

健康交流拠点施設リヴァージュ・スパひきがわ公募売却に係るQ&A

	質 問	回 答
1	対象となる土地・建物の評価額・固定資産税・都市計画税の内容の提示頂きたい。	公共の土地・建物は課税されないため評価額を算出していないが、仮に固定資産税及び都市計画税を算出したとすると、概算で、土地は年額約61万円、建物は年額約462万円。※ただし、概算のため条件等によっては大幅に異なる場合がある。
2	当方の調査において建物の登記事項が無かったが、この件についての実情が知りたい。	白浜町が建物の表題登記を行っていない。
3	当方の調査において、本物件には本件と異なる建物の登記が存在していたが、この件についての実情が知りたい。	リヴァージュ・スパひきがわの前にあった旧施設の国民宿舎「ふるさと」の建物表題登記を抹消していなかった。
4	3.における登記事項が未だ存在する場合、抹消登記は行われる予定はあるか。	契約締結までに、白浜町において抹消登記を行う予定。
5	対象建物の建築確認済証の有無と事前提示	【有】開庁時間中（平日8:30-17:15）に随時（事前）閲覧可能。
6	浴場または浴場に関わる機器の修繕記録の有無	修繕記録はないが、町が平成18年度から令和6年度までに実施した修繕工事等に係る支出額は約1億7千万円である。（指定管理者の実施分は含まない）
7	エレベーターの保守記録の有無	【有】
8	〔参考資料〕に記載されている入浴者数には宿泊者数が含まれているか否か。	含まれていない。
9	〔参考資料〕に記載されている入浴者数のうち、近隣住民(入浴割引適用)の入浴者数の内訳	別紙【資料1】に記載
10	令和4年度に実行した空調設備の更新の詳細内容	開庁時間中（平日8:30-17:15）に随時閲覧可能。

11	源泉については白浜町に所有権が残るので、温泉を使用する場合は浴槽の容積0.1m ³ につき3470円/月の支払が必要で、温泉の使用目的を地元の方の入浴を優先するなど公共性が認められた場合、源泉の使用料等について相談により決定することだが、現在の取り決めや使用量及び収支のデータがあれば、直近1年分程の内容を提示いただきたい。	質問いただいた温泉使用料は、白浜町温泉使用料条例により定められた金額であるが、公共性が認められる場合、最大5割程度の減額を想定している。なお、現在は指定管理で業務を委託しているため、温泉使用料に関する取り決めや収入はない。また、温泉使用量（浴槽の容積）については39.4m ³ で、使用料金の参考額は、算出式（39.4m ³ ／0.1m ³ ）×3,470円＝1,367,180円／月である。 （参考例）町民が現状のまま利用できる場合は5割減額とする。
12	漏水の原因は分からないのか。	はっきりした原因はわかっていないが、漏水箇所の参考として、令和3年度に実施した漏水対策箇所を別紙【資料2】に記載。なお、令和3年度以降も漏水箇所は若干増えている。
13	施設の年間の修繕費用は見通しで試算してあるのか。	試算していないが、町が平成18年度から令和6年度までに実施した修繕工事等に係る支出額は約1億7千万円である。（指定管理者の実施分は含まない）
14	施設の機械（ボイラー等）を導入したのはいつか分かるのか。一覧になっているのか。	令和元年度に温水ヒーター（給湯用及び温水循環用）を更新している。一覧にはなっていない。

15	源泉使用料はいくらなのか。使用料の減額は出来るのか。	温泉使用料については、白浜町温泉使用料条例第1条第1項第1号の定めにより浴槽容積0.1立方メートルにつき1箇月3,470円の使用料を徴収する。 既存の浴槽容積は39.4立方メートル、使用料は月額1,367,180円 温泉使用料の減額については、日帰り入浴が可能であり、かつ浴場の利用料及び利用時間が白浜町健康交流拠点施設条例の定めと同程度である場合は、温泉使用料を最大5割減額するものとする。 なお、自社提案の減額割合を確認したい場合は、提案書類の提出前に日帰り入浴に関する内容を事前に提案していただくことで、各社ごとに個別の減額割合を回答する。 回答には7日程度を要するので、あらかじめご了承ください。 【5割減額を適用する例】 ◇利用時間 午前11時から午後9時まで（日帰り） ◇浴場利用料 大人（中学生以上） 1人 680円 小人（4歳以上小学生以下） 1人 310円 家族風呂 1時間 2,100円 ※各利用料の上限額は、利用料の額に相当する額に1.5を乗じて得た額までの範囲内とする。 ◇休館日 週1回（月4回）程度
16	町有地に看板があるが、使用できるのか。	使用可能。ただし、白浜町使用料条例に定める使用料（広告類、その他2級地〔使用面積〕年額1,590円／㎡）の額を徴収する。
17	売却予定地（蛇原1013番1）に防災行政無線（放送棟）があるがどうなるのか。	町と使用貸借（無償）契約を締結していただき、施設存続期間中は町が土地使用できるものとする。また、防災行政無線（放送棟）の横にある光ケーブル柱に関しても同様。
18	現在の業者とのメンテナンス契約は継続できるのか。	ほとんどの関係業者継続は可能。
19	消防設備の不具合は今まで起きたことはあるのか。	不具合はないが、火災感知器など、耐用年数等により交換した事例はある。

20	キッチンの設備等で修繕等の状況は分かるのか。	白浜町では把握していない。
21	エレベーターは何台あるのか。使用できるのか。	3台。現在使用中のものは浴場用の1台。ほかの2台は使用停止及び使用停止してから定期メンテナンスを受けていないため、現在使用可能かどうかは不明である。
22	残置物で必要ないものは引き取ってもらえるのか。	引き取りはない。
23	隣地はだれの土地なのか。使用することに問題ないのか。	隣地は、和歌山県管理の海浜地（無番地）である。 土地の現況は、誰でも出入りできる状態であることを承知しているが、町は使用の可否を判断する権限を有していないため、本件の回答はできない。
24	濾過器の稼働状況を教えて欲しい。	6基あり、すべて稼働している。令和6年度に1基（男子大浴場）の濾過器を更新している。
25	地盤の状況を教えて欲しい。	建築確認済証に綴られている地質調査資料（ボーリング柱状図）を閲覧して地盤の状況を確認いただきたい。 閲覧の場所等は、次のとおり。 場所：日置川事務所 日時：土日祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで
26	温泉使用料について、町民が現状のまま利用できる場合は5割減額とするとありますが、町民が受ける「現状のメリット」とは、いかなるものか、具体的に開示いただきたい。	日帰り入浴が可能であり、かつ浴場の利用料及び利用時間が白浜町健康交流拠点施設条例の定めと同程度である場合、町民が受ける「現状のメリット」にあたると考える。 【5割減額を適用する例】 ◇利用時間 午前11時から午後9時まで（日帰り） ◇浴場利用料 大人（中学生以上） 1人 680円 小人（4歳以上小学生以下） 1人 310円 家族風呂 1時間 2,100円 ※各利用料の上限額は、利用料の額に相当する額に1.5を乗じて得た額までの範囲内とする。 ◇休館日 週1回（月4回）程度

27	上記の町民が受けるメリットについて、現状と比較し、そのメリットが少しまたは一部低下した場合、4割減額とするなどの基準はあるか。	・温泉使用料の5割減免の基準は質問37の回答のとおり。 ・上記以外の減額割合の判断は、提案内容を確認の上、町の裁量により決定する。
28	白浜町温泉使用料条例には、「町長が必要と認めた場合は、減額し、又は免除することができる」と記載があるが、本件の「町民がメリットを受ける場合の温泉使用料減額」とは、この項目に当たるのか。あるいは、他に記載があるのか。	お見込みの通り、白浜町温泉使用料条例第1条第2項（町長が必要と認めた場合は、減額し、又は免除することができる）に該当する。
29	温泉使用料の減額は、運営に大きな影響をもたらす項目である。運営側か町民メリットを継続したにも関わらず、将来的に何らかの理由で取り消される可能性があるというのはリスクがある。減額について条例等に明文化することはできるか。	減額について条例化しないが、土地建物売買仮契約書又は別途協定書にて確認する方法を考えている。 本物件の所有権を移転した日の翌日から起算して10年間は減額割合の変更は行わない。ただし、日帰り入浴料等を変更する場合及び11年目以降については、温泉の使用状況、経済情勢等を考慮し協議の上、温泉使用料を見直すものとする。
30	温泉使用料について、改装期間中や休館日についての計算はどうか、ご提示いただきたい。	白浜町温泉使用料条例第2条（前条の送泉を受けようとする者は、所定の事項を記載し、町長に願い出なければならない。）に定める願い出があった後は、当該条例に基づき温泉の使用料を徴収する。 よって、改装後に願い出をすることで改装期間中の温泉の使用料は生じない。また、休館日についての扱いは条例第1条第4号（1箇月未満の端数は、これを1箇月とみなす。）に定めるとおり。

31	土地蛇原1013番1の東に接する現状源泉棟や駐車場、看板として利用している土地（以下東隣接地）について ①駐車場は、引き続き使用できるのか。 ②駐車場使用料は、発生するのか。 ③説明会で「看板は地代が発生する」と聞いたが、地代を明示していただきたい。 ④1013番1,25の駐車場のアスファルト等を整備する場合、東隣接地の整備はどうなるのか。	①について、日帰り入浴を可能とする場合は、駐車場として引き続き使用できる。ただし、観光客（志原海岸ジオサイト見学者や町テニスコート利用者等）が駐車場を利用することがあるので、売却施設利用者の専用駐車場ではないことを了承いただきたい。 ②について、日帰り入浴を可能とする場合は、駐車場として使用料は発生しない。ただし、観光客（志原海岸ジオサイト見学者や町テニスコート利用者等）が駐車場を利用することがあるので、売却施設利用者の専用駐車場ではないことを了承いただきたい。 ③について、白浜町使用料条例に定める使用料（広告類、その他2級地〔使用面積〕年額1,590円／㎡）の額を徴収する。 ④町有地の修繕が必要な場合、町が修繕工事を行う。事業者の都合による整備の場合は事業者負担とする。
32	募集要項P1記載の蛇原1013番1で町が占有する管理側溝とは、P12に記載される「町所有の排水路」と同じか。	同じである。
33	町所有の排水路については、使用賃貸借契約を締結とあるが、使用料を支払っていただけるのか。	町と使用貸借（無償）契約を締結していただき、施設存続期間中は町が土地使用できるものとする。
34	蛇原1013番31に設置されている上水道設備は、現在、どのように使用している設備か。	リヴァージュ・スパひきがわへの上水を送水するための設備。
35	「リヴァージュ・スパひきがわ」の名称は、継続利用できるのか。	「リヴァージュ・スパひきがわ」の名称は、継続利用可能。
36	白浜町コミュニティバスが運行されているが、町が運営撤退することにより、リヴァージュ・スパひきがわへの路線が廃止されるなどの予定はあるか。	町が運営を撤退する又は路線を廃止することについて、現在のところ考えていない。
37	公租公課分担の起算日は、いつになるのか。	令和9年1月1日が起算日となる。

38	現状の火災保険料を開示いただきたい。	年額約223,000円 注) 現在加入している火災保険は、民間事業者が加入できない官庁専用保険である。
39	白浜町公募売却要項の内容の一部訂正	白浜町公募売却要項のP2に(5)行政的主な条件の項目の中で、景観法（県条例）とあるが、令和7年5月1日より白浜町景観条例が施行されたため、この箇所の文言は次のようになる。 景観法（県条例） → 景観法（町条例）
40	町とのリース契約は契約をまき直しできるのか。	可能（NTTビジネスフォンαZX-L）。なお、光回線等の手続きは別途必要。
41	現在の旅館業並びに飲食店許可証を開示いただきたい。	別紙【資料3】及び別紙【資料4】を参照 旅館業は「白浜町長」名義、飲食店営業許可は「メルコリゾートサービス株式会社」で取得している。
42	旅館業の許可については、営業者の地位を承継する手続きでよいのか。	譲受人（新規事業者）と譲渡人（白浜町）双方で調整し、所轄の保健所へ申請する流れになる。
43	営業者の地位の承継には、事業譲渡の効力発生日前までの承認が必要となるが、その手続きの協力はいただける理解でよいのか。	飲食店営業許可について、地位継承届等の作成に協力する。旅館業についても、メルコリゾートサービス株式会社で手伝いができることは対応させていただく。
44	現状の指定管理会社から運営の引継ぎを受けることはできるのか。	現在運営中の温浴営業について、オペレーションの引継ぎを行うことは可能。
45	要綱には契約不適合責任について記載がないが、どうなるのか。	土地建物売買仮契約書の条項に「現状有姿のまま買主に引き渡すこと」「町は契約不適合責任（民法562条以下）を一切負わないこと」を記載する。