

志賀町道の駅とぎ海街道周辺再整備事業 公募型プロポーザル質問及び回答

令和8年7月3日

志賀町（商工観光課）

番号	質 問 内 容	回 答
1	サウナ施設のみトレーラーハウス活用の指定がありますが、要求水準よりカラオケ、プライベートシアターも同様にトレーラーハウスでの提案を期待するものとの認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。サウナ施設に限らず、カラオケやプライベートシアター等の機能につきましても、同様にトレーラーハウスを活用したご提案を期待してます。
2	公共下水道が含まれておりますが、前面道路の敷地直前まで公共上水・下水道は敷設されており、敷地内の配管工事を本プロポーザルの整備対象とするものと読み解いてよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。前面道路等に敷設されている既存の公共上・下水道管から敷地内への引込工事、および敷地内の配管設備の整備を、本事業における整備対象（事業者の費用負担および実施範囲）とします。
3	P.15、16に記載のスケジュールでは提案書のプレゼンテーション・ヒアリングは記載されておきませんが、プレゼンテーション及びヒアリング審査は実施するものとの認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。提案内容に関するプレゼンテーションおよびヒアリング審査は実施します。
4	上記ヒアリング実施の場合、時期は提案書提出締日翌日～優先交渉権者の公表前日まで（8/4～6）のうちで指定日時をご連絡いただくものと予定しておいてよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。ヒアリングの実施時期につきましては、提案書提出締切日の翌日から優先交渉権者の公表前日までの期間（8月4日～8月6日）のうち、当町が指定する日時を予定してます。
5	いずれも該当いたしません、履歴事項証明書や納税証明書の添付は不要でよろしいでしょうか。	履歴事項全部証明書および納税証明書の提出は必要です。 本プロポーザルの提出書類要件を更新し、二次審査申請時の提出書類として以下の書類を追加いたしました。二次審査の提案書類と併せてご提出をお願いします。
6	類似実績として、別自治体のPFI事業による公共施設（公園および附帯施設の管理事務所）を提出してもよろしいでしょうか。	類似実績につきましては、募集要項に示す参加資格等の要件を満たすものであれば、別自治体におけるPFI事業による公共施設（公園及び附帯施設の管理事務所）の実績を提出いただいて差し支えありません。 なお、提出いただいた実績が類似実績として認められるかについては、提出書類の内容を踏まえて総合的に判断します。
7	用途地域の記載がありませんので、都市計画区域内の白地地域と考えてよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。なお、本事業エリアは「増穂浦海岸」の海岸保全区域に該当します。
8	当該敷地は国定公園第二種特別地域に指定されておりますでしょうか。その場合建蔽率容積率ともにかなり低い指定がなされる場合があるようですが、当該敷地は募集要綱に記載のとおり建蔽率50%容積率100%と考えてよろしいでしょうか。	当該敷地は国定公園第二種特別地域に指定されています。 なお、建築物の建築に当たっては、自然公園法等の関係法令に基づく許可等が必要となる場合がありますので、詳細については関係機関と協議の上、ご確認ください。 募集要綱に記載の建蔽率50%、容積率100%については、当該条件に基づき取り扱うものとします。
9	国道249号に接続との記載がありますが、地図上で敷地位置を確認したかぎり本敷地と国道249号とは距離が離れているように思われます。間違いのないように、地図等で敷地の場所、接道道路をお示しいただけませんでしょうか。	添付資料のとおりです。

10	上記接道に関する質疑に連動しまして、国道249号に接道していない場合、当該敷地前面道路まで公共上下水道は敷かれておりますでしょうか。または着工までの間に公共工事で敷設する予定はありますでしょうか。	当該敷地前面道路まで公共上下水道は整備されています。
11	別途資料と記載がありますため、資料提供をお願いできますでしょうか。また関連するデータ類（敷地の位置図、地積測量図、地盤高低差測量図、ボーリング調査書のPDF・CADデータ等）があればご提供いただけますでしょうか。	別途資料につきましては、参加表明書を提出した事業者のみに、本町が保有する資料の範囲で提供いたします。 なお、敷地の位置図、地積測量図、地盤高低差測量図、ボーリング調査書等の関連資料については、参加表明後に提供可能なものをお知らせします。
12	道の駅とぎ街道周辺を中心拠点としての在り方を検討するため、本事業周辺や志賀町全体のこれまでおよび今後の整備実施方針をご教示いただくことはできますでしょうか。	道の駅とぎ海街道周辺の整備方針につきましては、募集要項等に示す内容をご確認ください。 なお、現時点において公表可能な資料は募集要項等に記載の内容が全てであり、それ以外の今後の整備方針等については、現時点でお示しできるものではありません。
13	災害時帰宅困難者の一時避難場所として位置付けることが明記されておりますが、施設内に志賀町の備蓄倉庫等を計画する必要があるとご教示ください。特に指定がなければ本事業の用途および客数、従業員数を鑑みて災害時対策を検討、提案いたします。	現時点において、施設内に志賀町の備蓄倉庫等を整備することは求めていません。 災害時帰宅困難者の一時避難場所としての機能については、募集要項等の趣旨を踏まえ、事業内容や施設規模、利用者数等に応じた災害時対策についてご提案ください。
14	海が近く広場に面した開放的な敷地の一方で、敷地西側に小高い丘があり当該敷地から海への眺望を確保することは困難と思われます。近隣ホテル渤海様はこの丘をトンネル状に通りぬけて海に面したプライベートスペースをお持ちですが、本事業においても最大限に土地の魅力を引き出すため、敷地範囲の見直しまたは敷地範囲を越えた提案も可（採択後に要協議）としていただけませんか。またはホテル渤海様のトンネルを共同使用させていただくことをご相談できませんでしょうか。	本事業において、敷地のポテンシャルを最大限に引き出し、公共資産全体の価値向上に資する優れた提案を広く求める観点から、以下の条件のもとで提案を可能とします。 1．敷地範囲の見直しまたは敷地外への提案について 事業効果を最大化するための創意工夫として、本事業の目的（必須事業等）を指定敷地内で満たすことを前提とした上で、付加的な提案（自由提案・付帯事業等）として指定敷地範囲を越えた提案を行うことは可能です。 ただし、敷地外の土地の利用にあたっては、関係法令の遵守、および地権者（町有地以外の場合は各権利者）との調整・同意取得が確実に見込める、実現可能性の高い提案としてください。また、提案書内には敷地外利用に関する詳細な計画、動線、および費用負担等の考え方を明記することとし、実現に向けた各種協議や権利調整等は原則として提案事業者の責任および負担にて行うものとします。 2．隣接するホテル（公共施設）のトンネルの共同使用について 隣接するホテル施設のトンネル等を有効活用し、本事業と連携させることでエリア全体の魅力や回遊性向上に繋がる提案は歓迎します。したがって、トンネルの共同使用を含めた提案は可能です。 ただし、当該施設には現在（または今後）の運営管理者が存在することから、共同使用にあたっては、既存の施設運営への影響を排除し、セキュリティや事故発生時の責任分担等を明確にする必要があります。実現にあたっては、優先交渉権者として選定された後、本町および当該ホテル運営管理者との三者間等での詳細協議・合意形成が必要となることを前提として提案してください。

15	客室30室程度と指定がありますが、宿泊施設のターゲットやコストを鑑みた運営方法の提案と合わせて、創意工夫の発揮（P4(5)③）の範疇として増減可（例えば±5室など）と解釈してよろしいでしょうか。	ご解釈の通りです。本事業における客室数の「30室程度」という記載は、事業者が想定するターゲット層や、コスト・収益性のバランスを踏まえた最適な運営計画を立案していただくための目安として設定しております。 したがって、要求水準書P.4(5)③「創意工夫の発揮」の一環として、合理的な根拠（ターゲット設定、施設の機能性向上、事業の安定性確保など）に基づくものであれば、例示された±5室程度の増減を伴う提案は可能とします。 ただし、客室数を増減させる場合は、事業全体の目的（利用者の利便性向上や地域への波及効果等）を損なわないこと、および採択後のSPC（特別目的会社）による事業運営において、財務的・物理的な無理が生じない計画であることを提案書内で明確に説明してください。
16	アクティビティ施設＝トレーラーハウスと読み解いてよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。本事業における「アクティビティ施設」については、トレーラーハウスによる整備を想定しています。 要求水準等に沿った魅力的な機能やサービスを提供する、トレーラーハウスの具体的な活用および運営方針をご提案ください。
17	「20各階平面図」と「22間取図」は平面計画を図面化したものとして類似の図面かと思われますが、2種類に分かれているのはそれぞれどのような内容の記載を想定しておりますでしょうか。	「20各階平面図」と「22間取図」は、審査においてそれぞれ異なる観点から提案内容を確認・評価することを目的としており、主として以下の内容の記載を想定しています。 【20 各階平面図】 施設全体の空間構成、構造の合理性、および全体的な動線計画を把握することを主目的とする図面です。施設全体のゾーニング（各部門の配置等）、利用者や管理者・物品等の主要な動線計画、防火区画や避難経路などの法令適合性の基本的な考え方、構造的な骨格（柱や壁の基本配置）などの記載を想定しています。 【22 間取図】 各諸室の具体的な使い勝手や、要求水準で求める機能が確保され、実際の運営・サービス提供等に支障がないかを確認することを主目的とする図面です。各階平面図よりも詳細な機能レイアウトの表現を想定しており、各室の正確な形状や寸法、主要な家具・備品・什器等の具体的なレイアウト、室内における詳細な動線やオペレーション、建具の配置などの記載を想定しています。 なお、図面の表現上、両図面の内容が一部重複することは差し支えありません。それぞれの主目的に沿って作成してください。
18	本プロポーザルの法規・条例確認について、国定公園や海岸法など都道府県との協議もあるものと認識しておりますが、実際に細部まで詰めるには数か月単位で時間をかけて協議が必要と思われます。そのため採択後の基本設計、実施設計にて関係各所協議によりやむを得ない変更が生じる可能性をご承認いただけますでしょうか。なお、できるかぎり法規の事前チェック・相談を行う所存です。	提案時の事前協議には期間的な制約があることから、優先交渉権者の選定後、基本設計および実施設計段階における関係機関等との詳細協議の結果、やむを得ず提案内容に変更が生じる可能性があることについては承認します。 ただし、提案にあたっては公開されている諸条件や関係法令等を十分に確認・調査し、実現可能性の高い計画を立案してください。