

旧中央小学校跡地活用事業 事業者公募要項 補足資料 (Q&A)

※本補足資料は、事業者からの質問事項に関する回答を整理し、随時公表するものです。

Q1 「公共的な施設」の活用ということですが、営利利用の提案は認められないということでしょうか。(P. 4, 12)

A1 旧中央小学校跡地は、前橋市立地適正化計画における都市機能誘導区域に位置付いており、都市機能誘導施設（福祉、商業、医療、教育・文化、子育て）を誘導すべき区域となっておりますが、商業施設利用は実施面での難しさを確認しております。

このため、今回は、商業施設を除いた施設での活用を目指すこととしました。敷地全体を商業施設などで営利利用する提案はできませんが、敷地の一部を有料駐車場等に整備し、収益を確保する提案は可能です。

Q2 「公共的な施設」は収益が多く見込めないことから、事業運営費を市の委託料等によってまかなう提案は可能でしょうか。(P4, 12)

A2 指定管理や委託料が運営経費の中心になるような提案は認められません。市が運営経費の一部を負担しても設置すべき提案である場合には、費用対効果を審査することとなります。

Q3 解体経費、及び大規模改修費用についてはどの程度を見込んでいますか。

A3 現段階の試算ですが、校舎の解体費用については1.5億円。20年間の使用に耐えるようにするための大規模改修費用は7.5億円を想定しています。

Q4 「1(7)④施設の運営・維持管理・修繕」の中で、維持管理は原則として事業者負担との記載がありますが、すべての維持管理を事業者が行うということでしょうか。(P8)

A4 小規模の修繕等は事業者負担とし、主要6部位（躯体、屋根・防水、外壁、外部建具、給排水・衛生・給湯設備及び受変電設備）に関する大規模修繕等については、賃料の金額に応じて双方の負担区分を協議することとします。特に、減額貸付する場合には、大規模修繕も含め、事業者負担としていただきたいと考えています。

なお、公的事業を運営する中で、施設の解体・新增改築を含めた事業見直しを要する場合には別途協議することとします。

Q5 「4(4)賃貸借料基準額」の中で、建物を解体した場合の基準額に触れていますが、金額に差異が生じている理由を伺います。(P15)

A5 不動産鑑定士の算定による不動産意見価格では、更地の場合の意見額が建物を残した意見額を下回ったものです。このため、解体を伴う提案である場合、賃貸借料基準額は解体した場合の基準額が適用されます。

Q6 建物を一部解体した場合の賃料は

A6 解体面積に応じて賃料の減額をします。一部解体後の希望賃料について提案書に記載してください。

Q7 「7(3)優先交渉権者の決定方法の中で、② 二次審査とありますが、具体的にはどういった審査となりますか。(P24)

A7 二次審査においては、一次審査において提出された提案書に加え、プレゼンテーション及び、ヒアリング審査を行います。定型の書式はありませんが、提案者が考える事業案について、パワーポイントや、図等を用いて事業内容が詳細に分かる資料での説明をお願いいたします。

Q8 地域貢献が重要な要素とあるが、具体的にどういったものなのか (P12)

A8 本施設を核として、地域の活性化が期待できる提案となっているか。
地元企業の活用、職員の地元雇用について考慮しているか。
地元製品の活用策が提案されているか。
以上の点を参考に様式 9 号に記載してください。

Q9 賃貸借料基準額を下回る提案は認められるか。また大幅に下回る減額とはどの程度の範囲か (P15)

A9 減額については認めます。大幅減額は基準額の 50% 以上となる場合となります (国有財産特別措置法第 3 条を参考)

Q10 事業が実施できない場合はどうしたらいいか。

A10 一定期間事業に着手ができない等、実施内容が事業計画によらない場合、事業者は随時市へ報告してください。なお一定期間については優先交渉権者決定後、双方で協議を行うものとします。

Q11 3 活用上の制約等(8)その他の欄で、中央小学校があった証として、石碑などの標柱を設置してほしいとあるが、設置は事業者が行うのか

A11 地元からの要望で、設置の希望が出ているが、設置については市で行うため、設置場所の提供について協議を行うこととしたい。

Q12 6 (1)⑤エ「解体等を想定していて詳しいレイアウト図の提出が難しい場合は現状想定している施設規模や配置が分かる資料を準備してください。」とありますが、提出したレイアウト図のと通りの施工が必須ですか。(P23)

A12 提出したレイアウト図はあくまで現状のもので、必ずしもそれに縛られるものではありません。

Q13 1 (8) 公募スケジュールに記載のある仮契約とはどのようなものですか。(P10)

A13 市が締結する契約については、市議会の議決によって初めて本契約として効力が発生するものがあり、そのため付すべき契約についてあらかじめ契約の相手方と仮での契約書を締結するものです。

市議会の議決後、仮契約が、本契約に切り替わるものです。

以下、令和3年9月15日から9月29日までに受け付けた質疑に対する回答です。

Q14 P8冒頭の※について、「賃貸借料基準額を大幅に下回る場合は～」とありますが、具体的な額はありますか？「大幅に」のニュアンスをお示しくください。

A14 Q9記載のとおり。大幅減額は基準額の50%以上となる場合となります。

Q15 例えばアスベストに関して、県外の同様の事例（統廃合県立学校の譲渡契約）の中に、「アスベストについて確認されていない」とされながら、実際にはアスベストの飛散の恐れがあったため、膨大な想定外費用が必要となった例があります。そうした基本構造に係る重大な欠点が契約後に発覚した場合、市は対応していただけますか？それともそれも事業者負担でしょうか。

A15 本市で把握しているアスベストに係る調査結果は要項記載のとおりである。膨大な想定外費用（例：レベル1相当）が必要となった場合は、協議により費用負担を検討することになります。

Q16 「公共的な施設としての活用を目指します」とした上で、賃貸借料基準額が月額約650万としている理由をお聞かせください。「公共的な施設」とは「事業性の高い企業（病院・福祉関係事業所を含む）ではあるが、その事業内容に公共的要素がある、といった意味合いでしょうか。

A16 賃貸借料基準額については、要項 P15 に記載のとおり不動産鑑定士の算定による不動産意見価格を基に算出しています。なお、「公共的な施設」は収益が多く見込めないことから賃貸借料基準額の減免提案も可としています。

また、「公共的な施設」としての事業内容は、要項 P12 記載のとおり、前橋市立地適正化計画において定める、都市機能誘導施設（福祉、商業、医療、教育・文化、子育て）のうち、商業施設を除いたものをいいます。

Q17 工事施工業者の選定（要項 P9（7）⑥）

協同企業体を結成する場合は市内事業者を参加させるものとし、前橋特定建設工事等共同企業体運用基準を準用するものとします。と記載がございますが、応募登録申請期間前に事業者が運用基準に該当しているのか否かのご相談は可能でしょうか。

A17 応募登録申請期間前に事業者が運用基準に該当しているかの判断については応募登録申請期間前に相談に応じます。なお、相談方法についてはメールにて実施いたします。

Q18 体育館（要項 P14（3））

令和5年4月1日までに解体を行った場合、国に対して補助金の返還が生じます。と記載がございますが、解体した場合の補助金の返還にあたって事業者がこれを負担するのでしょうか。

また、解体工期を令和5年4月1日以降に設定することはできるのでしょうか。

A18 補助金の返還期限前に解体したい場合については、事業内容等を踏まえ別途協議とします。なお、補助金返還を含む事業計画である場合は補助金返還費用の負担案について記載してください。なお、解体工期については令和5年4月1日以降に設定することも可能です。

Q19 賃貸借基準額（要項 P15（3））

建物譲渡 61,000,000円とあるが、更地の事業用定期借地権設定契約を望む場合、建物譲渡費用を事業者が負担するのでしょうか。

A19 お見込みのとおり

Q20 既存建物の解体に関する市の考え方（要項 P17（11））

更地の賃貸借料が賃貸借料基準額を上回った場合は市がすべて負担します。と記載がございますが、1円でも上回れば解体費用の全額を前橋市様の方で負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。

A20 お見込みのとおり

Q20 賃貸借の開始日の目安はありますか。

A20 確定している開始日はございませんが、要項 P26 に記載のとおり審査基準としても判断いたします。