

阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舎事業 公募要領

第1章 総則

1 阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舎事業の趣旨

環境省では、政府が2016（平成28）年3月30日にとりまとめた「明日の日本を支える観光ビジョン」に基づき、日本の国立公園を世界水準の「ナショナルパーク」としてのブランド化を図る「国立公園満喫プロジェクト」を開始しました。同プロジェクトでは、2020（令和2）年を当面の目標年と定め、先行的・集中的に取組を進める8ヶ所の国立公園（以下「先行8公園」といいます。）を中心に訪日外国人の誘客に向けた様々な取組を進めてきました。

新型コロナウイルスの感染拡大による影響に伴い、訪日外国人増加の目標達成は実現できませんでしたが、コロナ終息後の社会を見据えて引き続き国立公園における訪日外国人誘客をはじめとする観光活性化の施策を継続していく方針となっています。

阿寒摩周国立公園においては、2020（令和2）年までの集中的な取組を進めるとともに、2021（令和3）年2月には「阿寒摩周国立公園満喫プロジェクトステップアッププログラム2025（以下「ステップアッププログラム2025」といいます。）」を策定し、引き続き取組を進めているところです。

ステップアッププログラム2025では、重点的な取組として「官民連携による利用拠点の再生」を掲げており、廃屋撤去等によるまちなみ景観の改善を通じて、新たな民間投資を呼び込むこととしています。

本件は、阿寒摩周国立公園内の川湯温泉において、環境省及び弟子屈町において廃屋を撤去した跡地について、川湯温泉の再生による地域の活性化及び国立公園における上質なサービスの提供を目的として、宿泊施設を整備・運営する民間事業者を募集し、入札に併せて提案書を受け付け、価格（「貸付料額（貸付料の年額×50年分）」）と技術等の総合評価によって落札者を決定する総合評価落札方式（以下「本方式」といいます。）による入札を行うものです。

2 本書の位置付けについて

阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舎事業公募要領（以下「本公募要領」といいます。）は、阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舎事業（以下「本事業」といいます。）を実施するにあたり、国有財産有償貸付を受ける事業者の募集手続等を示したものです。

募集に参加しようとする事業者は、本公募要領に規定する提示条件等に従い、応募手続等を行うものとします。

なお、本公募要領と本公募要領公表前に公表された本事業に係る資料等と相違がある場合は、本公募要領の規定を優先します。

3 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施にあたり、事業内容に応じて自然公園法をはじめとする関連する

関係法令及びその関連施行令、施行細則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても従うものとします。

第2章 事業の概要

1 事業名称

阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舎事業

2 地区の概要

図表1 地区の概要

地区名	阿寒摩周国立公園 川湯温泉地区
所在地	北海道川上群弟子屈町川湯温泉2丁目
事業用地	15,839.17 m ² うち、環境省所管地 9,582.67 m ² (取得見込みを含む)、弟子屈町有地 6,256.50 m ² (取得見込みを含む)
事業規模	客室数：30－60室程度、延べ床面積：5,000－6,000 m ² 程度
用途地域等	国立公園（第2種特別地域／川湯集団施設地区） 一部、建築基準法第6条1項4号区域（確認申請が必要な区域） ※別添（図面1）の赤区域 法に定める要件を満たす特殊建築物に関しては区域に関わらず確認申請が必要になります。 建ぺい率、容積率等に関する制限 （阿寒摩周国立公園川湯地域管理計画書） 最高高さ本屋20メートル以下、塔屋を含め25メートル以下であること。 ※その他、デザイン、色彩等の制限についてはホームページで閲覧可能です。 「阿寒摩周国立公園川湯地域管理計画書」（P. 17～19の「全域」及び「川湯集団施設地区」を参照して下さい） (https://www.env.go.jp/park/akan/intro/files/plan_kawayu.pdf) 河川保全区域
近接道路	道道52号線（標準幅員約6.0m） 町道川湯朝霧橋線（No.701） （標準幅員約11m5.5（8.5m）+歩道1.5m） 町道川湯華の湯線（No.702）（標準幅員約6.5m）
温泉	泉質：酸性硫化水素泉及び酸性硫黄泉 温度：35～65.5℃ 使用可能湯量：5000以上／分 泉源は弟子屈町管理
現状土地利用	国（環境省）管理地、弟子屈町管理地
その他	事業用地内の建築物については、環境省及び弟子屈町により令和5年度中を目処に撤去予定。隣接地の廃屋については、環境省及び弟子屈町による撤去及び跡地の再開発事業を検討中。

図表2 対象地



3 事業内容

事業者は、事業用地において宿泊施設の整備・運営を行います。本事業の実施にあたり、環境省は国有財産法、その他の関係法令等、「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について（昭和33年1月7日蔵管第1号）」及び「国立公園集団施設地区等土地利用に関する取扱要領（平成6年11月7日環自国第597-1号）」に基づき事業者に対し土地を貸付けします。事業開始までに、上記の通知等が改正された場合は、事業者と協議の上、新たな通知等に基づき適切な方法を選択することとします。

弟子屈町は、環境省の貸付け条件に準ずる方法で弟子屈町財務会計規則及び弟子屈町行政財産使用料条例に基づき事業者に対して使用許可します。

4 環境省及び弟子屈町と事業者の契約

本公募要領に基づき選定される国有財産有償貸付を受ける落札者（以下「落札者」といいます。）の決定後、落札者は環境省及び弟子屈町と、速やかに事業実施に係る協議を行い、協議成立後に事業実施協定を締結します。また、後述の「第3章 事業用地に関する事項、2 事業用地の貸付条件」に記載する賃借料決定後速やかに土地の貸付けに関する契約（以下「借地契約」といいます。）等を締結するものとします。

なお、環境省及び弟子屈町と事業実施協定及び借地契約を締結する者又は土地使用許可を受ける者は、提案施設を所有する者とします。

提案施設のうち入居するテナントについては、事業実施協定に基づく事業計画書により環境省及び弟子屈町に報告を行うものとします。

本公募要領の公表に合わせて、事業実施協定書（案）及び借地契約書（案）を公表します。借地期間は、50年とし、施設の除去期間を含みます。

5 基本方針

阿寒摩周国立公園満喫プロジェクトステップアッププログラム 2025 では、阿寒摩周国立公園のコンセプトやプロジェクト推進の基本的な考え方を以下のとおり設定しており、本事業においてもこれらを基本とします。

■阿寒摩周国立公園のコンセプト

「3つのカルデラと湖、そして原生自然から感じ取るカムイの存在」

■基本的な考え方

- ・国立公園満喫プロジェクトの推進により、阿寒摩周国立公園を世界水準のdestinationとしてブランド化していくことで、国立公園及び周辺地域における観光及びそれに関連する産業を活性化させ、地域住民が自分たちの地域に誇りを持ち、そこに住み続けたいと思うような豊かな暮らしができる持続可能な地域づくりを進める。
- ・国立公園の自然を将来にわたって保護し続けることを前提に、持続可能かつ国立公園の自然の付加価値を高める上質な方法で積極的に活用していくことで、地域住民がこれまで以上に自然を守ることの重要性を認識するような、保護と利用の好循環の仕組

みづくりを進める。

- ・海外から多くの旅行者が訪れることで、この地域に根ざすアイヌ文化をはじめとする自然との共生の文化を世界に発信し、国立公園への観光を通じて持続可能な社会のあり方を示していく。

6 事業の提案にあたって求める事項

(1) 提案にあたっての基本的な事項

本事業では、阿寒摩周国立公園に国内外から上質な自然体験を求める旅行者が訪れるエリアとしてブランド化するとともに、川湯温泉街の再生及び活性化に資する宿泊施設の整備・運営を目指し、以下の点を踏まえて事業の提案をしてください。

(ア) 国立公園に相応しい上質な自然体験の提供

日本を代表する優れた自然の風景地を有する国立公園における事業であることを踏まえ、施設の整備にあたっては周辺景観と調和したデザイン及び質が高く居心地のよい空間とするとともに、本国立公園の特徴を活かしてこの場所でしかできない上質な自然体験を提供する。

(イ) 自然と共生する文化の発信

日本の国立公園の特徴である「人の暮らしと自然が共生する国立公園」のあり方や、地域で培われてきた自然と共に暮らす文化を発信する。

(ウ) 世界水準の「ナショナルパーク」としてのブランド化

国内外から上質な自然体験を求める旅行者が訪れる国際的な「ナショナルパーク」としてのブランド化に寄与する。

(エ) 持続可能な地域・社会づくりへの貢献

再生可能エネルギーの活用、省エネルギーの推進等の脱炭素化の推進、プラスチックゴミの削減、分散型社会など持続可能な社会づくりのモデルとなるとともに、地産地消や地域人材の雇用等により地域経済の活性化に貢献する。また、隣接地の再開発事業等と連携し、川湯温泉全体の再生につながる事業とする。

(2) 事業実施にあたっての配慮事項

ア 「阿寒摩周国立公園ステップアッププログラム 2025」の内容を踏まえた計画とすること

イ 来訪者へのホスピタリティに配慮すること

ウ 事業用地内外の円滑な交通処理に配慮すること

エ 地元事業者の活用など地域経済に貢献すること

オ 施設周辺における清掃活動など地域の奉仕活動に協力すること

カ まちづくり活動を行っている地域住民や関係団体に対して協働・協力・支援を行うこと

キ 災害時の帰宅困難者の支援等に協力すること

ク 自然環境の保全など、環境省、道、町などが実施する国立公園管理事業等に協力すること

- ケ 日影、光害、電波障害、景観等、周辺環境に与える影響に十分配慮すること
- コ 新型コロナウイルス等の感染症防止対策を徹底するなど、利用者の安全・安心に配慮すること

(3) 禁止する事項

事業者は、以下の営業業種又は用途による事業は行わないものとします。

- ア 政治的又は宗教的用途
- イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途
- ウ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- オ 公序良俗に反する用途
- カ 居住の用に供する用途
- キ 特定の者が優先的に使用する用途（分譲型ホテル等）
- ク 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業

7 事業者の業務範囲

(1) 阿寒摩周国立公園川湯温泉地区の賃借

事業者は、阿寒摩周国立公園川湯温泉地区の事業用地について、環境省及び弟子屈町から一括して借地契約を締結又は使用許可を受けるものとします。なお、温泉の使用については、本公募とは別に弟子屈町から使用許可を受けることを想定しています。

(2) 施設の整備及び維持管理運営

事業者は、施設整備及び維持管理運営業務を行うものとします。また、本事業における建物等の全ての施設を所有するものとします。

なお、環境省及び弟子屈町は、事業者との事業実施協定書、借地契約の締結等に係る協議の中で、事業者に対し、提案内容の修正について協議を求めることがあります。

また、事業者は、施設整備及び維持管理運営業務の実施にあたり、適宜、環境省及び弟子屈町との協議を行いながら進めるものとします。

(3) 事業期間終了時の施設の除去

事業者は、借地契約等の終了時まで本事業において整備した施設を除去し、更地にした上で環境省に返還する義務を負うものとします（更地とは、本事業に係る建物及び付属させた一切の地中構造物を除去し、良質な土砂で平らに均し、土砂の流出や飛散が起こらないようにした状態をいいます。）。ただし、事業者より申出があり、環境省が認めた場合にあつてはこの限りではありません。

8 事業者の費用負担

本事業の実施にあたり、事業者は以下の費用を負担するものとします。

- (1) 事業者は、締結した借地契約又は使用許可に従い、事業に係る貸付又は使用許可期間中の土地の貸付料又は使用料
- (2) 事業者は、提案された宿泊施設等の整備（設計、建築、外構工事等）を行い、これに要する費用
- (3) 事業者は、提案された宿泊施設等の企画・運営、維持管理等を行い、これに要する費用
- (4) 事業者は事業運営終了後、土地を更地にする費用（更地にされない場合は、借地契約等に基づき対応すること）
- (5) 事業者は、借地契約を公正証書として作成する費用及び本事業に関する登記に必要な費用
- (6) その他、事業の提案及び実施に係る一切の費用

9 事業者への支援

本事業は、事業の内容に応じて、以下の補助金等の支援対象となり得ます。

なお、以下の補助金等は令和4年度に予算措置されたものを記載しており、支援を約束するものではありません。また、令和5年度以降において支援対象となり得る補助金等については事業者において確認を行うものとします。

- (1) 企業振興促進条例（弟子屈町）
 - ・町内への宿泊施設新設に対し投資額が1億円を超える場合は、投資額の1/10（限度額1億円）、投資額が1億円未満の場合は、投資額の1/2（限度額1,000万円）を支援
 - ・町民（雇用により町民となる者を含む。）の新規雇用に対し、月額賃金の3/10（限度額3万円）を、2名まで一年間支援
- (2) 国立公園利用拠点滞在環境等上質化事業（環境省）
 - ・国立公園利用拠点における利用者向けサービスを行う施設の外構及び建築外観修景にかかる費用の1/2を支援
- (3) 建築物等の脱炭素化・レジリエンス強化促進事業（環境省）
 - ・ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を目指す先進的な業務用施設等のうち延べ面積10,000㎡未満の新築民間建築物への設備導入に対する支援
 - ・実現可能なZEBのレベルに応じて、補助率3/5、1/2、1/3を支援
- (4) グリーンリカバリーの実現に向けた中小企業等のCO2削減比例型設備導入支援事業

(環境省)

- ・脱炭素化に取り組む中小企業等に対し、CO₂削減量に応じた省CO₂型設備等の導入に対する支援
- ・①年間CO₂削減量×法定耐用年数×5,000円/tCO₂* (円)、②総事業費の1/2 (円)のうち、最も少ない額を支援

*高機能換気導入は7,700円/tCO₂

なお、国からの補助金を受ける場合は、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和30年法律第179号)第22条「財産の処分の制限」に該当することになりますのでご留意ください。

10 各種の申請・手続等

(1) 事業者は、本事業の実施にあたり、自己の責任において、必要な各種協議、許認可、届出、説明会開催等の諸手続一切を行うものとします。

(2) 事業者は、資料の作成、申請手続等は遅滞なく行い、それぞれの許認可を取得するものとします。

(3) それぞれの許認可等に係る必要な費用は、事業者の負担とします。

11 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

事業者が実施する業務については、事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。ただし、環境省又は弟子屈町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、環境省又は弟子屈町が責任を負うものとします。

第3章 事業用地に関する事項

1 事業用地の現況等

(1) 自然公園法による規制について

事業用地は、自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）に基づく特別地域のうち、第 2 種特別地域に該当しています。また、本事業の実施にあたっては、自然公園法第 2 条第 6 号に規定される「公園事業」（宿舎事業）として取り扱うこととし、宿泊施設の着工前に事業認可の手続きを行い認可を受ける必要があります。申請の際には、事前に環境省が審査事項等について指導します。

(2) 地中埋設物等について

環境省又は弟子屈町が事業用地における廃屋撤去を実施した際、地中埋設物の有無について確認し、発見された地中梁等については除去を実施済みです。

(3) 地質調査について

事業用地で必要となる地質調査については、事業者の責任と負担で行ってください。

(4) 電気・電話・光ケーブルの敷設について

事業用地周辺の電気・電話・光ケーブルの状況は、別添（図面 2）のとおりです。

(5) 上水道の敷設について

事業用地周辺の上水道の状況は、別添（図面 3）のとおりです。

(6) 温泉の泉源位置について

事業用地及び周辺の泉源の状況は、別添（図面 4）のとおりです。

2 事業用地の貸付等条件

本件土地の貸付等については、以下のとおりとします。なお、環境省から事業者への本件土地の貸付条件について、契約事項の詳細は借地契約書（案）のとおりとします。また、弟子屈町から事業者への本件土地の使用許可条件について、条件の詳細は弟子屈町行政財産使用料条例のとおりとします。

(1) 土地の貸付料（環境省）

ア 貸付料の支払いの開始日は、事業者による工事の開始月の 1 日とします。

イ 事業者は、貸付料を環境省が発行する納入通知書により、環境省の定める納付期限までに納付しなければならないものとします。また、貸付料は前納を原則とし、納入通知書の発行日については、環境省と協議して定めることとします。

ウ 土地の貸付料は、借地契約書（案）に示す方法により、3 年ごとに見直しを行うこととします。

(2) 契約保証金（環境省）

事業者の債務不履行を担保するため、貸付契約締結と同時に契約保証金として契約金額

(※) の1割を環境省の指定する方法にて納付していただきます。

※契約時点においては、確定している第1年次から第3年次までの貸付料合計額の1割を納付していただき、残りの保証金については、貸付料改定時毎に確定した貸付料合計額の1割を納付していただきます。

(3) 土地に定着する工作物（環境省）

土地に定着する工作物（建築物を含みます）は、鉄骨造、コンクリート造、石造、れんが造その他これらに類する構造の土地に定着する工作物とします。なお、木造建築物の場合であっても、基礎部分ないしは基本構造部に鉄骨、鉄筋コンクリートを使用することで、上記の構造に類するものとして扱います。

(4) 土地の使用料（弟子屈町）

ア 使用料の額は、当該土地の評価額（地方税法（昭和25年法律第226号）第349条に規定する土地課税台帳等に登録された当該土地の近傍類似の土地の価格を斟酌して定めた額）に100分の5を乗じて得た額をその年額とします。

イ 使用料の支払開始日は、使用許可を出した日からとなります。

ウ 事業者は、使用料を4月末日又は弟子屈町長の指定する日までに納付しなければならないものとします。

エ 使用料は、3年毎にまたは物価の変動その他の事情の変化による場合は随時見直しを行うこととします。

(5) 契約保証金（弟子屈町）

契約保証金は免除します。

第4章 事業者選定に関する事項

1 事業者選定の方法

総合評価落札方式で落札者を決定します。

2 スケジュール

事業者の選定にあたっての手順及びスケジュールは以下のとおりです。

図表3 公募スケジュール

日程（予定）		内容
令和4年	9月 6日	本公募要領等の公表
令和4年	9月 22日	本公募要領等に関する説明会・現地見学会の開催
令和4年	9月 6日から	本公募要領等に関する質問の受付 (参加表明に関する質問)
令和4年	9月 28日まで	
令和4年	9月 6日から	本公募要領等に関する質問の受付 (応募書類に関する質問)
令和4年	10月 11日まで	
令和4年	10月 14日	本公募要領等に関する質問への回答・公表 (応募書類に関する質問)
令和4年	9月 6日から	参加表明に関する書類の受付
令和4年	9月 30日まで	
		一次審査
令和4年	10月 4日	参加要件に該当する、または、該当しないと判断された場合の通知
令和4年	9月 6日から	応募書類の受付
令和4年	10月 19日まで	
令和4年	10月 24日	プレゼンテーション
		二次審査
令和4年	10月 26日	入札参加要件に該当する、または、該当しないと判断された場合の通知
令和4年	10月 28日	入札
令和4年	10月 28日	落札者の決定
令和4年	11月中	事業実施協定書の締結
令和4年度中		公園事業の認可、借地契約の締結、弟子屈町による土地 使用許可

3 応募手続

(1) 本公募要領に関する説明会・現地見学会の開催

本事業に対する事業者の参加促進のため、本公募要領に関する説明会及び現地見学会を開催し、事業についての環境省及び弟子屈町の考え方を提示します。

また、説明会で本公募要領等の配付は行いませんので、入札参加者各自でご用意ください

い。本公募要領は釧路自然環境事務所のホームページにおいて公表します。

(<http://hokkaido.env.go.jp/kushiro/index.html>)

なお、説明会に参加しなかった事業者であっても、入札に参加することは可能です。

ア 本公募要領に関する説明会

(ア) 日時

令和4年9月22日(木) 14時から15時まで

(イ) 場所

川湯ふるさと館 研修室

(北海道川上郡弟子屈町川湯温泉2丁目3番40号)

※駐車場は川湯ビジターセンター前の駐車場をご利用ください。

イ 現地見学会

(ア) 日時

令和4年9月22日(木) 本公募要領項に関する説明会終了後

(イ) 場所

事業用地(北海道川上郡弟子屈町川湯温泉2丁目)

ウ 参加申込み

上記ア、イの参加希望者は、別紙(様式1)に記入の上、令和4年9月20日(火)16時までに電子メールに添付して提出してください。電子メールの標題は「阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舍事業公募説明会申込み」としてください。

提出先	釧路自然環境事務所 (〒085-8639 北海道釧路市幸町10-3 釧路地方合同庁舎4階)
電子メール	NCO-KUSHIRO@env.go.jp

(2) 公募要領等に関する質問の受付及び回答

本公募要領等に記載内容に関する質問の受付を以下により行います。また、事業者から提出された質問について、釧路自然環境事務所が必要と判断した場合にはヒアリングを行うことがあります。

ア 質問の受付期間

(参加表明に関する質問)

令和4年9月6日(火)から令和4年9月28日(水)16時まで

(応募書類に関する質問)

令和4年9月6日(火)から令和4年10月11日(火)16時まで

イ 提出方法

質問の内容を、別紙(様式2)に簡潔に記入し、電子メールにより提出してください。電子メールの標題は「阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舍事業公募要領質問」としてください。

なお、電話や口頭による質問の受付はできません。

提出先	釧路自然環境事務所 (〒085-8639 北海道釧路市幸町10-3 釧路地方合同庁舎4階)
-----	--

電子メール	NCO-KUSHIRO@env.go.jp
-------	-----------------------

ウ 回答

(応募書類に関する質問)

令和4年10月14日(金)までに釧路自然環境事務所のホームページにおいて回答を公表します。

ただし、提出者名は公表しません。

なお、回答は本公募要領の追加又は修正として扱い、入札参加者全員の共通認識とさせていただきます。

(3) 参加表明に関する書類の提出

ア 提出部数

1部

イ 提出期限

令和4年9月6日(火)から令和4年9月30日(金)16時まで

(持参の場合は、12時から13時を除くものとします)

ウ 提出先

提出先	釧路自然環境事務所 (〒085-8639 北海道釧路市幸町10-3 釧路地方合同庁舎4階)
-----	--

エ 提出方法

持参または郵送により提出するものとします。

本事業を複数の事業者で行う場合は、代表企業が応募を行うものとし、当該事業者が参加表明に関する書類を持参または郵送するものとします。

オ 参加要件に該当する、またはしないと判断された場合は、令和4年10月4日(火)までに入札参加者に連絡します。

(4) 応募書類の提出

ア 提出部数

6部

イ 提出期限

令和4年9月6日(火)から令和4年10月19日(水)16時まで

(持参の場合は、12時から13時を除くものとします)

ウ 提出先

提出先	釧路自然環境事務所 (〒085-8639 北海道釧路市幸町10-3 釧路地方合同庁舎4階)
-----	--

エ 提出方法

持参または郵送により提出するものとします。

本事業を複数の事業者で行う場合は、代表企業が応募を行うものとし、当該事業者が応募書類を持参または郵送するものとします。

4 参加表明に関する書類及び応募に関する書類

参加表明に関する書類及び応募に関する書類は以下のとおりとし、釧路自然環境事務所のホームページにおいて本公募要領とともに公表されている様式を用いることとします。

なお、釧路自然環境事務所及び弟子屈町は審査にあたり、入札参加者に対して、提案内容について個別にヒアリングを行います。

(1) 参加表明に関する書類

- ア 参加表明書（様式1-1）
- イ 参加企業一覧表（様式1-2）
- ウ 委任状（様式1-3）
- エ 役員の氏名、住所、生年月日を記載した書類（様式1-4）
- オ 代表企業の実績調書（様式1-5）
- カ 配置予定担当者の実績調書（様式1-6）
- キ 入札参加者の制限に関する誓約書（様式1-6）
- ク 会社概要に関する添付書類(様式2-1)
- ケ 参加事業者の財務状況に関する添付書類（様式2-2）

(2) 応募に関する書類

- ア 資金・収支計画（様式3-1～3）
- イ 全体計画及び提案施設に関する事業の提案（様式4）
- ウ 事業において提供するサービスの提案（様式5）
- エ 周辺環境への配慮に関する事項（様式6）
- オ SDGsへの貢献に関する事項の提案（様式7）
- カ 地域との連携に関する事項の提案（様式8）
- キ 事業スケジュール（様式9）
- ク 提出書類一覧表（チェックリスト）（様式10）

第5章 審査に関する事項

1 審査概要

(1) 概要

審査は一次審査（「開発能力等の事項」に関する書面審査）及び二次審査（プレゼンテーションを行う審査）の2回に分けて行います。

一次審査通過者のみが二次審査に進むことができ、二次審査の審査方法は、入札参加者から提出された企画提案書に対して、各審査委員が審査項目毎に審査し得点を付け、2（2）に示す通過基準を満たした者を審査通過者として決定します。

審査通過者のみが入札に参加することができます。

(2) 審査体制

提出された提案書は、審査基準に従って阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舎事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」といいます。）において審査を行います。

審査委員会は、下記の5名の委員により構成します。

図表4 審査委員一覧

	氏名	所属・役職
委員	川越 久史	釧路自然環境事務所 所長
委員	小磯 修二	北海道大学公共政策大学院 客員教授
委員	佐藤 達夫	株式会社 地域経済活性化支援機構 地域活性化支援本部 マネージング・ディレクター
委員	徳永 哲雄	弟子屈町長
委員	森 朋子	札幌市立大学デザイン学部 准教授

なお、事業者が、落札者の決定までに、審査委員会の委員に対し審査及び選定に関して自己に有利となる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。また、審査委員とすでに利害関係があり公平な審査ができないおそれのある者からの応募があった場合、審査委員会開催前までに審査委員を交代する場合があります。

2 審査基準

審査基準及び配点と各審査項目において主に審査対象とする書類の対応関係は以下のとおりとします。

(1) 開発能力等の事項

図表5 審査基準（1）

審査項目	審査基準	審査対象書類
①資力、経営状況	・入札参加者（SPC等を契約相手方とする場合は、出資予定者を含む。出資予定者が多数となる場合には主な出資予定者とする。）が以下の要件をすべて満たし、収益や資産、資本等	（様式2-2）参加事業者の財務状況

	<p>からみて、当該土地を開発するために十分な資力を有しているか。</p> <p>ア 過去3年間において、安定的な経営状況であること。(流動比率、当座比率、現預金月商比率、自己資本比率、固定長期適合率、固定比率、有利子負債月商比率を評価)</p>	<p>に関する書類</p>
②実績	<p>・入札参加者が、実績の内容や実績における役割等からみて、当該開発を実行できる十分な経験等を兼ね備えているか。</p> <p>ア 旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第1項に規定される「旅館業」のうち「旅館・ホテル営業」を10年以上営業している経験を有していること。</p> <p>イ 上記アの宿泊施設のうち、以下の条件を満たした宿泊施設を営業している実績があること(同一の宿泊施設で無い場合も実績として認める)。</p> <p>(ア) 温泉地における宿泊施設の実績</p> <p>(イ) 地域の文化、ものづくり、自然などを活かした企画を実施している宿泊施設の実績</p> <p>ウ 企画段階において、宿泊事業に関する空間作りや地域の資源を活かしたアクティビティの提供といったハード及びソフトに関する企画立案に関して知識及び経験を有する担当者を配置できること。</p>	<p>(様式1-5) 代表企業の実績調書</p> <p>(様式1-6) 配置予定担当者の実績調書</p>

(2) 開発計画等の事項

図表6 審査基準(2)

審査項目		評価のポイント	配点	審査対象書類
事業計画に関する事項	資金計画、収支計画	<p>事業の継続性が見込める資金計画となっているか。また、特に支出に関して必要な項目が満たされた収支計画となっているか。</p> <p>事業の妥当性が認められる計画となっているか。</p>	20点	<p>(様式3-1) 資金・収支計画(資金調達計画)</p> <p>(様式3-2) 資金・収支計画書(収支計算)</p> <p>(様式3-3) 資金・収支計画書(収支計画の根拠)</p>
全体計画に関する事項	基本コンセプト	<p>川湯温泉の基本コンセプト「森の中にある温泉街」に沿った計画となっているか。宿泊施設全体のテーマ(外観や内装などのハードや提供するサービス含む)や、主に対象とする利用者層等に関する基本的な考え方が、6(1)提案にあたっての基本的な事項を踏まえたコンセプトとなっているか。</p>	50点	<p>(様式4) 全体計画及び提案施設に関する事業の提案(基本コンセプト)</p>

提供するサービスに関する事項	サービス計画	国立公園の宿舎事業らしい、自然を活用したアウトドアアクティビティや地域産の食材を使った食事などのサービスが提供される計画となっているか。また、豊かな自然と優位性のある川湯温泉のお湯が調和する、国立公園内でゆっくり過ごす非日常的な空間とサービスが提供される計画となっているか。	50点	(様式5) 事業において提供するサービスの提案(サービス計画)
景観への配慮に関する事項	建築デザイン計画	提案施設の配置や外観・外構が、周辺の環境と調和する計画となっているか。	40点	(様式6) 周辺環境への配慮に関する事項(建築デザイン計画)
SDGsへの貢献に関する事項	SDGsチェック表	本事業を通じてSDGs(持続可能な開発目標)への貢献が期待できるか。※該当する数ではなく内容で評価する。	10点	(様式7) SDGsへの貢献に関する事項の提案
地域との連携に関する事項	地域連携に関する提案	自然環境の保全、経済活動、社会活動、災害対応など様々な面での地域との連携や貢献が期待できるか。	30点	(様式8) 地域との連携に関する事項の提案
評価点計			200点	

3 審査方法

(1) 一次審査の評価方式(参加資格の確認)

入札参加者が、以下の要件を満たしているかを審査します。要件の未達項目が1つでもあった場合は失格とします。

ア 審査項目(1) 開発能力等の事項にかかる「① 資力、経営状況」に掲げる要件をすべて満たしていることとします。

イ 審査項目(1) 開発能力等の事項にかかる「② 実績」に掲げる要件をすべて満たしていることとします。

(2) 二次審査の評価方式(事業提案審査)

入札参加者の提案内容について、審査委員会に対してプレゼンテーションを行って頂きます。プレゼンテーションはWEB会議システムを使用します。プレゼンテーション後、各審査項目に対する提案内容に応じ、以下のとおり、審査委員が六段階評価を行います。評価に応じた比率(0~100%)を配点に乗じた点数(各審査委員の平均点)が、当該審査項目に対する得点となります。

図表7 評価比率

評価	比率	評価基準
5	100%	非常に優れている
4	80%	優れている
3	60%	普通
2	40%	やや劣る
1	20%	劣る
0	0%	不適

二次審査においては、審査委員の平均点の合計が「110.0点」以上（小数点第二位以下切り捨て）を得た者を審査通過者とします。

ただし、いずれかの審査項目において得点が0点の場合、合計点が110.0点以上であっても審査非通過とします。

4 審査結果の通知

審査結果については、それぞれ以下のとおり入札参加者に連絡し、不合格となった提案書に係る入札参加者には、理由を付して通知するものとします。

(1) 一次審査

通知日 令和4年10月3日（月）

※結果と合わせて、プレゼンテーションの時間等をお知らせします。

(2) 二次審査

通知日 令和4年10月24日（月）

第6章 入札

1 競争執行の日時、場所等

(1) 入札・開札の日時及び場所

日時 令和4年10月28日（金）13時30分

場所 釧路地方合同庁舎 第3会議室

北海道釧路市幸町10丁目3番地 釧路地方合同庁舎4階

(2) 入札書の提出方法

環境省入札心得に定める様式1による入札書を（1）の日時及び場所に持参してください。入札書を電話、FAX、郵送等により提出することは認めません。なお、入札書の日付は、入札日を記入してください。

ウ. 入札者は、その提出した入札書の引換え、変更又は取消しをすることができません。

(3) 入札の無効

本要領に示した競争参加資格のない者又は入札条件に違反した者の提出した入札書は、無効とします。

2 入札参加者の備えるべき参加要件

本事業に応募できる事業者（以下「入札参加者」といいます。）は、以下の要件を満たす者とします。

(1) 入札参加者の資格

- ア 予算決算及び会計令第70条の規定に該当しない者であること。なお、未成年者、被保佐人又は被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ている者は、同条中、特別の理由がある場合に該当する。
- イ 予算決算及び会計令第71条の規定に該当しない者であること。
- ウ 別紙において示す暴力団排除に関する誓約事項に誓約できる者であること。
- エ 審査委員会の委員が属する法人又は当該法人と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。
- オ 上記エに定める者を本事業の提案に関連するアドバイザーに起用していないこと。
- カ 北海道地方環境事務所の所属担当官と締結した契約に違反し、又は同担当官が実施した入札の落札者となりながら、正当な理由なくして契約を拒み、又は入札等北海道地方環境事務所の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められる者でないこと。
- キ 北海道地方環境事務所から指名停止又は一般競争入札参加資格停止を受けている期間中に該当しない者であること。

(2) 入札参加者の制限

- ア 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがなされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
- イ 最近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ウ 役員に次のいずれにも該当する者がいないこと。
 - （ア）成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている
 - （イ）破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - （ウ）禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含みます。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
 - （エ）営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者
- エ 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを目的とする団体

でないこと。

オ 複数法人で参加する入札参加者は、入札参加者を構成する全ての事業者がアからキまでの全ての要件を満たす者であること。なお、複数法人で参加する入札参加者は、入札参加者を構成する全ての事業者が、他の入札参加者に参加すること、及び単体入札参加者として参加することはできない。

(3) 複数法人で参加する場合の留意事項

ア 複数法人で本事業に参加しようとする場合は、提案施設を所有する者を代表企業として、グループで応募するものとし、グループを構成する全ての事業者名を明らかにするものとし、

イ 入札参加者は、事業実施協定締結までに、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づき、本事業の実施のみを事業目的とする株式会社（以下「特定目的会社」といいます。）を設立することができるものとし、この場合において当該特定目的会社を構成する事業者は、当該特定目的会社の全ての株式を保有するものとし、

(4) 参加要件確認の基準日

資格要件確認の基準日は、参加表明書及び応募書類受付日を予定しています。

なお、提案受付から事業実施協定締結までの期間に「(2) 入札参加者の制限」に該当した場合は、原則として失格とします。

3 入札参加者の構成

(1) 入札参加者は、本事業を実施する予定の単体の者とし、複数の者が共同で借り受けることは認めません。

(2) 入札参加者が法人の場合は、環境省との契約書を締結し、事業を実施する予定の単体企業であることを基本としますが、必要に応じ、事業実施に当たり本事業のみを行う特別目的会社（「資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）」に基づき設立する特定目的会社又は「会社法（平成 17 年法律第 86 号）」に基づき設立する合同会社その他の会社をいう。以下、「SPC等」という。）を設立したうえで、SPC等を契約相手方とすることができます。

＜SPC等を契約相手方とする場合の注意事項＞

① 企画提案書において、環境省に対して、SPC等の出資予定者やアセットマネジメント業務、プロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、意思決定権の所在、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC等設立の事業実施計画書を、資金計画書に記載のうえ、提出してください。

② 入札参加者がSPC等の実質的な意思決定権を有することとしてください。

③ SPC等は本事業のみを目的とする新設会社としてください。

④ SPC等は、貸付契約の締結等の必要な手続を遅滞なく行えるよう、適切な時期に設立してください。

(3) 企画提案書の提出以降、入札参加者の変更は認めません。なお、入札参加者を支配（会社法施行規則第3条第3項に掲げる場合をいう。）している者が変更された場合、又は、新たに第三者に支配された場合は、環境省に速やかに通知しなければならないこととします。

4 入札参加に関する留意事項

(1) 入札者の義務等

この入札に参加を希望する者は、別添3の阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舎事業参加表明及び応募書類に関する様式集の参加表明書を第4章3（3）の提出期限までに提出した上で、応募書類作成要領に基づき、様式を踏まえて提案書を作成し、第4章3（4）の提出期限までに提出しなければなりません。また、開札日の前日までの間において環境省から当該提案書に関して説明を求められた場合は、これに応じなければなりません。

(2) 費用の負担

入札参加に伴う費用については、全て入札参加者の負担とします。

(3) 本公募要領等の承諾

入札参加者は、参加表明書等の提出をもって、本公募要領等の記載内容を承諾したものとします。

(4) 応募書類の変更禁止

応募書類の変更、差替え又は再提出は認めません。ただし、環境省及び弟子屈町が認めた場合はこの限りではありません。

(5) 使用言語、単位及び時刻

入札参加に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

(6) 応募の辞退

参加表明書を提出し一次審査に合格した者が応募を辞退する場合は、任意の様式により、応募辞退届を下記に示す提出期限までに、提出場所に持参又は郵送により提出することとします。

提出期限	令和4年10月19日（水） 16時必着
提出場所	釧路自然環境事務所 （〒085-8639 北海道釧路市幸町10-3 釧路地方合同庁舎4階）

(7) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は無効とします。

ア 参加表明書に記載された事業者以外が行った応募

イ 事業者の記名及び押印を欠く応募又は応募事項を明示しない応募

- ウ 参加表明書等に虚偽の記載がされた応募
- エ 誤字又は脱字等により意思疎通が不明確な応募
- オ 複数の企画提案書を提出した場合
- カ その他応募参加に関する条件等に違反した応募

5 落札者の決定方法

(1) 落札方式

次の各要件を満たす入札者のうち、(2)に規定する「総合評価点の計算方法」によって得られた数値の最も高い者を落札者とする。入札価格は、国有財産有償貸付にかかる「貸付料額（貸付料の年額×50年分）」とする。

ア. 入札価格が、環境省の定めた予定価格以上であること。

イ. 提案書が、別添5の評価基準表に定める評価項目のうち必須とされた項目の基礎点の評価基準をすべて満たしていること。

(2) 総合評価点の計算方法

総合評価点＝技術点＋価格点

技術点＝基礎点＋加点（満点200点）

*技術点は、審査委員会の採点結果の平均値を算出し、小数点第三位以下を切り捨てたものとする。

価格点＝10×（入札価格÷予定価格）（満点100点）

*価格点は、上記式により数値を算出し、小数点第三位以下を切り捨てたものとする。

6 落札者に付す条件

(1) しゅん工

落札者は、審査委員会の審査を通過した企画提案書の内容に基づいて工事を行い、かつ、これをしゅん工させなければなりません。

(2) 転貸及び借地権譲渡の禁止

落札者は、契約締結日から貸付期間満了までの間において、環境省の承認を得ないで転貸又は借地権を譲渡してはなりません。

(3) 契約履行の調査等

① 落札者（SPC等が契約相手方となる場合は、その出資者を含む）は、契約締結日から貸付期間満了までの間、毎年2回、年度決算及び中間決算時点の財務諸表を提出しなければなりません。また環境省が必要と認めるときは甲がその旨を通知した後、速やかに、財務諸表を提出しなければなりません。

② 落札者は、本契約締結の日から建築物等をしゅん工させるまでの間、3ヵ月毎に建設工事等の事業の進捗状況の報告を行うものとし、環境省による現地確認に協力しなければなりません。

③ 落札者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の

申請書（以下「建築確認申請書」という。）を建築主事等に提出する前に、企画提案書の変更の有無について環境省に報告しなければなりません。

- ④ 落札者は、貸付契約の相手方を選定又は決定する段階において環境省に対して提出した事業収支計画に対して、毎年 2 回、当該時点までに把握する収支実績及び将来の収支見通しが比較できる資料を提出しなければなりません。
- ⑤ 落札者は、環境省と少なくとも毎年度 1 回は直接面会し、財務状況及び事業収支状況の説明を行うとともに、貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて土地の利用状況等について報告し、環境省による利用状況の現地確認に協力するほか、環境省がその業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めたときは、これに協力しなければなりません。
- ⑥ 落札者は、契約締結日から貸付期間満了までの間、毎年 1 回、環境省の指定する書面及び法人登記の現在事項全部証明書等を環境省に提出しなければなりません。また、国有財産有償貸付合意書第 23 条第 2 項第 1 号に定める役員等に異動があった場合には、遅滞なく環境省に通知の上、環境省の指定する誓約書及び法人登記の現在事項全部証明書等を、環境省に提出しなければなりません。

（４）違約金

落札者は、上記（１）から（３）の条件に違反した場合は、環境省の定める金額を違約金として環境省に支払わなければなりません。

（５）「川湯温泉街マスタープラン・拠点整備検討会」（仮称）への参画

落札者は、川湯温泉の一宿泊事業者というだけでなく、川湯温泉全体の再生を関係者と進めていく一員として期待されるため、令和 4 年 1 0 月以降に弟子屈町が設置する予定の「川湯温泉街マスタープラン・拠点整備検討会」（仮称）に参画しなければなりません。なお、検討会参加に伴う費用については、全て落札者の負担とします。

7 その他

（１）提案書の履行の確約

契約書には、提案書が添付され、又は提案書の内容が記載されるものであり、落札者は、提案書の内容の履行を確約しなければなりません。

（２）落札者以外の事業実施協力者が存在する場合

提案書において落札者以外の者の協力を得て事業を実施する旨の提案を行っている場合は、契約の締結に当たりその履行を担保するため、協力の内容、態様等に応じ、契約書の添付資料として再委任等の実施書の提出を求めることがある。落札者がこれに応じないときは、契約書の提出がないものとして、落札は、その効力を失う。

（３）入札結果の公表

落札者が決定したときは、入札結果は、落札者を含め入札者全員の商号又は名称、入札価格、及び総合評価点について、開札場において発表するとともに、釧路自然環境事務所において閲覧資料として公表するものとする。

(4) 提案書の取扱い

入札参加者より提出された資料は返却しません。

入札参加者から提出された提案書の著作権は、入札参加者に帰属しますが、環境省又は弟子屈町は、本事業の推進に必要な範囲で入札参加者から提出された資料の全部又は一部を無償で使用できるものとします。なお、環境省は当該入札参加者に無断で使用することはありません。

また、提案に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責務は、入札参加者が負うものとします。

落札者の提案書は、契約書に添付又は記載されるものであり、行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成11年法律第42号）に基づき、不開示情報（個人情報、法人等の正当な利益を害するおそれがある情報等）を除いて開示される場合があります。

(5) 環境省及び弟子屈町が提示する資料の取扱

環境省及び弟子屈町が提供する資料については、応募に係る検討以外の目的の使用を禁じます。

第7章 契約等の考え方

1 借地契約締結等までのスケジュール（予定）

環境省との借地契約等締結までのスケジュールは以下のとおりとします。弟子屈町の土地使用許可手続きについてもこれに準ずるものとします。

図表8 契約スケジュール

日程（予定）	内容
令和4年10月28日	落札者の決定
令和4年11月中	事業実施協定の締結
令和4年11月～12月	借地契約締結等に向けた協議
令和4年度内	借地契約の締結等

2 事業実施協定書及び借地契約等

落札者の決定及び公表後、環境省及び弟子屈町は落札者と事業実施に関する基本的事項を定めた事業実施協定及び借地契約を締結又は土地の使用許可をするものとします。環境省及び弟子屈町は事業実施協定の締結をもって、落札者を事業者として決定することとします。

事業実施協定は落札者となった事業者（複数法人による入札参加者の場合は構成する事業者との連名）と締結します。

事業実施協定書及び借地契約の条項内容については、事業実施協定書（案）及び借地契約書（案）を基本とします。

環境省は、借地契約が締結された時点で、その他の入札参加者に対し、結果を文書で通知します。

3 事業実施協定書及び借地契約書の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業実施協定書及び借地契約書の解釈について疑義が生じた場合は、環境省と事業者は誠意をもって協議するものとします。

また、事業実施協定書又は借地契約書に関する紛争については、釧路地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

4 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとします。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業実施協定書に規定する協定の解除の条項及び借地契約書に規定する契約解除の条項に該当する事由が発生した場合は、環境省は事業実施協定及び借地契約を解除することができるものとします。この場合、環境省は事業者に対し、事業実施協定書及び借地契約書に規定する違約金及び損害賠償金を請求できるものとします。

なお、事業者は、借地契約の終了時まで本事業において整備した施設を除去し、公募対象地を更地にした上で環境省に返還する義務を負うものとします。ただし、事業者より申出があり、環境省が認めた場合はこの限りではありません。

- (2) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合
環境省及び弟子屈町又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、環境省及び弟子屈町と事業者は事業継続の可否について協議するものとします。

第8章 情報提供及び問合せ先

1 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、釧路自然環境事務所のホームページにおいて行います。

(<http://hokkaido.env.go.jp/kushiro/index.html>)

2 本公募に関する問合せ先

問合せ先	釧路自然環境事務所 (〒085-8639 北海道釧路市幸町 10-3 釧路地方合同庁舎 4階)
電話	0154-32-7500
電子メール	NCO-KUSHIRO@env.go.jp

第9章 添付資料

- 別紙 暴力団排除に関する誓約事項
別紙 様式1 説明会参加申込書
別紙 様式2 質問書
別添1-1 (図面1) 建築基準法第6条1項4号区域
別添1-2 (図面2) 光ケーブル等
別添1-3 (図面3) 上水道
別添1-4 (図面4) 泉源
別添2-1 (資料1) 事業実施協定書(案)
別添2-2 (資料2) 借地契約書(案)
別添2-3 (資料3) 行政財産使用許可申請書(様式)
別添3 阿寒摩周国立公園川湯温泉廃屋撤去跡地における宿舎事業参加表明及び応募書類に関する様式集
別添4 環境省入札心得(入札様式)
別添5 評価基準表

以上