

旧庄戸中学校活用事業者公募に関する質疑・回答

| No | 分類 | 質疑要旨 | 回答 |
|----|-----------|---|---|
| 1 | 応募 | 複数の内容を組み合わせた提案が可能か。 | 可能です。 |
| 2 | 応募書類 | 様式4に関して、施設配置計画図の枚数に指定はあるか。 | 特にありません。 |
| 3 | 応募書類 | 様式4に関して、コミュニティハウスや拠点のレイアウト図は同一の図を用いて良いか。 | 問題ありません。 |
| 4 | 応募書類 | 様式4に関して、改修に関する工程表や関係図面は、施設配置計画図で兼ねても良いか。 | 問題ありません。 |
| 5 | コミュニティハウス | コミュニティハウスはそのままの状態での提案が可能か。 | 建築基準法や消防法等に適合するために必要な改修を行うとともに、トイレのドライ化といった設備の機能や性能の水準を引き上げることも考慮し提案するようお願いいたします。 事業予定者として選定された後、地域住民や施設利用者で構成するコミュニティハウス建設委員会（仮称）に施設内容を説明し、理解を得るよう努めていただくこととなります。 (募集要項 資料3「2 整備条件」) |
| 6 | コミュニティハウス | コミュニティハウスの利用率はどの程度か。 | 新型コロナウイルス感染症拡大前の平成30年度において61.4%です。令和元年度は60.2%、令和2年度は49.6%、令和3年度は46.8%です。 |
| 7 | コミュニティハウス | コミュニティハウス内にある備品は誰のものか。 | 本市またはコミュニティハウスの管理運営委託事業者に帰属します。 |
| 8 | コミュニティハウス | 既存コミュニティハウスを継続して活用する場合、エントランス・廊下・トイレは、提案事業側と共用することは可能でしょうか。 | 管理区分が明確となるよう、コミュニティハウスの内部に共有部分は設けないください。(募集要項 資料3「2 整備条件」) |
| 9 | コミュニティハウス | 既存コミュニティハウスを継続して活用し、エントランス・廊下を提案事業側と共用する場合、整備規模である300㎡に、これら共用部分を算入することは可能でしょうか。また、これが不可能である場合、整備規模に対するこれら共用部分の不足規模を別途に計画する必要がありますでしょうか。 | No8のとおりです。 |

| No | 分類 | 質疑要旨 | 回答 |
|----|------------|---|--|
| 10 | 地域防災 拠点 | 追加の防災備蓄スペースは、既設の体育倉庫等を提供するということでも良いか。 | 既設の体育倉庫等に不用品が収納されておらず、防災備蓄庫以外の利用がない場合、提供可能です。 |
| 11 | 地域防災 拠点 | 緊急給水栓を示す看板は残置する必要があるのか。 | 残置する必要があります。 |
| 12 | 建物 | 横浜市HPに掲載されている「平成17年のアスベスト含有吹き付け材等の実態調査」の旧庄戸中学校の調査に関して、その調査部位や結果がわかる報告書を提供していただくことは可能でしょうか。 もし困難な場合、下記の内容をご教示いただきたいです。 ・本調査は、石綿（アスベスト）の含有量の基準値は何%と設定しての調査でしょうか。 ・また、調査対象としていた石綿の種類一覧をご教示ください。特に、トレモライトを分析対象に含んでいるかをご教示いただきたいです。 | 「平成17年のアスベスト含有吹き付け材等の実態調査」では、目視調査により、吹き付けアスベスト様のものが見受けられなかったため、詳細な分析調査を行う材料はありませんでした。なお、吹き付け材以外のものは、新築時の内部仕上表から、床にビニルアスベストタイルを使用している等、アスベストを含む建材を使用している箇所を確認しています。 目視調査結果の閲覧は教育施設課で可能です。写しが必要な場合は、教育施設課宮繕係（045-671-3258）と協議願います。 |
| 13 | 建物 | 構造計算が分かる資料が欲しい（耐震診断時、耐震工事後含む）。 | 新築時の構造計算書は校舎内に保管されています。耐震診断時の構造計算は耐震診断報告書による閲覧が教育施設課で可能です。写しが必要な場合は、教育施設課宮繕係（045-671-3258）と協議願います。 |
| 14 | 建物 | 最新の12条点検の結果を見せてほしい、コミュニティハウス部分のものがあると思っている。 | 建築物・建築設備の点検結果は、提供可能です。提供方法につきましては、教育施設課管理係（045-671-3254）と協議願います。 |
| 15 | 建物 | 屋上の防水工事を最後に実施したのはいつか。 | 屋内運動場：金属屋根（1980竣工）→金属屋根（塗膜防水）（2010改修） 屋体附帯：金属屋根（1987竣工）→金属屋根（塗膜防水）（2010改修） 格技場：金属屋根（1987竣工）→改修はしていません 格技附帯：アスファルト防水（保護層有）（1989竣工）→シート防水（2002改修） 校舎1：アスファルト防水（保護層有）（1980竣工）→塗膜防水（2002改修） 校舎2：アスファルト防水（保護層有）（1980竣工）→未改修 渡り廊下：アスファルト防水（保護層有）（1980竣工）→未改修 |

| No | 分類 | 質疑要旨 | 回答 |
|----|----|--|--|
| 16 | 設備 | 床に据置式の暖房器具（ストーブ）はガス式でしょうか。撤去/残置いずれかご教示ください。 | ガス及び石油ストーブがあり、据置式は残置します。 |
| 17 | 設備 | 天井から吊り下げ式の暖房器具（エアコン）はガス式でしょうか。撤去/残置いずれかご教示ください。 | 普通教室の天井吊り下げ式はガス式、職員室の天井吊り下げ式は電気式です。どちらも残置の予定です。 |
| 18 | 設備 | 現在の技術員室の端（台所の隣）に残置されている白色のタンク（褐色の長方形の機械が前面に配置されているもの）の名称をご教示ください。撤去/残置いずれかご教示ください。 | 湯沸かし器です。残置の予定です。 |
| 19 | 設備 | インフラ関係（水道、ガス、電気）は現在のままで使用可能か。 | インフラ関係は、校舎として使われなくなってから約8年が経過しているため、使用にあたっては配管や配線を確認する必要があります。 |
| 20 | 設備 | 最後に行われたインフラ関係の修繕・設置等はいつか（空調をいつ設置したか、修繕いつしたかなど）。 | 2010年給水直結化、UHFアンテナ設置、屋内運動場照明改修、2007年トイレ改修、非常用放送設備改修等の工事を行っています。 ガス式空調の設置は2013年です。修繕についての記録はありません。 |
| 21 | 設備 | 空調は使用可能か。 | 閉校後は使用していないため、現在も使用できる状態にあるかは不明です。 |
| 22 | 設備 | 空調は全て電気か、ガス式もあるか。 | 普通教室の天井吊り下げ式はガス式です。その他は、電気式です。 |
| 23 | 設備 | 階段棟の上には何があるか、またどうやって入るのか。 | 階段棟の上には、プール用の高架水槽がありましたが、撤去済です。 |

| No | 分類 | 質疑要旨 | 回答 |
|----|----|-------------------------|---|
| 24 | 設備 | 防火シャッターは使えるか。 | <p>下記のとおり、シャッター点検で不具合が報告されています。使用する場合は修繕する必要があります。</p> <p>1 連動制御器（防災盤）の予備電源（バッテリー） 交換時期超過（2002年製）及び電圧不足により、予備電源への切り替え連動確認が不可能</p> <p>2 感知器不良 ①1階昇降口前シャッター（格技場側）の煙感知器不作動、連動確認不可能 ②コミュニティハウス棟の防火扉の煙感知器不作動、連動確認不可能（なお当該防火扉には煙感知器が2つ繋がっており、不作動が起こっているのは1か所のみ）</p> <p>3 煙感知器交換時期超過（10年以上）計10か所 1階保健室側昇降口前シャッター 1階コミュニティハウス棟防火扉 2階放送スタジオ前シャッター 2階視聴覚室前シャッター 2階コミュニティハウス棟防火扉（2か所） 3階ホール前シャッター 3階第二理科室前シャッター 4階P T A室前シャッター 4階図書室前シャッター</p> <p>※なお、校舎内のすべてのシャッターに、危害防止装置がついておりませんので、使用される場合には危害防止装置を設置することを推奨します。</p> |
| 25 | 設備 | スプリンクラーの水源はどこから取っているのか。 | 地下水槽から、ポンプ室内のポンプで加圧し散水します。 |
| 26 | 設備 | ガスの種類は何か。 | 都市ガスです。 |
| 27 | 設備 | 火災報知器は動くのか。 | 消防用設備点検で不具合が報告されています。点検結果報告書は提供可能です。提供方法につきましては、教育施設課管理係（045-671-3254）と協議願います。 |

| No | 分類 | 質疑要旨 | 回答 |
|----|-----|---|--|
| 28 | 用途 | コミュニティハウスは現状、学校の用途となっているかと存じますが、用途変更をしたうえでの賃貸借契約になりますでしょうか。 それとも、事業者側の事業によって用途変更が必要となる場合、事業者側で用途変更をおこなう必要がありますでしょうか。 | 用途変更が生じるかどうかは、事業者の提案内容に基づく建築確認申請手続にて確認をすることになります。 仮に用途変更が必要となる場合には、諸手続や法適合工事を事業者に行っていただくことになります。（募集要項8ページ） なお、賃貸借契約は用途変更が完了してから行うことになります。 |
| 29 | 用途 | 学校内にコミュニティハウスがあった時代、コミュニティハウス部分の用途は何だったのか。 | 建築基準法別表第2（い）四の「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当します。 |
| 30 | 用途 | 現在の建物の用途は何か。 | 建築基準法別表第2（い）四の「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当します。 |
| 31 | 用途 | 現在のコミュニティハウスの用途は何か。 | 建築基準法別表第2（い）四の「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当します。 |
| 32 | 用途 | 現在の建物の用途が分かる資料があれば欲しい。 | 新築時の建築確認申請（計画通知）台帳記載証明書の写しを提供可能です。写しが必要な場合は、教育施設課管理係（045-671-3254）と協議願います。 |
| 33 | 用途 | 現在、学校の用途は残っているか（無用途になっていないか）。 | 現在の用途は、建築基準法別表第2（い）四の「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当します。 |
| 34 | 契約 | 公募土地の擁壁による事業活動に起因しない第三者への損害（例えば災害等による土砂災害、別事業者等によるトンネル構造物の築造にかかる損傷等）について、事業者はその賠償の責めを負わないと考えてよいでしょうか。 | 例えば、災害時による土砂災害については、事業用定期借地権設定契約書第20条第4項及び民法第717条第1項に基づき、占有者（借受人）が、損害の発生を防止するのに必要な注意を行っていただく必要があります。 また、別事業者等による損害については、民法第709条等、法令の要件に該当する場合には、原因者へ求償することが考えられます。 いずれにしても、事案及び状況に応じて別途法律相談を行い対応します。 |
| 35 | その他 | 体育館、格技場、グラウンドの活用頻度はどの程度か。 | 地域の需要が高く、体育館、格技場、グラウンドいずれも使用可能な日（水曜日、金曜日以外）はほぼ埋まっている状況です。 なお、別途、年に数回程度、地域防災拠点の訓練においても利用しています。 |
| 36 | その他 | 庄戸小の生徒数はどのくらいか。 | 庄戸小学校は、令和4年5月1日現在、一般学級の児童数が285人、個別支援学級の児童数が14人の計299人となっています。 |
| 37 | その他 | 旧庄戸中の生徒数は最大何人くらいいたか。 | 昭和61年度に、1,025人の生徒が在籍していました。 |

| No | 分類 | 質疑要旨 | 回答 |
|----|-----|---|---|
| 38 | その他 | 閉校時は何クラス編成だったか。 | 7クラス編成でした。 |
| 39 | その他 | 校舎内の物品や備品はどうなる予定か（現状のまま引き渡されるのか）。 | 壁、床及び机等に固定されているものを除き、処分する予定です。 |
| 40 | その他 | 木工室にある糸鋸等の機材（床に設置されたもの）は残置されるか。 | 残置する予定です。 |
| 41 | その他 | 校舎内の物品の残置の可否について、交渉の余地があるか。 | 公募要項のとおり、売買契約締結時における現状有姿です。 |
| 42 | その他 | 事業予定者となった後の地域調整は事業者が行うのか。 | 基本的に事業者が行うこととなりますが、調整の導入部分等、円滑に進むよう状況に応じて本市も一緒に対応します。 |
| 43 | その他 | グラウンドの広さは何㎡か（若干狭く見えるが、現在の中学校の設置基準を満たしていないのではないか）。 | グラウンド（L型側溝内側）の面積は約6,200㎡です。なお、本市における中学校の設置基準を満たしています。 |
| 44 | その他 | 体育館の収容人数は。 | 特にありません。ステージを除いた体育場の面積は約560㎡です。 |
| 45 | その他 | 体育館の耐用年数は。 | 旧庄戸中学校の体育館の具体的な耐用年数は把握しておりませんが、本市では学校施設の目標耐用年数を原則70年としています。 |
| 46 | その他 | 砂埃等による苦情はあったか。 | 過去5年以内には、砂埃に関する苦情はありません。 |