

公募型プロポーザルに関する質問及びその回答

令和7年10月1日時点

NO	項目	質問	回答
1	募集要項	募集要項 7項 4.事業概要 (3)対象敷地の条件 ⑤町の費用負担で整理される「法定外公共物」の定義づけがされておりません。募集要項P8の⑧の石碑に該当するの か、それ以外も現存するの かお伺いできますでしょうか。	法定外公共物とは、道路法や河川法の適用又は準用がなく、かつ登記上 地番が付番されていない道路や水路などの公共物のことです。一般的には、 里道（赤線）、水路（青線）と呼ばれています。元々は国有財産でしたが、 小豆島町に管理が移譲されています。 町の費用負担で整理する「法定外公共物」とは、事業敷地内に存在している 里道の一部の事であり、石碑は該当しません。 なお、石碑等は、募集要項P8中段「※石碑等の詳細」に記載したとおり です。
2	募集要項	<u>国民宿舎棟の解体に関して</u> 国民宿舎棟その他の建物に関して、杭など基礎下の情報を開示頂きたいです。 また国民宿舎を町で解体するにあたり、基礎下の杭などの構造物も含め 解体頂く認識でよろしいでしょうか。	国民宿舎棟その他の建物に関して、杭など基礎下の情報がわかる資料として 開示できるのは「提供可能資料一覧」の「国民宿舎「小豆島」大規模改修工 事竣工図」になります。 なお、国民宿舎小豆島は、香川県が当初建設した施設であり、建設当初の 図面等書類を、町で保有していません。 また、国民宿舎を町で解体するにあたり、基礎下の杭などの構造物が確認で きた場合はそれも含めて解体する予定です。
3	募集要項	募集要項 7項 4.事業概要 (4)既存施設の取扱い ②国民宿舎の撤去費用は町負担とされており、「町が合理的な範囲で費用負担する提案をすることも可」との記載があります。審査基準等で町負担の軽減などにも関する項目はありませんが、「合理的な範囲で費用負担」の定義について伺えますでしょうか。	「合理的な範囲で費用負担」とは、事業者が、国民宿舎小豆島の解体工事を 実施した場合において、これに要した費用を町が合理的な範囲で費用負担 することを想定しています。費用負担については、町が実施する国民宿舎 解体工事に係る実施設計業務により算出する工事費の金額を想定しています。
4	募集要項	国民宿舎小豆島については町の負担で撤去予定とありますが、リニューアル工 事をして利用するという提案も受け入れられるもの でしょうか。 また、耐震補強は行っています でしょうか。	国民宿舎小豆島は、耐震診断及び耐震補強を行っていません。 リニューアル工事をして利用するという提案を行う場合は、耐震診断及び 耐震補強を含めて検討してください。 提案内容を審査のうえ、可否を判断します。 ただし、この場合には、国民宿舎小豆島の建物及び付属施設は現状有姿 で無償譲渡することとし、町はこれらの撤去費用を負担しません。

公募型プロポーザルに関する質問及びその回答

令和7年10月1日時点

NO	項目	質問	回答
5	募集要項	募集要項 7項 4.事業概要(4)既存施設の取扱い ③現状の什器・備品(布団、机等)で活用できるものがあるか、といった観点で、什器・備品リスト等はございますでしょうか。(什器・備品調達費の削減)	追加資料として、「宿泊ゾーン備品リスト」をホームページにて公表します。なお、「宿泊ゾーン備品リスト」は今後変更する可能性があります。
6	募集要項	募集要項 7項 4.事業概要 (4)既存施設の取扱い ④両施設の撤去費用は事業者負担となっておりますが、撤去する場合においても、什器・備品は引き渡しされるのでしょうか。	既存施設は、什器・備品を含めて現状有姿で無償譲渡することを想定しています。
7	募集要項	建物のアスベスト含有量調査を実施していないということだが、どのように判断すればいいのか。	過去に実施した設計図書調査の際に、専門家から施設にアスベストが使用されている可能性が高い旨の指摘を受けています。
8	募集要項	募集要項 7項 4.事業概要 (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。」と書かれていますが、工事中に契約内容に適合されない箇所が発見された場合は、申し出を行うことができるとの理解で大丈夫でしょうか。	工事期間中に契約不適合が発見された場合は、事業者は町に申し出を行うことができます。
9	募集要項	募集の代表者について 申込は会社名になるが、応募の代表者は支配人登記のある執行役員支社長名でも問題ないでしょうか。	応募の代表者は支配人登記のある執行役員支社長名で問題ありません。
10	募集要項	参加の構成員について 構成員はどこまで必要なのか。借地権者・建築主については記載予定ですが、運営委託が発生した場合の運営委託先や入居テナント等まで必要になるのでしょうか。	運営委託先や入居テナントについて、具体的な記載は必要ありません。

公募型プロポーザルに関する質問及びその回答

令和7年10月1日時点

N0	項目	質問	回答
11	募集要項	事業敷地の面積及び貸付料について 貸付料が会計年度毎に納付と記載がありますが、月払いでの納付が可能でしょうか。	原則、一括払いを想定していますが、優先交渉権者との協議により決定します。
12	募集要項	事業敷地の面積及び貸付料について 事業敷地の貸付料は公募面積×単価になるのか、実測面積×単価になるのかどちらでしょうか。	募集要項P7にて、事業敷地の範囲を確定させるための現地測量は、事業者の負担としており、貸付料は、実測面積×単価にて算出することになります。
13	募集要項	募集要項 13項 6. 賃貸借条件の概要 (6) その他 「事業敷地内の一部の民有地について、事業者への貸付料は、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。」とありますが、本提案の収支計画を作成する際に必要になるため、坪当たりどの位の費用になるのか教えて頂けないでしょうか。	民有地の貸付料は、優先交渉権者に対してのみ公表します。なお、事業計画上は、土地の貸付料について、お示している基準貸付料234円/㎡以上で算定してください。
14	募集要項	現地の見学・施設の内覧は可能でしょうか。	募集要項P16に記載のとおり、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」まで申し出てください。
15	募集要項	募集要項 21項 9. その他 設計・計画・工事に伴うリスク 町が実施する調査の不備が事業者負担となっておりますが、正しいでしょうか。誤りでしょうか。正しい場合は後に町と協議させて頂くことは可能でしょうか。例えば「設計・計画・工事に伴うリスク-町が実施した測量・調査の不備に関するもの＝負担者は事業者」とありますが、こちらに関しては協議させて頂きたいと考えております。	町が実施した測量・調査の不備に関するものが、事業者の負担となっているのは誤りであり、訂正します。 なお、町が実施した測量・調査として、資料集で示す地盤調査資料のほか地籍調査を想定しています。 また、リスク分担の詳細については、優先交渉権者との協議により決定するものとします。
16	要求水準書	要求水準書 4項 2. 本事業の提案に関する業務要求水準 (2) 施設の要件 4) 周辺環境の整備・運営の要件 崩落箇所は事前に情報を頂くことは可能でしょうか。	追加資料として、「土地の修繕等の状況図」をホームページに公表します。

NO	項目	質問	回答
17	要求水準書	要求水準書 2. 本事業の提案に関する業務要求水準 (3) 設計・建設に関する要件 1) 基本設計業務 次の各項目に対する基本設計業務を町に提出することとし、提案時の施設概要と整合性がとれていること。に関して、整合性の基準・レベルはどのように考えているのか提示いただけないでしょうか。	実施協定書(案)第7条「乙は、社会情勢、経済情勢その他の事由により、事業計画の内容を変更する必要がある場合には、事前に書面により甲に申請し、甲の承諾を得た場合は、事業計画を変更することができる。」と規定しており、企画提案の実現に際し、必要な変更をすることを想定しています。
18	定期借地権設定契約書(案)	定期借地権設定契約書(案) 2項 第5条 契約保証金 事業収支の計算上、●年分の●●●●●円を明確にした際、収益率が下がること考えます。代替案として、事業収益性の観点で定額を要求にする等、相談することは可能でしょうか。	定期借地権設定契約書(案)は、優先交渉権者との協議により決定するものとします。
19	定期借地権設定契約書(案)	定期借地権設定契約書(案) 2項 第6条 貸付料及び貸付料の改定 土地に欠陥が発見されたとしても、甲が修補義務を負うのは「使用収益に支障があると認めるとき」に限られ、さらに、事業者はこの欠陥を理由とした「貸付料の減額請求」「損害賠償請求」「契約解除」が一切できないため、「賃料の減額請求」はできるようにするなどの相談はできませんでしょうか。	定期借地権設定契約書(案)は、優先交渉権者との協議により決定するものとします。
20	定期借地権設定契約書(案)	定期借地権設定契約書(案) 3項 第11条 物件の補修請求等 各種の義務違反に対する違約金設定がされていますが、高額になりうる違約金が設定されており、これは損害賠償とは別に支払う義務があるのとらえています。以上を踏まえ、損害賠償での規定への変更を希望することは可能でしょうか。	定期借地権設定契約書(案)は、優先交渉権者との協議により決定するものとします。
21	建物関係	既存建物の修繕履歴を開示いただくことは可能でしょうか。 (国民宿舎の利用が可能である場合、国民宿舎についても修繕履歴と図面も開示頂けますでしょうか。	追加資料として、「宿泊ゾーン施設修繕履歴等」をホームページに公表します。

公募型プロポーザルに関する質問及びその回答

令和7年10月1日時点

N0	項目	質問	回答
22	建物関係	<u>交流センター・ふるさとログジについて</u> 交流センター及びふるさとログジについて、過去の修繕履歴等がありますか。またあれば公表を希望します。	追加資料として、「宿泊ゾーン施設修繕履歴等」をホームページに公表します。
23	建物関係	<u>交流センター・ふるさとログジについて</u> 交流センター及びふるさとログジの確認申請確認済証、検査済証消防検査済証原本はありますか。また事前に完成図等の図面（意匠・構造・設備・排水処理施設）の公開が可能でしょうか。改装等の費用算出にあたり公開を希望します。	現存する資料は「提供可能資料一覧」のとおりであり、町役場内での閲覧若しくは郵送（有償）による提供が可能です。 一覧から資料を選択の上、参加表明書の受付期限までに、「資料提供依頼書」を事務局までメールにて送信してください。なお、郵送（有償）の場合は、1週間程度準備に時間を要します。
24	建物関係	<u>国民宿舎、交流センター、ふるさと荘、ファミリーログジの建物図面</u> 上記の確認申請の図面及び竣工図を開示頂きたいです。有効宅地の範囲及び面積を把握したいためです。	現存する資料は「提供可能資料一覧」のとおりであり、町役場内での閲覧若しくは郵送（有償）による提供が可能です。 一覧から資料を選択の上、参加表明書の受付期限までに、「資料提供依頼書」を事務局までメールにて送信してください。なお、郵送（有償）の場合は、1週間程度準備に時間を要します。
25	建物関係	<u>国民宿舎について</u> 国民宿舎の確認申請確認済証、検査済証消防検査済証原本はありますか。確認申請図等の図面（意匠・構造・設備・排水処理施設）の公開が可能でしょうか。インフラの確認にあたり公開を希望します。	現存する資料は「提供可能資料一覧」のとおりであり、町役場内での閲覧若しくは郵送（有償）による提供が可能です。 一覧から資料を選択の上、参加表明書の受付期限までに、「資料提供依頼書」を事務局までメールにて送信してください。なお、郵送（有償）の場合は、1週間程度準備に時間を要します。
26	土地	<u>建築制限について</u> 建物を建築するにあたり地区計画や条例にかかるものはございますか。また、将来規制にかかる予定はありますか。	事業敷地は、都市計画区域外であり地区計画はなく、条例による規制もしていません。また、令和7年10月時点では、将来的に規制を行う予定もありません。なお、その他建築制限に関しては、小豆総合事務所：用地管理課：建築指導担当（TEL：0879621334）に確認してください。
27	土地	本施設は小高い丘の上に位置しておりますが、建築にあたりがけ条例の規制がかかる部分がありますでしょうか。調査図面等あれば開示頂けますでしょうか。	がけ条例の制定及び調査は実施していません。なお、その他建築制限に関しては、小豆総合事務所：用地管理課：建築指導担当（TEL：0879621334）に確認してください。

公募型プロポーザルに関する質問及びその回答

令和7年10月1日時点

N0	項目	質問	回答
28	その他	<u>公募用地の売却について</u> 募集要項は事業用借地ですが、運営開始後に町・地権者より買取オプションを設定することは検討可能かどうか。売却に際しては、宿泊施設運営のみ等条件設定がある前提になります。	公募用地の売却は想定していません。町が借用している土地も同様です。
29	その他	<u>建物竣工後の売却について</u> 建物竣工後に借地権は契約先のまま、建物の所有権のみを第三者に売却することは可能でしょうか。	事業運営が適切に継続されることを前提に、事前に町の承諾を受けた場合は、建物の所有権のみを第三者に売却することは可能とします。
30	その他	実施協定書（案）と定期借地権設定契約書（案）との整合性が取れていないように感じますが正しいですか。	用語の表現を整理しました。修正後の書類及び新旧対照表をホームページ上で公表します。
31	その他	「業務要求水準書に現小豆島ふるさと村で従事する職員を最優先に雇用」とありましたが、現職員は何名いますか。	令和7年9月末時点の宿泊ゾーンの職員数：国民宿舎小豆島 正職員6名、臨時職員2名、パート（社会保険有）5名、パート（雇用保険有）8名、パート（週20時間未満）28名
32	その他	各宿泊施設の足元までの稼働状況（ADR・OCC 等）およびPLを開示いただけますでしょうか。	追加資料として「資料提供依頼書」及び「提供可能資料一覧」をホームページに公表します。一覧から資料を選択の上、参加表明書の受付期限までに、「資料提供依頼書」を事務局までメールにて送信していただければ、メールにて資料を提供します。
33	その他	<u>町有地及び町が借用している土地に関する資料</u> 計画を進めるにあたり、どの範囲が町が借用している敷地かを把握したいためです。	追加資料として「資料提供依頼書」及び「提供可能資料一覧」をホームページに公表します。一覧から資料を選択の上、参加表明書の受付期限までに、「資料提供依頼書」を事務局までメールにて送信していただければ、メールにて資料を提供します。