

旧茨城県立白浜少年自然の家施設及び土地売却に係る公募に関する質問・回答

		質 問	回 答
1	【公募要領】 8 留意事項	・グループ応募の場合、代表団体ではなく、グループ参画企業のうち1社が土地購入名義者となることは可能か。	・公募要領8の留意事項（3）に記載のとおり、グループ応募の場合、プロポーザル提出書、企画提案書のほか、グループ内における各団体の役割、責任分担に関する事項（任意様式）を添付していただくこととなりますが、その中に、土地購入についても記載してください。
2	【公募要領】 8 留意事項	・グループ応募の場合、提案書提出後、優先交渉権者選定後もしくは売買契約完了後など、グループ参画企業の追加や変更等の時期についての制限はあるか。	・公募要領8の留意事項（10）に記載のとおり、優先交渉権者の選考は、提出された企画提案書の内容に基づき行います。企画提案書の内容と齟齬が生じてしまうため、企画提案書の提出後、優先交渉権者の選定までは、グループ参画企業の追加や変更等は認めません。 ・優先交渉権者選定後については、公募要領8の留意事項（10）に記載のとおり、選考後、県と当該優先交渉権者との協議の上、企画提案内容を変更することがあるとしているので、県へ協議を申し出てください。 ・売買契約完了後については、グループ参画企業の追加や変更等は可能ですが、公募要領12の主な契約条件（10）に記載のとおり、契約者は、引渡しの日から起算して5年間は、物件対象の所有権を第三者に移転し、又は実施計画書に記載する目的以外に利用してはならないことに留意してください。
3	施設設備	・完成してから45年が経過しているが、現状もしくは数年使用するにあたり、建物・上下水道・浄化槽・電気などに、問題がある、もしくは問題が起こると懸念される箇所はあるか。	・令和6年3月末の閉所まで、経年劣化による修繕を都度行っており、特に大きな問題はなかったが、令和6年3月に実施した建築基準法第12条第2項に基づく法定点検では以下の指摘がありました。 【管理棟】 外壁軒天の爆裂、防火設備の順位調整器不具合、雨漏り、排煙オペレーター不備、非常用照明の非点灯箇所あり 【宿泊棟】 外壁軒天の爆裂、壁タイル浮き・割れ、非常用照明の非点灯箇所あり 【体育館】 上部排煙窓開閉不可 【創作館】 外装ボード割れ、軒天ボード破損 ・そのほか、令和3年7月12日の落雷により、非常用予備ディーゼル発電設備の発電基盤が焼損し、現在操作用ブレーカーを切っている状況。
4	施設設備	・今後10～20年と使用する見通しの中で、法的もしくは物理的な観点で、建物や設備が使用できなくなる懸念や使用期限等はあるか。	・茨城県では、庁舎等の長寿命化の推進のため、目標使用年数を「原則80年」とし、概ね築20年・30年の時点で予防保全工事等を実施する等の取組を内容とした「茨城県庁舎等施設長寿命化計画」を策定し、建物等の修繕等の計画的実施に努めておりますが、予算確保等の課題があり、推定耐用年数を超えても更新、修繕等が実施できていない状況にあります。 ・本物件でも、建物・設備で推定耐用年数を超えているものがあり、今後も継続して使用する場合は、劣化状況や使用状況に応じた対応が想定されます。

旧茨城県立白浜少年自然の家施設及び土地売却に係る公募に関する質問・回答

		質 問	回 答
5	物件調書 特記事項	・物件を取得するにあたって、物件売却金額のほかに、物件取得に伴う付随費用を教えてください。特に固定資産税については、土地・建物・償却資産ごとの税額や地価公示価格をそれぞれ教えてください。	・物件売買代金のほかに、契約に要する印紙税、所有権移転登記に要する登録免許税が必要となります。また、購入後に不動産取得税、固定資産税の課税があります。 なお、県有地は非課税のため、固定資産評価額が算定されていませんので、あらかじめ金額をお示しすることはできません。また、売買価格と課税標準額は異なりますので、売買価格が仮に0円であっても課税標準額が0円ということはありません。
6	その他	・建物の維持管理費（燃料費・電気代等）について、過去の詳細なデータがあれば教えてください。	・別添の「指定管理者による公の施設の管理運営状況（令和3年度～令和5年度分あり）」及び「白浜少年自然の家管理費内訳（令和3年度分のみ）」を参照してください。
7	その他	・音楽合宿や大きな音が鳴るようなイベントや活動実績はあるか。	・大きい音が鳴るようなイベントは開催したことがないが、毎年、定期的に市民吹奏楽団や大学の津軽三味線クラブの合宿利用がありました。 (施設運営時の指定管理者に確認)
8	その他	音楽合宿やイベントも含め、様々な受入れ・企画を行う中で、近隣住民等からの苦情等があったか。	・市民吹奏楽団や津軽三味線クラブの利用が、体育館や研修室などの室内であったことから、予め、他の利用団体との調整を行ったため、利用者からの苦情等はありませんでした。 ・また、近隣住民からも音に係る苦情は一度もありませんでした。 (施設運営時の指定管理者に確認)
9	その他	・2011年の震災時、施設設備に被害等があったか。あった場合、その後どのような修繕、改善をおこなったか。	・施設整備に大きな被害はありませんでしたが、厨房等タイルのヒビ、ズレ等の復旧工事を平成24年2月に実施しています。 ・そのほか、体育館の耐震補強工事を平成27年度に実施しています。
10	その他	・2011年の震災のほか、水害などの自然災害などが発生した事例はあるか。また、その際の被害に対する修繕、改善等はおこなったか。	・平成25年10月に台風26号接近に伴う暴風雨により、行方市内全域において、河川の氾濫や土砂崩れが発生する災害があり、物件調書（対象物件1）にもあるとおり、本物件でも法面の一部が崩落する被害がありましたが、物件調書に記載のとおり、復旧、改善しております。 ・そのほか、対象物件2において、いろりの家付近の法面で小規模かつ敷地内での崩落がありましたが、復旧、改善しております。
11	その他	・施設見学時に、施設内にWi-Fiのステッカーが掲示されていたが、入札・引き渡し後も継続して使用可能か。	・施設閉所に伴い、通信機器等は撤去済み、契約も解除済みであるため、Wi-Fiは使用できません。
12	その他	・宿泊施設（コテージ、グランピング、ツリーハウス等）を増築する場合、現在の浄化槽にどのくらいの余力があるか。	・旧白浜少年自然の家の宿泊定員は320人。 既存の合併処理浄化槽の処理能力は 90m ³ /日です。