

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
1	資料名：事業者募集要項 該当頁：20 第5応募資格要件 1 基本的要件 （7）に工事業務を担当する法人の要件が記載されています。工事業務を担当する企業を含む応募法人グループが優先交渉権者に選定され、事業契約を締結して工事業務を実施する場合、本事業の工事業務は高松市制限付き一般競争入札実施要項第3条（3）に規定する手持ち工事には該当しないとの理解でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	資料名：「香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 事業者募集要領」 該当頁：第3の5(3)ア、同(4)イ・エ、別表1（サービス購入料の対象区分） 内容：標記募集要領における「事業費として認められる工事」と「自主事業として事業者負担となる工事」の区分につきまして、ご確認させていただきたく存じます。 募集要項 第3の5(3)ア では、 a 屋根・外壁の改修 b 空調機器（全面）の更新 c 中央制御盤の更新 d その他不具合箇所等の更新が事業費の対象として示されております。 一方、別表1（サービス購入料の対象区分）には、 ・「対象施設に常時固定される設備機器等」 ・「イメージアップ等に係るもののうち、対象施設に常時固定されるもの」 が対象となり得る旨の記載がございます。 これらを踏まえ、以下の工事が ① 事業費（市負担）の対象として提案可能なものか ② 自主事業（事業者負担）として扱われるものか いずれに該当するか、ご回答いただけますと幸いです。 【確認したい工事の例】 (1) 浴場内のタイル・床材・壁面等の仕上材更新 (2) 水風呂用チラーの更新または、能力改善のための機器追加 (3) 固定式浴槽（陶器浴槽等）の更新・設置・入替 (4) 既存サウナ室の改修・更新 (5) 既存浴場内スペースの区画見直しによる、サウナ機能の収容力・換気性能等の改善に資する工事 (6) 既存の休憩室・大広間等を活用した、温浴利用後の休憩環境の改善（低温・温熱休憩機能の高度化等） (7) 既存室内スペースに、固定式休憩ブース（カプセル状の設備等）を導入し、休息・仮眠機能を高めるための改修工事 (8) 物販スペースの固定什器（棚・壁面什器・レジカウンター等）の更新・入替 (9) レストランスペースにおける、厨房設備・排気設備・固定客席等の更新および内装改修	お問い合わせの「確認したい工事の例」に示された9項目については、「募集要領 別表1 サービス購入料（事業費）の対象区分」において、 項目：施設の改修等整備に係るその他費用 内容：「設備機器（空調、照明器具、衛生器具、厨房器具）等、対象施設に常時固定される類のもの」及び「イメージアップ等に係るもののうち、対象施設に常時固定されるもの」 のいずれかに該当しております。 また、同様に9項目について、「要求水準書 第2 2 施設の改修に係る設計、工事及び工事監理業務」において、 業務区分：オ 地域振興施設の機能を拡充・向上させる施設の改修（事業者の提案による） にも該当しております。 これらのことから、「確認したい工事の例」に示された9項目については、サービス購入料の対象となりますが、「要求水準書 第2 2 施設の改修に係る設計、工事及び工事監理業務」に記載のとおり、サービス購入料上限額の範囲内での市の負担となります。

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
3	資料名：資料 5 香南楽湯の収支状況 該当頁： 直近2年～3年の月毎の水道、電力、ボイラー燃料の使用量と支払金額をご教示いただけますでしょうか。	別添 1 のとおり
4	資料名：資料 5 香南楽湯の収支状況 該当頁： 直近2年～3年の入浴者数の種別（大人、小人、高齢者、障がい者、回数券、キッズデー無料）内訳をご教示いただけますでしょうか	別添 2 のとおり
5	資料名：資料 5 香南楽湯の収支状況 該当頁： その他収入の内訳をご教示いただけますでしょうか（金額が大きいのでのどのようなものが含まれているのか）	その他の収入につきましては、物販による収入となります。
6	資料名：資料 5 香南楽湯の収支状況 該当頁： 指定管理料が年ごとに変動しているがどのような設定なのかご教示いただけますでしょうか。	香南楽湯の指定管理については、5 年間ごとに事業者公募を行い、公募の際に、指定管理料を提示し、その金額の中で、運営いただける事業者を選定しています。 年毎に指定管理料が異なる理由は、運営事業者の裁量による部分もございますが、直近では、新型コロナウイルス感染症により、施設を休業していたため、その休業に対する補填や、物価高騰に伴う燃料費及び光熱費の補填を実施したものによるものです。
7	資料名：該当資料なし 該当頁：該当頁なし（既存施設に関する仕様・構造情報に関する部分） 内容：本事業における改修計画の検討にあたり、既存建築物の構造区分および、 確認申請図書類の保管状況について、以下の点につき確認させていただきたく存じます。 【確認したい事項】 (1) 既存建築物の耐火区分について 現状の建物は「一部が耐火構造」なのか、または「建物全体が耐火建築物」として建築されているのか、現況の区分をご教示いただくことは可能でしょうか。 (2) 確認申請図書の有無について 以下の確認申請関係図書が市に保管されている場合、閲覧または写しの提供は可能でしょうか。 ・確認済証 ・検査済証 等 (3) 構造関連図書について 今回、既存躯体を前提とした設備設置を行うにあたり、構造仕様を確認する必要がございます。 市に構造図・構造計算書等が残存している場合、閲覧または写しの提供は可能でしょうか。	(1) 「一部が耐火構造」となります。 (2) 確認済証がございます。閲覧可能ですのでお問い合わせください。 (3) 募集要領の添付資料 資料 1 貸与可能な図面等一覧に記載の構造計算書及び竣工図がございます。別紙資料（様式集）様式第 1 号 資料貸与申込書により貸与が可能です。

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答																											
8	<p>資料名：資料5「香南楽湯の収支状況（過去10年間分）」</p> <p>該当頁：「収入」の部</p> <p>内容：「収入」内に、「その他収入」が計上されております。</p> <p>この部分は、全体収入に占める割合が20%弱程度と大きく、提案内容・収支計画の精度に大きく影響する項目であることから、可能な範囲で内訳をご教示いただけますでしょうか。</p> <p>なお、厳密な数値の開示が難しい場合は、以下のような区分ごとに「概ね〇%程度」といったおおまかな比率のご提示でも差し支えございません。</p> <ul style="list-style-type: none">・物販の売上・2階飲食スペースの売上（※もし含まれている場合）・ボディケア売上・リネン類（貸タオル等）の売上・コイン機器（マッサージチェア）の売上・その他のサービス収入 <p>また、「比率」の提示が難しい場合には、どの項目が含まれているか（項目名のみ）をご示しいただけますと、提案内容の精度向上に大きく資するものと存じます。</p>	<p>その他収入については、1階物販の収入のみとなります。ただし、物販収入の詳細内訳については把握できていません。</p>																											
9	<p>資料名：資料5「香南楽湯の収支状況（過去10年間分）」</p> <p>該当頁：「収入」の部</p> <p>内容：資料において「飲食収入」が一項目として計上されておりますが、香南楽湯には1階と2階の2か所に飲食機能が併存しているため、収支計画の策定にあたり、より詳細な区分の把握が必要と考えております。</p> <p>つきましては、可能な範囲で下記についてご教示いただけますでしょうか</p> <p>①計上区分について</p> <ul style="list-style-type: none">・1階および2階の飲食売上は、ともに「飲食収入」に計上されているのか・あるいは、2階レストランの売上は「その他収入」に含まれているのか <p>②フロア別の売上・客数について</p> <p>これは、施設の営業動線と機能再編の計画精度を高めるうえで重要となるため、可能な範囲で以下をご教示いただけますと幸いです。</p> <ul style="list-style-type: none">・1階飲食の年間売上および年間利用者数・2階飲食の年間売上および年間利用者数 <p>厳密な数値の開示が難しい場合は、「概算値」「割合ベース（例：1階が全体の〇%）」などの形式でも差し支えございません。</p>	<p>①1階レストラン及び2階飲食施設の収入を「飲食収入」として計上しています。</p> <p>②1階レストランの年間売上額及び利用者数</p> <table><tr><td>令和4年</td><td>売上額</td><td>10,261,000（円）</td></tr><tr><td></td><td>利用者数</td><td>11,017（人）</td></tr><tr><td>令和5年</td><td>売上額</td><td>11,348,000（円）</td></tr><tr><td></td><td>利用者数</td><td>11,542（人）</td></tr><tr><td>令和6年</td><td>売上額</td><td>10,104,000（円）</td></tr><tr><td></td><td>利用者数</td><td>11,268（人）</td></tr></table> <p>・2階飲食施設の年間売上額及び利用者数（券売機のため利用者数は不明）</p> <table><tr><td>令和4年</td><td>売上額</td><td>21,595,000（円）</td></tr><tr><td>令和5年</td><td>売上額</td><td>20,672,000（円）</td></tr><tr><td>令和6年</td><td>売上額</td><td>22,421,000（円）</td></tr></table>	令和4年	売上額	10,261,000（円）		利用者数	11,017（人）	令和5年	売上額	11,348,000（円）		利用者数	11,542（人）	令和6年	売上額	10,104,000（円）		利用者数	11,268（人）	令和4年	売上額	21,595,000（円）	令和5年	売上額	20,672,000（円）	令和6年	売上額	22,421,000（円）
令和4年	売上額	10,261,000（円）																											
	利用者数	11,017（人）																											
令和5年	売上額	11,348,000（円）																											
	利用者数	11,542（人）																											
令和6年	売上額	10,104,000（円）																											
	利用者数	11,268（人）																											
令和4年	売上額	21,595,000（円）																											
令和5年	売上額	20,672,000（円）																											
令和6年	売上額	22,421,000（円）																											
10	<p>資料名：資料6 指定管理者のモニタリング状況(過去5年間分)</p> <p>該当頁：「利用状況等」欄の「（過去5年間分）」の表記について</p> <p>内容：「利用状況等」内に「（過去5年間分）」の項目がございますが、この「（過去5年間分）」が指す具体的な内容（何の過去5年分であるのか）をご教示いただけますでしょうか。</p>	<p>標記が間違っており申し訳ありません。1階レストランの年間利用者数となります。</p>																											

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
11	<p>資料名：資料6「指定管理者のモニタリング状況（過去5年間分）」</p> <p>該当頁：「施設の概要」内の「従業員」部分</p> <p>本事業の収支計画を精度高く作成するため、「正社員8名、パート15名」という人員構成について、以下をご教示いただけますでしょうか。</p> <p>1. 職階別の内訳について：</p> <p>現行の正社員8名の指揮命令系統および役割分担を把握するため、差し支えない範囲で、以下の区分（または施設の実態に沿った区分）ごとの人数をご教示ください。</p> <ul style="list-style-type: none">・管理職クラス（支配人・副支配人・料理長 等）・中間管理職クラス（主任・係長・リーダー 等）・一般社員クラス <p>2. 業務担当別の内訳について：</p> <p>物販・温浴・滞在機能を統合した収支計画を作成するにあたり、主な担当業務ごとの人員構成（正社員・パート双方）を把握したく存じます。</p> <p>以下の区分ごとに、概算の人数をご教示ください（現場実態に即した区分でまとめていただいても結構です）。</p> <ul style="list-style-type: none">・フロント業務・調理業務・ホール・配膳業務・設備管理業務・清掃業務・物販・売店業務・その他（事務等）業務	<p>1. 正社員内訳（8名）</p> <p>管理職クラス（3名）</p> <p>支配人1名、副支配人2名</p> <p>中間管理職クラス（2名）</p> <p>主任2名</p> <p>一般社員クラス（3名）</p> <p>3名</p> <p>2. 業務担当別内訳（23名）</p> <ul style="list-style-type: none">・フロント業務（5名） 正社員4名、パート1名・1階レストラン（5名） 正社員1名、パート4名・2階飲食施設（7名） 正社員2名、パート5名・ホール・配膳業務 専任なし・設備管理業務 専任なし・清掃業務（3名） パート3名・物販・売店業務（3名） パート3名・その他（事務等）業務 専任なし
12	<p>資料名：資料6「指定管理者のモニタリング状況（過去5年間分）」</p> <p>該当頁：「利用状況等」内「入湯客数」</p> <p>内容：本事業の温浴収入および回遊性の算定に関わる基礎データとなるため、入湯客数について、下記項目の内訳をご教示いただけますでしょうか。</p> <p>厳密な数値の開示が難しい場合は、「概ね ○%程度」といった記載でも差し支えございません。</p> <ul style="list-style-type: none">・大人（一般）・小人・高齢者・障がい者（割引適用者）	<p>別添3のとおり</p>

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
13	資料名：該当する資料なし 該当頁：該当する頁なし 内容：本事業の修繕計画および運営権対価の算出を適切に行うため、貴市が過去に香南楽湯の修繕として支出した金額につき、下記項目をご教示いただけますでしょうか。 ① 過去10年間における修繕費の総額（可能であれば、主要な修繕内容も併せて） ②年度別の修繕費の内訳	別添 4 のとおり
14	資料名：資料5「香南楽湯の収支状況（過去10年間分）」 該当頁：「支出」の部 内容：本事業の提案に向けた収支計画の精査にあたり、支出科目について詳細をご教示いただきたく存じます。 現状は、人件費以外の支出項目が「維持管理費（燃料費等）」という一項目に集約されております。 本事業の収支計画を精度高く作成するためには、温浴事業・飲食事業・物販事業のそれぞれの主要コスト構造（光熱費・燃料費・消耗品費・原価率等）を正しく把握する必要があります。 つきましては、維持管理費のうち特に金額影響が大きい以下の項目について、可能な範囲で内訳をご教示いただけますでしょうか。 ①光熱水費 ②燃料費 ③消耗品費 ④食材費 ⑤売店商品の仕入れ費 ⑥委託費（清掃、設備点検、水質検査、リネン洗濯等）	別添 5 のとおり
15	資料名：資料 3「市所有備品一覧」 該当頁：厨房機器類 内容：下記項目について、可能な範囲でご教示いただけますでしょうか。 各厨房機器（電磁調理器、ガスレンジ、食器洗浄機、冷蔵庫等）の「導入年度」または「前回の更新年度」 飲食部門の収支計画および修繕計画の精度確保のため、可能な範囲でご教示いただけますでしょうか。	厨房機器類は平成 1 4 年度の香南楽湯開業時に導入しており、それ以降更新しておりません。

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答								
16	<p>資料名：該当資料なし</p> <p>該当頁：該当箇所なし</p> <p>内容：本事業の温浴機能の再整備および長期収支計画の精度向上のため、温泉源泉に関する基礎情報について、以下の項目をご教示いただけますでしょうか。</p> <p>① 現在の温泉湧出量（L/分）および開業当初との比較</p> <ul style="list-style-type: none">・現時点の湧出量（毎分何リットル）・開業時または過去の基準値から増減がある場合、その理由 <p>② 源泉ポンプ（揚湯ポンプ）の設置年・更新履歴</p> <ul style="list-style-type: none">・現在のポンプの更新時期・直近の修繕履歴 <p>③ これまでの浚渫（井戸清掃）工事の実施時期と頻度</p> <ul style="list-style-type: none">・直近の浚渫実施年 <p>④ 温泉法上の揚湯許可量（上限）および実際の使用量</p> <ul style="list-style-type: none">・最大許可揚湯量・現状の平均使用量	<p>①源泉「月見丘温泉」の湧出量（動力揚湯）は以下のとおりです。</p> <table><tr><td>調査年度</td><td>湧出量</td></tr><tr><td>H6</td><td>135L/分</td></tr><tr><td>H20</td><td>138L/分</td></tr><tr><td>H30</td><td>138L/分</td></tr></table> <p>②平成7年2月に温泉水給水設備工事(水中ポンプ等)を実施し、平成13年12月に水中ポンプ・地上部品等を更新・交換しております。</p> <p>③平成13年12月の更新以降、浚渫（井戸清掃）を実施しておりません。</p> <p>④最大許可揚湯量は、80t/日です。</p> <ul style="list-style-type: none">・現状の平均使用量ですが、香南楽湯は80t/日を使用しております。	調査年度	湧出量	H6	135L/分	H20	138L/分	H30	138L/分
調査年度	湧出量									
H6	135L/分									
H20	138L/分									
H30	138L/分									
17	<p>資料名：香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 事業者募集要領</p> <p>該当頁：「第3 事業の概要」の「8 事業全体における業務基準等(指定管理者制度による業務を含む)」の「(9)県有地C及び駐車場Dの管理委託」</p> <p>内容：募集要項では、県有地Cおよび駐車場Dの管理について、地域振興施設との一体的な運営の必要性から「随意契約により事業者に管理委託する予定」と記載がございます。</p> <p>つきましては、以下の点についてご教示いただけますでしょうか。</p> <p>① 現行（現指定管理者）における同施設（県有地C・駐車場D）の管理委託料の金額</p> <p>② 管理委託の範囲（清掃・巡回・トイレ管理・除草 等）</p>	<p>①県有地Cの管理委託料</p> <table><tr><td>令和7年度</td><td>年額</td><td>2,398,444円</td></tr></table> <p>駐車場Dの管理委託料</p> <p>香南楽湯の指定管理業務内に含まれているため、具体的な金額については、算出ができません。</p> <p>今後、事業者へ県有地C及び駐車場Dの管理を随意契約により管理委託する際には、駐車場Dの管理経費については、一定の基準の元、管理費を積算し、委託料として支出させていただく予定です。</p> <p>②県有地Cの管理委託の内容</p> <ul style="list-style-type: none">・駐車場内の清掃、ごみ処理・植栽樹木等の選定、草抜き、散水・トイレの消耗品の補充、電球の交換・日常の安全点検 <p>駐車場Dの管理委託内容</p> <ul style="list-style-type: none">・駐車場内の清掃、ごみ処理・植栽樹木等の選定、草抜き・営業終了後の閉鎖	令和7年度	年額	2,398,444円					
令和7年度	年額	2,398,444円								

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
18	<p>資料名：香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 事業者募集要領</p> <p>該当頁：「第3 事業の概要」の「9 経費に関する取扱い」の「(2)管理運営における課税」</p> <p>内容：課税の取り扱いについて、現行制度および本事業への適用方針を明確にする必要があると考えております。</p> <p>つきましては、以下の点についてご教示いただけますでしょうか。</p> <p>① 現在、香南楽湯（建物・附帯設備）に対して固定資産税・都市計画税は課税されているか（公の施設として非課税なのか）</p> <p>② 本事業（RO方式への移行）に伴い、課税方針が変更される可能性の有無</p>	<p>①香南楽湯については、公共施設であることから、指定管理者に対し、固定資産税は課税されておられません。</p> <p>また、本市は市街化区域と市街化調整区域の線引きを廃止していることから、都市計画税の課税はされておられません。</p> <p>②事業手法の変更に伴い、課税方針が変更となることはございません。</p> <p>しかし、「香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業事業者募集要項」P18(2)管理運営における課税に記載のあるとおり、管理手法の変更に後、運営において課される租税公課（消費税及び地方消費税 等）については、負担いただきます。</p>
19	<p>資料名： 事業者募集要領</p> <p>該当頁： P32</p> <p>1.基本協定の締結に「優先交渉権者の責めに帰すべき事由によるものでないものと認められる場合は、市は準備行為に要した費用について、合理的な範囲でこれを負担するものとする。」と記載があります。築20年を超える建物であるため、P8（3）業務範囲に記載する改修・更新以外についても、経年劣化が進んでいると思われます。そのため当該内容に係る準備行為に要した費用について、事業契約が効力を生じるに至らなかった場合は、「当該準備行為に要した費用は市が負担するもの」として解して宜しいでしょうか。</p>	<p>準備行為の内容によりますので協議が必要です。</p>
20	<p>資料名： 資料1</p> <p>該当頁：貸与可能な図書一覧に平面図・立面図・平面詳細図の記載がありますが、適正な改修等を実施するためには、建設当時の「竣工図（意匠図並びに構造図一式）」の情報開示が必等の情報共有をお願いいたします。</p>	<p>御指摘の図面が無く、資料1 貸与可能な図面等一覧の図面のみとなります。</p>
21	<p>資料名： 資料1</p> <p>該当頁：貸与可能な図書一覧に、建設時に許認可を受けている「確認申請（添付図面を含む）」が記載されています。適正な改修等を実施するため、建設当時の規制並びに法適合を確認するために、当該申請の情報開示が必要不可欠と考えています。当該申請の情報共有をお願いいたします。</p>	<p>令和7年11月28日にホームページの修正を行い、確認済証を資料1 貸与可能な図面等一覧に追加しています。</p>

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
22	資料名： 資料2 該当頁： P2施設不具合箇所「各所： 雨漏り」の記載があります。業務要求水準P4表中には「外壁の一部に発生している雨漏りが施設の維持管理上、支障がない状態に修復されていること」と記載されているため、「雨漏り」を止める改修を実施することが必要不可欠と判断しております。「雨漏り」の原因が不明な状況においては、改修方法並びに改修に係る工事費相当額を思案することが困難を極めます。市において、「雨漏り」の原因究明、並びに改装方法を想定していると思いますので、情報共有をお願いいたします。	雨漏りの原因が不明であるため、屋根・外壁の全面改修を想定しています。
23	資料名： 業務要求水準書 該当頁： P 2表中「設計③」の欄に、「現施設の図面をデータ化した上で、提案内容を踏まえて・・・整備設計を行うこと。」と記載がありますが、データ化方法、並びにデータ形式は不問と解して宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
24	資料名： 業務要求水準書 該当頁： P 2表中「設計④」の欄に、「設計に関する書類（意匠設計図、仕様書、工事工程表、各種積算資料等の設計図書）を市に提出し・・・」と記載がありますが、構造設計、電気設備設計並びに機械設備設計に係る書類は提出不要と解して宜しいでしょうか。	御指摘の書類については全て提出が必要となります。
25	資料名： 業務要求水準書 該当頁： P 11 3.設計段階の表中「設計： 市が実施した測量・調査に関するもの」は市のリスク分担、「測量・調査： 上記以外の測量・調査に関するもの」は事業者のリスク分担と記載されています。適切な設計・工事を実施するうえで必要不可欠な「建物： 設備の劣化状況に係る測量・調査」については、事業者が実施したとしても、市のリスク分担になる「測量・調査」に該当すると解して宜しいでしょうか。	事業者が実施した測量・調査については全て事業者のリスク分担となります。
26	資料名： 業務要求水準書 該当頁： P 11 3.設計段階の表中「設計変更： 市の帰責事由による設計変更、費用増加」並びに4.改修及び解体、駐車場工事段階の表中「工事費増大： 市の帰責事由による工事費増大」は市のリスク分担と記載されていますが、P2に記載のある「事前調査」「工事着手後の現地確認」等において修繕・更新・変更が必要になる整備内容が判明した場合は、当該修繕・更新・変更に係る費用は募集要領P10に記載のある「事業費の上限額」とは別に市が負担すると解して宜しいでしょうか。	「事前調査」「工事着手後の現地確認」等において、当初想定していない整備内容が判明し、今後の施設運営に支障をきたすことが想定される場合は、「事業費の上限額」とは別に市が負担することについて協議を行う。

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
27	社会福祉協議会と共用している源泉ですが、源泉及び源泉ポンプのトラブルの対処は、どちらが対処するのでしょうか。	市において対応します。
28	源泉ポンプ操作は、社会福祉協議会が主体になっているが、休日・連休などの急なトラブルに対応するため、分離できないでしょうか。	自主事業としての実施を検討していただくことは可能です。
29	敷地内に新たに井戸設備（採掘）は可能でしょうか。	自主事業としての実施を検討していただくことは可能です。
30	これまで香南楽湯で電気料管理を行っていますが、保健活動センターがなくなるため、分離できないでしょうか。社会福祉協議会の建物は、香南楽湯ができる前から存在していたため、分離できるのではないのでしょうか。	電気料金の分離の可否については、四国電力（株）へお問い合わせください。
31	社会福祉協議会の屋上にある太陽光パネルは、香南楽湯で使用するようになっていますが、保健活動センターがなくなるため、使用权の移行を行い社会福祉協議会が使用するようにはできないでしょうか。	現在、当該太陽光パネルは機能していないため、本事業による解体の際に香南楽湯の使用停止は可能となります。
32	県有地C（道の駅）の委託管理料は、どのくらいの金額を想定しているのでしょうか。また、価格交渉は可能でしょうか	令和7年度の管理委託料2,398,444円/年と同等の金額を想定しています。なお、社会情勢を踏まえた価格交渉については協議に応じます。
33	資料名：施設不具合箇所一覧 該当頁： 数量が不明ですので該当位置を示した図面をご提示願います。	別添6のとおり
34	資料名：募集要領 該当頁：8P 地域保健活動センター/階段を解体し、駐車場を整備することになっておりますが、場合によっては敷地Eの中庭(空地)部分も駐車場として活用してもよろしいでしょうか。	御指摘の敷地Eの中庭部分について駐車場として活用することはできません。

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
35	資料名：募集要領 該当頁：P8、別表1 自主事業は事業者負担となっていますが、例えば今ある物販施設の改修/拡張やお風呂の劣化部の改修、劣化している内装仕上げのやり替え等は別表1に定める「イメージアップ等に係る・・・」の項目の対象となりますか。 イメージアップを図る為の増築を行う場合、事業費の対象に含まれますか。 また上記が事業費に含まれない場合、別表1に定める「イメージアップ等に係るもののうち、対象施設に常時固定されるもの」は具体的にどのようなことを示しますか。	前述の例を挙げられている工事については、「募集要領 別表1 サービス購入料（事業費）の対象区分」において、 項目：施設の改修等整備に係るその他費用 内容：「設備機器（空調、照明器具、衛生器具、厨房器具）等、対象施設に常時固定される類のもの」及び「イメージアップ等に係るもののうち、対象施設に常時固定されるもの」に該当しております。後述のイメージアップを図るための増築については、具体的な工事内容が分からないため、事業費の対象に含まれるかどうかお答えしかねます。
36	資料名：要求水準書 該当頁：P5 施設解体後に40台程度の駐車場を確保とありますが、敷地B内において現状使用されている駐車場も40台のカウントに含めてもよろしいでしょうか。	含めていただいても差し支えありません。
37	資料名：業務要求水準書 該当頁：4・5ページ 施設解体において基礎杭はありますか？ その場合、新築建物の影響範囲の高さで撤去でしょうか？ または、すべて撤去（引抜）でしょうか？ 杭図面ありましたらいただけますでしょうか。	解体建物については基礎杭があり、全て撤去することを想定して事業費を積み上げています。杭図面につきましては、先日貸与した図面にありましたが、再度必要があれば 様式第1号 資料貸与申込書により申請してください。
38	資料名：募集要項 該当頁：6 配置図 自主事業として駐車場Dにコンテナホテル又はRVパーク等の設置は可能でしょうか。その際に電気、浄化槽取付等の工事は可能でしょうか。	駐車場Dについては、募集要領3 事業者を募集する施設及び敷地環境において【運営権の設定対象外】となっており、御指摘のような提案を受けることができません。
39	資料名：資料5 該当頁： 飲食の収入ですが、具体的にはレストラン、軽食コーナー割合などを教えて戴けますでしょうか。	別添7のとおり

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
40	資料名：資料5 該当頁： 収入その他の内訳を教えて戴けますでしょうか。	1 階物販の収入です。
41	資料名：資料5 該当頁： 支出維持管理（燃料費等）の内訳を教えて戴けますでしょうか。	別添 8 のとおり
42	資料名：募集要領 該当頁：p 3-4 自主事業に対する提案にて、建物の用途変更が発生して建築確認申請の届け出の対象となる場合、建築主は貴市（高松市）で間違えないでしょうか。	お見込みのとおりです。
43	資料名：募集要領 該当頁：p 5 駐車場について、県有地Cと敷地Bを一体利用する場合、特記事項に「駐車場について、一体的な利用を実施する場合は、事業者側で県との調整が必要となる。」と記載がございますが、県とのみ協議で構わないでしょうか。（他に協議が必要となる対象はありませんでしょうか。）	県有地Cの管理者である県との協議のみで構いません。
44	資料名：募集要領 該当頁：p 16 現地見学会が令和 7 年 1 1 月 1 9 日の一度のみですが、提案書作成段階で確認事項等が出てくることが予見されます。 現地見学会や個別対話を 1 2 月下旬ごろに再度実施していただくことは可能でしょうか。	御指摘の現地見学会や個別対話の実施は考えておりません。
45	資料名：要求水準書、資料2 該当頁：p 4、p 3-6 「ア 屋根・外壁の改修」について、公表資料2をもとに該当数量を想定して改修費用を算出いたしますが、事業者選定後の屋根・外壁調査及び工事中に、提案時点の想定数量に対して追加補修が必要な箇所が増加した場合、工事費の追加の対象としていただくことは可能でしょうか。 また、その場合は提案書時点では内訳明細書の提出は不要とのことですが、対象部分についてのみは数量を明記しておくことは必要でしょうか。	御指摘の屋根・外壁の改修については、全面改修を想定して事業費を積み上げていますので、追加対象は想定していません。
46	資料名：要求水準書、資料2 該当頁：p 4、p 7 施設通路の樹木隆起について、樹木撤去のうえ改修としてよいでしょうか。 その場合、緑化面積が減少しますが問題ございませんでしょうか。	御指摘の樹木について撤去の上改修していただいて問題ありません。また、緑化面積の減少についても問題ありません。

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
47	資料名：要求水準書 該当頁：p 4-5 「3.施設の解体及び駐車場整備に係る設計、工事及び工事監理業務」について、資料該当ページ記載の解体撤去対象以外のもの（①香南楽湯と④ATM棟をつなぐ歩廊（屋根）、①香南楽湯と②香南地域保健活動センターをつなぐ歩廊（屋根）、事業敷地A・B・C内植栽・樹木）は解体・撤去しても構わないでしょうか。 樹木等を伐採した場合、緑化面積・景観条例等には該当しませんでしょうか。	御指摘の歩廊及び植栽・樹木について解体・撤去しても構いません。また、樹木の伐採についても景観条例には該当しません。
48	資料名：要求水準書 該当頁：p 5 「ATM 棟の解体に当たり、ATM 機器について金融機関による撤去が発生するため、・・・」とありますが、ATM撤去費用は事業費には含まない（金融機関による別途工事）という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
49	資料名：要求水準書 該当頁：p 5 「3.施設の解体及び駐車場整備に係る設計、工事及び工事監理業務」について、「香南楽湯南側の屋外階段」が対象となっておりますが、階段広場全体を指すのでしょうか。 （階段広場は全て解体撤去の後、法令上必要な非常階段を整備するという認識でよろしいでしょうか。）	お見込みのとおりです。
50	資料名：要求水準書 該当頁：p 5 「駐車場整備」における敷地Bの駐車場整備にあたり、香南楽湯西側の芝生広場及び歩道の縮小または撤去を行うことは可能でしょうか。 その場合において緑化面積が減少いたしますが、問題ございませんでしょうか。	御指摘の芝生広場及び歩道の縮小又は撤去を行うことは可能です。また、緑化面積の減少についても問題ありません。
51	資料名：当質問及び回答書 該当頁：No.4-9 上記、解体撤去・駐車場整備の質問に関して、解体撤去したものについては原状回復の対象には当たらないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
52	資料名：実施方針 該当頁：p 16 「2 事業契約の締結」とございますが、現段階の契約書（案）をいただくことは可能でしょうか。 契約形態として、設計・施工契約と運営・維持管理契約で分離しての契約となるのか、設計・施工・運営・維持管理の一つの契約となるのでしょうか。	御指摘の契約書については、内容を精査していますのでお渡しできません。なお、契約書としては、設計・施工・運営・維持管理を一つの契約として締結予定です。

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
53	資料名：実施方針 該当頁：p21（別表1） 物価変動リスクについて、「サービス購入料の対象となる工事部分についてのみ、資材価格や労務費の変動があった場合に、別途規定する改定ルールに基づき、市からのサービス購入料の増減を対応するものとする。」と記載いただいており、いわゆる物価スライド（インフレスライド）をお認めいただけるものと理解しております。 算定の起点は公告日と理解してよろしいでしょうか。 また、貴市にて負担いただく場合の物価変動の幅について教えていただけますでしょうか。 （例：「1000分の10以上の変動があった場合」など）	御指摘の物価スライド算定の起点は募集要領公告日と考えており、物価変動の幅については、1000分の15以上の変動があった場合と考えております。詳細については、事業契約書において締結予定です。
54	資料名：資料名：実施方針 該当頁：p22（別表1） 工事リスクについて、解体・改修工事において貸与図面からは読み取れず、設計段階の調査または工事着手後に判明した工事費の増大があった場合（地中埋設物、アスベスト含有建材、PCB含有物の処理など）は、責任は事業者に帰責するものではないと考えられるので、工事費の追加をお認めいただけるものと考えてよろしいでしょうか。 （該当箇所に対するアスベスト含有調査ならびにPCB含有調査までを設計・工事費として見込み、含有が発見された場合の処理費については追加工事費の対象と考えてよろしいでしょうか）	「事前調査」「工事着手後の現地確認」等において、当初想定していない整備内容が判明し、今後の施設運営に支障をきたすことが想定される場合は、「事業費の上限額」とは別に市が負担することについて協議を行うものです。
55	資料名：該当資料なし 該当頁：該当頁なし 内容：提案内容の精度を高めるため、現行の設備管理体制について確認させていただきますでしょうか。 現在、設備管理（空調・衛生・電気・ボイラー等）を専門に担当される社員様はいらっしゃらないと認識しておりますが、この理解で相違ございませんでしょうか。 また、設備管理業務につきましては、外部業者様へ委託されているのか、もしくはフロント業務等の他業務と兼務で対応されているのか、体制について差し支えない範囲でご教示いただけますと幸いです。	御指摘のとおり、設備管理の専門社員がいないため、外部委託を行っています。

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 質問及び回答一覧

※寄せられた質問は、趣旨を変えない範囲で、簡素化又は文言等の修正をしています。

番号	質問内容	回答
56	<p>資料名：資料 5「香南楽湯の収支状況（過去10年分）」</p> <p>該当頁：「維持管理費（燃料費等）」</p> <p>内容：</p> <p>維持管理費総額に対して、今回ご教示いただいた各項目を合算した金額との間に一定の差額が生じているように見受けられました。</p> <p>細かい金額の総和が差異の原因であるとは存じておりますが、差異の金額も小さくないことから、収支計画の精度を高めるため、可能な範囲で内訳の確認をさせていただきますと幸いです。</p> <ul style="list-style-type: none">・通信費・広告宣伝費・事務用品等・保険料・租税公課・支払手数料・産業廃棄物処理費・警備費・消防点検費・法定設備点検費（ボイラー、空調、給排水、受水槽 等） <p>香南楽湯におけるこれらの費用については、維持管理費（燃料費等）の中にどの程度計上されているのか、差し支えない範囲でご教示いただけますでしょうか。</p>	<p>御指摘の差額部分については、温浴施設商品仕入れ額、消費税、支払利息、減価償却費、雑費による差額が発生しているものと考えられます。</p> <p>また、通信費等の維持管理費については、別添 9 を御参照ください。</p>