湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
1	―	―	応募申込後の建築会社の変更について	応募申込時に予定している建築会社と、企画提案書類の提出時の建築会社が異なる場合でも、応募・審査上、支障はないでしょうか。	応募申込書類提出後の構成企業や協力企業の変更及び追加は、原則として認めません。ただし、やむを得ない事情により、本町が承諾した場合に限り認めますが、代表企業の変更は認めません。
2	―	―	公共トイレの修繕費用の負担について	本事業で整備する公共トイレについて、供用開始後に設備の故障や老朽化等による修繕が必要となった場合、その費用は箱根町にご負担いただけるのでしょうか。 町と事業者で費用を分担する場合は、それぞれの負担範囲や判断基準についてもご教示いただけますと幸いです。	公共トイレは、民間施設の一部として事業者が整備・所有し、維持管理を行うものとしています。そのため、公共トイレの日常的な維持管理費及び不具合・老朽化等に伴う修繕費用は、原則として事業者の負担となります。
3	―	―	公共トイレの維持管理負担金の対象範囲と見直しについて	公共トイレの維持管理に対する負担金は年額50万円とされていますが、清掃費、消耗品費、水道光熱費、浄化槽の維持管理費等のうち、どの費用を対象としているのでしょうか。また、利用者の増加や物価・人件費の上昇により維持管理費が増えた場合、負担金の増額について協議することは可能でしょうか。	負担金は、公共トイレの維持管理に要する費用の一部として支払う定額の負担金であり、清掃費、消耗品費、水道光熱費、浄化槽の維持管理費その他の個別費目ごとに精算するものではありません。募集要項等では、物価又は人件費の変動等を理由とする負担金額の改定は定めていないため、将来、特段の事情が生じた場合に、事業者から協議の申し出を行うことを妨げるものではありませんが、負担金額の改定をあらかじめ約束するものではありません。
4	―	―	排水処理設備の整備及び将来の下水道接続費用について	対象地は公共下水道の未供用区域とされていますが、公共トイレ及び民間施設の排水処理について、想定している方式や必要な設備容量等の条件はありますでしょうか。また、将来、公共下水道が供用された場合の接続工事費、既存設備の撤去費及び関連費用について、町と事業者の負担範囲をご教示ください。	公共下水道供用前の排水処理方式、合併処理浄化槽の設置その他の条件については、提案する施設用途及び規模に応じて、事業者が関係機関と協議し、自己の責任と費用負担で必要な手続きや整備を行ってください。公共下水道の供用に伴う民間施設への接続工事費等の負担については、現時点では未定です。
5	―	―	広場の日常管理と町が行う維持管理の区分について	事業者が行う広場の清掃・巡回について、実施日、時間帯、頻度及び作業範囲の最低条件はありますでしょうか。また、不法投棄物の処理、落書きの除去、植栽管理、設備の破損及び緊急対応について、町と事業者の役割分担及び費用負担をご教示ください。	広場の日常的な維持管理は事業者が実施するものとしますが、清掃・巡回の実施日、時間帯、頻度、作業範囲及び管理水準については、企画提案書類の内容及び本町との協議を踏まえ、別途締結する維持管理に関する協定において定めます。本町が所有する施設の瑕疵又は劣化に起因するものは本町が、事業者の維持管理の不備、事業者が設置した任意提案施設又は事業者の業務に起因するものは事業者が、それぞれ負担することを基本としますが、具体的な役割分担及び費用負担は、維持管理に関する協定において定めます。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
6	—	—	広場の整備費用の上限と物価上昇時の取扱いについて	広場の設計・整備等について、町の負担上限額は税込43,109,000円とされています。物価や賃金の上昇に伴う請負代金額の変更が認められる場合、この負担上限額自体も見直しの対象となるのでしょうか。また、必須設備の整備費用が上限額を超える場合、仕様の変更等について協議することは可能でしょうか。	提案時点において、本町に負担を求める額が上限額を超える提案は認めません。契約締結後に、物価又は賃金の変動により請負代金額を変更する場合は、上限額についても見直しの対象とします。ただし、変更後の請負代金額が募集要項に示す上限額（43,109,000円）を超える場合、整備内容や仕様の調整について、協議を行います。なお、請負代金額の変更にあたり、具体的な判断基準、手続き及び変更額は、関係法令及び箱根町工事請負契約約款に基づき、神奈川県公共工事標準請負契約約款及びマニュアルを準用し、適用することとしています。また、必須条件及び要求水準を満たすことを前提として、整備内容及び仕様の調整が生じる場合は、優先交渉権者決定後の協議により検討します。
7	—	—	地中障害物等が発見された場合の負担区分について	工事中に、既存建物の基礎、埋設管その他の地中障害物等が発見された場合、町が実施した建物撤去に起因するものと、それ以外のものは、どのように判定されるのでしょうか。また、追加調査費、撤去費及び工期延長に伴う費用の負担区分と、事前に開示可能な埋設物等の資料についてご教示ください。	民間施設ゾーンに残存する既設防火水槽、既存建物の基礎その他の地下構造物については、事業者の企画提案書類及び設計図書の内容を踏まえ、民間施設の整備工事に支障がない範囲で、本町の費用負担において撤去することを予定しています。なお、地中障害物等の発見に伴う費用については、地中障害物の内容及び影響を踏まえ、本町と事業者で協議します。既設防火水槽その他の埋設物に関する資料については、本町が実施する調査結果を踏まえ、企画提案書類の提出期限前（令和9年1月）に追加資料として本町ホームページで公表する予定です。
8	—	—	土地引渡しや開業が遅れた場合の取扱いについて	町が実施する工事等の遅延により土地引渡しが遅れた場合や、事業者の責めによらない事情で開業が遅れた場合、借地料の発生時期、開業期限及び賃貸借期間はどのように取り扱われるのでしょうか。工事・準備期間中の借地料について、減免等の制度があるかも併せてご教示ください。	本町が実施する工事等の遅延その他本町の責に帰すべき事由により、土地引渡し又は開業に影響が生じる場合は、個別の事情を踏まえ、本町と事業者との協議により、借地料、開業期限、賃貸借期間その他必要な事項を定めます。また、工事・準備期間中の借地料について、あらかじめ減額又は免除する考えはありません。
9	—	—	公共トイレの臨時閉鎖及び事故等への対応について	公共トイレについて、設備故障、清掃、災害等により臨時閉鎖する場合の手続きや条件をご教示ください。また、利用者による器物破損や事故、夜間の不法侵入等が発生した場合の対応主体、費用負担及び必要な保険の範囲についてもご教示ください。	設備故障、災害その他利用者の安全確保上やむを得ない場合には、必要最小限の期間、公共トイレを臨時的に閉鎖することは可能です。この場合、事業者は速やかに本町へ連絡し、利用者への周知、代替案内及び復旧対応に努めてください。器物破損、不法侵入その他の対応については、事業者が行うものとしますので、基本協定書（案）第20条の規定に基づき、火災保険、施設賠償責任保険その他必要な保険に加入し、対応してください。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
10	—	—	地域団体等による広場のイベント利用について	町民団体や観光団体等が広場でイベントを実施する場合、利用受付、許可、事業者との日程調整及び当日の管理は、どちらが行うのでしょうか。また、イベントで使用する水道光熱費、終了後の清掃費、ごみ処理費及び設備破損時の修繕費の負担者をご教示ください。	広場は本町が所有する公共空間であるため、町民団体及び町内観光団体等によるイベント利用に係る利用受付、予約、許可その他の管理は、本町が行うものとします。イベントで使用する水道光熱費や終了後の清掃、ごみ処理、設備修繕費は、原則としてイベント主催者の負担とします。また、イベント利用に係る日程調整、利用条件その他の詳細は、事業者が提案する広場ゾーンの設計・整備等の状況を踏まえ、維持管理に関する協定等において定めます。
11	—	—	事業計画の未達に対する判断基準について	モニタリングにおける「事業計画書の未達」には、売上高や利益等が計画値を下回る場合も含まれるのでしょうか。改善勧告及び契約解除の対象となる具体的な基準と、経済状況等の変化に伴う事業計画の見直しの可否についてご教示ください。	モニタリングでは、売上高又は利益が計画値を下回ったことのみをもって、直ちに事業計画書の未達又は契約解除の対象とするものではありません。公共トイレ、観光案内機能、広場維持管理等の要求水準、事業計画書に定める事業内容、地域連携、事故・苦情への対応、事業継続性その他事項を総合的に確認し、判断します。 事業計画書に定めた事業内容を変更しようとする場合は、あらかじめ書面により本町と協議し、本町の承認を得る必要があります。
12	—	—	契約期間中の撤退及び期間満了時の取扱いについて	経営環境の変化等により、契約期間中に事業の継続が困難となった場合、中途解約は可能でしょうか。その場合の予告期間、保証金以外の違約金・損害賠償、建物撤去及び公共トイレの取扱いをご教示ください。また、期間満了後の再契約について、判断基準と決定時期をご教示ください。	やむを得ない理由による中途解約は6か月前までに書面での申出により可能です。詳細は、基本協定書（案）第15条を参照してください。また、期間満了後の再契約については、賃貸借期間満了の3年前までに、事業者から事業継続の求めがある場合は、本町と再契約に向けた協議を行うことができます。
13	—	—	公共トイレの有料化及び維持管理協力金の導入について	本事業で整備する公共トイレについて、清掃や設備の維持管理に要する費用の一部に充てるため、利用料を徴収することは可能でしょうか。 有料化が認められる場合は、料金設定の条件、利用料収入の帰属及び町から支払われる維持管理負担金への影響についてご教示ください。	公共トイレは、本事業における観光客等の受入体制改善を目的とする公共的機能であるため、利用料を徴収することは認めません。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
14	募集要項 Ⅴ-3(1)⑤f 様式集 様式2	17頁	応募申込書類の添付書類（各資格証明書の写し等）	応募申込書類の添付書類「f 各資格証明書の写し等」について、応募グループの構成企業・協力企業の役割（設計、建設、工事監理、運営、維持管理）ごとに、提出が必要な資格証明書を具体的にご教示ください。（例：建設業許可通知書、建築士事務所登録通知書、経営事項審査結果通知書等）	応募グループを構成する各事業者について、本事業において担う役割に応じ、以下の証明書等（写し）を添付してください。なお、本事業と同様の事業の実施にあたり参考となる実績等がある場合は、必要に応じて当該実績等を確認できる資料も添付してください。 ・設計、工事監理：建築士法に基づく建築士事務所登録を確認できる書類 ・建設： 建設業法に基づく建設業許可を確認できる書類（本事業において担う工事の内容に応じ、必要な業種の許可を有すること） ・運営、維持管理：提案する用途及び担当業務に応じて必要となる許可、登録又は資格を確認できる書類
15	募集要項 Ⅴ-3(2)・(3)	17頁 18頁	建設を担う企業の資格要件（経営事項審査等）	建設を担う企業について、経営事項審査の受審、総合評定値（P点）の下限、建設業許可の業種・許可区分（特定・一般）等の要件は設けられていないとの理解でよろしいでしょうか。要件がある場合は、その内容をご教示ください。	広場ゾーンの設計施工一括契約の相手方となる事業者は、契約締結時までに箱根町の入札参加資格者名簿に登録する必要があります。なお、代表企業が当該業務に必要な資格又は入札参加資格を有しない場合は、応募グループ内で設計又は建設工事を担う事業者が契約の相手方とすることができます。この場合、当該事業者は、契約上必要となる資格及び登録を満たす必要があります。入札参加資格認定申請にあたり、経営事項審査結果通知書が必要となる場合は、当該通知書を取得してください。なお、広場ゾーンについて、現時点で本町が想定している入札参加資格の要件は、業種を土木一式工事、総合評定値（P点）を700点以上とし、特定建設業の許可区分は一般建設業で足りるものとします。
16	募集要項 Ⅱ-4(2) Ⅳ-2	7頁 12頁	広場ゾーンの設計業務の実施者	業務及び費用分担表において、広場の設計業務（基本及び実施設計）は事業者が実施するとされていますが、広場の設計を担当する企業に建築士事務所登録等の資格要件はありますか。また、広場の設計と施工を応募グループ内の別々の企業（例：設計は構成企業A、施工は構成企業B）が分担して実施することは可能でしょうか。	広場の設計のうち、建築士法上の設計又は工事監理に該当する業務を行う場合は、必要な建築士事務所登録を有している必要があります。また、応募グループ内の異なる事業者が広場の設計と施工を分担して実施することは可能です。
17	募集要項 Ⅵ-5	22頁	設計施工一括契約の締結要件	広場ゾーンの設計施工一括契約（工事請負契約）の締結にあたり、契約の相手方となる企業は、箱根町の入札参加資格者名簿（建設工事・設計等）への登録が必要でしょうか。必要な場合は、契約の相手方（代表企業・構成企業のいずれか）と、登録申請の時期についてご教示ください。	応募申込時点で箱根町の入札参加資格者名簿への登録を要件として定めていませんが、広場ゾーンの設計施工一括契約は公共工事に係る契約となるため、契約の相手方となる事業者は、契約締結時までに箱根町の入札参加資格者名簿に、当該業務に必要な業種又は種目で登録する必要があります。なお、代表企業が当該業務に必要な資格又は入札参加資格を有しない場合は、応募グループ内において当該業務を担う事業者を契約の相手方とすることができます。この場合、当該事業者は、契約上必要となる資格及び登録を満たす必要があります。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
18	募集要項 Ⅱ-3(2) Ⅲ-3	4頁 11頁	広場ゾーン内のオープンスペースの位置・形状	「対象地の利活用イメージ」に点線で示されたオープンスペースは配置イメージであり、「国道１号に面した位置」かつ「80㎡以上」を満たせば、具体的な形状・範囲は事業者の提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	募集要項 Ⅲ-3	11頁	オープンスペースの利用形態	オープンスペースには、イベント等での利用を妨げない範囲で、可動式のベンチ・テント・プランター等を平常時に設置することは可能でしょうか。土地に定着する構造物（東屋等）を設置しないことが条件との理解でよろしいでしょうか。	イベント利用、歩行者動線に支障がない範囲で、可動式のベンチ、テント、プランター等を設置する提案は可能です。
20	募集要項 Ⅱ-3(1) Ⅳ-1	2頁 12頁	広場ゾーンの面積	対象地593.49㎡のうち民間施設ゾーンは201.56㎡とされていますが、広場ゾーンの面積は残りの約391.93㎡との理解でよろしいでしょうか。両ゾーンの境界の位置（分筆予定線）を示す図面があればご提示ください。提案内容によっては、民間ゾーンの拡張は可能でしょうか。	広場ゾーンの面積は、ご理解のとおりです。 分筆予定線の位置は募集要項3ページの測量図のとおりとし、提案による民間施設ゾーンの面積変更や境界線の変更は認めません。
21	募集要項 Ⅱ-3(1) Ⅲ-3	2頁 10頁	民間施設の階数	民間施設の階数について制限はなく、高さ20m以下（自然公園法）・建蔽率・容積率・斜線制限等の法令の範囲内であれば、3階建て等の計画も可能との理解でよろしいでしょうか。	本事業では、民間施設の階数を直接制限していません。賃貸借期間や建設費用等を考慮し、建築物の高さ、建蔽率、容積率、斜線制限、自然公園法、景観関係法令その他の関係法令を満たす範囲で提案してください。
22	募集要項 Ⅲ-3	10頁	公共トイレの配置	公共トイレは「施設の１階に整備し、広場ゾーンからもアクセスを可能にすること」とされていますが、基本規模のトイレの一部（例：多機能トイレ以外）を、民間施設とは別棟（民間施設ゾーン内）として広場側に整備することは可能でしょうか。また、広場ゾーン内に整備することは可能でしょうか。可能な場合、その費用負担と所有の区分をご教示ください。	募集要項の要求水準に定めるとおり、公共トイレは民間施設の1階に整備するものとしてください。民間施設ゾーン内での設計上の工夫は可能ですが、広場ゾーン内への整備は認めません。
23	募集要項 Ⅲ-3 Ⅳ-2(1)	11頁 12頁	防災設備の整備費の扱い	広場に、平常時と災害時を兼ねる設備を整備する場合、その費用は広場ゾーンの設計・整備等に要する費用（本町負担上限額43,109,000円の範囲内）に含めることができるでしょうか。それとも任意提案施設として事業者負担となるでしょうか。設備ごとに扱いが異なる場合は、その考え方をご教示ください。	募集要項に定める必須条件及び要求水準を満たすために必要な広場の施設・設備については、広場ゾーンの設計・整備等に要する費用として計上できます。
24	募集要項 Ⅲ-3	4頁 11頁	オープンスペース等の舗装仕様	利活用イメージでは「オープンスペース（舗装）」とされていますが、オープンスペースの全部又は一部を、芝生・ウッドチップ等の非舗装の仕上げとすることは可能でしょうか。また、東屋等の屋根を緑化（草屋根）することは差し支えないでしょうか。	オープンスペースについては、イベント利用時の車両の乗入れを考慮した舗装を基本としてください。また、東屋の意匠として緑化を提案することは、維持管理、安全性、耐久性に配慮することを念頭に建築行政を所管する神奈川県県西土木事務所へ関係法令の手続きを確認してください。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
25	募集要項 Ⅲ-3	11頁	広場への車両乗入れの条件	「維持管理及び車両の乗入れを考慮した舗装計画・工法」とされていますが、乗入れを想定する車両（消防車、ごみ収集車、防災倉庫への搬出入車両等）の種類と、確保すべき幅員・荷重等の条件をご教示ください。	車両の種類、確保すべき幅員・荷重等の条件は定めていません。本町が負担する上限額においては、舗装構成は、表層5cm、路盤30cmをもとに試算していますが、想定する広場の利用に応じた耐久性及び維持管理等を踏まえ、必要かつ十分な舗装構成及び工法を計画してください。
26	募集要項 Ⅲ-4	11頁	協賛企業名等の表示	防災備蓄や広場のイベント等について地元企業等から協賛を募り、民間施設や広場に協賛企業名を表示（銘板・サイン等）することは可能でしょうか。神奈川県屋外広告物条例等の法令の遵守を前提とした場合の、本町としての制約があればご教示ください。	民間施設においては、神奈川県屋外広告物条例、箱根町景観条例・景観色彩ガイドライン、自然公園法その他関係法令に適合することを前提に銘板・看板等を表示することは可能です。その際は、企画提案書類に表示計画も記載してください。また、広場ゾーンは本町が所有する公共空間であるため、協賛金その他の経済的利益の提供を受けることの見返りとして、看板、銘板その他の表示物を設置し、特定の企業又は団体を広告・宣伝することは認めません。
27	募集要項 Ⅱ-3(2) Ⅳ-1	4頁 12頁	民間施設ゾーンの位置・形状	「対象地の利活用イメージ」に示された民間施設ゾーンの位置・形状は確定したものでしょうか。民間施設ゾーンの面積（201.56㎡）を変えずに、境界の形状を事業者の提案により調整することは可能でしょうか。また、民間施設の庇・テラス等を広場ゾーン側に張り出す計画は可能でしょうか。	分筆予定線の位置は、募集要項3ページの測量図のとおりとし、提案による民間施設ゾーンの面積変更や境界線の変更は認めません。民間施設の庇を広場ゾーン側へ張り出す計画については、可動式オーニングのように建築基準法上の建築物に該当しない場合は可能ですが、広場の公共利用及び関係法令への適合等を踏まえ、個別に協議する必要があります。
28	募集要項 Ⅳ-3	13頁	広場の維持管理の費用と担い手	広場の日常的な維持管理（清掃・巡回）及び任意提案施設の維持管理に係る費用は全て事業者の負担であり、本町からの負担金は公共トイレ分（年額500,000円）のみとの理解でよろしいでしょうか。また、清掃や植栽の手入れ等の一部を、地域住民やボランティア等の参加により実施する計画を提案することは可能でしょうか。	本町からの負担金は、ご理解のとおりです。また、地域住民、地域団体又はボランティア等の参加を得て、清掃又は植栽管理等を行う提案は可能ですが、広場の維持管理に関する最終的な責任は事業者が負うものとします。
29	募集要項 Ⅴ-3(1) 基本協定書（案） 第1条・第2条	17頁	連携先の扱い	企画提案書に、イベント運営や災害時の物資提供等で連携を予定する地元の宿泊施設・商店・団体等を記載する場合、それらの者は構成企業又は協力企業として応募申込時に届け出る（同意書等を提出する）必要がありますか。それとも「連携予定先」として記載すれば足りるでしょうか。	単に連携予定先として記載する地域団体、宿泊施設、商店その他の団体については、構成企業又は協力企業として届け出る必要はありません。
30	基本協定書（案） 第7条		提案内容の履行と見直し	企画提案書に記載した広場の活用やイベント等の実施回数・内容は、事業計画書として基本協定上の義務となるのでしょうか。運営開始後に、地域との協議や利用状況を踏まえて回数・内容を見直す場合の手続き（本町の承認等）をご教示ください。	事業計画書に定めたイベント等の実施回数までは義務になりませんが、事業計画書に定めた事業内容を変更しようとする場合は、あらかじめ書面により本町と協議し、本町の承認を得る必要があります。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
31	募集要項 Ⅱ-3(2) Ⅳ-5	4頁 13頁	防火水槽の解体・新設工事	本町が実施する既設防火水槽の解体・撤去及び新設工事について、予定時期、発注方法、新設位置を決める協議の時期をご教示ください。また、参考資料２の地質調査結果を踏まえた地下水対策等により、本事業の工程に影響が生じる場合の扱い（工期・費用の分担）をご教示ください。	本町が実施する既設防火水槽の解体・撤去及び新設工事の詳細は、募集要項の事業スケジュールを参照してください。新設する防火水槽の位置については、事業者の企画提案書類及び優先交渉権者決定後に行う本町との協議を踏まえ、決定します。なお、防火水槽の設置工事に伴い、事業スケジュールに影響が生じる場合は、その内容及び影響を踏まえ、本町と事業者で協議します。
32	募集要項 Ⅴ-3(2)	18頁	応募者の資格要件	弊社はホールディングス体制であり、代表企業をホールディングス会社で考えておりますが、財務内容は潤沢とは言えません。傘下の子会社を応募グループとして申請した場合、子会社の事業会社の信用等は資本力として評価されますか。	代表企業の経営能力に加え、構成企業や協力企業として参画する子会社の財務状況、資本力等も審査の対象となります。
33	事業者選定基準 審査項目及び配点表	4頁	３資金調達計画	金融機関によるコミットメントレター（融資確約書）等の提出することは問題ありませんか。	問題ありません。金融機関によるコミットメントレターの添付は、資金調達の確実性を補足する資料として取り扱います。
34	募集要項	10頁	民間施設の階数	関係法令および募集要項の要求水準を満たすことを前提に、2階建てでの計画は可能でしょうか。	本事業では、民間施設の階数を直接制限していません。関係法令及び募集要項に定める要求水準を満たす範囲で提案してください。
35	募集要項	10頁 11頁	広場と飲食施設の一体利用	公共利用や歩行者動線に配慮したうえで、可動式のテーブル・椅子等を活用し、広場と飲食施設を一体的に利用する提案は可能でしょうか。	民間施設と広場の一体的な利用に資する提案は可能です。ただし、歩行者動線や、観光客及び地域住民等の一般利用者の利用を妨げないように配慮してください。なお、特定の事業者又は利用者のみが広場を恒常的に占有する利用は認めません。
36	募集要項	9頁 10頁 20頁	飲食・ビール事業を中心とした提案	弊社は、飲食事業およびビールの製造・販売事業を主な既存事業としております。これらの強みを活かした施設を検討するにあたり、本事業の趣旨や選定基準に沿うために、特に重視される機能や地域への貢献のあり方について、基本的なお考えをご教示いただけますでしょうか。	民間施設については、新たな観光需要を創出する収益機能を導入するとともに、施設内に公共トイレや観光案内機能を設置することで観光客の受入体制の改善を図ることとしています。また、広場との相乗効果や利用者の利便性向上、災害時等の防災利用への協力、地域住民や地域事業者等との連携を期待しています。具体的な提案内容については、募集要項、事業者選定基準等を踏まえ、企画提案書類において提案してください。
37	募集要項	10頁	観光案内機能	募集要項に定めるパンフレットスタンドおよびタッチパネルディスプレイの設置・維持管理に加え、施設の常駐スタッフによる観光案内を行うことで、求められる観光案内機能を満たすとの理解でよろしいでしょうか。	施設の常駐スタッフによる観光案内は、要求水準として必須ではありませんが、観光案内機能の充実に資する提案として差し支えありません。
38	募集要項	2頁	給排水設備	公共下水道の未供用区域とのことですが、施設計画にあたり、現時点で想定されている排水処理方法がございましたら、ご教示ください。	公共下水道供用前の排水処理方式、合併処理浄化槽の設置その他の条件については、提案する施設用途及び規模に応じて、事業者が関係機関と協議し、自己の責任と費用負担で必要な手続きや整備を行ってください。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
39	募集要項	12頁 17頁 18頁	他社との協業および施設の賃貸	他社と役割を分担した共同提案に加え、事業者が施設を所有し、事業全体の責任を担いながら、一部区画を第三者に賃貸して営業してもらう形態も検討しております。このような事業体制は、提案可能でしょうか。	民間施設については、事業者が自ら営業する形態のほか、企画提案書類の提出時点で、テナント事業者及びその事業内容を特定することを前提に、第三者に営業を行わせることは可能です。
40	募集要項	17頁 18頁	テナントの選定・変更について	募集要項では、第三者による営業を認める一方、応募後の構成企業・協力企業の追加変更は原則不可とされていますが、賃借テナントも応募時に確定する必要がありますでしょうか。不要な場合、選定期限と町の承認の要否をご教示下さい。 また、事業期間中にテナントを変更する場合の取扱いについてもご教示下さい。	民間施設の全部又は一部を第三者であるテナント事業者に営業させる提案を行う場合は、企画提案書類の提出時点で、当該テナント事業者を特定してください。なお、テナント事業者を構成企業又は協力企業として応募申込書類に記載することまでは求めません。ただし、当該テナント事業者が本事業の中核的な業務を担い、応募グループの実施体制として位置付けられる場合は、構成企業又は協力企業となります。応募申込書類の提出後に構成企業又は協力企業を変更する場合は、やむを得ない事情があり、本町が承諾した場合に限り認めます。また、開業後に、事業計画書に定めた用途、業種・業態、テナント構成その他の事業内容を変更する場合は、あらかじめ書面により本町と協議し、本町の承認を得る必要があります。
41	募集要項	10頁 12頁	シェアハウスの導入について	募集要項では、事業用定期借地権とされていますが、事業者が建築・所有する建物の一部に、住居として貸し出すシェアハウスを導入することは可能でしょうか。	居住を主たる目的とするシェアハウスは、本事業の目的及び事業用定期借地権設定契約の趣旨に適合しないため、認めません。
42	募集要項	2頁 3頁 12頁	建築可能範囲について	建蔽率・容積率の算定敷地（建築確認上の敷地）は、民間施設ゾーン201.56㎡のみと考えてよろしいでしょうか。また、広場と一体の敷地として扱うことは可能でしょうか。	民間施設は、分筆後の民間施設ゾーン201.56㎡を建築確認上の敷地として、建築基準法その他の関係法令に基づく建築規制を適用してください。また、広場ゾーンを民間施設と一体の建築敷地として扱うことはできません。
43	募集要項	4頁 8頁 11頁 13頁	防火水槽について	募集要項では、事業者の提案及び町との協議を踏まえて防火水槽の配置等を決定するとされていますが、提案時の前提となる設置可能範囲・深さ・上部荷重条件は、お示しいただけますでしょうか。また、最終的な位置・仕様の確定時期をご教示下さい。	防火水槽は、容量40㎥の耐震性の防火水槽を想定しています。具体的な設置条件は、事業者の企画提案書類及び優先交渉権者決定後に行う本町との協議を踏まえ、決定します。
44	募集要項	10頁 11頁	広場との取り合いについて	民間施設から広場への庇・屋根の張り出しや、テラス席等の設置は可能でしょうか。また、民間施設の配管等の設備を広場の地中に埋設することや、広場を横断して埋設することは可能でしょうか。	民間施設の庇を広場ゾーン側へ張り出す計画については、可動式オーニングのように建築基準法上の建築物に該当しない場合は可能ですが、広場の公共利用及び関係法令への適合等を踏まえ、個別に協議する必要があります。また、民間施設の配管等の設備を広場の地中に埋設することは、原則として認めません。
45	募集要項 参考資料2	2頁 4頁	敷地・地盤資料について	測量図のCADデータ、現況高低差、既存埋設物、方位及び追加の地質調査に関する資料をご提供いただくことは可能でしょうか。	既設防火水槽その他の埋設物に関する資料については、本町が実施する調査結果を踏まえ、企画提案書類の提出期限前（令和9年1月）に追加資料として本町ホームページで公表する予定です。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
46	募集要項	10頁 11頁	搬入・車両動線について	国道1号・早川通りからの車両乗入れ、店舗への荷捌き及び広場内への管理車両の進入について、制約がありましたらご教示下さい。	国道1号及び早川通りからの車両出入、荷捌き、広場内への管理車両の進入については、警察や道路管理者と協議のうえ、歩行者の安全、周辺交通等に十分に配慮した動線計画としてください。
47	基本協定書（案） 第21条	13頁	地中障害物および地盤調査	事前資料や通常の調査で把握困難であった地中障害物が発見された場合は町負担とされていますが、撤去工事に伴う工期延期が生じた場合、事業開始（開業期限）のスケジュール緩和措置は考慮されますか。	民間施設ゾーンに残存する既設防火水槽、既存建物の基礎その他の地下構造物については、事業者の企画提案書類及び設計図書の内容を踏まえ、民間施設の整備工事に支障がない範囲で、本町の費用負担において撤去することを予定しています。なお、地中障害物等の内容及び撤去工事の影響により、事業者の責めに帰すことができない事由として開業に影響が生じる場合は、個別の事情を踏まえ、本町と事業者との協議により、開業期限その他必要な事項を定めます。
48	募集要項 Ⅳ-4	13頁	町が実施する防火水槽工事との工程調整	令和10年度に町が実施予定の「防火水槽の新設・解体工事及び整地」と、事業者が行う設計・施工準備との間で、現場の引き渡し条件や現地での同時作業（取り合い）の可否について制限はありますか。	事業者による設計及び施工準備に係る現地立入り、調査その他の作業については、本町が実施する土地管理上の支障がない場合に限り、事前に本町と協議し、承諾を得たうえで実施してください。
49	募集要項 Ⅲ-3	11頁	広場でのイベント利用・占用ルール	国道1号に面したオープンスペース（80㎡以上）において、町民団体や観光団体がイベント利用する場合の利用申請手続や、事業者が自社・テナントとしてイベント開催（物販・展示等）を行う際の自由度や手続きについて詳細を教えてください。	広場は本町が所有する公共空間であるため、町民団体及び町内観光団体等によるイベント利用に係る利用受付、予約、許可その他の管理は、本町が行うものとします。また、イベント利用に係る日程調整、利用条件その他の詳細は、事業者が提案する広場ゾーンの設計・整備等の状況を踏まえ、維持管理に関する協定等において定めます。
50	様式集 Ⅱ-1（2）	2頁	企画提案書類の提出媒体・データ形式	企画提案書類提出時に添付するDVD-R内のPDFデータについて、カラー印刷用のデータと同一のもので問題ないでしょうか。また、プレゼンテーション用補足資料や模型の持ち込みに関する事前申出の要否を教えてください。	DVD-Rに保存するPDFデータは、提出する企画提案書類と同一内容のもので差し支えありません。ヒアリング時の補足説明資料及び模型については、企画提案書類に記載した内容を補足する範囲で使用することが可能ですが、現時点で事前申出は求めません。ただし、会場設営等に特別な配慮を要する場合は、事前に本町へ相談してください。
51	募集要項 Ⅳ-2(1)	12頁	広場の設計・整備費の上限額と物価スライドの適用	本町負担の上限額（43,109,000円）について、土地引渡し日（令和11年4月予定）までに生じる物価・賃金等の変動による変更協議の具体的な判断基準や申請手続きのフローを教えてください。また、どのような変動率から協議対象となりますか。	賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更については、関係法令及び箱根町工事請負契約約款に基づき、神奈川県公共工事標準請負契約約款及びマニュアルを準用し、適用することとしています。
52	募集要項 Ⅳ-3	13頁	公共トイレ維持管理負担金の見直し	公共トイレの維持管理負担金（年額500,000円）について、20年間の事業期間中に人件費や清掃資材等の著しい高騰があった場合、負担金額の改定協議を行うことは可能でしょうか。	募集要項等では、物価又は人件費の変動等を理由とする負担金額の改定は定めていないため、将来、特段の事情が生じた場合に、事業者から協議の申し出を行うことを妨げるものではありませんが、負担金額の改定をあらかじめ約束するものではありません。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
53	募集要項 Ⅴ-3(1)③④ 基本協定書（案） 第1条・第4条・第6条	17頁 18頁	事業者の法人形態と契約の相手方	募集要項Ⅴ-3(1)③は、構成企業は「事業者に対して出資を行い」と定めています。一方、同④及び基本協定書（案）第1条・第6条は、代表企業が本町と契約を締結し、民間施設ゾーンの借受け・整備・所有・運営と広場ゾーンの設計施工を行う内容です。 (1) 応募グループが本事業の実施のために特別目的会社（SPC）等の法人を設立することは認められますか。認められる場合、設立の時期（応募申込時／基本協定締結時／契約等の締結時）と、基本協定・事業用定期借地権設定契約・設計施工一括契約の相手方（代表企業か、当該法人か）をご教示ください。 (2) 当該法人を設立しない場合、「事業者」は代表企業・構成企業・協力企業の総称（基本協定書（案）第1条）との理解でよいですか。この場合、構成企業の「出資」の対象は何を指しますか。 (3) 代表企業の契約上の地位を当該法人に承継させることは、募集要項Ⅴ-3(1)⑥の「代表企業の変更」に該当しますか。基本協定書（案）第4条の「事前の承諾」の判断基準があればご教示ください。	(1)(3)本事業は、応募グループ内で特別目的会社(SPC)その他の法人を設立すること自体を妨げるものではありませんが、事業規模及び事業スキームを踏まえ、特別目的会社その他の法人を本町との契約当事者として事業を実施することは想定していません。 (2)募集要項で定義する「事業者」は、本事業を実施する事業者となり、当該事業者を含む応募グループ内での出資又は事業資金の分担を指します。
54	募集要項 Ⅱ-4(1) Ⅴ-3(2)①d 基本協定書（案） 第6条1項・第9条1項	6頁 19頁	広場ゾーンの設計施工一括契約の相手方と必要な資格	広場ゾーンの設計・施工は、本町と事業者との設計施工一括契約（工事請負契約）によるとされています。 (1) 同契約の相手方は代表企業に限られますか。建設業の許可を有する構成企業又は協力企業が契約の当事者となること、設計と施工を別の企業が分担して請け負うことは可能ですか。 (2) 同契約の受注者に求める資格（建設業許可の業種・区分、箱根町の入札参加資格者名簿への登録の要否、経営事項審査の結果、配置技術者、設計業務に係る登録等）があればご教示ください。応募申込時点で必要か、契約締結時までに満たせばよいかも併せてご教示ください。	(1)設計施工一括契約の相手方は、原則として代表企業とします。ただし、代表企業が当該業務に必要な資格又は入札参加資格を有しない場合は、応募グループ内において当該業務を担う事業者を契約の相手方とすることができます。なお、この場合であっても、代表企業は、基本協定書（案）第2条の規定に基づき、連帯して責任を負うものとします。また、応募グループ内の異なる事業者が広場の設計と施工を分担して実施することは可能です。 (2)応募申込時点で箱根町の入札参加資格者名簿への登録を要件として定めていませんが、広場ゾーンの設計施工一括契約は公共工事に係る契約となるため、契約の相手方となる事業者は、契約締結時までに箱根町の入札参加資格者名簿に、当該業務に必要な業種又は種目で登録する必要があります。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
55	募集要項 Ⅴ-3(1)①～④ 様式集 様式2・様式3 の注記	17頁	応募グループの構成（区分・役割・社数・代表企業）	(1) 様式2の注記は、構成企業・協力企業の役割を「設計、建設、工事監理、運営、維持管理のいずれか」と記載するとしています。1社が複数の役割（例：設計と工事監理、運営と維持管理）を担うこと、同一の役割を複数社が分担することは可能ですか。 (2) 構成企業・協力企業の社数に上限はありますか（様式2の記入欄は4社分、様式3は2社分で追加可とされています）。 (3) 代表企業は構成企業のうちから定めるとされています（Ⅴ-3(1)④）。代表企業が担う役割（設計、建設、運営等）に制限はありますか。 (4) 共同企業体を組成しない場合に様式2 へ添付する書類（「全ての法人との間で締結した協定書等」の「等」の内容。例：協力企業との覚書、業務委託の予約）と、代表企業・構成企業・協力企業の関係を示す書式について、定めがあればご教示ください。	(1) １社が複数の役割を担うこと、又は同一の役割を複数社で分担することは可能です。 (2)構成企業及び協力企業の社数に上限はありません。様式2及び様式3の記載欄が不足する場合は、様式に準じて追加してください。 (3)代表企業は構成企業の中から定めるものとし、本事業全体を統括し、本町との契約及び連絡調整を担うものとします。代表企業が担う業務の種類について、一律の制限は設けません。 (4)共同企業体を組成しない場合は、構成企業及び協力企業との間で締結した協定書等の添付は求めません。なお、応募グループの構成、各事業者の役割及び責任分担については、様式2及び様式3に記載してください。
56	募集要項 Ⅴ-3(1)③⑥⑦ 基本協定書（案） 第2条6項・8項	17頁 18頁	再委託先・テナントの位置づけと応募後の追加	(1) 公共トイレ・観光案内機能・広場の清掃や巡回等の維持管理の一部を、応募申込書類に記載しない第三者（清掃・警備・ビルメンテナンス事業者等）に再委託することは可能ですか。可能な場合、再委託先を協力企業として記載する必要の有無、再委託先の選定・変更時に本町の承諾等の手続が必要かをご教示ください。 (2) 民間施設に入居するテナント事業者（建物賃借人）は、構成企業又は協力企業として応募申込書類に記載する必要がありますか。応募時点でテナントが確定していない場合の取扱いと、開業後にテナントを入れ替える場合の手続（事業計画書の変更承認の要否）をご教示ください。 (3) 応募申込書類の提出後に、(1)(2)の事業者を構成企業・協力企業として追加することは、Ⅴ-3(1)⑥の「やむを得ない事情」に該当しますか。	(1)一般的な再委託先については、応募時点で構成企業又は協力企業として届け出る必要はありません。 (2)民間施設の全部又は一部を第三者であるテナント事業者に営業させる提案を行う場合は、企画提案書類の提出時点で、当該テナント事業者を特定してください。なお、テナント事業者を構成企業又は協力企業として応募申込書類に記載することまでは求めません。ただし、当該テナント事業者が本事業の中核的な業務を担い、応募グループの実施体制として位置付けられる場合は、構成企業又は協力企業となります。応募申込書類の提出後に構成企業又は協力企業を変更する場合は、やむを得ない事情があり、本町が承諾した場合に限り認めます。また、開業後に、事業計画書に定めた用途、業種・業態、テナント構成その他の事業内容を変更する場合は、あらかじめ書面により本町と協議し、本町の承認を得る必要があります。 (3)応募申込書類提出後の構成企業及び協力企業の変更又は追加は、原則として認めません。ただし、やむを得ない事情があり、本町が承諾した場合に限り認めます。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
57	募集要項 Ⅴ-3(2) 事業者選定基準 Ⅳ-1	19頁	参加資格審査における「資本力」「信用」の判断基準	事業者選定基準Ⅳ-1は、参加資格審査で「資格、資本力及び信用等」を審査するとしています。 (1) 資本力・信用の判断に用いる指標や基準（例：債務超過の有無、直近3 か年度の損益、自己資本の水準）があればご教示ください。 (2) 判断は、応募グループ全体で行うのか、代表企業のみで行うのか、構成企業・協力企業ごとに役割に応じて行うのかをご教示ください。	(1)資本力・信用は、提出された商業登記簿、決算報告書（直近3期分）、納税証明書等に基づき、債務超過の有無、事業継続性、税滞納の有無等を総合的に審査します。 (2)参加資格審査は、代表企業、構成企業及び協力企業について、それぞれの役割及び提出書類を踏まえて行います。また、応募グループ全体としての業務遂行能力も考慮します。
58	募集要項 Ⅱ-4(1) Ⅳ-1 基本協定書（案） 第9条2項 第11条(1)⑦	6頁 12頁	借地料の改定方法と、土地に係る公租公課	(1) 借地料は「固定資産税評価額の基準年度（3年ごと）に合わせ、本町と事業者の間で協議し、決定する」とされています。改定額の算定方式の考え方（例：評価額の変動率に連動するか、上限・下限を設けるか）があればご教示ください。 (2) 募集要項Ⅱ-4(1)の「事業のイメージ」には、事業者から本町への支払として「借地料・固定資産税」が示されています。民間施設ゾーンの土地に係る固定資産税及び都市計画税（課税される場合）は事業者の負担となりますか。負担となる場合、概算額の目安（土地の評価額等）をご教示ください。	(1)借地料の改定については、本町と事業者の間で協議し、決定するものとしていますが、固定資産税評価額の変動率への連動、上限又は下限をあらかじめ定めるものではありません。 (2)民間施設ゾーンの土地に係る固定資産税は、本町が納税義務者となるため、事業者には課税されません。
59	募集要項 Ⅳ-1「権利等」 基本協定書（案） 第4条	12頁	資金調達における担保の取扱い	借地権に担保権（抵当権）を設定することはできないとされています。 (1) 事業者が所有する民間施設（建物）に、金融機関のための抵当権等の担保権を設定することは可能ですか。 (2) 可能な場合、金融機関による担保権の実行時に、建物の所有権及び敷地の賃借権を承継する者に対する本町の承諾の考え方、及び金融機関と本町との間の協定（直接協定）等の枠組みの有無をご教示ください。	(1) 事業者が自己資金等で建築・所有する民間施設に対して金融機関の抵当権等を設定することは可能です。 (2)本町が担保権の実行又はこれに伴う民間施設の所有権若しくは借地権の第三者への承継をあらかじめ承諾するものではありません。事業継続に支障が生じるおそれがある場合は、担保権の実行に至る前に、本町及び事業者において、本事業の継続に必要な事項について協議するものとします。
60	募集要項 Ⅳ-2(1) 様式集 様式8 基本協定書（案） 第11条(2)① 事業者選定基準 Ⅳ-2(2)	12頁 13頁	広場ゾーン整備費の上限を超える提案の取扱い	様式8②は、広場ゾーンの設計・整備等に要する費用を「本町に負担を求める額」と「事業者が負担する額」に区分して記載するとしています。 (1) 整備費の総額が上限額（43,109,000 円（税込））を超える提案の場合、「本町に負担を求める額」を上限額以内とし、超過分を「事業者が負担する額」として記載するという理解で良いですか。 (2) 「本町に負担を求める額」が上限額を超えた場合、事業者選定基準Ⅳ-2(2)の失格要件に該当しますか。	(1)ご理解のとおりです。 (2)本町に負担を求める額が上限額を超える場合は、募集要項に定める条件を満たさないため、事業者選定基準に基づき、失格とします。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
61	募集要項 Ⅱ-4(2)＊3 Ⅳ-2(1)(2) リスク分担表（広場・経済リスク） 基本協定書（案） 第11条(2)①	8頁 12頁 13頁	広場整備費の物価変動・支払条件・契約保証	(1) 物価・賃金の変動に伴う請負代金の変更は、「設計施工一括契約締結の日から12月を経過した後、土地引渡し日までに生じる変動」が協議の対象とされています。土地引渡し日（令和11年4月予定）以降、竣工までの施工期間中の物価・賃金の変動（資材価格の急騰等）の取扱い（本町の工事請負契約約款のスライド条項等の適用の有無）をご教示ください。 (2) 広場整備費の支払方法（前払金・部分払の有無、割合、完成払の時期）について、現時点で想定する考え方があればご教示ください（募集要項Ⅳ-2(2)は「協議により決定」としています）。 (3) 設計施工一括契約における契約保証（契約保証金の割合、履行保証保険等による代替の可否）及び契約不適合責任の期間をご教示ください。	(1)(2)賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更及び広場整備費の支払方法については、設計施工一括契約の締結に際し、関係法令及び「箱根町工事請負契約約款」に基づき決定します。 (3)契約保証及び契約不適合責任については、設計施工一括契約の締結に際し、関係法令及び町の契約関係規定等を踏まえて定めます。
62	募集要項 Ⅱ-4(1)(2) Ⅲ-3「維持管理」 Ⅳ-3、リスク分担表（広場） 参考資料1 5(2)（事業スキーム図） 基本協定書（案） 第11条(2)②	13頁	広場の維持管理の範囲・費用負担・本町からの支払の有無	(1) 参考資料1（利活用方針）5(2)の事業スキーム図には、本町から事業者への「広場の委託料」が示されています。一方、募集要項Ⅱ-4(1)及びⅣ-3 では、広場の日常的な維持管理（清掃・巡回）は事業者が民間施設の収益の一部を充当して実施するとされています。広場の維持管理に関して、本町から事業者への委託料の支払は「公共トイレの負担金 年額500,000 円」を除き、その他の支払はないとの理解でよいですか。 (2) 別途締結する維持管理に関する協定について、(ア)清掃・巡回の想定範囲・頻度・水準、(イ)協定案（ひな型）の有無と提示の時期、(ウ)巡回の時間帯（夜間を含むか）、(エ)広場内のごみ箱の設置の要否と、回収・処分の費用負担、(オ)広場の光熱水費（街路灯、散水栓、電源盤、防犯カメラの通信費等）の負担者をご教示ください。(カ) 維持管理協定における事業者の費用負担に、算定の目安はありますか。「民間施設で得た収益の一部を充当」で想定している金額などの考え方もご教示ください。(キ) 物価・人件費の変動や、本町が要請する追加の巡回・清掃が生じた場合の費用の見直し方法をご教示ください。 (3) 本町が担う維持管理（点検・修繕等）と事業者が担う維持管理の境界（例：街路灯・防犯カメラ・舗装・東屋・ベンチの修繕、植栽の管理）をご教示ください。	(1)ご理解のとおりです。 (2)事業者が行う広場の日常的な維持管理（清掃・巡回）の詳細は、企画提案書類の内容及び本町との協議を踏まえ、別途締結する維持管理に関する協定において定めます。なお、ごみ箱の設置は、必須条件としていません。 (3)本町が必須条件に定める修景施設、ソーラー街路灯、防犯カメラ、散水栓、電源盤、可動式車止めポール、オープンスペースの舗装の維持管理は本町が行うものとします。ただし、事業者の業務や事業者が設置した任意提案施設に起因するものの維持管理は、事業者が行うものとします。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
63	募集要項 Ⅲ-3「公共トイレの設置」 Ⅳ-3 基本協定書（案） 第11条(1)③	10頁 11頁 13頁	公共トイレの要求水準の最低条件と負担金	(1) トイレの規模は「男性用（小便器2基、個室2基）、女性用（個室4基）、多機能トイレ（個室1基…）を基本とし」とされています。この数量・仕様は満たすべき最低限の要求水準ですか。数量を増やす提案や、配置・面積の工夫により同等の機能を確保する提案は可能ですか。 (2) 開放時間「週6日間、1日7時間以上（午前10時から午後5時までを含む）」について、開放しない1日の曜日は事業者が定めてよいですか。 (3) 本町が支払う負担金（年額500,000円）について、支払期間（賃貸借期間と同一か）、改定の有無（物価変動等）及び支払時期をご教示ください。	(1)公共トイレの規模及び仕様は、ご理解のとおりですが、利用者の利便性及び快適性の向上に資する範囲で、要求水準を上回る提案を行うことは可能です。 (2)公共トイレを開放しない曜日は、利用者の利便性及び民間施設の営業形態を考慮し、事業者が設定することができます。ただし、本事業の趣旨を踏まえ、土日祝日その他観光客の利用が多いと見込まれる時期には、公共トイレを開放することが望ましいと考えます。 (3)負担金の支払期間は、民間施設ゾーンの賃貸借期間と同一の期間とし、支払時期及び方法は、本町と事業者との協議により定めます。募集要項等では、物価又は人件費の変動等を理由とする負担金額の改定は定めていないため、将来、特段の事情が生じた場合に、事業者から協議の申し出を行うことを妨げるものではありませんが、負担金額の改定をあらかじめ約束するものではありません。
64	募集要項 Ⅲ-3「観光情報の発信・提供」 Ⅱ-4(2)	11頁	観光案内機能の機器・運用の費用負担	(1) タッチパネルディスプレイ（32 インチ以上）及びパンフレットスタンドの調達・設置・更新の費用負担者をご教示ください。 (2) 「箱根観光デジタルマップ」の提供元、利用条件（無償か）、必要な通信回線・電源の仕様、及び本町が行う「運用」の範囲（コンテンツ更新、機器の不具合時の対応等）をご教示ください。 (3) 観光案内機能として、人による案内（有人窓口）の設置は要求水準に含まれますか。	(1)タッチパネルディスプレイ及びパンフレットスタンドの調達、設置、日常的な維持管理及び更新は、事業者の負担とします。 (2)箱根観光デジタルマップの変更、更新その他のコンテンツ管理は本町が行います。一方、当該コンテンツをタッチパネルディスプレイに表示・配信するために必要なシステム一式の調達、設定、設置、通信環境の整備、日常的な維持管理及び更新は、事業者の負担とします。 (3)常駐スタッフによる観光案内は、要求水準として必須ではありませんが、観光案内機能の充実に資する提案として差し支えありません。
65	募集要項 Ⅳ-5 基本協定書（案） 第9条5項	13頁 14頁	賃貸借期間満了時の原状回復の範囲	「民間施設を全て撤去し、貸付けた対象地を原状に回復して返還する」について、 (1) 基礎・杭・地中の埋設物の撤去を要するという理解でお間違い無いでしょうか。 (2) 「原状」の基準は、土地引渡し時の状態（整地後）でお間違い無いでしょうか。 (3) 募集要項Ⅳ-5 は、賃貸借期間満了の3 年前までに事業継続の求めがある場合、再契約に向けた協議ができるとしてます。再契約の期間・借地料の考え方、既存建物を存続させる場合の撤去・原状回復の要否、協議の可否を判断する時期・基準をご教示ください。	(1)ご理解のとおりです。 (2)ご理解のとおりです。 (3)事業者から事業継続の求めがある場合は、本町と再契約に向けた協議を行うことができます。ただし、再契約を保証するものではなく、期間、借地料、既存建物の取扱いその他の条件は、その時点の事情を踏まえて協議します。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
66	事業者選定基準 Ⅳ-2(3)②③		価格提案審査の算式	価格提案審査は「（算式例）得点＝（当該提案者の借地料÷比較対象の最高提示借地料）×40 点」とされています。 (1) 上記は実際の算式ですか。 (2) 「比較対象の最高提示借地料」は、最低提案価格を満たした全応募者の借地料のうち最高額と理解してよいですか。 (3) 企画提案審査の得点が180点未満で最優秀提案の選定対象とならない応募者の借地料は、「比較対象」に含まれますか。	(1)価格提案審査は、事業者選定基準に示す算式に基づき行います。 (2)ご理解のとおりです。 (3)企画提案審査の得点が180点未満となった応募者についても、募集要項等の要件との適合確認を満たしている場合は比較対象に含めます。
67	募集要項 Ⅳ-4 Ⅳ-1 事業者選定基準 項目3(2) 基本協定書（案） 第9条3項 参考資料1 6	13頁	土地引渡し日と開業時期	募集要項Ⅳ-4 は「土地引渡し日（令和11年4月予定）から2年以内」に整備・開業するとしている一方、事業スケジュール表は令和12年4月（予定）を開業としています。この場合、引渡しから開業までが1年になってしまいます。 (1) 町から事業者への土地引渡し日は、令和11年4月との理解でお間違い無いでしょうか。 (2) 上記(1)の場合、開業の期限は「令和13年4月まで」との理解でお間違い無いでしょうか。（土地引渡し日から2年以内）	(1)ご理解のとおりです。 (2)土地引渡し日が令和11年4月となった場合の開業の期限はご理解のとおりです。なお、募集要項に示す令和12年4月の開業は、現時点における標準的な工程を示したものです。
68	募集要項 Ⅱ-3(1)特記事項 Ⅳ-4 Ⅳ-7 参考資料2 基本協定書（案） 第5条・第21条	5頁	地盤・地中障害物・埋蔵文化財・現地立入り	(1) 参考資料2（ボーリング1 孔、南側、深度5.0m）以外に本町が保有する地盤・地質調査資料、及び旧観光物産館・旧消防署湯本分署の解体工事に関する資料（解体範囲、基礎・杭・地下躯体の残置の有無、埋設配管の位置と撤去状況、埋戻し材・整地の仕様）があれば、公表をお願いします。 (2) 参考資料2に記載の盛土中のコンクリート片・レンガ片、及びGL-2.10m 以深の玉石・転石は、基本協定書（案）第21条1項の「本町が事前に提供した資料…により把握可能な…地中障害物」に該当しますか。 (3) 対象地が周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するか、及び試掘・確認調査の実施状況をご教示ください。 (4) 応募者（又はその設計者）が提案作成のために対象地に立ち入り、測量・簡易な地盤調査等を行うことは可能ですか。可能な場合の手続と時期をご教示ください。 (5) 土地引渡し前（令和10年4月～令和11年3 月）に、事業者が事前調査のため対象地に立ち入ることは可能ですか。	(1)旧箱根観光物産館等の解体工事に関する資料については、参考資料3として本町ホームページに掲載しました。既設防火水槽その他の埋設物に関する資料については、本町が実施する調査結果を踏まえ、企画提案書類の提出期限前（令和9年1月）に追加資料として本町ホームページで公表する予定です。 (2)参考資料2の内容は、事前提供資料により把握可能な地中障害物、地盤条件に該当します。 (3)対象地は、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しません。 (4)応募者による現地立入り、調査その他の作業については、事前に本町と協議し、承諾を得たうえで実施してください。 (5)土地引渡し前であっても、自己の費用と責任において、本事業の実施に関してスケジュールを遵守するために行う必要な準備行為については、対象地の工事工程、安全管理及び土地管理上の支障がない場合に限り、事前に本町と協議し、承諾を得たうえで実施してください。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
69	募集要項 Ⅱ-3(1)インフラ施設 Ⅳ-7（公共インフラ施設の新設等に伴う改修） 参考資料1 3	4頁	下水道・無電柱化・上水道の引込み	(1) 対象地は下水道の未供用区域とされ、公共下水道の供用が計画されている（実施時期未定）との備考があります。供用開始の見込み時期、及び供用開始後の接続義務・接続工事の費用負担（民間施設ゾーン、広場ゾーンそれぞれ）をご教示ください。供用開始前は、合併処理浄化槽等による処理を前提としてよいですか。 (2) 電気・通信は無電柱化が計画されている（実施時期未定）とされています。実施時期の見込みと、実施時に必要となる民間施設側の改修・費用負担の考え方をご教示ください。 (3) 上水道の「配水管 φ20㎜」は、引込管の口径ですか。民間施設の用途（飲食、公共トイレ等）に応じた口径の引込みの可否、及び給水装置工事に係る負担金等の有無をご教示ください。 (4) 公共下水道の供用前に合併処理浄化槽を設ける場合の、処理水の放流先（側溝・河川等）の有無、協議先・基準をご教示ください。飲食店の厨房排水（グリーストラップ等）に関する指導基準もあわせてご教示ください。	(1)公共下水道の供用に伴う民間施設への接続工事費等の負担は、供用開始前のため、現時点では未定です。 (2)無電柱化の実施時期及び実施に伴う費用負担は、現時点では未定です。また、実施に伴う費用負担についても現時点では未定ですが、基本的には沿道事業者へ費用負担が求められることはありません。 (3)対象地の上水道については、引込管口径は25㎜、メーター口径は20㎜となっています。施設用途及び使用水量に応じて引込管口径を変更することは可能ですが、当該変更に必要な設計、工事、加入負担金その他の費用は、事業者の負担とします。 (4)公共下水道供用前の排水処理方式、合併処理浄化槽の設置その他の条件については、提案する施設用途及び規模に応じて、事業者が神奈川県小田原保健福祉事務所や神奈川県県環境保全課、道路管理者等の関係機関と協議し、自己の責任と費用負担で必要な手続きや整備を行ってください。
70	募集要項 Ⅱ-3(2)利活用イメージ Ⅱ-4(2)*2・*6 Ⅲ-3「地域の防犯・防災対策 参考資料1 5(2)①	4頁 8頁 11頁	防火水槽の位置決定と、ごみ集積所・防災倉庫等の再配置の条件	(1) 広場ゾーンに本町が新設する防火水槽（40㎥）について、(ア)形状・寸法・埋設深さ、マンホール・吸管投入口の位置、(イ)消防活動のために確保すべき進入路・部署スペース・空地、(ウ)配置を決定する時期と、企画提案書類の中で希望する位置を示してよいか、をご教示ください。 (2) 再配置するごみ集積所（約5㎡）・防災倉庫2棟（約12.1㎡）・土のうステーション（約1.2㎡）について、既存施設を移設して使用するのか新設するのか、既存施設の仕様（寸法・構造）、及び再配置工事の費用が広場整備費の上限額（43,109,000円）に含まれるかをご教示ください。 (3) 再配置にあたり、旭町自治会等との調整（再配置後の位置・仕様の合意）は、本町・事業者のいずれが行いますか。 (4) 募集要項Ⅲ-3の「災害時等は民間施設の防災利用に協力すること」について、(ア)想定する災害の種類と避難対象者数の目安、(イ)期待する協力の内容（開放する範囲・時間、備蓄、電源・トイレの提供等）、(ウ)その費用負担と損害の取扱い、(エ)本町の地域防災計画上の位置づけの有無をご教示ください。	(1)防火水槽は、容量40㎥の耐震性の防火水槽を想定しています。具体的な条件は、事業者の提案内容及び本町と事業者との協議を踏まえ、決定します。 (2)ごみ集積所の移設、防災倉庫及び土のうステーションの再配置に要する費用は、広場ゾーンの設計・整備等に要する費用に含めてください。 (3)再配置等に係る地域との調整は、本町が関係者と協議しながら進めます。 (4)募集要項には、災害時の民間施設の防災利用について、民間施設の常時開放、避難所としての指定又は備蓄品の常設その他の具体的な義務を定めていません。平常時の収益事業との両立を前提とし、民間施設の規模、設備、営業時間及び事業内容を踏まえ、提案してください。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
71	募集要項 Ⅱ-3(1) Ⅱ-4(2)（分筆） Ⅲ-3		分筆後の敷地における建築制限の適用	対象地は本町が分筆（広場ゾーン391.93㎡、民間施設ゾーン201.56㎡）するとされています。 (1) 建築基準法上の敷地は、分筆後の民間施設ゾーン（201.56㎡）単独として、建蔽率・容積率・斜線制限等を適用してよいですか。 (2) 分筆（登記）の完了時期をご教示ください。 (3) 自然公園法及び景観計画の届出の要否（高さ13m超又は延べ面積1,000㎡超）は、民間施設ゾーン単独の規模で判断しますか。 (4) 自然公園法（普通地域）、箱根町景観条例・景観計画・景観色彩ガイドラインに基づく建築物の形状・意匠の基準（屋根の形状・勾配、軒の出、外壁・屋根の色彩・素材等）、事前協議の窓口・時期・所要期間、神奈川県屋外広告物条例に基づく看板・サイネージの表示基準と許可の窓口をご教示ください。	(1)ご理解のとおりです。 (2)分筆登記は、令和9年度に完了する予定です。 (3)ご理解のとおりです。 (4)自然公園法、景観条例・景観計画、景観色彩ガイドライン及び神奈川県屋外広告物条例等の具体的な適用、届出又は許可の要否については、提案内容に応じて関係機関へ確認してください。なお、各窓口は次のとおりです。 自然公園法：環境省富士箱根伊豆国立公園管理事務所 景観条例・景観計画・景観色彩ガイドライン：箱根町都市整備課 神奈川県屋外広告物条例：神奈川県県西土木事務所小田原土木センター
72	募集要項 Ⅲ-3（民間施設・広場）	10頁 11頁	オープンスペース80㎡以上の算定と、民間施設の日よけの張出し	(1) 国道1号に面した位置に確保する「オープンスペース（80㎡以上）」には、東屋・ベンチ・植栽等を設置することは可能でしょうか。また、常設設置が不可能な場合、可動式のパラソルやテント、イベント時のみ設置する仮設物であれば可能でしょうか。 (2) 「民間施設の広場側の軒先に日よけを設置する」にあたり、軒・庇が民間施設ゾーンの境界を越えて広場ゾーンの上空に張り出すことは可能ですか。可能な場合の手続・費用の有無をご教示ください。	(1)オープンスペースは、イベント利用を考慮し、土地に定着する構造物を設置することはできません。 (2)民間施設の庇を広場ゾーン側へ張り出す計画については、可動式オーニングのように建築基準法上の建築物に該当しないものは可能ですが、広場の公共利用及び関係法令への適合等を踏まえ、個別に協議する必要があります。
73	募集要項 Ⅲ-3「賑わい創出や魅力の向上」 Ⅳ-7（周辺環境への影響）	10頁	禁止用途「駐車場」と深夜「営業」の範囲	(1) 禁止用途とされる「駐車場」の範囲について、荷捌き・搬入出のための車両の一時的な停車スペース、障害のある方等の乗降スペース、自転車・バイクの駐輪場が含まれるか否かをご教示ください。 (2) 「深夜（午前0時から午前6時）の営業」について、営業時間外の仕込み、搬入、清掃、警備、及び無人の設備（自動販売機等）の稼働は「営業」に含まれますか。 (3) 禁止用途の「地域環境を悪化させ得る店舗・業種」の範囲について、例示と判断基準、判断の時期（企画提案審査時／事業計画書承認時）をご教示ください。例示には、飲食店の営業形態（酒類の提供を含む）に関する考え方をご教示ください。また、深夜（0～6時）以外の夜間営業について、近隣配慮から本町が想定する条件（上限時刻、屋外席の利用制限等）があればご教示ください。	(1)駐車場業としての利用は認めません。ただし、荷捌き・搬入出のための車両の一時的な停車スペース、障害のある方等の乗降スペースについては、歩行者の安全、周辺交通及び関係法令に配慮した上で提案することは可能です。 (2)営業時間外の仕込み、搬入、清掃、警備及び無人の設備については、「営業」には含めませんが、近隣環境に配慮し、必要な関係法令等を遵守してください。 (3)地域環境を悪化させ得る店舗・業種については、事業の目的、周辺環境への影響、公序良俗、近隣への配慮その他を踏まえ、本町が企画提案審査時に判断します。酒類の提供を含む飲食店の営業は可能です。ただし、周辺住民及び周辺事業者の生活環境・事業環境に配慮し、営業時間、騒音、臭気、ごみ、店外での滞留その他の影響を抑制するための必要な措置を講じてください。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
74	募集要項 Ⅲ-3「広場」 Ⅳ-3 基本協定書（案） 第11条(2)② 参考資料1 7	11頁 13頁	広場の利用ルール（使用許可・使用料・開放時間）	(1) 町民団体、町内観光団体等が広場（オープンスペース）をイベント等に利用する場合の、申込・調整・許可の窓口は本町と事業者のいずれですか。使用料の有無とその帰属（本町／事業者）をご教示ください。 (2) 事業者がイベント等を企画・実施する場合の、本町の許可等の手続、使用料の有無、及び参加料・出展料等の収入を事業者の収入とできるかをご教示ください。 (3) 広場の開放時間（終日開放の要否、夜間の出入制限・閉鎖の可否）をご教示ください。 (4) 参考資料1の7では、地域団体が日常管理を条件に暫定的に広場運営を行う可能性が示されています。これは土地引渡し（令和11年4月予定）までの暫定利用としての検討との理解でよいですか。引渡し後に地域団体による広場の運営・利用を想定する場合の、事業者の維持管理との関係をご教示ください。 (5) 広場ゾーン内に設置されたテーブル・椅子・オーニング等を民間施設利用者がテイクアウトして使用する場合は、他の地域店舗がテイクアウトで利用する場合と同様に、特段の利用制限は無いという理解で良いでしょうか。また、本町が求める利用ルール（時間帯、区画、一般利用者の優先）の想定があれば、あわせてご教示ください。	(1)広場は本町が所有する公共空間であるため、イベント利用に係る利用受付、予約、許可その他の管理は、本町が行うものとします。なお、広場でのイベントは、町民団体及び町内観光団体等による利用とし、単なる商業利用は想定していないため、現時点では使用料を徴収する考えはありません。 (2)事業者によるイベントについても、他の利用者と同様に、あらかじめ本町に申込みを行い、使用許可その他本町が定める手続きを経るものとします。イベント利用に係る日程調整、利用条件等の詳細は、本町と事業者との役割分担を整理した上で、維持管理に関する協定等において定めます。 (3)広場は、観光客及び地域住民等が自由に滞在・休憩できる公共空間として終日開放することを基本とします。 (4)参考資料1の7に示す地域団体による広場運営の可能性は、暫定利用における地域住民等による利活用のあり方を検討するもので、引渡し後の運営を想定するものではありません。 (5)広場ゾーン内に設置されたテーブル、椅子その他の施設について、民間施設利用者がテイクアウト品を飲食するために利用することは可能です。ただし、広場は公共空間であることを踏まえ、一般利用者の利用及びイベント利用を妨げず、特定の利用者が恒常的に占有することのないよう配慮してください。
75	募集要項 Ⅱ-3(2) Ⅲ-3「広場」 Ⅳ-2(1) 基本協定書（案） 第2条2項・第6条1項 参考資料1 別紙5(2)③	4頁 11頁	任意提案施設の「同意」と範囲	(1) 任意提案施設等は「本町が整備に同意した場合」に設置できるとされています。同意の判断基準、同意を得る時期（企画提案書類の審査時／優先交渉権者決定後の協議時／事業計画書の承認時）、及び手続をご教示ください。 (2) 企画提案書類に記載した任意提案施設について、本町の同意が得られなかった場合の取扱い（提案内容の変更、基本協定書（案）第2条2項の遵守義務との関係、評価への影響）をご教示ください。 (3) 「オブジェ、モニュメント等の造形物や修景植栽等」の「等」に含まれる施設・設備の範囲をご教示ください。参考資料1の別紙5(2)③の付帯意見（子どもが遊べる場、喫煙所・ごみ箱、雨が凌げる空間）に対応する施設・設備は、任意提案施設に当たりますか。また、任意提案施設の所有者、及び占用に係る手続・使用料の有無をご教示ください。	(1)任意提案施設については、企画提案書類の提案内容をもとに優先交渉権者決定後の協議により判断します。 (2)本町が任意提案施設の提案どおりの設置が難しいと判断した場合には、募集要項に定める必須条件及び要求水準を満たす範囲で、事業計画書の作成過程において提案内容を調整するものとします。 (3)任意提案施設は、本町が必須条件として整備する修景施設、ソーラー街路灯、防犯カメラ、散水栓、電源盤、可動式車止めポール及びオープンスペースの舗装以外で、利用者の利便性又は広場の魅力向上に資する施設を想定しています。また、任意提案施設の所有者は事業者となり、設置、維持管理及び撤去に係る責任も、原則として事業者が負うものとします。広場ゾーンへの任意提案施設の設置に伴い使用料を徴収することは想定していませんが、設置に必要な手続きは、任意提案施設の内容を踏まえ、本町と事業者との協議により定めます。

湯本地区公共施設利活用事業に関する質問回答（令和８年11月６日公表）

※本回答は、湯本地区公共施設利活用事業募集要項、事業者選定基準、基本協定書(案)を補足するものであり、回答の内容と募集要項等の記載に相違がある場合は、本回答を優先します。

No.	資料名称	頁	質問項目	質問内容	回　　答
76	募集要項 Ⅴ-4 Ⅴ-6 事業者選定基準 Ⅱ-2 基本協定書（案） 第22条	19頁 20頁	応募検討段階での地域関係者との対話の可否	(1) 応募に向けた検討の過程で、応募者が、湯本地域の町民団体・観光関係団体・事業者等（選定委員会の委員が所属する団体を含む）に、地域の実情や要望を伺うことを目的としたヒアリング等の対話を行うことは差し支えありませんか。差し支えある場合（接触を控えるべき相手、時期、方法）、及び公平性の観点から留意すべき事項があればご教示ください。 (2) 本町が、応募者向けの現地説明会や、地域の方々との意見交換の場を設ける予定があればご教示ください。	(1)一般的な地域事情、地域課題及び事業環境の把握を目的とする対話・ヒアリングを一律に妨げるものではありませんが、選定委員会委員その他の関係者に対し、応募又は提案に関して個別に働きかける行為は禁止します。 (2)応募者向けの現地説明会や意見交換の場を設ける予定はありません。
77	様式集 Ⅰ・Ⅱの各構成表の※注記（「各必要書類の添付資料は各書類の次ページに添えること」） 様式8	―	添付資料の取扱い	(1) 様式7-1～7-8で添えられる「添付資料」の範囲（図面、パース、収支表、工程表、体制図、実績資料等）と、枚数上限の有無をご教示ください。 (2) 添付資料は、各様式の枚数制限（A4判換算）に算入されますか。算入されない場合、添付資料にも文字サイズ（10ポイント以上）・用紙サイズ（A4またはA3折込）の制限は及びますか。 (3) 様式8②に添付する広場整備費の内訳書の様式の指定の有無と、枚数の制限をご教示ください。	(1)(2)添付資料は、提案内容の理解に必要な図面、イメージ図、工程表、体制図、収支計画の補足資料とし、各様式の枚数制限には、当該様式及び添付資料を含むものとします。また、添付資料にも文字サイズや用紙サイズの制限も適用されます。 (3)様式8②に添付する広場整備費の内訳書について、指定様式及び枚数制限は設けません。
78	基本協定書（案） 第2条2項 第6条2項 第7条 第15条 第17条 第22条2項 募集要項 Ⅳ-1「用途の指定」 Ⅳ-6 参考資料1 5(2)②	―	事業計画書の変更手続と、モニタリング・中途解約の判断基準	(1) 事業計画書に定める用途（業種・業態）や入居するテナントの構成を変更する場合の、承認の基準・手続・期間の目安と、企画提案書類の遵守義務（第2条2項）との関係をご教示ください。参考資料1（別紙意見書）5(2)②には「地域との競合を考慮すると、簡素な建物で定期的に入れ替わるなど、様々な店舗や業種が出店する仕組みが望ましい」との記載があり、入替えを前提とした運用の場合の手続もあわせてご教示ください。 (2) モニタリングの「事業計画書の達成状況」（第17条4項）で、売上高・収益の数値は判断対象になりますか。事業計画書の収支計画値は「達成すべき目標値」として扱われますか、「見込み」として参照されますか。 (3) 需要変動・災害・感染症等、事業者の責めに帰さない事由で収支計画を下回った場合の取扱いをご教示ください。 (4) 第15条1項の「やむを得ない理由」による中途解約として想定される事由の例と、その場合の保証金・原状回復の取扱いをご教示ください。	(1)開業後に、事業計画書に定めた用途、業種・業態、テナント構成その他の事業内容を変更する場合は、あらかじめ書面により本町と協議し、本町の承認を得る必要があります。なお、入替えを前提とした運用は、募集要項に定めはありません。 (2)モニタリングでは、売上高及び事業収益の実績並びに事業計画書に記載した収支計画との比較を確認します。ただし、売上高又は利益が計画値を下回ったことのみをもって、直ちに事業計画書の未達又は契約解除の対象とするものではありません。 (3)需要変動、災害、感染症その他の事情により収支計画を下回った場合は、その原因、影響及び改善可能性等を踏まえて個別に判断します。 (4)当事者双方の責めに帰さない事由により契約を終了する場合の保証金については、事業者が原状回復その他の契約上の債務の履行を行ったことを確認した後、未払金、損害金その他町が事業者に対して有する債権を控除した額を返還することを想定しています。ただし、自然災害等の事由により、原状回復の実施が困難であると認められる場合は、原状回復の範囲、方法、費用負担及び履行期限について、本町と事業者が協議のうえ定めるものとします。