

質問と回答（平成29年9月15日～10月13日）

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 頁 3 施設の概要 (8)主な設備	校舎の廊下にある大きなガラリは何ですか。	機械換気の給排気のためのガラリです。 （建築確認図面 AC-3 及び空調設備機能回復工事の図面をご参照ください。）
2	募集要項 2 頁 3 施設の概要	校庭の広さはどのくらいですか。	校庭の広さを計測した資料はありませんので、配布図面等によりご確認ください。
3	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について (6)投票所の設置について	①選挙の際の施錠管理はどうなりますか。 ②セキュリティを理由に体育館への設置を提案しても良いですか。	①優先交渉権を獲得した後に、施錠管理の方法について相談のうえ決定します。 ②問題ありません。なお、投票所の設置場所により加点または減点するような評価の仕組みは設けていません。
4	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について (7)避難場所・避難所について	校庭に構造物を設けたいのですが、「指定緊急避難場所」はどのくらいの広さを確保すれば良いですか。	「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。
5	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について (8)敷地内の立木及び記念碑について	車両が通行する幅を確保するため、敷地の植栽部分を変更して良いですか。	優先交渉権を獲得した後に、変更の程度により地元との協議が必要になります。また、植栽移設の費用については事業者にご負担していただく部分になります。
6	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について (10)プールについて	プールを市で解体撤去する場合、整地の仕上げはどのようになる予定ですか。（土かコンクリート舗装か。）	プールを解体撤去した後は、土のまま特に舗装しないことを想定しています。
7	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について (10)プールについて	事業を開始した後にプールが不要となった場合は、市で撤去しますか。	プールの活用方法については、計画段階で精査していただく事項となっております。事業を開始された後に、市で撤去することは想定しておりません。

8	募集要項 8 頁 6 応募方法 (2)イ. 図面の貸与について	貸与申請書にはプロポーザルが終了するまでに事務局に返却することとありますが、「建物調査報告書(エンジニアリングレポート)」に書き込みをしても良いですか。	配布した冊子に書き込みしても構いません。また、返却時に書き込みを消す必要はありません。
9	募集要項 8 頁 6 応募方法 (2)イ. 図面の貸与について	配布された配置図の縮尺は何分の 1 ですか。 (設計する際に、縮尺の合っている図面がほしい。)	配布した配置図の縮尺はわかりません。設計用として、後日、500 分の 1 の図面のスキャンデータを配布します。
10	募集要項 1 頁 3 施設の概要 (4)区域区分	開発許可の基準として新たに地区計画の策定が必要となる場合、地区計画を提案する主体は事業者になりますか。 また、事業者が地区計画の提案主体になりえない場合には、どのような対応がとられますか。	・地区計画の提案主体は、都市計画法第 21 条の 2 に規定されており、地区計画を提案しようとする区域内の「土地所有者等」または「まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動法人等の法人」に限られています。 ・市では、学校跡地利活用事業の一環として今回の公募型プロポーザル選定を実施し、選定の結果を踏まえ、当該跡地の利活用方針を定めることとなります。 方針に定めた土地利用を進めるうえで地区計画の策定が必要となる場合において、事業者が上記の提案主体になりえないときは、市が提案主体となり、事業者（優先交渉権者）と調整しながら進めていくことを想定しています。
11	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」のところにある「⑤建物保険料」とは何を示しますか。	事業者に負担していただく建物保険料とは、物件を引き渡した後に、建物本体や事業者が設置した設備等に修繕を要する損害が発生した際に補填する目的で、事業者が新たに加入していただくものになります。したがって、加入する保険の内容は、各事業者で必要なものをご検討ください。 なお、上記とは別に、市が所有者として加入している建物保険があります。こちらについては、物件の引き渡し後も継続して市が加入し掛け金を支払うものですが、選挙事務等で行政が使用した際に発生した損害を対象としており、市が修繕などの対応をする必要がある場合にのみ適用することを想定しています。

12	募集要項 様式集 様式 5 事業者概要書	提案事業の実施にあたり法人格を取得する予定の団体においては、【様式 5】事業者概要書をどのように書いたら良いですか。	カッコ書きで予定（予定）（仮称）などと明記し、書ける範囲でお書きください。
13	募集要項 様式集 様式 6・様式 7 企画提案書	【様式 6】及び【様式 7】について、枠内に書き切れない場合は別紙に記載して良いですか。	左記の様式はなるべく枠内に収まるよう簡潔にお書きください。書き切れない場合は次のようお願いします。 ・【様式 6】1 ページ目、1(8)について書き切れない場合は、総括を枠内に記載したうえで詳細を別紙に記載してください。別紙は 1 枚までとします。 ・【様式 6】2～3 ページ目及び【様式 7】について書き切れない場合は、枠を拡張しページを追加してください。様式の余白設定は変更不可とします。追加は各様式 1 枚までです。 ・新しいページには、左上に様式番号とページ番号、右上に事業者名を表示してください。 （左上の表示例：【様式 6】（1 ページ目）別紙、【様式 6】（4 ページ目）、【様式 7】（2 ページ目））
14	募集要項 様式集 様式 8 企画提案書	【様式 8】について、枠内に書き切れない場合は別紙に記載して良いですか。	左記の様式には「できる限り詳細に記入してください」という指示文が添えられています。書き切れない場合は、枠を拡張しページを追加してください。様式の余白設定は変更不可とします。 新しいページには、左上に様式番号とページ番号、右上に事業者名を表示してください。 （左上の表示例：【様式 8】（2 ページ目））
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。	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。 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。 ※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。

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。	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。 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。
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。	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。 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。
19	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	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。	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。
20	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について	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。	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。

21	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について	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。	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。
22	募集要項 7 頁 5 利活用の制約等について	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。	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。
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考えていますが、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。
28	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	プールの解体撤去について、プール本体は事業で使用する計画がありますが、付属施設（更衣室等の建屋）は不要になります。建屋部分のみ撤去して貰うことは可能ですか。	プールについて、再利用する計画が無い場合には市で解体撤去します。 建屋部分のみを撤去することについては、協議により可能な範囲で対応します。
29	募集要項 9 頁 6 応募方法 (2)応募手続きについて	各事業者の設計技術者による現地確認について、回数の制限はありますか。	各事業者の設計技術者による現地確認について、回数の制限はありません。
30	提出書類【様式 5】 事業者概要書	法人設立後一年以内である場合、またはこれから法人を設立する場合には、【様式 5】事業者概要書の「財政状況」をどのように書いたら良いでしょうか。	法人設立後間もない場合は、会社設立から現在までの状況をお書きください。これから法人を設立する場合は、空欄で結構です。 なお、所定の様式等による財務状況等の説明が難しいときには、資金の調達が可能であることを証する書類（残高証明等）を提出してください。
31	提出書類【様式 5】 事業者概要書 添付書類について	【様式 5】事業者概要書の添付書類として、残高証明や資金の裏付けとなる書類は必要ですか。	資金の借入を予定している場合は、借入金の調達が可能であることを証する書類（銀行からの借入れ証明等）を添付書類として提出してください。 また、法人をこれから設立する場合や、設立後間もない場合で、所定の様式等による財務状況等の説明が難しいときには、自己資金等の調達が可能であることを証する書類（残高証明等）を提出してください。 上記に該当しない場合は、残高証明や資金の裏付けとなる書類の提出は不要です。

32	提出書類【様式 5】 事業者概要書 添付書類について	法人設立後一年以内である場合、またはこれから法人を設立する場合には、【様式 5】事業者概要書の添付書類に代わる書類として何を提出すれば良いでしょうか。	法人設立後間もない場合、またはこれから法人を設立する場合に【様式 5】の添付書類に代わる書類は下記のとおりです。 ・定款、規約、会則等その他これらに類する書類の写し ⇒上記書類の案 ・団体等紹介パンフレット等 ⇒無い場合は提出不要 ・県税、市税、法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（滞納がないことを証する書面で、発行後 3 か月以内の原本）⇒代表者個人の納税証明書 ・法人の場合は、法人登記履歴事項全部証明書（発行後 3 か月以内の原本）⇒無い場合は提出不要 ・決算書⇒ 会社設立から現在までの B/S と P/L の試算書（これから法人を設立する場合には、決算書の代わりとなる書類は提出不要）
33	提出書類【様式 6】 企画提案書（1 ページ目）	【様式 6】 1 提案事業の概要（8）類似事業の取組実績等 の書き方について	参加資格に「提案事業について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する者であること」を規定しています。 法人としての経験や実績等を持たない場合には、その旨を明記したうえで、構成員の経験や実績等について別紙に記載してください。（書き方の例「法人としての実績なし。構成員の経験等については別紙のとおり」等。） また、経験や実績等とは、同様の施設整備や事業運営に関することを想定しています。整備や運営の経験を持たない場合には、従事経験について記載してください。 提案書には、経験や実績等について、施設整備／運営／従事者経験の別が分かるようにお書きください。
34	募集要項 6 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	雨水量算定について必要になるのですが、横断測量図はありますか。	横断測量図はありませんが、開発許可等に必要の図面については市都市計画課にご相談ください。