はいますか。	興味のある事業者はいると思いますが、具体的な店舗スペースなどが固まっていないため、アプローチはまだ実施していない状況です。市のホームページでは過去に、荒尾市ウェルネス拠点施設(仮称)に関する市内事業者マッチングリストを公表しており、参考にいただければと考えています。
22	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	道の駅以外の販売やインターネット販売は必須であるという理解でよろしいでしょうか。 道の駅以外のとは具体的にどのようなものなのでしょうか。	例えば、ECサイトでの販売、荒尾市以外で実施される物産展への出店や、他の道の駅との連携の一環で、他の道の駅への出店等を想定しており、PFI事業者には積極的に出店してほしいと考えています。

対話議題に関する共通認識事項（第1回）

No.	対話議題	質問	回答
23	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	道の駅以外での販売について、常設の店舗ではなく、イベント的なものでもいいのでしょうか。	イベントなどでもよいですが、道の駅の中には常設店舗を有しているものもあり、常設が可能であれば、それに越したことはないと考えます。 本項の目的としては、市内の農産物の知名度を全国に広げることと道の駅の知名度を上げていくことと考えていますので、知名度が上がる取り組みを実施してください。
24	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	ECサイトに関して、道の駅だけでの運用は難しいと考えているますがどのように対応していけばいいのでしょうか。 要求水準書には積極的に行うことと記載があることから、荒尾市を広くアピールするために道の駅以外での販売やECサイトを活用していけばよいとの理解でよろしいでしょうか。	道の駅以外での販売やECサイトの販売に関しては、事業者提案という理解でよいです。ふるさと納税の取組や観光協会等と協力するといった提案も考えられるかと思います。
25	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	商業施設の開発の場合、キーテナントを誘致することが非常に大切であると考えていますが、そのようなキーテナントは市外の事業者でも問題ないでしょうか。	問題ありません。可能な限り市内事業者を優先してほしいというのが要求水準の趣旨であり、必ず全てが市内企業でないといけないことはありません。ただし、その場合は市内事業者の活用に関する評価が低くなるとご理解ください。
26	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	エリアマネジメント活動連携業務とは具体的にどのような業務なのでしょう。	エリアマネジメントでは、持続可能な賑わいづくりをエリアマネジメント団体が実施する予定です。 そういった業務をPFI事業者も協力してほしいというのが本業務です。 具体的には、大屋根広場や隣の芝生広場を使ったイベントはPFI事業者が提案するものもあれば、市が企画するものもあります。その他エリアマネジメント団体が実施することもあるのでそれぞれ連携して誘客を実施してもらおうといった内容です。

対話議題に関する共通認識事項（第1回）

No.	対話議題	質問	回答
27	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	エリアマネジメント団体の業務の手伝い、協力を実施したり、相談を受けたりしつつうまく連携しエリア全体活性化させていく業務であるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。また他の街区にて事業を実施される企業にもエリアマネジメント団体への協力をいただく予定です。
28	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	エリアマネジメント団体の要求水準に記載の総括責任者とはどのような人を指しているのでしょうか。	維持管理・運営業務総括責任者（施設長）を指しています。
29	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	SPCに対して、エリアマネジメント負担金といったお金を徴収する予定はありますでしょうか。	要求水準書には記載していませんが、負担金の徴収も検討しており、詳細は協議させていただきたいと考えています。 例えば、エリアマネジメント団体に広報活動を委託し、その費用の一部を負担金として支払っていただくことも検討できると考えています。 なお、負担金は事業者の負担になるようなものと考えているのではなく、お互いの利益を生むことが目的であるという主旨をご理解ください。

対話議題に関する共通認識事項（第1回）

No.	対話議題	質問	回答
30	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	エリアマネジメント活動を行うのは行政の方でしょうか。	現在、民間事業者の出資等によりエリアマネジメント団体を立ち上げ、民間のノウハウで運営していただくことを想定しています。
31	要求水準内容の解釈・運営業務内容の確認について	スマートシティ関連業務とはどのような業務でしょうか。	一例として、南新地のエリア内でエネルギーマネジメントの取り組みを想定しています。電力の地産地消に向けて、エリア全体のエネルギー管理を行い、災害時も停電しないまちづくりを検討しています。 例えば、本事業にて発電した電気をエリア全体で利用するといったスマートシティ関係の取組に協力してほしいと考えています。ロボットやシェアリングモビリティや電気自動車といった活動の協力も考えています。
32	スケジュールの確認について	第2回の質疑と対話の期間について、質疑回答と対話の回答・実施が遅すぎるため、いただいた回答が反映できない可能性があります。日程の調整等お願いできないでしょうか。	第2回の質問の提出期間を前倒し、提出された質疑に関しては随時回答を公表するといった変更を考えています。 なお、第2回の対話時期に関しては公告どおりのスケジュールとします。
33	その他確認について	道の駅の施設名称について、道の駅の物販施設の名称を個別につけることは可能でしょうか。 具体的には事業者名を店舗名称として付けることは可能でしょうか。	条例上の公の施設名称はきちんと定める必要があるが、館の中で様々な店舗が複合的に入居するため、それぞれの屋号を設定する状況はありうろと考えています。 実際につける名称の良し悪しに関しては、ケースバイケースであると考えており、名称を付ける場合は協議により決定していきたいと考えています。

対話議題に関する共通認識事項（第1回）

No.	対話議題	質問	回答
34	その他確認について	年次報告書にて報告する内容について、利用者数記録は各施設の利用者（お金を払ったり利用したことが明確な数）の人数を報告すればよろしいでしょうか。	報告としては人数を取りまとめた形でよいですが、施設毎の内訳は分かるように記載してください。 その他、PFI事業者として独自集計するような方法を取られる場合は、提案を拒むものではありません。
35	その他確認について	年次報告書にて報告する内容について、売上高を報告する記載がありますが、売上のみ報告すれば良いのでしょうか。	要求水準書に記載のとおり、記載項目の詳細については、市と事業者の協議の上決定しますが、貸借対照表及び損益計算書を提出いただくことが想定されます。
36	その他確認について	芝生広場等、周辺の開発状況はどのような状況でしょうか。	芝生広場については令和7年度末に完成する想定で現在動いています。大屋根広場と芝生広場の連続性を確保した上で一体的な活用を想定しているため、芝生広場の位置については今後調整が生じる可能性があります。
37	その他確認について	芝生広場の両端に開発が予定されている温浴やホテルの開発状況はいかがでしょうか。	現時点で事業者公募に着手していないため、まだ開発には至っていない状況です。 確実に開発できるという保証はありませんが、積極的に誘致していきたいと考えています。

対話議題に関する共通認識事項（第１回）

No.	対話議題	質問	回答
38	その他確認について	有明海沿岸道路の開通状況についてはどのような状況でしょうか。	本市としても早期供用開始を要望していますが、現時点では明確な時期について、国から公表されておりません。