

一条中学校跡地民間提案施設整備事業 募集要項等に関する質問に対する回答（令和4年5月23日公表）

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	募集要項	8	Ⅱ	1	(1) ウ	応募者の構成	応募グループの代表法人は、本事業における構成法人の債務すべてについて連帯して責任を負う、と記載がありますがどのような債務を想定されているのでしょうか。	基本協定に定める、市に対する違約金・損害賠償等及び事業用定期借地権設定契約に定める、市に対する地代・遅延損害金・違約金・損害賠償等を想定しています。
2	募集要項	8	Ⅱ	1	(1) ウ	応募者の構成 留意点	借地権持ち分の変更は原則できない、とのことです。但し以下の場合も不可となるのでしょうか。 例： 【提案時】法人A（代表企業） 90% 法人B（非代表企業の構成法人） 10% 【提案後】法人A 100%	代表法人と構成法人との間の借地権持ち分の変更も不可です。
3	募集要項	8～9	Ⅱ	1	(1) ウ (4) ア	応募者の構成 参加資格	①応募グループ代表法人は契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うとありますが、代表法人に代わって構成法人が市との窓口を行うことは可能でしょうか。 ②募集要項Ⅱ-1(4)アの(ア)、(イ)については応募グループ全体ですべての条件を備えていれば足りるものとし、借地権持ち分を構成企業が所有していれば、所有の無い法人が代表企業となることが可能でしょうか。 近くの会社が窓口である方がスムーズにタイムリーに対応できます。また、賃貸収益を業としている会社でないと代表法人にはなりえないと思ひ質問させていただきます。	①構成企業が窓口業務を担うことは問題ありません。 ②代表法人以外の構成法人が借地権者となることも可能ですが、その場合においても、代表法人が事業期間満了まで基本協定書（案）（※）に定める代表法人の義務を負うものとします。 ※基本協定書（案）【SPC設立なし】第3条第3項、基本協定書（案）【SPC設立あり】第6条第3項
4	募集要項	8	Ⅱ	1	(1) ウ	応募者の構成	応募グループの代表法人が、契約協議などの窓口を担うとありますが、交渉窓口は親会社で、事業運営は子会社が行う場合に何か問題が発生するのでしょうか。 契約者は子会社側となるため、参加申し込みについては、子会社での申し込みを考えております。	No.3①の回答を参照してください。
5	募集要項	8	Ⅱ	1	(2)	協力法人等の選定	①協力法人予定者が事業に参加できなかった場合、罰則等はあるのでしょうか。 ②また、他の応募者が当選した際は別の応募者の協力法人となっていた者は、その事業に参加することはできるのでしょうか。	①募集要項P10「Ⅱ-1.(5)」の対象とはなりませんが、当該協力法人の脱退により当初提案の実施ができない場合は、この規定に準じて基本協定を締結しない又は基本協定を解除する場合があります。 ②お見込みのとおりです。ただし、代表法人及び構成法人が他グループの協力法人として参加することは不可とします。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
6	募集要項	8	Ⅱ	1	(2)	協力法人等の選定	①設計業務を担う協力法人は、開発工事及び建築工事の設計者で宜しいでしょうか。 ②また、設計以外の協力法人については、応募者とともに事業に参画する意思を示す関心表明を提出した後に、追加することは可能と考えて宜しいでしょうか。	①差し支えありません。 ②お見込みのとおり、協力法人を追加することは可能ですが、関心表明の提出は、提案書の提出と同時に行ってください。
7	募集要項	8	Ⅱ	1	(2)	協力法人等の選定	設計以外の協力法人については、設計以外に、どのような業種をお考えでしょうか。 例えば、地域貢献等で企画、建築、テナント、管理運営等を明記する意義はありますでしょうか。	設計以外の協力法人の業種については、提案に委ねます。 地元企業の積極的な活用は、事業者選定基準P7「3(2)」の評価対象となります。
8	募集要項	13	Ⅲ	1	(2)	提案内容等のプレゼンテーション	①「プレゼンテーション及び質疑応答を実施」とありますが、これは対面でのヒアリングと考えてよろしいでしょうか。その際、プロジェクターを利用したスライド（パワーポイント等のアプリケーションの使用含む。）や、パネルの使用が可能なものと考えてよろしいでしょうか。 ②また、このスライドやパネルは技術提案書の内容を再編集したものとし、図や資料を追加できないものと考えてよろしいでしょうか。 ③プレゼンテーションに参加できる発表者は「応募法人/応募グループ」および「協力法人等」と考えてよろしいでしょうか。	①対面での実施を予定しています。プレゼンテーションにあたっては、市が用意するプロジェクター、スクリーンをお使いいただき、応募者が用意するパソコン、パワーポイントの使用のみ認めます（パワーポイント以外のパネル・模型等の使用は不可とします。）。 ②提案書で提出いただいた内容以外の図や資料の追加は、不可とします。 ③応募法人/応募グループのみとし、協力法人等は不可とします。なお、参加可能な人数等については、新型コロナウイルス感染症の影響等を踏まえ、決定します。
9	事業者選定基準	1	Ⅱ	2		事業者選定方法	応募者として提案書の作成と同時にプレゼンテーションの準備も進めておく必要がありますので、プレゼンテーションの内容についてご教示ください。 プレゼンテーションの時期、プレゼンテーション時間（提案時間及び質疑応答時間）、プレゼンテーション使用可能ツール（パネル、パワーポイント画像等）など。	プレゼンテーション審査については、提案概要をパワーポイントで説明いただき、その後、事業者選考委員との質疑応答を想定しています。時間等の詳細については、6月中旬を目途に通知する参加資格審査結果の通知時にお知らせする予定です。 プレゼンテーション使用可能ツールについては、No.8①の回答を参照してください。
10	募集要項	16 19	Ⅳ Ⅳ	2 5	(3)	事業提案を求めるにあたって重視する事項等 土地利用の制限	直接対話にてご回答が得られなかったため、改めて確認です。 （直接対話にて）地域住民への説明会を実施したと伺いましたが、それはどの地域までを対象に集められたのかお聞かせください。	地域住民への説明会については、西地区連合自治会の住民を対象に実施しました。当該区域については、インターネット「宇都宮まちかど情報マップ」の自治会区域ガイドページから確認することができます。
11	募集要項	17～18 33～35	Ⅳ 別紙1	3	(2)	擁壁の築造替え 擁壁の取扱い	東武鉄道側の擁壁は、強度調査を要する部分として扱われており、補強もしくは築造替えを行う場合は自己の費用としていますが、樹木の伐採伐根に伴い、擁壁の撤去新設が必要な場合は、樹木の伐採伐根に対する工事費とし、特約経費に含まれると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
12	募集要項	17	IV	3		土地利用における条件等	開発許可が必要となった場合、下記について教えてください。 ・北側の接道について、車両出入口を設置した場合、6m道路にセットバックするなどの技術基準はありますか。 ・調整池が必要となる場合、雨水の放流先をご指示下さい。	施設計画により異なりますので、個別に都市計画課開発指導グループにお問い合わせ下さい。
13	募集要項	17	IV	3	(2)	擁壁の築造替え	擁壁の築造替えについて、下記の点を教えてください。 ①体育館北側、東側の擁壁（緑線）について、敷地を効果的に利用するため、事業者側で解体し、事業の終了時に原状回復するという提案は可能でしょうか。 ②天災等の場合の補修も事業者負担となりますでしょうか。	①事業者負担で行う場合は、提案を行っても問題ありません。なお、原状回復については、募集要項P28「VI-3.(6)」に記載のとおりです。 ②借地期間中の擁壁の維持管理については、天災等による補修も含め、事業者が適切に維持管理を行ってください。
14	募集要項	17～18	IV	3 4		土地利用における条件等 体育館の取扱い	特約経費として市が負担することになっている擁壁築造替え、フェンス・柵の付替え、樹木の伐採・伐根、体育館解体の費用に関し、物価や賃金等の急激な変動があった場合は協議の余地はあるのでしょうか。	募集要項P31「VII」に記載のとおりです。
15	募集要項	18 33～35	IV 別紙1	3	(3)	フェンス・柵の付替え 擁壁の取扱い	募集要項IV-3(3)のフェンス・柵の付け替えの特約経費対象となるものは、P34図1に示す赤及び緑色の擁壁部分に設置する、落下防止のために必要なフェンス・柵と考えてよろしいでしょうか。 また、北西側の隣地境界に設置してあるフェンスは、隣地所有の擁壁以外は、敷地内の工作物のフェンスと判断し、付け替えは可能と考えてよろしいでしょうか。	擁壁について、赤色は特約経費の対象、緑色は対象外（事業者負担）となります。フェンス・柵については、擁壁の区分に応じて赤色部分は特約経費の対象、緑色は対象外となります。
16	募集要項	18	IV	3	(4)	樹木の伐採・伐根等	残存する樹木は原則撤去とのことですが、一部を移植することはよいのでしょうか。	対象の樹木については、すべて伐採・伐根、撤去することとし、移植は不可とします。
17	募集要項	18	IV	3	(4)	樹木の伐採・伐根等	①各事業者が個別に事前協議に行くことについて、鉄道事業者は了解済みと考えてよろしいでしょうか。 ②また、樹木の伐採に伴い、鉄道事業者からの指示により必要となる調査費用や、仮設費用等については特約経費と考えてよろしいでしょうか。	①鉄道近接工事に関する事前協議について、鉄道事業者の了承は得ていますので、事業者が直接行ってください。 ②樹木の伐採・伐根に伴い、鉄道事業者からの指示により必要となる調査費用や仮設費用等については、特約経費としてください。
18	募集要項	33～34	別紙1	2	図1	擁壁（築造替えを要する部分） 擁壁の取扱い	南東側擁壁の築造替えをする際に、敷地境界線際にある第2電電(株)のBOXは移設可能でしょうか。	施設所有者等に確認してください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
19	物件調書	8 11	4 4	2 5		市道124号線沿いの擁壁の状況 東武宇都宮線沿いの樹木とフェンスの状況	①東武宇都宮線沿いの南東側CB造擁壁の解体時、樹木の伐採伐根時、東武鉄道との協議は必要でしょうか。 また、規制等はあるのでしょうか。 ②また、伐根について根が敷地境界線を越境していると思われます。どの範囲まで伐根するかご指示下さい。 ③また、東武宇都宮線沿いのフェンスで一部更新している箇所がございましたが、参考に更新した理由等教えて頂けないでしょうか。	①No.17①の回答を参照してください。 ②伐根可能な範囲については、東武鉄道との協議により決定してください。 ③フェンス一部更新の理由については不明です。
20	募集要項	18	IV	3	(4)	樹木の伐採・伐根等	原則、伐採・伐根し、撤去とありますが、残存させ、利用することは可能でしょうか。	No.16の回答を参照してください。
21	募集要項	18	IV	4		体育館の取扱い	体育館内の残置物は、すべてないものとして考えてよろしいでしょうか。 残置する物があればご指示願います。	体育館内の残置物は、すべて事業者の撤去対象となります。処分費は、体育館の解体費とし、特約経費としてください。 ただし、市の事業で使用している残置物(木箱、人工芝等)については撤去対象外となりますので、市HPに追加で公表する「体育館内残置物の撤去対象外物件」を参照してください。
22	募集要項	18	IV	4		体育館の取扱い	建物内にある残置物(事務用品など)については、事前に市にて処分すると考えてよろしいでしょうか。	No.21の回答を参照してください。
23	物件調書	5	別紙2			建物・工作物配置図	体育館内の残置物は残るのでしょうか。	No.21の回答を参照してください。
24	募集要項	18	IV	4		体育館の取り扱い	解体工事について、下記の点を教えてください。 ①敷地北側に防火水槽がありますが、解体範囲に含まれますでしょうか。また、含まれる場合、寸法等の分かる資料はありますか。 ②体育館基礎杭引抜後の埋戻し材の指定はありますか。 ③建物、外構物解体後の埋戻しは現場発生土でよろしいでしょうか。	①防火水槽については、公共の設備として市(消防局)が維持管理を行いますので、撤去はしません。なお、防火水槽の占める面積(約30㎡)は、借地面積から除くこととします。 ただし、土地利用計画、移設等の必要がある場合には、事業者の負担において既存防火水槽の移設又は同等製品の再設置等について、事業者が消防局と協議を行い、決定してください。 当該地に埋設されている防火水槽の寸法は、縦2500mm×横8000mm×深さ2000mm程度(容量40㎡)です。 ②③施工方法等に応じて、建築物解体工事標準仕様書に基づく適切な埋め戻し材を選定し、市と詳細を協議した上で、決定してください。
25	物件調書	5	別紙2			建物・工作物配置図	防火水槽は撤去対象でしょうか。	No.24①の回答を参照してください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
26	その他					北側道路面に存在する防火水槽の扱い	防火水槽及び防火水槽標識は、そのまま残すのでしょうか。 現地視察の際気が付き、現体育館敷地での建物提案に絡むため質問させていただきました。	防火水槽については、No.24①の回答を参照してください。 防火水槽標識については、事業者が消防局と協議した上で、決定してください。
27	募集要項	4	I	2		本件土地の概要	敷地北側のプール（現在解体済み）の東側に防火水槽（マンホール蓋に宇都宮市消防本部との記載あり）がございますが、今回の解体工事の対象に含まれるのでしょうか。含まれる場合は寸法の分かる資料の配布をお願い致します。	No.24①の回答を参照してください。
28	その他						既存防火水槽解体に関して、近隣住宅も防火水槽敷地の対象になっていますでしょうか。	近隣住宅も対象に含まれます。
29	募集要項	4	I	2		本件土地の概要	体育館基礎杭引抜後の、埋戻し材の指定はございますでしょうか。 建物、外構物解体後は、現場発生土での埋戻しでよろしいでしょうか。	No.24②③の回答を参照してください。
30	募集要項	18	IV	4		体育館の取扱い	①記載はありませんが、体育館内にある備品、1階の技術授業に使っていたと思われる機械類、井戸水の濾過装置等の処分についてご指示をお願いします。 ②また、体育館内の井戸の深さは何メートルでしょうか。 ③井戸の撤去後は、山砂・碎石埋め戻しで宜しいでしょうか。	①No.21の回答を参照してください。 ②既存井戸の図面等はありません。 ③埋め戻しの方法については、事業者が適切な方法を提案し、市と詳細を協議した上で、決定してください。
31	その他					現地見学	体育館内の緞帳、ステージ下の椅子の収納材等残置物は撤去処分とお聞きしましたが、処分費は体育館解体費に含めるか否かご教示をお願いします。	No.21の回答を参照してください。
32	その他					現地見学	体育館内に既存井戸がありますが、深さ等情報がありましたら、ご提供していただくことは可能でしょうか。	No.30②の回答を参照してください。
33	物件調書	2				特記事項	①体育館の解体に含まれる井戸の撤去ですが、撤去対象はどの範囲でしょうか。 ②解体の場合は、深さなども示していただければと思います。 ③また、埋めてしまってもよいのか、復旧出来る様な形が良いのかご教示ください。	①全撤去してください。 ②No.30②の回答を参照してください。 ③井戸の復旧の予定はありません。
34	物件調書	2				特記事項	井戸がありますが、撤去、埋める、どちらでもよいのでしょうか。	No.33の回答を参照してください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
35	募集要項	19	IV	5		土地利用の制限	土地利用制限に「倉庫」とありますが、全ての倉庫が制限を受けるのでしょうか。 例えば、災害時用の備蓄倉庫も制限を受けるのでしょうか。	土地利用制限に示す倉庫とは、倉庫業を営むための倉庫を指しています。 災害時用の備蓄倉庫や、本事業で設置する店舗等で取扱う商品を在庫保管するための倉庫等については、制限しません。
36	募集要項	19	IV	6		北東側敷地に対する配慮	①「住宅との隣地境界線約2.7mを対象とし、市の第一種低層住居専用地域に適用される北側斜線規制(5m+勾配1.25×水平距離)を適用」とありますが、これは建築基準法上要求されるものではなく、自主的な配慮として付される条件と考えてよろしいでしょうか。 ②この時、建築基準法で規定する「天空率」による緩和も可能と考えてよろしいでしょうか。	①お見込みのとおりです。 ②お見込みのとおりです。 また、北東側敷地に対しては、日影規制についても配慮することとし、第一種低層住居専用住宅地域の規制を適用してください。 宇都宮市における建築基準法第56条の2に定める規制は、以下のとおりです。 平均地盤面から測定面までの高さ1.5メートル ・敷地境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲3時間 ・敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲2時間
37	募集要項 様式集	19 4	IV II	6 1	(2)	北東側敷地に対する配慮 設計図書提出にあたっての留意事項(様式5-10)	募集要項に、北東側の住宅と接する隣地境界線については、第一種低層住居専用地域に適用される北側斜線制限を適用するとあります。 様式集の日影図については、作成条件が近隣商業地域の規制になっております。 上記の住宅敷地部分について、第一種低層住居専用地域と同等の規制ではなく、近隣商業地域の日影の規制を満たせば良いと考えてよろしいですか。	No.36の回答を参照してください。
38	募集要項	19	IV	6		北東側敷地に対する配慮	記載はありませんが、北東の民地西側の擁壁の築造替えの際に、騒音や振動、埃など居住環境を損なう可能性が考えられますが、クレームや補償が発生した場合の対処について宇都宮市の考えをお示ください。 また、振動によりガラスやタイルの脱落等、建物に損害が発生した場合の補修金額、フェンス付近の植栽補償、倉庫等どのような扱いになりますでしょうか。 現地視察の際に、民地境界の擁壁築造替えについては難易度が高く居住者の協力や理解、宇都宮市の協力が必要と感じ質問させていただきます。	北東側二段擁壁に隣接する住民に対する損失補償については、特約経費とし、事業者が補償するものとなります。ただし、特約経費となる補償額は「公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づき、市が算定した額とし、7月頃を目途に提示します。なお、補償に係る交渉は事業者が行うこととし、市は補償交渉において必要かつ可能な範囲で協力することとします。 その他、工事を実施する中で発生する騒音、埃、振動や、それに伴うガラスやタイルの脱落など、工事实施に係るクレームや補償等については、事業者負担となります。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
39	募集要項	20	V	1	(2)	事業提案書（指定の様式）	募集要項V-1(2)には、「「事業提案書（表紙）」「民間提案施設整備事業に関する提案概要（事業提案）」「ア 事業計画に関すること」「イ 施設計画に関すること」及び「ウ 地域貢献に関すること」については、様式集（様式4-4から様式4-18）を使用し、様式を変更しないものとします。」と記載されていますが、イラストやイメージ図を使って説明するために、様式、書式サイズを変更しなければ、ファイル形式はPDFでも良いでしょうか。	可とします。その場合、Wordへの貼付け又はPDFファイルにて提出してください。
40	様式集	1~2	I			提出書類一覧	ファイル形式については、応募者の任意にて作成は可能でしょうか。 指定提出書類全般においてWordのファイル形式を指定されていますが、提案内容についてはほとんどA3ページです。A3ページでの表現というのは文字だけでなく図柄、イラストなどを使って紙面を大きく使うことで表現力の幅が広がるものと考えます。しかしながら、Wordを使用するの表現には限りがあり、その点イラストレーターなどの自由度の高いソフトであれば、より応募者の訴求内容が効果的に表現できるものと考えます。	No.39の回答を参照してください。
41	募集要項	24	VI	1		契約の流れ	事業用定期借地権設定契約はR5年3月頃と明記されていますが、建設開始時期に合わせて締結するという考え方ででしょうか。 設計期間、資材納入期間等を鑑みますと、建設開始時期はR5年3月より後になると思われます。契約締結時期は協議可能でしょうか。	事業用定期借地権設定契約の締結時期については、建設工事着手前に行うため、既存構造物等の解体・撤去等工事の開始時期を想定しています。 募集要項で示しているスケジュールは、想定となりますので、具体的なスケジュールについては、提案でお示しください。
42	募集要項	25	VI	2	(3)	事前調査の実施について	基本協定締結後の主な手続きとして、バス停留所移動許可とありますが、提案段階では移動可能との前提で提案してよろしいのでしょうか。その場合、移動範囲の制限がございましたら、予めご教示ください。	市においては、事業者の提案内容によって、バス停留所の移動の可能性があることをバス事業者の説明していますが、提案にあたっては、具体的なバス停留所の移動範囲の制限等について、事業者の責任でバス事業者を確認してください。
43	物件調書	1				接続道路の状況	国道119号のバス停移動の協議は可能でしょうか。	No.42の回答を参照してください。
44	募集要項	25	VI	2	(3)	事前調査の実施について	確認申請は事業者判断により、宇都宮市建築指導課ではなく、民間審査機関への提出で宜しいですか。	差し支えありません。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
45	募集要項	27	Ⅵ	3	(4)	供用開始義務	供用開始の遅延に関して、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、市の承諾が得られない場合は、具体的にどのような場合なのかご教示ください。	具体的には、事象が発生した場合の協議によります。
46	募集要項	28	Ⅵ	3	(7) エ	市の承諾事項 その他	提案施設に担保権を設定しようとした場合で、市の承諾が得られない場合は、具体的にどのような場合なのかご教示ください。	具体的には協議によります。市が承諾する場合としては、本事業の資金調達に伴う金融機関による担保権設定等、本事業の遂行にあたり必要であると合理的に判断される場合等が想定されます。
47	募集要項	31～32	Ⅶ			責任分担の考え方	責任分担表の中で「協議事項」とあるものは、原則は市負担だが特段の事情がある場合は協議という理解でよろしいでしょうか。	費用負担も含めて協議を行うことを想定しており、市による費用負担をお約束するものではありません。内容に対して個別に判断しますので、事前に市の承諾を得てください。
48	募集要項	31	Ⅶ			責任分担の考え方	責任分担で協議事項となっている「埋蔵文化財、地中障害物、土壌汚染」等で発生する工期の延長・事業スケジュールの見直しは可能でしょうか。	当該事象が発生した場合は、個別に協議を行い、判断します。
49	募集要項	31	Ⅶ			責任分担の考え方	工事開始時に、近隣周辺の事前家屋調査が必要と考えます。必要の際の調査範囲をご指示願います。	調査範囲については、御提案に委ねます。
50	募集要項	31	Ⅶ			責任分担の考え方	土壌汚染について、「自主調査が必要と判断される場合」とは、法的以外の自主調査も含まれますでしょうか。	お見込みのとおりです。
51	募集要項	34	別紙1			擁壁の取扱い	敷地の北側道路、法定(認定)外通路は建築基準法の隣地境界線として取り扱ってよろしいでしょうか。	敷地北側の道路は建築基準法の道路となりますので、隣地境界線ではなく、道路境界線となります。
52	物件調書	1				接続道路の状況	敷地北側の法定(認定)外公共物は、建築基準法の適用道路として考えて宜しいでしょうか。	No.51の回答を参照してください。
53	募集要項	34	別紙1			擁壁の取扱い	敷地北側の道路、法定(認定)外通路からの出入りについて 北側の法定(認定)外通路からの人と自転車の出入りは可能でしょうか。 また、北側市道956号線からの車両、自転車の計画地への出入りは可能でしょうか。	法定(認定)外道路、市道956号線ともに入出力可能です。



No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
54	募集要項	33～35	別紙1			擁壁の取扱い	<p>①図1の緑の部分（強度調査を要する部分）は、本計画に際して解体した場合は、原状復旧の対象でしょうか。</p> <p>②別紙1注記①について、体育館の擁壁の一部を解体して土地利用した場合、現状の位置に原状回復するという解釈でしょうか。</p> <p>③南側市道124号線に歩道状空地を設け、道路からセットバックした場合に擁壁を今の位置に原状回復する必要がありますでしょうか。</p>	<p>①基本的には、原状回復の対象となります。</p> <p>②基本的には、お見込みのとおりです。ただし、募集要項P35「別紙1 図1の注記④」に該当する場合は、原状回復の必要はありません。</p> <p>③基本的には、お見込みのとおりです。</p> <p>②、③に関し、擁壁の築造替えに係る費用について、特約経費とする部分は、既存擁壁の解体に係る費用及び借地契約終了時に、現在と概ね同様の位置・形状に原状回復する際の擁壁新設に係る費用とします。</p> <p>①、②、③に関し、原則として原状回復の必要がありますが、市と選定事業者との協議により、原状回復を行う必要がないと認めた場合は、原状回復の必要はありません。</p> <p>市が原状回復の必要がないと認める場合としては、利便性・安全性の向上や、良好な景観を形成している場合などを想定しています。</p>
55	募集要項	33～35	別紙1			擁壁の取扱い	<p>P34 図面赤線部 体育館周りの擁壁ですが、既存擁壁撤去、嵩上げにて提案可能とありますが、現況と状態が変わります。供用終了後、更地にて返還の際、現況通りの擁壁の築造が必要となりますか。</p>	<p>No.54②の回答を参照してください。</p>
56	物件調書	6	別紙3			擁壁の築造替え部分	<p>擁壁についてですが、「強度調査を要する部分」の擁壁は、事業者にて①新設②既存利用③撤去の3パターンが考えられますが、どのパターンも、土地返却時にはそのままよいという認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>No.54①の回答を参照してください。</p>
57	募集要項	33～35	別紙1			擁壁の取扱い	<p>築造替えが条件となっている擁壁の中で、北東側二段擁壁に関して具体的な築造替えの手法を検討するために、図1にあります民家側から現状を確認できればありがたいと考えています。その場合、市役所より当該民家に交渉していただき、民家敷地内への立入を了解していただくように手配していただくことは可能でしょうか。</p>	<p>北東の隣地境界付近にある隣地の敷地内状況については、市において調査を行う予定であり、当該物件調査結果は、7月頃を目途に提示するため、優先交渉権者の決定までは、各事業者が隣地へ立ち入り、個別に調査を行うことは認めません。</p> <p>優先交渉権者の決定後は、事業者が主体となって隣地所有者と交渉し、了承を得た上で調査等を行うこととし、市は必要かつ可能な範囲で協力することとします。</p>
58	物件調書	6	別紙3			擁壁の築造替え部分	<p>①北東側民家境界部の二段擁壁築造替えについて、特に注意する事項があればご指示下さい。</p> <p>②（例えば工事施工時に一部民家の庭先等を借地が可能ですか。）</p> <p>③又、工事施工に先立ち家屋調査等が必要でしょうか。</p>	<p>No.57の回答を参照してください。</p>

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
59	物件調書	2				特記事項	北東隣地の境界が、庭先と一体化しているとありますが、擁壁解体時の対応をご教示ください。 併せて、解体時に隣地をお借りすることは可能でしょうか。	No.57の回答を参照してください。
60	募集要項	35	別紙1			擁壁の取扱い 注記③	①北側の住宅2棟の擁壁撤去の際、植栽の補償は必要でしょうか。また、車庫や倉庫の撤去復旧は含むのでしょうか。 ②含む際は現況図及び構造図を頂けますでしょうか。	①北東側二段擁壁に隣接する住民に対する損失補償については、特約経費とし、事業者が補償するものとします。 ただし、特約経費となる補償額は「公共用地の取得に伴う損失補償基準」に基づき、市が算定した額とし、7月頃を目途に提示します。なお、補償に係る交渉は事業者が行うこととし、市は補償交渉において、必要かつ可能な範囲で協力することとします。 ②No.57の回答を参照してください。
61	募集要項	33 35	別紙1	2		擁壁（築造替えを要する部分） 擁壁の取扱い 注記③	①築造替えを要する北東側二段擁壁に、隣接する民家の付属建屋が接しており、付属建屋を解体する必要があります。解体は可能と考えてよろしいでしょうか。 ②また、解体するにあたり、民家への補償など特約経費として見込むべきでしょうか。	①No.57の回答を参照してください。 ②No.60①の回答を参照してください。
62	募集要項	35	別紙1			擁壁の取扱い 注記①～③	擁壁の復旧ですが、共通認識の構造図は有りますでしょうか。また、確認申請が必要と思いますが、確認申請費用、構造計算費用は含みますでしょうか。	擁壁の復旧にあたっては、建築基準法や市の開発行為審査基準等に沿った仕様で築造してください。 築造替えを条件とする擁壁に係る確認申請費用、構造計算費用については、特約経費としてください。
63	募集要項	34	別紙1	図1		強度調査を要する部分（緑線部）	強度調査のタイミングはいつでしょうか。	基本協定の「準備行為」の規定を踏まえ、基本協定締結後の手続き等の期間において、書面により市の承諾を得た上で、強度調査を行うことが可能です。 具体的な時期については、御提案に委ねます。
64	募集要項	33 34	別紙1	2 図1		擁壁（築造替えを要する部分） 擁壁の取扱い	解体する擁壁内側外側に残置するインフラや、埋設物はないものと考えてよろしいでしょうか。	地下埋設物については、物件調書P2に記載のとおりです。
65	募集要項	34	別紙1	図1		擁壁の取扱い	北東側二段擁壁、南東側擁壁の図面があれば、提示願います。	北東側二段擁壁及び南東側擁壁の図面はありません。
66	募集要項	33 35	別紙1	2 図1		擁壁（築造替えを要する部分） 擁壁の取扱い 注記②	南東側のCB造擁壁を解体する際に、交通安全対策、近隣・第三者災害対策として道路面への崩れ防止対策が必要と考えます。道路側に仮設壁等対策費を特約経費として見込むべきでしょうか。	築造替えに伴う交通安全対策や仮設等対策費については、特約経費としてください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
67	事業者選定基準 様式集	5～7 25～37	別紙1 4-6～ 18			審査項目の詳細 記載事項	「事業者選定基準」P5～7の「審査項目の詳細」に記載されている「評価の視点」の項目の内容と、「様式集」P25～37に列挙されている「必ず記載すること」の項目の内容とに差異があります。これは「必ず記載すること」とある後者の内容を正と考えてよろしいでしょうか。	様式集に記載している項目は、事業者選定基準に沿った評価を行うために必要な、最小限の項目を示したものとなります。
68	事業者選定基準	6	2	2	(2) ③	施設配置・動線計画	①「道路に接する敷地の後退」とありますが、具体的には、どの場所など要望はあるのでしょうか。 ②また、歩道上空地とした場合の管理・責任区分としては、「事業者」という捉え方でよろしいでしょうか。	①御提案に委ねます。 ②お見込みのとおりです。
69	事業者選定基準	6	2	2	(4) ③	建設計画	原状回復などの対処方法、必要な期間を示しますが、数十年先の事案の為、対処方法、期間は変更可能でしょうか。	協議により決定します。
70	事業者選定基準	7	3	(1)	①	地域社会への貢献	すでに宇都宮市内の他の小中学校でも、地域開放している教室・諸室等のスペースがあるかと思いますが、その場合、どのような使われ方が多いかの具体例と開放室数及び概ねの床面積をご教示いただけますでしょうか。 またその利用頻度について、個別校の地域住民の利用回数（利用人数や利用頻度）を数校でも良いので、ご教示いただきたいと思います。	学校施設の開放については、学校教育に支障のない範囲であり、利用できる用途は限定的ですが、地域のスポーツ振興、開かれた学校づくりの推進及び施設の有効活用のため、地域の方々に開放しています。 平成26年度の旧一条中学校の利用状況については、主に会議やサークル活動などで、頻度は年間計40件程度、人数は年間計760人程度の方々に利用されていました。教室等の床面積については、提供資料を参考としてください。 市全体の令和2年度の各校あたりの利用状況については、主に会議やサークル活動のほか、料理教室などで、頻度は年間平均100件程度、人数は年間平均1,500人程度となっています。（新型コロナウイルス感染症の影響による利用休止があり、利用者数等は通常より少なくなっています。）
71	事業用定期借地 権契約書(案)	4	第10条			本件土地の管理	敷地の管理は事業用定期借地権設定契約締結まで、宇都宮市で管理するという点でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
72	様式集	1～2	I	4 5		事業提案に関する提出書類 設計図書に関する提出書類	「4 事業提案に関する提出書類」は、A4とA3が混在するものとなりますが、どのような状態で揃えて提出すべきでしょうか。 A3書類をZ折にしてA4サイズに綴じることが可能ですが、「4 事業提案に関する提出書類」、「5 設計図書に関する提出書類」はA3書類がほとんどであるため、Z折のページが多くなります。	事業提案書、設計図書ともに、A3ファイル綴じ、片面印刷で提出してください。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
73	様式集	1～2	I	5		設計図書に関する提出書類	提出書類全般において、それぞれファイルなどで綴じることが任意でしょうか。また、その場合のサイズ指定はありますでしょうか。	No.72の回答を参照してください。
74	様式集	31, 33～37				様式4-12, 4-14～18	様式上部の枚数と、中央に記載の最大枚数に差異がありますが、提出書類一覧の枚数と同枚数の様式上部枚数を正と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。様式中央部に記載している枚数については、修正します。
75	様式集	2	I	4		様式4-12, 4-14～18	様式4-12, 14, 15, 16, 17, 18の点線枠内記載の枚数と様式集P2記載の枚数が一致していませんが、どう読めばよろしいでしょうか。	No.74の回答を参照してください。
76	様式集	4	II	1	(2)	設計図書提出にあたっての留意事項	作成上の留意点に「図上計測により」とあるものについては、公開されたプロポーザル資料を基に応募者が設計図として再現し、この設計図を図上計測すると考えてよろしいか。	お見込みのとおりです。
77	様式集	17				様式2-8	弊社は宇都宮市へ市税を納付していませんが、その場合も本資料を提出すればよろしいでしょうか。	様式2-8は、市が提案事業者の納税状況を確認することについて同意を得るための書類ですので、本市に税を納付していない場合でも提出してください。
78	様式集	30				様式4-11（事業収支計算書）	事業収支計算書（損益計算書、キャッシュフロー計算書）の年度に、-1（R5）、0（R6）、1（R7）…とありますが、0の意味はどういう意味でしょうか。 仮にR6. 4. 1に供用開始した場合、-1（R5）、1（R6）、2（R7）…と表記してよろしいでしょうか。	様式4-11を修正し、借地契約を締結する年度を0、以降、1、2、3…とします。
79	様式集	30				様式4-11（事業収支計算書）	プロジェクトIRRの計算上のスタート時期は、供用開始日でよろしいでしょうか。 （スタート時期に初期投資が行われた前提）	プロジェクトIRRの計算上のスタート時期は、供用年度としてください。
80	様式集	30				様式4-11（事業収支計算書）	売上高経常利益率は、供用開始後の事業期間（解体期間除く。）の平均値を記載すればよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
81	様式集	30				様式4-11（事業収支計算書）	損益計算書の販売費及び一般管理費の欄に「大規模修繕費」の欄がありますが、大規模修繕費が資本的支出の場合は、大規模修繕投資額はキャッシュフロー計算書に記載し、損益計算書では減価償却費として計上すればよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
82	物件調書	2～3				特記事項	特記事項内、「隣地所有者と協議」「市〇〇課と協議」とあるものについては、技術提案書の作成にあたっては想定で計画し、優先交渉権者として特定された後に実際に協議すると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
83	物件調書	3	16			特記事項	「法定外公共物工事施工認可申請」とありますが、占用料等は発生しないものとして考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
84	物件調書	3	16			特記事項	搬出入出入口を北側の法定(認定)外公共物に設ける場合に、制限等がありますでしょうか。	宇都宮市法定外公共物管理条例に基づき、整備してください。
85	物件調書	4	別紙1			地積測量図	敷地の現況測量図(高低測量等)等の資料があればお示し下さい。 又、敷地内各所のボーリングデータがあればお示し下さい。	地積測量図については、市HPに公表しています。高低測量(外周)、ボーリングデータ(体育館周辺)については、市HPに追加で公表します。
86	その他						下記の資料がございましたら、ご提供をお願い致します。 ・地積測量図のCADデータ ・敷地の高低測量図のCADデータ ・地質調査資料(ボーリングデータ) ・体育館の建物杭の杭径などが分かる資料 ・擁壁図面(緑線)※北側道路側、線路側 ・一条中学校旧校舎(木造校舎)の建物位置が分かる図面	CADデータ及び擁壁図面(緑線)はありません。その他資料については、No.85の回答を参照のほか、提供資料を御確認ください。
87	物件調書	4	別紙1			地積測量図	北側の法定外道路と計画敷地の間に未登記の土地が2箇所あります。 上記の土地について、本件の敷地に対する考え方を示して頂けますでしょうか。 ①市の所有する隣地 ②法定外道路の一部 ③その他 また、①の場合、車両の通行をするにあたり、市有地の利用に対する使用許可申請や使用料は必要でしょうか。	②の法定外道路の一部となります。
88	物件調書	5	別紙2			建物・工作物配置図	敷地内(校庭、グラウンド)部分には、雨水浸透管及び雨水貯留槽等の雨水抑制施設の埋設がありますか。	地下埋設物については、物件調書P2に記載のとおりです。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
89	物件調書	5	別紙2			建物・工作物配置図	門扉の塗材はアスベスト調査してありますでしょうか。	未調査です。
90	アスベスト分析結果報告書						アスベスト調査について、事前に宇都宮市で調査されていますが、この調査内容を工事の際、事前届出で使用してもよろしいでしょうか。改めて事業者側で調査する必要はあるのでしょうか。	敷地内のアスベスト事前調査については、大気汚染防止法に基づき、事業者には調査義務があります。市の提供資料を、アスベスト事前調査の一部として使用する場合には、事業者の責任において使用してください。
91	物件調書	5	別紙2			建物・工作物配置図	対象地北西側にある「隣地所有の擁壁」ですが、対象地側への越境はあるのでしょうか。	事業者において調査を行い、確認してください。
92	物件調書	5	別紙2			建物・工作物配置図	現況復旧のあり姿の協議については、いつ行うのでしょうか。 計画時のコストに反映するため決まっていたら、ご教示願います。	原状回復の対象外とする範囲の協議時期については、現時点では具体的に決めておりません。
93	物件調書	6	別紙3			擁壁の築造替え部分	①既存擁壁の構造図及び計算書等の関係資料があれば、お示し下さい。 ②又、既存擁壁強度調査や判断が不可能な場合は、築造替えと考えるて宜しいでしょうか。	①提供資料にある構造強度計算書にある、擁壁の設計に記載されている内容を参考にしてください。 ②お見込みのとおりです。
94	物件調書	6	別紙3			擁壁の築造替え部分	東側（東武鉄道側）の擁壁については、北側民家側の擁壁築造替えに伴い、民家側から5m～8m程影響があると思われます。影響部分は、擁壁築造替えと考えるて宜しいでしょうか。 他の部分はフェンス基礎と判断できますので、現状のままと考えますが宜しいでしょうか。	北東側二段擁壁（築造替えを要する部分）の築造替えに伴い、東側擁壁（強度調査を要する部分）の一部を築造替えしなければならない場合には、特約経費としてください。 それ以外の部分については、募集要項P33「別紙1」に記載のとおりです。
95	物件調書	6	別紙3			擁壁の築造替え部分	東武鉄道と協定書等の締結があれば資料をお示し下さい。	協定書等はありません。
96	その他					雨水排水について	今回の整備にあたりまして、下水道合流区域であるため、雨水は下水道に直接放流と考えるてよろしいでしょうか。現時点で放流に関する指導等ございませんでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、現時点での指導は特にありません。
97	その他						国道119号線沿いの門前の街路樹は、伐採することは可能でしょうか。	道路管理者(宇都宮土木事務所)との協議の上で、対応してください。
98	その他						線路敷き付近の樹木についてですが、過去に東武鉄道様とやりとりをした議事録等が残っていたら開示をお願いいたします。	議事録等はありません。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
99	その他						対象地北東側の民家（2件）と、市との間で取り決め事項等（擁壁・車両制限等）がありましたら開示願います。	取決め等はありません。
100	その他						直接対話時に下記の質問へご回答を頂いておりますが、提案の公平性を保つため、「提案不可」、「提案は可とするが審査対象には含まない」など、審査基準の明確化をお願い致します。 【質問】 敷地北西に隣接する民有地について、事業者が隣地所有者と交渉し、賃貸等が可能な場合には、当該隣地を提案に含めることは可能でしょうか。 【回答】 提案は可能ですが、隣地の賃貸等については、応募者の責任と負担において対応してください。	提案にあたっては、市の事業用地のみで成立する計画とした上で、隣接地の利用について提案をすることは可能です。 その場合、すべての権利者から、提案期間にわたって賃借することが可能である旨を証明できる同意書を添付してください。同意書が添付されている場合に限り、各審査項目における「その他、優れた提案が含まれている。」での審査の対象とします。
101	募集要項	6	I	3		事業形態等の概要	築造替えや付替えを条件としている擁壁・フェンス等の費用については、地代と相殺する形で市が負担するとあります。 しかし、会計処理上は、事業者の費用負担により築造替え等を行うため、新たに設置する擁壁・フェンス等は事業者の構築物になると思われませんが、これらを市に引き渡すのは、いつの時点と考えればよろしいでしょうか。	募集要項P17「IV-3.(2)」に記載のとおり、借地契約終了時に、市に引き渡すこととします。
102	募集要項	6 17	I IV	3 3	(2)	事業形態等の概要 擁壁の築造替え	北西部隣地は本敷地より高いため、擁壁解体する際に山留が必要になると思われます。 山留箇所には、埋設物やインフラ等はないものと考えてよろしいでしょうか。 また、山留工事期間中は隣地を借用することは可能でしょうか。 借用する際は、借用費用を特約経費として見込むべきでしょうか。	地下埋設物等については、物件調書P2に記載のとおりです。 隣地の借用については、事業者の責任と負担により、行ってください。