

事業名：国営備北丘陵公園特定運営事業

実施方針等に関する質問に対する回答

令和8年2月13日

「国営備北丘陵公園特定運営事業 実施方針」に関する質問回答書

本質問回答は、令和8年2月13日時点の回答結果であり、今後公表予定としている募集要項等において変更があった場合は、募集要項等の記載内容が正となります。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	実施方針	5	第2	1	(5)	事業方式	SPC設立は任意と考えて宜しいでしょうか。	原則としてSPCの設立を求めています。SPCを設立せずに応募企業又は代表企業が運営権者となることを希望する場合は、第一次審査書類において、当該応募企業又は代表企業からの倒産隔離措置や財務状況報告の方法等を具体的に提案することとし、第一次審査を通過後に、対話を通じて中国地方整備局と協議した上で、中国地方整備局が認める形態で実施契約を締結するものとします。
2	実施方針	5	第2	1	(5)	事業方式	SPCを組成しない場合、共同代表など複数社構成で参加は可能でしょうか。	SPCを設立しない場合、複数の企業グループでの参加は可能ですが、代表企業(1社)と中国地方整備局との間で実施契約を締結し、運営権を設定するものとし、共同代表は認めません。
3	実施方針	8	第2	1	(11)	ア サービス対価	運営準備期間におけるサービス対価に関し、対象となる費用について教示いただきたい。	募集要項等公表時の実施契約書(案)で示します。
4	実施方針	8	第2	1	(11)	費用負担	事業者へ支払うサービス対価の金額をご教授下さい。	サービス対価の概算金額は、募集要項等で示します。
5	実施方針	8	第2	1	(11)	費用負担	既存各事業に掛かる売上・コストの開示を頂きたく存じませす。	希望者を対象とし開示した守秘義務対象資料(実績資料2)を参照してください。
6	実施方針	9	第2	1	(12)	収益還元	収益還元の対象となる公益的なサービスとして、「ア 要求水準書に規定する業務に含まれないもの」とされている。この場合、「規定する業務」の範囲についてより具体的な判断基準を示していただきたい。管理運営ビジョンの実現、公園利用者への提供サービスの向上に資する観点からのサービスの業務の範疇に含まれると思料する。例えば、歴史・文化の保存活動や自然環境学習の開発、或いは高齢者・障がい者用ツール拡充など、国営公園としての公共性を拡充するためにサービス対価を補填して事業を実施することが可能となる規定を希望しますがいかがでしょうか。	収益還元は、その用途を民間事業者からの提案によるものとし、運営期間中に随時、有効な用途を提案できるものとするを予定しています。実施方針(案)に関する官民対話において、用途の柔軟性に関する要望があったことも踏まえ、民間事業者の柔軟な提案を反映できるように、ご質問にある「規定する業務」の具体的な判断基準については原案のとおりとします。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
7	実施方針	9	第2	1	(12)	収益還元	収益還元の対象となる公益的なサービスとして、「イ 小規模更新修繕対象施設のうち毎年度策定する計画書において更新修繕の実施が予定されなかったもの」とされている。小規模更新修繕対象施設は、計画更新修繕施設以外の全ての国有施設であることから収益施設も含まれると解するがよろしいか。	ご理解のとおりです。
8	実施方針	14	第3	5	(1)	応募者の構成	④において、応募者がSPCを設立せずに代表企業が運営権者となることを希望するとき、第一次審査書類において、「当該代表企業からの倒産隔離措置や財務状況報告の方法等」を具体的に提案することとされています。この提案において、代表企業の事業内容・規模、資産・財務状況などにより、本特定事業の運営が一時的に事業計画どおりの進展が困難な状況下においても継続可能であることの説明まで必要でしょうか。	当該応募企業又は代表企業からの倒産隔離措置や財務状況報告の方法等を具体的に提案していただきますが、その提案の中にご質問にあるような説明まで含めていただくことは想定しておりません。提案していただく項目については募集要項等で示します。
9	実施方針	14	第3	5	(2)	応募企業、コンソーシアム構成員に共通の参加資格	本項目第2文なお書きの趣旨を確認させていただきます。LPSは法人格を有さない為、PFI法第9条に定める民間事業者の欠格事由に該当するものと考えておりますが、これに関わらず、本事業においてはLPSをして運営者の議決権株式を保有することをお認め頂けるものと解して宜しいでしょうか。	募集要項等で示します。
10	実施方針	17	第4	1		リスク分担の基本的な考え方	市場で発生する変動幅にて協議可能でしょうか。	ご理解のとおりです。詳細は、募集要項等公表時の実施契約書(案)で示します。
11	実施方針	21	第7	1	(2)	運営権者事由解除	予告期間は協議により2年前とする事は可能でしょうか。	本公園の運営の継続性を確保する観点から、4年以上前の通知を原則としています。しかしながら、何らかの事象が発生したことで、民間事業者が運営を継続することが困難となった場合には時期に依らず協議は可能としています。なお、具体的にいつまでに通知すれば認められるかといった判断については、発生した事象の内容や状況によって異なるため、現時点では回答しかねます。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
12	実施方針 添付資料1 リスク分担保	1	リスク分 担保		1	契約不適合リスク	「新設可能区域」の定義、制限、決定時期等についてご 教示いただきたい。	「新設可能区域」は実施方針 添付資料1リスク分担保に 記載のとおり、運営権者の提案する更新投資(新設)の 区域を踏まえ、実施契約書(案)締結時に中国地方整備 局と民間事業者間で協議し、設定することを想定してい ます。
13	実施方針 添付資料1 リスク分担保	1	リスク分 担保		1	契約不適合リスク	「なお、一般的な管理の下で発見できなかったものは、 運営権効力発生日以降1年を経過したものであっても中 国地方整備局及び運営権者の協議により対応を定める ものとする。」という記述における「一般的な管理の下」と いう表現について、どのような場合が該当するか具体的 に教示いただきたい。	一般的な管理の下とは、法令や基準等に従い、要求水 準に定める範囲の維持・点検を適切に実施していた場合 を指し、具体的な事象として以下が想定し得ます。詳細 は募集要項等公表時の実施契約書(案)で示します。 ・通常の目視点検では発見できない瑕疵 ・中国地方整備局が開示した資料及び本契約締結前に 運営権者が知り得た情報から合理的に予測することの できない瑕疵 ・維持点検業務の実施において要求水準を満たしてい たにもかかわらず、発見が困難だった瑕疵 等
14	実施方針 添付資料1 リスク分担保	2	リスク分 担保		9	不可抗力リスク	不可抗力リスクにおいて生じる運営権者の損害について 通常見込まれるであろう運営上の収入についても同様 の認識でしょうか。	当該不可抗力がなければ得られたはずの利益である逸 失利益等は、運営権者の増加費用又は損害に含みませ ん。
15	実施方針 添付資料2 モニタリング実 施要領(案)	6	第3	1	(3)	業務実施報告書の提出	業務実施報告書には「月報」と「四半期報」とあるが、記 録をすることとして示されている内容はどちらも同じ内容 である。両者の内容で違うものは何が想定されるか。「月 報」のみに省力化できないか。	四半期報は業務の履行状況や収支状況について、月報 を総括する内容とすることを想定しています。両者の違 いについてはご意見を踏まえて明確化を検討し、募集要 項等公表時の実施契約書(案)に反映します。

「国営備北丘陵公園特定運営事業 要求水準書(案)」に関する質問回答書

本質問回答は、令和8年2月13日時点の回答結果であり、今後公表予定としている募集要項等において変更があった場合は、募集要項等の記載内容が正となります。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
16	要求水準書(案)	5	第1	4	(5)	光熱水費の負担	他公園における当該規定を参考に本文に以下の但書を追加を希望します。 「但し、中国地方整備局が別途実施する更新修繕等に伴う光熱水費が発生した場合は、当該光熱水費を合理的な方法により算定した上で、中国地方整備局に支払いを求めることができる。」	頂いたご意見を踏まえ検討いたします。
17	要求水準書(案)	7	第2	3	(1)	貸与対象物品の無償貸与	無償貸与された物品について、事業終了時には借受時の状況での返却を求められるのか。事業途中で不要となった場合は返却可能か。またはサービス対価により廃棄してよいか。	無償貸与品の物品については、善良なる管理者の注意をもって維持管理を行い返却いただくことが基本となり、管理簿の受け渡しにより毎年管理状況を把握する予定です。 また、事業途中で不要となった場合は返却は可能ですが、国有財産となるため事業者が廃棄することはできません。
18	要求水準書(案)	8	第2	3	(4)	開園日及び開園時間の設定	利用者やエリアを限定して開催するイベントの開園時間の変更については、90日前までから60日前までに見直されたところ。しかしながら、60日前まででは、当方で予定しているホタル観賞会、或いは今後開催したい夜間の植物鑑賞会等の開始日の見極めには歴史的な異常気象が日常となった近年では不可能である。 最低でも開催の30日前までの届出を認めることとしていただきたい。届出の締め切りに余裕を持たせることで、イベントの休止や変更による混乱を抑制できるほか、様々な主体による新たなチャレンジにつながると思いますがいかがでしょうか。	頂いたご意見を踏まえ検討いたします。
19	要求水準書(案)	9	第2	3	(4)	イ 開園時間の設定条件	総開園時間数の定めを行い、その範囲内については基本的には運営権者の裁量によることのできるなどの規定が望ましいと考えますがいかがでしょうか。 時間数については、他公園における当該規定を参考に2,200時間とすることが、要求水準の変更を発議することがある場合の時間数の目安としても適当と考えます。	頂いたご意見を踏まえ検討いたします。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
20	要求水準書(案)	9	第2	3	(5)	ア 入園料金及び駐車料金の設定条件	全エリアを無料もしくは有料とすることの可否について教示いただきたい。	全エリアを無料もしくは有料とすることは可能です。
21	要求水準書(案)	11	第2	3	(7)	園内制限行為の策定	園内制限行為の変更の場合において、園内イベントの誘致・受付(持ち込み)の促進の観点から、30日前までの届出に変更を希望しますがいかがでしょうか。	頂いたご意見を踏まえ検討いたします。
22	要求水準書(案)	11	第2	3	(8)	イ 広告物の掲出	「有料エリア内では、有料エリアの利用者のみに表示する広告物に限り商用利用を認める」という記述について。広告物の掲出に対し、広告主から掲出料を徴収することが可能という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	要求水準書(案)	15	第3	3	(4)	ウ(オ)閉園措置	閉園の措置は中国地方整備局の承認を得た上で実施することとされていますが、他公園における当該規定を参考に本文に次の但書の追加を希望します。「但し、やむを得ない事情があるときは、運営権者の判断により閉園措置を講ずることができる。」	頂いたご意見を踏まえ検討いたします。
24	要求水準書(案)	19	第4	3	(1)	ウ 実施方法	運営権者は、主催イベント及び利用プログラムの開催にあたり、「参加者から、参加料として実費相当額を徴収することができる」とされているところ。見込みより参加が少なかった場合、不足している実費相当分をサービス対価より充当できると解してよろしいか。	ご理解のとおりです。 なお、不足した実費相当に対し、サービス対価を増額することはありません。
25	要求水準書(案)	22	第4	3	(6)	公園ボランティア活動支援業務	既団体と慣例や取り決めはございますでしょうか。	現行の既団体との間で交わされている協定や規則等はありません。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
26	要求水準書(案)	29	第6	3	(1)	計画更新修繕業務	必須の中の町広場、エントランスセンターの修繕費算定根拠の開示はできませんでしょうか。	守秘義務対象資料(参考資料5)に記載の内容以上の情報開示は予定していません。国の見込額算定において想定した修繕及び更新の程度について、募集要項等の公表時までに取りまとめる予定です。
27	要求水準書(案)	29	第6	3	(1)	計画更新修繕業務	オートビレッジ2.3の修繕費を解体費として費目変更は可能でしょうか。	ご理解のとおり、変更は可能です。
28	要求水準書(案)	29	第6	3	(1)	計画更新修繕業務	同上の戸数を減らして設置、又既存コテージを動産の物に置き換えてを設置運営することは可能でしょうか。	募集要項等の公表時の要求水準書のサービス水準を満たす限り設置戸数に制限はなく、動産とすることも認めます。 ただし、トレーラーハウスなど、設置方法が随時かつ任意に移動可能な状態となっても適法に公道を移動できることが証明できない場合は、建築物として取り扱うこととなります。
29	要求水準書(案)	29	第6	3	(1)	計画更新修繕業務	(1)計画更新修繕業務の小項目に、「エ 事業終了時の措置」として、別紙12の業終了時の状態において撤去・原状回復と分類したものについて、当該規定を原則としつつ、「中国地方整備局が、計画更新修繕対象施設のうち国有施設について、必要と認めた場合は、運営権者は中国地方整備局に当該施設を現状有姿で引き渡すものとする」の規定の追加を希望します。 当公園の要求水準書(案)では、運営権者の所有権が認められた資産については買い取り規定が設けられていますが、国有施設については撤去・原状回復となります。事業終了時でも価値が認められる資産については引き続き利用が可能なスキームが望ましいと思料します。	原則は別紙12のとおり撤去としますが、事業終了時の取扱いについてはご意見を踏まえ検討します。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
30	要求水準書(案)	29	第6	3	(1)	イ 管理水準及び ウ 実施方法	「ウ実施方法(ウ)計画更新修繕の実行」において、運営期間中における既存施設を全面除却し再整備することを可能としている旨の記述がある件に関し、既存施設を全面除却し再整備した場合、イ管理水準を満たす必要があるのか、またその場合業務費用(サービス対価)の取り扱いはどのようになるか教示いただきたい。	計画更新修繕対象施設を全面除却し再整備する場合は、募集要項等の公表時の要求水準書に示す管理水準を満たす限り、サービス対価の減額は予定していません。
31	要求水準書(案)	30	第6	3	(1)	ウ実施方法	「(オ)計画更新修繕対象施設の所有権の帰属」において、既存施設を全面除却し再整備する場合、事業終了時までには本公園を現状に回復しなければならない旨の記述がある点に関し、現状とは具体的にどのような状態を指すか教示いただきたい(更地で可、除却前の施設を再整備する必要がある等)	計画更新修繕対象施設を全面撤去し再整備を行う場合の事業終了時の取り扱いは、別紙12に示す事業終了時の取り扱いによらず、原則、更地返還となります。なお、小規模更新修繕対象施設を全面撤去し再整備を行う場合においても同様です。
32	要求水準書(案)	30	第6	3	(2)	小規模更新修繕業務	小修繕に含まれるサービス対価の金額上限を開示することは可能でしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
33	要求水準書(案)	32	第7	4	(1)	芝生管理業務	舗装、人工芝への仕上げ変更は、サービス対価に含め施工する事は可能でしょうか。	サービス対価には含まれませんが、中国地方整備局の承認を得たうえで仕上げを変更することは可能です。
34	要求水準書(案)	33	第7	4	(3)	ア 業務内容	管理水準としてランクAまたはBの区域を設定する旨の記述がある点について、区域設定は事業者選定時の提案内容に基づいて決定されるのか、事業者選定後の協議に基づいて決定されるのか教示いただきたい。後者の場合、業務費用について正確な試算は不可能であり、全エリアをランクAとして試算することとなるため、業務費用が増加する。	高木管理業務については、最小のAランクの区域を公募時にお示しします。その区域をもとに、事業者提案を受け付け、事業者選定後に、提案に基づく費用については、大きな変更を伴わない範囲で確認を行い最終決定とすることを予定しています。
35	要求水準書(案)	38	第8	3	(3)	運営権者の所有資産の更新投資(施設の新設等)	「施設(平看板・広告塔を含む)を新設するとき」のカッコ書きについて、他公園における当該規定を参考に削除を希望します。	頂いたご意見を踏まえ検討いたします。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
36	要求水準書(案)	38	第8	3	(5)	利用サービスの営業日時及び価格の設定	但書が、本文の内容に対する大きな制約となるため、他公園における当該規定を参考に本文のみの規定とするか、但書のうち、「開園日時に合わせた営業日時や誰もが気軽に利用できる価格帯の設定により、」の削除を希望します。	頂いたご意見を踏まえ検討いたします。
37	要求水準書(案)	38	第8	4	(1)	園内移動サービス	イ サービス水準において「高齢者や障害者等の園内移動を補助するための移動手段が導入されていること」とありますが、当該サービスは、利用サービス提供業務の一つとして有料により実施できると解として差し支えないか。	ご理解のとおりです。
38	要求水準書(案)	39	第8	4	(3)	物販サービス	エントランスセンターへテナント誘致する場合の床貸し条件等、ご教示下さい。	運営権者が設置管理許可をとり、テナント事業者と契約されることとなりますので、設置管理許可が得られる条件となります。 なお、設置管理許可の考え方については、募集要項等の公表時にお示しします。
39	要求水準書(案)	40	第8	4	(4)	宿泊サービス	ウ 実施方法において、「複数の効果的な宿泊形態等を導入すること」とありますが、複数の形態とみなされる基準は何か。例えば、現行のキャビンとテントサイトの継続は必須と解するのか。或いは、テントサイトは施設とみなさず、グランピング等新規施設の追加が必要と解するのでしょうか。 その場合、本共同体の自主事業として運営しているグランピング施設をその複数の宿泊形態の一つにカウントすることは可能でしょうか。	事業期間を通して、幅広い利用者ニーズに対応した宿泊サービスとして、サービス水準を満たす限り宿泊形態に特段の制約は設けませんが、運営権者が実施する事業として複数の宿泊形態を求めます。
40	要求水準書(案)	41	第8	4	(6)	その他付帯的サービス	ウ 実施方法(ア)グッズ販売において、「事前に中国地方整備局の許可を得ること」と規定されていますが、以前は「承認」だったように記憶していますが、許可と承認の実務上の差異があればご教示ください。	守秘義務対象資料(参考資料13)の記載にあわせた修正を行いました。実務上の差異はありません。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
41	要求水準書(案)	41	第8	4	(6)	その他付帯的サービス	ウ 実施方法(キ)ホームページでの広告掲載では、「広告等を掲載する場合、運営権者は、事前に中国地方整備局の承認を得ること」とされています。当該事業が円滑に実施できるよう、(オ)公園ホームページでの販売の規定、及び他公園における当該規定を参考に、例えば「運営権者は公園のホームページにおいて、地域の観光施設等の広告を掲載することができる。」との規定が適当と思料します。	頂いたご意見を踏まえ検討いたします。
42	要求水準書(案)	42	第8	4	(6)	その他付帯的サービス	ウ 実施方法(ク)コンテンツの作成・販売では、「事前に中国地方整備局の承認を得ること」とされています。上記と同じく当該事業が円滑に実施できるよう、(オ)公園ホームページでの販売の規定、及び他公園における当該規定を参考に、例えば「本公園の写真・映像等を使用し、本公園のイメージアップにつながるようなコンテンツを製作・公開・販売することができる」との規定が適当と思料します。	頂いたご意見を踏まえ検討いたします。
43	要求水準書(案)	43	第9	3	(1)	イベントの企画・運営(自主イベント)	過去のイベント実績をお示ください。また、定例化しているイベントがございましたらご教示ください。	守秘義務対象資料(実績資料7)に示すとおりです。
44	要求水準書(案)	43	第9	3	(1)	イベントの企画・運営(自主イベント)	優先枠の対象とするボランティアの定義について定めのある場合は、ご教示ください。	定義についての定めはありません。
45	要求水準書(案)	44	第9	3	(2)	イベントの誘致・受付(持込イベント)	ウ 実施方法において、「一般利用の制限を伴う大規模イベント等受け付ける場合は、運営権者は、あらかじめ中国地方整備局と協議を行い、円滑な運営に努めること」とあります。イベント開催の促進及び円滑な運営の観点から園内全体の貸切が可能であることが望ましいと考えますがいかがでしょうか。	募集要項等の公表時の要求水準書に定める開園日及び開園時間が確保される限り、園内全体の貸切は可能です。

No	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
46	要求水準書(案)	別紙12				計画更新修繕対象施設の候補一覧	事業終了時の状態として、「事業終了後3年間は修繕不要な状態とすること」という記述がある点について、具体的にどのような状態を指すのか、また事業終了後3年間に修繕の必要が生じた場合の取り扱いについて教示いただきたい。	事業終了後3年間は修繕不要の状態とは、事業終了時において要求水準で示す性能及び機能を発揮でき、構造や設備に著しい損傷がない状態を指します。事業終了後3年間に修繕の必要が生じた場合は、要求水準の未達となるため、原則として運営権者が無償で修繕を行うこととなります。
47	要求水準書(案)						現行の運営維持管理業務と比較し、新たに追加が見込まれる業務について明示いただきたい。	守秘義務対象資料(実績資料5)においてR5-9 運営維持管理業務入札実施要項等を開示していますので、現行の運営維持管理業務との照らし合わせは事業者にてお願いします。