前沢温泉保養交流館　公募型プロポーザルに対する質疑応答について

令和8年11月25日
9:00 現在

		質問等	回答内容
1		実施要項 現地見学会日程の整合性	「5スケジュール」と「7現地見学会」に記載している見学会の実施日について、それぞれ異なっていましたので、**11月25日（水）に統一**しました。また、現地見学会の申し込みについては、24日（火）正午までに延長します。
2		実施要項 6提出書類⑴ア⑦納税証明書の種類の確認	提出書類の中で、⑦納税証明書の種類について、補足説明です。 ・本社の所在地で発行する未納が無いことの証明書 ⇒県税と市町村税の両方が必要となります。
3		実施要項 6提出書類⑴イ③提出部数等の確認	提出部数の補足説明です。 ・正本1部、副本8部の提出書類ですが、6提出書類(1)ア①～⑩までの全ての書類の正本及び副本が必要です。 ・A4のフラットファイルに綴じて…の部分ですが、書類がバラバラなるケースも考えられるので、必ずA4のフラットファイルに綴じるようにしてください。
4		実施要項 6提出書類⑴ア②様式第2号及び④様式第4号の印刷について	印刷時の補足説明です。 ・様式第2号及び様式第4号の印刷については、両面印刷でも構いません。
5	現指定管理者の原状回復・引渡状態	現在の指定管理者との協定・契約に、施設・設備・備品等の原状回復義務は定められていますか。設計図書・備品台帳等に沿った状態で引き継がれると理解してよいでしょうか。市が現況と契約上の引渡状態を確認済みか、未確認の場合は確認方法、時期及び是正期限をお示しください。	現指定管理者との基本協定では原状回復を謳っておりますが、原状回復を行わずに空け渡すことも可となっておりますので、状況によっては原状回復を求めない場合もございます。また、本施設は現状有姿での譲渡が基本となっております。経年劣化や施設改修により設計図書のとおりではない場合もございますのでご了承願います。なお、譲渡する備品等につきましてはホームページで示したものが全てとお考え下さい。
6	譲渡対象の確定	譲渡対象外の設備、第三者所有物及び付随する権利・義務があれば一覧でお示しください。	譲渡する設備・備品等につきましてはホームページで示したものが全てとお考え下さい。
7	譲渡契約と指定管理の実施順序	要項2ページでは所有権移転日を令和9年4月1日以降で、協議で決定するとし、3ページでは最長3年間の指定管理終了後の譲受を条件としています。仮契約・本契約、議会議決、指定管理の指定・協定締結の予定時期と順序をお示しください。	大まかな流れは以下のとおりとなります。 【即譲渡】 (12/17)優先交渉権者決定→(1月上旬)譲渡仮契約→(3月上旬)議会議決→本契約 【指定管理】 (12/17)優先交渉権者決定→(1月上旬)協定締結→(3月上旬)指定管理基本協定締結→(協議が整い次第)譲渡仮契約→(譲渡仮契約締結後)議会議決→本契約

前沢温泉保養交流館　公募型プロポーザルに対する質疑応答について

令和8年11月25日
9:00 現在

		質問等	回答内容
8	応募・選定に伴う譲受義務と誓約範囲	優先交渉権者選定の時点で、優先交渉権者にどの範囲の譲受義務が発生しますか。優先交渉権者選定の時点で未確定の譲渡条件・免責範囲・違約金等への同意を含むのか、条件確定後の最終合意を要するのか、公募要項及び誓約書との整合も含めお示しください。	優先交渉権者選定時点においては譲受義務は発生しません。優先交渉権者決定後には、譲渡仮契約もしくは協定締結に向けた協議を速やかに開始します。ここで協議が整わない場合は、優先交渉権者との協議を打ち切り、次点者との協議を開始する場合があります。施設の譲渡にあたっては、5年間の営業継続（義務）を規定する契約となり、一定の違約金等の支払義務及び免責要件についても規定することとなります。 本プロポーザルの実施要項及び誓約書にも記載のとおり、本施設の譲受を前提としたプロポーザルであることをご理解のうえご応募願います。
9	譲渡条件の協議不成立時の取扱い	優先交渉権者決定後、調査結果、契約条項、費用負担、税務上の影響等について誠実に協議しても合意に至らない場合、仮契約を締結せず協議を終了できますか。その際の違約金、損害賠償、費用負担、その他不利益の有無と適用条件をお示しください。	№8の回答に同じ
10	営業継続義務違反と違約金・不可抗力	譲渡後5年間の営業継続義務に違反した場合の違約金について、対象行為、算定基準、上限、減免・免責条件及び契約条項案をお示しください。源泉の枯渇・著しい減湯、災害、建物・地盤の危険性など譲受者の責めに帰さない事情で営業継続が困難となる場合、譲渡後はどのように扱われますか。	№8の回答に同じ
11	アスベスト・PCB等の調査と対策	建物・設備・敷地に関して、アスベスト、PCB、土壌汚染その他有害物質の調査を追加実施する予定はありますか。対象範囲、方法、実施時期、結果の開示時期をお示しください。含有等が判明した際の対策要否の判断主体、具体的対応、市と譲受者の費用負担もご回答ください。	アスベスト及びPCBにつきましては、平成29年に実施した不動産鑑定において使用は確認されなかったとの報告を受けていることから、追加調査の実施は予定しておりません。基本的には現状有姿での譲渡となることをご理解のうえご応募願います。
12	地盤調査・根本対策・譲渡後の発見	地盤沈下、不同沈下、擁壁・法面、土砂災害等の調査や、地盤の根本対策の要否判定は実施しますか。異常が判明した場合の対策内容、時期及び費用負担、譲渡前に対策しない場合の取扱い、譲渡後に同種の問題が判明した場合の市の対応方針をお示しください。	地盤につきましては、建築前の地盤調査において建築に問題がないことが確認されていることから、追加調査の実施は予定しておりません。東日本大震災において建物の一部の基礎付近及び駐車場は被害を受けましたが復旧済となっております。基本的には現状有姿での譲渡となることをご理解のうえご応募願います。

前沢温泉保養交流館　公募型プロポーザルに対する質疑応答について

令和8年11月25日
9:00 現在

		質問等	回答内容
13	危険を認識し対策しない場合の責任	有害物質、地盤・構造・設備等の危険性が判明しても対策を実施しない判断をする場合、判断主体、利用制限等の安全確保策及び判断記録の開示方法をお示しください。その後、利用者・従業員等に健康被害や負傷が生じた場合、市と運営事業者間の責任分担、補償及び費用負担をどう整理しますか。	No.11、No.12より現状において危険性はないものと認識しております。
14	現状有姿・免責の範囲と例外	現状有姿での譲渡及び契約不適合に基づく請求・解除の制限は、未開示の重大な不具合、安全上の危険、法令違反、市が把握していた不具合、譲渡前の調査不足にも一律に適用されますか。例外の有無、開示資料及び契約での明文化など方針をお示しください。	奥州市が現状において把握している法定点検不適合箇所及び温泉施設の営業に重大な影響を及ぼす不具合につきましては修繕のうえ譲渡します。
15	法定点検の範囲・未修繕箇所	市が譲渡前に実施する法定点検の種類、対象設備、時期、結果の開示及び不適合箇所の改修期限をお示しください。列挙された9項目及び法定点検不適合箇所以外の故障・漏水・腐食・危険箇所は、原則として未修繕のまま引渡しとなるのか、例外となる基準を明確にしてください。	法定点検内容については、別紙1のとおりとなっています。 法定点検不適合箇所及び奥州市で実施予定の9箇所につきましては、本施設の譲渡までに実施する予定となっております。それ以外の箇所につきましては、温泉施設の営業に重大な影響を及ぼす箇所につきましては修繕のうえ譲渡しますが、基本的には現状有姿での譲渡となることをご理解のうえご応募願います。なお、これらの修繕を行うにあたり、奥州市の財政負担を求めない場合は、書類審査（プレゼン等）時にその内容に応じた評価を行いますので、運営方針説明書にその内容について記載してください。
16	市が実施する9項目の修繕	要項に記載の9項目について、各工事の実施済み・未実施の別、予定工期、完了確認方法、予算措置状況及び引渡しまでの完成見込みをお示しください。予定工事が予算その他の理由で実施できない場合、工事の実施主体・費用負担・引渡日・指定管理及び譲渡条件をどのように変更しますか。	奥州市で実施予定の9カ所につきましては、本施設の譲渡までに実施する予定となっております。これらの修繕を行うにあたり、奥州市の財政負担を求めない場合は、書類審査（プレゼン等）時にその内容に応じた評価を行いますので、運営方針説明書にその内容について記載してください。
17	源泉・揚湯設備の現況と権利	第一・第二源泉について、直近の湧出量、泉温、水位、泉質、揚湯能力及び設備点検結果を開示いただけますか。要項掲載の数値の測定時点、譲渡する温泉利用に必要な権利・許可・配管等の範囲、譲渡までに著しい能力低下が生じた場合の市の対応方針もお示しください。	源泉ポンプの点検については、源泉ポンプ設置事業者に委託しておりす。昨年度の点検結果については、別紙2のとおりです。設備点検結果の開示については、「奥州市個人情報の保護に関する条例」に基づき開示請求をお願いします。 譲渡する温泉利用に必要な権利等は、すべて譲渡する予定ですが、譲渡直前において、著しい絶縁抵抗の低下が確認された場合は、源泉ポンプの故障等が考えられますので、市において修繕します。

前沢温泉保養交流館　公募型プロポーザルに対する質疑応答について

令和8年11月25日
9:00 現在

		質問等	回答内容
18	土地境界・未登記建物等	譲渡対象地の境界確定・測量状況、越境・通行・排水等の権利関係、擁壁・法面の管理責任をお示しください。未登記の自家水機械室・第2ボイラー室について、適法性の確認、必要な是正・登記の実施主体と費用負担及び譲渡後に判明した問題の取扱いをご回答ください。	筆界確認図がございますので、譲渡契約締結後、譲受者へお示しいたします。なお、施設譲受後は所有権が移転となりますので、譲受物件につきましては、擁壁、法面なども譲受者が管理責任を負うこととなります。基本的には現状有姿での譲渡となることをご理解のうえご応募願います。
19	補助金の交付確実性と不交付時	改修費補助（1/2以内・上限3,000万円）と経営安定化補助（年180万円・5年間）は予算措置を条件としています。交付決定の時期、対象経費・申請要件、予算確保の方針及び不交付・減額時の対応をお示しください。補助が得られない場合でも5年間の営業継続義務は同条件で存続しますか。	施設改修費補助金及び経営安定化補助金につきましては、譲渡仮契約の締結が見込める段階において債務負担を設定したうえで予算要求を行います。なお、即譲渡となった場合には、令和9年度の6月補正において、債務負担を設定したうえで予算要求を行います。施設改修費補助金、経営安定化補助金とも譲受者からの申請により交付を受けることができますが、施設改修費補助金においては、当該年度に工事完了、工事費の支払いが終えることが要件となります。なお、事情により補助金の予算確保ができなかった場合は、譲受者と協議の上検討します。
20	指定管理料・準備休館・引渡し	指定管理を希望する場合の期間、指定管理料の総額・支払時期、修繕等の協定条件はいつ提示・確定されますか。現管理者からの引継ぎや改装・開業準備に伴う休館の可否、休館中の管理費・指定管理料の扱い、引渡し時に未完了事項がある場合の措置をお示しください。	指定管理を希望する場合は、参加者が求める指定管理期間、指定管理料等について運営方針説明書に記載してください。指定管理料の総額、支払時期等については優先交渉権者決定後速やかに協議を行い指定管理基本協定締結までに決定します。 また、引継ぎ等に要する休館の可否や指定管理料の取扱い等につきましても協定締結もしくは譲渡仮契約締結に向けて協議を進めてまいります。
21	既存契約・備品・従業員の引継ぎ	保守管理、設備リース、通信、廃棄物処理等の既存契約について、契約名義、契約期間、承継要否、解約費用及び市・現管理者・譲受者の負担区分を一覧でお示しください。備品の撤去・残置判断、従業員の雇用承継の有無及び現管理者との引継ぎ確認時期もお示しください。	現在市がリース契約を行っているものは、売店用のラベルプリンターのみであり、毎年更新となっております。譲渡後は、この契約も解除予定です。（別紙3参照） 市の備品は、全て施設内に残ります。 従業員の継承・指定管理の引継ぎの確認時期は、優先交渉権者決定後となります。
22	5年間の処分・譲渡・貸付け制限	開業後5年間の処分・交換・譲渡・貸付け禁止について、施設の一部貸付け、業務委託、事業譲渡、会社の株式譲渡、組織再編又は金融機関の担保設定は対象となりますか。市の事前承認で認められる行為や、経営継続に資する例外の有無をご回答ください。	開業後（譲渡後）5年間は本施設の処分、交換、譲渡又は貸付けはできませんが、施設の一部貸付けや業務委託、組織再編につきましては日帰り温泉施設として5年間継続営業を条件とするのであれば可能となる場合がございますので事前にご協議願います。

前沢温泉保養交流館　公募型プロポーザルに対する質疑応答について

令和8年11月25日
9:00 現在

		質問等	回答内容
23	回答内容の取扱い・条件変更	本質問への正式回答は、募集要項及び将来締結する協定・譲渡契約の条件整理に反映されると理解してよいでしょうか。回答によって応募判断や収支計画に重要な変更が生じる場合、要項・様式の訂正、必要資料の開示、提出期限の調整等を行う方針をお示しください。	本回答は譲受者と締結する協定や譲渡仮契約へ反映されます。なお、現時点においてはこの回答により参加者の応募判断や収支計画に重要な変更が生じる場合にあっても実施要項や様式等の変更は考えておりません。