

旧那古野小学校施設活用事業提案募集に係る質疑および回答

平成30年8月20日公表

番号	ページ	質疑内容	回答
1	2	旧那古野小学校の跡地を、大学・高等学校・公益財団法人等の教育活動を行う複合型教育施設として活用致たく考えております。教育施設の性質上、施設の恒久的な開放は難しく、人々との交流機会等は限定的となりますが、その様な提案内容でも採用の可能性はありますか？	募集要項に記載する募集の趣旨や条件等を満たす提案について、審査の対象となります。
2	2	①広域的な交流の促進のなかで、名古屋駅と名古屋城とを結ぶ来訪者のための回遊について貴市のこれまでの取り組みや今後のご予定がありましたらご教示ください。	募集要項5.(3)に掲げる「市施策等」などを参考にご覧ください。
3	4	2018年12月に契約候補事業者が決定した後、候補事業者が建物内に立ち入り、調査を行うことは可能でしょうか。	必要に応じて現地確認の機会を設けます。
4	5	「市において、事前に土壤汚染の調査を行っていません。これまで田畑、学校用地として使用されてきました。」とありますが、この内容は「土地の履歴上、特定有害物質を使用していない」という解釈でよろしいでしょうか。	特定有害物質の使用有無を含め、土壤汚染の調査を行っておらず、田畑、学校用地として使用されてきた事実のみを確認しております。
5	6	地震により建物等が被害を受け、改修等により復旧が可能な場合において、事業者の責めに帰属しない範囲の損害に対する改修等の費用負担の考え方についてご教示ください。	募集要項4.(7)④に記載のとおりとします。
6	6	耐震診断などによって、現行基準と同程度の耐震性が確保されていると考えてよろしいですか。	募集要項3.(5)に記載のとおり、性能を保証するものではありません。
7	6	アスベスト含有建材は多大な処理費用がかかる恐れがあり、現時点で正確な費用を想定することが困難な状況です。リスク分の費用を見込むと事業計画に大きな影響を与えるため、アスベストの処理費用は貴市に負担いただけないでしょうか。	アスベストの処理費用については市は負担いたしません。なお、募集要項6.(3)③に基づき貸与するデータに関連資料が含まれますので、必要に応じてご確認ください。
8	6	アスベストの調査が未実施の箇所アスベストが含有建材が確認された場合は、貴市で対応していただけるということでしょうか。	市による対応はいたしません。
9	6	アスベストの調査や除去等の対応が不足している場合は貴市で対応していただけるということでしょうか。	市による対応はいたしません。
10	6	アスベストに関してですが、撤去に関わらない部分は現状のまま利用するという内容でよろしいでしょうか	関連法令に適合する内容で利用してください。
11	7	7ページに「PCBについては、含有の調査を行っていません。」とあり、又3ページに「事業者は施設の整備等にかかる費用を負担する」とありますが、法律上PCBの処理責任は所有者（貴市）にあるため、PCB含有物が発見され、事業者が事業を実施するにあたり処理すべきと判断した場合は、貴市が自己の責任及び費用をもって処理して頂けるという理解でよろしいでしょうか。（「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」）	本施設よりPCB含有物が発見された場合は、保管及び廃棄は市が対応をしますが、取外しは事業者に行っていただきます。
12	7	「PCBについては、含有の調査を行っていません」とありますが、PCBの有無について貴市で調査を実施する予定はございますか。	実施する予定はありません。
13	7	PCBが存在した場合、その適正な管理や処分等については貴市と考えてよろしいでしょうか。	質疑番号11の回答を参照ください。
14	7	PCBについて調査していないとのことですが、使用機器に含有されていることが分かった場合、事業者が使用届を提出するのでしょうか。廃棄せざるを得ない場合はいかがなのでしょう。	質疑番号11の回答を参照ください。
15	6 7	8月20日の本質疑への回答において、アスベスト及びPCBの調査・除去が事業者負担となった場合、その見積り及び建築計画の再考に相当時間を有すると考えられますが、その際は提案書の提出期限を延長（例えば10月31日まで）していただけないでしょうか。	現時点で提案書類の受付期間を変更する予定はありません。
16	7 8	電気及び機械設備の既存機器は利用可能でしょうか。	募集要項3.(5)に記載のとおり、動作確認は行っていません。
17	7 8	マンホールトイレが設置できるマンホールは敷地内にありますか。	敷地内にはありません。
18	7	屋上の使用に関する制限や条件はありますか？制限があれば、具体的な例をご提示いただければ幸いです	募集要項5.(1)③(エ)に記載のとおりです。
19	7	屋上防水や外壁等のこれまでの改修履歴を教えてください。	募集要項6.(3)③に基づき貸与するデータに関連資料が含まれますので、必要に応じてご確認ください。
20	7	給食用エレベーターは使用できますか？また、点検などの必要がありますか？事前の動作確認は、業者確定次第いつ頃可能になりますか？	募集要項3.(5)に記載のとおり、動作確認は行っていません。事前の動作確認については、8月27日～9月28日（開庁日・開庁時間に限る）において動作確認のための現地確認期間を設定します。現地確認を希望する場合は募集要項6.(2)①に記載する現地確認と同一の手続きを行ってください。
21	7	校内連絡用のインターホン、校内放送設備はそのまま使用可能でしょうか。事前の動作確認は、業者確定次第いつ頃可能になりますか？	校内連絡用のインターホンは動作確認済みでそのまま利用可能です。校内放送設備については動作確認をしていません。事前の動作確認については、質疑番号20の回答を参照ください。

旧那古野小学校施設活用事業提案募集に係る質疑および回答

平成30年8月20日公表

番号	ページ	質疑内容	回答
22	8	既存設備の活用可否を判断するため、主要な建築・設備概要にある空調設備（FCU）や換気設備等の動作確認をさせていただくことは可能でしょうか。	質疑番号20の回答を参照ください。
23	8	教室には空調は来ていますか。それは全館空調でしょうか？不具合はございませんか？	募集要項3.(5)、貸与データ内の設備図および現地にてご確認ください。 募集要項3.(5)に記載のとおり、動作確認は行っておりません。
24	8	全館空調の経路を教えてください。	質疑番号23の回答を参照ください。
25	8	参考までに、学校設備の点検に関して今までに使用された必要な費用の概算をご提示いただくことは可能でしょうか。また、それに対して定期的な停電や断水の可能性はありますか。	費用概算の提示はできません。 募集要項6.(3)③に基づき貸与するデータに関連資料が含まれますので、必要に応じてご確認ください。 点検の際に一時的な停電や断水を要する場合があります。
26	8	受水槽や消防設備、ダムウェーターの法定点検は行っておりますか？現段階での是正事項がございましたら教えてください。	質疑番号23の回答を参照ください。
27	8	消防設備、給排水設備等他の設備類で不具合のあるものはございますか？	質疑番号23の回答を参照ください。
28	9	備蓄用品庫の部屋は通常時の利用は可能でしょうか。	質疑内の「備蓄用品庫」を、募集要項上の「防災備蓄倉庫」と認識して回答します。防災備蓄倉庫の平時利用を否定はしませんが、備蓄品の保管・管理機能を損なうなど、防災備蓄倉庫としての運用に支障のない提案を求めます。
29	9	防災備蓄倉庫の図工準備室は災害時と関係なく利用不可でしょうか	質疑番号28の回答を参照ください。
30	9	建物のセキュリティ上、外部者の出入りできる場所をできる限り集約したいため、防災備蓄品の場所を1階に集約することは可能でしょうか。	防災備蓄倉庫は募集要項に記載している位置から変更することはできません。
31	11	当初の契約期間は10年間とし、“双方協議”の上、5年間の更新を行うとありますが、双方協議の結果、更新できない場合はどのような状況が想定されるのでしょうか。	資料6「公有財産有償貸付契約書(案)」第4条第3項により、どちらか一方に更新したい事由が生じており、更新をしない旨を相手方に通知する場合に双方協議が行われることを想定しております。
32	11	5年間の契約更新時の双方協議とは具体的にどのようなものでしょうか。協議スケジュール及び貸主都合で更新しない場合の具体例等をご教示下さい。	質疑番号31の回答を参照ください。 その場合の協議スケジュールは、資料6「公有財産有償貸付契約書(案)」第4条第3項に規定する通知の期限以前の必要な期間と想定しています。
33	12	「第三者への転貸は、・・・事前に市が承認した場合に限り、可能とします。」とありますが、当方としては、オフィス賃貸を想定しています。その場合、転貸するテナントについて、初期の段階で、想定企業像等の承認をいただくことで、契約期間中、具体名を個別に承認を得ることを省略または簡略できるという理解でよろしいでしょうか。	転貸に対する承認について、質疑のとおり、事業趣旨を踏まえた目的の達成にあたって相応しい相手方への転貸などに限定した包括的に承認する場合も想定されます。ただし、承認の方法は提案内容に応じて決定するものとします。
34	12 13	契約候補事業者決定後、基本協定の締結までの間に事業者が土地・建物のデューデリジェンスを実施し、既存土地・建物に瑕疵が明確になった場合は貴市負担で対応していただけたと考えて宜しいでしょうか。	契約締結前に瑕疵があることが新たに明らかになった場合、それも含めて現状有姿にて貸付を行います。
35	12	土地の貸付条件について、交流とコミュニケーションを目的に飲食店等に転貸することはできますか。	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
36	12	瑕疵が発見されても市では一切の責任を負わないとあります。事業継続が不可能となるほどの瑕疵が発見された場合の処置について、ご教示ください。公有財産有償貸付契約書(案)第26条に該当するという認識でよろしいでしょうか？	公有財産有償貸付契約書(案)第26条には該当しません。
37	12 13	「引渡し後に発見された瑕疵については、事業者の負担により対応することとし、市では一切の責任を負わない」とありますが、引渡し後に発見された瑕疵で、事業者の責めに帰属しない瑕疵（建物自体に由来する経年劣化等）に関する取り扱いについてご教示願います。	建物自体の経年劣化への対応は事業者によるものとします。募集要項及び各種資料、現地確認によって現況把握の上で貸付期間中に必要となる修繕等の対応を行ってください。
38	12 16	4.(2)③土地の瑕疵担保責任のところ、「引渡し後に発見された瑕疵については、事業者の負担により対応することとし、市では一切の責任を負いません。なお、この場合においても、賃料等の価格の変更は行いません。」とありますが、引渡し前に事業者側でデューデリジェンスを実施は可能でしょうか。その場合、契約前に瑕疵が発見された場合は貴市負担で対応されるということでしょうか。	質疑番号34の回答を参照ください。 なお、引渡し前にデューデリジェンスを実施することは可能です。
39	12	4.(2)④土地の返還に関連し、既存の電気機械室のスペースが限られているため、改修に伴い電気容量が増加し屋外に新たな電気設備を設置しなければならない場合が想定されます。その場合、返還後の建物でも電気設備を継続使用するため、屋外の電気設備は撤去する必要がない（撤去費用を見込む必要がない）という理解でよろしいでしょうか。	原則として原状回復を求めます。 ただし、例外的に原状回復の実施が著しく合理性に欠くと判断し、市が承認した場合に原状回復を不要とします。例えば、校舎にエレベーターを増築した場合などがこれに該当すると考えます。 質疑内容の具体例については、原因となる「改修」の程度や電気設備の規模等が不明瞭であるため、判断できません。
40	13	「第三者への転貸は、本事業の趣旨に相応しいと事前に市が承認した場合に限り可能」とありますが、賃貸借契約以外の契約（利用契約等）の場合も対象になりますか。	募集要項4.(1)⑤(カ)に記載のとおりです。

番号	ページ	質疑内容	回答
41	13	テナントとして飲食店や雑貨店など想定しています。そのテナントの入れ替えについて、その都度、許可や報告は必要でしょうか。	質疑番号33の回答を参照ください。
42	13	建物を一部転賃する際の必要な届け出等を教えてください。転賃は運営が始まってからでも可能でしょうか？	質疑番号33の回答を参照ください。 事業運営開始以後に転賃を行うことを含めた事業計画等の妥当性を求めます。
43	13	3階多目的室に設置されているプロジェクター及びスクリーン等の撤去及び処分は可能でしょうか	3階多目的室に設置のプロジェクター及びスクリーンの撤去及び処分を可能とします。
44	13	改装後に、運用中の改築の申請はどの程度の改築まで必要でしょうか 例)配線、配管、躯体への穴あけ、壁抜き、プレハブ設置、部屋の増設など	質疑内の「申請」を、「建築確認申請」と認識して回答します。 運用中における建築確認申請については、関連法令に基づき必要に応じて行ってください。
45	13	建物の改修は市の承認を得た上で可能とあります。提案書で記載し契約候補事業者決定をいただいた改修内容については、基本的には貴市の承認をいただいたということで事業が進められるという認識でよろしいでしょうか？	契約候補事業者の決定と改修内容の承認は異なります。 提案内容の実現に向け、可能な限り認めていく方針ではありますが、必要な協議・調整を行い、それらを踏まえた改修内容を承認します。
46	13 16	4.(3)③(イ)建物等の瑕疵担保責任で「引渡し後に発見された瑕疵については、事業者の負担により対応することとし、市では一切の責任を負いません。なお、この場合においても、賃料等の価格の変更は行いません。」とありますが、引渡し前に事業者側でデューデリジェンスを実施し、契約前に瑕疵が発見された場合は貴市負担で対応されるということでしょうか。	質疑番号34の回答を参照ください。
47	13	既存施設の改修内容によっては原状回復が合理的ではない場合が御座いますが、原状回復の程度についてはどの程度を想定していますか。	質疑番号39の回答を参照ください。
48	14	4.(4)貸付料等につきまして、税率の変更が発生した場合の取扱いについてご教示ください。	税率の変更による貸付料等の変更はありません。
49	14	新築・増築を行う場合にはその規模に応じて保証金を増額して納付とあります。保証金の計算式をご提示ください。	建物等を新築・増築した場合の増額する契約保証金の計算式は、提案内容によるところが大きいため、一律には定めていません。 なお、契約保証金を増額する場合の趣旨については、質疑番号122の回答を参照ください。
50	14	「新築・増築可能範囲に新築・増築を行う場合には、市との協議の上、その規模に応じて保証金を増額して納付してください」とありますが、この規定に基づき保証金を納付した場合に、その保証金の返還時期は新築・増築工事終了時と理解して宜しいでしょうか。	保証金の返還については、資料6契約書(案)第10条第6項のとおりです。
51	14	「貸付料は、契約締結日以降の貸付始期から発生」とありますが、本要項書では「貸付始期」の具体的な記載はありません。一方、契約書案(資料6)では、「貸付期間は2019年4月1日から・・・」とあり、本要項の貸付始期は、2019年4月1日と推察しますが、仮に契約が4月1日以降に締結となった場合、貸付始期もその契約締結日になるとの理解でよろしいでしょうか。	契約締結日は2019年4月1日を想定していますが、仮に契約が4月1日以降に締結となった場合はご理解のとおりです。
52	15	施設改修に係る確認申請等の申請は、事業者が行う前提でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
53	15	建築確認申請が必要な際は民間の建築確認審査機関への手続きを想定しておりますがよろしいでしょうか。	建築確認申請の手続き先に条件や指定はありません。事業者にて判断してください。
54	15	確認申請等に関する手続きや事前協議調査の開始可能時期に関してですが、4ページ「12月上旬に予定されている契約候補事業者決定」の前に行くことは可能でしょうか。	候補事業者決定前であることを前提とした各種調査等を実施していただくことは可能と考えます。
55	15	4.(6)①運営開始前の説明会の開催について、対象となる地域住民の範囲についてご教示ください。	運営開始前に開催する説明会については、募集要項6.(3)⑥に掲げる地域団体等と合わせて那古野学区の住民に対して開催するものとします。
56	15	4.(6)①運営開始前の説明会の開催において、説明会の開催にかかる費用の負担は市側にて負担されるのでしょうか。また、開催回数、開催規模(招致人数等)についてご教示ください。	説明会にかかる費用は事業者による負担で開催するものとします。 説明会の規模については、質疑番号55の回答を参照ください。 開催回数については、1~2回程度を想定していますが、事業運営にあたって必要な協議は別途行うものとします。
57	15	民間事業者は、これまで貴市と地域住民へ行ってきた話し合い等の場には当然ながら参加しておらず、これまでの経緯等は把握できておりません。したがって説明会の主催者は貴市とし、その説明会に民間事業者が事業の説明を行うことにしていただけないでしょうか。	募集要項4.(6)①に記載のとおりとします。
58	15	事業者が建物を運営することでの近隣の理解を得られそうでしょうか。特に、運動場を使用した際の砂ぼこりやチャイムの音や放送、夜間の出入りなど運営上で想定される内容が気に掛かっています	市は活用方針の策定にあたって、地域との意見交換を行い、民間事業者による施設活用を行うことを含めて、一定の理解を得ているものと考えています。
59	15	4.(6)②活用状況のモニタリングにおける、定期的に市へ提出する報告書について、頻度をご教示ください。	提案及び市との協議によって設定するモニタリング事項に相応しい頻度での報告を求めます。

番号	ページ	質疑内容	回答
60	15	活用状況のモニタリングについて、施設の利用者に対する調査等は事業者側とし、地域へのアンケート調査は貴市で行っていただけないでしょうか。	募集要項に基づくモニタリング事項の調査については、事業者が実施するものとします。
61	16	「自然災害による施設への損害があった場合には、その損害が与える事業への影響を踏まえて双方協議の上、対応を行う」とありますが、協議の前提となる考え方をご教示願います。	施設損害の程度や事業への影響等を踏まえ、双方における費用負担の可能性を含めた協議を行うものとします。
62	16	4.(7)④自然災害等不可抗力による施設への損害について、自然災害等による不可抗力による事業の中止が判断された場合には、原状回復の義務は生じないとの解釈でよろしいでしょうか。	市の承認を得た場合を除き、原状回復の義務が生じます。
63	16	水害等自然災害が起きて運営自体が困難になったときに賃料の見直しや据え置き等を行うことは可能でしょうか？	契約書案第26条に該当すると考えます。質疑内容の理由による賃付料等の変更は行いません。
64	17	4.(8)①公租公課のうち、建物等に関する公租公課について、事業者が増築した建物のみが事業者負担の対象との解釈でよろしいでしょうか。	新築・増築等により事業者が所有者となる建物等については事業者の負担となります。
65	17	建物等に関する公租公課の負担区分において、市及び事業者が対象となっていますが、新たに新築する部分については事業者が負担、それ以外は市が負担という認識でよろしいでしょうか。	質疑番号64の回答を参照ください。
66	17	建物の公租公課についてですが、特に建物を新設しない限りは市の負担と考えてよろしいでしょうか？	所有者が市である建物等については市の負担となります。
67	17	4.(8)①公租公課のうち、建物等に関する公租公課について、固定資産税や償却資産税などの評価額算定が事前に市によって行われるのでしょうか。	一般の固定資産税等と同一の取扱いとなります。
68	17	建物等に関する公租公課は双方の負担となっていますが、現在の固定資産税を開示していただくことは可能でしょうか	当該施設すべてを市が所有しているため、地方税法の規定により固定資産税および都市計画税は、現在非課税です。
69	17	4.(8)⑤地域関係のうち、自治会費等の負担額についてご教示ください。	会費等の負担額について、市ではお答えできません。
70	17	第三者賠償等保険以外で、貴市にて加入されています建物保険内容についてご教示ください。	市において加入している保険はありません。
71	18	看板の掲出での壁面に対する割合などは、名古屋市での条例が、そのまま適用されると判断してよろしいでしょうか。	看板の掲出に係る各種法令を順守してください。
72	18	館内で利用せず閉鎖する箇所があっても良いでしょうか。	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
73	18	建物外壁に創造や交流、教育等に資する目的で壁画を描くことは可能ですか。	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
74	18	「グラウンド部分において“建物等”の新築・増築を行うことはできません」とありますが、“建物等”の定義又はグラウンド部分に新築・増築ができない理由を、具体的にご教示いただけないでしょうか。例えば、移動可能な屋外フアンチャー等の設置は可能でしょうか。	募集要項5.(2)に記載のとおりです。
75	18	プール横に設置されている防災備蓄倉庫は今後どのように利用される予定でしょうか(借主による利用は可能でしょうか)	質疑内の「プール横に設置されている防災備蓄倉庫」を、資料2における「倉庫」と認識して回答します。当該倉庫は、募集要項5.(1)③(イ)に該当する施設であり、利用の予定はありません。
76	18 19	グラウンド部の一部を平面駐車場として利用することは可能でしょうか	グラウンド部分においては、資料2における「附置義務駐車場設置可能範囲」内で必要最小限の駐車台数を設置するのみとしてください。ただし、グラウンド部分以外での駐車場設置は任意で設定可能とします。
77	18	プールの使用に関して、衛生面での制限など条件はありますか？例)菜園、釣り堀として使用など	提案内容に応じて適用される法令等を確認し、それらを順守してください。
78	18	プールを潰して畑として活用しても良いでしょうか？	関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
79	18	プールはプールとして水泳等に使用することは可能ですか。瑕疵などございませんか。	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。学校として利用されていた際にはプールとして使用されていました。現地にてご確認ください。
80	18	プール、外構部等、撤去可能な施設についての原状回復義務についてご教示ください。	募集要項上、撤去可能な施設を撤去した場合について、当該施設の原状回復は不要とします。
81	18	黒板や鏡などの不要設備は撤去可能でしょうか？	撤去可能です。
82	18	敷地内の植栽は撤去しても可能でしょうか？	撤去可能です。
83	18	フェンスや門扉の撤去は可能ですか。	募集要項5.(1)③(イ)に記載のとおりです。
84	18	建屋内にガス、水道管を敷設することは可能ですか。	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。

旧那古野小学校施設活用事業提案募集に係る質疑および回答

平成30年8月20日公表

番号	ページ	質疑内容	回答
85	18	屋上にソーラーパネルの設置は可能ですか。	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
86	19	屋上で農作物を育てることもしくは養蜂は可能でしょうか？	関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
87	19	駐車場に関して、遊具(鉄棒)、既存の木などが「附置義務駐車場設置可能範囲」に入っている状態だと思われます。そのため計画によっては遊具等の撤去が必要・台数の確保が難しい等の可能性があると考えられます。この場合できるだけこの範囲に近い場所で計画する、もしくは、その他の場所で計画すると考えてよろしいでしょうか。	質疑番号76の回答を参照ください。
88	19	グラウンド以外の箇所(プール部分等)に駐車場を設置する場合には、避難場所の面積を減少させることがないため、付置義務台数に限らず台数設置が可能と考えてよろしいでしょうか？	質疑番号76の回答を参照ください。
89	19	駐車場をグラウンド内にどこまで広げて良いでしょうか？その駐車場は有料としても良いでしょうか？	質疑番号76の回答を参照ください。 募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、有料駐車場とすることは可能と考えます。
90	19	附置義務駐車場でコインパークのように、駐車料金を徴収することは可能ですか。	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
91	19	災害時には旧那古野小学校の一部を防災拠点として利用するとのことですが、工事期間中に災害等が発生し、防災拠点として利用できない状況にない場合の対応方法についてご教示願います。万が一、工事を中断し、防災拠点としての機能を回復するための緊急対応を行う場合には、その費用は貴市にご負担いただけるとの理解で宜しいでしょうか。	募集要項5.(2)①に記載のとおり、契約期間中において防災拠点としての機能を確保が必要です。工事期間は契約期間に含まれることから、防災拠点としての利用に配慮の上、工事を行っていただくことを前提としています。 防災拠点のスペースを工事する場合やグラウンドに重機や資材を置く場合など、当該スペースは防災拠点として利用ができない期間がやむを得ず生じる場合は、あらかじめ代替スペースの確保などを事前の協議によって設定することを想定しています。 したがって、質疑内容にある費用を市が負担することはありません。
92	19	5.(2)①(ア)災害救助地区本部本文記載のデジタル移動無線、ファックスは常時設置されるのでしょうか。	常時設置されます。 ただし、防災備蓄倉庫内での常設については、デジタル移動無線およびファックスは運用に支障がない提案であれば可能とします。
93	19	防災スペースについては、その機能と同じ広さを確保していれば他の場所に移すことは許されませんか。例えば防災倉庫を同じ広さで別の場所に確保する等は認められないでしょうか。	他の場所に指定を移す提案は認めません。
94	19	5.(2)①(イ)指定避難所に指定された音楽室、図工室について、募集要項3.(6)表内に記載された避難人員の収容が可能であれば、室内を間仕切で区画することは可能との解釈でよろしいでしょうか。	機能を損なわない内容であれば区画することは可能と考えます。例えば、区画することにより一室に通路状のスペースが発生する場合、そのスペースは避難者が滞留できるスペースとはみなせないため、機能を損なうものと判断される可能性があります。 なお、地域活動の場への対応として掲げる条件も当然に満たすものとしてください。
95	20	1階音楽準備室に防災備品が置かれていますが、3階図工準備室へ移動すると考えてよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
96	20	防災用品などの保管部屋は施錠が必要でしょうか。防災用品管理者の管理や点検の出入りに関して、日程や時間帯など事前の調整はお願いできますでしょうか。(休日稼働が必要な可能性があるため)	備蓄品の保管・管理機能を損なうなど、防災備蓄倉庫としての運用に支障のない提案を求めます。また、備蓄品の管理等のための出入りについては、市及び地域との協議時における協議事項とします。
97	20	5.(2)②地域活動のイベント利用について、開催日程は何か月ほど前に分かりますか。	毎年、4月に各イベントの開催日程が決定する予定です。
98	20	各イベント開催時に利用する施設は1日の利用と理解してよろしいでしょうか(準備片付け等で複数日利用しますか)	平成30年度については、クリーンキャンペーン、グラウンドゴルフ、子供向けイベント、高齢者向けイベントは1日利用、成人式及び防災訓練は開催日の2~3日前より準備で使用する予定です。
99	20	地域祭事開催時、警備等に関して施設側での負担はなしという認識で宜しいでしょうか。	警備の負担を募集要項上の条件とはしておりません。
100	20	校舎や体育館を地域に貸し出す際の水道光熱費はどこが負担するのでしょうか？	事業者による負担とします。
101	20	当方としては体育館は事務用途(サービスオフィス等)と考え、消防上の非特定用途とするよう計画しております。体育館をp20「地域活動」の項目に記載されている、成人式や子供向けのイベント等に利用するとしたときに、消防上の特定用途には該当しないという解釈でよろしいでしょうか。	通常の事務用途で、かつ募集要項5.(2)②に記載する地域活動での利用に限る場合は、消防法施行令別表第1の(15)項(非特定用途)となります。 ただし、短期間で貸出を行う場合(サービスオフィス棟)は、(1)項口(特定用途)となることがあります。
102	20	5.(2)②地域活動において、「なお、工事期間中においても以下のイベントについては配慮をしてください。」とありますが、工程等の関係で開催が難しい場合等は別途協議という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、地域活動による利用ができなくなることは認めません。

旧那古野小学校施設活用事業提案募集に係る質疑および回答

平成30年8月20日公表

番号	ページ	質疑内容	回答
103	20	体育館の使用に関して、募集要項に提示された内容以外に近隣住民の方への貸出や地域行事での使用優先義務、使用に関する設営撤収の条件等がありますか？	質疑内容に記載された内容については、募集要項に記載する内容以外の条件等はありません。
104	21	現状の体育倉庫を撤去する場合の、代替スペースは必ずしも建物である必要はなく、屋根のないスペースでも構わないということでしょうか？	同等かつ同規模の代替スペースの確保を求めます。
105	21	確保すべきスペース（まちづくり団体等の会議スペース、地域情報の発信コーナー）を有償にしてもよろしいでしょうか。	まちづくり団体等の会議スペースおよび地域情報の発信コーナーについては、その用途で利用する場合は無償とする提案を求めます。ただし、通常時にその他の用途で同一のスペースの活用時に有償とするかは提案によるものとします。 ご理解のとおりです。
106	23	SPCを設置せず、代表企業のみが事業者であり、その他の構成員は各業務の受託者である場合は、基本協定書や貸付契約書の締結者は代表企業のみになるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
107	23	SPCを設置しない場合、構成員名簿に必ず記載しなければいけないのは、基本協定書や貸付契約書を締結する当事者だけあり、その他の構成員の記載は任意という理解でよろしいでしょうか。設計、建設、維持管理、運営等の業務を担当する企業は、提案時点で全ては確定しないことが想定されます。	共同で提案を行う場合、応募資格のある法人等を構成員とし、構成員名簿には各構成員が事業期間中に担う役割について、原則、提案書類提出時点ですべて確定して記載してください。 なお、募集要項に記載する「事業期間」とは運営開始から運営終了までの期間を指します。
108	23	6.(1)⑧「過去に市が発注した本事業に関する業務を受託した法人」をご教示ください。	過去に市が発注した本事業に関する業務を受託した法人は、株式会社都市研究所スペースシア、日本建築検査機構株式会社、株式会社中部第一鑑定所、株式会社柳澤設計事務所、株式会社愛研、後藤不動産鑑定事務所です。
109	28	7.(1)提案書類等書類一覧に記載されている「枚数」について、特段の記載がない限り、上限枚数という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
110	28	7.(1)②B応募資格関係書類について、B-6「提案する施設と関連する開発等の実績を示す書類」とはどのようなものを想定されていますでしょうか。当該実績を示す契約書の写し（十当該実績の概要等がわかるもの）を提出することが一般的と思われそうですが、契約書の写しでは、募集要項に定める枚数制限を遵守することが困難です。	当該実績を示す書類として契約書の写しは求めません。 当該実績の概要等が分かるものとして1枚にまとめた書類としてください。
111	29	公表された様式で記載されている枠線、タイトル、記載内容の説明等は、加工、削除等してもよいのでしょうか。	様式において記載されている枠線、タイトル、記載内容の説明等の加工、削除等は認めません。
112	30	B-6「提案する施設と関連する開発等の実績を示す書類」において、過去において実績がある場合の「金額」がわかる資料を提出してくださいとありますが、何に係る金額を提出すべきかご教示いただけますでしょうか。	「金額」については記載すべき事項から除外します。
113	29	法人ではない任意団体が構成員となる場合、構成員調書、法人調書、決算書、国税等納税証明書は提出はせずともよろしいでしょうか。	任意団体の場合も、原則、募集要項に基づき提出してください。 法人調書の提出が困難である場合、当該団体の規約を代替書類として提出してください。 国税等納税証明書が非課税等の理由により提出が困難である場合、提出が困難である理由を明示した書類を代替書類として提出してください。
114	29	「C事業計画関係書類」、「D運営計画関係書類」には、応募者が特定できる記載を行わないようにとのことですが、提案者が記載可と解釈した内容が事務局側で不可と判断された場合は即失格になってしまうのでしょうか。修正の指示を頂けるという認識でよろしいでしょうか。	募集要項6.(3)①(イ)に記載のとおりです。
115	31	D運営計画関係書類に記載する空間の具体的な意味合いについて、ご教示いただけますでしょうか。	現状の空間を3つの方向性に深く関連付けさせるために、どのような整備及び使い方を想定しているかを記載してください。
116	35	加算点の「その他特筆すべき事項」は対象様式が明確になっていませんが、評価対象となる様式はあるのでしょうか。提案全体で評価されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
117	35	8.(3)②実施方法について、「出席者は3名以内とします。」とありますが、本事業の提案内容は広範囲にわたり複雑かつ専門的な要素を含みます。評価委員様のそれぞれのご専門分野の質疑に満足にお応えするためにも、少なくとも事業者側の出席者も評価委員様と同数又はそれ以上としていただけませんかでしょうか。	現時点で出席者の人数を変更する予定はありません。
118	資料2	駐車場設置可能範囲において、附置義務駐車台数に加え地元の方、施設管理者及び施設来場者用の駐車場を計画することは可能でしょうか。	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
119	資料5	資料5「旧那古野小学校施設活用事業に関する基本協定書(案)」に関して、第1条及び第9条第3項に「基本協定」とありますが、正しくは「本」基本協定」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
120	資料5	資料5「旧那古野小学校施設活用事業に関する基本協定書(案)」に関して、第2条第7項に「～貸借人が募集要項6.(1)カに該当する者であるときは、～」とありますが、募集要項に6.(1)カがありません。ご訂正のうえ、どの部分に該当するのかがご教示ください。	誤記に対するご指摘につきまして、以下のとおり訂正いたします。 誤 募集要項6.(1)カ 正 募集要項6.(1)⑥

番号	ページ	質疑内容	回答
121	資料5	資料5「旧那古野小学校施設活用事業に関する基本協定書(案)」に関して、第4条に「～事業期間満了日までとする。」とありますが、「事業期間」の定義がありません。通常であれば、公有財産有償貸付契約に定める貸付期間と同期間と捉えるかと思いますがそのような理解でよろしかったでしょうか。ご教示下さい。	ご理解のとおりです。
122	資料6	資料6「公有財産有償貸付契約書(案)」に関して、第10条の契約保証金は賃貸借契約の敷金に類するものと理解します。同条第1項にある「新築・増築可能範囲に新築・増築を行う場合には、市は、甲との協議の上、その規模に応じ保証金を増額して納付しなければならない」との条項は、当方は馴染みがないため、その条項の趣旨と具体的意向をご教示いただけますでしょうか。	事業者において何らかの事由で建物等の原状回復がされない場合に、市が原状回復を行うこととなります。その場合、市が建物等を原状回復した後に、事業者はその費用を請求する場合があります。契約保証金はこの費用を担保するものでもあります。そのため、事業者が建物等を新築・増築した規模に応じて保証金を増額するものです。
123	資料6	資料6「公有財産有償貸付契約書(案)」に関して、第25条第1項第1号及び第2項の規定は10年（若しくは15年）の貸付期間が担保されておらず、事業者にとって不利な条項です。事業者は当該条項をリスクと見ざるを得ません。提案貸付料の最大化のためにも当該条項（少なくとも第2項のみ）を削除願います。	ご指摘の修正は行いません。ただし、名古屋市において当該条項に該当した事例は確認できた限りでは把握できておらず、当該条項の行使可能性は極めて低いものと考えます。
124	資料6	資料6「公有財産有償貸付契約書(案)」に関して、第25条第1項第10号に「乙が、募集要項6.(1)カに該当するとき」とありますが、募集要項に該当する部分がありません。ご訂正のうえ、どの部分に該当するのかご教示ください。	誤記に対するご指摘につきまして、以下のとおり訂正いたします。 誤 募集要項6.(1)カ 正 募集要項6.(1)⑥
125	様式B-1	構成員として名簿に記載すべき企業の規定があればご教示ください。	質疑番号107の回答を参照ください。
126	様式C-1 C-2	念の為に確認になりますが、「調達先」「借入金」「金利」「返済方法」「償還年限」等は予定の記載でもよろしいでしょうか。例えば「調達先」は決定していなければならない等、基準がございましたら、ご教示ください。	ご理解のとおりです。
127	貸与データ	貸与データの asbestos 調査結果では、一般教室や職員室、保健室の床、壁、天井がサンプリングをされていませんが、それらの部屋には asbestos が使われていないという認識でよろしいでしょうか。また、その他サンプリングをされていない箇所には asbestos が使われていないという認識でよろしいでしょうか。	asbestos 含有建材に関する調査は施設全体の状況把握を目的として実施しています。材料及び施工年度ごとにサンプリング調査しているため、貸与データ内の調査結果報告書において採取場所が一部に限定されているものです。ただし、サンプリング調査されていない箇所の asbestos 有無について保証するものではありません。材料及び施工年度の一覧表について、貸与データに追加します。
128		校庭の土入れなどの保土はどれ位の期間で行っていましたか？また、当方が運営を担う際には、同様に定期的に行う必要がありますか？	過去5年間で保土は行っていません。また、運動場改修工事は20年をめどに実施しています。(前回実施平成9年度)
129		雨漏れの有無及び箇所はございますか。	貸与データ内の関連資料及び現地にて確認してください。
130		学校使用の際には上履きでの使用であったかと思いますが、運用中は室内の土足使用は問題ありませんか？	ご理解のとおりです。
131		設備図面、防災図面、電気・配管図面、給排水図面 各図の閲覧をお願いします。	質疑番号19の回答を参照ください。
132		町内会への入会義務はありますか？また、転賃のばあいの内部利用入居者の入会義務は発生しますか？(町内会費の支払い、庁内活動への参加等)	町内会・自治会は、地域の住民が自主的に運営している組織であり、防災や生活安全、住民同士の交流などに取り組んでいます。加入は任意ですが、加入して得られるメリットが大きく、市としても推奨しています。会費等の負担額について、市ではお答えできません。
133		市は定期点検は行っておりましたでしょうか。実施されていれば報告書の開示はしていただけますか	質疑内の「定期点検」は、「建築物・設備等定期検査」と認識して回答します。当該定期点検の報告書について、募集要項6.(3)③に基づき貸与するデータに関連資料が含まれますので、必要に応じてご確認ください。
134		光等のネットの設備はどの部屋まで来ているのでしょうか？	学校として利用されていた際には、職員室、図書室及びコンピュータ室で対応していました。
135		学校が運営されていた際の水道光熱費を教えてください。(出来れば1年分)	平成28年度の実績は以下のとおりです。 電気 1,631,211円 ガス 1,694,901円 水道 2,766,420円
136		飲食業の許可及び消防等の認可が取れれば校舎内で飲食業をすることは可能でしょうか？	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
137		許可が取れることを前提に建物の一部で民泊をすることは可能でしょうか？	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。
138		ソーラーパネルで発電した電気を防災用に供する目的で蓄電池を導入する際、蓄電池設置費用を市で持ってもらうことは可能ですか。	不可能です。
139		外構やグラウンドでイベントをする際、屋台などで飲食を提供することは可能ですか。	募集要項及び関連法令に適合する内容であれば、可能と考えます。