

質問と回答（平成30年10月12日時点）

| No. | 質問箇所 | 質問事項（必要に応じて質問の趣旨） | 回 答 |
|-----|---|---|---|
| 1 | 募集要項 2 ページ 3 施設の概要 (8) 主な設備 | 校舎内にシャワー室はありますか。または、プール管理棟にシャワー室はありますか。 | 校舎内にシャワー室はありません。プール管理棟にシャワー設備があります。 |
| 2 | 募集要項 3 ページ 3 施設の概要 (9) 特記事項 オ. 隣接する民家について | 校舎の裏側にあるブロック塀は学校の敷地に入っていますか。 | 校舎裏側のブロック塀は学校の敷地外にあり、民有地側の構造物となっています。 |
| 3 | 募集要項 4 ページ 4 利活用事業者の諸条件 (2) 提案事業に求める事項 オ. 地域貢献について | 主となる事業の他に、地域貢献の提案の1つとして、近隣にある市立保育園と関連した提案を行っても良いですか。 | 提案については事業者の自由となりますが、提案内容の実現可否については、別途協議することとなります。 |
| 4 | 募集要項 4 ページ 4 利活用事業者の諸条件 (2) 提案事業に求める事項 キ. 騒音について | 事業で発生する音については、騒音規制基準を遵守するという考え方で良いでしょうか。 | 騒音・振動等規制基準を遵守していただく必要があります。なお、事業提案の内容や設備等により、成田市公害防止条例による届出が必要となる場合がありますので、事前に環境対策課へご相談下さい。 |
| 5 | 募集要項 5 ページ 4 利活用事業者の諸条件 (3) 契約の方法 | 契約は定期借地権と普通借地権のどちらになりますか。 | 既存建物と土地を一体で貸し付けるため、事業者に対する借地権は発生しません。 なお、敷地内に建物を新築される場合は、新築建物の底地に係る契約について事業用定期借地権などの借地契約へ変更する予定です。 ※借地権：建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権の総称であり、建物と土地の所有者が異なる場合に発生することがあります。 |
| 6 | 募集要項 5 ページ 4 利活用事業者の諸条件 (4) 貸付条件 ア. 対象施設 | ①市では、山林部分を借りる提案と借りない提案のどちらを望んでいますか。②山林部分を借りる提案と借りない提案では、評点に差は出ますか。③山林部分の面積は何㎡ですか。 | ①市では、市有財産の一体的な有効活用という観点から、原則として、山林部分を含む敷地全体を管理していただくこととしております。②評点への影響については各審査員の判断に委ねられます。③登記簿上の面積は2,636㎡ですが、現 |

| No. | 質問箇所 | 質問事項（必要に応じて質問の趣旨） | 回答 |
|-----|---|---|---|
| | | | 況としては、1筆全てが山林ではありません。なお、実際の山林部分の面積については、現在正式な測量はしておりませんので、山林部分を除いて活用する提案を行った事業者が優先交渉権を得た場合は、別途協議いたします。 |
| 7 | 募集要項 5 ページ 4 利活用事業者の諸条件 (4) 貸付条件 イ. 貸付期間 | 契約期間は10年間とありますが、事業期間10年を超える提案をしても良いですか。 | 契約期間は契約締結日から10年間とし、所定の手続きを経たうえで更新することが可能です。 |
| 8 | 募集要項 5 ページ 4 利活用事業者の諸条件 (4) 貸付条件 ウ. 賃借料 | 賃借料基準額は最低価格ですか。基準額より低い金額で提案することはできますか。 | 募集要項5ページに記載のとおり、最低価格となります。基準額以上の金額をご提示いただくことを提案条件としています。 |
| 9 | 募集要項 5 ページ 4 利活用事業者の諸条件 (4) 貸付条件 | 校舎内に残っている物品の扱いはどうなりますか。事業者がそのまま使うことはできますか。 | 現在、校舎内にはOA機器など市が一時的に仮置きして保管している物品があるほか、机や椅子など教育委員会が他の学校で使用している物品もあります。これらの物品については、引渡しまでに市が移動します。 その他の物品については、建物使用貸借契約に含み貸付対象とすることができます。事業者側でも不要となる物品については市で処分する予定です。 |
| 10 | 募集要項 5 ページ 4 利活用事業者の諸条件 (4) 貸付条件 | 提案の際に、校舎内に残っている物品を使うことを明記しても良いですか。 | [回答9]のとおり、校舎内に残っている物品について貸付対象にならない場合があります。提案への記載に関わらず、必ずしも使用できるとは限りませんので予めご了承ください。なお、壁や床に固着している物品は貸付対象とすることを想定しております。 |
| 11 | 募集要項 6 ページ 5 利活用の制約等について (1) 都市計画区域 | 都市計画課へ相談したところ、開発指導要綱に基づく事前協議が必要になる可能性があるようです。事前協議は、今回の企画提案において、どの段階で済ませる必要がありますか。 | 都市計画法に関する事前協議については、プロポーザル選定が終了し、優先交渉権を獲得された後の手続きとなります。提案段階では、事前協議が必要かどうかを確認していただき、提案書の事業計画に反映させてください。 |

| No. | 質問箇所 | 質問事項（必要に応じて質問の趣旨） | 回答 |
|-----|---|--|---|
| 12 | 募集要項 6 ページ 5 利活用の制約等について (2) 構造上の制約 | 既存建物についてどの程度の改修を加えて良いですか。校舎の壁を取り払って使うことはできますか。 | 既存建物については、建物の構造上重要となる部分を除いて改修していただくこととなります。また、壁が耐震壁になっていて取り払うことができない場合もありますので、募集要項 6 ページ「(2) 構造上の制約」に留意してください。 |
| 13 | 募集要項 6 ページ 5 利活用の制約等について (2) 構造上の制約 | 校舎の屋上を使うことはできますか。 | 現状では校舎の屋上に上る階段はありません。[回答 12]と同様に、建築物として問題がないようご検討いただければと思います。 |
| 14 | 募集要項 7 ページ 5 利活用の制約等について (6) 投票所の設置について | 体育館を投票所に使用する時には、どのぐらいのスペースを空けておけば良いですか。 | 投票所につきましては、「投票の秘密の確保」及び「投票所における秩序維持」を図る必要があることから、原則として体育館の全面を使用することとなります。また、体育館内に置かれている物品等につきましても、必要に応じて移動していただく場合がありますので、予めご了承下さい。 |
| 15 | 募集要項 7 ページ 5 利活用の制約等について (7) 避難場所・避難所について | 体育館を自主避難所に使用する時には、どのぐらいのスペースが必要ですか。 | 自主避難所は体育館全体を使用します。災害時には多数の避難者が安全に滞在できるようご配慮ください。 |
| 16 | 募集要項 7 ページ 5 利活用の制約等について (7) 避難場所・避難所について | 指定緊急避難場所の範囲はグラウンド全体か。全く手をつけずに空けておかなければならないか。あるいは、ある程度のスペースを残しておけばよいか。基準はあるか。 | 「指定緊急避難場所」について、何㎡あれば良いといった明確な指標はありません。「指定緊急避難場所」の定義をご確認いただき、安全な避難の妨げとならないようにご検討ください。 |
| 17 | 募集要項 7 ページ 5 利活用の制約等について (8) 校門、記念碑及び記念樹木について | 正門について車両出入り禁止と記載されていますが、当施設の車両出入口はどこにありますか。 | 車両出入口は、市道小御門七沢線と接続している敷地東側の入口になります。 |
| 18 | 募集要項 7 ページ 5 利活用の制約等について (9) 敷地内の遊具について | 遊具は撤去しますか。バスケットゴールは撤去する予定ですか。 | 市では遊具の劣化診断を実施し、撤去について優先交渉権者と協議のうえで判断する予定です。特定の遊具について事業者の希望により残置することも可能です。遊具を残す場合には毎年の点検・修繕費用を事業計画に記載してください。 |

| No. | 質問箇所 | 質問事項（必要に応じて質問の趣旨） | 回答 |
|-----|--|---|---|
| 19 | 募集要項 7 ページ 5 利活用の制約等について (9) 敷地内の遊具について | 遊具は残した方が望ましいか、市の考え方はどうですか。 | 遊具についての考え方は[回答 18]と同様です。募集要項に記載のあるとおり、遊具を引き続き使用する場合は、事業者の責任により安全点検等を実施し維持管理を行ってください。 |
| 20 | 募集要項 7 ページ 5 利活用の制約等について (10) プールについて | プールの活用について、市では安全面の問題からプールに水を張らない方が良いと考えますか。 | プールについては、市として用途を指定するものではありませんので、事業者で検討・提案いただければと思います。どのような活用方法でも、事業者の責任により安全対策を行ってください。 |
| 21 | 募集要項 7 ページ 5 利活用の制約等について | 山林は、更地にして使用することも可能ですか。 | 更地にすることを目的として山林全体を伐採することは不可とします。 |
| 22 | 募集要項 8 ページ 5 利活用の制約等について | 優先交渉権者決定後のスケジュールについて、市が想定する 32 年度に工事、33 年度に供用開始というスケジュールは決定事項ですか。 | あくまで想定スケジュールです。実際には提案事業の内容や改修工事の規模等により、事業の進捗は異なるものと考えます。 |
| 23 | 募集要項 8 ページ 6 応募方法 (2) 応募手続きについて ウ. 設計技術者による現地見学 | 10 月中に設計技術者による現地見学をすることはできますか。 | 設計技術者による現地見学は、個別ヒアリング後に順次調整いたします。 |
| 24 | 募集要項 8 ページ 6 応募方法 (2) 応募手続きについて エ. 個別ヒアリングの実施 | 個別ヒアリングの場に、設計技術者を同席させても良いですか。 | 個別ヒアリングには、設計技術者に同席いただいても構いません。なお、各種法令に関することは、それぞれの担当窓口でご相談いただく内容となりますのでご了承ください。 |
| 25 | 募集要項 10 ページ 7 応募書類の提出 (2) 書類の体裁 | 提案書の添付書類は正副 13 部を提出する必要がありますか。また、CD-R に収録する必要がありますか。 | 添付書類についても正副 13 部を提出し、CD-R に収録してください。 |
| 26 | 募集要項 12 ページ 9 審査と評価方法 (4) 評価項目と配点 | 地域雇用についての提案内容は、どの項目で評価される内容になりますか。 | 審査員の自由な採点により、「社会貢献度」や「地域社会との調和」等の項目にて評価されます。 |

| No. | 質問箇所 | 質問事項（必要に応じて質問の趣旨） | 回答 |
|-----|---|--|--|
| 27 | 募集要項 12 ページ 9 審査と評価方法 (4) 評価項目と配点 | 「借受希望価格」の評価について10点配点となっていますが、10点をどのように配分するのか評価基準を教えてください。一番高い金額を提示した事業者が10点を総取りするのでしょうか。 | 1番高い金額を10点として、提示された金額に応じて段階的に点数評価をします。10点を各社に配分するものではありません。 |
| 28 | 募集要項 12 ページ 10 失格事項 | 地域との協業を提案したいと考えていますが、予め地域に協力者を求めたり、地域の人にヒアリング等を実施しても良いですか。 | 審査の公平性の観点から、事業提案の段階で提案者が地域の方々と接触することや、相談・ヒアリング等を実施することは不可とします。そのような事実が明らかになった場合には失格となりますのでご注意ください。 |
| 29 | その他 | 学校建設に携わった設計者に整備計画を依頼したいのですが紹介して貰えますか。 | 審査の公平性の観点から、設計者の紹介や斡旋はいたしかねます。 |
| 30 | その他 | 敷地内に獣のフンが散見されますが、何かいますか。 | タヌキやハクビシン等の小型獣と思われます。 |