

新八方池山荘整備運営等事業 実施方針等に係る質疑への回答

令和7年6月13日 白馬村

	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	質問の内容	回答
1	実施方針	3	第1	1	(8)	ア	現八方池山荘	現八方池山荘を解体後の跡地は、広場・遊歩道となる想定でしょうか。	新八方池山荘へのアプローチおよび白馬連山への登山道の起点として、広場・遊歩道等の整備を想定しています。
2	実施方針	3	第1	1	(8)	ア	現八方池山荘	現八方池山荘解体後跡地及び解体不可の付属施設（公衆トイレ、八方尾根第二ケトルントイレ）の維持管理・運営は、本事業の対象範囲外でしょうか。	現八方池山荘解体後跡地及び解体不可の付属施設（公衆トイレ、八方尾根第二ケトルントイレ）の維持管理・運営については、本事業の対象範囲です。
3	実施方針	3	第1	1	(8)	ア	現八方池山荘	現八方池山荘の収容人数は55名とのことだが、客室の月次稼働率をご教示ください。	令和5年度客室稼働率については、以下の通りです。なお、月次稼働率ではなく、シーズンごとの稼働率を示します。 ・グリーン期（5月～11月）25.4% ・ウィンター期（12月～4月）15.8%
4	実施方針	4	第1	1	(9)	ア	統括マネジメント業務	h関係省庁との調整業務とは、具体的にどちらの省庁とどのような調整を実施することを想定しておりますでしょうか。	関係省庁は、主に環境省中部山岳国立公園管理事務所を想定しており、施設計画や事業の実施可否等について調整していただくことを想定しています。 なお、「f 関係省庁との調整業務」は正しくは要求水準書に示す「b 関係者との調整業務」が正のため、資料を修正します。
5	実施方針	5	第1	1	(10)		第三者の使用	各業務の一部を第三者に委託することが可能とのことだが、委託が禁止される業務はない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、委託禁止業務はありません。
6	実施方針	6	第1	1	(8)	ア	インフラ	給水について、使用料に制限等ありますでしょうか。	具体的な数量の制限は設けていませんが、沢水を使用していることを考慮し、できる限りの節水に努めてください。
7	実施方針	6	第1	1	(8)	ア	延べ床面積	公園計画の変更は不可とありますが、環境省との協議により延べ床面積を増やせる可能性はあるか、白馬村として想定する範囲内となっているか	環境省の認可を得た場合には、延床面積の増加は可能ですが、提案時点では記載の条件のとおりとします。
8	実施方針	6	第1	1	(12)	ア	サービス対価の予定価格	予定価格として想定しているのはどの程度の金額か。当社側で初期的に見積もりを取って試算を行ったところ、利払いや解体費等を含めた総額が40億円前後になる可能性もあるとみているが、白馬村として想定する範囲内となっているか	予定価格（上限価格）は村議会で債務負担行為設定の議決を得た後、公募時に示す予定です。 また、予定価格は令和6年3月に公表した基本構想に記載した金額をベースに、近年の物価上昇等を加味して算定することとしており、想定する整備費用は導入可能性調査時点より増額しています。ただし、ご質問にある「40億円前後」がどういった条件下で試算されたものかは測りかねますが、予定価格は村の財政状況や活用できる財源を踏まえた金額であることにご理解いただいた上で、予定価格及び要求水準書の範囲内で提案してください。
9	実施方針	6	第1	1	(12)	ア	サービス対価	サービス対価の予定価格（上限価格）の公表時期はいつでしょうか。	入札公告時に公表します。
10	実施方針	6	第1	1	(12)	ア	サービス対価A（一時支払い分）	本項目に記載の交付金の振替時期はいつでしょうか（サービス対価Aの支払いが実施されるかどうか決定される時期はいつでしょうか）	交付金の振替は令和8年3月～4月の予定です。
11	実施方針	7	第1	1	(9)	イ	事業計画等	企画設計は事業者が自由に行えるものでしょうか。	要求水準書等を踏まえて、提案してください。 なお、提案段階である程度の想定プランを提出していただくことを想定しています。
12	実施方針	7	第1	1	(12)	ア	サービス対価の予定価格	サービス対価には建物だけではなく事業を開始するために必要なコスト式を含むという理解でよいのか。厨房機器、家具、什器備品、弱電、サイン、マーケティング等に関する初期費用（HP構築、開業式典準備等含むがこれに限らない）などの取り扱いについてお示しいただきたい	実施方針6頁に記載のとおり、サービス対価は設計業務、建設業務及び工事監理業務にかかる費用相当額が対象です。 建設業務には厨房機器、家具、什器備品、弱電、サインの設置業務を含んでいますのでこれらはサービス対価の対象です。 なお、マーケティング等（HP構築、開業式典準備ほか）は開業準備業務に含み、サービス対価の対象外のため、利用料金等による収入により実施してください。
13	実施方針	7	第1	1	(12)	ア	サービス対価の予定価格	サービス対価には期間中に事業者が負担することが必要な金利の総額と相当する金額を含むものと解釈してよいのか	ご理解のとおりです。
14	実施方針	7	第1	1	(12)	イ	利用料金収入等	利用料金に関する条例の制定、議会承認はどの範囲まで行うことが必要なのか？（飲食メニューの料金設定、季節や空室状況に応じた室料の設定（ダイナミックプライシング）など、事業者が柔軟に調整すべきものが多いと思うがどう考えるか）これは具体的な金額指し示まで含むのか、もしくは金額の上限のみ設定等でもよいのか？	利用料金は、現白馬村山小屋条例と同様に宿泊料金のみ設定する想定で、飲食料金には設定しない想定です。 条例での料金設定においては、部屋種別での設定や、上限金額の範囲内で事業者の提案に合わせたダイナミックプライシングを導入することも可能です。
15	実施方針	7	第1	1	(12)	イ	利用料金収入等	条例の制定と議会承認が必要となる利用料金とは、具体的に宿泊料金及び温浴施設利用料金のことを指しておりますでしょうか。それ以外に条例の制定と議会承認が必要な利用料金はあればご教示ください。	回答No.14のとおりです。 また、提案より日帰り入浴を行う場合には、利用料金として条例に定める予定です。
16	実施方針	7	第1	1	(12)	イ	利用料金収入等	独自のサービス提供として想定されているものはどういったものか？例えばキャンプ事業を営むことなどは認められるのか	現時点で村が具体的に想定しているものはありませんが、利用者が参加料金を支払って体験するイベント類も対象です。 個別具体的なイベントの実施については、事前に環境省中部山岳国立公園管理事務所の承認が必要です。
17	実施方針	7	第1	1	(12)	オ	運営権対価	運営権対価とは、通常の民間での取引における「賃料」のようなものと解釈してよいのか。そうであれば、相場的には賃料は想定売上の5%～10%程度に設定されるケースが多いと理解するが、白馬村の期待値もその程度の範囲のものとして解釈してよいのか	運営権対価は、運営権者が将来得られるであろう見込む事業収入から事業の実施に要する支出を控除したものを現在価値に割り戻して算定しています。 なお、上記の事業収入及び支出は、現施設の実績値を参考にしています。
18	実施方針	8	第1	1	(12)	カ	プロフィットシェアリング	山荘という特殊な施設であり、自然環境の影響を強く受ける施設でもあることから、プロフィットのみならずロスシェアの導入も検討いただけますでしょうか。	現時点でロスシェアは想定していません。 ただし、不可抗力による費用増加等については、村が一定負担することを想定しています。詳細は事業契約書（素案）31頁の不可抗力の項目に記載するとおりです。
19	実施方針	9	第1	1	(14)		追加投資	20年という長期の契約、風雪が非常に厳しい条件での立地などを考えると、契約期間中に建物の大規模修繕が必要となることも可能性があるものと考える。一方、入札時点でこの点まで加味して事業計画を立てることは割高変動リスクなど考えると非常に困難である。このため、通常の利用の中での劣化による修繕等のコストなど、通常の民間の取引であれば「大家サイド」の負担となる項目については、村と事業者との間で協議をした上で原則村側の負担とすべきではないかと考えるがどうか	本事業は一般的な賃貸借契約とは異なり、施設の修繕業務も事業の範囲に含みます。 修繕業務には、要求水準書23頁で示すとおり、日常的な修繕や20年間の中で予め見込まれる設備更新等を対象としており、大規模修繕は想定していません。 なお、想定しない風雪等を起因とする修繕が生じた場合の取扱いについては、事業契約書（素案）31頁に記載する不可抗力の項目のとおりです。
20	実施方針	9	第1	1	(15)		法令遵守	現時点で想定される、遵守すべき自然公園法・関連法令における規制事項を列記していただきたい	本事業に大きく影響する自然公園法等上の規制事項については、「中部山岳国立公園北アルプス南部地区宿舎事業（山小屋）取扱要領」に定める、施設の屋根形状や色彩などが対象です。 また、運営期間中においても工作物の新・改・増築や植栽の伐採等をする際には許認可が必要となります。 本回答にてすべてを列記することはできませんが、環境省中部山岳国立公園管理事務所と適宜調整を行い、事業を実施してください。
21	実施方針	10	第2	2			実施方針に係る個別対話	この時点で建設業務（施工者）1社でも参加可能でしょうか。	参加可能です。
22	実施方針	10	第2	2			特定事業の選定・公表	この時点で建設業務（施工者）1社でも参加可能でしょうか。	特定事業の選定・公表時点ではグループ組成の有無を確認することはありません。
23	実施方針	10	第2	2			参加表明書の受付	この時点で応募グループで申請すればよろしいでしょうか。	グループで参加する場合には、ご理解のとおりです。
24	実施方針	10	第2	2			事業提案書の締切	事業提案書の締切日までの個別対話回数はには制限があるのでしょうか。	個別対話は1回実施することを想定しています。
25	実施方針	13	第2	2			選定手順	入札に参加しない場合、説明会への参加は必須でしょうか。またオンラインでの参加は可能でしょうか。	説明会への参加は入札要件に加えません。また、説明会は現地での開催とします。
26	実施方針	13	第2	4	(1)	ア	応募者等の構成	ここに挙げられている業務を行わないものの、資金調達業務を担う企業（出資を想定）も構成企業として参加可能という理解でよろしいでしょうか。その場合、当該企業に求められる参加資格要件は「応募者等の一般参加要件」のみという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	実施方針	13	第2	4	(2)	イ	応募グループの取扱い	構成企業又は協力企業の追加・退出は、提案書提出前であれば村の承認なく実施できるようにすることをご検討いただけますでしょうか。	ご意見として賜ります。
28	実施方針	14	第2	4	(4)	イ	各業務にあたる企業の要件	各業務にあたる企業の要件の1つに「白馬村入札参加資格者名簿」への登録とありますが、本登録は参加表明書の提出時までには実施する必要があるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、令和7・8・9年度分の申請から長野県と共同で受付を行っていますので、詳細は白馬村ホームページ及び長野県ホームページからご確認ください。
29	実施方針	17	第2	5	(2)		委員会の構成	コンソーシアム検討の観点から、審査委員会の構成等は入札説明書等公表前に開示することをご検討いただけますでしょうか。	ご意見として賜ります。
30	実施方針	18	第2	6	(5)		契約保証金	保証金の支払時期及び返還時期をどう想定しているか。今回金額がかなり多額になることが想定され、その1割の保証金の確保を行うために追加コストが必要になると思慮する。今回民間企業が先に資金調達を行った上で村が支払いを行うものであり、不要ではないか	保証金は事業者が確実に本事業を履行することを保証するために求めるものであるため、本事業においても支払いが必要です。 なお、現金以外にも担保となる有価証券等の提供又は履行保証保険による代替も可能です。 提案内容がわからない現時点において、どのような内容に規制が生じるかを明確化できないため、等という表現を使用しています。 具体的な内容については、契約締結後に環境省中部山岳国立公園管理事務所と適宜調整を行い、事業を実施していただくことを想定しています。
31	実施方針	22	第4	3			関係法令	「宿泊提供業務及び飲食提供業務等」の等に含まれるものについて、具体的、網羅的にお示しいただきたい	6月中旬から1末までは沢水を使用しており、メーターの設置はないため、供給量及び使用量は不明です。
32	実施方針	22	第4	1			インフラ整備状況	上水について月ごと・シーズンごとの平均的な供給量をご教示いただきたい。また、上水使用にあたり料金がどのようにあれば単価の取り決め等をご教示いただきたい	2月～6月は白馬観光開発株式会社より約2,000L/日の供給を受けています。 料金については単価設定ではなく、年間負担金を支払っています（年間70万円；村が50万円、指定管理者が20万円） 現時点では容量に関する制約等はありませんが、施設計画時の際には白馬観光開発株式会社との事前協議をお願いします。
33	実施方針	22	第4	1			インフラ整備状況	下水について、容量等の制約があればお示しいただきたい。また、負担金の金額の算定方法をご教示いただきたい	料金については単価設定ではなく、年間負担金を支払っています（年間80万円）
34	実施方針	22	第4	1			地盤データ	この結果が通常の想定と大きく異なり、工事費が増大するリスクが大きい場合の取り扱いについてご教示いただきたい	事業契約書（素案）第19条に記載する事業用地の契約不適合責任の項目のとおりです。
35	リスク分担表	1					物価変動	「一定の範囲内の物価変動」とあるが具体的な数字のイメージをお示しいただきたい	事業契約書（素案）別紙5の49頁に記載するサービス対価の改定の項目のとおりです。
36	リスク分担表	6					水供給	上水、下水については、白馬観光開発株式会社の施設の活用を想定されていますが、白馬観光開発株式会社の備費事由による事業中断等のリスク負担は誰になりますでしょうか。	ご指摘の状況の場合には、協議の上、決定することを想定しています。 詳細は入札説明書の公表時に示します。
37	リスク分担表	3					用地の維持保全	工事の導線に黒藁平からの登山道が重なる可能性が極めて高いと考えられるがこれは一定期間閉鎖等することが認められるか。また、建設、解体等にあたっての輸送についてはヘリコプター以外の方法で検討可能なもの（物理的、国立公園関連法規制に見て）は何か考えられるか（例：建設用モジュール、建設用索道など）	登山道の閉鎖については、利用者の安全確保の観点から一定程度認めることを想定しています。 閉鎖の方法や期間などについては、あらかじめ村や環境省中部山岳国立公園管理事務所と調整の上、決定してください。 また、現時点においてヘリコプター以外の資材輸送は想定していませんが、建設用索道・モジュール等の代替手段は具体的ルート・利用条件を想定した上で環境省との協議によりします。
38	リスク分担表	4					水供給	村の備費事由、事業者の備費事由による水供給の不足として具体的に考えられる状況をそれぞれお示しいただきたい	村の備費事由としては、村が管理すべき管路や設備の損傷、受水槽の故障又は村の指示による水の使用に起因する漏水等を想定しています。 事業者の備費事由としては、工事中の管路や設備の損傷、水の使いすぎによるもの等を想定しています。
39	リスク分担表	5					施設損傷	「村、事業者のいずれの責にもよらない事故または火災等」の等に含まれるものを具体的、網羅的にお示しいただきたい。例えば雪害、風害、長期の契約期間の中で通常の利用を行う中で施設の劣化に伴う損傷などを含むと解釈してよいのか	等に含まれるものは、事業契約書（素案）40頁に記載する不可抗力の定義のとおりです。 通常利用や想定される一般的な範囲の気象条件等で生じる施設の劣化については、修繕業務において対応してください。
40	リスク分担表	5					施設損傷	外壁や設備の経年劣化による損傷の修理についてはどう考えるか？	回答No.19のとおりです。 外壁や設備の損傷についても、本事業に含みます。
41	リスク分担表	5					光熱費増大	自家発電量とあるがこれは施設として必須のものと考えているのか	こちらは提案によるものであり、必須ではありません。
42	リスク分担表	6					運営開始遅延	村、事業者のいずれの責にもよらない事態（不可抗力）などによる遅延に関しては事業者としては責を負えないと考えているがその解釈でよろしいか	事業契約書（素案）第47条第3項に記載する不可抗力の項目のとおりです。
43	要求水準書	1	第1	2			本事業のコンセプト	バリアフリーな山荘は具体的な内容があればご教示いただきたい	現時点で具体的な内容は想定していないため、多くの利用者がいることを加味し、要求水準書（サイン計画等）を参照の上、提案してください。
44	要求水準書	6	第2	1	(1)		インフラ整備状況	上水、下水については、白馬観光開発株式会社への負担金はいずれも村が負担するという理解でよろしいでしょうか。	事業開始後は、すべて事業者の負担とします。
45	要求水準書	12	第2	2	(6)		サイン計画	屋号名やロゴは自由に検討していいものかご教示いただきたい	屋号名やロゴについても提案の対象です。 なお、村や環境省中部山岳国立公園管理事務所と調整の上、決定する想定です。
46	要求水準書	21	第7	6	(1)		事前広報・情報発信業務	ホームページの開設にあたり指定や条件があるものかご教示いただきたい	とくに指定や条件はございません。 現状は山小屋全体のHPがありますが、どのようにリンクをつなげるか等については、調整が必要です。
47	損益計算書						雑収入他収入	それぞれ具体的に含まれる項目ごとに金額、支払元をご教示いただきたい	長野県による村山小屋支援金1,230千円及びその他収入です。
48	損益計算書						補助金収入	それぞれ具体的に含まれる項目ごとに金額、事業名をご教示いただきたい	全額、山岳保険による収入です。
49	損益計算書						燃料費	それぞれ具体的に含まれる項目ごとに金額、支払先をご教示いただきたい	追加で公表する別紙「費用（燃料費、水熱水料費、配送費）の内訳」を参照してください。
50	損益計算書						水熱水料費	それぞれ具体的に含まれる項目ごとに金額、支払先をご教示いただきたい	追加で公表する別紙「費用（燃料費、水熱水料費、配送費）の内訳」を参照してください。
51	損益計算書						配送費	それぞれ具体的に含まれる項目ごとに金額、支払先をご教示いただきたい	追加で公表する別紙「費用（燃料費、水熱水料費、配送費）の内訳」を参照してください。
52	損益計算書						管理費経費配分	それぞれ具体的に含まれる項目ごとに金額、ご教示いただきたい	内訳の詳細を公表することはできませんが、公社として計上している管理費及び共通費のうち、八方池山荘分の経費を按分した額を示しています。
53	損益計算書						山岳共通経理配分	それぞれ具体的に含まれる項目ごとに金額、ご教示いただきたい	内訳の詳細を公表することはできませんが、山岳事業部として計上している管理費及び共通費のうち、八方池山荘分の経費を按分した額を示しています。