

### 質問と回答（令和5年11月28日時点）③

No.	質問箇所	質問事項（必要に応じて質問の趣旨）	回答
5	募集要項（4校共通）2ページ 4 現在の施設の開放状況 （1）～（4） 地域活動や行事	地域活動や行事で使用するスペースはどのくらいか。	使用するスペースは、利用する団体等によって異なりますが、消防団の活動やリサイクル運動では、グラウンド全体や体育館・手洗い場の一部を使用しております。 なお、使用するスペースについて調整が必要な場合は、優先交渉権決定後に地域と協議を行う必要があります。
6	募集要項（4校共通）3ページ 5 利活用提案の諸条件 （1）参加資格	事業主体が“法人格を持たない団体”となる場合は、参加資格から外れることとなるか。 ※ 実務実態は法人格を有する団体が行う	法人格を持たない場合においても、以下の事項が整理できる場合は、参加を認めることとします。 ・学校跡地利活用を行う上で必要となる契約行為について、法人格を有する団体と同等の契約行為を行うことができること。 ・必要となる損害保険等に加入できること。
7	募集要項（4校共通）3ページ 5 利活用提案の諸条件 （2）提案事項に求める事項	施設の面影を残した改修について、もう少し明確な基準等があればご教示いただきたい。 若しくは優先交渉権者となった後の計画段階で、個別に調整や可否判断がなされるものなのか。	面影についての明確な基準はありませんが、例えば、校舎や体育館などの外観を大きく変えないことや記念碑等を残した活用を行っていただくことが想定されます。 実際には、事業者からの企画提案を踏まえながら、市や地域と調整していく部分になりますので、事業者が考える施設の面影を残した提案をいただければと思います。
8	募集要項（4校共通）4ページ 5 利活用提案の諸条件 （4）貸付条件 ウ. 賃借料	賃料は、年額を一括で払わなければいけないのか。 月払いなど分割で支払う事は可能か。	賃料の支払いについては、分割で支払う事が可能です。 取扱いについては、市と事業者が、契約締結に向けた協議を行う中で、決定することとします。
9	募集要項（4校共通）4ページ 5 利活用提案の諸条件 （4）貸付条件 ウ. 賃借料	各学校の年間借受希望価格の基準額（最低額）は。	基準額（最低額）は、以下のとおりです。 ・旧大須賀小学校：4,368,273円 ・旧桜田小学校：5,470,050円 ・旧前林小学校：3,271,564円 ・旧川上小学校：6,093,097円

No.	質問箇所	質問事項（必要に応じて質問の趣旨）	回答
10	募集要項（4校共通）4ページ 5 利活用提案の諸条件 （4）貸付条件 ウ．賃借料	固定資産税は発生するか。	土地は賃貸借契約、建物は使用貸借契約となり、いずれも所有者は市のままとなりますので、固定資産税は発生しません。ただし、事業者が新たに建物を建設し、所有者となる場合には、固定資産税が発生します。
11	募集要項（4校共通）4ページ 5 利活用提案の諸条件 （4）貸付条件 カ．事業者において負担が想定される費用の例	事業者において負担が想定される費用の例について、 ⑤建物等に対する損害保険料及び⑥建築基準法第12条に基づく点検に係る費用の概算は。	<p>⑤について、事業者にご負担していただく保険は、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、事業者に新たにご加入していただくものとなります。</p> <p>保険料は、事業者が必要とする内容によって異なりますが、保険内容の例としては、事業者が所有する設備・什器等に関する火災保険に借家人賠償責任特約などを付帯することなどが想定されます。</p> <p>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。</p> <p>⑥の概算費用について、現在、市が地区運動施設として運用している市内5施設（旧小学校）を対象に一括で実施している点検結果を参考に示します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築設備点検：約380千円（前林小学校と大須賀小学校を含む市内地区運動施設5施設分の体育館に係る設備点検）</li> <li>・建築物及び建築設備点検：約1,600千円（市内地区運動施設5施設分の校舎及び体育館の建築物と設備に係る点検）</li> </ul>
12	募集要項（大須賀小） その他	国道51号線から旧大須賀小学校に入る道路に大型車両の通行禁止の看板があるが、何トン以上の車両が通行禁止なのか。	<p>大型車両の通行禁止の看板については、地域からの要望により、市が設置した経緯があります。</p> <p>国道51号線から学校への進入路については、大型車両の具体的な規制はありませんが、当該道路は、道幅が狭いことに加え、周辺に民家もあることから、安全性や騒音・振動に十分配慮したうえで、事業提案を行ってください。</p>

No.	質問箇所	質問事項（必要に応じて質問の趣旨）	回答
13	募集要項（大須賀小学校） その他	幹線道路側にある徒歩用階段部分（歩道橋設置部）及びその付近（両サイド）は、利用対象とすることは可能か。	利用対象とすることは可としますが、あくまでも歩行者用の通路であるため、車両等の出入りは不可とします。
14	募集要項（桜田小）5 ページ 2 利活用提案の諸条件 (3) 供給処理 ①上水	桜田小学校に新たに井戸を掘ってもよいのか。	新しく井戸を掘る場合は、市に届出をする必要がありますので担当課（環境対策課）へ事前にお問合せください。
15	募集要項（前林小）2 ページ 1 施設の概要 (7) 貸付対象地	建築行為を行う場合は、セットバックが必要とありますが、室内のリフォームなどは建築行為にあたるか。また、体育館側に建築行為を行う場合でも、セットバックは必要となるか。	質問と回答「令和5年11月21日時点②」のNo.4を参照ください。また、体育館側に建築行為を行う場合でも、セットバックは必要となります。
16	募集要項（前林小）7 ページ 2 利活用の制約等について (8) 記念碑及び樹木について	「アララギの木」についてですが、こちらの木についての移設は、学校敷地外に移設することは可能か。	アララギの木については、学校のシンボルとして、地域から親しまれてきた木であるため、移設は不可とします。
17	募集要項（様式集） 【様式4】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4】事業者概要書をどのように書いたら良いか。	予定の部分については、（予定）・（仮称）などと記載し、書ける範囲でお書きください。
18	その他	校舎1階の壁を解体し、スケルトンにして使用することは可能か。	可とします。ただし、改修を行う場合は事前に市の承諾を得た上で、関係法令等を遵守してください。 なお、耐震壁となっていて部分については、取り払うことが出来ない場合もありますので、各学校個別の募集要項「2 利活用の制約等について（2）構造上の制約」を確認のうえ、提案を行ってください。
19	その他	解体等行った場合、契約満了時には原状回復は必須か。	原則として、建物全体を解体することは不可としますが、No.18で回答したとおり、校舎の壁などを解体することは可とします。この場合、原則として原状回復をしていただきますが、改修工事の内容や現場の状況を勘案し、引渡し時に比べ建物等の価値が向上している部分については、当該義務を免除する可能性があります。その可否については、改修の内容や返却時の状態により、市が判断します。

No.	質問箇所	質問事項（必要に応じて質問の趣旨）	回答
20	その他	竣工図（天伏図、電気配線図、給排水設備配管図、等）の関係情報をご教示ください。	質問と回答「令和5年11月17日時点①」のNo.3を参照ください。
21	その他	グラウンド・敷地内への設置物やその周りの整備を検討しているが、契約後も既存利用状況が維持される場合、どの程度空けておく必要があるか、また明確なその基準等があるか。	ドクターヘリのランデブーポイントについては、最大33.03m×33.03mの面積が必要であり、周囲に障害物がないことが条件となります。 その他の既存利用については、明確な基準はありませんが、詳細については、優先交渉権決定後に市や地域と協議を行った上で決定することとなりますので、整備を予定している設置物の場所や規模などを企画提案書にご記入のうえ、提案を行ってください。
22	その他	現在各学校で保管している、選挙用物品及び災害用備蓄品の保管スペースはどのくらいか。 また、一覧をお示しいただく事は可能か。	各学校で保管している選挙用物品及び災害用備蓄品の保管スペースについては、現地見学会にて確認していただいたとおりです。 なお、具体的にどのようなものが保管されているかについては、担当課（選挙用物品は選挙管理委員会事務局、災害用備蓄品は危機管理課）にお問合せください。
23	その他	学校は避難所に指定されているが、事業者が施設を閉館している際の鍵の管理はどのようになるのか。	災害時において、グラウンドは指定緊急避難場所、体育館は指定避難所として位置付けていますので、閉館時においても対応できるよう、体育館の鍵は市職員（避難所担当職員）も所有することとなります。なお、校舎の一部についても避難所として使用する場合がありますので、予め担当課（危機管理課）と協議をお願いします。 また、その他の緊急時においても、市が施設に立ち入ることができるよう、事前に予備の鍵を市に預けていただく等の対応が必要となります。
24	その他	校舎、体育館、グラウンド、その他関連施設に、新規設備の設置等ではない改修工事を行っていた場合、どこまでの原状回復を想定すればよいか。	No.19を参照ください。

No.	質問箇所	質問事項（必要に応じて質問の趣旨）	回答
25	その他	稼働後は10t 程度の車両乗りつけを想定している。一部の学校には、車両制限があると伺っているが、実際どの程度の制限があるのか。また、乗入れ頻度の調整等で承認頂けるのか等の詳細情報等について、ご教示いただきたい。	No.12 を参照ください。 なお、乗入れ頻度については、安全性や騒音・振動等に十分配慮したうえでご提案いただき、最終的には、市や地域と調整を行うこととなります。
26	その他	図面について	前林小学校に係る図面（校舎棟の仕上表）について、先に配布したデータより新しい図面がありますので、必要な場合は事務局（企画政策課）までご連絡ください。