

質問に対する回答

番号	質問内容	回答
1	建物(校舎)のみの賃借は可能でしょうか。	原則として敷地全体での活用を想定していますが、その他の活用をご提案いただくことも可能です。対話内容を踏まえ、公募条件等を整理していく中で検討していきます。
2	校舎に内装工事を入れることは可能でしょうか。また内装工事における制約事項は何でしょうか。	校舎は築後50年となっており、老朽化していることから、活用にあたっては内装工事等の一定の改修は必要と考えています。対話内容を踏まえ、公募条件等を整理していく中で検討していきます。
3	寄宿舍(ホテルではない)への用途変更は可能でしょうか。	寄宿舍としての形態、機能のみが備わっているのであれば、用途変更は可能です。
4	賃借期間は何年と想定しているでしょうか。(最低何年以上でしょうか。)	現段階では未定です。賃借を想定されているのであれば、期間も含めてご提案をいただきたいと思います。ただし、施設の老朽化により、今後10～20年後には施設の除却等が考えられます。対話内容を踏まえ、公募条件等を整理していく中で検討していきます。
5	災害時の一次避難先として体育館や校庭の他、校舎も市としては活用予定にありますか。	現在は第一次避難所として位置付けられており、校舎が除却されるまでの間は校舎の一部は活用予定です。
6	土地(校庭)を借りる場合、その場所に建物を増設することの可否など、制限事項があれば詳しく教えてください。	法令等の範囲内であれば、土地(校庭)に建物を増設するご提案も可能です。対話内容を踏まえ、公募条件等を整理していく中で検討していきます。
7	体育館を賃借した場合、投票所など、市として活用する予定があるか否か、ある場合はどのような場合か、教えてください。	庁内での利用意向としては、防災備蓄庫、ドラマ・映画のロケ地、書庫・倉庫、地域体操クラブ等の活動スペースといった内容があります。
8	コワーキングスペースや、ゲストハウスなどの短期宿泊等を計画する場合、現在の用途地域(第一種中高層住居専用地域)では規制されてしまいますが、もしこれらの用途の高い需要が見込まれる場合、用途地域の規制の緩和(特別用途地区、地区計画の指定、建築基準法第48条ただし書きによる許可など)の可能性はありますか。	現在の用途地域における建築物用途の範囲内での活用を想定しています。用途地域緩和などの見直しは現在のところ考えておりませんが、対話内容を踏まえ、公募条件等を整理していく中で検討していきます。
9	「庁内での利用意向としては防災備蓄庫、ドラマ・映画のロケ地…」とありますが、たちかわ創造舎のロケ地利用と用途が競合する点についてはどのように考えますでしょうか。	庁内での利用意向は現段階での各所管部署からの要望であり、市として導入する機能として決定したものではありません。今後の検討の中で、必要に応じて関連する諸団体との協議・調整を行うことは想定しています。
10	現地見学では、備品の一部(生徒用の机や椅子など)を別の学校施設へ移転したとお聞きしましたが、旧若葉小学校の教室などをロケ地として使用する場合、これらの机や椅子などを譲渡していただくことは可能でしょうか。	現在、旧若葉小学校に残っている備品に関しては譲渡が可能と考えています。既に市内の小中学校などに移動している備品については、教育活動等で不可欠であるため譲渡はできません。必要な備品は調達してもらうことになります。
11	公共性の高い用途を計画する場合、バリアフリーの観点からエレベーターの設置が望ましいと考えますが、設置費用を市で負担することは可能でしょうか。(資産区分上、市の財産となる可能性が高いため。)	公共性の高い用途とした場合であっても、機能向上が伴う市の負担は想定していません。ただし、今後建替えが想定される場合では、検討の余地はあります。
12	旧若葉小学校に公益性の高い用途を計画する場合、無償貸与の可能性はありますか。	公共性の高い用途とした場合であっても、持続可能性の観点から、敷地や建物の全てを無償貸与することは考えていません。

番号	質問内容	回答
13	対価を支払うことにより土地、校舎の所有権を取得することは可能でしょうか。	売却を前提としたご提案も可能です。
14	校舎は法定耐用年数(鉄筋コンクリート造:47年)が経過していますが、校舎建築の所有権を事業者に無償譲渡、土地を定期借地権を締結し運営といった整備は可能でしょうか。	校舎を無償譲渡し、土地に定期借地権を設定することを前提としたご提案も可能です。
15	「市が当該敷地や新たな建物等の床の一部の賃借し、行政サービス提供のため公共施設等として利用する場合…」とありますが、市がテナントとして入居する場合、想定する用途、面積、賃料の目安(坪単価など)はありますでしょうか。	現段階では具体的な面積や賃料の目安はございませんが、用途としては近隣住民を対象とした集会所機能として一定の貸室スペースの確保が例として挙げられます。
16	跡地活用の想定スケジュールでは、令和12年度に「旧若葉小学校の躯体解体後、清掃工場跡地と一体的な活用が可能な段階」とありますが、地域に高い貢献度を示し需要が見込まれる場合、令和12年度以降も旧若葉小学校を運用することは可能でしょうか。	コンクリートの耐用年数を60～70年程度としていることから、令和12年度を目安として示しましたが、建物の安全性が確認できれば可能と考えています。
17	活用にあたって校舎の改修工事が見込まれますが、賃貸借終了の際、原状復帰の義務は無しという理解でよろしいでしょうか(契約終了時は躯体の耐用年数を経過している想定のため。)	校舎は築後50年となっており、老朽化していることから完全な原状復帰は想定していませんが、賃貸借の期間によっては、次の事業者の活用の可能性がありますので、対話内容を踏まえ、公募条件等を整理していく中で検討していきます。
18	耐震改修工事は国庫補助事業により整備したものでしょうか。また、この旧若葉小学校の活用にあたって財産処分手続きなどの必要はありますでしょうか。	ご指摘のとおり、補助事業により整備がされているため、財産処分手続きが必要です。手続きは市で行うことを想定しています。
19	アスベスト含有調査は既に実施、またはこれから実施する予定はありますでしょうか。	アスベスト含有調査は今後実施する必要があるとあり、契約時の内容に含まれる場合があります。対話内容を踏まえ、公募条件等を整理していく中で検討していきます。
20	もしアスベストの含有が判明した場合、前もって除去工事もしくは封じ込め処理をしていただくことは可能でしょうか。	処理にかかる費用は市で負担することを想定しています。処理工事等は契約時の内容に含まれる場合がありますが、対話内容を踏まえ、公募条件等を整理していく中で検討していきます。
21	「旧若葉小学校跡地の水道光熱費等を含む維持管理費は約2,000万円/年です。」とありますが、これはどのような想定で冷暖房器具等を使用した場合でしょうか。(学校運営当時の実績からなど)	学校運営当時の実績から算出しています。
22	清掃工場の解体工事前に、イベントスペース、アートの企画展示スペース等の用途で建築を暫定利用することは可能でしょうか。	現清掃工場の解体工事前の暫定活用は、施設の維持管理上、想定していません。
23	清掃工場の解体後、イベントスペースとして跡地を利用することは可能でしょうか。	現清掃工場跡地に導入する機能は、現段階では未定です。活用案をご提案いただくことは可能です。