

旧豊中市立庄内さくら学園中学校跡地活用事業者誘致に関するサウンディング型市場調査に関する質問への回答

提出された質問のうち、実施要領p4 3.5に記載のとおり、「本調査参加に関する事項および見積書作成に必要な事項」について下記のとおり回答いたします。

No.	質問内容	回答
1	事業期間を30年と想定されていますが事業者がそれ以上を望む場合は、協議が可能でしょうか。また、契約終了前の協議で更新は検討可能でしょうか。	事業概要書p6に記載のとおり、本事業期間はあくまで目安です。提案者が求める事業期間についてご提案いただくことは可能です。
2	本調査の提案をすにあたり貴市の教育関連部署にヒヤリングは可能でしょうか	不可とします。 なお、公募開始後における関係部署への聞き取り・協議は可とする想定です。
3	土地利用も検討の段階であり、全区域について提案は難しいです。方針の確定している当社のみの提案でも可能でしょうか。	可能です。
4	年齢別人口推移の予測があれば、ご教授ください。	追加提供する資料はありません。
5	緑地小学校は、15分圏内だと判断をしていましたが、今回の対象からは外れていました。これは何か理由がありますでしょうか。	対象校は現在の想定です。追加で提案いただくことは可能です。見積書には算定条件および数量や人工等の計算根拠が分かるように明示してください。
6	(撤去する施設の想定範囲の確認) 原則すべての建物について豊中市の費用負担で解体撤去することを想定していらっしゃいますが、事業概要書に記載されている校舎、屋内運動場、テニスコート、プール、倉庫、機械室すべてと考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	(各社からの質問についての対応) 各社から出た質問については、説明会及び現地見学会に参加した企業すべてにオープンに回答公表されますか	実施要領p4 3.5に記載のとおり、本調査参加に関する事項および見積書作成に必要な事項に関する質問の回答はHPにて公開します。
8	既存建物解体工事の見積内容についてご教示ください。 ①既存建物の維持管理の状況を確認できないため、同既存建物の解体工事が必要となる場合があることから、最大の費用を算出する目的で、同工事内容に既存建物の解体およびそれに伴い発生する土搬出を含めて見積を行いますか、宜しいでしょうか。	既存建物の解体まで含めることは可能です。その際、見積書には範囲や数量を明確に示してください。
9	②既存建物の解体工事を実際に施工する場合、本事業用地周囲に存する家屋等への影響が大きいと思料いたしますが、当該家屋等との維持管理や修繕等に関する取り決め等がありますでしょうか。ある場合、明示ください。	維持管理や修繕等に関する取り決め等はありません。
10	③解体工事に伴う補償費の見積は別途としますが、宜しいでしょうか。	解体工事に伴う近隣への補償費等は見積書に含める必要はありません。
11	④外構樹木については全て伐採・伐根を見込むという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	⑤貴市より配布があった資料にて明示されていない地中障害や土壌汚染等があった場合、対策費用は貴市負担とする理解で宜しいでしょうか。	解体費用については、原則事後の精算は行いません。現在の提供資料で想定できる範囲で見積もりをしてください。ただし、着工後に提供資料では判断できない地中障害や土壌汚染等が発見された場合は協議によるものとします。
13	①解体工事の工事開始日を明示ください。	様式5工程表に記載の情報を基に、工事開始日は仮定の上ご提案ください。
14	④本事業用地の境界線沿いの道路後退および側溝の改修は必要ないものとして考えて宜しいでしょうか。	提案内容に関わる場合は道路後退および側溝改修についてもご提案ください。
15	④追加情報として配布された「250 現況実測平面図 A3縮尺1/800」に「中学校区域線(水路敷)」とありますが、本事業用地の利用に関する制限はありますか。	現状水路ではないため、制限はありません。
16	⑤上記④「中学校区域線(水路敷)」について貴市が廃止等される場合、いつ頃どのような手続きを予定されているかご教示ください。	測量後に合筆をしています。追加資料を提供いたします。
17	工所用車輛運行経路について指定がございますか。	希望する条件を事業者よりご提案ください。
18	建物内残置物撤去処分について、図示以外は別途とさせていただいてよろしいでしょうか。	提供資料および現地調査で得られる情報を基に見積書を提出してください。
19	仮設について、防音パネル、防音シートどちらを考慮されますか。また、騒音振動計設置についてご指示下さい。	一般的に必要と考えられる条件で見積もりをしてください。その際、見積書には仕様および数量等が分かるように明示してください。
20	近隣上、ガードマン配置人数についてご指示下さい。	一般的に必要と考えられる条件で見積もりをしてください。その際、見積書には仕様および数量等が分かるように明示してください。
21	近隣家屋調査範囲について、過去、学校工事時に行った範囲等あれば、ご指示下さい。また、範囲について指定範囲があればご指示下さい。	前段について、追加提供する資料はありません。後段について、一般的に必要と考えられる条件で見積もりをしてください。その際、見積書には仕様および数量等が分かるように明示してください。

22	解体後、購入土埋戻し整地でよろしいでしょうか。また、砕石、地盤改良も必要でしょうか。	前段について、一般的に必要と考えられる条件で見積もりをしてください。その際、見積書には仕様および数量等が分かるように明示してください。後段の地盤改良については、新築工事に併い発生するものですので、解体見積書には含まないでください。
23	PC杭引抜き工事について、1978年建設工事17図の柱状図によれば常水位がGL-1.8m、試掘写真⑥⑦⑧では水が出ているようです。杭頭出しにおいて、止水対策(簡易土留め等)が必要になる可能性があります別途とし、施工時水が出てきてから精算と考えてよろしいでしょうか。	解体費用については、原則事後の精算は行いません。湧水を想定する場合は、その条件で見積もりをしてください。その際、見積書には仕様および数量等が分かるように明示してください。
24	280試掘状況現況写真について、調査日時の記事が見当たりません。調査日時についてご教示下さい。	令和6年1月29日～2月2日に実施しました。
25	280試掘状況現況写真について、埋設物が見受けられますが、範囲が不明のため撤去費の算出が困難です。別途と考えてよろしいでしょうか。	解体費用については、原則事後の精算は行いません。現在の提供資料で想定できる範囲で見積もりをしてください。ただし、着工後に提供資料では判断できない埋設物が発見された場合は協議によるものとします。
26	280試掘状況現況写真について、新築工事時に地中埋設物が出てきた場合の撤去処分費は地主負担と考えてよろしいでしょうか。	No12の回答をご参照ください。
27	290アスベスト調査令和4年8月31日について、詳細がありません。現時点において、調査位置図だけでも交付いただけませんか。	追加資料を提供します。
28	290アスベスト調査令和4年8月31日について、詳細がありません。実施工において詳細の調査報告書が必要になります。工事着手前の行政へのアスベスト届出時には交付いただけると考えてよろしいでしょうか。	追加資料を提供します。
29	PCB、ダイオキシンの調査分析結果がございましたらご提示願います。	追加提供する資料はありません。
30	工事における作業日や作業時間の制限等はございますでしょうか。	一般的に必要と考えられる条件で見積もりをしてください。その際、見積書には仕様および数量等が分かるように明示してください。
31	敷地内転石は全て撤去でしょうか。	明らかに不要な転石(粒径が1m以上の石と認識しています)の撤去を含めて見積もりをしてください。その際、見積書には範囲および数量等が分かるように明示してください。
32	北西側隣家フェンスを利用しシート張り養生してもよろしいでしょうか。	一般的に必要と考えられる条件で見積もりをしてください。その際、見積書には仕様および数量等が分かるように明示してください。なお、北西側フェンスは市財産であり、養生の可否については事業者と隣地所有者との協議によります。
33	東側隣マンション北にあるスロープ撤去後の最終仕上げをご教示ください。	一般的に必要と考えられる条件で見積もりをしてください。その際、見積書には仕様および数量等が分かるように明示してください。
34	外周部仮囲いは既存フェンスを利用してよろしいでしょうか。仮囲いを設置するのであれば、フラットパネルかネットフェンスをご教示ください。	前段について、既存フェンスを利用することは可能です。後段について、一般的に必要と考えられる条件で見積もりをしてください。その際、見積書には仕様および数量等が分かるように明示してください。
35	水泳授業支援業務につきまして、1学年の人数が多い学校は時間や日をわけて実施することは可能でしょうか。例：中豊島小学校1年生119名→60名と59名(2クラスずつ)における	可能です。
36	水泳授業支援業務につきまして、指導員配置などに関する水準書のようなものはございますでしょうか。もしありましたらご提示ください。	水準書はありません。児童20人につき1人以上の指導員配置を想定してください。
37	今年度実施されている水泳授業支援業務(克明小学校・豊島小学校)につきまして、指導員体制をご教示ください。例：児童〇名に対して指導員〇名・監視員〇名など	児童20人につき1人以上の指導員配置を想定してください。監視員については、プールに死角が発生しない監視体制を想定の上、見積もりをしてください。その際、見積書には算定条件および数量や人工等の計算根拠が分かるように明示してください。
38	水泳授業支援業務に関して、指導は学校指導要領に沿って指導をするか、弊社スイミングスクール指導マニュアルや級設定を活用して指導をするか、どちらになりますでしょうか。	文部科学省が発出している学習指導要領に沿うことを原則として、受託者の指導方針と調整しながら指導を行うことを想定しています。
39	水泳授業支援業務について、送迎用バスの大ききの制限はございますでしょうか。各学校でマイクロバス・中型・大型のどの種類なら駐車可能かご教示ください。	マイクロバスを想定してください。学校によってはマイクロバスでない駐停車困難な学校があります。
40	【3.6.提案書類の提出】 (1)～(4)を求められていますが、例えば(2)見積書の提出を行わない場合、個別対話に参加できないなどのペナルティは発生するのでしょうか。	個別対話に出席される建設企業は、必ず見積書をご提出ください。
41	解体見積りに「外構植栽撤去費」とありますが、樹木リストなどの資料があれば提供頂けないでしょうか。	追加提供する資料はありません。
42	【3.6提案書類の提出】 解体見積りに「その他必要な項目」とありますが、必要な手続き(土壌汚染対策法届出等)を含むと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
43	敷地内すべての解体前提となっていますが、再利用できる建築物等は再利用して、新しい計画の提案に盛り込む事は想定内でしょうか？	実施要領P4～5 3.6に記載のとおり、施設の存置による活用を提案する場合は、併せて複数の見積書を提示できることとします。
44	土壌調査は地盤調査までされていますが実際に土質調査を実施し、汚染土が確認された場合の費用負担は豊中市と考えて問題ないでしょうか。	土壌汚染についてはないものと想定しているため、見積書に含める必要はありません。ただし、着工後に土壌汚染が発見された場合は、協議によるものとします。

45	試掘を実施されていますが中埋設物が発見された場合の費用負担は貴市と考えると問題ないでしょうか。	No.12の回答をご参照ください。
46	敷地内整備の着工日から原状回復までの期間までを事業期間と想定されていますが、新築及び原状回復時の工事期間中の借地料は発生しますか。	希望する条件を事業者よりご提案ください。
47	用途地域の変更を検討頂きたいです。(商業地域の近隣商業地域など)	用途地域の変更は不可です。
48	計画地は、「穂積村囲堤」の範囲内にあります。試掘調査の必要の有無や、埋設物が発見された場合の費用負担は貴市と考えると問題ないでしょうか。また、埋設物発見に伴う、工期の遅延や計画の変更が発生した場合の想定はされていますでしょうか。	当該地は「穂積村囲堤」の範囲外です。
49	現在、敷地外周部にある既存擁壁に関して、安全性を証明できる資料(設計図書、構造計算書、許可証、検査済証等)は提供頂けていますか。	追加提供する資料はありません。
50	照明器具、変圧器などにおいてPCB含有の器具、機器等がありますか。処理対応の条件整理をご提示ください。	PCB含有の器具、機器等は過去に本市にて調査を実施の上、回収済みであり、見積書に含める必要はありません。ただし、着工後にPCB含有の器具、機器等が発見された場合は協議によるものとします
51	本条例で定める3%以上の面積の公園とありますが、都計法上の3%公園と併用である認識で問題ありませんか？また公園等は借地料が発生しないとの事なので貴市に帰属する認識で宜しいでしょうか？	前段について、ご理解のとおりです。後段について、公園は市に帰属せず、事業者管理とします。事業概要書p6に記載のとおり、敷地内に整備する道路および公園等については、借地料は発生しないこととします。
52	開発条例上の3%の公園について、隣地に公園がある事から緩和などは可能でしょうか？	緩和はできません。
53	環境配慮指針運用基準による緑地面積と公園は兼ねられますか？	兼ねられます。
54	開発行為により設置した公園などは市に帰属必要ですか？	開発行為により設置した公園は市に帰属せず、事業者管理とします。
55	駐車場は各分割敷地内とありますが、環境配慮指針運用基準による緑地の計算も各分割敷地毎必要ですか？	緑地の計算については、各分割敷地毎ではなく、分割前の開発行為申請時の面積(帰属予定の道路面積除く)において環境配慮指針運用基準により必要面積を算出してください。
56	概要書で提示いただいている敷地内道路は必ず必要でしょうか？	必須ではありません。
57	各敷地の境界ですがフェンスや公園により明確に分離とありますが、人の往来、もしくは車の往来ができるような通路を作ることは可能でしょうか？	希望する条件を事業者よりご提案ください。
58	プールについて教員は1学年につき何人お越しですか？(プール)	1学年につき1名以上の教員がプールに行く想定とさせていただきます。
59	教員は指導をされますか？(プール)	教員は指導を実施します。指導内容については受託者と協議の上決定することとします。
60	人数が少ない学年を合同で授業をしてもよいでしょうか？(例えば1学年2学年合同授業。)(プール)	可能です。
61	水曜日は5限までですが5-6限に授業を実施してもよいでしょうか。(プール)	授業実施日・時間については実施校との調整になりますが、5限までしかない日は6限の授業は実施できません。
62	文部科学省が定める少なくとも3人以上の「監視者」を配置について先生にお願いすることはできますか。(プール)	実施校との調整ができれば可能です。
63	授業を見学される児童は施設に来られますか。参加人数に含めて大丈夫でしょうか。(プール)	見学者も参加人数に含める想定とさせていただきます。
64	運動会の時期は水泳授業は対象外になると思います。何日前から日程を外せばよいでしょうか。(プール)	具体的な日数を現段階では示すことはできません。実際は、実施校との調整をさせていただくことになります。