

## 旧川奈小学校利活用事業公募型プロポーザルに係る質問に対する回答

※「該当箇所」「質問」欄は質問書に記載のまま掲載しています。

| No. | 該当箇所※ | 質問・回答 |                                                                                               |
|-----|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 応募資格  | 質問※   | 建築士資格を保有しており、事務所登録はまだしていませんが応募することは可能ですか？                                                     |
|     |       | 回答    | 本プロポーザルの参加資格にご質問の要件は定めていません。参加資格につきましては募集要項「4 参加資格等」をご確認ください。                                 |
| 2   | 全体    | 質問※   | 学校が稼働されていた際の年間修繕費をお伺い致したい。                                                                    |
|     |       | 回答    | 令和2年度：1,501,379 円<br>令和元年度：1,533,038 円<br>平成30年度：2,140,363 円                                  |
| 3   | 浄化槽   | 質問※   | 何人槽を設置されているのか？                                                                                |
|     |       | 回答    | 地域污水处理施設で処理を行っておりますので、浄化槽を設置していません。                                                           |
| 4   | 改修    | 質問※   | 壁紙敷設、外壁塗装などを行う場合、最終的に原状復帰義務があるか？                                                              |
|     |       | 回答    | 原則、本物件返還時に原状に回復することとします。ただし、物件の全部又は一部について、原状に復する必要がないと市が認める場合は返還時の状態での明渡しを可とする場合があります。        |
| 5   | 清掃    | 質問※   | ・学校内の清掃費（教室、体育館、プール等）をお伺いたい。<br>・校内の草刈り費用<br>・その他清掃費用が発生したらそちらも。                              |
|     |       | 回答    | 令和6年9月に実施した除草作業（除草液による。）として228,800 円。学校稼働時の清掃費等は教員による日常作業やPTAによる奉仕作業として行われていたため基本的には発生していません。 |
| 6   | その他   | 質問※   | 太陽光パネルが設置可能か（校舎屋根・体育館屋根）                                                                      |
|     |       | 回答    | 本物件の構造上、設置に問題があるか、過去に検討やそれに伴う調査をしたことがないため不明です。                                                |

| No. | 該当箇所※                  | 質問・回答 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7   | 水道光熱費                  | 質問※   | 令和2年度の水道光熱費の費用が提示されていますが、その当時の職員数および生徒数を伺いたい。                                                                                                                                                                                                                             |
|     |                        | 回答    | 令和2年5月1日時点で、職員数10人、児童数20人であり、合計30人が在籍していました。                                                                                                                                                                                                                              |
| 8   | 募集要項<br>3 事業概要<br>(2)  | 質問※   | <p>「なお、本件は解除条件付きの募集であり～～～一切の責任を負いません。」という記載に関しまして、募集要項に沿った事業提案により優先交渉権を得た場合でも、事業化がされない可能性があるとの理解でよろしいでしょうか。</p> <p>「議会の議決が必要な事由」についてP.12「賃貸借の金額により議会の承認が必要」とありますが、賃貸借金額以外に想定される議会の議決が必要な事由はありますでしょうか。</p> <p>また、上記と「契約に向けた協議が整わない」以外の事業化がされない具体的な理由があればご教示いただきたく存じます。</p> |
|     |                        | 回答    | <p>「議会の議決が必要な事由」につきましては、募集要項にて提示した参考賃料に対する賃料の減額貸付又は無償貸付が該当します。現在のところその他の事由については想定していません。</p> <p>事業化されない具体的な理由についても現状例示できるものではありません。</p>                                                                                                                                   |
| 9   | 募集要項<br>3 事業概要<br>(3)カ | 質問※   | 指定緊急避難場所及び指定避難所として、求められる具体機能(●名避難可能・人数分に対応した備蓄品の保管 等)についてご教示ください。                                                                                                                                                                                                         |
|     |                        | 回答    | 現在、当物件における避難可能人数を、屋外(グラウンド)3,000人、屋内(体育館)190人としており、同程度の機能を見込んでいます。                                                                                                                                                                                                        |

| No. | 該当箇所※                 | 質問・回答 |                                                                                                                                        |
|-----|-----------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10  | 募集要項<br>3 事業概要<br>(6) | 質問※   | 貸付期間を延長していただくことは可能でしょうか？(15年・20年等)<br>貸付期間に応じて投資回収を行う必要があります、期間が短いと投資可能金額が小さくなってしまいます。                                                 |
|     |                       | 回答    | 募集要項「3(6)契約に関する事項」に記載のとおり契約は10年以内としています。協議の上の再契約は可能としています。                                                                             |
| 11  | 別紙1: 物件概要<br>3 建物等    | 質問※   | 体育館のIs値につきまして、調査報告書等の資料一式をご開示いただけますでしょうか？                                                                                              |
|     |                       | 回答    | 報告書等の全てをホームページ上に公開することは困難なため、個別の対応とします。窓口までお越しただいて、閲覧および必要に応じてコピーをしていただくこととします。ご希望の際は恐れ入りますが、事前に募集要項に記載の担当部署まで電話にてご連絡の上、来庁日時等をご相談ください。 |
| 12  | 別紙1: 物件概要<br>5 イ 設備等  | 質問※   | 法定点検報告書(自家用電気工作物、消防(総合・機器)、EV(ダムウェーター)、遊具、水質検査/貯水槽清掃、定期報告(建築物・建築設備・防火設備・EV)、他)について、各点検(最新3年分)の報告書をご開示いただけますでしょうか。                      |
|     |                       | 回答    | 報告書等の全てをホームページ上に公開することは困難なため、個別の対応とします。窓口までお越しただいて、閲覧および必要に応じてコピーをしていただくこととします。ご希望の際は恐れ入りますが、事前に募集要項に記載の担当部署まで電話にてご連絡の上、来庁日時等をご相談ください。 |
| 13  | プール設備                 | 質問※   | プール設備(ろ過装置・循環ポンプ・塩素減菌機 等)は正常に作動しますでしょうか？                                                                                               |
|     |                       | 回答    | 閉校となる令和2年度においては正常に作動していましたが、閉校以降の動作確認は行っていません。                                                                                         |

| No. | 該当箇所※         | 質問・回答 |                                                                                                                                         |
|-----|---------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14  | 図面資料          | 質問※   | 管理教室棟・体育館・プール更衣室/機械室の図面資料について、存しているものを全てご教示・ご開示いただきたく存じます。(意匠図・構造図・設備図(電気・空調・給排水衛生)等)                                                   |
|     |               | 回答    | 図面等の全てをホームページ上に公開することは困難なため、個別の対応とします。窓口までお越しいただいて、閲覧および必要に応じてコピーをしていただくこととします。ご希望の際は恐れ入りますが、事前に募集要項に記載の担当部署まで電話にてご連絡の上、来庁日時等をご相談ください。  |
| 15  | 確認済証・<br>検査済証 | 質問※   | 上記に付随し、各建物の確認申請書・確認申請図・確認済証・(あれば計画変更申請書、確認済証(計画変更))、検査済証をご開示いただけますでしょうか？                                                                |
|     |               | 回答    | 申請書等の全てをホームページ上に公開することは困難なため、個別の対応とします。窓口までお越しいただいて、閲覧および必要に応じてコピーをしていただくこととします。ご希望の際は恐れ入りますが、事前に募集要項に記載の担当部署まで電話にてご連絡の上、来庁日時等をご相談ください。 |
| 16  | 不具合箇所         | 質問※   | 現在の設備不具合箇所や、過去に漏水した箇所があれば教えてください。                                                                                                       |
|     |               | 回答    | ・受電室高圧コンデンサに限流ヒューズ要取付(令和6年度点検報告書における要改修項目)<br>・漏水疑い<br>校舎に3か所程度(目視にて確認できるもの)<br>体育館に大規模な雨漏りあり                                           |
| 17  | 修繕履歴          | 質問※   | これまでの修繕履歴を、修繕項目・修繕費用をリストでご開示いただけますでしょうか。                                                                                                |
|     |               | 回答    | 平成21年度以降の修繕履歴について、別に修繕一覧を掲載します。                                                                                                         |

| No. | 該当箇所※                                      | 質問・回答 |                                                                                                                                                    |
|-----|--------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18  | 募集要項 3 (5)、別紙 1 「物件概要」 3 ページ、別紙 2 「リスク分担表」 | 質問※   | 引渡し前に、借りる側の立場で残置物の選別を行い、「再利用したい」と希望するもの以外については、市側の負担で処分・撤去いただくことは可能でしょうか？                                                                          |
|     |                                            | 回答    | 募集要項「3(5)費用負担」に記載のとおり、引き渡し時に存する備品の撤去処分に要する費用については事業者の負担となります。                                                                                      |
| 19  | 別紙 1 「物件概要」 3 ページ、別紙 2 「リスク分担表」            | 質問※   | 体育館に雨漏りが確認されました。修繕を市側で対応いただけますか？また、貸付期間中に雨漏り等の不具合が発生した場合は、市側負担での修繕対応をお願いできるかどうか、明確にご回答ください”                                                        |
|     |                                            | 回答    | 原則現状での引渡しとなりますが、引渡し前に発生した施設の性能不足と判断した場合には市において対応します。<br>引渡し後に発生したものについては活用事業者の負担となります。                                                             |
| 20  | 別紙 1 「物件概要」 3 ページ、5 ページ                    | 質問※   | 電気・ガス・上下水道などの配管インフラについて、現状では確認ができていません。飲用水として使用可能か、水圧等の不具合がないかなど、使用に耐えない場合には引渡し前に市側で修繕いただけますか？また、引渡し後に不具合が発生した場合も、市側負担での修繕対応をお願いできるかどうか、明確にご回答ください |
|     |                                            | 回答    | 引渡し前に発生した施設の性能不足と判断した場合には市において対応します。<br>引渡し後に発生したものについては活用事業者の負担となります。                                                                             |

| No. | 該当箇所※                            | 質問・回答 |                                                                                                                                       |
|-----|----------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21  | 別紙 1「物件概要」3ページ、5ページ、別紙 2「リスク分担表」 | 質問※   | 浄化槽・受水槽・ポンプなど、建物を使用する上で不可欠な付帯設備について、年1回程度の定期メンテナンスおよび、使用不能となった場合の交換費用は、貸主と借主のどちらが負担することになりますか？また、貸主が対応される場合は、その範囲を明示いただけますでしょうか？      |
|     |                                  | 回答    | 活用事業者の負担となります。                                                                                                                        |
| 22  | 別紙 1「物件概要」3ページ                   | 質問※   | 躯体外部に接続している設備機器について、それらは貸付対象物（市所有、廃棄時も市負担）でしょうか？あるいは残置物（借主で自由に処分可能）扱いでしょうか？                                                           |
|     |                                  | 回答    | 原則残置物扱いとしますが、災害時情報伝達システムや記念碑など一部設置を継続する設置物がありますので、事業に関する詳細協議において確認をしてください。                                                            |
| 23  | 募集要項 6、参考資料（資料1・2）               | 質問※   | 「配置図・平面図・立面図・断面図」や「構造図面」「機械設備図面」「電気設備図面」など、お持ちの図面すべてをご提供いただけますか？図面が無い場合は、予期せぬ設計変更等による予備費の増加が発生し、収支計画に大きく影響します。                        |
|     |                                  | 回答    | 図面等の全てをホームページ上に公開することは困難なため、個別の対応とします。窓口までお越しただいて、閲覧および必要に応じてコピーをしていただくこととします。ご希望の際は恐れ入りますが、事前に募集要項に記載の担当部署まで電話にてご連絡の上、来庁日時等をご相談ください。 |

| No. | 該当箇所※                      | 質問・回答 |                                                                                                                     |
|-----|----------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24  | 別紙 1「物件概要」3 ページ            | 質問※   | 既存学校設備のうち、市側で引き続き使用予定のもの（例：壁掛けエアコンの他校転用等）があれば、事前に一覧で示していただけますか？また、借主が継続利用を希望する場合に優先的に許可するなど、設備管理の明確なルール作りをお願いできますか？ |
|     |                            | 回答    | 1 階教室に設置の壁掛けエアコン 1 基については、施設の引渡し前に回収いたします。                                                                          |
| 25  | 別紙 1「物件概要」2 ページ            | 質問※   | 体育館が旧耐震であることが確認されていますが、引渡し前に市側負担で耐震改修を実施いただくことは可能か。また、対応が困難な場合、その理由もご教示ください。                                        |
|     |                            | 回答    | 平成 3 年に実施した耐震診断において Is 値が 1.05 との診断であり、改修不要と判断し学校稼働時も使用していたことから、市による改修は行いません。                                       |
| 26  | 募集要項 3 (5)、別紙 1「物件概要」5 ページ | 質問※   | 本物件について、これまでに実施された修繕・改修履歴を提供いただけますか？                                                                                |
|     |                            | 回答    | 平成 21 年度以降の修繕履歴について、修繕一覧を掲載します。                                                                                     |
| 27  | 該当記載なし（新規確認）               | 質問※   | 地域行事（例：万灯祭など）で校庭が活用されているケースはございますでしょうか？今後、地域との連携や行事支援も視野に入れておりますので、実績や予定があればご教示ください。                                |
|     |                            | 回答    | 過去に川奈沿岸で実施された花火大会の駐車場として校庭が利用されましたが、現在は活用されていません。                                                                   |
| 28  | 別紙 1「物件概要」3 ページ            | 質問※   | 現在のセキュリティ対策（セコム等契約状況含む）について教えてください。公共施設としての資産管理の観点から、セキュリティ維持は市が継続して行うのでしょうか？                                       |
|     |                            | 回答    | 現在は機械警備等はありません。施設引渡し後の対応については必要に応じて事業者で行ってください。                                                                     |

| No. | 該当箇所※          | 質問・回答 |                                                                |
|-----|----------------|-------|----------------------------------------------------------------|
| 29  | 別紙2「リスク分担表」    | 質問※   | 施設の用途変更が必要な場合、用途変更申請は誰が行い、その手続きや費用は誰の負担になりますか？                 |
|     |                | 回答    | 用途変更に係る申請は活用事業者が活用事業者の負担において行ってください。                           |
| 30  | 別紙2「リスク分担表」    | 質問※   | 法令（建築基準法・消防法等）に関連する対応が発生した場合、対応の主体および費用負担はどのようなになりますか？         |
|     |                | 回答    | 事業の実施に伴う対応においては、活用事業者が活用事業者の負担において行ってください。                     |
| 31  | 別紙1「物件概要」2 ページ | 質問※   | 敷地内にある樹木などの剪定・管理について、市道や隣地に越境しているものの対応は市側でお願いできますか？            |
|     |                | 回答    | 原則現状での引渡しとなりますが、交通の妨げとなるなどの状況が確認された場合、引渡し前に市において剪定等を行う場合があります。 |