

## 質問及び回答

募集名：坂東PAハイウェイ・オアシス 売店設置運営事業者募集

令和5年11月15日時点

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
1	R5.11.9	交通量	圏央道の坂東PA前の内回り、外回りの交通量（12時間、24時間）は何台くらいですか。常磐道千代田PA前を通過する交通量と比較した場合どのくらいの違いがあるのでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年度全国道路・街路交通情勢調査 (<a href="https://www.mlit.go.jp/road/census/r3/">https://www.mlit.go.jp/road/census/r3/</a>) で確認することができます。</li> <li>※2. 箇所別基本表及び時間帯別交通量表</li> <li>・都道府県：茨城県</li> <li>・路線名：一般国道468号</li> <li>・交通量観測地点地名：境古河～坂東～常総～つくば中央</li> </ul>
2	R5.11.9	坂東PAの利用者	年間利用者数59.5万人を想定とありますが、この利用者数は、複合施設が開業した場合、高速道路利用者（トイレ休憩）等を合わせた坂東PAに立ち寄る人数なのでしょうか。また、高速道路側からの利用者は何人くらいを見込んでおり、市道側からの利用者は何人くらい見込んでおりますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域利便施設基本計画策定時（令和2年9月公表）では、物販等の商品を購入する利用者数を年間59.5万人と想定しておりました。ただし、立寄りを合わせた利用者数は想定しておりません。</li> <li>・坂東PAについては、ネクスコ東日本が整備を進めているため、詳細についてはネクスコ東日本関東支社（つくば工事事務所 工務課）へお問い合わせください。</li> </ul>
3	R5.11.9	他PAの利用者	江戸崎PA及び菖蒲PAの利用者は一日何人くらいでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・参考になるホームページをご紹介します。</li> </ul> <p><a href="https://www.driveplaza.com/assets/pdf/site_info/ad/sapa_01.pdf">https://www.driveplaza.com/assets/pdf/site_info/ad/sapa_01.pdf</a></p> <p>公表されている内容は、次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・菖蒲PA：6,000～3,501人/日</li> <li>・江戸崎PAの情報はありませんでした。</li> </ul>

## 質問及び回答

募集名：坂東PAハイウェイ・オアシス 売店設置運営事業者募集

令和5年11月15日時点

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
4	R5.11.9	公園の整備・使用開始	公園の整備時期、公園として使用できる時期はいつ頃になりますか。	・当事業は段階的に整備を進める計画としており、まずは、先行整備として売店を含む公園の一部を整備する計画です。工事完了後、売店と併せて、先行整備部分の広場・駐車場の供用を開始する予定です。
5	R5.11.9	複合施設	複合施設の工事着工時期、開業予定時期はいつ頃でしょうか。	・複合施設については、官民連携事業の導入を検討しているところであり、段階的に整備していく方針としております。このため、現時点での工事着工時期等は未定となります。
6	R5.11.9	市道の開通時期（弓馬田638号線）	坂東PA入口東側～県道123号線（土浦坂東線）までの区間の開通時期はいつ頃になるのでしょうか。	・坂東PA入口東側～県道136号線（高崎坂東線）までは、令和6年度末の開通を目指し整備しておりますが、用地買収や工事等の進捗状況により変更になる可能性があります。また、県道136号線（高崎坂東線）～県道123号線（土浦坂東線）までは、市道が供用されており、現在も通行しております。
7	R5.11.9	上水・電気・通信の取り出し位置について	概算費用算出する為に、位置を図示お願い致します。	・取り出し位置の想定は、別添図のとおりです。ただし、設計変更に伴い変更になる可能性があります。
8	R5.11.9	工事区分について	全ての工事を当社指定取引先で行うで良いでしょうか。もし指定取引先があるようであれば区分含め指示いただきたいです。	・水道工事については、市ホームページでご確認をお願いいたします。関連ファイルダウンロードで、「指定工事店名簿R5.8.1現在」も確認できます。 <a href="https://www.city.bando.lg.jp/page/page002976.html">https://www.city.bando.lg.jp/page/page002976.html</a> ・上記以外については、事業者様の指定の取引先にて工事を実施してください。

## 質問及び回答

募集名：坂東PAハイウェイ・オアシス 売店設置運営事業者募集

令和5年11月15日時点

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
9	R5. 11. 9	工事規制・仮設の考え方について	工事規制・搬入規制等がございますか。工事中の仮設トイレ・水道等については事業者側で計画でよろしいでしょうか。	・現場においては、東日本高速道路(株)施工の坂東PAの整備工事並びに市で入札公告中の公園整備工事との輻輳が予測されますので、事業者決定後に協議させていただく予定です。なお、仮設トイレ及び水道については、事業者様側にてお願いします。
10	R5. 11. 9	AEDについて	AEDの持ち込みは事業者対応でしょうか。	・事業者様側での対応をお願いします。
11	R5. 11. 9	計画地について	計画地の地積図があればご提示頂きたい(寸法記載のもの)。また、引渡し時は更地状態でしょうか。 公募参加前に現地立ち入り確認は可能でしょうか。	・計画地は、今後造成予定の部分があるため、現在は想定範囲とさせていただきます。 ・引渡しは、更地状態と考えております。 ・現在、隣接の坂東PAが工事中であり、現場への立ち入りは危険なため、周辺からの確認でお願いいたします。
12	R5. 11. 9	商品搬入について	商品の搬入時間、駐車場に関する制限はありますか。	・制限はございませんが、近隣に住居があるため、ご配慮をお願いいたします。
13	R5. 11. 9	交通量(圏央道)	①現時点での上下線交通量(平日・休日別) ②片側2車線化後の交通量見込	①令和3年度全国道路・街路交通情勢調査( <a href="https://www.mlit.go.jp/road/census/r3/">https://www.mlit.go.jp/road/census/r3/</a> )で確認することができます。 ※2. 箇所別基本表及び時間帯別交通量表 ・都道府県：茨城県 ・路線名：一般国道468号 ・交通量観測地点地名：境古河～坂東～常総～つくば中央  ②一般国道468号 首都圏中央連絡自動車道(五霞～つくば)再評価結果(平成29年度事業継続箇所)にて、 <u>計画交通量 20,600 ～ 30,100台/日</u> と公表されております。

## 質問及び回答

募集名：坂東PAハイウェイ・オアシス 売店設置運営事業者募集

令和5年11月15日時点

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
14	R5. 11. 9	公園利用者見込み	一般道からの公園利用者はどのくらい見込んでいますか。また、一般道の開通見込時期はいつ頃でしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域利便施設基本計画策定時（令和2年9月公表）では、物販等の商品を購入する利用者数を年間59.5万人と想定しておりました。ただし、立寄りを合わせた利用者数は想定しておりません。</li> <li>・坂東インターチェンジから当該区間までの区間については、今回の先行整備に合わせて部分供用を目指して、関係機関との調整を行っているところです。</li> </ul>
15	R5. 11. 9	複合施設	複合施設には何が入る想定でしょうか。決定していれば具体的業種を教えてください可能ですでしょうか。	複合施設については、飲食施設、特産品・土産物販売施設、休憩施設等を想定しておりますが、具体的な業種は現在検討中でございます。
16	R5. 11. 9	警備会社	警備会社の指定はありますか。ATM設置の場合、弊社指定の警備会社への加入が必要となりますが可能ですでしょうか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当市指定の警備会社はございません。</li> <li>・必要に応じて事業者様側で加入をお願いします。</li> </ul>
17	R5. 11. 9	外回りからのアプローチ	圏央道内回りの施設ですが、外回りと一体利用でしょうか。外回りにはトイレ等の設備は完備されますか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来計画では、外回りと一体利用を予定しておりますが、現時点では、坂東PA外回りからの利用はできません。</li> <li>・外回りには、トイレが整備されると聞いておりますが、詳細についてはネクスコ東日本関東支社（つくば工事事務所 工務課）へお問い合わせください。</li> </ul>
18	R5. 11. 9	提案書	提案書はA4縦・横、どちらが望ましいでしょうか。	・指定はございませんので、提案者の説明しやすいもので問題ありません。
19	R5. 11. 9	事業スケジュール	完成までの事業スケジュールはゼロ工程でよいでしょうか。	・ゼロ工程でも問題ありません。

## 質問及び回答

募集名：坂東PAハイウェイ・オアシス 売店設置運営事業者募集

令和5年11月15日時点

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
20	R5.11.9	イベント	坂東市が実施するイベントとはどのようなものを想定しているのでしょうか。	・公園の広場において、キッチンカー、マルシェ、ファーマーズマーケットなど市の魅力を発信する屋外イベントや防災に関するイベント等の開催を想定しております。
21	R5.11.9	マーケットについて	①通行量について 建設予定地の前の高速道路の通行量のデータの開示をお願い致します。 自動車・貨物 上り・下り、一日当たり又は月の総数をお願い致します。上記内容が、ない場合は指標となるデータのご開示をお願い致します。 ②当該高速道路の片側2車線化の時期のご開示をお願い致します。	①令和3年度全国道路・街路交通情勢調査 ( <a href="https://www.mlit.go.jp/road/census/r3/">https://www.mlit.go.jp/road/census/r3/</a> ) で確認することができます。 ※2. 箇所別基本表及び時間帯別交通量表 ・都道府県：茨城県 ・路線名：一般国道468号 ・交通量観測地点地名：境古河～坂東～常総～つくば中央 ②首都圏中央連絡自動車道4車線化（久喜白岡JCT～大栄JCT）連絡調整会議（第2回）の開催結果（令和5年10月13日開催）より、「令和7年度から令和8年度までの全線開通を目指し、現在、土工工事及び橋梁工事を実施中。」と公表されております。
22	R5.11.9	複合施設について	①複合施設のテナント及び利用方法、業種の予定等をご開示をお願い致します。 ②利用見込み人数について PA及び複合施設・ハイウェイオアシスの利用見込み人数を開示をお願い致します。	①複合施設については、飲食施設、特産品・土産物販売施設、休憩施設等を想定しておりますが、具体的な業種は現在検討中でございます。 ②坂東PAについては、ネクスコ東日本が整備を進めているため、詳細についてはネクスコ東日本関東支社（つくば工事事務所 工務課）へお問い合わせください。 地域利便施設基本計画策定時（令和2年9月公表）では、物販等の商品を購入する利用者数を年間59.5万人と想定しておりました。ただし、立寄りを合わせた利用者数は想定しておりません。

## 質問及び回答

募集名：坂東PAハイウェイ・オアシス 売店設置運営事業者募集

令和5年11月15日時点

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
23	R5.11.9	建物建設について	当該予定地のボーリング調査の結果があれば、ご開示をお願い致します。ない場合には近隣のデータ等のご開示をお願い致します。	・近隣のデータを提供しますのでご確認ください。建物の建築の際は、事業者様で確認をお願いいたします。
24	R5.11.9	高低差について	開示されているパースでは、高低差がわかりにくいです。高低差のわかる資料（断面図等）のご開示をお願い致します。 高速道路の路盤（GL）をゼロとして ①高速道路パーキングの高さ ②複合施設及び売店の高さ ③売店の西側の駐車場の高さ ④芝生公園及びドックラン周辺の高さ ⑤どこがのり面になるのか 上記をご開示をお願い致します。	・現在、実施設計中のため、検討中でございます。
25	R5.11.9	煙草の取り扱いについて	煙草販売を予定しております。複合施設の中に煙草販売を予定している業態、区画等がありますでしょうか。	・複合施設に入る業態については、現在検討中でございます。
26	R5.11.9	管理運営について	売店の運営をフランチャイズにて予定しております。現時点は未定であり、フランチャイズ本部としてのプロポーザルへ参加。フランチャイズに関しては決定した後の報告で問題ないでしょうか。	・審査結果公表後で問題ございません。

## 質問及び回答

募集名：坂東PAハイウェイ・オアシス 売店設置運営事業者募集

令和5年11月15日時点

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
27	R5.11.9	引渡しについて	①更地にて引渡し（高低差なし）でしょうか？盛土等の可能性があるのかを確認させてほしい。 ②利用開始時期は複合施設と同時でしょうか？ ③PAの利用開始時期をご開示をお願い致します。	①当市にて、更地の引渡しになります。 ②売店と複合施設の利用開始が同時になることはありません。 ③坂東パーキングエリア（仮称）調整会議（R2.10.13開催）において、「圏央道の4車線化に併せて早期供用を目指す。」と公表されております。
28	R5.11.9	実施要項 2P カ 設置許可使用料等③駐車場管理費について	別途協議とありますがわかる範囲で上限や計算方法をご開示お願い致します。 また、支払い方法をご開示をお願い致します。	・公園と共有部分となる駐車場等の一部の維持管理費について協議させて頂きたいと考えております。算定方法は検討中ですが、維持管理費に要する費用から使用料を除いた額以上をお支払いいただくことはございません。
29	R5.11.9	実施要項 5P 4 許可・条件等（3）設置許可使用料について	下限の計算方法は許可面積500㎡又は店舗面積350㎡のどちらを基準とすべきでしょうか。事業者で建物を建てた場合、その建物の㎡数×月額260円が下限という計算で正しいでしょうか	・「様式4-2」に記載のとおり、設置許可使用料は、以下の計算式により求めます。 設置許可区域の面積（500m <sup>2</sup> ）×提案単価（円/月・m <sup>2</sup> ）×12（か月）
30	R5.11.9	看板について	売店の場所以外の場所へ誘導看板や案内図等を掲示できる場所はありますでしょうか。ある場合は使用料も含めてご開示をお願い致します。	・都市公園法により、看板設置は設置許可敷地内であれば可能です。 ・公園内に誘導看板や案内図等の設置をご希望であれば、都市公園法の適用範囲内であるかどうかも含めて判断が必要になりますので、別途協議事項と考えております。



## 質問及び回答

募集名：坂東PAハイウェイ・オアシス 売店設置運営事業者募集

令和5年11月15日時点

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
31	R5. 11. 13	契約について	結果通知から契約までの期間が現時点は未決定かと思えます ①契約書のひな形、又は条文のご開示をお願い致します。 ②結果通知から、契約書の捺印までの期間がタイトな場合、社内の最終承認及び捺印までの時間的猶予は、調整可能でしょうか	①作成中のため、現状での開示は控えさせていただきます。 ②時間的猶予は、調整可能と思われます。
32	R5. 11. 13	使用面積について	①許可面積：500m <sup>2</sup> 店舗面積：350m <sup>2</sup> 以内となっておりますが、店舗面積の他、許可面積部分は専用使用として利用可能でしょうか。利用の目的はイベントや外売りなどを考えております ②この場合は、使用料の計算方法は、許可面積になりますでしょうか。	①設置許可の範囲は、専用使用として利用可能です。 ②設置許可の範囲を超えた場合は、公園使用許可申請をしてご利用ください。その場合、坂東市都市公園条例に基づき、使用料を納付していただきます。
33	R5. 11. 13	引渡しの時期について	現在の工事の進捗状況にて遅れ等はないでしょうか？遅れがある場合、見込み時期をご開示お願い致します。	・市の工事に関しては、現在、入札公告中でございます。リスクとしては、入札不調などが想定されます。
34	R5. 11. 13	複合施設について	コンビニの出店を検討しているが、複合施設の店舗の中にペットボトル、菓子、弁当などの、いわゆるコンビニ商品とのカニバリは発生する可能性はあるのか。概要、スケジュールなどあるのか。	・複合施設に入る業態については、現在検討中でございます。
35	R5. 11. 13	上下水道インフラ整備について	イ、工事の施工における注意事項の③にあります合併浄化槽、敷地処理装置の施工、費用は事業者によるもので間違いありませんか。	・お見込みのとおり。



## 質問及び回答

募集名：坂東PAハイウェイ・オアシス 売店設置運営事業者募集

令和5年11月15日時点

No.	受付月日	質問項目	質問内容	市の回答
36	R5. 11. 13	上下水道インフラ整備について	インフラ工事の施工費用を積算するのに対して工事内容、工事区分、図面など詳細はないか。	・現在、実施設計中のため、提供可能な図面等はありません。
37	R5. 11. 13	交通量について	売上を積算するにあたり圏央道（つくばJCT→久喜JCT 方面）の交通量をご教授下さい。	令和3年度全国道路・街路交通情勢調査 ( <a href="https://www.mlit.go.jp/road/census/r3/">https://www.mlit.go.jp/road/census/r3/</a> ) で確認することができます。 ※2. 箇所別基本表及び時間帯別交通量表 ①・都道府県：茨城県 ・路線名：一般国道468号 ・交通量観測地点地名： 幸手～五霞 五霞～境古河 境古河～坂東～常総～つくば中央 つくば中央～つくばJCT  ②・都道府県：埼玉県 ・路線名：一般国道468号 ・交通量観測地点地名： 久喜白岡JCT～幸手
38	R5. 11. 13	売店建物について	売店建物について色や高さなど建築の制限などありますか	・市街化調整区域のため、建ぺい率60%、容積率200%が該当します。なお、建築確認は、売店の敷地以外も含めて、一般道に接道する敷地で申請をお願いする予定です。 ・上記以外についての制限は特にございませ