

**小豆島ふるさと村再整備事業
(宿泊ゾーン)
募集要項**

令和7年9月5日
小豆島町

目次

1. 事業の目的	2
2. 事業の実施方針	2
3. 位置・現況等	3
4. 事業概要	7
5. 参加資格要件	11
6. 賃貸借条件の概要	13
7. 事業者選定方法	15
8. 応募の流れ	16
9. その他	21
10. 事務局	22

○本書の位置付け

この小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）募集要項（以下、「募集要項」という。）は、小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）（以下「本事業」という。）の実施に向けて、小豆島町（以下「町」という。）が優先交渉権者を公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により選定するにあたり、参加資格要件、選定方法等を定めるものである。

募集要項にあわせて交付する次の付属資料も募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「募集要項等」と定義する。

付属資料

1. 小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）業務要求水準書（以下「業務要求水準書」という。）
2. 小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）優先交渉権者選定基準書（以下「優先交渉権者選定基準書」という。）
3. 小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）基本協定書（案）（以下「基本協定」という。）
4. 小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）実施協定書（案）（以下「実施協定」という。）
5. 小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）定期借地権設定契約書（案）（以下「定期借地権設定契約」という。）
6. 小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）様式集
7. 小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）資料集（以下「資料集」という。）

■用語の定義

応募者	本事業に応募する者をいう。
優先交渉権者	小豆島ふるさと村再整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の審査を受けて、基本協定、実施協定及び定期借地権設定契約の締結を予定する者として、町が決定した者をいう。
事業者	本事業の実施に際して町と契約を締結し、事業を実施する者をいう。
本施設	本事業の実施により、事業者が整備運営する施設をいう。

1. 事業の目的

小豆島ふるさと村は、昭和49年の国民宿舎小豆島の供用開始から、50年以上が経過し、その他の施設も供用開始後30年が経過しているものが多く、施設の老朽化・観光客の需要の変化に対応するため、令和6年2月に、「小豆島ふるさと村全体整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定したところである。

基本計画では、小豆島の持つ豊かな自然や文化・伝統産業を活かし、離島の持つ課題（人口減少、2次交通の不足など）を解決するため、民間企業の持つアイデアやノウハウ・資本を活用し、「観光・交通及び産業の結節点として、まちづくりと相乗効果を発揮する施設」を目標と定めている。

この基本計画の内容を踏まえ、令和6年10月から11月にかけて、対話（サウンディング）型市場調査を実施したところ、宿泊ゾーンへの宿泊施設の誘致は可能性があるという結果を得たことから、町の観光振興や経済波及効果による地域経済の活性化を目指して、町と連携して島の魅力向上に取り組んでいただける宿泊施設等整備・運営事業者を、公募型プロポーザルにより募集するものである。

2. 事業の実施方針

基本計画に基づき、本事業の実施方針は以下のとおりとする。

○あるべき姿

観光・交通及び産業の結節点として、まちづくりと相乗効果を発揮する施設

人と自然・島を再びつなぐ

ECO VILLAGE

～持続可能なしまづくり～

基本計画では、令和3年度に策定した小豆島ふるさと村将来ビジョンで定めた4つの区分を発展させて4つのゾーンに置き換え、それぞれの名称と整備基本方針を設定しており、本事業の対象範囲となる「宿泊ゾーン」については、民間活力を最大限活用し、小豆島随一の宿泊体験を提供する機能の整備とする。

3. 位置・現況等

(1) 対象地の概要

対象地の「宿泊ゾーン」は、瀬戸内海が一望できる高台に位置し、海をはさんだ高松の町並みや瀬戸内海の島々の眺望を楽しむことができる場所である。

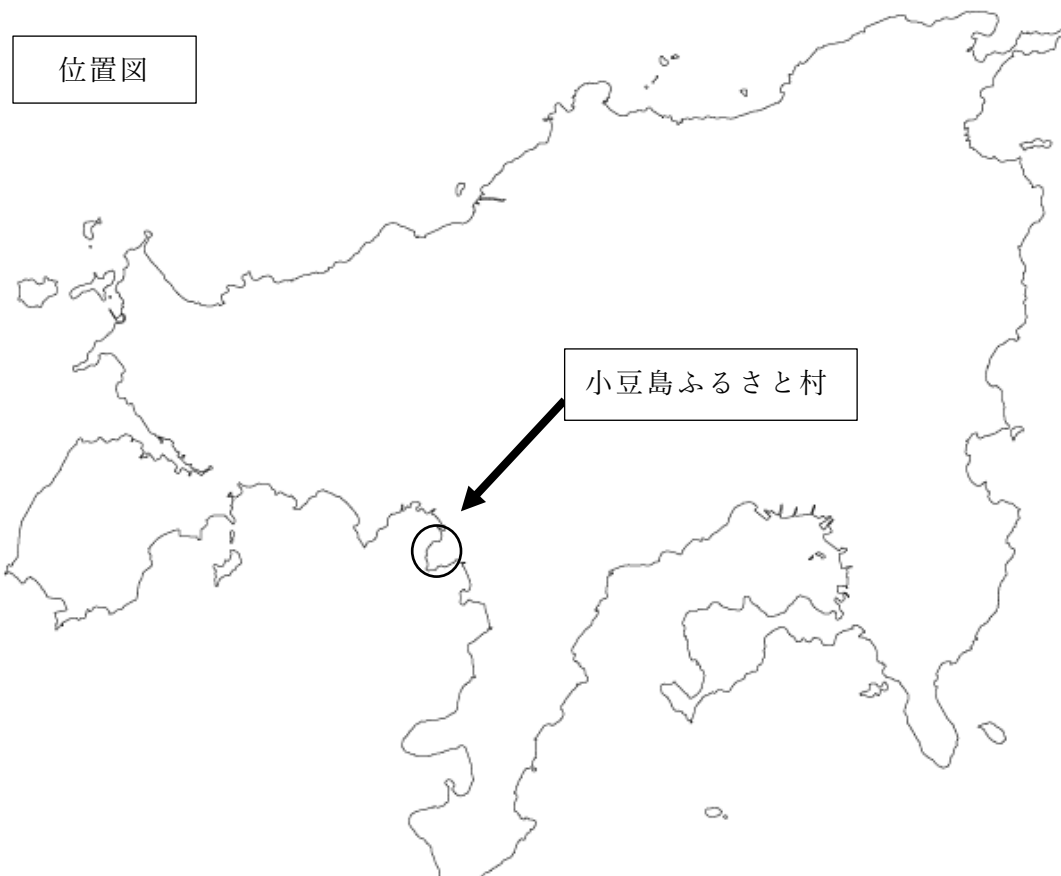
また、日本の夕日百選に選定されるなど、瀬戸内海の島々と併せて、美しい夕陽を眺めることができる絶好のロケーションに存在している。

・ 1934 年（昭和 9 年）	日本で最初の国立公園に指定
・ 1974 年（昭和 49 年）	国民休養地に指定
・ 1974 年（昭和 49 年）	国民宿舎「小豆島」供用開始
・ 1992 年（平成 4 年）	ふるさとロッジ小豆島供用開始
・ 1992 年（平成 4 年）	ファミリーロッジ供用開始
・ 1996 年（平成 8 年）	国民宿舎「小豆島」大規模改修、増築
・ 2001 年（平成 13 年）	ふるさとロッジ浴室増築
・ 2002 年（平成 14 年）	交流センター（ふるさとロッジ増築）

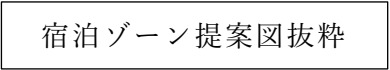
(2) 対象敷地範囲

本事業の対象敷地の範囲は資料集の「宿泊ゾーン提案図」のとおりとし、青線の枠内すべての町有地及び町が借用している土地を対象とする。

なお、敷地範囲は概ねの範囲を示すものであり、公図境界と一致しない。



現況の配置図



(3) 現況

現況は次のとおり。

なお、対象敷地に、法定外公共物が含まれているが、町の責任と費用負担において定期借地権設定契約締結までに整理する予定である。

所在地	香川県小豆島町池田、香川県小豆島町室生地内
所有者	町、民間団体（民有地は転貸を予定）
敷地面積	町有地：約 35,868 m ² 民有地：約 52,752 m ²
道路条件	敷地北側：町道国民宿舎線 敷地南側：敷地内通路、町道室生西山線
上下水道	上水道：香川県広域水道企業団 下水道：未供用区域（合併処理浄化槽）
電気	中国電力ネットワーク株式会社のサービス区域
ガス	プロパンガス
温泉	現在、町が所有する温泉源から国民宿舎小豆島に配湯を実施しており、本施設への配湯については、優先交渉権者と協議して決定するものとする。
現況用途	宿泊施設及び駐車場
既存建物等	・国民宿舎小豆島 ・ふるさとロッジ小豆島及び交流センター（以下、「ふるさと荘」という。） ・ファミリーロッジ ・駐車場（国民宿舎前）32 台 ・駐車場（ファミリーロッジ横）30 台
都市計画法	都市計画区域外であり、制限なし ※開発区域の面積が 1 ha 以上の場合は許可が必要
自然公園法	小豆島ふるさと村周辺の海域は「普通地域」に指定されているが、対象敷地内は指定なし
瀬戸内海環境保全特別措置法	特定施設に関する排水基準の規制であり、香川県の許可が必要
景観法	規制なし
文化財保護法	埋蔵文化財発掘調査必要なし
宅地造成及び盛土等規制法	宅地造成等工事規制区域に該当しており、盛土等を行う場合は香川県の許可が必要
瀬戸内景観ガイドライン（香川県）	モデル地区に定められており、良好な景観の形成には、建築物、工作物や開発行為などに対する規制・誘導が必要
香川県福祉のまちづくり条例	建築物に関する整備基準の規制であり、香川県に届出が必要

(4) 利用状況

小豆島ふるさと村の利用状況は以下のとおり。

●各宿泊施設の宿泊者数の推移

(単位：人)

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
国民宿舎小豆島	14,565	3,654	5,050	10,492	10,185	10,426
ふるさと荘	4,911	1,024	565	2,047	1,353	2,121
ファミリーロッジ	7,546	2,948	4,337	7,251	5,952	5,330

※参考 小豆島ふるさと村全体の利用者数の推移

(単位：人)

	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
小豆島ふるさと村全体	189,757	47,042	53,025	87,318	90,819	89,217

4. 事業概要

(1) 事業名

小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）

(2) 基本条件

本プロポーザルに係る企画提案内容の基本的な条件は、事業者が対象敷地内の土地に定期借地権を設定し、町に当該土地の貸付料を支払うとともに、自らの投資により整備する本施設の料金収入により独立採算で管理・運営を行うものとする。

なお、本施設に求められる①から③の詳細については、「業務要求水準書」を確認すること。

- ① 宿泊施設の整備・運営
- ② 周辺施設（駐車場、敷地内通路）の整備・運営
- ③ 周辺環境の整備・運営

(3) 対象敷地の条件

定期借地権を設定する範囲の土地（町が借用している土地を含むものとし、以下「事業敷地」という。）は事業者の提案に基づくものとし、その詳細は以下のとおりとする。

- ① 対象敷地のうち、事業敷地外の土地は、現行の指定管理者である「一般財団法人小豆島ふるさと村」（以下「ふるさと村」という。）が継続して管理する予定であるため、その管理方法については、事業者とふるさと村が協議する必要がある。
- ② 事業敷地の範囲を確定させるための現地測量は、事業者の負担とする。
- ③ 町が保有する対象敷地に関するボーリング調査の結果は1か所のみであり、今後町において実施しない。
- ④ 土壌汚染防止法などに基づく土壌汚染状況調査や地盤沈下等の確認のための土地の物理的性状調査は実施しておらず、今後町において実施しない。
- ⑤ 対象敷地内に存在する法定外公共物については、町の費用負担において整理する予定である。
- ⑥ 町有地及び町が借用している土地に関する資料は、応募者が希望する場合は個別に提供するものとする。
- ⑦ 対象敷地には、地域住民や観光客等が通行する敷地内通路を確保する必要がある、町は、当該敷地内通路の管理者としての責任を負うものとし、当該部分について、事業者による占有はできない。
- ⑧ 敷地内通路の位置、線形、形状等の変更及びそれに伴う現状機能の移設については、町と優先交渉権者との協議により、費用負担の取扱いを含めて決定するものとする。

(4) 既存施設の取扱い

「国民宿舎小豆島」、「ふるさと荘」及び「ファミリーロッジ」並びにこれらに付随する工作物（以下「既存施設」という。）の取扱いについては、以下のとおりとする。

- ① 既存施設は、町が設置した行政財産であり、ふるさと村が営業しているが、事業敷地の賃貸借期間の開始日までに営業を停止し、普通財産に変更する予定

である。

- ② 「国民宿舎小豆島」は、事業敷地の賃貸借期間の開始日までに、町の費用負担において撤去することを想定しているが、事業者が撤去を行い、町が合理的な範囲で費用負担する提案をすることも可とする。
- ③ 「ふるさと荘」及び「ファミリーロッジ」は、事業敷地の賃貸借期間の開始日までに、事業者に対して無償で譲渡することとし、設備及び備品等も含めて現状有姿での引き渡しを想定している。
- ④ 「ふるさと荘」及び「ファミリーロッジ」を活用若しくは撤去することを提案する場合の費用負担は事業者が負担するものとする。
- ⑤ 既存施設のうち建物におけるアスベスト含有量調査や耐震診断調査などは実施しておらず、今後町において実施しない。
- ⑥ 「ふるさと荘」及び「ファミリーロッジ」を無償譲渡する場合は、事業者に対して一括して行うものとし、複数者に対して分割での譲渡を行わない。
- ⑦ 無償譲渡する予定の建物の不動産登記は、事業者が行うものとし、町はこれに協力するものとする。
- ⑧ 事業敷地内の石碑等の取り扱いに関しては別途協議するものとし、移設等に係る費用負担は町が負担する。

※石碑等の詳細

- ・城山桜公園入口（石柱）及び城山案内看板（所有：城山保存会）
- ・魚霊の碑（所有：不存在）

○既存施設の概況

施設	概況
国民宿舎小豆島	構造：鉄筋鉄骨コンクリート造 3 階建 面積：2,887.82 m ² 洋室 10 室、和室 18 室、広間 4 室、会議室 1 室
ふるさとロッジ小豆島	構造：鉄筋コンクリート造平屋建 面積：959 m ² 和室 11 室
交流センター	構造：鉄筋コンクリート造平屋建 面積：417.16 m ² 多目的ホール 180 m ²
ファミリーロッジ	構造：木造平屋建 11 棟 面積：一戸あたり約 50 m ²

(5) 費用負担

事業者は、次の費用を自らの負担により行うものとする。

- ア 本事業に係る契約及び履行に関して必要となる費用
- イ 不動産登記に要する登録免許税等の費用
- ウ 土地の定着物その他引き渡し時に存する一切の動産の撤去・廃棄等の費用
- エ 既存施設の引き渡し時における不具合箇所の改修に関する費用
- オ 本事業実施のために必要となる本施設の整備費用
- カ 本施設を運営する期間を通じ、本施設の運営費用、維持管理や経年劣化、故障、破損等に伴う設備の修繕並びに更新などに必要となる一切の費用
- キ 本施設の解体、工作物の撤去、立木の伐採、合併浄化槽の撤去などに要する一切の費用
- ク 施設の所有権移転日以降の建物に関する租税公課を含む一切の費用

(6) 契約不適合責任の免責

事業者は、本施設を竣工した後は、町に対して既存施設の不具合箇所、種類、品質又は数量、面積、地中埋設物など隠れた構造物、土壤汚染、契約の内容に適合しない箇所が発見されても、事業者は町に対して、土地の貸付料の減額又は免除、施設の補修、不足分の追完請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除を申し出ることはできない。

(7) 事業スケジュール

想定する事業スケジュールは以下のとおりである。

項目	時期
優先交渉権者の決定	令和8年3月（予定）
基本協定の締結	優先交渉権者の決定の通知日から3カ月以内
実施協定及び定期借地権設定契約の締結	事業者からの提案による（令和8年度中を想定）
設計・建設期間	事業者からの提案による
供用開始	事業者からの提案による

(8) 町の助成措置

小豆島町企業立地促進条例（令和7年小豆島町条例第10号）に基づく以下の条件を満たした場合は、助成措置の対象とする。

① 助成措置の条件

ア 対象業種は、旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業を行う施設を営む者であること。

イ 本事業の操業等の際し、1億円以上の投下固定資産額（土地を除く）があること。

ウ 新規雇用者の数が10人以上であること。

② 助成金の内容

区分	内容	限度額
企業立地奨励	投下固定資産額（操業等の開始日の3年前の日から操業等の開始日から起算して1年を経過する日の前日までの間に取得した家屋及び償却資産に係るものに限る。）に100分の5を乗じて得た額	5,000万円
新規雇用奨励	操業開始に伴い、新規に雇用した従業員のうち、対象施設の操業等を開始した日から1年以上雇用し、6か月以上町内に住所を有する者の人数に15万円を乗じて得た額	

※詳細は、「10. 事務局」まで確認すること。

(9) 税制上の優遇措置

過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法（令和3年法律第19号）の規定により、町は過疎地域に指定されており、旅館業等の用に供する一定規模以上の設備を取得等する場合、その設備に係る固定資産税が免除される。

なお、詳細は下記ホームページを参照すること。

https://www.town.shodoshima.lg.jp/gyousei/kakuka/zeimu/2_1/2/8049.html

5. 参加資格要件

(1) 公募参加の資格、構成等

1) 基本的要件

- ① 応募者は、日本国内で法人登録をしている企業等の法人及びその他の団体（以下「法人」という。）又は法人で構成される共同事業体（以下「グループ」という。）であること。
- ② 次に掲げる要件を満たし、提案した事業の継続した運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有すること。
 - ア．直近3か年の決算期末において、特別な事情を除いて、債務超過（自己資金源がマイナス）でないこと。
 - イ．直近3か年の決算期末において、特別な事情を除いて、経常損益がマイナスでないこと。
 - ウ．PPP／PFI等の官民連携手法を用いた公共事業において、事業主体（代表企業または構成企業）として企画、整備、運営、維持管理等のいずれかを実施した実績を有すること。
- ③ 平成27年（2015年）4月1日以降に、日本標準産業分類における「宿泊業、飲食サービス業」を営む事業所等の建設又は運営に係る業務について、同種若しくは類似の業務を元請けとして実施した実績を有すること。
- ④ 同一法人の複数のグループへの参加による重複応募はすることはできないこと。
- ⑤ グループで応募する場合も1事業者と見なし、一つの提案を行うものとする。
- ⑥ 応募者は、会社法（平成17年法律第86号）に基づき、本事業の実施のみを事業目的とする株式会社（以下「特定目的会社」という。）を設立することができるものとする。この場合において当該特定目的会社を構成する応募者は、当該特定目的会社のすべての株式を保有すること。

2) 応募者の構成

- ① グループで応募する場合、代表者を1者定めて、代表者及びグループを構成する法人（以下「構成員」という。）が受け持つ業務範囲等について明らかにすること。なお、グループの構成員は、1) 基本的要件の①及び②のア及びイの各要件を満たす必要がある。
- ② 代表者は、町との協議において窓口となり、町と事業敷地に関する定期借地権設定契約を締結するものとする。
- ③ 提案した内容に基づく本事業の実施について、構成員が連帯して責任を負う。

(2) 公募参加の制限等

以下に該当する法人又はグループによる申請はできないものとする。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する法人等。
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）、破産法（平成 16 年法律第 75 号）、等により更生手続、再生手続等を行っている法人等。
- ③ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止を受けている法人等。
- ④ 国税及び地方税を滞納（徴収猶予を受けている場合を除く。）している法人等
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団であること。
- ⑥ 本事業の関与者である株式会社オリエンタルコンサルタンツと資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又は企業の出資総額の 100 分 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。
- ⑦ 選定委員会の審査委員と利害関係にある法人等。

(3) 公募参加資格の確認基準日

公募参加資格の確認基準日は、「8. (1) 公募スケジュール」に示す参加表明書の提出期限日とする。

(4) 定期借地権設定契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い

企画提案書を提出した応募者が、企画提案書の提出期限日以降に参加資格要件を欠くこととなった場合の対応は、次のとおりとする。

- ① 企画提案書の提出期限日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。ただし、グループの代表者以外の構成員が参加資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと町が認めた場合は構成員の変更ができるものとする。
- ② 優先交渉権者決定日から定期借地権設定契約の締結日までの間に、優先交渉権者が参加資格要件を欠くこととなった場合には、町は基本協定を締結せず、又は基本協定の解除を行うことができる。これにより基本協定を締結せず、又は基本協定を解除しても、町は一切責を負わない。ただし、グループの代表者以外の構成員が参加資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと町が認めた場合は構成員の変更ができるものとする。
- ③ 町が優先交渉権者と基本協定を締結しない又は基本協定を解除した場合、町は次点交渉権者を優先交渉権者として協議する。

6. 賃貸借条件の概要

(1) 土地の賃貸借方法等

事業敷地の借主は、事業者とし、事業者がグループの場合は、代表者とする。

事業者は、事業敷地について、公正証書により定期借地権設定契約を町と締結するものとし、公正証書作成に関する費用は、事業者が負担することとする。また、その際の公証役場は「高松公証役場」とする。なお、定期借地権設定契約の締結時期については、事業者からの提案をもとに双方協議により定めるものとする。

(2) 貸付料

事業敷地の貸付料の単価は、次に示す基準貸付料（単価）以上の金額であることを条件に、応募者が提案する額とする。応募者が提案する貸付料（単価）の額が基準貸付料（単価）未満の金額の場合、応募者は失格とする。

基準貸付料（単価） 234円／ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$

なお、契約期間中、土地に対する租税その他の公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下その他経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の地代等に比較して当該貸付料が不相当となったときは、貸付料を協議して改定できるものとする。

(3) 貸付期間

貸付期間は、20年以上50年未満の事業者が提案する期間とするが、50年以上の提案も可能とする。

なお、貸付期間の開始日以降、貸付料は一会計年度毎に町に納付するものとし、その他の条件については、事業者の提案をもとに双方協議により定めるものとする。

(4) 契約満了時の取扱い

事業者は、定期借地権設定契約の契約満了までに、原則として、本施設を撤去し、事業敷地を更地にして町に返還することとする。ただし、撤去等に要する期間は貸付期間に含むものとし、当該期間における貸付料は発生するものとする。

また、町が事業者の責に帰すべき事由により定期借地権設定契約を解除する場合には、事業者の責任及び費用負担において、速やかに建設中又は竣工後の本施設の全部を撤去し、事業敷地を更地にして町に返還しなければならないものとする。

なお、事業者は、契約満了後の取扱いについて必要な事項の決定、事務手続等を行うため、契約満了日の3年前から町と協議を行うことができるものとする。

(5) 借地権・土地等の権利設定

① 借地権は、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条若しくは第23条の規定に基づく定期借地権とする。

② 事業者は、借地権の第三者への譲渡、転貸等（以下「譲渡等」という。）については、当該第三者と以下の要件を書面で約定したうえで、書面による町の事前の承諾を得た場合に限り、可能とする。その際は、町の指示に従い、必要書類を提出することとする。

- ア 借地権の保有者が変わっても、事業運営は同一事業者が継続して行うこと。
(事業運営主体の変更により利用者の利便性を損なう恐れがない場合は、この限りでない)
- イ 譲渡等する先の事業者は、事業者による提案内容や事業者が負う本事業に関する全ての義務を承継すること。
- ウ 借地権の分割譲渡を行わないこと。
- エ 供用開始後一定期間が経過し、本事業が安定化していること。
- オ 譲渡等する先が「５．(２)公募参加の制限等」に該当する者ではないこと。

- ③ 事業者は、賃借権について、書面による町の事前承諾を得た場合を除き、質入れ若しくは担保に供し、又は名義貸し等一切の処分をしてはならないものとする。
- ④ 土地に対して、賃借権の設定登記が必要な場合は協議して決定するものとする。

(6) その他

- ① 事業敷地内の一部の民有地について、町と所有者との間で、令和７年８月１５日に２０２６年４月から２０２７年３月までの７０年間の定期借地権を設定した契約を締結しており、事業者には以下の条件で転貸し、定期借地権を設定することとしている。
- ア．転貸する土地の範囲は事業者の提案に基づくものとする。
- イ．貸付料は、町が所有者に支払う賃貸借料を基に、転貸する土地の面積に応じて案分等を行い積算する。
- ウ．貸付期間は、町と所有者との間で定期借地権を設定した期間内とし、町有地の貸付期間をその限度とする。
- エ．契約満了時の取扱いは、原則として、本施設を撤去し、土地を更地にして町に返還するものとする。
- オ．その他契約の詳細については、優先交渉権者と協議して決定する。
- ② 貸付期間が５０年以上の提案の場合でも、居住の用に供する建物を事業敷地内に整備する提案はできない。

7. 事業者選定方法

(1) 審査方法

審査は、「公募参加資格確認審査」と「提案審査」の2段階で実施することとし、具体的な基準等については、「優先交渉権者選定基準書」にて示す。

提案審査では、本事業の計画に係る提案内容を総合的に評価し、点数化する。最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者とし、その次に優れた提案を行った応募者を次点交渉権者として選定する。「提案審査」は「基礎審査」を行い、提示条件を満たしたものに対し、「提案内容審査」を行う。「提案内容審査」は、「内容審査」と「提案貸付料審査」の2項目で評価する。

なお、応募者が1者の場合であっても、審査は行うものとし、審査の結果、提案内容が基準を満たしていると認められた場合には、その応募者を優先交渉権者として選定する。ただし、点数が「内容審査」の項目で6割に満たない場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない。

(2) 選定委員会の設置

優先交渉権者及び次点交渉権者を選定するため、選定委員会を設置する。なお、選定委員会における選定過程及び委員氏名は非公開とする。

また、応募者が、選定委員会の委員に対し、選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、失格とする。

(3) 審査内容

「提案審査」の審査及び評価は、本事業に係る企画提案書及びこれに付属する書類（以下「提案書類等」という。）及びプレゼンテーションにより審査を行う。

(4) 失格事項

以下のいずれかの事由に該当する場合は、失格となる。

- ① 提出期限を経過してから提案書類等を提出した場合
- ② 提案書類等に虚偽等の記載があった場合
- ③ その他、募集要項等に違反すると認められた場合

(5) その他

審査結果に関する異議は一切受け付けない。

選定委員会が選定した結果をもとに、町が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

8. 応募の流れ

(1) 公募スケジュール

公募プロポーザルのスケジュールは以下のとおり。

項目	時期
参加表明書の受付開始	令和7年9月5日（金）から
募集要項等に関する質問受付	令和7年9月5日（金）から 令和7年9月26日（金）
募集要項等に関する質問の回答日	令和7年10月1日（水）予定
参加表明書の受付期限	令和7年10月31日（金）
参加資格確認結果の通知	令和7年11月14日（金）
企画提案書等の受付期限	令和8年2月13日（金）
プレゼンテーション	令和8年3月中旬予定
優先交渉権者の決定	令和8年3月下旬予定
基本協定の締結	優先交渉権者の決定の通知日から 3か月以内

※書類等の提出時間は、平日の午前9時から午後5時までとし、正午から午後1時までの間は除く。

※日程は都合により変更する場合がある。

※現地説明が必要な場合は、参加表明書の受付期限までに「10.事務局」まで申し出ることにし、個別対応とする。

(2) 公募の手続き

1) 募集要項等に関する質問及び回答

募集要項等の記載内容等に関して質問事項がある場合は、質問及び回答を以下のとおり行うものとする。

① 質問の受付期間

「8. (1) 公募スケジュール」のとおり

② 回答の公表時期

「8. (1) 公募スケジュール」のとおり

③ 回答公表方法

質問及び回答は、町のホームページにおいて公表する。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を

害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、町が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答することができることとする。

また、法人名等は公表しないものとする。

④ 質問提出方法

質問を簡潔にまとめ、「質問書（様式第４号）」に記入の上、電子メールでのファイル添付にて、下記提出先に提出すること。なお、電話・FAX・郵送での受付は行わない。

また、電子メールの件名を「【小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）募集要項等に関する質問書】法人・企業等名」とすることとし、電子メール送信後、電話にて電子メール到着を「１０．事務局」まで連絡し着信確認すること。

送信誤りなどにより期間内に質問書が届いていない場合は、その質問は無効とする。

⑤ 質問提出先

「１０．事務局」のとおり

2) 公募に関する追加資料の公表

町は、募集要項等のほか、周知すべき事項が生じた場合には、必要に応じて本事業に関する追加資料を公表することがある。この場合は町のホームページにて公表する。

3) 参加表明書等の受付

応募者は、次のとおり参加表明書とその添付書類（以下、「参加表明書等」という。）を提出すること。なお、郵送の場合は、特別な事情がない限り期限までに必着のこと。

① 受付期間

「８．（１）公募スケジュール」のとおり

② 提出方法

郵送または持参により、「１０．事務局」に提出すること。

③ 提出書類※各１部提出

ア．参加表明書	様式第１号 ※グループの場合は、様式第１号－１「参加表明構成員調書」を添付すること。
イ．会社概要書	様式第２号
ウ．法人登記簿謄本	履歴事項全部証明書
エ．納税証明書	国税及び本店所在地の地方税に未納がないことを証する証明書（納税証明書や完納証明書など）
オ．直近３年分の財務関係書類一式	財務諸表（貸借対照表、損益計算書）及び税務申告書の写しなど
カ．実績確認書	様式第３号 ※「５．参加資格要件」が確認できる書類を添付すること。

※グループの場合は、代表者が、イからオの書類を構成員ごとに取りまとめて提出すること。

4) 参加資格確認結果の通知等

参加資格確認結果は、参加表明書等を提出した応募者（グループの場合は代表者）に対して、「８．（１）公募スケジュール」のとおり、書面により通知する。

5) 企画提案書等の受付

参加資格確認結果の通知を受けた応募者は、次のとおり提案書類等を提出すること。なお、郵送の場合は、特別な事情がない限り期限までに必着のこと。

① 受付期間

「８．（１）公募スケジュール」のとおり。

② 提出方法

郵送または持参により、「１０．事務局」に提出すること。

③ 提出書類及び提出部数

次の（ア）～（ウ）を作成し提出すること。正本には押印をすること。

ア. 提案書類提出書	様式第５号	正本１部
イ. 会社概要	パンフレットなど	正本１部
ウ. 企画提案書	様式第６号 ※次の④の体裁・内容とすること。	正本１部 副本１０部
エ. 企画提案書概要版	「ウ. 企画提案書」の概要版として、Ａ３版（文字サイズ 10.5pt 以上）１枚程度	正本１部 副本１０部

④ 企画提案書

ア Ａ４版（文字サイズ 10.5pt 以上）で、表紙及び目次を除き両面印刷とし、各頁の番号を記載すること。ただし、必要に応じてＡ３版（Ｚ折）を含めても差し支えない。

イ 頁数は、最大５０頁以内とすること。ただし、積算根拠等の付属資料は別とする。

ウ 体裁はＡ４フラットファイルとし、フラットファイルの表紙及び背表紙に「小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）」及び提案事業者名を記載すること。

エ 「優先交渉権者選定基準書」の「５．提案内容審査の項目・配点等（１）内容審査」の別表の評価基準の審査項目①～④までに示す項目がわかるように記載すること。

オ 完成予想図（鳥瞰図、パース図など）の提示、写真等を利用して企画提案の内容がイメージしやすいものとする。

6) 公募参加の辞退

応募者が、参加表明書を提出後辞退する場合は、「１０．事務局」に、持参または郵送により、辞退届（様式第７号）を提出すること。

7) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施

提案書類等の審査にあたって、提案内容の確認のため、選定委員会において、応募者によるプレゼンテーションを実施する。実施時期や場所等の詳細については、別途、応募者又はグループの代表者に通知する。

8) 審査結果の公表

町は、審査結果を優先交渉権者及び次点交渉権者に対して、書面にて通知するほか、町のホームページにて公表する。なお、公表時期は令和8年3月下旬を予定している。

(3) 応募に係る留意事項

1) 参加費用に関する事項

参加に係る一切の費用については、全て応募者の負担とする。

2) 募集要項等の承諾・複数提案の禁止

応募者は、参加表明書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。ただし、各応募者は、複数の提案を行うことはできない。

3) 使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨は円、時刻は日本標準時を使用すること。

4) 提案書類等の取扱い・著作権等

① 提案書類等の変更等の禁止

提案書類等の変更、差し替え又は再提出は認めない。ただし、必要があるものとして町が認めた場合は、この限りでない。

② 著作権・特許権等

提案書類等の著作権は、応募者に帰属する。ただし、町は本事業に関する庁内での報告やその他町が必要と認めるときには、町は応募者に確認したうえで、これを無償で利用できるものとする。応募者は、提案書類等の提出をもって提案書類等の公表等に同意したものとする。

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責務は、応募者が負うものとする。

なお、いずれの提案書類等についても返却はしないものとする。

③ 情報公開

提出された提案書類等については、「小豆島町情報公開条例」（平成18年小豆島町条例第10号）の対象となり、同条例第6条各号に規定する事項（公文書の開示をしないことができる場合）を除き、公開する場合がある。

5) 公表資料の取扱い

町が提供する資料等は、本事業に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

6) 基本協定の締結ができない場合の取扱い

優先交渉権者を決定した後で、財政状況の著しい悪化や経済情勢の変化といった特殊事情により、町又は優先交渉権者が基本協定の締結ができない場合は、町又は優先交渉権者は、相手方にその旨を誠実に説明するものとし、相手方が本公募において費やした調査費用、企画提案書作成費用その他一切の費用について、その補償を行う義務を負わないものとする。

9. その他

現時点で想定している町や事業者の主なリスク分担は、次のとおりとする。

種類	内容	負担者	
		事業者	町
応募リスク及び契約締結リスク	応募に係る費用に関するもの	○	
	契約締結に係る費用に関するもの	○	
	募集要項等及び町の公表資料の誤りに関するもの		○
土地及び建物に関するリスク	土地の所有者との協議に関するもの		○
	事業敷地に存する建物のうち、町が撤去するものに起因するもの		○
	土地の貸付（事業敷地の引渡しから土地返還日まで）における、事業者による事業実施に対して支障となる地中障害物の除去に関するもの	○	
	調査資料等で予見できるものに関するもの	○	
	上記資料により予見できないことに関するもの	○	
設計・計画・工事に伴うリスク	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの等	○	
	町が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
	事業者が実施した測量・調査・設計・工事の不備に関するもの	○	
貸付期間中における社会リスク	事業者による事業に起因する有害物質の排出・漏洩等、事業敷地に対する環境保全に関するもの	○	
	事業者による事業に起因する周辺環境への影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に関するもの	○	
	事業者による事業に起因する第三者へ与える損害に関するもの	○	
	地域からの苦情等のトラブルの対処に関するもの	○	
	事業者から転貸又は譲渡する第三者が発生させた影響によるもの	○	

種類	内容	負担者	
		事業者	町
貸付期間中における制度関連のリスク	各種法制度の新設・変更に関するもの	○	
	各制度の新設・変更に関するもの	○	
債務不履行リスク	町の債務不履行による中断・中止		○
	事業者の債務不履行による中断・中止	○	
不可抗力のリスク	土地の貸付期間中における、地震、火災、風水害、その他の町の責に帰すべきことができない事由による被害に関するもの	○	
資金調達リスク	必要な資金調達に関するもの	○	
	補助金の交付に関するもの※活用可能な補助金がある場合	○	
物価リスク	物価変動に関するもの	○	
金利リスク	金利変動に関するもの	○	
契約満了時におけるリスク	本施設の撤去及び土地の返還に関するもの	○	

10. 事務局

小豆島町商工観光課 担当：岡、石田
住所：〒761-4492 香川県小豆郡小豆島町片城甲 44 番地 95
TEL：0879-82-7021
FAX：0879-82-7028
メールアドレス：olive-shoko@town.shodoshima.lg.jp