

真岡市廃校利活用推進事業事業者提案公募要項

公募要項に関する質問及び回答

令和4年2月3日公表

	質問	回答
1	採用決定後、法人格を取得予定であり、現在社員の人数は未定です。 「団体」とは、何名以上がみなされるのか。	団体の人数は定めておりません。
2	「団体」でなければ、応募資格はないのか。	法人格を取得する見込みがあれば応募可能です。
3	旧中村南小学校の既存浄化槽について、単独浄化槽50人槽とあります。旧山前南小については、旧基準の為、合併浄化槽設置が必要である事が記載されております。 旧中村南小学校については、単独浄化槽処理槽ですが、現行基準の構造として使用できるものと考えて宜しいでしょうか。	旧中村南小学校は、単独浄化槽であるため合併浄化槽への切替えが望ましいですが、既存浄化槽は現行基準の構造を満たしていることから継続して使用できるものです。ただし、建物の用途変更により利用状況が変更になった場合は、この限りではありません。
4	旧中村南小学校の用途変更に伴う開発申請について、建物の用途変更を行うにあたり、小学校建設時、開発適用除外で建てられていることから、開発許可を取得する必要があります。 既存敷地が約 17,000 m ² あることから、開発許可を取る為に、相応の追加設備工事が必要になると考えられます。その為、対象となる校舎部分のみ開発許可を取得したいと考えますが、差し支えないでしょうか。	公募に参加する提案者の事業内容によって、利用する施設や区域が異なることが想定されるため、開発許可の申請区域については、事業者決定後に個別に協議することとしています。 公募にあたっては、各提案者が予定している事業内容などから、開発行為申請の許可見込みについて都市計画課と協議してください。

5	<p>旧中村南小学校の既存図面の貸与については、建物の計画にあたり、旧中村南小学校の①竣工図(建築、機械設備、電気設備、外構、増築部分も含む)及び②確認申請書一式を貸与いただきたく、お願い致します。</p>	<p>①竣工図は数に限りがありますので、貸出期間を定めた上での貸与となります。</p> <p>②確認申請書一式は閲覧のみとします。ただし、優先交渉権者決定後は貸与が可能です。</p>
6	<p>物件返却時の原状回復について 原状回復の内容につきまして、下に案を挙げさせていただきます。内容をご確認願います。</p> <p>①建物の用途…用途変更したままとし、小学校の用途に戻さない。</p> <p>②開発による設置物…設置したまま残置</p> <p>③建物外観の改修部分…改修したまま残置</p> <p>④建物内装改修部分…改修したまま残置</p> <p>⑤増築部分…増築したまま残置</p>	<p>①開発許可や建築確認申請において、明渡し時の建物の用途変更は必要ありません。</p> <p>②～⑤について明渡し時の原状回復は、通常の使用に伴い生じた本物件の損耗及び本物件の経年劣化を除き、本物件を原状回復しなければならないこととします。ただし、市が認めたものについては、原状回復を要しないこととしますが、建物外観や内装改修等については、事前に市と協議をした上で、残置の可否を決定するものとします。</p> <p>なお、建物賃貸借契約書に有益費償還請求権、造作買取請求権等を放棄する条項を設けることを考えています。</p>
7	<p>旧中村南小学校 地権者の件</p> <p>①近隣の方にヒヤリングをさせていただいたところ、旧中村南小学校敷地内に近隣の方が地権者である土地が存在するとのお話をいただきました。ご確認の上、ご教示いただきたくお願いします。</p> <p>②開発申請を進めるにあたり、地権者が異なる場合、地権者の同意が必要になると考えます。地権者の方との調整等につきましては、真岡市様へお願いすることで宜しいでしょうか。</p>	<p>①旧中村南小学校敷地の一部は借地です。物権概要(1)基礎情報の備考をご覧ください。</p> <p>②地権者の方には、旧学校用地を廃校利活用事業用地として使用する目的で賃借することに同意を得ています。開発許可申請やその他の必要な申請において、地権者の同意が必要になった場合は、市で地権者との調整を行います。</p>
8	<p>現在の体育館及び校庭の利用状況を教えてください。また、利活用事業で体育館及び校庭を利用することは可能でしょうか。</p>	<p>各校の物件概要(3)現在の利用状況をご確認ください。</p> <p>利活用事業で利用することは可能ですが、選挙投票所や避難所、地域スポーツクラブ等での利用がありますので、それらの活動に配慮した内容で事業提案を行ってください。</p>