

三田市野外活動センター再生プロジェクトに関する質問及び回答について

「公募型プロポーザルによる事業者募集要領」に関して、提出のありました質問及び回答は、下記のとおりです。

なお、回答の公表をもって、前述の募集要領の補完とします。

記


1. 質問受付期間

令和4年8月22日（月）から令和4年9月2日（金）

2. 質問及び回答

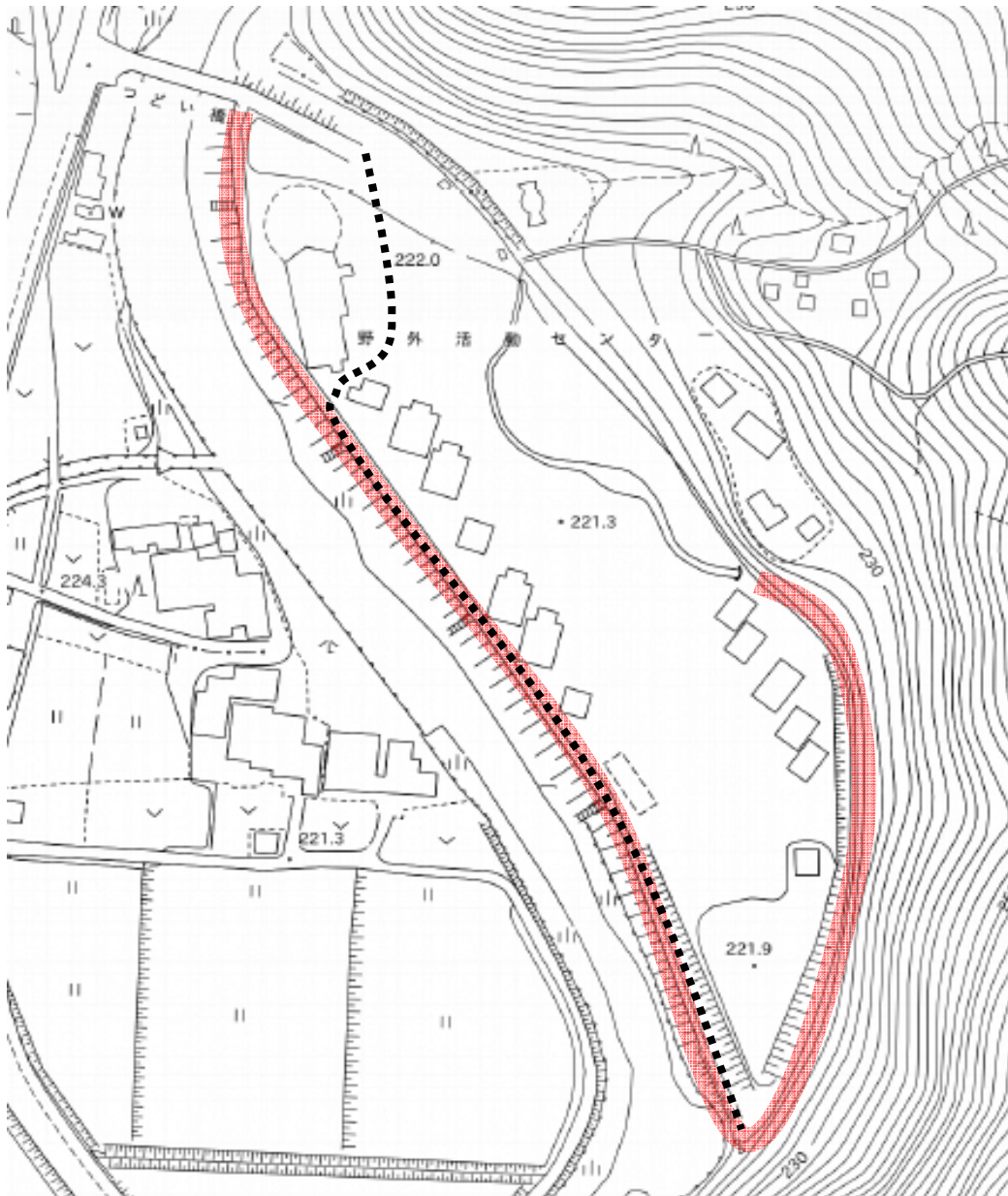
No.	質問内容	市の回答
1	土地の一部に境界が明示されていない部分があるとのことですが、その箇所は明示お願ひできますでしょうか。また、境界確定が必要になった際にはその費用負担等どのように考えればよろしいでしょうか。	土地の一部に境界が明示されていない部分は、【図1：土地境界不明示箇所及び慣行における通行ルート】をご確認ください。境界確定が必要な場合はご相談ください。
2	羽束川の使用について、使用に伴い水質保持等の諸条件は現状ありますでしょうか。	諸条件はありませんが、漁業権が設定されている河川としての良質な水質の保持に努めてください。
3	漁業組合及び周辺住民との慣行として、車両は敷地内を通行するとのことですが、その各車両ルート及び通行頻度の情報を開示いただけますでしょうか。	漁業組合及び山林所有者の現状の車両ルートについては【図1：土地境界不明示箇所及び慣行における通行ルート】をご確認ください。通行頻度について、漁業組合は漁期（11～5月）はほぼ毎日通行されており、山林所有者は冬期に1回程度通行されます。
4	現状施設での、各インフラ設備の概要が把握できる資料がありましたら閲覧お願ひできますでしょうか（給排水、電気、ガス）	閲覧図書に、一部不足がありましたので、追加公表いたします。特に閲覧に来られた業者様におかれましては、以下の内容にご注意ください。 【平成2年度整備】三田市小柿野外活動センター改築（機械）工事竣工図において、給水については井戸、汚水については浄化槽の表記になっておりますが、平成4年に口径50φにて公共水道を引き込み、平成13年に農業集落排水への切り替えを行っています。水道メーターは、既設受水槽付近に設置、汚水は既設配管により既設浄化槽付近に集約し、ポンプ圧送にて本管へ接続しています。ガス設備は、プロパンガスで、メインホール、シャワー棟および野外炊飯場へ供給しています。給排水および電気設備の埋設管等は、追加公表する図面「資料7_追加施設図面（抜粋）」をご参照ください。



No.	質問内容	市の回答
5	計画地内での地耐力が把握できるボーリング等の地盤調査資料等はないということですが、優先交渉権者になった場合の事業実施に向けた詳細協議中に計画地内で地盤調査を行うことは可能でしょうか。	現在の営業（開館）に影響しない範囲において、事前に本市の承認を得たうえで、事業者の費用負担により調査を実施いただくことは可能です。
6	計画地内で条例等による禁止行為事項（焚火等）は現状ありますでしょうか。	<p>本プロジェクトが成立した際に廃止を予定している、現在の当センターを管理するための本市の例規のうち、三田市野外活動センターの設置及び管理に関する条例施行規則（平成20年三田市規則第4号）には、使用者の遵守事項を定めています。</p> <p>第8条 使用者は、条例に定めるもののほか、次の事項を守らなければならない。 (1)使用を終わったときは、直ちに市長に届け出て、設備を原状に回復し、施設及び備品等の点検を受けること。 (2)使用期間中、その使用に係る施設及び備品等の良好な状態の保持に努めること。 (3)許可なく物品の販売行為を行わないこと。 (4)自然愛護の精神に徹し、自然環境の保存に努めること。 (5)他人に迷惑を及ぼし、又は風紀を乱す行為を行わないこと。 (6)所定の場所以外で喫煙し、又は火気を使用しないこと。 (7)指定された場所又は施設以外には立ち入らないこと。 (8)その他市長が指示すること。</p>
7	(5) 審査プレゼンテーション時での説明資料は既出提出資料と同じ資料のみ使用可能でしょうか。または必要に応じてプレゼンテーション用に資料の組み換え及び追加は可能でしょうか。	プレゼンテーション用に資料の組み換え及び追加していただいてもかまいません。ただし、既出資料と整合がとれていることを前提といたします。なお、審査はあくまでも応募書類での実施となります。
8	臨時駐車場は繁忙日（5月中旬～10月末）以外も賃貸借を交渉することは現実的に可能でしょうか。	現状、市が借りている期間外は、漁業組合が借りておられ、交渉は可能と考えます。
9	敷地内の水路は、魚などの放流が可能か。水質等についての調査報告は存在していますでしょうか。	敷地内を横断している水路（平場エリアと山腹エリアの境に位置している水路）には放流ができませんが、敷地内の親水用の小川には放流が可能です。水質等の調査報告は水路、小川ともにありません。

No.	質問内容	市の回答
10	近隣住民が所有する山林の切り出しについて、年に何回程度、何人が通行する可能性があるのか。今後敷地の開発をする際に、通行に置いて留意をしなければならない可能性はあるか。通行権の契約などは締結をしているか。	ルートについては【図1：土地境界不明箇所及び慣行における通行ルート】をご確認ください。 山林所有者の方1名が冬期に1回程度、車で通行され、通行権の契約はしていませんが、漁業組合を含め通行ができるよう配慮願います。
11	既存建物に関して、メンテナンスや改修の履歴は残してあるのか。その資料の閲覧は可能ですか。	平成10年以降に大規模な改修はしておらず、メンテナンスや改修の履歴をとりまとめた資料はありません。 なお、主な修繕履歴は物件調書の3ページに掲載しています。
12	モニユメントの維持管理について、どのような管理を事業者に期待しているのか。支障ありとして撤去を依頼することは可能ですか。	特段のメンテナンスは不要ですが、作者が野外活動センターをイメージし、作成していただいたモニユメントであるため、可能な限り現状維持を考えていますが、支障がある場合はご相談ください。
13	現状の建物は耐震基準を満たしていますでしょうか。	現状の施設は平成2年、平成10年建築ですので、すべて新耐震基準で建築された建築物です。
14	都市計画法第43条の許可において、三田市の承認がある場合、許可が下りやすいことになるのでしょうか。	許可を必要とする場合は、提案していただく事業のコンセプトが、三田市総合計画又は個別計画等にその方針が示されており、市街化調整区域ではあるが、許可を受けてでも実施していく妥当性を、市および事業者が協力しながら開発許可部局に示すこととなります。 そのため、許可取得に向けて市が関与することは必須ではありますが、市が関与するから必ず許可されるものでなく、計画によっては許可されない場合もあります。
15	つどい橋の改修工事の完成が令和6年5月末とありますが、前倒しされる可能性はございますか。	優先交渉権者との協議を踏まえ、市実施の橋りょう改修の判断を行うこと、さらには渇水期での工事となることを勧察すると、現実的に前倒しは難しいと考えます。
16	賃貸等の禁止について、例えばCafé区画を作った場合に飲食業者に運営を委託することは可能ですでしょうか。	本市の書面による承認が得られ、都市計画法上の整理ができていれば可能です。
17	三田市山並み・田園景観計画の許可について、具体的な判断基準は明示されておりますでしょうか。	市都市政策課が所管している「三田市山並み・田園景観計画」をご確認ください。 https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/34/gyomu/kaihatsu_toshikeikaku/keikan/3/3244.html 

No.	質問内容	市の回答
18	施設利用料は事業者側で決定しても良いでしょうか。	基本協定締結に向けた協議の中で、整理することになりますが、基本は事業者の判断によることとなります。
19	施設名称は事業者側で決定しても良いでしょうか。	
20	運営上の制限はありますか。例えば施設内において音楽イベント等を実施しても大丈夫でしょうか。	どのようなイベントかにもよりますが、都市計画法の観点から、既存公共施設等への負荷等について、許可において審査の対象になると考えます。また、地域との関係という観点から、その理解を得る必要があると考えます。
21	土地の地権者は三田市でしょうか。	お見込みのとおりです。
22	年度ごとの維持管理費用、修繕費を明示して頂いてもよろしいでしょうか。	【表1：指定管理料等明細】をご確認ください。
23	契約において、保証金、共益費は発生するのでしょうか。	本市が実施する同様の他案件では貸付料1年分の契約保証金を納付いただいているため、このたびも同様となる見込みです。
24	賃料に対して消費税はかかるのでしょうか。	賃貸借契約に、建物が含まれると消費税がかかります。
25	運営が困難になった場合に中途解約は可能でしょうか。またその場合、違約金は発生するのでしょうか。	どのフェーズでの事象かによると思います。この度のご質問を踏まえ、別途9月22日（木）までにリスク分担の基本的な考え方を市公式ホームページに追加資料として、公表します。
26	不可抗力発生時（自然災害等）の損害において、責任分担はどのようになりますか。	
27	三田市側が入る共済保険や賠償保険はありますかでしょうか。	現時点では、市有物件建物火災保険に入っています。
28	原状回復義務について、事前協議の上実施したものについては原則義務なしと考えてよろしいでしょうか。	契約終了後は、原則として原状回復義務がありますが、本市と協議のうえ承認を得た場合はこの限りではありません。
29	既存の備品についてリニューアルに伴い、事業者側が必要が無いと判断したものについては処分してよろしいでしょうか。	募集要領の8ページに記載のとおり、本市との協議のうえ、事業者が処分することとし、その処分に係る費用は事業者の負担とします。
30	物件調書に利用人数の宿泊・日帰り別を記載されていますが、それぞれの市内外の利用人数はわかりませんか。	【表2：利用者数内訳】をご確認ください。
31	利活用について、自社のブランドを具現化するショールームなどはNGか。それとも市のコンセプトに適合すれば良いのか、線引きはありますか。	本募集は、本市のコンセプトの実現と施設の付加価値の最大化に向けた提案をいただくものです。個別の可否については、回答いたしかねます。
32	費用の負担は記載以外に基本無いと考えて良いでしょうか。例えば管理料など。	記載以外に、契約保証金（貸付料1年分）を納付いただく予定です。その他、基本協定締結に向けた協議の内容によっては、何らかの費用が発生する可能性があります。

【図1：土地境界不明箇所及び慣行における通行ルート】



土地境界不明箇所	
漁業組合及び山林所有者通行ルート	

【表1:指定管理料等明細】

(単位:円)

	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
指定管理料	15,825,000	15,825,000	15,898,263	15,030,000	15,030,000
内、光熱水費	2,757,615	2,417,741	2,727,359	1,723,196	2,052,343
内、修繕料	350,280	213,317	221,364	67,903	55,051
修繕料(市負担)	840,240	450,360	614,680	713,900	258,500

【表2:利用者数内訳】

(単位:人)

		宿泊	日帰り	合計
令和元年	市内	2,562	7,965	10,527
	市外	7,129	13,387	20,516
	合計	9,691	21,352	31,043
令和2年	市内	1,041	8,278	9,319
	市外	3,881	14,769	18,650
	合計	4,922	23,047	27,969
令和3年	市内	1,259	9,559	10,818
	市外	3,628	15,301	18,929
	合計	4,887	24,860	29,747