

函館市ホテル恵風売却候補者選定プロポーザルの参加に関する質問への回答

No.	掲載日	対象書類等の名称	質問内容	回答
1	令和3年9月9日	—	ホテル恵風に対し函館市が実施した工事や修繕について、直近3年間のその内容と費用を教えてください。	市が直近3か年で実施したホテル恵風等に係る工事および修繕の実績は別紙1のとおりです。
2	令和3年9月22日	募集要項P4	価格内訳における建物において、一式での金額が一括表示されており評価内容が不明である。	<p>ホテル恵風の最低売却価格は、不動産鑑定士により、景気動向、経済情勢、人口動態などを踏まえ、評価額を算出しております。</p> <p>建物については、経済的残存耐用年数を用いるほか、土地については現状を勘案し、規模過大や法地を含む等の減価要因を考慮した評価額となっており、この金額を了承していただける方にプロポーザルの参加を求めているものであります。</p> <p>また、ホテル恵風は、平成26年3月に策定した「今後の公共施設のあり方に関する基本方針」により民営化する施設と位置づけ、今後、経営形態が大きく変更する可能性があることを踏まえ、現事業者を特例措置により指定管理者候補者に選定し、市議会の本会議や予算特別委員会において民営化を進めていくことを説明し、指定管理者として議決されたものであります。</p> <p>なお、民営化の方針については、現事業者にも説明を行ってきており、報道もされているところです。</p> <p>民営化の時期については、庁内において検討を重ね、令和2年1月開催の函館市政策会議により、現指定管理期間満了後の令和4年4月の完全民営化と、売却は公募型プロポーザル方式により実施することを決定しました。</p> <p>令和2年2月には函館市榎法華地域審議会に決定事項を報告し、現事業者に対しても、民営化の時期等を説明し、用地測量や不動産鑑定、さらには施設の修繕を実施するなど、売却に向けて準備を進めてきたところであります。</p> <p>なお、プロポーザルのスケジュールについては、売却候補者選定委員会での協議後、庁内決定を経たうえで募集要項としてまとめ、7月14日に公表したもので、公表より前に特定の事業者に対し優先してその内容を知らせることはできません。</p>
3	令和3年9月22日	募集要項P4	税法上の耐用年数が31年であり、当該ホテルの建物経過年数は24年であることから、残存耐用年数は7年であり、評価額が高く思慮される点。	
4	令和3年9月22日	募集要項P4	また、※欄で建物、設備、その他固定資産等と表示されているが、当該設備物件が既に耐用年数経過予想される事から、上記評価額が全く不明である点。	
5	令和3年9月22日	募集要項P4	土地評価において、地目が山林であり評価単価が高すぎるのではないかと。また、ホテル建物の土地において、一般的に底地評価とすべきではないかと。それによる土地評価額は低下すると思慮される点。	
6	令和3年9月22日	募集要項P4	<p>物件の売却価格の評価内訳において、現状リスク並びに将来リスクについて、買受人希望者に対する説明が、あまりにも信頼性が脆弱と言わざるを得ない。</p> <p>具体的には、</p> <p>①現環境下での新型コロナウイルス問題点</p> <p>②現状監視下にある恵山の活火山問題</p> <p>③当社が恵風を引受けた経緯についての問題点</p> <p>本件は、第三セクターとして榎法華振興公社が当初経営を行っていたが、経営状況が相当悪化していたことから1年前倒しで指定管理者の剥奪がなされ、地元有力事業者として、地域のため当社の現代表者並びにオーナーに協力要請があった経緯がある。</p> <p>しかしながら、今回のホテル売却については、公募型プロポーザルを理由に、スケジュールを含めて何ら紳士的な説明は一切無いため、函館市のホームページに売却候補者募集要項が7月14日に示された。</p> <p>何をいわずに我が社はコロナ過の厳しい経営環境においても、地域のために従業員雇用を守り続けて経営継続をしてきました。</p> <p>先般も地元紙において地元榎法華の人口減少率80%と、恵山においても75%と深刻な高齢かつ過疎化の問題が掲載されました。</p> <p>是非とも、当社の質問に対して、誠意をもって回答願います。</p>	

函館市ホテル恵風売却候補者選定プロポーザルの参加に関する質問への回答

No.	掲載日	対象書類等の名称	質問内容	回答
7	令和3年 9月22日	—	道道の整備について 本来であれば、建物を建設する前に道路整備はおこなわれるはずであります。 車両の大型化に伴う交通の安心・安全に係わる対応について見解を知らせて欲しい。	道道に関しましては、道路管理者である北海道へお問い合わせください。 なお、ホテル恵風は、地震、津波、土砂災害の指定緊急避難場所として指定されており、事業者が変更した場合においても引き続き指定することを協議させていただきます。
8	令和3年 9月22日	—	道道の整備について 災害時における避難・救助体制の必要性について見解を知らせてほしい。	また、函館市地域防災計画において、事業所の責務として施設利用者の安全確保や災害時行動マニュアルの作成が記載されているところであり、ホテル恵風の買受者においても、その責務を有するものであります。
9	令和3年 9月22日	—	道道の整備について 起業や地域経済活性化の観点（閉ざされた村社会意識の脱却）から、整備計画と整備の実施時期をお知らせいただきたい。	
10	令和3年 9月22日	—	道道の整備について 不可能なら整備の権利について民間に譲渡するという考えは如何でしょうか？。	
11	令和3年 9月22日	別紙2 契約書(案)	市有財産売買仮契約書(案)第13条には用途指定について、「旅館・ホテルおよび公衆浴場を使用しなければならない。」さらに第16条には所有権の移転禁止が規定されております。(売却の条件にもなっている。期間は5年間) お尋ねしたいと思います。 旅館・ホテルおよび公衆浴場営業の出入り口および3階の改修について、現在、出入り口は共通していると思います。 本来、旅館・ホテルおよび公衆浴場営業の出入り口は、営業上別々にあるのが一般的です。 出入り口を改修し、別々に確保したいと思います。 また、3階客室を改修し露天風呂の設置をしたい。届け出は必要ですか。	ホテル恵風の改築・増築は、恵山道立自然公園内における行為の規制対象となり、北海道の許可が必要となるほか、ホテルまたは公衆浴場の営業に関する構造設備の変更、新たに設置する露天風呂の温泉の利用については市の許可が必要となります。 なお、改築・増築の規模等により取り扱いが変わる場合もありますので次の担当課にお問い合わせ下さい。 ・恵山道立自然公園に関すること 渡島総合振興局 保健環境部 環境生活課(Tel0138-47-9439) ・ホテルの営業許可に関すること ・温泉の利用に関すること 市立函館保健所 生活衛生課(Tel0138-32-1521)
12	令和3年 9月22日	別紙2 契約書(案)	日帰り入浴について、公衆浴場は営業許可が旅館業法によるものか、公衆浴場法のいずれによるもののでしょうか。できれば旅館営業法のみをしたい。	ホテル恵風の1階温泉浴場は、公衆浴場法に基づく「その他の浴場」として営業許可を受け、日帰り入浴を行っております。 なお、売却にあたり、5年間「その他の浴場」に準じた運営を行うことを条件としておりますので、公衆浴場の営業については、次の担当課にお問い合わせ下さい。 ・公衆浴場の営業許可に関すること 市立函館保健所 生活衛生課(Tel0138-32-1521)

函館市ホテル恵風売却候補者選定プロポーザルの参加に関する質問への回答

No.	掲載日	対象書類等の名称	質問内容	回答
13	令和3年 9月22日	別紙2 契約書(案)	<p>市有財産売買仮契約書(案)第13条および第16条について 審議会会議録を拝見するに、ホテル恵風の経営は慢性的に赤字のようでありま す。 にもかかわらず、市有財産売買仮契約書(案)第13条には「旅館・ホテルおよび公衆 浴場を使用しなければならない。」さらに第16条には所有権の移転禁止が規定され ております。(売却の条件にもなっている。期間は5年間) お尋ねしたいと思います。 買い受け人をここまで拘束する理由と目的をお知らせ頂きたく存じます。 また、拘束期間中の担保は予定されているのでしょうか。</p>	<p>ホテル恵風における宿泊や入浴などのサービス提供や観光振興等 は、民間事業者においても実施可能であると判断し、民営化する施設 と位置づけ売却しようとするものであり、旅館・ホテル営業および公 衆浴場の5年間の継続運営ならびに引渡しの日から5年間の所有権の 移転禁止を売却条件としてプロポーザルを実施するものです。</p> <p>なお、売却条件は売買契約書の記載事項であり、この条件を承諾で きる方にプロポーザルへの参加を求めており、担保を設ける性質のも のではありません。</p>

函館市ホテル恵風改修実績 (H30~R2)

(単位:円)

令和2年度	金額	令和元年度	金額	平成30年度	金額
【ホテル恵風】		【ホテル恵風】		【ホテル恵風】	
エレベータ基板取替工事	19,800,000	正面玄関屋根及びレストラン棟窓等防水工事施工業務	9,504,000	客室照明設備改修工事施工業務	12,852,000
屋上防水改修工事施工業務	17,655,000	露天風呂系統配管改修工事	1,992,100	1階男子大浴場・脱衣場・他LED照明器具改修工事	1,047,600
1階大浴場循環温泉配管改修工事	4,760,800	1階大浴場地下ピット排水管改修工事	1,985,500	駐車場外灯改修工事(3基)	1,026,000
分電盤内機器取替工事	4,752,000	1階男女泡風呂ジェットノズル取替工事	1,298,000	1階女子大浴場・脱衣場・他LED照明器具改修工事	939,600
1階大浴場ジェットバス改修工事	1,210,000	浄化槽スクリーン取替工事	1,276,000	1・2階廊下内装改修工事	864,000
1階特別室露天風呂温泉配管改修工事	979,000	地下機械室温泉給配水システム及び給湯管改修工事	1,036,200	1階客室露天風呂設仕切り・屋根改修工事	745,200
浄化槽ブロア取替修繕	798,270	1階男子サウナ室ベンチ等改修工事	594,000	浄化槽スクリーン取替修繕	691,200
券売機修繕	666,600	2階客室系統キャビネットファン取替修繕	448,200	浄化槽スクリーン取替修繕	691,200
1階男女大浴場給湯設備改修工事	616,000	3階露天風呂キャビネットファン取替修繕	378,000	配管及び循環ポンプ部品取替修繕	441,720
1階女子サウナ室ベンチ等改修工事	594,000	2階宴会場間仕切り修繕	368,280	空調機冷暖房配管系統漏水修繕	345,600
浄化槽スクリーン取替工事	517,000	空調設備修繕	358,560		
3階露天風呂給湯加圧ポンプ取替修繕	495,000	3階浴槽系統温泉給配水システム修繕	336,960		
ろ過機五方弁アクチュエータ取替修繕	418,000				
計	53,261,670	計	19,575,800	計	19,644,120
【恵山岬温泉(5号井)】		【恵山岬温泉(5号井)】		【恵山岬温泉(5号井)】	
深井戸水中ポンプチャッキバルブ取替修繕	166,980	※実績なし		深井戸水中ポンプ取替工事	3,107,160
計	166,980	計	0	計	3,107,160
【水無温泉(4号井)】		【水無温泉(4号井)】		【水無温泉(4号井)】	
温泉配管切替工事	2,200,000	温泉送水ポンプ2号機修繕(オーバーホール)	896,400	※実績なし	
温泉ポンプ制御ケーブル切替工事	1,078,000	温泉送水ポンプ1号機修繕(オーバーホール)	734,400		
温泉送水ポンプ用チャッキバルブ取替	107,800	温泉送水配管修繕	368,500		
		温泉送水ポンプ用チャッキバルブ取替修繕	105,840		
		温泉送水ポンプ1号機修繕	29,160		
計	3,385,800	計	2,134,300	計	0
合計	56,814,450	合計	21,710,100	合計	22,751,280