

小豆島ふるさと村再整備検討委員会

委員会資料

第2回

小豆島町

1. 事業概要（振り返り）
2. 公募資料（案）について
 - ①募集要項（案）
 - ②業務要求水準書（案）
 - ③優先交渉権者選定基準書（案）
 - ④基本協定書（案）
 - ⑤実施協定書（案）
 - ⑥定期借地権設定契約書（案）
 - ⑦様式集（案）
 - ⑧資料集（案）
3. 今後のスケジュール（案）

1. 事業概要について（振り返り）

01 | 周辺エリア及び対象地の課題

◆周辺エリアの課題：

観光・生活の拠点として立ち寄る人の増加、民間活力導入による働き手確保と運営の効率化
海への眺望や地形を活かしたコンテンツ、滞在時間を延ばせるアクティビティや機能の整備
島の伝統的な産業を活かした体験コンテンツの提供、敷地内の回遊性向上や島内観光地間の移動の利便性向上

◆小豆島ふるさと村のあるべき姿：

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の発揮

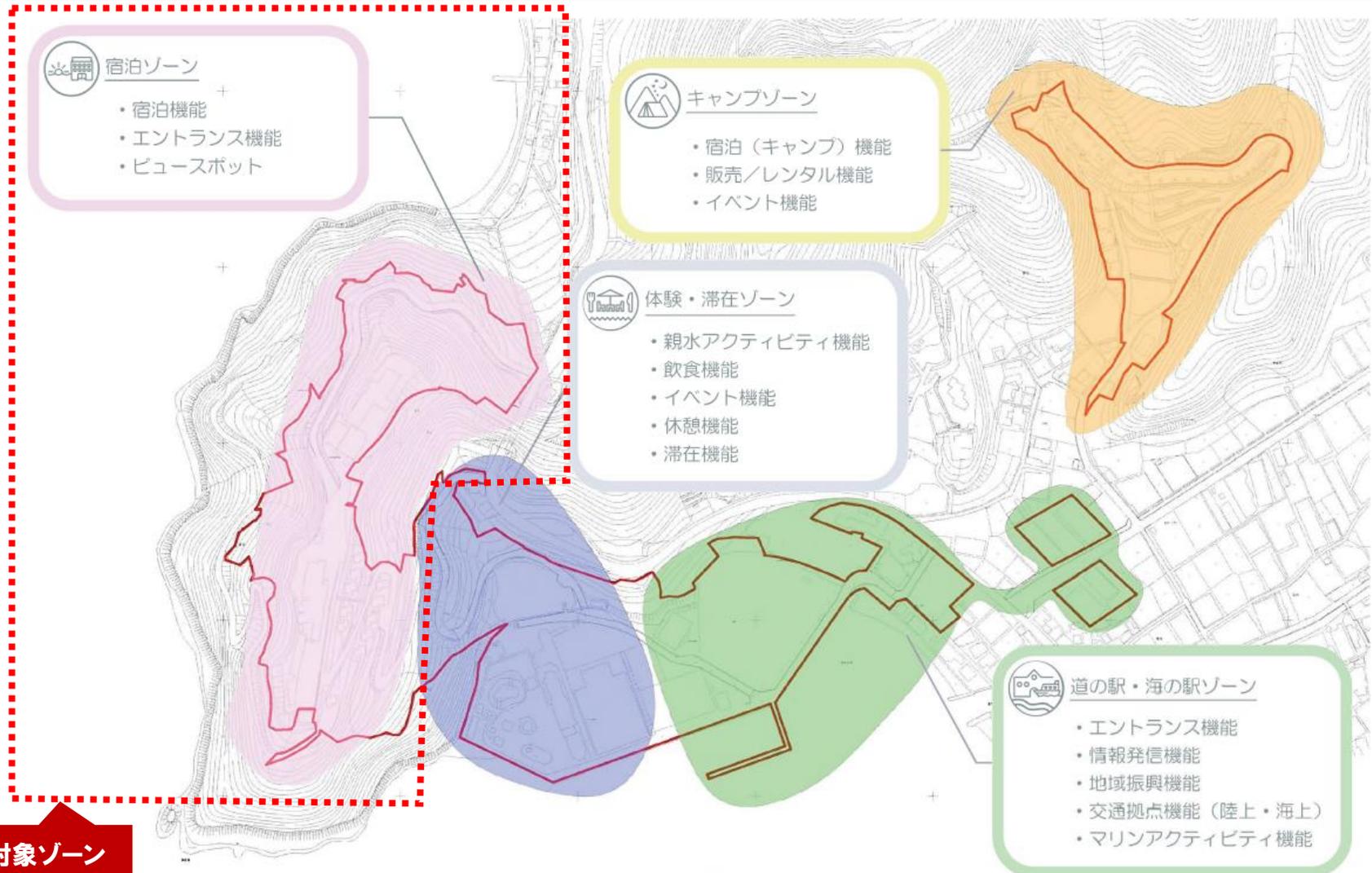
02 | 小豆島ふるさと村再整備におけるコンセプト・整備方針

「人と自然・島を再びつなぐ ECO VILLAGE」

- 公募対象ゾーン**
- 宿泊ゾーン : 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
- 道の駅・海の駅ゾーン : 観光・交通及び産業のハブとして、小豆島の情報と魅力の発信拠点となる機能の整備
- 体験・滞在ゾーン : 陸と海の新たな滞在型アクティビティ拠点となる機能の整備
- キャンプゾーン : 『道の駅・海の駅』と連携し、新たな商品開発やイベント等が可能となる機能の整備

1. 事業概要について（振り返り）

03 | ゾーニングと導入機能



公募対象ゾーン

ゾーニングと主な導入機能の配置図

01 | 位置づけ

小豆島ふるさと村再整備事業（宿泊ゾーン）の実施に向けて、小豆島町が優先交渉権者を公募型プロポーザル方式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。

02 | 募集要項の目次

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

検討のポイント

03 事業概要

(0) 対象敷地範囲

※下記の町有地及び借用地の範囲



(1) 基本条件

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

(2) 対象地の条件

対象範囲は宿泊ゾーン全体とするが、定期借地権の設定範囲は事業者の提案とする

- ①事業者が自らの投資により施設を整備
- ②町に土地の貸付料を支払う
- ③事業者が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

※事業者による対象敷地の占用は可能だが、地域住民や観光客等の通行を阻害しないこと

03 事業概要

（2）対象地の条件（つづき）

- ・対象敷地範囲を確定する現地測量：事業者
- ・新たに実施するボーリング調査（1箇所実施済）、土壌汚染状況調査、土地の物理的性状調査（地盤沈下等の確認）：事業者
- ・敷地内に存在する法定外公共物の整理：町

（3）既存施設の取り扱い

- ・国民宿舎小豆島は、町の費用負担で撤去を想定
- ・ふるさと荘及びファミリーロッジは、設備及び備品等も含めて現状有姿での引き渡しを想定
- ・石碑等の取り扱いは、別途協議
（移設等に係る費用負担は町）

（4）契約不適合責任の免責

本施設開業後、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、土壌汚染、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。

ただし、協議し双方が合意した場合はこの限りでない。

（5）事業スケジュール

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	優先交渉権者決定通知から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 （令和8年度中を想定）
設計・建設期間	事業者からの提案
供用開始	事業者からの提案

04 町の助成措置

< 企業立地促進事業補助金 >

① 助成措置の条件

- ・ 対象業種は、旅館業法第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
- ・ 本事業の操業等に際し、1億円以上の投下固定資産額（土地を除く） があること。
- ・ 新規雇用者の数が10人以上 であること。

② 助成の内容

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	

05 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の規定によって、町は過疎地域に指定されているため、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。
- ・ 免除期間新たに固定資産税が課税される 最初の年度から3か年度
- ・ 青色申告書を提出する法人又は個人が 新たに事業用の資産を取得等した場合で、取得価額が以下の額を超える資産が対象

対象業種	資本金規模等		
	5,000万円以下	5,000万円超 1億円以下	1億円超
旅館業	500万円以上	1,000万円以上	2,000万円以上

06 参加資格要件

< 基本的な要件 >

- ・ 日本国内で法人登録をしている企業等と、その他団体又は法人で構成される共同事業体
- ・ 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、経歴及び実績、社会的信用を有する
- ・ 宿泊業、飲食サービス業を営む事業所等の建設や運営など同種若しくは類似業務の元請け実績を有する
- ・ 同一法人の複数グループへの参加（重複応募）は不可
- ・ 会社法に基づき、本事業の実施のみを事業目的とする株式会社を設立することができる（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）

07 賃貸借契約の概要

（1）土地賃貸借の方法

- ・ 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

（2）貸付料

- ・ 貸付料 200円～400円/㎡・年（案）
※小豆島町公有財産管理規則より 固定資産評価額の100分の6以上の金額を条件に応募者が提案

（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

（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

08 事業者選定方法

(1) 審査方法

- ・ 公募参加資格確認審査と提案審査の2段階で実施
- ・ 提案審査では、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、次に優れた提案を行った応募者を次点交渉権者とする
- ・ 応募者が1者の場合でも審査を行い、点数が全体の6割に満たない場合は、優先交渉権者を選定しないことがある

(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（選定委員会の委員構成は公表しない）

(3) 審査内容

- ・ 提案審査の審査及び評価は、本事業に係る①企画提案書とそれに付属する書類、②プレゼンテーションにより審査する

09 応募の流れ

項目	時期
参加表明書の受付開始	令和7年9月5日（金）
募集要項等に関する質問受付	令和7年9月5日（金）～ 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通知日から3か月以内

01 | 位置づけ

- ・ 本事業に関する基本的な事項のほか、各業務に関して、町が要求する最低水準を示す
- ・ 民間事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等の活用により、本書の内容を上回る水準を確保できる場合は、民間事業者からの提案を制限するものではない

02 | 業務要求水準書の目次

1. 業務要求水準書の位置付け
2. 本事業の提案に関する業務要求水準
 - (1) 事業全般の要件
 - (2) 施設の要件
 - (3) その他の基本要件
 - (4) 関係法令一覧
3. 設計・建設業務に関する要求水準
 - (1) 基本設計業務
 - (2) 実施設計業務
 - (3) 建設業務
 - (4) 申請業務等
 - (5) その他
4. 維持管理・運営業務に関する要求水準

検討のポイント

03 業務要求水準

(1) 事業全般の要件

- ① 小豆島町の総合戦略及び小豆島観光ビジョンを参酌した計画
- ② 小豆島ふるさと村全体整備基本計画の考えに合致し、景観に配慮した質の高いデザイン性を持った魅力ある空間の創出
- ③ 小豆島は、国際認証団体グリーンディステーションズの「世界の持続可能な観光地アワード」にてシルバーアワードを受賞しており、「持続可能な観光」に資するとともに環境に配慮した計画
- ④ 雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できる提案
- ⑤ 小豆島ふるさと村内における他事業者等との連携や全体の一体感創出に寄与すること。

(2) 宿泊施設に関する要件

- ① 宿泊施設は、旅館業法に規定する旅館・ホテル営業である
- ② 公共交通機関と連携を図り、宿泊施設等利用者の利便を図る
- ③ 宿泊施設の営業開始は、事業者と町が行う基本協定締結から3年以内とするよう努める
- ④ 客室数及び各部屋の広さは問わないが、基本計画の第6章各ゾーンの整備水準に沿うものとする
- ⑤ 宿泊施設内の機能には飲食施設（機能）を含める
- ⑥ 飲食施設は、宿泊施設利用者以外の利用も可能とする
- ⑦ 施設の外観及び外構は周辺環境と調和したデザインとする

03 | 業務要求水準

（3）周辺施設（駐車場、敷地内道路）に関する要件

- ① 周辺に与える 交通量・交通動線を考慮して駐車場を計画する
- ② 敷地内道路を変更（位置、線形、形状）する場合は、具体的な形状等を提案する
- ③ 原則として、敷地内道路の上空利用は認めないものとする。
- ④ 事業者の提案による敷地内道路の変更（位置、線形、形状）や現状機能の移設などに伴う 全ての費用は事業者で負担する
- ⑤ 敷地内道路は、地域住民等が利用する通路であるため、地域住民の通行を阻害することがないこと

（4）周辺環境の整備・運営に関する要件

- ① 事業敷地周辺の 植栽及び立竹木の伐採等を提案する場合は、事前に町と協議する
- ② 過去に台風等大雨の影響により法面が崩落した経緯があることから、緊急時には町に連絡して対応を協議する

01 | 位置づけ

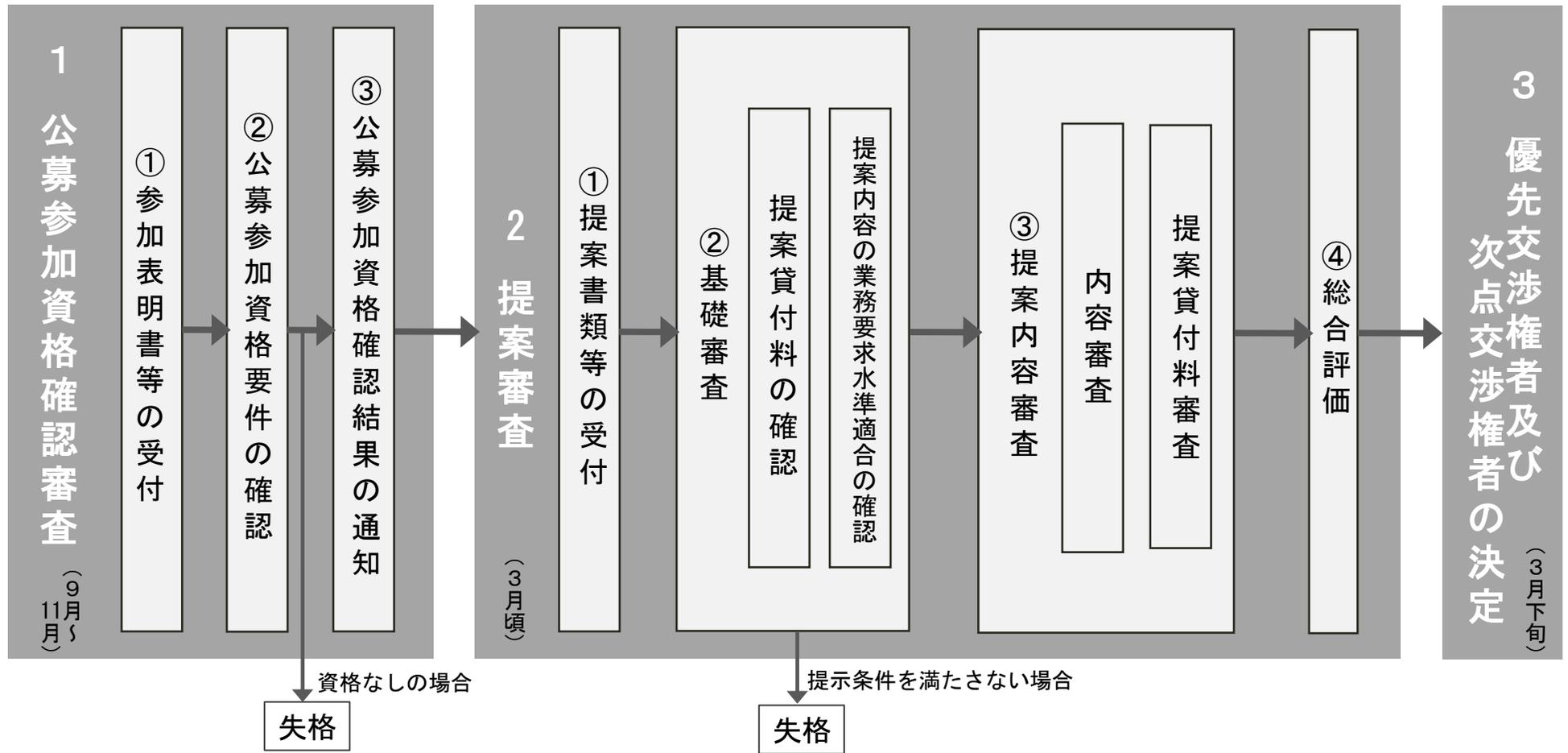
- ・最も優れた事業者を選定するための方法
及び評価項目等を示したもの

02 | 選定基準書の目次

1. 本書の位置付け
2. 審査方法
3. 審査体制
4. 審査の流れ
 - (1) 公募参加資格確認審査
 - (2) 提案審査
 - (3) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定
5. 提案内容審査の項目・配点
 - (1) 内容審査
 - (2) 提案貸付料審査
 - (3) 総合評価

検討のポイント

03 審査の流れ



03 審査項目・配点

事業者を選定するための審査項目及び配点は現在検討中であり、
以下の項目にて整理する予定

審査項目	
①事業計画	事業全体の実施方針及びコンセプト
	事業計画の健全性
	事業実施体制
	資金・収支計画の健全性
②施設計画	配置計画及び施設計画等
③維持管理運営計画	維持管理運営の実施計画
	維持管理運営体制
④その他	地域貢献・経済波及
	雇用促進
	持続可能性 など
⑤貸付料に対する価格提案	

・得点の算出方法 各項目をA～Dの4段階評価		
A	極めて優れた提案がなされている	配点×100%
B	優れた提案がなされている	配点×70%
C	提案に若干の配慮が見られる	配点×50%
D	一般的な内容で特に勘案すべき点が認められない	配点×20%

01 | 位置づけ

- ・小豆島町と優先交渉権者となった事業者が、本事業に係る双方の義務と、本事業の円滑な実施等に必要な双方の協力について定めるもの

02 | 協定書に掲げる項目

1. 目的
2. 用語の定義
3. 基本的合意
4. 責務
5. 役割分担
6. 構成員の離脱
7. 実施協定等
8. 実施協定不調の場合における処理
9. 任意解除
10. 強制解除
11. 秘密保持
12. 協定の変更
13. 有効期間
14. 準拠法及び裁判管轄
15. 定めのない事項等

01 | 位置づけ

- ・小豆島町と優先交渉権者となった事業者が、相互に協力し、本事業を確実にかつ円滑に推進するため必要な事項を定めるもの

02 | 協定書に掲げる項目

- | | | |
|-------------------|-----------------|------------------------------|
| 1. 目的 | 12. 行為の制限 | 23. 甲による協定の解除等 |
| 2. 用語の定義 | 13. 事業の報告等 | 24. 公用又は公共用に供するための
本協定の解除 |
| 3. 事業区域と内容 | 14. 再委託の禁止等 | 25. 甲と乙の合意による協定の解除等 |
| 4. 本協定の有効期間 | 15. リスク分担 | 26. 事業施設等の撤去等 |
| 5. 指定期日 | 16. 第三者に与えた損害 | 27. 届出義務 |
| 6. 費用負担 | 17. 地震等による損害 | 28. 本協定の変更 |
| 7. 乙の遵守事項 | 18. 瑕疵担保 | 29. 裁判管轄 |
| 8. 事業施設等の維持管理・運営等 | 19. 著作権 | 30. 準拠法 |
| 9. 安全対策及び事故等への対応 | 20. 特許権等の使用 | 31. 定めのない事項等 |
| 10. 周辺の施設管理者との調整 | 21. 事業内容の変更、中止等 | |
| 11. 用途の制限 | 22. 秘密の保持等 | |

01 | 位置づけ

- ・貸付人（小豆島町）と借受人（事業者）が、町有財産について、借地借家法に基づき、借地権を設定し、以下の項目を定めるための契約書

02 | 契約書に掲げる項目

- | | | |
|----------------|----------------------|--------------------|
| 1. 事業敷地 | 13. 事業敷地の転賃の禁止 | 25. 貸付料の清算 |
| 2. 貸付期間 | 14. 本施設の賃貸 | 26. 損害賠償 |
| 3. 借地権の設定等 | 15. 賃借権の譲渡 | 27. 延滞金の算定 |
| 4. 使用目的 | 16. 財産保全義務 | 28. 本契約に係る日割計算 |
| 5. 契約の保証金 | 17. 修繕等 | 29. 契約内容の公表 |
| 6. 貸付料及び貸付料の改定 | 18. 必要費、有益費の償還請求権の放棄 | 30. 信義誠実等の義務・疑義の決定 |
| 7. 貸付料の納付 | 19. 契約履行の調査等 | 31. 届出事項 |
| 8. 貸付料の延滞金 | 20. 違約金 | 32. 事業敷地の取得 |
| 9. 充当の順序等 | 21. 甲による契約の解除 | 33. 公正証書の作成 |
| 10. 事業敷地の引渡し | 22. 乙による契約の解除 | 34. 管轄裁判所 |
| 11. 物件の修補請求等 | 23. 事業敷地の返還等 | 35. 準拠法 |
| 12. 使用上の制限 | 24. 貸付料等滞納時の強制執行 | 36. 定めのない事項等 |

⑦ 様式集（案）

- ・ 参加表明書（兼誓約書）
- ・ 参加表明構成員調書
- ・ 会社概要書
- ・ 実績確認書
- ・ 質問書
- ・ 提案書類提出書（兼誓約書）
- ・ 企画提案書
- ・ 事業計画書
- ・ 辞退届

⑧ 資料集（案）

- ・ 宿泊ゾーン提案図
- ・ 地籍図及び航空写真（参考）
- ・ 地盤調査資料
- ・ インフラ整備状況図
- ・ 既存建物図面（配置図、平面図、立面図等）

3. 今後のスケジュール（案）

※今後の検討により変更する可能性があります。

