

番号	質問事項	回答
1	13,000㎡は1社による定借か。数社による分割定借もあるか。	対象用地は、単独法人又は共同体による事業用定期借地権による契約を想定しておりますが、数社分割によるご提案をいただくことは可能です。この場合、その考え方や理由についても合わせてご説明ください。
2	高さ規制はあるか。	実施要領5頁3（2）ア及び実施要領12頁4（1）オに記載のとおり、土地利用に係る諸規制などについては、提案者自らご確認をお願いします。
3	土壌汚染は問題ないか。	実施要領12頁4（2）ウに記載のとおり、現在、土壌汚染調査の実施にむけて準備中です。
4	用途地域の変更は可能か。 用途地域変更は事業者ですること間違いはないか。	基本的には現況の用途地域によるご提案としますが、用途地域の変更がまちづくりとして有益なものであれば、ご提案していただくことは可能です。この場合、その考え方や理由についても合わせてご説明ください。 また、用途地域を変更する場合は、都市計画法に基づき、都市計画審議会での審議を経ることなどが必要であり、手続きについては大阪市が行います。 なお、実際の適用に際しては、提案された内容が実現されない場合があります。
5	解体費用は全額借りる事業者負担で間違いはないか。	校舎等の解体撤去費用は、全額、事業者による負担となります。なお、実施要領12頁4（2）イに記載のとおり、解体費相当額を貸付期間における賃料総額より差し引くものとして取り扱う見込みです。
6	「災害時避難所」の機能を最重視されているということなのですが、その他の機能（選挙時における投票所の確保・地域全体のコミュニティ形成に資する活動拠点・スペースの確保など）については、可能であればといった優先順位でしょうか。	実施要領5頁3（3）に記載のとおり、一時避難場所、水害時一時避難場所、災害時避難所、災害時救助用備蓄物資保管スペース、選挙時における投票所の確保、地域全体のコミュニティ形成に資する活動拠点・スペースの確保について、全てを必須条件として提示しております。
7	現状活用されている地域活動の確保も可能な限り確保するという理解でよろしいでしょうか。	実施要領10頁3（4）に記載のとおり、生涯学習ルーム事業や学校体育施設開放事業については、積極的に求める提案として、可能な範囲で提案を求めます。また、地域住民と緊密に連携した、地域貢献につながる新たな取り組みについても、同様に想定する可能な範囲での提案を求めます。

番号	質問事項	回答
8	現校舎が使用できず、全部取り壊し前提とありますが、一番新しい校舎や一部使用（使用可能な校舎）も現状維持で使用することは難しいのでしょうか。もし残置の可能性がある場合利用用途に関する制限はありますか。	実施要領5頁3（2）に記載のとおり、老朽化が著しく進んでいることから、建物現況調査の結果や本市関係部局との協議の結果、校舎は全て解体撤去とします。継続しての使用が可能なものは屋体棟（講堂兼体育館）のみとなります。
9	校舎を全て取り壊したのち、新しく建築する建物について、条件を加味した避難所としての機能を鑑みると「3階建て以上の建物を新規建築」し「水害時一時避難場所として1000平米」を使えるようにすることを必須とするということでしょうか。	(No.6に同じ)
10	現校舎取り壊しと前記3階建て以上の建物を新規建築することで、賃借人が数億円の投資は確実に必要なのですが、賃料に関して、無料期間を長期間設けたりしてご提案することも可能でしょうか。	実施要領12頁4（2）イに記載のとおり、全棟解体撤去費用については、撤去費相当額を貸付期間における賃料総額より差し引くものとして取り扱う見込みです。ご提出いただく事業収支計画においては、支払賃料（月額）を考慮した、事業実現性のある提案としてください。
11	解体費用の見積もりを詳細にとりたいのですがどのタイミングで可能でしょうか。	解体費用の見積もりを取得されることについては制限を設けておりません。
12	詳細図面一式はいついただけますか。	公募開始後、参加事業者に配布する予定です。
13	照明や音に対する制限などは法律・条例はありますか。周辺地域との過去のクレームなども含め教えてください。	大阪市では、夜間の過度な照明が周囲に迷惑をかけないよう、光害防止のためのガイドラインや、深夜や早朝の時間帯における騒音の制限に関する大阪市騒音防止条例などがあります。当該地における具体的な制限などにつきましては、提案者自らご確認をお願いします。なお、体育館での活動における騒音と振動について、過去にお申し出がありました。
14	法人の本社を設置・登記することは可能でしょうか。	管轄する法務局へお問い合わせください。
15	宿泊施設として利活用することは可能でしょうか。	実施要領5頁3（2）アに記載のとおり、前提条件として対象用地は事業用定期借地としています。提案内容が実現可能なご提案であることを提案者自らご確認をお願いします。
16	新規建築する建物において、高さ制限・景観について制限などありますか。	(No.2に同じ)

番号	質問事項	回答
17	落札から事業開始までの期間について、どのくらい猶予期間がありますでしょうか。また事業開始の判断についてどの状態をもって事業開始となるのでしょうか。	契約締結日から、既存建物解体及び新規建物建築にかかる期間を適切に考慮し、事業開始いただくことを想定しています。なお、事業開始とは、本市が行政目的から付した使用用途に適合したことを確認し得る状態を想定しています。
18	落札後、契約までであれば共同経営・出資による複数法人との連名契約は可能でしょうか。	複数法人による共同体での応募は可能ですが、落札後に共同体を構成する事業者の変更はできません。
19	現在残置されているプールについて、こちらも取り壊しが前提でしょうか。もしくはそのまま活用することも可能なのでしょうか。	プール施設についても老朽化が進んでいるため、校舎と共に解体撤去いただくことを想定しております。
20	門扉や外観・外壁についても取り壊しが前提でしょうか。	活用いただく際の条件として、取り壊しを前提とはしておりません。ただし、原則として、貸付期間満了時は更地返還になります。
21	新規建築物について、プレハブやコンテナハウスのような移動可能な、上積み可能であれば仮設の建物でも可能でしょうか。	一時避難場所や水害時一時避難場所、災害時避難所など開放いただくスペースについては、大阪市地域防災計画に定める災害時避難所などに指定します。仮設の建物でのご提案も可能ですが、耐震性の確保や防災機能など、要件を満たしていることが必要です。
22	家賃について、事業開始前の建設期間についてもこちらから自由に金額提案できるということよろしいでしょうか。	(No.10に同じ)