

質問と回答（平成29年10月2日時点）（1）

No.	質問箇所	質問事項（必要に応じて質問の趣旨）	回 答
15	募集要項 5頁 4 利活用事業提案の諸条件 (3)契約の方法	土地の契約は定期借地ですか。また、更新料はかかりますか。	<p>既存建物と土地を一体として貸し付けるため、事業者に対する借地権は発生しません。また、既存建物を使用する限り、更新料は徴収いたしません。</p> <p>なお、敷地内に建物を新築される場合は、当該建物部分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。</p> <p>※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。</p>
16	募集要項 5頁 4 利活用事業提案の諸条件 (3)契約の方法	貸付契約後、他事業者へ部分的に転貸することは可能ですか。	契約締結事業者を介して、他の事業者に対して土地及び建物を部分的に転貸することは、原則として認められません。
17	募集要項 5頁 4 利活用事業提案の諸条件 (4)貸付条件 イ. 契約期間	契約及び引渡しの時期はいつ頃になりますか。	<p>建物の無償貸付けについて、平成30年6月市議会に諮ることを想定していますので、提案書に記載するスケジュールは、「平成30年6月に契約及び引渡予定」とお考えください。</p> <p>なお、実際の契約締結日は、優先交渉権決定後の協議状況によって遅れる場合があります。また、引渡し時期については、プール解体等の事由により変動する可能性があります。</p>
18	募集要項 5頁 4 利活用事業提案の諸条件 (4)貸付条件 イ. 契約期間	数十年後に校舎等が老朽化したときには、建替え等を事業者の資金で行い、この場所で事業継続していくことを想定してよろしいですか。	<p>今回の事業者選定により選出された事業者にあつては、市や地域と協議の上、長く活用していただきたいと考えております。将来的な建替えにつきましては、施設運営後の利用状況を踏まえた上で協議を行うこととなります。</p> <p>なお、建替えにより建物の所有者が市から事業者に変更となりますので、契約内容を事業用定期借地権などの借地契約へ変更する必要があります。</p>

19	<p>募集要項 5頁 4 利活用事業提案の諸条件 (4)貸付条件 カ. 貸付契約において事業者が負担する費用</p>	<p>原状回復の考え方について、施設の修繕工事や建築用途変更をした後に、やむを得ず貸付契約を解消する場合にどこまで原状回復を求められますか。</p>	<p>経年劣化や事業者の通常使用に基づく損耗を除き、返還の際には、事業者の負担で原状に復する旨の規定が契約に盛り込まれる予定です。 ただし、改修工事の内容や現場の状況を勘案し、引渡し時に比べ機能が向上している場合などについては当該義務を免除することがありますが、具体的な判断は返還時に行うこととなります。</p>
20	<p>募集要項 7頁 5 利活用の制約等について</p>	<p>施設の夜間利用について、地域からの注意事項はありますか。</p>	<p>地域からの要望書には特段の記載はありませんが、地域社会との協調に関する規定が契約に盛り込まれる予定です。そのため、夜間における過剰な騒音、振動、照明などにより周辺地域に影響を与えるような行為は、ご遠慮いただくようお願いいたします。</p>
21	<p>募集要項 7頁 5 利活用の制約等について</p>	<p>遊具は地域の為に残すことと、安全のために撤去することとどちらが良いでしょうか。</p>	<p>遊具に対する処遇について、市からの指示事項はございません。ただし、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、維持管理を行っていただきます。</p>
22	<p>募集要項 7頁 5 利活用の制約等について</p>	<p>校庭にオブジェや遊具等を設置したい場合、事前の協議はどちらにすればよろしいですか。</p>	<p>オブジェや新設の遊具を設置したい場合は、その構想を提案書の配置図にお書きください。内容によっては、優先交渉権決定後に地域と協議を行う必要があります。</p>