

〔令和4年10月12日現在〕

質問及び回答一覧

北海道地方環境事務所釧路自然環境事務所

【件名】 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

【質問受付〳切】 令和4年9月28日(水)※参加表明に関する質問
令和4年10月11日(火)※応募書類に関する質問

No.	質問 受付年月日	質問内容	回答内容	回答年月日
質問1	R4.9.26	今後、SPCをファンド傘下に組入れ、ファンドからの出資及びSPCによる借入(アセットファイナンス)により宿泊施設の建築を行うことを想定しております。この場合、建築資金等の資金拠出者はファンドとなることから様式2-2の書類を現時点での株主で行うことは、募集要項P16記載の審査基準の趣旨から外れるかと思う一方、ファンドの性質上、現時点で様式2-2の書類を提出することは困難です。この場合、ファンドの仕組みを説明することで様式2-2の書類の代わりとすることは可能でしょうか。	ご提案のとおりで結構です。	R4.9.27
質問2	R4.9.26	参加表明書類のうち、ページ数が膨大なもの(数百～千ページ程度)はCD-ROMの添付等、データでの提出でも可能でしょうか。	提出資料のうち、データのみで提出する資料の種類を提出〳切りまでに釧路自然環境事務所のメールアドレス(NCO-KUSHIRO@env.go.jp)までご連絡の上、データのみのご提出を可能とします。	R4.9.27
質問3	R4.9.26	募集要項P3における事業規模であります。入札後の宿泊施設の設計進行の結果、記載の規模未達となる場合は、協議可能でしょうか。(イメージとしては、ニセコにある坐忘林のような、十数室・延床2～3,000㎡程度の小規模高単価施設をイメージしております。)	事業規模については、ご提案頂くにあたり目安として当方が想定した規模であり、客室および延床面積そのものを制限するものではありません。コンセプトに見合った規模をご提案下さい。	R4.10.12
質問4	R4.9.26	募集要項P3における事業用地について、入札後の協議により賃借対象を一部分(面積の減)にすることは可能でしょうか。	今回の公募における対象面積が入札にて価格競争する要素そのものになっていることから、面積の変更はできません。	R4.10.12

No.	質問 受付年月日	質問内容	回答内容	回答年月日
質問5	R4.9.26	募集要項P3における、2地区の概要>「その他」に記載のある跡地の再開発事業に関し、具体的な隣接地(再開発事業)の範囲をご教示ください。	現時点で隣接地の撤去が決定している建築物は回答資料1(別添)示すとおりで、具体的な内容や進め方、範囲等については、募集要項P24の6落札者に付す条件(6)「川湯温泉街マスタープラン・拠点整備検討会」(仮称)への参画に記載した検討会での検討結果を踏まえ、決定していくこととしております。 (環境省、弟子屈町回答)	R4.10.12
質問6	R4.9.26	募集要項P4 図表2において、対象外の土地(道道52号線沿いに白抜の土地がある、等)ないしは、環境省・弟子屈町より面積計算における対象土地の具体的な登記地番をご教示ください。 また、該当地北西側の川沿いの欠け地については公簿対象地外かと存じますが、周囲が国町有地ないしは川となっており、囲繞地となるかと思いますが、この扱い(対象外・取得予定、等)についてご教示ください。	登記地番については、回答資料2(別添)となります。 (環境省、弟子屈町回答) ご指摘の囲繞地については、現時点では取得できていない土地となります。 囲繞地として残った場合、通行権を確保するための負担については落札後の協議事項とさせていただきます。 (弟子屈町回答)	R4.10.12
質問7	R4.9.26	募集要項P4 図表2において確認すると、対象地内を通過するように河川がありますが、これの宿泊施設への利用ないしは流路の変更等は協議可能でしょうか(マスタープラン内で提案可能という理解でよろしいでしょうか)。また、敷地内を行き来する架橋等は事業者負担になるか、国・町負担となるかも併せてご教示ください。 更に、河川の流量の季節差等があればご教示ください。	P4図表2における河川については泉源より湧き出る温泉水により形成されているもので、この泉源についても河川の複数個所に点在している状態である事から流路の変更については若干であれば可能かと思いますが、基本的には難しいと考えていただいた方が良いかと思えます。この温泉水を施設で利用するという事になると思えますので、結果的に流水(温泉水を直接使用)を利用する形になると思えます。 しかしながら宿泊施設で近隣の泉源より温泉を供給する事となると、上流側の泉源からの流水もあるため濁水は考えにくいですが、河川の流量そのものが低下し、そこからの利用が難しくなる場所もあると考えられます。先に記載したとおり温泉水による流水である事から季節による流量の差異は少ないですが、施設への供給による変化は当然出てくると思えます。 敷地間を移動するための橋梁等については、常に一般の方が利用できる状態の物であれば事業者による整備も可能かと考えられますが、宿泊施設利用者のみが使用するものであれば、事業者負担として考えていただいた方が良いかと思えます。 (弟子屈町回答)	R4.10.12

No.	質問 受付年月日	質問内容	回答内容	回答年月日
質問8	R4.9.26	募集要項P5における、弟子屈町様からの土地使用許可に関しても、環境省様との借地借家法に基づく契約期間と同様50年を想定してよいでしょうか。もしくは、X年ごとに更新(再提出)ありのご想定か、ご教示下さい。また、併せて、土地使用許可は借地借家法に基づく賃貸借ではないとの理解ですが、間違いはないでしょうか。	弟子屈町からの土地の使用については、土地が行政財産になっていることから、弟子屈町行政財産使用料条例に基づく行政財産使用許可による使用となります。 使用許可の期間は弟子屈町財務会計規則において1年以内となっております。環境省と連携して行う事業であり、特別な事情がある場合は協議いたします。 (弟子屈町回答)	R4.10.12
質問9	R4.9.26	募集要項P7の7.(1)において、温泉の使用に関する記載がございますが、使用料の想定をご教示ください。 併せて、該当地周辺は温泉川が流れているかとは思いますが、温泉含めた排水について規制があればご教示ください。(ある温泉地においては、強酸性の温泉は下水に流さず使用したものであっても川に流す、という規定がありました。排水を事業者が処理して下水排水とする場合は、当該地の温泉は酸性な為に一定の処理費用がかかるものと推察されます。)	川湯の温泉水利用については、弟子屈町では使用料を徴収しておりませんが河川敷地使用料として、1カ所(70ℓ/分程度の泉源)あたり年間約5万円で、今回の区域において7~8カ所の河川敷地の利用を想定すると年間35~50万円程度となる見込みです。(湯量等により価格が異なるため概ねの金額となります。) 温泉水を含む排水についてですが、川湯地区においては公共下水道が整備されていない事から、浄化槽による汚水の処理が基本となりますので整備が必要になります。温泉水を含む排水については細かな規制はございませんが、普通河川へ1日当り50立法メートル以上(利用状況により異なる数値を指定する場合もございます)排出しようとする場合は事前に届出が必要になります。汚濁の進行が著しい場合は、排出について措置を求める場合もございます。 (弟子屈町回答)	R4.10.12
質問10	R4.9.26	募集要項P7の7.(3)において、事業期間終了後の施設の除去に関する記載がございますが、「環境省が認めた場合」とはどのような場合が想定されるか、現時点で想定される認める事由を列挙ご教示ください。	事業者の責によらず、やむを得ず施設の除去ができない場合を想定しますが、現時点で具体的に想定するものではありません。	R4.10.12
質問11	R4.9.26	募集要項P11の(4)アにおける、当該土地の評価額のご想定、ないしは、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る額の、現時点でのご想定をご教示ください。(※土地課税台帳は納税義務者等の権利所有者でないと縦覧できないため)	該当箇所は今後更地になるため、評価の変更も考えられますが、年額で、おおよそ1㎡あたり220円~330円を想定しています。 (弟子屈町回答)	R4.10.12

No.	質問 受付年月日	質問内容	回答内容	回答年月日
質問12	R4.9.26	募集要項P11の(4)イにおける、「使用許可を出した日」は環境省からの借地開始日と同一で良いでしょうか。	弟子屈町行政財産使用料条例の基づく申請において、申請者が使用したい期間を記載しますので、町は、その期間について使用許可の判断を行います。 よって、「使用許可を出した日」とは、申請者が使用したい期間について「使用許可を出した日」となり、使用者は、その許可に基づき、使用したい期間中について、土地を使用することができます。 なお、1年を超える使用許可申請があった場合は、期間については、協議を行い決定させていただきます。 (弟子屈町回答)	R4.10.12
質問13	R4.9.26	募集要項P23の5.(1)アにあります、「環境省の定めた予定価格以上」の予定価格をご教示ください。	予定価格は非公表となります。	R4.10.12
質問14	R4.9.26	募集要項P23の6.(3)①にあります落札者(出資者含む)の財務諸表提出ですが、「SPCが契約相手方となる場合」については、SPCを設立する目的から出資者の資料提出は趣旨にそぐわないかと思われます。出資者の財務諸表提出が必要な事由はどのようなものでしょうか。 また、「落札者(出資者含む)」の定義から当該項目④⑤についても落札者(出資者含む)が義務者となると思いますが、事業を営むのはSPCとなるため、提出・対応義務者はSPC(出資者除く)という理解でよろしいでしょうか。	公募要領第6章6(3)①(P.24)については、経営状況を把握することを目的としていることから、以下のとおり変更します。 (取り消し線は削除、赤字は追記) 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。 (なお、SPC等が契約相手方となる場合は、財務諸表の提出は求めないが、主な出資者の名称について報告すること。) 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。 (SPC等が契約相手方の場合も同様とする) ②～⑥の「落札者」は括弧書き注釈を付していませんが、SPC等が契約相手方となる場合はSPC等(出資者除く)、を対象とします。	R4.10.12
質問15	R4.9.26	事業用地・用地内を通過する河川の高低差が分かる資料があればご開示ください。	普通河川については詳細な図面はございませんが、数カ所ではありますが高さ測定しておりますので別添の回答資料3(別添)をご確認ください。 落差は4m程度あります。 (弟子屈町回答)	R4.10.12
質問16	R4.9.29	公募要項P3事業規模 客室数30～60室程度、延床面積5,000～6,000㎡程度について、この規模の範囲内でなければならぬか。	事業規模については、ご提案頂くにあたり目安として当社が想定した規模であり、客室および延床面積そのものを制限するものではありません。コンセプトに見合った規模をご提案下さい。	R4.10.12

No.	質問 受付年月日	質問内容	回答内容	回答年月日
質問17	R4.9.29	公募要領に示されているスケジュールは、あまりに短期間過ぎるのではないか。民間事業提案公募の場合、9月22日の現地説明会から参加表明提出期限(9/30)までの約1週間、応募書類提出期限(10/19)まで1ヶ月足らず、入札日(10/28)まで1ヶ月余りという期間では、公募要領に示されている応募に関する書類(施設計画、事業計画、収支計画等)を作成することは困難と思われるが、このスケジュールを設定した背景や理由等があればご教授頂きたい。	今回の入札は総合評価落札方式としており、手続きに要する日数は標準的な期間を設定しております。	R4.10.12
質問18	R4.9.29	今回の公募対象用敷地について、残存する廃屋の撤去時期や用地の取得時期が明確に示されておらず、温泉川に放置されている配管の所有者や取り扱いも不明であるなど、敷地の開発条件が十分整っていないと思われる中で、公募要領に示されている11月中に事業実施協定書の締結、今年度内に借地契約の締結というスケジュールは、無理があるのではないか。停止条件付の協定書とするか、優先交渉権者を選定して事業条件等の協議を整えた上で、事業協定書を締結するなど、契約に至る手続きやプロセスを再検討すべきではないか。	公募要領第7章1(P. 26)に示している「借地契約締結等までのスケジュール(予定)」については、あくまで借地契約の締結等までの順序と日程の目安を示したものであり、日程を拘束するものではありません。 (環境省、弟子屈町回答) なお、残存する廃屋は令和5年度中に撤去する予定であり、令和4年度中に用地取得を完了する見込みです。また、温泉川の配管についても令和5年度中に撤去予定です。 (弟子屈町)	R4.10.12
質問19	R4.9.29	土中埋設物が工事の際に万が一出てきた場合は、環境省又は弟子屈町にて撤去してもらえるのか。	地中の埋設物は、廃屋撤去時に全て除去済みです。建設工事の際に発見された場合の負担は、その際に協議とします。 (環境省、弟子屈町回答)	R4.10.12
質問20	R4.9.29	杭の要不要も検討するため、近隣の土中の柱状図を提供してもらえるか。	過去に近隣でボーリング調査をした際の柱状図は、回答資料4-1、4-2(別添)となります。 (弟子屈町)	R4.10.12