

No.	質問内容		回答
1	基本計画 5 ページ オ温浴機能	温浴施設は最小限の改修を行うことで設備の改修は行わないとのことですが、指定管理に含まれる維持管理・メンテナンス費用はどのように考えれば宜しいでしょうか？	修繕費は、指定管理料に一定額を計上する予定です。修繕額の多寡により市に相談いただく形となります。 例／浴室タイル目地入れ：指定管理者、源泉湯ポンプ入替：市
2	基本計画 6 ページ (3)	予算規模には建設費以外の設計や調査業務（測量等）も含むとの見解で宜しいでしょうか？ 合わせて建設物価上昇に伴う予算の見直し等についても貴市の見解をお示しください。	予算規模に含むものは次のとおりです。 ・本体建築（電気、空調、衛生、内部解体含む） ・はやぶさ解体費 ・駐車場整備費、芝生整備費 ・設計費 運営にかかる費用は含んでいません。 なお、契約後の建設物価上昇については、建設工事請負基準約款に基づき契約変更を行うことも想定しています。
3	基本計画 6 ページ (3)	市が負担する事業者自由提案の事業費5億円について、補助金が活用できない場合はアを優先するとのことですが、本公募までには補助金活用の有無が確定しますか？それとも公募後に確定となり提案が不可となる場合もございますか？	公募公表時点には申請結果が判明しているものと想定しています。
4	基本計画 6 ページ (3)	想定する事業方式はDBO方式ですがそれ以外の事業スキームをお考えでしょうか？ 又、今回の指定管理業務に下田郷開発を携わらせる想定としており、下田郷開発が指定管理業務を担うことが決定した場合、DBOではなくDB方式になるのでしょうか？	想定する共同運営のスキームは別紙イメージ図のとおりです。 下田郷開発のみとなった場合は、DBとなる想定です。
5	基本計画 7 ページ (4)	リニューアル必須項目で道の駅機能の必要面積、駐車場の必要面積、イベント広場等について規模や整備内容等について現時点でのお考えをお示しください。	以下参考値としてお示しさせていただきます。 いい湯らてい 1 F 道の駅機能(24時間トイレ、案内所) 230㎡程度 物販機能 300㎡程度 飲食機能（客室・厨房含む） 400㎡程度 事務所、バックヤード、ロビー、温浴受付 260㎡程度 階段、EV、WC 70㎡程度 温浴現休憩室・仮眠室・スタッフ室部分 330㎡程度 いい湯らてい 2 F 現宴会場 230㎡程度 現貸室及び廊下 370㎡程度 現リクライニング・リラクゼーション室 290㎡程度 更衣室 330㎡程度 第2 駐車場 2,365㎡ 第3 駐車場 2,260㎡ はやぶさ跡地駐車場 4,200㎡ イベント広場 5,856㎡

サウンディング型市場調査に関する質問と回答

No.	質問内容		回答
6 基本計画 8 ページ (1)針	指定管理料及び指定管理期間については別途協議とのことですが、現時点で貴市が想定している管理料、管理期間の考え方等をお示ください。		令和7年度に2施設の管理者下田郷開発に支出する指定管理料等の規模は58.2百万円です。同等規模の指定管理料が必要となると考えています。 管理期間については、現行5年間ですが、個別サウンディングにて望ましいとお考えの期間等をお示ください。
7 基本計画 8 ページ (3)	下田郷開発と運営事業者の組織体制及び責任区分はどのようにお考えでしょうか？		共同運営の組織体制は別紙イメージ図のとおりです。 イメージ図をもとに適切なスキーム、それに見合う責任区分などの御意見をください。
8 基本計画 8 ページ (4)	道の駅機能、物販機能、飲食提供機能及び温浴機能等の運営を役割分担することは可能とのことですが、その場合下田郷開発が得意とする機能はどちらになりますか？		温浴施設、飲食、物販、農産物加工所及び道の駅の管理運営実績がございます。
9 実施要領 3 ページ ウ(ウ)	事業概要（整備費・整備期間）と、ありますが、設計デザインが無いモノに、根拠を持った整備費・整備期間は出せないが、設計デザインはいかがするのでしょうか？		No.2及びNo.5の回答に代えさせていただきます。 また、デザイン(意匠)を加味した整備費の積算は、プロポーザル時において提示いただきたくお願いします。
10 基本計画 1 ページ 2 基本理念	県央地域の各自治体とも連携、地域間の交流促進とありますが、現時点で本整備の他に想定している計画等はございますか。		県央地域5市町村が策定した計画はありませんが、連携した誘客の取組は進行中です。福島県側も同様です。
11 基本計画 5 ページ 表中オ	温浴機能は最小限の改修とあります。仮にア～エの改修で広い面積確保が必要となった場合、温浴機能のエリアを縮小することは可能なのでしょうか。		リニューアル必須項目の要求水準を満たしていれば、可能といたします。
12 基本計画 6 ページ (3)ウ	補助金活用できる場合の総事業費が20億円程度で、その内訳が、リニューアル必須項目に15億円、自由提案に5億円とありますが、改修内容によっては内訳を調整することは可能なのでしょうか。		リニューアル必須項目の要求水準を満たしていれば、可能といたします。
13 基本計画 6 ページ (3)エ	DBO方式を想定とありますが、今回のサウンディング調査結果によっては別の方式に変わる可能性はございますか。またその場合、総事業費変更(増額)の可能性もございますか。		事業方式が変わるかどうかは、No.4の回答と同じです。 また、総事業費は、DBO方式としてお示ししている整備費に運営費を含んでいないため、DB方式になった場合は現在提示している金額に大きな変更はないものと考えております。
14 基本計画 7 ページ	表中「別途実施又は対象外」について、浴室の設備改修や入替は別途行うとありますが、本整備の工事後ということでしょうか。現時点で想定しているスケジュール等ありましたらご教示ください。		現状、お示しできるものはございません。
15 基本計画 6 ページ (3)	事業規模の15億円は設計費等以外にも、運営費も入っているのでしょうか。共同運営とした場合どの程度の運営費を想定していますでしょうか。		No.2及びNo.6の回答に代えさせていただきます。
16 基本計画 6 ページ (3)	補助金等の活用の有無はいつ決定する予定でしょうか。 補助金等の5億円は自由提案に当てられていると認識していますが、その提案次第で必須項目の工事内容が変わってくるかと思います。		No.3の回答に代えさせていただきます。

サウンディング型市場調査に関する質問と回答

No.	質問内容		回答
17	基本計画 7 ページ	道の駅として利用する床面積や駐車台数など必要最低限のスペースを確保するご提示はございませんでしょうか。	No.5の回答に代えさせていただきます。
18	基本計画 6 ページ 5 (1)	4 (3)エでは、「想定する事業の手法はDBO方式とし」とありますが、ここでは「維持管理・運営は指定管理者によるものとする」とあり指定管理制度にするのであれば、運営は含まないと考えてよろしいでしょうか。	別紙共同運営イメージ図のとおり、下田郷開発と共同運営のもと指定管理を行う運営事業者の参画の可能性を求めているため、個別サウンディングにおいて実現に向けた条件等をお示しください。
19	基本計画 8 ページ 5 (3)	株式会社下田郷開発様の職員の人数、男女比、年齢等お聞かせいただけますでしょうか。	サウンディング参加者に個別にお答えいたします。
20	実施要領 2 ページ 4 (2)ウ(ア)	2階遊休スペースの有効利用についてとありますが、宴会場や貸室が該当するのでしょうか。	お見込みのとおりです。
21	実施要領 3 ページ エ	基本計画案では、いい湯らていを改修し、道の駅としての機能を加えることとしています が、築年数や施設規模からして新たに別エリアに建て替えた方が、使い勝手や将来的なコストを考えた場合有利なような気がします。このような提案は今回の調査では対象外となります でしょうか。	ご意見として個別サウンディングにおいてご提示いただければと存じます。

【別紙】整備後の運営体制イメージとそれに係る事業方式

パターン 1	パターン 2	パターン 3	パターン 4
<p>市</p> <p>↓ 管理業務委託</p> <p>共同運営者</p> <div> <p>下田郷開発</p> <p>提案者 運営部門</p> </div>	<p>市</p> <p>↓ 管理業務委託</p> <p>共同運営者</p> <div> <p>提案者 運営部門</p> <p>↓ 指示・監督</p> <p>下田郷開発</p> </div>	<p>市</p> <p>↓ 管理業務委託</p> <p>共同運営者</p> <div> <p>下田郷開発</p> <p>↓ 指示・監督</p> <p>提案者 運営部門</p> </div>	<p>市</p> <p>↓ 管理業務委託</p> <div> <p>下田郷開発</p> </div>
事業方式 D B O の場合			事業方式 D B の場合