

質問と回答（平成29年10月2日時点）（2）

No.	質問箇所	質問事項（必要に応じて質問の趣旨）	回 答
23	募集要項 1 頁 2 募集のつくりと選考について	施設整備の考え方として、最初は必要最低限の整備を行い、施設をオープンした後に段階的に施設整備を拡充し、事業を展開していくことを想定しています。 ①注意点があれば教えてください。 ②提案書にはどのように記載すれば良いですか。 ③将来的に、今回の提案にない事業展開をすることは可能ですか。	①注意点について 建築物の用途変更に際しまして、法的に必要な改修工事は当初に整備していただく必要があります。施設の設計後、用途変更の申請をしていただき、確認済証の交付を受けたうえで着工していただきます。竣工後は、各種必要な検査を受けて合格した後に施設の利用開始となります。 そのうえで、第二段階として施設の改修工事を検討される際には、当初の工事と同様に建築的な検討や手続きが必要となります。 ②提案書の書き方について 今回の公募では、事業者の提案内容により審査を行い選定しますので、<u>提案書には、確実に実施する予定の事業内容について記載してください。</u> また、第二段階以降についても、その事業構想が建築基準法や都市計画法の観点からも実現可能であることについて確認したうえで、提案書へ記載してください。 なお、添付書類の配置図等については、当初計画とその後の整備計画で分ける等、段階的に整備することが分かる資料を作成してください。 ③将来的な事業展開について 事業開始後に、事業者の経営判断等により施設整備を拡充されることは有りうることを考えております。具体的な判断はその都度協議のうえ検討させていただきますが、基本的な考え方としては、当初に提案された事業は既定路線として継続していただき、新たに拡充される部分について協議することを想定しています。 なお、拡充内容によっては、市議会の議決を経なければ変更が認められない場合があります。

24	募集要項 5 頁 4 利活用事業提案の諸条件 (4)貸付条件 ア. 対象施設	開発審査等に関連し、開発エリアが 1ha 未満になるように部分的に借りない土地（例えばプール部分）があっても良いですか。	市としては、敷地全体を有効活用していただきたいと思いますのですが、事業計画上やむを得ない場合には、そのような内容でご提案いただいても結構です。提案の前に、事務局を通じて、市管財課へ貸付希望地の形状等について協議を行ってください。また、未貸付地の維持管理（草刈り等）については、提案内容に応じ別途協議を行います。
25	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	施設の整備にあたり費用がかかりそうな箇所について教えてください。	施設の整備にあたり、改修費用の算出は応募者に検討していただく内容になります。 募集要項に記載している部分では、次の項目をご確認ください。 ・2 ページ：主な建築設備について、老朽化対応や法的に変更が必要である場合に、費用の増加が見込まれます。 ・6～7 ページ：設計や費用算出の際に検討が必要になると思われることについて記載しています。 また、募集要項に記載していない部分で、ヒアリングの際に市側から指摘したことは次の通りです。 ・内装（床/壁/天井の材料）について、建築用途により不燃材への変更を指摘される可能性があります。 ・プールについて、建築当初の書類が無いため再利用する場合には費用がかかる可能性があります。
26	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について (1)市街化調整区域における規制	都市計画法の関連と建築基準法の関連の相談のプロセスについて教えてください。	まず、想定されている事業内容が建築基準法上の何の用途にあたるのか検討していただき、千葉県成田土木事務所に確認してください。 次に、建築用途によりどのような法的要求があるか確認していただき整備内容を検討してください。 また、建築用途により、都市計画法上の許可要件の整理が必要となりますので、市都市計画課との協議を行ってください。

27	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について (2)構造上の制約	建物の構造について何か注意することはありますか。	校舎は平成 10 年に耐震補強工事を実施しておりますが、建築物の用途変更に伴い、必要な積載荷重が変わる場合がありますので必ず建築的な検討をおこなってください。積載荷重の変更により、再度耐震診断を行うなどの構造的検討が必要になる場合もあります。
----	--	--------------------------	---