

## 別紙② 物件全体の懸案事項

- ① 応募要領のとおり、土地の一部は借地となっており、新所有者への賃借または売買について、地権者から概ね承諾は得ているが、賃借料または売買金額については個別交渉が必要。
- ② 建築台帳等記載事項証明書によると、鹿月荘、クアハウス、プールの3つとも建築確認を行っていることは確認できるが、建築確認済証の書類がクアハウスの物しかなく、プールと鹿月荘はない。検査済証は全てない。また、建築時の竣工図は鹿月荘の部分しかないため、増改築や用途変更が困難と考えられる。
- ③ 南西側道路は私有地で、現在は、道路使用の覚書を取り交わし使用している。上田市への寄附を要望したが、現段階では困難との回答あり。
- ④ 鹿月荘のトイレは各階共同トイレ。各部屋にトイレがあるのは311から319号室までの8部屋のみ。鹿月荘及びクアハウスにエレベーターなし。鹿月荘にはステップリフト（いす式階段昇降機）はあるが2基とも故障。鹿月荘1階はエアコンではなくクーラーのみ。暖房は全室パネルヒーター。
- ⑤ 敷地内にアメダスの観測所あり。管轄する気象台から買受後も借用の要望あり。
- ⑥ 電気は現在通電中。月に一度各ポンプを稼働。それ以外は稼働していない。  
温泉施設を使用する場合は、電気は機器（循環ポンプ等）に合わせた電気量であり低圧には変更できない。複数あるブレーカーを減設することも可能だが、施設の維持管理上減らせないと判断し、改修等変更していない。
- ⑦ 上下水道は現在契約中。月に一度通水（蛇口は1分程度。トイレは1回）。冬季（1月から3月）は止水。
- ⑧ 温泉は現在契約中。最低の口数でかけ流し。鹿月荘1口、クアハウス1口、プール2口。鹿月荘とクアハウスは月に1回、貯湯タンクからポンプで1時間程度揚水。合わせて、鹿月荘の浴槽の循環ポンプ、クアハウスの圧注浴ポンプ及びプールの濾過ポンプを数分稼働。
- ⑨ 敷地内の上水道の止水弁等が機能していない可能性がある。
- ⑩ 下水道料金は温泉の排水量を計測できないため、温泉利用の場合は認定水量で下水道料金が賦課される。
- ⑪ 鹿月荘で、小屋裏の区間貫通処理ができていない可能性あり。
- ⑫ 防火設備定期検査業務（鹿月荘）について、令和7年からは未実施。ただし、施設利用再開の時は、検査必要。

- ⑬ 鹿月荘の地下 1 階は耐火構造だが、1 階 2 階が準耐火構造となっており、現在のパッケージ型消火栓では足りない。屋内消火栓設備を設置する必要あり。  
ただし、現在は、鹿月荘とクアハウスが別棟扱いとされているため、消防署から特例により許可が出ている。用途や外壁改修をする場合は、消防法施行令第 11 条（屋内消火栓設備に関する基準）に違反する可能性があるため、消防予防課への相談が必要。
- ⑭ 特定建築物定期調査について、3 年に 1 回実施で、令和 6 年に実施済み。
- ⑮ 暖房用に灯油の地下タンクがある。使用するなら市からの譲渡届を消防署に提出する必要あり。ただ、灯油を上げる装置は故障中。
- ⑯ 旅館業、公衆浴場の許可について、旅館業経営停止届（鹿月荘）、公衆浴場営業停止届（鹿月荘）、公衆浴場営業停止届（クアハウスかけゆ）、遊泳用プール休止届（クアハウスかけゆ）は上田保健所に提出済。譲渡する場合は譲渡届の提出が必要。
- ⑰ 止水栓について、クアハウス北側離接の大江戸温泉駐車場敷地に 4 つある。  
入口から 1 つ目は水道と温泉の給水用で、大江戸温泉からの要望で給水管をクアハウスの敷地内に移設済。敷地真ん中の 2 つ目は特に意味はない物。クアハウスが関係するかも不明。3、4 つ目はプールの排水管と繋がっていると思われるが用途不明（排水時に音が聞こえる）。  
大江戸温泉支配人と立会をし、駐車場利用には支障がないこと。利用していない管が埋設されているという認識で確認済。
- ⑱ 敷地内に鹿教湯温泉観光協会所有の冷凍庫あり。R8 年度撤去予定。
- ⑲ クアハウスのバーデゾーンに鹿のレリーフあり。製作者から「捨てるのであれば引き取りたい。」と連絡あったので、処分予定であれば製作者に連絡したい。