

質問及び回答

令和8年10月21日公表

No	該当項目	頁	質 問	回 答
1	実施要領 5	5	土地価格の目安 土地売払価格について、現時点の概算総額、想定単価又は上限目安があればご提示ください。未設定の場合は、応募時の資金計画に用いる前提条件と価格見込みの提示時期をご教示ください。	土地売払価格は、用地取得費、造成工事費、事務費等の「造成原価」に基づき算出します。現時点での概算額は未定ですが、優先交渉権者決定後の詳細設計に基づき協議・提示します。
2	実施要領 5	5	価格算定と公共施設費 土地売払価格の算定方法と、算定要素例に挙げられた費用の具体的な算入・除外範囲をご教示ください。特に、売買対象外の歩道・公衆便所・駐車場、防災施設及び区域外インフラ（上下水道の本管）の整備費について、町の最終負担と売払価格への算入・按分方法を明らかにしてください。	公衆便所、駐車場、歩道、上下水道本管等の公共施設整備費は町が負担するため、土地売払価格には算入しません。売買対象面積にかかる造成費用等を按分して算出します。
3	実 施 要 領 4・5・14	4・5・11	造成費増減の負担 設計変更、数量差、物価変動又は地盤条件により造成費が増減する場合、売払価格への反映方法、町と事業者の負担区分及び事業者負担の上限ルールの有無をご教示ください。増額決定前に根拠を確認し、仕様見直し・再積算を協議する手続もご教示ください。	造成原価方式のため、設計変更や物価変動による増減は売払価格に反映されます。大幅な変更が生じる場合は、優先交渉権者と事前に仕様見直しや再積算の協議を行います。
4	実 施 要 領 9(2)セ・5	8・5	応募時積算の前提 応募時の造成事業費について、使用する積算基準の年度、単価の基準時点、調査未了部分の仮定・概算計上の可否及び必要な積算精度をご教示ください。また、提出額を審査・町予算・売払価格に用いる方法と、後日の実施設計額との差異の扱いをご教示ください。	積算基準については「令和8年度 国土交通省 土木工事標準積算基準」を、単価は令和8年8月単価を使用してください。調査未了部分は現況からの推計で構いません。応募時の額は審査の参考とし、最終的な価格は町が実施する実施設計及び完了後の精算額に基づきます。
5	実 施 要 領 2・5	2～3・5	面積確定と価格精算 公共施設用地を除く売買対象地、公共施設用地及び事業区域全体について、各概算面積・境界図と確定時期をご提示ください。開発・造成の許認可に用いる区域面積の算定範囲、売買面積増減時の価格調整方法及び測量・登記費用の負担区分もご教示ください。	令和11年2月頃の完了測量により確定します。区域面積の増減については、確定した単価に基づき清算します。境界確定および登記費用は町が負担します。
6	実 施 要 領 15・9(2)セ	11・8	保証金の算定基礎 預り保証金の算定基礎となる全体事業費について、土地代、町造成費、民間の建築・設備・外構費、開業費及び運転資金のうち対象となる費目をご教示ください。事業費計算書との関係、20%程度の率の決め方及び事業費変更時の再計算・追加納付の有無もご教示ください。	預り保証金の算定基礎となる全体事業費について、土地代、町造成費（測量設計費等含む）、補償費です。預り保証金は用地取得費用及び物件・立毛補償費の概算額に基づき設定しています。20%の率は契約履行確保のためです。事業内容による増減や再計算は原則行いません。
7	実 施 要 領 14・15	11	保証金の納付・充当 預り保証金の具体的な納付時期、分割払い・金融機関保証等の代替手段の可否及び保全方法をご教示ください。土地売買時は代金に充当するのか、一旦返還して代金を別途支払うのか、返還又は充当の条件・時期を含む資金決済の流れもご教示ください。	基本協定締結後、町が発行する納付書により一括納付いただきます。代替手段（銀行保証等）は認められません。当該保証金は、土地代金の一部に充当します。
8	実 施 要 領 5・14～16	5・11	価格合意不成立時 造成完了後に売払価格等の協議が合意に至らず売買契約が成立しない場合、優先交渉権及び基本協定の扱い、交渉終了の判断手続をご教示ください。また、保証金の全額返還・一部控除・不返還の条件と返還時期、違約金・損害賠償との関係を、事業者都合の辞退と区別してご教示ください。	合意に至らない場合、基本協定を解除することがあります。保証金については、町側の帰責事由（事業継続不能等）による場合は全額返還しますが、事業者都合の辞退の場合は、実費等を控除する場合があります。また、造成完了後、事業者都合により合意に至らない場合は違約金・損害賠償の対象となる場合があります。詳細は基本協定書に定めます。
9	実施要領 14	11	協定案・契約案 基本協定書案及び土地売買契約書案を応募前に提示いただくことは可能でしょうか。困難な場合は提示時期をご教示ください。基本協定、売買契約、代金支払、所有権移転及び引渡し of の予定時期・順序もご教示ください。	基本協定書案及び土地売買契約書案は優先交渉権者決定後に提示します。順序は、基本協定（R9.1）→詳細協議→土地売買契約（造成完了前）→代金支払・所有権移転（R11.3）を予定しています。
10	実 施 要 領 3(7)(13)・14	4・11	所有権制限・事業体制 所有権移転制限・買戻し特約の期間、発動条件、買戻し価格及び登記内容をご教示ください。融資の担保設定、テナントへの賃貸・転貸、運営委託、事業承継・組織再編の可否と承認条件もご教示ください。	買戻し特約（10年間）を設定予定です。融資のための担保設定は認めますが、第三者への譲渡・転売及び転貸は町の承諾を要します。事業継承・組織再編については別途協議を要します。運営委託やテナント賃貸は公募趣旨に沿う限り可能です。
11	実 施 要 領 2・14～17	3・11～12	遅延・中止時の取扱い 町造成又はインフラ整備の遅延、許認可不成立、災害、重大な地盤・引渡し条件の変更等が生じた場合の、工程延長、条件・費用の再協議及び解除の条件をご教示ください。原因・帰責区分に応じた保証金返還と、基本協定後の設計等に要した費用の精算ルールもご教示ください。	不可抗力等による遅延は工程変更の協議対象となります。町の事由により事業継続が困難な場合は、保証金を返還した上で協定を解除します。変更が発生した場合は随時協議します。個別の設計費等の補償は原則行いません。
12	実 施 要 領 2・4・15	2～4・11	用地取得・第三者権利 地番別の取得・境界確定状況、残る権利処理及び通行・農作業・排水等のため存続する第三者の権利をご提示ください。一部取得不能時の事業範囲変更と辞退・保証金返還の扱いもご教示ください。	対象用地は令和8年7月末までに全て取得し、境界確定済です。存続する第三者の権利（水利権・通行権等）については、造成設計において適切に処理・継承します。
13	実 施 要 領 2・7(3)・添付図面	2～3・6	測量・CAD・地盤資料 公式ページのCADデータ提供案内について、申請方法、提供形式、座標系・標高基準及び収録範囲をご教示ください。境界、道路・水路、既設埋設物が分かる資料と、地質調査・ボーリング・土質試験・地下水・湧水の既往資料をご提供ください。未調査事項と今後の調査・成果提供時期もご教示ください。	参加申込予定者にSFC形式の図面データを提供します。別紙申請書により申請をお願いします。ファイル形式を変更したい場合は別途ご相談ください。地質調査・ボーリング・土質試験・地下水・湧水の資料はありません。今後、ボーリング調査を実施する予定ですが、詳細な建築用地質調査等は事業者にて実施してください。

No	該当項目	頁	質 問	回 答
14	実 施 要 領 4・17	4・11～12	現地調査の条件 応募準備のため、専門業者による立入り、測量、写真撮影、交通 量調査、排水確認及び簡易地盤調査は可能でしょうか。	現地への立入り調査は可能です。事前の連絡をお願いします。
15	実 施 要 領 1・2・3(6)(11)・5	2～5	町と事業者の整備区分 造成、道路・歩道、公衆便所、駐車場、擁壁・法面、雨水排水及 び各インフラについて、調査、設計、許認可、施工、工事監理、 整備費及び所有を、町・事業者・各管理者別の区分表でご提示く ださい。町施工費を事業者が別途負担する部分は、売払価格への 算入分と区別してご提示ください。	【町】造成工事、公共施設（公衆便所・駐車場・歩道）、インフ ラ引込。 【事業者】商業施設建築、外構（自社敷地内）、各設備接続。 町施工費のうち、売買対象地の造成分を土地売払価格へ算入しま す。
16	実 施 要 領 3(6)(11)	4	公共施設の維持管理 売買対象外の歩道・公衆便所・駐車場について、供用後の管理主 体と、清掃、警備、光熱水費、保険、除雪、点検、修繕・更新の 費用負担をご教示ください。利用時間、料金、夜間閉鎖・災害時 利用の方針、事業者へ管理を委ねる場合の契約・対価もご教示く ださい。	整備後の公衆便所の清掃・保守等の維持管理は、池田町が行いま す。利用形態については今後検討いたします。
17	実 施 要 領 3(6)	4	公共施設の配置・規模 公衆便所・駐車場の中央付近という配置条件の判断基準と、同等 以上の安全性・回遊性・管理性を示した場合の配置調整の可否を ご教示ください。西側歩道の整備区間・要求水準及び公衆便所の 床面積・器具数等の要求水準、応募前協議の要否・方法もご教示 ください。	「中央付近」は目安です。安全性や回遊性において提案プランが 優れている場合は、町との協議により配置変更の検討が可能で す。歩道については小寺展望台からワイナリー北側までを予定し ています。公衆便所の規模については全体計画を勘案しご提案く ださい。応募前協議は可能です。希望される場合は別途ご連絡を お願いします。
18	実 施 要 領 3(6)(11)	4	駐車場台数・公共駐車場利用 駐車場30台程度の位置付け（最低台数又は目安）と、需要予測に 基づく増設の可否・用地及び費用の扱いをご教示ください。従業 員・荷捌き等を含める可否、商業施設の来客用・必要駐車場数へ の算入条件及び催事等への一時利用の可否・手続もご教示くださ い。	30台程度は「目安」です。事業者の需要予測に基づく増設は可能 ですが、増設分の用地費・整備費は協議となります。従業員の利 用及び荷捌き等の利用は不可ですが、催事等への一時利用につい ては町への利用申請で可能となります。
19	実 施 要 領 3(6)	4	大型バスの条件 大型バスの想定車種・同時利用台数、転回に加えて乗降・待機区 画を設ける必要の有無、対象地までの通行経路上の制約をご教示 ください。予約制、時間分離又は場外待機等を組み合わせた運用 提案の可否もご教示ください。	観光バス（12mクラス）の転回・乗降が安全に行えるスペースを 確保してください。運用面での提案（予約制等）も受け付けま す。同時利用台数については全体計画を勘案しご提案ください。 通行経路上の制約はありません。
20	実 施 要 領 2・3(6)・評 価基準表	3～4・ 評価表	道路接続・交通評価 接道の管理者・道路区域・改良予定及び車両出入口の位置・箇所 数・幅員・右左折・視距等の条件をご教示ください。道路管理 者・警察との協議済み事項、今後の協議主体と、応募時の交通調 査・影響評価の要否及び要求水準をご提示ください。	周辺町道との接続については、道路管理者等との事前協議が必要 です。車両出入り口の位置、箇所数、乗入幅等については建設課 都市計画係へ事前相談をお願いします。応募時に想定される交通 量と安全対策を提案に含めてください。
21	実 施 要 領 2・3(15)	3～4	防災・擁壁の設計条件 土砂災害警戒区域等の範囲・指定根拠資料と、造成地が土砂災害 特別警戒区域とならないことを確認する技術基準、協議先、確認 時期をご提示ください。擁壁・法面の設計前提、対策範囲と設 計・施工・費用・維持管理主体及び区域外の対策が必要な場合の 扱いもご教示ください。	指定状況は県のポータルを参照してください。造成地が特別警戒 区域とならないよう、県の基準・マニュアルを県砂防課に確認 し、計画をしてください。擁壁等構造については町が詳細設計・ 協議を行います。協議の結果、設計変更により施工費が変動する 可能性があります。売払地内の擁壁等は事業者管理とし、区域外 の対策は優先交渉権者決定後の協議事項とします。
22	実 施 要 領 2・3(15)・5	3～5	雨水・下流排水 雨水の放流先、許容放流量、既設排水施設の位置・能力、上流集 水区域、設計降雨及び貯留・調整施設の要否をご提示ください。 幹線・下流施設の増強や付替えが必要な場合の協議先、設計・施 工・費用・所有・維持管理区分をご教示ください。	造成計画において町が調整池等の必要な施設を整備します。雨水 の放流先は前面道路の側溝です。放流先の能力については、現状 の排水系統に基づき町が設計・施工を行います。
23	実 施 要 領 4・5・14	4～5・ 11	予見できない地中条件 切盛土、残土処分、購入土及び地盤改良の積算前提、土地利用履 歴、土壌汚染・埋設廃棄物・埋蔵文化財の既往情報をご提示くだ さい。応募時に把握できない条件で追加調査・工事が必要となる 場合の調査・施工主体、費用負担及び工程変更の手続をご教示く ださい。	積算前提については事業者が応募する土地利用形態に基づきま す。過去の土地利用履歴から汚染の可能性は低いと判断していま すが、万一発見された場合は協議とします。埋蔵文化財について は年度内にボーリング調査を行う予定です。建築基礎にかかる地 盤改良等は事業者の負担です。
24	実施要領 インフラ	2・3	上水道・別メーター 前面道路の給水本管の有無と、接続位置、管径、水圧、供給可能 量及び延伸・増強計画をご教示ください。商業施設と公衆便所そ れぞれへの引込みについて、施工・費用負担・整備時期と、別系 統・別メーターで契約・料金管理を分けることの可否をご教示く ださい。	前面道路に本管はありませんが、町が本管を延伸・整備予定で す。引込工事費や水道加入分担金は、土地売払価格に算入しま す。公衆便所と商業施設は別メーターとし、維持管理や料金区分 を明確にします。給水計画の詳細や具体的な条件は、別途水道課 との協議が必要となります。
25	実施要領 インフラ	2・3	農業集落排水・事業排水 農業集落排水の接続位置・管底高・受入可能量、ポンプ・増強の 要否及び接続費用をご教示ください。飲食・食品加工排水の受入 基準、前処理、排水量制限、加入負担金・使用料及び協議条件 と、接続できない場合に提案可能な代替処理方式をご教示くだ さい。	農業集落排水への接続は可能であり、町が造成地北東へ本管を延 伸します。取出工事費や受益者負担金は、土地売払価格に算入し ます。飲食排水は、グリストラップ等の前処理を適切に行うこと が条件となります。詳細な受入基準は別添資料をご確認の上、別 途水道課との協議となります。
26	実施要領 インフラ	2・3	電力・ガス・通信・消防水利 電力、プロパンガス、通信及び消防水利について、町が把握する 供給・接続条件、容量、増強の要否、協議先、標準工程及び概算 負担金をご提示ください。幹線、公共施設用地、売買対象地境界 までの引込、敷地内工事の施工・費用区分を区別してご教示くだ さい。	電力、ガス、通信等のインフラ整備にかかる費用（敷地外からの 引込を含む全て）は、事業者の負担となります。 消防水利（消火栓）の設置は町が行い、土地売買価格に算入しま す。

No	該当項目	頁	質 問	回 答
27	実 施 要 領 1・9(2)・14	2・7 ～ 8・ 11	造成設計への反映・変更 提案した土地利用・造成計画を町の基本・実施設計に反映する方法、事業者が仕様・数量を確認する時期、協議への参加方法及び最終決定権をご教示ください。 調査・許認可・コスト縮減等による配置、造成、建築又は事業費の変更について、許容範囲と承認手続もご教示ください。	優先交渉権者の提案に基づき町が造成設計を行います。詳細設計の過程で段階的に協議を行い、事業者の仕様を確認する場を設けます。
28	実 施 要 領 2・14	3・ 11	引渡し品質・責任 引渡し時の造成高、締固め・支持力、擁壁・法面、道路・雨水・インフラ接続に係る性能・検査基準をご教示ください。提供される竣工図・測量・試験・許認可資料、町施工部分の不具合に対する責任範囲・期間と、民間建築の基礎・地盤改良との責任境界もご教示ください。	岐阜県建設工事検査基準に基づき、町の竣工検査合格をもって引き渡します。造成地の瑕疵（担保責任）については、契約書に基づき一定期間町が負いますが、建築物の基礎設計は事業者責任で行ってください。
29	実 施 要 領 2・6・14	3・ 5・ 11	工程・引渡し前の準備 町の造成設計・発注・施工・検査・引渡しの予定工程及び各条件を確定する時期をご教示ください。引渡し前の建築設計、確認申請、融資手続、テナント調整と造成中の立入り・現地調査について、可能な範囲と条件をご教示ください。	造成工事の妨げにならない範囲で、引渡し前の現地調査や建築設計のための測量は承諾します。時期については都度協議となります。
30	実 施 要 領 2・3(5)・4	3～4	許認可と自然公園手続 自然公園に関する手続きを含め、本敷地に必要な主な許認可・届出、所管機関、申請主体及び完了すべき工程をご教示ください。 農地・森林・砂防・盛土等の土地利用規制の該当状況、町造成と民間建築の手続区分及び既往協議内容もご提示ください。	町が造成にかかる許認可（自然公園法等）を取得します。計画図面等の提供にご協力願います。事業者は自身の建築物にかかる確認申請等を行ってください。
31	実 施 要 領 2・3(5)・4	3～4	建築・景観・環境基準 本敷地に適用される建築物・工作物の高さ、面積、形態、外壁・屋根の色彩、緑化率、照明、屋外広告物及び伐採の基準・数値をご提示ください。騒音・臭気・営業時間・搬入等の地域固有の条件を含め、法令上の基準と町独自の要求を区別してご教示ください。	自然公園法の規制(33条)に基づき、色彩や環境省令で定める高さの制限があります。周辺の自然環境と調和するデザインを求めています。地域固有の条件はありませんが、地域住民の生活に悪影響のない範囲としてください。
32	実 施 要 領 3(6)・評価 基準表	4・ 評価 表	施設構成・付随用途 複数棟・複数階、テラス、屋根付き通路、仮設・可動店舗と、物販・飲食に付随する食品加工、共同厨房、体験、屋外飲食、催事・キッチンカー等を組み合わせる提案の可否をご教示ください。公募上の対象外用途や棟数・面積等の制限があればご提示ください。	物販・飲食を核としつつ、体験施設やキッチンカー等の多目的な利用提案は歓迎します。ただし、公序良俗に反する用途は除きます。
33	実 施 要 領 3(13)・評価 基準表	4・ 評価 表	開業・営業継続条件 着工・開業期限、全面供用開始の定義、段階開業・将来増設の可否と承認条件をご教示ください。最低営業継続期間、営業日数・営業時間の要求、改修・休業・テナント入替時の継続営業の判断基準もご教示ください。	土地引渡し後、速やかに着工し、1年以内の開業を目指してください。将来増設については今後、検討します。その他営業条件等については要件を求めません。
34	実 施 要 領 3(7)・9・17	4・7 ～ 9・ 12	参加・協力者・SPC 共同申請の構成員となるべき範囲と、設計・施工、運営、テナント、金融機関等を協力者として記載できる範囲をご教示ください。採択後の協力者・構成員の追加変更及びSPC等への事業主体変更の可否、審査・承認条件もご教示ください。	協力者の記載は可能です。決定後のSPC設立については、構成員の実質的な支配権や責任体制が維持される場合に限り認めます。
35	実 施 要 領 3(9)・13・ 評価基準表	4・ 11・ 評価 表	地域効果・町民ニーズ 税収、雇用及び交流人口の算定対象・期間・延べ実数の別等に共通基準があるか、ない場合は前提を明記した独自算定が可能かを ご教示ください。町民ニーズの根拠にアンケート、ヒアリング、地域事業者の意向書等を用いる可否と、町が提供可能なニーズ・来訪・交通の既存資料をご提示ください。	算出根拠（前提条件）を明記した上で、独自のシミュレーションを提示してください。町民ニーズの根拠のためアンケート等を行う場合は事前に町に相談してください。
36	実 施 要 領 3(8)(12)・ 評価基準表	4・ 評価 表	地域説明・運営上の要求 地域説明・意見調整・苦情対応に関する町と事業者の役割及び費用負担、既に把握されている地域要望をご教示ください。災害時協力、運営実績の報告、保険又は情報管理体制等について、公募上必須の追加要求があれば、実施時期と併せてご提示ください。	町と協力して地域住民への説明を行っていただきます。現時点での地域要望は把握しておりません。災害時協力については決定後の協議となりますが、公募上必須の追加要求はありません。