

質問回答書

業務名：たつの市国民宿舎赤とんぼ荘利活用事業公募型プロポーザル

令和3年8月27日

番号	項目	質問事項	回答
1	修繕経費負担について	<p>現状、赤とんぼ荘に関しまして修繕箇所が多々見られますが、この度の契約に関しまして修繕は契約者が行うのですか。</p> <p>基本的には賃貸契約になる為、修繕は賃貸側に義務があると民法第 606 条で定められていますがその点はどうお考えでしょうか。</p>	<p>実施要領の「1 目的」に定めるとおり「施設を自ら整備し運営できる事業者」を募集するものです。</p> <p>本件は、民法第 593 条に定める使用貸借により無償による貸借の上実施するものであり、その点を御理解の上、運営に係る修繕は利活用事業者により実施願います。</p>
		<p>先般の新聞報道等で解体費用 2 億円は必要との記載がされておりましたが、その費用を修繕、改善費用に活用する事は可能でしょうか。</p> <p>また弊社ではその費用以下での修繕をして頂けるのであれば十分に利活用を行い施設改善が可能であると考えています。</p> <p>館内での不足している、また使用不可での取り替え必要な設備や備品に関しましては契約者の全額負担で行わないと駄目でしょうか。</p>	<p>現在、本施設を解体する予定はなく、解体する場合における経費として概算での費用を積算したものです。</p> <p>修繕費を含め環境整備は利活用事業者が行うこととしますが、要望事項があれば、「たつの市への要望書」(様式第 9 号)に記載してください。なお、経費が伴う要望については、修繕、改修の予定箇所、金額等の積算根拠を記載してください。経費負担に係る協議の参考とします。</p> <p>ただし、要望書に記載された内容の実施を本市が確約するものではありません。</p>

番号	項目	質問事項	回答
2	ボイラーについて	<p>ボイラーが古く使用できるか分からないとの事でしたが修繕を行う場合、費用はどのくらい必要でしょうか</p> <p>ボイラーを再稼働するにあたり必要な作業とその費用を概算で教えてください。</p>	<p>再稼働にあたっては、修繕又は更新工事が必要になるかもしれません。</p> <p>前管理者による更新工事の見積徴取では約 1500 万円です。(概算参考としてください。)</p> <p>また、ボイラーの燃料である重油貯蔵タンクは、消防署に屋内タンク貯蔵所に係る「製造所等休止届」を提出しています。関係官庁への届出が必要となります。</p>
3	電源工事について	<p>現状、低圧電源ですが高圧電源に切り替える際、費用はかかるのか。</p> <p>また切り替え費用が必要な場合、どちらが費用を負担するのでしょうか。</p>	<p>電源を切り替えるには電気工事、電力会社への申請に費用が発生します。切り替えが必要か否かの判断をした上で、必要であれば利活用事業者において費用負担をお願いします。</p>
4	送迎バスについて	<p>送迎バスは現状あるのでしょうか、また無い場合は契約者で用意しないと駄目でしょうか</p>	<p>送迎バスはございません。必要な場合は利活用事業者において準備願います。</p>
5	雨漏りについて	<p>雨漏り箇所は存在しますか。存在するのであれば、その場所と状況を教えてください。</p>	<p>把握している箇所は、8階階段の踊り場東面、8階レストラン及び801号室の北面です。</p> <p>いずれもサッシ廻りからの浸水と思われ、風向きによって雨漏りが生じるようです。</p>
6	エアコンについて	<p>館内に設置しているエアコンは正常に稼働しますか。</p>	<p>新館の全館空調については7階客室を除き、令和3年3月末においては通常どおり作動していました。(7階客室はルームエアコン設置により対応していましたが、既に撤去しています。)</p> <p>なお、施設見学会で説明したとおり、現在5階ロビー、喫茶に据え置いている空調機3台は撤去を予定しています。</p>

番号	項目	質問事項	回答
7	消防設備について	消防設備は正常に稼働しますか。 消防から改善の指摘をされている事案はないですか。	<p>消防設備については、定期点検を実施のうえ稼働しています。令和3年5月に実施した点検結果による不良箇所は次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①誘導灯及び誘導標識のバッテリー2ヶ所不良 ②消火器取替1本、スタンド取替4基 ③自動火災報知設備感知器2ヶ所不良 ④配管耐圧試験 ⑤非常用電源蓄電池取替 ⑥消火水槽ボールタップ不良 ⑦避難器具（緩降機）取替 ⑧連結送水管補給水槽保持器カバー取替 ⑨屋内消火栓設備消火水槽ボールタップ取替、補給水槽逆止弁不良 <p>なお、見積りを徴取している①～④の修繕等費用は約24万円です。</p>
8	安全面について	通常の運営をするにあたり、建物の強度・手摺や窓枠の強度の安全性は確保されていますか。	休憩・宿泊施設として使用していた令和2年度まで、特殊建築物による定期検査報告を行っていません。経年劣化により安全性を確保することはできません。
9	衛生面について	衛生面での問題は生じていませんか。	<p>6階、7階及び8階パントリーの排水管グリストラップの機能が劣化しています。</p> <p>1階、2階の給水において赤錆が見られます。</p>

番号	項目	質問事項	回答
1 0	厨房機器について	厨房機器は正常に稼働しますか。 冷蔵・冷凍機器の環境基準はクリアしていますか。	令和3年3月末まで食事提供を行っており、その時点において稼働していたものと判断します。ただし、「前指定管理者撤去物一覧」に示された備品については、補充が必要なものが生じると考えます。 冷蔵・冷凍機器の環境基準適否については不明です。
1 1	客室について	宿泊施設として活用する場合、何人分の宿泊に必要な備品類が備わっていますか。	宿泊定員は183名ですが、経年劣化による損耗を含め、寝具・浴衣・食器等に余剰がある訳ではありません。不足分については利活用事業者において準備願います。
1 2	客室について	客室のテレビ・冷蔵庫・エアコンは備わっていますか。	現地見学会及び管理備品一覧に示しているとおり、全ての客室にテレビ、冷蔵庫、エアコンが備わっているものではありません。
1 3	建物の耐震について	1階・2階部分が耐震診断されていないため、使用に制限があるとのことですが、具体的にどのような使用に制限があるのでしょうか。2013年・2014年・2019年に2階の客室に宿泊実績がありますが、宿泊部屋としての利用は可能という認識で間違いはないですか。	1階・2階及び3階の一部は新耐震基準以前の建築であり、安全に使用できる確約を行うことはできません。用途に制限はありませんが、利活用事業者において安全性確保の措置、判断を行った上で、使用していただくものと考えます。

番号	項目	質問事項	回答
1 4	契約期間の見直し修繕費の負担について	<p>現地説明会の結果、利活用するには相当額（1億円以上）の修繕が必要と判断しましたが、赤とんぼ荘の過去の運営実績や現在の社会情勢を鑑みても契約期間の5年間では、修繕費や設備投資分を回収するのは非常に困難と考えます。</p> <p>契約期間の見直しと修繕費の一部をたつの市に負担していただくことは不可能ですか。</p> <p>※弊社では契約期間を10年に変更していただき、修繕費を1億円～1.8億円負担していただければ、宿泊施設として利活用可能と考えます。</p>	<p>実施要領に記載しているとおり契約期間は5年とし、本市との協議により貸付期間を最長5年間延長することができます。</p> <p>修繕費を含め環境整備は利活用事業者が行うこととしますが、要望事項があれば、「たつの市への要望書」（様式第9号）に記載してください。なお、経費が伴う要望については、修繕、改修の予定箇所、金額等の積算根拠を記載してください。経費負担に係る協議の参考とします。</p> <p>ただし、要望書に記載された内容の実施を本市が確約するものではありません。</p>
1 5	屋号と条例について	<p>宿泊施設として活用する場合、「赤とんぼ荘」もしくは「国民宿舎赤とんぼ荘」という屋号は使用できますか。</p> <p>宿泊料金等の使用料条例は適合となりますか。</p>	<p>「赤とんぼ荘」の名称を利用することは協議のうえ、使用内容に支障がないと市が判断した場合は差し支えありません。</p> <p>ただし、たつの市国民宿舎としての運営を委託する訳ではありませんので、「たつの市国民宿舎」の名称は適用できません。宿泊料金等の使用料については、市が関与するものではありません。</p>
1 6	赤とんぼ荘利用事業業務仕様書について	<p>「改築後の建物・設備に係る所有権は市に帰属する」とありますが、移設もしくは持ち運び可能な備品も対象でしょうか。</p>	<p>本市が費用負担したのものについては、所有権は本市に帰属するものとします。</p> <p>利活用者が自ら新た購入したもので、持ち運びが可能な備品については、本市との協議により帰属対象外として差し支えありません。</p>

番号	項目	質問事項	回答
17	追加資料の提供について	<p>現地説明会及びホームページにて閲覧できる備品台帳等の資料では、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業企画書の作成 ・事業計画書の作成 ・必要な運転資金等の算出 ・修繕費や備品購入費の算出 <p>が非常に困難です。もう少し詳細な説明及び資料の開示は可能ですか。</p>	<p>商工振興課備え付け図書において、企画提案に必要かつ他者に不利益を与えるものではないと認められるものについては、閲覧可能とします。</p> <p>※閲覧来庁時には必ず事前連絡をお願いします。</p>
18	修繕箇所について	<p>昨年度までの運営中に応じた問題点や修繕が必要にも関わらず未着手な事案があれば、参考にしたいので教えてください。</p>	<p>施設・設備の問題点で把握している箇所は、現地見学会で報告したとおりです。現地見学会で確認された状況により判断ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フロント天井部分配管水漏れ ・1階男子トイレ天井剥落 ・1階洗面所天井剥落 ・3階機械室内貯湯槽水漏れ及び給水管水漏れ ・6階給水管水漏れ ・館内全体の給水管、配水管の劣化 ・屋上防水シートの劣化 ・建物、機械設備等全体的に劣化
19	備品について	<p>前管理者が撤収した備品があるのであれば、その一覧を開示願います。</p>	<p>前指定管理者が導入した等により撤収したと報告を受けているものは、別紙「前指定管理者撤去物一覧」のとおりです。</p>

番号	項目	質問事項	回答
20	再稼働時の費用について	再稼働するのに必要な概算費用（水道・電気・ガス・エレベーター・ボイラー・エアコン等）を教えてください。	再稼働に要する経費は利用形態により異なるため、提案者により積算してください。 なお、再稼働を行うにあたっては、修繕に要する費用以外にも「たつの市国民宿舎赤とんぼ荘利活用事業業務仕様書」8頁の（3）①「許認可等」に記載しているとおり、関係法令の遵守、必要な関係官庁への届出等を利活用事業者の責任において行っていただく必要があります。