

五戸町農産物直売等拠点施設運営候補者募集に係る
質問に対する回答書

回答日	質問内容	回答内容
12/22	1. 浄化槽の設置は行うのか。	当該施設整備予定地域は下水道が整備されていない地域であるため、浄化槽設置による下水処理を行います。現在のところ、合併処理浄化槽を設置し、地下浸透方式による流末処理を行う予定です。
12/22	2. 3年間の運営に当たる運営資金が、目安としていくらを想定しているのか。	運営資金として収益施設に係る町からの財政負担はありません。 ただし、公益施設（駐車場、広場、施設内トイレ）に係る維持管理代として指定管理料を支払うこととしています。 具体の費目として、清掃費、電気使用料、水道使用料、植栽管理費、法定点検料等を想定しているところです。 電気使用料及び水道使用料については、1年目の実勢に基づき、2, 3年目の経費を算定し、支払うこととしています。 清掃費及び植栽管理費については、町において積算を行った金額を基に支払う予定です。 法定点検料については、該当する法定点検の種類及び使用比率等を鑑み、町及び指定管理者（運営管理者）双方協議の上、決定させていただきます。 その他、駐車場の除雪に関して、降雪10cm以上の場合は町による除雪作業を予定しています。
12/22	3. 水道、光熱費の支払いはどちらで支払うのか。	水道光熱費等の支払いは、指定管理者（運営候補者）により行っていただきます。 なお、1年目の公益施設部分に係る水道光熱費等指定管理料に含まれる経費は町が実勢に合わせた金額を負担しますが、請求時には立替払いを行っていただきます。 2年目、3年目については、1年目の実勢に基づき別途町が積算した金額を指定管理料として支払うことを想定していますが、支払時期については指定管理の協議により決定することとなります。 4年目以降は町からの指定管理料が発生しないものとしてください。

12/22	4. 開業にあたっての宣伝広告費は役場での支払いとなるのか。	<p>宣伝広告媒体として現在検討しているのは、電子媒体（HP及びSNS）と紙媒体（新聞広告、新聞折り込み）です。電子媒体について、HPの初期導入費用については町において負担することを検討しています。その後の維持管理に係る経費は指定管理者（運営候補者）において支払いしていただく予定です。</p> <p>SNSについては、町で関与する予定はありません。</p> <p>紙媒体について、新聞広告又は新聞折り込みのどちらかの費用の2回分程度は負担する予定としています。なお、広告デザイン等に係る費用の負担は想定していません。</p>
12/22	5. 開業に向けた人件費等の準備金はいくら位を考えているのか。	<p>五戸町産地直売施設運営候補者募集要項6pの第7リスク（責任）分担において、開業に向けた準備業務に係る負担は、運営候補者（指定管理者）において負担するものとしているところです。</p> <p>その上で、町及び出荷者との協議・調整に係る業務における人件費等の負担については協議により決定したいと考えています。</p>
1/5	6. 仮審査では何を審査するのか。	<p>仮審査では申請書類の不備がないかを確認します。</p> <p>申請締切前までの期間において、事前連絡をいただいたうえで、都度実施します。</p>
1/5	7. 医療機関との連携はどのようにイメージをしているか。	<p>農業従事者の健康に資する診療科（整形外科、内科、リハビリテーション科）を標榜する医療施設を誘致したいと考えています。</p> <p>例えば整形外科の場合は、イベントエリアに設置を予定しているインクルーシブ遊具を活用したりリハビリイベント等の開催、内科の場合は、健康のための食に関する講演会の開催や講演に沿った食品の提供等をイメージしています。</p>
1/5	8. 産直施設の図面は作成しているか。	<p>産直の図面は、基本設計で作成していますが、資材高騰等の影響により、基本設計概算工事費による建設は困難であると判断し、現在発注している実施設計により再検討を行っています。</p>
1/5	9. 産直の入口には日差しがつくのか。	<p>各種イベント等を行う際、雨天にも対応できるように、入口に日差しを設けたい旨を実施設計業者に依頼しています。</p>
1/5	10. 産直内に食堂は設ける予定か。	<p>現在、施設内に飲食ブースを設ける予定としています。この飲食ブースの利用形態（飲食、物品販売等）や営業形態（テナント運営又は自主運営）は決定しているものではない</p>

		め、利用形態及び営業形態について提案をお願いします。
1/5	1 1. 医療施設誘致エリアの管理は指定管理者で行うのか。	医療施設誘致エリアについては、医療機関で管理することになります。
1/5	1 2. 医療機関を誘致することのだが、誘致機関は決まっているのか。	現時点では、誘致する医療機関は決定していません。 農業従事者の健康に資する診療科（整形外科、内科、リハビリテーション科）を標榜する医療施設を誘致したいと考えています。 なお、医療施設誘致エリアは約3800㎡を予定しています。
1/5	1 3. 各地区と施設間のマイクロバス運行を、指定管理者が行ってもよいか。	魅力ある運営の観点から、運営候補者（指定管理者）応募者の希望する取組を提案していただき、その内容を審査して運営候補者（指定管理者）を決定します。 その上で、希望する取組の可否については、協議の上で決定することになります。 マイクロバス運行の提案自体は問題ありませんが、応募にあたっては、関係法令や経費等について精査し、実現性・持続可能性について検討する必要があります。 なお、町では施設を通るコミュニティバス運行について検討中です。
1/5	1 4. 水道光熱費及び浄化槽の維持管理費用について、費用の概算はあるか。	費用の概算については3月末完了予定の実施設設計により明らかとなります。 そのため、収支計画策定における維持管理費用については、所有施設又は参考資料※を基に算定してください。 ※参考資料「農山漁村振興五戸町活性化計画」第4章実現化方策4ページ及び追加掲載した「農山漁村振興五戸町活性化計画」第2章で収支予想並びに計画使用水量の算定を行っています。 なお、水道光熱費及びその他維持管理費用について、その一部を指定管理料として支払うことを予定していますが、指定管理4年目以降に指定管理料が発生しないこととしていることから、指定管理料が発生しない（運営候補者又は指定管理者において全額負担する）ものとして収支計画の策定をお願いします。
1/5	1 5. 産直の農産物売場や加工品等の売場比率は定まっているか。	建物内の農産物直売所部分について、農産物、加工品、仕入品の売場面積比率は定めていません。 農産物直売等拠点施設として、農産物の売場面積は一定以上設ける必要があると考えますが、農産物の収穫時期

		<p>や出荷会員数により売場面積の変動はあるものと想定しています。そのため、売場比率や売場比率の時期的対応について提案をお願いします。</p>
1/5	<p>16. 農産物及び加工品等の販売手数料について、指定管理者が決めてもよいか。</p>	<p>五戸町農産物直売等拠点施設運営候補者募集要項第6の要求水準に、手数料率を15%と記載しています。 手数料率は決定しているものではないため、手数料率の固定や内容（出荷品目、管理作業）による手数料等の変動など手数料率の決定方法について、提案をお願いします。</p>