

## これまでの質問事項及び確認内容まとめ

項目	質問・確認内容	回答
<b>土地に関すること</b>		
対象地の地質	・ 建設地の地盤はどのような状況か。地質調査の結果等を提示していただきたい。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市計画法・宅地造成等規制法により宅地造成された盛土地である。事前調査データはHPにて掲載している。造成後にボーリング調査までは実施していない（造成期間H25～H30）</li> <li>・ 計画地は最大で30m程度の盛土を行っている。</li> <li>・ 民間事業者が施設整備する前に事業者で事前調査（ボーリング等）は必要と考える。（町から特に補助はない。）</li> </ul>
敷地排水について	・ 排水マンホールは複数あるのか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平面図で示している箇所に1か所ある。出入口付近については進入路及び道路排水を同時整備するため協議してほしい。</li> </ul>
土地の引継	・ 土地はどのような形で提供してもらえるのか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和6年4月より完成宅地で提供する。（未舗装更地状態）</li> </ul>
契約後の引渡し条件（解体）	・ 今回の事業は事業用定期借地での契約となるが、事業期間終了後の解体撤去は必須か。町が施設を買い取る可能性等はないか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現時点では解体撤去を必須としており、建物の買い取りなどは考えていない。</li> </ul>
計画地周辺の土地について	・ 当該計画地とアクセス道路を挟んで反対側（東側）にある山林及び空白地は具体的な造成計画はあるか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在のところ具体的な造成計画はないが、周辺施設の整備に応じて計画する可能性はあると考える。</li> </ul>
公共施設の高台移転	・ 公共施設等の高台移転は完了しているのか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高台移転している施設については募集要項p2（計画地付近の状況）を参照いただきたい。</li> <li>・ 認定こども園は完成しR5より開業している。新統合小学校は建設に向けて設計中であり、簡易裁判所も建設中である。</li> </ul>
<b>インフラに関すること</b>		
上水道	・ 水道料金の減免等はあるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 減免はない。口径別分担金、水道料金とも条例で定めた料金となる。</li> </ul>
下水道	・ 汚水樹の設置及び排水管の配置については要望に応じてもらえるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国の補助事業を活用し施工するので、それに見合った施設整備の調整は可能である。汚水樹が複数箇所となる場合は民間事業者側で汚水マンホールの整備も計画する必要がある。当方の下水道整備事業と合わせて協議していきたい。</li> </ul>
	・ 公共下水道料金の減免等はあるか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 減免はない。下水道使用料金は条例で定めた料金となる。</li> </ul>

項目	質問・確認内容	回答
<b>施設の位置づけに関すること</b>		
SA 指定について	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービスエリアの指定ができないのはなぜか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービスエリアは高速道路内の施設であり、国交省又は高速道路財団等が開設するものであるため対象外である。</li> </ul>
道の駅指定について	<ul style="list-style-type: none"> <li>距離の関係で道の駅登録が難しいのことが、どの程度離れていないといけないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10km程度離れている必要があるが、道の駅くしもと橋杭岩と今回の施設は直線距離で750mしか離れていない。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>希望すれば道の駅の指定登録は可能か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国交省担当者によると、「隣接する道の駅くしもと橋杭岩とのコンセプトの違いや、定期借地権方式の借地期間終了後も道の駅を存続できる要素が確認できれば登録できる可能性はあるがハードルは高い」との回答であるので、民間事業者側が指定登録に必要な施設整備、資料作成等を行う必要がある。 指定登録申請は実施設計が固まった時点以後の申請となる。 申請者はあくまで地方自治体であることより民間事業者から要望があれば申請者として協力したいが、施設整備に関して公費負担し登録申請する予定はない。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>通常道の駅等で活用される国の補助金等は活用する予定か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設以後（道の駅登録後）に一部補助対象設備の補助金活用は考えられるが、現在のところその予定はない。</li> </ul>
<b>町の費用負担、民間事業者の負担軽減等、事業費に関すること</b>		
事業費の費用負担について	<ul style="list-style-type: none"> <li>町が地域活性化施設の整備に費用負担を行う可能性はないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公費負担は考えていない。 町が費用負担して設置した施設は町の資本となるため、その部分で民間事業者が運営するのであれば土地賃借ではなく、指定管理となるため今回の募集内容に比べて民間事業者に課す運営条件が厳しくなる。 今回の募集は事業用定期借地権に基づいた募集であるので提案内容に自由度があることをご留意頂きたい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光案内施設についても費用負担する予定ないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記と同様、現段階では考えていない。 観光案内施設については、道の駅に準じるような情報発信機能でよい。人が常駐しなければいけないなどの制限はない。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元の観光協会職員を常駐させることは可能か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光協会との連携は大いに歓迎するが、観光協会事務局母体を地域活性化施設内に置くことはNGとする。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物付近の駐車場の設置なども事業者負担になるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地賃借対象地内の施設はすべて民間事業者の整備となる。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>トイレについて、消耗品の負担を町でも担ってもらう等は可能か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町から特に消耗品の支給を行う予定はない。</li> </ul>

項目	質問・確認内容	回答
町の費用負担について	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の官民連携事業で串本町が負担する部分はどこか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 土地借地料の無償化</li> <li>2. 当該敷地の公共下水道の整備（使用料は除く）</li> <li>3. 隣接する公園整備、維持管理（指定管理）</li> <li>4. 町道及び進入路の整備</li> <li>5. 借地対象地の整地等となる。</li> </ul>
概算工事費	<ul style="list-style-type: none"> <li>串本町が想定する概算工事費を提示してもらえないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本計画書に記載している。基本計画書は1月10日以降貸与可能。希望者にのみ貸与する。</li> </ul>
税制措置	<ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産税の減免について、可能性はあるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共公益施設に準ずる施設の部分については減免の可能性があるが、その他の施設については検討するが即答できない。事業者決定後の協議事項となる。</li> </ul>
<b>公園に関すること</b>		
管理方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の管理運営方式はどのように考えているか。また、公園の運営に参画できるのは地域活性化施設の参画事業者のみか。それとも、地元事業者も別枠で参画できるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園の維持管理は串本町になるが、おそらく地域活性化施設の事業者指定管理者として管理運営してもらうことが前提となる。合意に至らなければ町で別途指定管理者の募集を行う。また、公園事業を別途民間事業者に公募する予定はない。</li> </ul>
別事業とした意図	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活性化施設と公園の事業を別とした意図は何か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町の求めている公園は収益を伴いにくく、遊具の設置などにより整備費が嵩むものであるため別事業とすることを考えた。</li> <li>町としては親子連れで児童が利用できる機能を有した公園の整備を考えている。公園整備については、令和5年度事業者決定後に設計に着手し、令和6年度に工事着手したいと考えている。</li> </ul>
公園整備について	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園部分も同時施工して土地賃借対象としたいがどうか（民間事業者側ですべて施設整備負担する場合）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者負担で公園整備をする場合においても、当町が考える公園整備と合致しているか協議及び庁内決裁が必要である。優先交渉権を獲得してもこの案については別に協議を行い決定する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活性化施設と一体で整備（公園整備費は串本町負担の場合）するとなった場合の契約はどのような形になるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>この場合、公園部分は串本町の施設となるため、随契で地域活性化施設の事業者に一括整備してもらうこととなる。</li> <li>上記の場合、公園部分は串本町の施設として取り扱うため、指定管理契約となる予定である。</li> <li>公園の同時提案があった場合は民間事業者の案を採用し、施工を委託するか否かは協議及び庁内決裁により決定する。</li> <li>上記で当該事業者により公園整備の提案がなかった場合、設計・工事は町が別途発注する。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園との相乗効果を期待したいが、公園施設に関して民間事業者の意見も汲んでもらえるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者決定後に公園設計を行うので、地域活性化施設事業者とも協議していきたい。</li> </ul>

項目	質問・確認内容	回答
公園の位置	・ 公園の境界ラインは確定か。	・ 境界ラインは確定ではなく、公園面積のある程度の縮小拡大は可能。
	・ 公園の位置は確定か。	・ 公園の位置についても提案される内容によっては検討の余地はある。
収益事業の可否	・ 公園内で収益事業を行える可能性はあるか。 他事例では行為許可を申請し、使用料を支払うことで対応している。	・ 収益事業を行える可能性はあるが、施設を設置するのであれば施設の整備費等の協議が必要となる。 また、現時点では条例で使用料を定めていないため、条例改正が必要となるため事前調整が必要となる。
<b>駐車場・道路に関すること</b>		
交通量について	・ すさみ串本道路について、計画交通量はいくらか	・ 国交省公表の資料によると、すさみ串本道路の計画交通量は 9,500台/日（令和4年再評価）である。
駐車場について	・ 駐車台数はどのように考えたのか。	・ 高速道路の交通量から算出した台数と観光客の人数から算出した台数、地元住民の利用から算出した台数、公園利用者から算出した台数、従業員用の駐車台数を積み上げて算出している。 小型駐車場は従業員用を含めて122台である。 利用者数の平均で算出しているため、夏休みのピーク等は検討していない。
	・ 駐車場のスペックはどのように考えているか。	・ 道路構造令の普通自動車までが走行できるもので想定している。特殊自動車の走行は加味しなくてよい。 ※道路構造令の普通自動車：道路構造令第4条第2項に記載の「普通自動車」。長さ12m、高さ2.5m、高さ3.8mまでの自動車をいう。
	・ 駐車場の有料化は可能か。	・ 駐車場の有料化は考えていない。 当初の目的である道の駅やサービスエリアのような用途をもつ施設の整備という趣旨に反するため、駐車場の有料化は不可である。
	・ 臨時駐車場として町役場の駐車場の開放は可能か。	・ 担当課との調整は必要であるが、土日祝日は開放可能と考えている。
出入口の位置について	・ アクセス道路には出入口は設置できないとのことの説明を受けたが、詳細を教えてください。	・ 国交省からは警察が出入口の設置を許可するのであれば、協議に応じると言われているが、警察はアクセス道路に出入口を設置すると渋滞及び交通事故の可能性が高まるため不可と考えており、再度協議を試みても調整に時間を要すると思われる。 また、国交省がアクセス道路を管理している間は補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に抵触する恐れがあるため不可と思われる。 これらの事由よりアクセス道路への出入口設置は困難であると判断した。
	・ 施設利用者から高速利用を対象とした左折限定の退場口をアクセス道路側に設置することは難しいのか。	・ このことについても警察と協議済みであり交通安全面から採用を見送っている。
	・ 出入口部の位置は移動できないか	・ 出入口の位置については警察との協議の結果、交差点からある程度離れた方がよいとされ、計画図で提示する位置としている。

項目	質問・確認内容	回答
進入路	・ 町道サンゴ台7号線からの当該計画地への進入路の幅員構成等について、協議に応じてもらえるか。	・ 進入路も当該施設建設と同時期になるので協議の上施工したい。
歩道整備	・ サンゴ台7号線について、地域活性化施設側に歩道を設置する予定等はないか。	・ 現時点では想定していない。
渋滞対策	・ 交差点部分の渋滞対策などは何か検討しているか。	・ 現時点では当該交差点の信号現示などが検討されておらず、検討の余地がない。当該施設建設後の状況を見て、右折矢印信号の設置等について警察と協議していきたい。
	・ アクセス道路とサンゴ台7号線の交差点に右折レーンを延長設置する予定はあるか。	・ 現在の右折レーンの滞留長は地域活性化施設の設置を想定していない。現在のアクセス道路形状は外郭が決まっているため変えられない。高速開通時には交差点に信号が設置される。
	・ 渋滞などが発生した場合の対応について、どのように考えているか。	・ 基本的には事業者対応と考えているが、町からも何らかのフォローが必要であると考えている。
転回スペース	・ 入場がサンゴ台7号線からのみになると、アクセス道路側に出入口があると思って交差点を直進してしまった車両が、そのまま高速に乗ってしまうことになる可能性があるのではないか。高速に乗るまでに転回スペースを確保することは可能か。	・ 現時点では想定していなかったが、高速の反対側に串本町土地開発公社造成地があるため、転回スペースを設けることは可能である。
地元住民のアクセス	・ 地元住民のアクセスはどこからになるのか。アクセス道路か。	・ 地元住民もアクセス道路からのアクセスが多いと思われるが、すべてではないと考える。
その他	・ 役場庁舎の駐車場について、利用率が高そうだが、いつもこのぐらい利用されているのか。	・ 庁舎正面駐車場は来客用、それ以外は公用車及び職員用駐車場である。土日・祝日は職員用駐車場はほぼ空き状態となる。
<b>導入機能に関すること</b>		
事業提案の制限	・ 提案の制限はどこまであるのか。	・ 公園部分の山林の形状変更はできない（伐採、法面整備は別）。それ以外は自由である。建物の高さや面積に制限はない。
		・ 導入する施設の用途や規模によって駐車場の台数は変わるので、それに見合う台数を検討・整備願いたい。
導入機能の面積について	・ 基本計画図及び導入機能一覧に記載の建物面積はあくまでも参考ということでしょうか。	・ 導入機能に記載の面積については町が必要としている機能を満たすために必要な面積を検討して計上しているため参考としていただきたいが、あくまでも基本計画図作成のためのものであるため、目安と考えていただいてよい。適切に運営できるのであれば変更しても問題ない。

項目	質問・確認内容	回答
交流スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>交流スペースについて、どのようなものを想定しているのか。屋内なのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋内のレンタルスペースのイメージである。</li> <li>町が作成した基本計画では、土地柄、修学旅行等の団体利用が想定されるため、その際の食事の場としての利用や、地域住民がイベントを開催する等の交流の場として使用することを想定して導入を予定していた。ただし、この機能は民間事業者の創意工夫に委ねるため必須ではない。事業者側が必要と思われるのであれば、提案に組み込んでいただきたい。</li> </ul>
ドライブスルー	<ul style="list-style-type: none"> <li>ドライブスルーの設置については考慮する必要があるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>考慮しなくてよい。ファーストフード等の導入を想定した理想で描いている。</li> </ul>
ホテル建設・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルの建設は可能か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルについては、総合的に町の要望する機能を導入したうえであれば、建設可能であるが、地盤の事前調査は民間事業者で調査すること。</li> <li>温浴施設付ホテル建設の場合等、もし給水量・汚水処理量が町想定機能導入時に比べて極端に多くなると思われる場合は、公募後に実施する競争的対話の段階において町に相談いただきたい。</li> </ul>
防災機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災機能はどのように考えればよいか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災機能については基本的には役場庁舎およびその周辺施設でおおよそ満たしている。また、すさみ串本道路を挟んで反対側（北側）の土地にある盛土造成地は災害時には災害対策用地として機能する予定である。</li> <li>地域活性化施設の役割は帰宅困難者への一時的な対応を想定している。これについては防災協定を締結したいが、事業者に大きな負担を要求するつもりはない。具体的には地震ですさみ串本道路が通れなくなった際の帰宅困難者や津波で高台に避難してきた人の一時避難の間の避難場所の提供及び施設内臨時食料品の確保・提供または災害用ベンダーの設置は最低限お願いしたい。</li> <li>その他、防災倉庫の設置や規模を含め、プラスアルファで出来ることがあれば事業者の方で提案していただきたい。</li> </ul>
24時間開放する施設について	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場・トイレの24時間運営とは、人が常駐することも含めてか。</li> <li>トイレは提示されている規模のものを24時間あけておく必要があるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>夜間は利用者も少ないと思われるので、人の常駐は求めない。ただし、駐車場は夜間駐車に必要な部分は開放すること。夜間開放範囲については適正であれば制限しない（必ずしも全域開放する必要はない）。</li> <li>24時間使用できるトイレは夜間の利用に応じた穴数を確保できればよい。昼間は地域活性化施設全体を運営する上で必要な穴数を確保していただきたい。</li> </ul>

項目	質問・確認内容	回答
<b>町内指定業者・ガソリンスタンドに関すること</b>		
条件について	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガソリンスタンド及び町内指定業者用に確保するスペースの条件等は決まっているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>別紙平面図に記載している。ガソリンスタンドについては事業者を別途募集する（実施方針公表後、事業公募までに条件を変更している）。</li> </ul>
<b>スケジュールについて</b>		
道路開通時期について	<ul style="list-style-type: none"> <li>串本太地道路の整備のスケジュールを教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公表されていないため、現時点では不明である。</li> </ul>
施設開業時期について	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活性化施設の開業はいつの予定か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活性化施設の開業は事業者判断でよいが、遅くとも令和7年度中には開業してもらいたい。当該施設計画地の土地の引き渡し令和6年度春となること、すさみ串本道路の開通が令和7年春であることを前提に、各事業者で適切な開業時期を設定していただきたい。</li> </ul>
<b>テナントについて</b>		
テナントについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案書提出の時点でテナントは決まなくてもよいか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントは決まっていなくてもよいが、目星はある方がよい。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>契業期間中のテナントの変更は可能か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活性化施設に適している施設であれば、テナントの変更は問題ない。ただし、そのテナントが構成企業として参画している場合は変えられない。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活性化施設の事業者がテナント参画する事業者も選ぶのか、町が一般的な公募をして町内の事業者からテナントを募集する予定か。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今回の公募で選定される民間事業者がテナントを募集する。町が募集することはない。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>物販飲食店等は串本町の事業者が優先されるのか。事業の目的に串本町の観光振興の活性化や地元住民の利用の活性化との記載があるが、どのように考えているか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活性化施設と謳っているため、町に何らかの形で貢献することが望ましい。町内で活動をしている事業者を優先して参入させることが望ましいとは思っているが、事業者の判断に委ねるものとする。ただし、事業者選定基準のとおり「目的・テーマ」及び「地域経済への貢献」部門において高い配点となっていることを考慮願いたい。</li> </ul>
<b>公募条件等について</b>		
提案について	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画書で収支計画等を提示することになると思うが、どの程度の精度を求められるのか。経営診断等の実施の必要性はあるか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>別紙様式を参照いただきたい。経営診断までは不要であると考えている。</li> </ul>

項目	質問・確認内容	回答
参加要件について	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロジェクトマネージャーの実績について、どのように考えるべきか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借地権方式の事業ではあるものの、公共が公募により事業者を募集して実施する事業であるため、一定の実務経験を有したものが事業を統括する必要があると考える。そのため、プロジェクトマネージャーには業種は問わないが10年以上の実務経験を有する者を選任することを必須としている。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業に参画するためにはグループを組成して応募しなければならないのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本的には町が提示する事業内容をクリアできるようにグループを組成して応募してもらう想定をしている。一社ですべてこなせる場合は単独でもよい。</li> </ul>
企業の種類	<ul style="list-style-type: none"> <li>構成企業、協力企業の違いを教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企画、設計、建設、維持管理運営、これらを主体的にこなす事業者が構成企業となる。テナントは協力企業である。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>代表企業はどのように定めるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、建設、運営、維持管理を担う代表的な企業が構成企業となる。また、代表企業または代表者は串本町との契約、協議等において窓口となる役割を担うこととなる。</li> </ul>
募集要項について（その他業務）	<ul style="list-style-type: none"> <li>募集要項p5、2) ア「(中略) 町民との協働に関する支援」について、具体的にどのような業務になるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>町民との協働に関する支援については、現時点では具体的な施策を持っているわけではないが、例えば地域活性化施設内の機能を活用してイベント等を行う場合には協力をお願いできればと考えている。これについては実際に施策を講じたことになった場合に支援内容を協議するものとした。</li> </ul>
<b>その他</b>		
町が指定する事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>町が参入を指定する事業者があるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特にないが地元事業者の参入を期待している。</li> </ul>