

質問に対する回答書

令和8年7月15日

かすみがうら市

旧下大津小学校活用事業に関する質問について、下記のとおり回答いたします。

番号	質問内容	回答内容
1	・前事業者が設置した建物・排水施設の内容、位置、規模、構造、所有者、現況が分かる資料はありますでしょうか。	・当市の所有物ではございませんので、現時点の建物管理者である破産管財人、又は抵当権者にご確認ください。
2	・当該建物・排水施設について、応募者が利用しない場合でも、貸付期間満了時または使用中止時に撤去・原状回復義務を負うことになるのでしょうか。	・公募要項5(2)に記載の通り、原状回復義務(撤去)を負っていただくことになります。
3	・当該建物・排水施設を応募者が利用しない場合、または事業に不要な場合、市の責任または前事業者側の責任において撤去・整理していただくことは可能でしょうか。	・市で撤去することはございません。前事業者側の責任において撤去・整理していただくことについては問題ありませんので、破産管財人、又は抵当権者にご確認ください。
4	・応募者が当該建物・排水施設を一部利用する場合、利用した範囲に限って維持管理・原状回復責任を負うという整理は可能でしょうか。	・原状回復義務につきましてはすべての施設に対して負っていただくことになります。
5	・公募要項には「ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではありません」とありますが、前事業者設置物について、原状回復義務の全部または一部を免除・軽減する協議は可能でしょうか。	・貸付期間終了後において、市が引き続き利用可能と判断する施設(建物やフェンス等)がある場合には、個別に協議の上、原状回復義務の全部または一部を免除することがあります。ただし、本排水施設については、そのようなケースは想定しておらず、原則として原状回復

		義務（撤去）を負っていただくことになります。
6	・応募時点または契約協議時に、前事業者設置物に関する原状回復義務の範囲を、基本協定書または賃貸借契約書に明記していただくことは可能でしょうか。	・契約書に明記させていただきます。
7	・既存の設備、スペース、その他工作物について、応募者が利用可能な範囲をご教示ください。	・公募要項 2 で示している敷地全て、また敷地内に残存する建物・工作物となります。
8	・既存の建物等を利用する場合、耐震性、消防設備、電気、水道、下水、浄化槽、排水設備等の状況が分かる資料はありますか。	・回答番号 1 と同様です。
9	・既存の建物等の用途変更を伴う利用を行う場合、必要となる手続き、許可、届出等をご教示ください。	・都市計画法、建築基準法、消防法等の手続きが必要になるものと考えます。詳細は行政書士などにご相談ください。
10	・一部のみ利用し、その他の建物・工作物を利用しない計画とすることは可能でしょうか。	・施設の一部のみを利用する計画とすることは可能です。 ただし、貸付けの対象は公募要項に示す対象地及び対象施設の全てとなりますので、利用の有無にかかわらず、貸付期間中は対象地及び対象施設全体について適切に維持管理を行っていただく必要があります。
11	・既存建物を利用しない場合でも、維持管理責任、修繕責任、原状回復責任を応募者が負うことになるのでしょうか。	・回答番号 2 及び 10 と同様です。

1 2	・既存倉庫を増築することは可能でしょうか。	・新築・増築など行う場合は「施工承諾願」を提出いただき、近隣への影響などがなければ原則認められます。
1 3	・敷地内に農業用倉庫、農業機械・資材置場、農産物保管施設、乾燥調製関連施設等を新築することは可能でしょうか。	・回答番号1 2と同様です。
1 4	・新築または増築が可能な場合、建築可能な用途、規模、構造、建築面積、高さ、設置場所等に制限はありますでしょうか。	・建築基準法など、各種法令に抵触しない範囲であれば制限はありません。
1 5	・農業振興を目的とする施設であっても、市街化調整区域であることにより、または公有地であることにより、開発許可または建築許可が認められない可能性はありますでしょうか。	・都市計画法や建築基準法の範囲となります。市都市整備課や県建築指導課に確認してください。
1 6	・応募時点の事業提案書・土地利用計画図には、倉庫等の新築・増築を「将来的な可能性」として記載してもよいでしょうか。	・問題ありません。
1 7	・契約締結後に、事業の進捗や利用状況に応じて倉庫等を追加整備する場合、どのような協議・承認・許可手続きが必要になりますでしょうか。	・まずは市都市整備課にご相談ください。また、埋蔵文化財の包蔵地内であることから、試掘調査が必要となる場合がございます。その他手続きにつきましては行政書士などにご確認ください。
1 8	・建築物の新築・増築に関して、応募前に開発部局との事前相談を行うことは可能でしょうか。可能な場合、担当部署および相談方法をご教示ください。	・公募要項3（5）に記載の通り、開発部局と事前調整を必ずお願いします。担当部署は都市整備課、相談方法は窓口での対応となります。

1 9	・上記を実施するにあたり議会承認を得る必要がある基準をご教示ください。	・建築物の新築・増築に関しては議会承認の必要はありません。
2 0	・対象地において、栗の選別、保管、洗浄、皮むき、加熱、ペースト加工、冷凍、包装等の農産物加工を行うことは可能でしょうか。	・市都市整備課に確認してください。
2 1	・穀物、栗、その他農産物の一次加工施設を設置または既存建物を改修して利用する場合、都市計画法、建築基準法、消防法、食品衛生法、その他関係法令上、必要となる許可・届出・協議についてご教示ください。	・都市計画法は市の都市計画課、建築基準法は県の建築指導課、消防法は市の消防本部が担当となります。その他関係法令につきましては市都市整備課や行政書士などにご確認ください。
2 2	・食品加工を行う場合、保健所との事前相談、営業許可、施設基準、排水・衛生管理等について、市として把握している制限や留意事項はありますでしょうか。	・市では特に把握しておりません。手続きを所管する保健所にご確認ください。
2 3	・栗の加工品開発、試作、研修、販売準備等を行う施設として、既存校舎・倉庫等を活用することは可能でしょうか。	・市の施設利用を希望する場合は、所管部署にお問い合わせください。
2 4	・将来的に小規模な直売、予約販売、地域イベントでの販売、EC出荷拠点等として活用する場合、用途上の制限や必要な手続きはありますでしょうか。	・市都市整備課や行政書士などにご相談ください。
2 5	・応募時点では、栗等の加工施設を確定事項ではなく、将来的な高付加価値化の構想として事業提案書に記載することは可能でしょうか。	・可能です。

26	対象地において、有機穀物生産、土地利用型農業、大型農業機械の研修、就農希望者向け研修等を行うことは可能でしょうか。	問題ありません。計画している内容については事業提案書に記載するようお願いします。
27	研修事業を行う場合、参加者の受け入れ人数や頻度といった開催事項の詳細について市として求める条件や制限はありますでしょうか。	特にありません。
28	大型農業機械の实地研修、試乗、操作講習等を行う場合、条件や制限はありますでしょうか。	騒音が発生する場合は市環境保全課との協議が必要になる場合があります。その他については行政書士などにご確認ください。
29	外部の農業教育機関、研修事業者、民間企業等と連携して事業を実施する場合、賃借権の移転や転貸に該当しない範囲で、講師派遣、共同講座、研修受け入れ等を行うことは可能でしょうか。	問題ありません。
30	研修参加者、講師、関係事業者等が一時的に施設を利用する場合、事前に市や議会の承認が不要である範囲をご教示ください。	賃借権の移転や転貸に該当しない範囲であれば、承認は特段不要です。
31	事業提案書において、外部機関との連携を「将来的な連携構想」または「協議予定」として記載することは可能でしょうか。	問題ありません。

3 2	・飼料作物の栽培研究および嗜好性確認を目的として、対象地内で小規模に家畜を飼養することは可能でしょうか。	・プロポーザルの提案事業上は特に問題ありませんが、各種法令に抵触しないようにしてください。また、家畜の飼養になると匂い問題も発生する場合がありますので、近隣住民の理解も必要となります。
3 3	・研究・実証目的で家畜を飼養する場合、飼養可能な動物種、頭数、飼養期間、飼養場所等について制限はありますでしょうか。例：羊、ヤギ、鶏、牛等	・回答番号3 2と同様です。
3 4	・家畜飼養を行う場合、畜舎、簡易畜舎、放牧区画、柵、飼料保管庫、給水設備、ふん尿処理・堆肥化設備等の設置は可能でしょうか。	・回答番号3 2と同様です。
3 5	・家畜飼養に関して、市、県、保健所、家畜保健衛生所、その他関係機関への事前協議、許可、届出等が必要となる場合、その内容をご教示ください。	・市都市整備課や行政書士などにご相談ください。
3 6	・家畜飼養を行う場合、地域説明会において事前に説明すべき事項や、地域住民の理解を得るために必要な手続きはありますでしょうか。	・地域説明会については、地域住民の皆様が事業内容を十分に理解し、ご納得いただけるよう、事業者において説明内容等をご準備ください。なお、地域説明会に先立って事前説明を実施していただくことは、現時点では予定しておりません。
3 7	・応募時点では、家畜飼養を確定事項ではなく、飼料作物の栽培研究に伴う将来的な実証項目として記載することは可能でしょうか。	・問題ありません。

38	研究目的であっても、市街化調整区域であることにより、畜舎、簡易畜舎、柵、飼料保管施設等の設置が制限される可能性はありますでしょうか。	市都市整備課や行政書士などにご相談ください。
39	「地域行事等への協力」として、市が想定している具体的な内容、頻度、時期、参加者規模をご教示ください。	前事業者は、下大津コミュニティステーション敷地で行われる桜まつり時の駐車場としての利用協力を行っておりました。規模につきましては市地域コミュニティ課又は実行委員会に確認してください。
40	地域行事への協力は、敷地の一般開放や不特定多数の受け入れを必須とするものではなく、事前協議に基づく限定的な協力でも差し支えないでしょうか。	地域行事への協力につきましては地域説明会時、また地域行事ご協力時に地域住民の皆様へご説明ください。
41	安全管理上、敷地内への立入りを事前申込制、関係者限定、日時限定、立入区域限定とすることは可能でしょうか。	回答番号40と同様です。
42	農業機械・資材置場、研究区画、倉庫、家畜飼養区域等について、一般参加者の立入りを禁止または制限する運用は可能でしょうか。	- 農業機械・資材置場、研究区画、倉庫、家畜飼養区域等について、一般参加者の立入りを禁止または制限する運用としていただくことは差し支えありません。 - なお、地域説明会や地域行事へのご協力の際には、立入りを制限する区域やその理由について、地域住民の皆様へ十分にご説明いただくようお願いいたします。

4 3	・地域行事への協力方法として、敷地内開放ではなく、農産物提供、出張講座、地域清掃への協力、下大津コミュニティセンター等での展示・説明、地域イベントへの協賛・協力といった形でも評価対象となりますでしょうか。	・公募要項7ページ「プレゼンテーション審査における評価項目」をご確認ください。
4 4	・地域行事等への協力に伴う事故、怪我、物損等について、責任範囲や保険加入の考え方をご教示ください。	・当市では賃貸借契約後における事故等について一切責任を負いかねますので、地域住民の皆様とご相談ください。
4 5	・地域説明会の対象となる地域、参加者の範囲、開催回数、開催方法についてご教示ください。地域説明会には、市の担当者も同席されるのでしょうか。	・対象に制限はございませんが、下大津地区の皆様には周知する予定です。開催回数、開催方法につきましては候補者と協議の上決定します。なお、地域説明会には市の職員も同席予定となります。
4 6	・地域住民の意見を事業計画へ反映する際、どの程度の変更が求められる可能性がありますでしょうか。地域住民から反対意見が出た場合、契約締結や事業開始に影響する可能性がありますでしょうか。	・変更が求められる可能性について、事務局では分かりかねます。また、地域住民からの意見等により契約締結や事業開始に影響する可能性はございます。
4 7	・地域説明会の開催時期は、基本協定締結後、賃貸借契約締結前という理解でよろしいでしょうか。	・公募要項6に記載の通り、賃貸借契約締結前に説明会をお願いします。なお、9月と記載がありますが、目安であり変更があっても支障はありません。
4 8	・提案価格については、最低価格以上であれば審査対象となる理解でよろしいでしょうか。	・お見込みのとおりです。

4 9	・提案価格の評価において、金額の高さだけでなく、事業内容、地域貢献、維持管理負担、施設改修負担等も総合的に評価される理解でよろしいでしょうか。	・回答番号 4 3 と同様です。
5 0	・前事業者設置物の撤去・原状回復リスク、既存施設の維持管理・改修費用、開発許可等に伴う不確実性を踏まえた提案価格とすることは可能でしょうか。	・提案価格については、事業者においてご判断いただくものと考えております。そのため、不確実性などを踏まえた価格設定としていただくことは差し支えありません。
5 1	・提案価格によって議会の議決が必要となる場合があるとのことですが、議会の議決が必要となる基準をご教示ください。	・公募要項 3（１）記載の「貸付けに係る適正な価格」未満での貸付けの場合、議会の議決が必要となります。
5 2	・事業継続を希望する場合、契約更新または再契約の可能性はありますでしょうか。	・契約更新または再契約の可能性はありますが、その時点における事業の実施状況や市の方針等を踏まえ、改めて協議・判断することとなります。
5 3	・更新または再契約の判断基準、協議時期の目安があればご教示ください。	・現時点において、更新または再契約に係る具体的な判断基準や協議時期は定めておりません。契約期間満了までの事業の実施状況や市の方針等を踏まえ、必要に応じて協議・判断します。
5 4	・貸付期間終了時に、応募者が設置した設備・工作物等について、市が引き続き活用を認める可能性はありますでしょうか。	・回答番号 5 と同様です。

5 5	・土地利用計画図について、測量図、配置図、既存建物図面、設備図面等の提供はありますでしょうか。	・回答番号 1 と同様です。
5 6	・土地利用計画図は、応募時点では概略図でよいのでしょうか。それとも建築計画レベルの詳細図が必要でしょうか。	・応募時点では概略図で問題ありません。
5 7	・事業提案書に、将来的な構想として、倉庫の増築・新築、加工施設整備、研修事業、飼料作物研究、小規模家畜飼養等を記載することは可能でしょうか。	・問題ありません。
5 8	・収支計画について、将来的な事業を段階的に開始する計画とし、初年度、1～3 年目、3 年目以降などの段階別に記載することは可能でしょうか。	・問題ありません。
5 9	・外部機関との連携、商品開発、加工施設整備等について、応募時点で協議中または将来的な検討事項として記載することは可能でしょうか。	・問題ありません。