

No	種別	質問内容	回答
5	売上	直近5年分の月次損益計算書について、部門別（宿泊／レストラン／野外施設／体育館／物販等）の売上高・原価・人件費・委託費・販売手数料の内訳がわかる資料を提供いただけるか、ご教示ください。	月次毎の実績については、希望する事業者様へ個別に公開しますので、ご希望がございましたら、メールにてお問い合わせください。
6	売上	宿泊・レストラン・体育館・テニスコート・野外施設それぞれの直近3年の売上高および利用者単価の推移を提示いただけるか、ご教示ください。	月次毎の実績については、希望する事業者様へ個別に公開しますので、ご希望がございましたら、メールにてお問い合わせください。
7	運営	「大見いこいの広場」の名称について、譲渡後の使用義務の有無、ならびにリブランド（名称変更）の可否をご教示ください。	「大見いこいの広場」の名称継承に制限はありませんので、譲渡後に同名称を使用し続ける義務はなく、事業者においてリブランドや名称変更を検討いただくことは可能です。なお、提案内容の一部として名称の考え方をお示しいただければ幸いです。
8	運営	酒類や物販品などに関する仕入れ先や法定点検の委託事業者に関する情報があればご提供ください。	仕入れ先や法定点検の委託事業者は、個別に資料を提供しますので、メールにてお問い合わせください。
9	応募	現時点で説明会等にご参加された事業者数および公表可能な範囲での業態種別をご教示ください。	現地見学会にお越しいただいた事業者の情報は非公表とします。
10	応募	プレゼンテーションの形式について、紙資料・プロジェクター・動画使用の可否、時間配分の運用ルール（厳格か柔軟か）をご教示ください。	プレゼンテーションは、募集要項8(2)のとおり、説明20分以内、質疑応答10分程度を予定しています。パソコン、プロジェクター、スクリーン等は市で準備しますが、持ち込みも可能です。紙資料やプロジェクターへの投影、動画使用については可能です。ただし、事業者名やロゴマーク等、事業者が特定される情報は表示しないようお願いします。また、時間配分は募集要項記載の範囲内での実施を予定しています。
11	応募	本質問書提出後の追加質問の受付可否、ならびに質問および回答が他応募者にも共有される運用かをご教示ください。	質問は、受付期限内であれば追加で提出いただくことは可能です。回答は原則として市ホームページで公開しますが、内容に応じて個別に返信する場合があります。
12	応募	現地視察の追加機会（電気容量・配管・浄化槽・テニスコート等の確認）の調整可否をご教示ください。	現地視察の機会を追加することは可能です。
13	瑕疵	アスベスト含有可能性のある建材の有無について、現状で把握されている情報をご教示ください。また、改修工事に伴い発見・処理が必要となった場合の費用負担区分についてもご確認願います。	アスベスト調査は実施しておりません。また、発見・処理が必要となった場合は、事業者の負担となります。
14	瑕疵	土壌汚染調査・地盤調査・地下埋設物調査の実施有無をご教示ください。物件調査には貸付け後発見時の市の責任を負わない旨記載がありますが、応募前に専門家による共同調査を実施することは可能か、併せてご回答願います。	土壌汚染調査・地盤調査・地下埋設物調査の実施はしておりません。応募前に応募事業者様の負担による調査を実施することは可能です。
15	瑕疵	コテージ・ヴィラ各棟の屋根・外壁・基礎の劣化調査記録、耐震診断書の有無、ならびに直近5年の修繕履歴（棟別）を提供いただけるか、ご教示ください。	コテージ、土間式体育館、センターハウスは建築基準法第12条に基づく定期点検を実施しています。ヴィラの劣化調査及び耐震診断はございません。主な修繕履歴は、ホームページ掲載資料「施設概要」3に掲載しています。
16	貸付条件	土地貸付契約の中途解約条項についてご教示ください。事業者側からの解約事由・市側からの解約事由・違約金の有無・原状回復義務の範囲を含めてお示しください。	事業用定期借地権設定契約書案では事業者は原則として契約期間中に一方的な中途解約はできませんが、やむを得ない理由等事情の場合には、書面で6か月前までに申し入れることにより解約できることとしています（第19条）。 また、市は、賃料の3か月以上の滞納、無断での事業計画変更、無断転貸、使用開始義務違反、虚偽説明、倒産手続開始その他契約を継続しがたい違法・背信的行為がある場合には、契約を解除できるものとしています。この場合、市は、解除年度の1年分の賃料相当額を違約金として請求できることとしています（第17条）。 契約終了時には、原則として事業者の費用負担により、建物その他工作物を撤去し、譲与建物の解体を含めて土地を原状回復し、完全な更地として返還していただきます。ただし、市が原状回復不要と認めた場合は、建物を存置し、その所有権を無償で市又は市が指定する第三者へ移転する取扱いとしています（第22条）。
17	貸付条件	契約終了時（10年経過後または中途解約時）における原状回復義務の範囲、特に建物の解体撤去義務の有無をご教示ください。	事業用定期借地権設定契約書案及び市有財産譲与契約書案では、契約終了時に原則として事業者の費用負担により、建物、設備、地下埋設物等を撤去し、譲与建物の解体を含めて土地を原状回復し、完全な更地として返還していただくこととしています。ただし、市が原状回復不要と認めた場合は、建物を存置し、その所有権を無償で市又は市が指定する第三者へ移転する取扱いとしています（第22条、第11条）。
18	貸付条件	10年契約満了後の契約更新条件（更新料の有無・地代見直しルール・更新拒絶事由の限定等）についてご教示ください。	本件土地貸付契約は、10年間の事業用定期借地権設定契約のため契約更新ではなく、更新料や更新拒絶事由の定めは設けていません。契約期間満了までに双方が協議し合意のもと再契約をして、本施設が未永く有効活用されることが望ましいと考えます。 なお、契約期間中の賃料は、経済情勢の変化その他の理由により社会的実情に合わなくなった場合、協議のうえ改定できることとしています。
19	貸付条件	土地貸付料（最低544,000円/年）の改定ルール、改定頻度、改定幅の上限の有無をご教示ください。	現時点で改定ルール、頻度、上限を定めてはおりません。契約期間中の賃料は、経済情勢の変化その他の理由により社会的実情に合わなくなった場合、協議のうえ改定できることとしています。

No	種別	質問内容	回答
20	貸付条件	引渡し後のオープン時期は事業者裁量で柔軟に設定可能とのご説明でしたが、休業期間の最長許容範囲または条件の有無をご教示ください。	事業用定期借地権設定契約書案では引渡し後のオープン時期については、休業期間は原則引渡し日から1年以内に使用開始していただくとしています(第12条)。また、やむを得ない理由により事業計画等の変更が必要となる場合は、あらかじめ書面により申請いただき、市の承認を受けていただくこととなります(第10条)。なお、正当な手続なく使用開始期限を経過してもなお使用を開始しない場合は、契約解除事由に該当となる可能性があります(第17条)。
21	貸付条件	募集要項「6 譲渡等条件(1)②貸付料の改定」及び借地契約書(案)第6条第3項に関連して質問です。貸付料の改定は甲乙協議の上、合意を前提としているという理解で良いでしょうか。また、市としてどのような場合に貸付料の改定を発議することを想定されているかご教示ください。	貸付料の改定については、甲乙協議のうえ改定することができるものであり、協議を前提としています。市としては、現行の貸付料が社会的な実情に照らして不相当となった場合に、改定の要否を協議することを想定しています。
22	貸付条件	募集要項「6 譲渡等条件(1)③賃貸借期間」に関連して質問です。10年間の期間満了後も継続して貸付を希望する場合、市と協議の上で再契約を締結可能とのことですが、再契約の回数限度や通算の契約上限年数についてはどのように考えられているかご教示ください。	現段階において期間満了後の再契約の回数限度や通算の契約上限年数は定めていませんし、本施設が未永く有効活用されることが望ましいと考えます。
23	貸付条件	募集要項「6 譲渡等条件(1)④」に関連して質問です。敷地内にある民有地281㎡は市が引き続き借り受けるとありますが、当該民有地の日常的な維持管理(草刈り等)や管理責任についても引き続き市が担うという理解で良いでしょうか。	民有地を市が引き続き借り受けするのは、地権者との契約関係を市が継続する趣旨であり、日常的な維持管理を市が担うものではありません。当該土地を施設敷地の一部として利用する場合の草刈り、清掃その他の日常管理については、施設全体の管理運営の中で事業者に担っていただくことを想定しています。
24	貸付条件	募集要項「6 譲渡等条件(1)⑦市道」に関連して質問です。敷地内に敷設されている市道は、事業用定期借地契約の面積に含まれるのでしょうか。また、当該市道における維持管理(修繕・清掃・除雪等)の費用分担や、事故発生時の管理責任の所在についてご教示ください。	敷地内の市道は、事業用定期借地契約の対象面積には含まれていません。日常の維持管理(清掃・除雪)は施設管理として事業者の負担でお願いするものですが、修繕については市で対応します。事故発生時についても、道路管理瑕疵に起因するものは市が対応します。また、除雪車については、現指定管理者に貸し付けているホイールローダーを使用いただくことを検討しています。
25	貸付条件	募集要項「6 譲渡等条件(1)⑤土地の返還」及び借地契約書(案)第22条に関連して質問です。事業者が自己負担で更地にして返還する義務について、返還時の撤去対象として市が想定している「建物、設備、地下埋設物」の具体的な範囲をお示しくください。	返還時には、建物その他の工作物を撤去し、整地のうえ完全な更地として返還していただくことを想定しています。具体的には、建物、附属設備、外構・舗装等の工作物、基礎・杭・配管・浄化槽・埋設ケーブル等の地下埋設物が基本的な対象です。ただし、最終的な撤去範囲は、契約終了時の状況及び市が存置を認めるものの有無により個別に判断します。
26	貸付条件	敷地境界を示す地図を提供いただくことは可能か?	施設敷地に関する図面については、白地図などに参考資料としてお示しすることは可能です。当該敷地は、官民境界の確認を行ったものではないことご了承ください。
27	貸付条件	前例として、市は、昨年8月、保有する旧己高庵について土地、建物を無償で貸与されております。今回、有償の貸付とされた市の判断、基準についてお伺いします。	長浜市公共施設等総合管理計画において、己高庵は民間事業者への施設譲渡に向けて現指定管理者等と協議を進め、譲渡の条件が整わない場合は貸付等の手法を検討するとしており、貸付といたしました。また、同計画において、大見いこいの広場は施設の譲渡・民営化に向け検討するとしており、建物等は譲与、土地は市が保有しつづける方針とし貸付としました。
28	建築規制	建築基準法・消防法上の既存不適格事項の有無をご教示ください。あわせて、改修工事に伴い現行法適合が求められる箇所があれば、その特定をお願いします。	建築基準法第12条に基づく点検をセンターハウス、コテージ、土間式体育館において実施していますが、既存不適格はございません。
29	建築規制	敷地内の保安林(登記地目に記載あり)に関する森林法上の制限内容と、開発行為に必要な許可手続きをご教示ください。	物件調書に記載の保安林は誤りで、敷地内に保安林はございません。物件調書を差し替えます。
30	交付金	最大7,500万円の交付金について、支給時期(着手前払または工事完了後償還)、支給条件、申請手続きの詳細をご教示ください。	交付金は、交付金申請書・請求書を提出いただきましてから交付する予定で着工前であっても可能です。ただし、交付金の交付を受けた年度の終了後1箇月以内に、実績報告を市に提出いただくこととします。
31	交付金	交付金は施設改修以外の用途(運転資金・予約システム導入・人材教育・WEB制作等)にも充当可能か、充当可能経費の範囲をご教示ください。	交付金は、プロポーザルにおいて提示した企画提案書及び資金計画に基づき交付します。使用用途についての制限はございません。
32	交付金	事業中止・撤退・期限内未達成等の場合における交付金返還条件と返還額の算出方法をご教示ください。	現時点で交付金返還の定めはございませんが、交付要綱を定める予定であり事業提案に反した使途の場合は返還いただくことが想定されます。
33	交付金	国・滋賀県・他の地方公共団体が提供する補助金(観光振興・施設改修・省エネ設備導入・地方創生関連等)との併用可否をご教示ください。	他の補助金の併用は可能です。
34	交付金	募集要項「6 譲渡等条件(3)市の支援制度」に関連して質問です。投資計画額に応じて最長3年間で最大7,500万円支給される予定の交付金について、対象となる経費の使用用途の考え方(例:建物の改修費のみか、備品購入やインフラ設備の修繕費にも充当可能か等)をご教示ください。また、登録免許税や不動産取得税への充当は可能かご教示ください。	交付金については、現時点で使途を特定の経費に限定する予定はありません。投資計画についてはプロポーザルにおいてお示しください。また、登録免許税や不動産取得税についても、現時点で一律に対象外とする考えはありません。
35	雇用	現従業員(常勤4名・パート16名)の継続雇用は「望ましい」とのご説明でしたが、必須条件か、提案事項として柔軟に判断可能かをご教示ください。	現従業員の継続雇用は必須ではございませんが、できる限り継続雇用に努めていただくよう配慮ください。そのため、継続雇用の考え方について、企画提案の中でお示しください。
36	地元連携	炭焼き小屋(特産品加工倉庫)の運営主体、譲渡後の連携義務の範囲および費用負担についてご教示ください。	炭焼きは大見自治会の方で構成される大見特産振興会が実施され、製作される炭は大見いこいの広場に供給されています。施設運営者が変わっても事業者が求められる限りは振興会も継続される意向です。
37	地元連携	自治会・地元団体との既存の協定書、年間行事への協力義務、寄付や負担金等の実態についてご教示ください。	自治会から事業者へ求められる協定書、行事の協力義務などは決まっておられませんが、協議費についてご負担いただくことは検討されています。

No	種別	質問内容	回答
38	譲渡条件	募集要項「6 譲渡等条件(1)⑧埋設物等及び占用料」に関連して質問です。事業者が占用申請を行い占用料を負担することとなる埋設物等（水道管、下水道管、電線設備）について、想定される数量（延長距離等）と、占用料算定の目安となる金額（単価・年額等）をご教示ください。	埋設物等について、申し訳ございませんが現時点で総延長等の数量を把握しておらずお示しすることはできません。また、占用料も同様です。譲渡までに占用物件の整理を行い、対象範囲や占用料に関する考え方をお示しする予定です。
39	譲渡条件	敷地全体の給水配管や電気設備、その他設備に関する図面や資料・更新記録、建築物の診断を行った資料などがあればご提供ください。	建物などの関連する図面については、原本があり閲覧は可能です。また、法定点検を行っている建物については、個別に資料を提供しますので、メールにてお問い合わせください。
40	譲渡条件	事業者が不要と判断した備品等について撤去方法や費用負担についてご教示ください。	譲渡物件については、現状有姿でお渡ししますので、譲渡を受け不要と判断した備品の撤去は事業者の負担をお願いします。撤去に当たっては、市が示す分別方法等に従って対応してください。
41	譲渡条件	市は、令和5年に公共施設の譲渡にあたり、専門家による経営診断をきめ細かにされておりますが、公共の建物としての診断（耐震等を含め安全性、建物の耐久性など）についても専門家による検討、診断を実施され、今回の提示とされたのでしょうか。市は、譲渡後、契約不適合責任を一切負わないとされておりますが、現段階において、現建築物は瑕疵がないと判断されていると理解していいのでしょうか。	令和5年の経営診断では、専門家による診断を実施しており、修繕が必要な箇所及びその概算経費についても整理し、修繕を実施することを前提に施設運営の継続可能性等を検討したものです。今回の譲渡は、市が修繕を行わず、現状有姿で無償譲渡するものであり、市は契約不適合責任を負いません。従いまして、市が現建築物に瑕疵がないと判断しているものではありません。
42	譲渡条件	大見いこいの広場は、地震、大雨時における避難場所として指定されていますが、中心となるセンターハウスは、築43年となりアスベストの使用の有無はどうなっておりますか	アスベスト調査は実施しておりません。また、発見・処理が必要となった場合は、事業者の負担となります。
43	その他	市から第三セクターへの指定管理料（年約400万円）の使途内訳をご教示ください。譲渡後はこの指定管理料がなくなる前提と認識していますが、相違ないかご確認願います。	指定管理料は、施設運営に必要な経費と利用者収入を比して不足する分を補てんする形で積算しています。従って、使途は全体経費の一部となります。施設譲渡後は指定管理料はなくなります。
44	その他	近隣の類似施設（キャンプ場・宿泊施設・BBQ施設等）について、長浜市が把握されている範囲で、運営状況および市との連携状況をご教示ください。	長浜市の野外活動施設及び宿泊施設は、以下の通りです。民間事業者との連携は特にございません。 ○キャンプ施設 ・ウッディバル余呉 指定管理者 株式会社ロハス長浜 ・妙理の里 指定管理 株式会社ロハス長浜 ・高山キャンプ場 指定管理者 株式会社ロハス長浜 ○宿泊施設 ・三献の宿（旧己高庵） 貸付先 株式会社ふるさと夢公社きのもと
45	その他	登記地目に田・畑が含まれるが 事業用定期借地契約を締結するまでに 地主様側で地目を変更されるという理解で問題ないか？	登記地目の変更の予定はございません。
46	備品	現状有姿で譲渡される備品（キッチン機器・布団・遊具・什器等）の詳細リストおよび直近の更新時期をご教示ください。	備品リストにつきましては、希望する事業者様へ個別に公開しますので、ご希望がございましたら、メールにてお問い合わせください。