

質問に対する回答書

業務名：岡岡市学校跡地の利活用に関する公募型プロポーザル

令和8年1月13日更新

番号	項目	質問事項	回答内容
1	実施要領 1ページ 1 目的	子どもの宿泊利用について 市として、本施設を改修して「子どもの宿泊体験・合宿利用」を行うことは、想定・許容されていますか。	具体的な利用用途については想定しておりません。 実施要領の要件等を踏まえた上で、地域の方の利活用や地域に貢献できる提案としてください。
2	実施要領 3ページ 4 公募要件 (1)基本事項①③ 物件概要書 1ページ	給排水・浄化槽の宿泊対応について 給排水設備および浄化槽は、宿泊利用に対応可能でしょうか。 浄化槽に漏水があるとの記載がありますが、 修繕の主体（市・事業者）はどちらになりますか。	給水は対応可能です。排水施設は利用人数によって必要な容量が異なりますので回答しかねます。 施設の利用用途を踏まえた改修が必要となりますので、浄化槽の修繕については修繕の主体をどちらにするかを含め優先交渉権者決定後に詳細を協議します。
3	実施要領 3ページ 4 公募要件 (1)基本事項⑤ 4ページ⑥	用途変更の範囲について 本施設は、用途変更としてどこまで認められますか。 例として、旧小学校を 1階：地域交流・社会教育施設 2階（+3階）：幼稚園・小学生向けの宿泊体験施設 として利用する場合、 建築基準法・消防法・の用途変更手続きは必要になりますか。	用途地域の変更の範囲については定めておりません。 事例の場合、用途地域の変更が想定されますが、活用に係る開発条件及び立地基準、建築確認等については、事業者自身が必要な確認を行った上でご提案ください（県南県民センター建築指導課等）。 また、活用に伴う必要な各種法令等に基づく届出は、利活用を行う事業者が行うこととなります。
4	実施要領 3ページ 4 公募要件 (1)基本事項⑤ 5ページ (2)契約に関する 事項⑦⑧	屋上の利用制限について 屋上にサウナ・浴室等の設備を設置することは、構造・防水・用途の観点から制限がありますか。	本物件の構造上、想定されない用途で使用される場合には、事業者自身が必要な確認を行った上でご提案ください（県南県民センター建築指導課等）。 また、活用に伴う必要な各種法令等に基づく届出は、利活用を行う事業者が行うこととなります。
5	実施要領 4ページ 4 公募要件 (1)基本事項⑦	夜間管理体制について 夜間利用や宿泊を想定した場合、夜間の管理体制（常駐・巡回等）は必須となりますか。	夜間管理体制については、各種法令等に則った対応としてください。
6	実施要領 4ページ 4 公募要件 (1)基本事項⑩	周辺住民への説明・報告について 事業開始前の説明会のみで良いでしょうか。 契約期間中に、定期的な報告会等は必要ありませんか。	実施要領では事業開始前の説明会のみを想定しておりません。 地域の方からの要望によっては、必要に応じてご対応いただく可能性がございます。
7	実施要領 4ページ 4 公募要件 (2)契約に関する 事項	土地の有償貸与にあたり、専有面積の算出方法についてご教示ください。具体的には、従業員用駐車場の区画や出入庫に必要な通路、また搬入搬出を行うトラックの駐車スペースや荷捌きエリアなどを、どのように定義し算出されるのか詳細を示していただけますでしょうか。	貸付面積については、原則、実施要領1ページ「2 施設の概要」及び物件概要書「(1)基礎情報」記載の敷地面積全体を対象としております。
8	実施要領 5ページ 4 公募要件 (2)契約に関する 事項②、④	賃借料・管理費用・転賃の扱いについて (1) 賃借料について 市として想定・希望している賃借料の目安金額はありますか。  (2) 転賃・利用団体について 現在利用している音楽団体やスポーツ団体への転賃は問題ありませんか？ また、地域団体（例：10名程度のボランティア団体）へスペースを貸すことは可能でしょうか。  (3) 管理費用について 現段階で想定される年間の管理費用の目安を教えてください。 ※想定項目 水道光熱費・給食搬入用エレベーターの管理費・消防設備の確認・点検費用 など	(1) 賃借料について 想定している金額はございません。 自らの事業計画及び資金計画に基づき、実現可能な価格（年額）を提案してください。 (2) 転賃・利用団体について 第三者への転賃は、本事業の趣旨・目的に相応しいと事前に本市が承認した場合に限り可能とします。 (3) 管理費用について 別紙「維持管理経費」を参照してください。
9	実施要領 5ページ 4 公募要件 (2)契約に関する 事項⑤	外構等の改修について 屋上フェンスの撤去・改修グラウンド内の樹木伐採・自転車置き場の撤去・改修 これらは実施可能でしょうか。	可能です。契約期間満了時まで、事業者が改修等を行った箇所や新たに設置した工作物または、備品等は、原則、原状回復の上で、返還していただくこととなりますが、原状回復等の詳細については、市との協議となります。
10	実施要領 5ページ 4 公募要件 (2)契約に関する 事項⑤	Wi-Fi等の通信設備について 施設内へのWi-Fi等の通信設備設置は可能でしょうか。	可能です。契約期間満了時まで、事業者が改修等を行った箇所や新たに設置した工作物または、備品等は、原則、原状回復の上で、返還していただくこととなりますが、原状回復等の詳細については、市との協議となります。

番号	項目	質問事項	回答内容
11	実施要領 5ページ 4 公募要件 (2)契約に関する 事項⑤	ソーラーパネルの設置について 屋上等へのソーラーパネル設置は可能でしょうか。	本物件の構造上、想定されない用途で使用される場合には、事業者自身が必要な確認を行った上でご提案ください（建築設計事務所等）。
12	実施要領 5ページ 4 公募要件 (2)契約に関する 事項⑥	教室の改修（壁の撤去）について 教室の壁を撤去（壁をぶち抜くような改修）は可能でしょうか。 また、その場合、契約終了後（例：5年後）に原状回復は必須となりますか。	施設の耐震に影響が及ぶ可能性があるためご要望にはお答えできません。あらかじめご了承ください。
13	実施要領 5ページ 4 公募要件 (2)契約に関する 事項⑦	体育館の予約管理について 現在、体育館の夜間利用予約はスポーツ振興課が管理していますが、契約期間中は事業者が予約管理を行うこととなりますか。	原則、施設全体について活用いただくこととなりますので体育館の夜間利用を可とするかの協議を含め、提案者を実施いただくこととなります。
14	実施要領 9ページ 10 提案書に関する 事項 (1)	提案書の作成に当たり、提案内容の基本的な部分は同様であるが、施設3カ所すべてに希望を出したい場合に、提案書は3枚作成し、提出する必要がありますか。	お見込みのとおりです。
15	実施要領 9ページ 10 提案書に関する 事項 (1)	契約期間中に、施設活用について事業内容の範囲拡大や変更は可能でしょうか。拡大・変更が不可能な場合、着手・実現可能性のある事業については、すべて提案内容に含める必要がありますか。	優先交渉権者決定後、審査項目（事業内容）に係る事項について、変更することは原則認めませんが、特別な事業が認められる場合については、協議させていただきます。 着手・実現可能性のある事業については、すべて提案内容に含めてください。
16	その他	令和6年度の年間支払い額を項目別に、お尋ねいたします。 1) 電気代 2) 水道料金（上下水道別に） 3) 浄化槽の点検整備の支払額 4) 消防法関係の設備等点検結果報告書と消防用設備等点検結果総括表をご提供願います。又、年間の点検料金もお知らせ願います。 5) 関東電気保安協会による電気工作物の点検結果報告書をご提供願います。又、点検料金もお知らせ願います。 6) 現在の警備保障契約の保証会社名、補償内容、年間料金を、お知らせ願います。 7) 関川小学校の建物・設備等の竣工図の他、改築時、耐震補強工事実施における設計図面は、借用可能でしょうか？ 特に電気、水道関係（漏水修理） 8) 関川小学校の年間維持の為の草刈代金 9) 屋内運動場及び屋内プールについては、避難所として開放可能ですが、校舎は、遺物保管倉庫として利用する関係上、弊社関係者以外の出入りを可とするのは、非常に困難な状況です。校舎の開放も絶対条件でしょうか？ （開放時に弊社職員の立ち合いが必要となります。）	1)～6)及び 8)…各経費につきましては、別紙「維持管理経費」を参照してください。 4)～7)…各報告書、図面等につきましては、閲覧での対応とさせていただきます。 希望する場合は八郷総合支所4階教育総務課学校再編推進室（石岡市柿岡5680-1）にて閲覧をお願いします。 【上記資料の閲覧について】 ●閲覧可能期間：令和8年1月16日（金）～1月30日（金） ※各日午前9時から午後5時まで（土日祝日を除く） ●閲覧方法：閲覧を希望する日の前々日の午後5時までに、電子メールに下記の必要事項を記入のうえ、教育総務課学校再編推進室（kyouikousoumu@city.ishioka.lg.jp）へ申し込んでください。 ●必要事項： ①閲覧を希望する日時 ②閲覧を希望する施設、資料名 ③閲覧を希望する者（商号又は名称、代表者職氏名、担当者氏名、担当者連絡先） 9)…校舎の解放については、絶対条件ではございません。
17	その他	工事前のイベント実施について 改修工事が始まる前に、 原状の校舎を活用したイベントを実施することは可能でしょうか。	個別に協議します。
18	その他	他の小学校への見学及び提案について 今回は時間がなく高浜小学校下見のみ行いましたが、他の小学校への見学も可能でしょうか？ 又石岡市として城南中学校はこれからどのように考えていますか？ 今回のようなプロポーザルをおこなう計画はあるのでしょうか？	現地見学会の受付期間を過ぎておりますので、ご要望にはお答えできません。 ※旧城南中学校の対応については、本プロポーザルの対象外施設となるため、回答は差し控させていただきます。
19	その他	旧高浜小学校及び旧三村小学校において、おおよその固定維持費（消防点検、光熱費（学校使用時の参考値））等を教えてください。 また修繕が必要なインフラも教えてください。	別紙「維持管理経費」及び、別紙「施設状況」を参照してください。
20	その他	教室への給水配管工事及び、家庭科室等を食品衛生法に準じた加工場へ改装を自費で考えていますが、問題ございませんでしょうか。 原状回復に少し懸念があります。	契約期間満了時まで、事業者が改修等を行った箇所や新たに設置した工作物または、備品等は、原則、原状回復の上で、返還していただくこととなります。原状回復等の詳細については、市との協議となります。

別紙 維持管理経費

旧高浜小学校			
No.	項目	支出額 (R6年額)	備考
1	電気料	約130万円	令和5年度(開校時) 約241万円
2	水道料	約6万円	令和5年度(開校時) 約13万円
3	機械警備委託料	約40万円	複数施設合算の契約のため概算値。警備内容は、対象施設に設置した感知器等の異常情報を、電話回線を介して受信管理する機械警備を 国際警備保障株式会社に委託している。
4	消防設備点検委託料	約11万円	複数施設合算の契約のため概算値
5	昇降機点検	未実施	令和5年度(開校時) 約8万円 複数施設合算の契約のため概算値
6	浄化槽保守点検業務委託料	約30万円	
7	浄化槽清掃業務委託料	未実施	
8	浄化槽法定点検手数料	約1万円	
9	水質検査委託料	約5千円	
10	受水槽清掃業務委託料	約9万円	
11	電気保安管理委託料	約17万円	複数施設合算の契約のため概算値
12	樹木・植栽管理委託料	約10万円	除草作業委託料

旧三村小学校			
No.	項目	支出額 (R6年額)	備考
1	電気料	約144万円	令和5年度(開校時) 約268万円
2	水道料	約5万円	令和5年度(開校時) 約24万円
3	機械警備委託料	約40万円	複数施設合算の契約のため概算値。警備内容は、対象施設に設置した感知器等の異常情報を、電話回線を介して受信管理する機械警備を 国際警備保障株式会社に委託している。
4	消防設備点検委託料	約11万円	複数施設合算の契約のため概算値
5	昇降機点検	未実施	令和5年度(開校時) 約8万円 複数施設合算の契約のため概算値
6	浄化槽保守点検業務委託料	約27万円	
7	浄化槽清掃業務委託料	約12万円	
8	浄化槽法定点検手数料	約1万円	
9	水質検査委託料	約3万円	
10	受水槽・高架水槽清掃業務委託料	約16万円	
11	電気保安管理委託料	約17万円	複数施設合算の契約のため概算値
12	樹木・植栽管理委託料	約20万円	

旧関川小学校			
No.	項目	支出額 (R6年額)	備考
1	電気料	約107万円	令和5年度(開校時) 約204万円
2	農業集落排水料	約16万円	令和5年度(開校時) 約34万円
3	機械警備委託料	約40万円	複数施設合算の契約のため概算値。警備内容は、対象施設に設置した感知器等の異常情報を、電話回線を介して受信管理する機械警備を 国際警備保障株式会社に委託している。
4	消防設備点検委託料	約11万円	複数施設合算の契約のため概算値
5	昇降機点検	未実施	令和5年度(開校時) 約8万円 複数施設合算の契約のため概算値
6	浄化槽保守点検業務委託料	実施なし	農業用集落排水のため
7	浄化槽清掃業務委託料	実施なし	農業用集落排水のため
8	浄化槽法定点検手数料	実施なし	農業用集落排水のため
9	水質検査委託料	未実施	漏水により給水停止中
10	受水槽・高架水槽清掃業務委託料	約8万円	
11	電気保安管理委託料	約17万円	複数施設合算の契約のため概算値
12	樹木・植栽管理委託料	約20万円	

旧高浜小学校	
建物・機械設備	状態
外構	一部樹木の中が空洞化している。
外壁	体育館側外壁塗装に浮きが見られる。 雨水配管のエルボ継手付近から雨水が滴下。
屋上・屋根	体育館側屋上 ドレン詰まりあり。 校舎屋上 防水シートに浮きが見られる。
建具（窓・ドア）	3階学習室 ベランダ側窓クレセント錠にガタツキあり。
床・内装・天井	2階廊下 東側階段前に不点灯の照明あり。 東側2階階段 天井部にひび割れあり。
電気設備	受変電設備において、高圧引込みケーブルが製造から20年以上経過している。事故防止のため更新を推奨。
配管・ダクト・ガラリ等	2階 学習室ベランダ 雨水排水管に発錆・腐食が見られる。
受水槽	通気管破損。給水用ボールタップ接続部および内部ボルト類腐食。 受水槽内部接合部パッキン劣化。受水槽外部劣化。職員室の受水槽電盤 湯水の発報あり。
浄化槽	ばっ気攪拌状況不良。汚泥移送装置不良。送風機作動状況不良。 その他単位装置及び機器の音不良。 汚泥濃縮貯留槽の水位が低下しており、漏水が見られる。沈殿槽センターウェル破損。
消防設備	自動火災報知設備感知器不良。防火シャッター不良。 屋内消火栓設備バルブより漏水、主配管漏水あり。 1階廊下 職員室前及び2階廊下コンピュータ室前 避難口誘導灯不点灯。 消火器具圧力低下、製造10年経過。
衛生設備	2階、3階東側女子トイレ水漏れのため止水栓を閉止している。

旧三村小学校	
建物・機械設備	状態
外構	校庭東側 一部フェンスに破損が見られる。
屋上・屋根	校舎屋上 防水シートに浮きが見られる。
床・内装・天井	本館3階廊下 通路天井より雨漏りあり。バケツを置いて対応中。 体育館 雨漏り跡あり。 本館3階踊り場 天井にめくれあり。
電気設備	受変電設備において、高圧引込みケーブルの絶縁抵抗が低下。製造から20年以上経過しているため更新を推奨。 LBS(高圧交流負荷開閉器)は製造から20年以上経過しているため更新を推奨。
浄化槽	エアバルブのハンドル部がなく調整が容易にできない。沈殿槽の水位が若干低下。
消防設備	本館1階職員用玄関及び本館2階西階段踊り場 避難誘導灯不点灯。
衛生設備	本館1階女子トイレスパッドより軽微な漏水あり。また換気扇が動作しない。 1階男子トイレ 水が流れない箇所あり。
プール	プール槽もしくは配管に異常あり。(水を張ってもわずかに水位が低下する。) 温水機能について使用していないため稼働できるか不明。

旧関川小学校	
建物・機械設備	状態
外構	屋外階段の破損が見られる。
屋上・屋根	ポンプ室、校舎の屋上防水シートに浮きが見られる。
建具（窓・ドア）	3階5・6年教室の窓に変形・破損が見られる。 3階3・4年教室前廊下の窓クレセント錠に変形・破損が見られる。
床・内装・天井	1階、2階、3階廊下の壁にひび割れが見られる。
電気設備	屋外キュービクル扉下部が発錆、腐食が見られる。 過電流継電器、真空遮断器の老朽化進んでいる。
受水槽	揚水ポンプのチャッキ弁不良。受水槽及び高置水槽のマンホールパッキン劣化。 受水槽及び高置水槽の外部劣化。滅菌器の薬液補充なし。
井戸水	漏水している箇所があるため、全水道の使用を不可としている。 (漏水箇所としては、井戸ポンプから受水槽までのアスファルト下の可能性が考えられる。)
浄化槽	浄化槽なし
消防設備	水位計電極が脱落している。 正面玄関及び1階階段非常口 避難口誘導灯が不点灯。
衛生設備	漏水が考えられるため水道を止めている。 1階男子トイレ 奥側便所 スパット部より水漏れが見られる。 1階女子トイレ 水漏れが見られる。 屋外トイレ 漏水跡あり、フラッシュバルブから水漏れあり。