

もと西淡路小学校跡地活用にかかる活用事業者募集
公募型プロポーザル（二段階審査方式）実施要領

令和8年3月

大阪市東淀川区役所地域課

目次	1
1. 背景・目的	3
2. 貸付対象地・売却対象物件及び解体撤去条件	5
(1) 土地貸付概要	
(2) 建物売却概要	
(3) 解体撤去条件付き建物等（屋体棟を除く）	
(4) 建物（屋体棟）の売却	
3. 土地利用計画条件	8
(1) 全体計画に求めるもの	
(2) 地域防災拠点機能の整備に求めるもの	
(3) 選挙実施時に確保を求めるもの	
(4) 地域貢献に資する提案	
4. 契約上の主な特約等	14
(1) 土地の貸付条件について	
(2) 建物（屋体棟）の購入について	
(3) 契約不適合責任について	
(4) 本件土地及び建物等の取扱い	
(5) 同報系防災行政無線設備（防災用スピーカー）の取扱い	
(6) 越境物の取扱い	
(7) 地中埋設物の取扱い	
(8) 土地履歴調査の取扱い	
(9) 開発・整備について	
(10) 交通規制について	
(11) 原状回復について	
(12) 敷地内占有物件について	
(13) 契約の解除及び違約金について	
5. 活用上の制約等	18
(1) 生活環境配慮について	
(2) 禁止用途について	
(3) 説明・報告等について	
(4) 費用負担等について	
(5) 土地利用の規制等について	
(6) 施設整備の制限等について	
6. 活用事業者の決定方法	21
7. 応募資格	21
8. 応募登録	23
9. 関係資料の配付	23
10. 現地見学	24
(1) 受付方法	
(2) 申込受付期間	
(3) 現地見学実施日	
(4) 電子メール送信先	
(5) その他	
11. 質問書の受付・回答	25
(1) 質問受付期間	
(2) 質問最終回答日	
(3) 質問書送付先	
12. 応募申込み	25
(1) 応募申込み書類について	
(2) 申込受付期間	

(3) 申込受付（送付）場所	
(4) 応募申込みに当たっての留意事項	
(5) 申込保証金について	
13. 提出書類作成要領	26
(1) 応募申込書及び関係機関への確認事項	
(2) 応募申込みに関する書類（各1部）	
(3) 事業計画書	
14. 価格提案書	29
15. 提出に当たっての注意事項	30
16. 資格審査及び計画提案審査	30
(1) 審査方法	
(2) 評価項目	
17. 価格提案審査及び活用事業者の決定	32
(1) 価格提案審査の対象者	
(2) 価格提案審査の実施	
(3) 開封	
(4) 価格提案の無効	
(5) 活用事業者の決定	
(6) 価格提案が同額であった場合の活用事業者の決定方法	
(7) 価格提案審査結果・経過の公表	
(8) 価格提案審査の延期及び中止	
(9) 申込保証金の還付等	
18. 土地賃貸借契約の締結等	34
(1) 契約説明会	
(2) 契約の締結	
(3) 貸付料の納付	
(4) 貸付料の改定	
(5) 申込保証金の帰属	
(6) 契約の解除	
19. 建物売買契約の締結	37
(1) 市有不動産売払申請書の提出	
(2) 売払申込保証金の納付	
(3) 建物売買契約の締結	
(4) 売買代金	
(5) 売払申込保証金の帰属	
(6) 所有権の移転	
(7) 所有権移転登記手続	
20. 活用事業者を決定しなかった場合の貸付け	38
(1) 受付時間	
(2) 受付場所	
(3) 申込みに必要な書類	
(4) 審査結果通知	
(5) 申込保証金	
(6) 契約の締結	
21. その他	39
22. 事業スケジュール	41
23. 様式集	42
24. 資料集	43

実施要領

大阪市東淀川区役所が実施する、もと西淡路小学校跡地活用にかかる活用事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）（以下「本プロポーザル」という。）は、もと西淡路小学校跡地について、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約による土地貸付、さらに、もと西淡路小学校建物（屋体棟）を土地貸付相手方に対し、随意契約により売却を実施するものとし、同契約の相手方となる事業者（以下「活用事業者」という。）を公募するものです。

本プロポーザルに参加される方は、本実施要領の各事項を熟読の上、記載の申込期限までに必要書類を作成の上、お申し込みください。

1. 背景・目的

もと西淡路小学校（以下「同校」という。）は児童数の減少により、学校配置の適正化に基づき、西淡路小学校（西淡路地域）と淡路小学校（淡路地域）の統合に伴って、平成28年4月に廃校となりました。

同校がある西淡路・淡路地域は、新大阪エリアに隣接しており、交通の便が非常に良好であること、さらには、阪急淡路駅周辺で進行中の連続立体交差事業による鉄道の高架化などの交通インフラの整備に伴い、商業施設や住宅開発も進む可能性が高く、地域全体の活性化が促進され、その立地と進行中のプロジェクトにより、今後さらなる発展と賑わいが期待されています。

一方で、西淡路地域においては、災害時避難所に指定している施設が同校以外にはなく、近隣に条件の合致するような施設也没有。また、中高層建物の少ない地域でもあり、南海トラフ巨大地震や上町断層地震などの震災や風水害等の災害が発生した際の生活支援を行う場や物資供給、緊急避難施設等重要な拠点となることから、当該地域には引き続き同校を防災拠点として確保し続けることが重要かつ必須です。

また、同校は廃校後も住民同士の繋がりや地域の活力を高めるため、こどもから高齢者まで幅広い世代を対象とした交流イベントを開催するなど、地域コミュニティ形成のための活動拠点としても重要な役割を果たしています。

このような背景から、平成31年に同校跡地の今後の活用方策を検討するため、西淡路地域及び淡路地域の地域活動協議会から委員を選定し、「もと西淡路小学校跡地検討会議」を設置しました。検討にあたっては、高齢化社会を見据えたバリアフリー化や、にぎわいの創出、都市機能の有効活用など、地域全体のまちづくりの方向性を示した東淀川区西部地域バリアフリーまちづくり構想に基づき「みんなで つながる ふだん暮らしのまち」を基本理念に、安全、安心、快適に暮らせるまちをめざし、地域住民と一体となり、活用方策を検討してきました。

検討会議においては、同校跡地のあり方について、地域と区役所とで活発な議論を重ね、活用にあたっては、引き続き地域防災拠点及び地域全体のコミュニティ形成に資する活動拠点として活用を望む意見が多く、地域住民から理解と協力が得られる活用方法を検討してきました。

このたび、民間事業者により、屋体棟を除く校舎等の解体撤去を行ったのち、新たに建設される施設内の一部に、地域防災拠点機能等を備えることを条件に付した土地貸付を行うことにより活用することとしました。本プロポーザルは、本件土地の借り受け及び建物（屋体棟）の購入後に、建物等の整備・運営を行う活用事業者を選定するもので、応募事業者において、地域防災拠点機能を確保するだけでなく、民間事業者の自由な発想とノウハウにより、地域の住民との連携が図られるとともに、地域防災、地域コミュニティの更なる発展に繋がる提案を期待しています。

(参考) 新大阪駅周辺地域のプロジェクト

新大阪駅周辺地域のプロジェクト



(参考) 東淀川区内の地域活動協議会



2. 貸付対象地・売却対象物件及び解体撤去条件

(1) 土地貸付概要

物件名称		所在地	
もと西淡路小学校		大阪市東淀川区西淡路三丁目 261 番 外	
地目	貸付面積	用途地域	指定建蔽率／指定容積率
宅地	13,333.53 m ²	第一種住居地域	80％／200％

詳細は、物件調書を必ずご確認ください。

(2) 建物売却概要

物件名称		所在地	
もと西淡路小学校（屋体棟）		大阪市東淀川区西淡路三丁目 261 番地	
家屋番号	構造	延床面積	
261 番 2	鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	1,014.54 m ²	1階 834.35 m ² 2階 180.19 m ²

詳細は、物件調書を必ずご確認ください。

(参考) 周辺図



(参考) 明細図



(3) 解体撤去条件付き建物等（屋体棟を除く）

本件土地には、下記表1、2の施設（建物及び工作物等（以下「建物等」という。））が存置されています。これら建物等は老朽化が著しいことから、活用事業者が本件土地を整備する前に本件土地敷地内全ての建物等（屋体棟を除く）について、基礎部分・杭等も含め解体撤去工事を実施してください。また、アスベスト含有調査について、(JIS) A1481-1による測定方法を用いて実施しています。アスベスト対策について、法令等に準拠した適切な対応を行ってください。これらにかかる費用相当額については、本件予定貸付料において考慮しています。

また、旧講堂（旧屋体棟）の基礎部分・杭等についても、活用事業者が本件土地を整備する前に地中埋設物撤去工事を実施してください。これにかかる費用相当額については、本件予定貸付料において考慮しています。

なお、グラウンド下において、地上部解体撤去済みの旧木造校舎等の基礎部分・杭等が残置されている可能性があります。活用にあたり、支障となる地中埋設（障害）物等の撤去が必要となる場合であっても契約不適合責任は負わず、活用事業者の負担により行うこととし、本件予定貸付料の見直しは行いません。

(4) 建物（屋体棟）の売却

屋体棟（下記表1中棟番号19）は、耐用年数が残存し、「3. 土地利用計画条件」に記載の各種条件を満たすのに活用可能な建物であることから、活用事業者に対して随意契約により、契約締結時点における現状有姿で売却します。

一方、上記（参考）明細図の太枠囲み部分以外は、解体撤去条件付きの建物等として活用事業者の負担により解体撤去工事を行うことから、下記表２中の棟番号７、９、１３（電気設備、消火設備、水道設備）の建物等のうち、活用にあたり必要となる設備については、活用事業者の負担により新たに整備する必要があります。

なお、建物売却後に活用事業者において屋体棟を解体し、新たな屋体棟等を建設することを妨げるものではありません。

表１：資料２中の丸囲み

棟番号	用途名称	建築年月	構造	建築面積㎡	延床面積㎡
4-1	特別・普通教室棟	S36.3	鉄筋コンクリート造	346.74	1,066.84
4-2	特別・普通教室棟	S37.2	鉄筋コンクリート造	209.02	638.08
4-4	普通教室棟	S38.1	鉄筋コンクリート造	90.24	270.28
9	管理室・普通教室棟	S42.3	鉄筋コンクリート造	352.21	1,081.15
11-1	特別・普通教室棟	S43.3	鉄筋コンクリート造	314.89	881.63
11-2	普通教室棟	S44.12	鉄筋コンクリート造	266.26	824.39
15	特別教室棟	S49.10	鉄筋コンクリート造	378.30	1,135.00
18	プール及び機械室等	S50.6	鉄筋コンクリート造	64.00	64.00
23-3	特別教室棟	S55.3	鉄筋コンクリート造	386.38	1,192.74
19	屋体棟	S58.8	鉄筋コンクリート造	936.79	1,014.54
20	倉庫	S58.8	鉄筋コンクリート造	22.20	22.20
22	EV 棟	H8.3	軽量鉄骨造	30.00	90.00
24	倉庫	S42.3	鉄筋コンクリート造	5.28	5.28
計				3,402.31	8,286.13

表２：資料２中の四角囲み

棟番号	用途名称	建築年月・構造・ 建築／延床面積㎡
7	低圧電灯盤・計器盤・高圧受電盤	不明
8	渡り廊下	不明
9	消火ポンプ室	不明
10、12、15、17～19	物置	不明
11	駐輪場	不明
13	簡易専用水道貯水槽	不明
14	ゴミステーション	不明
16	門	不明
番号なし	その他工作物（受電設備、校門、花壇、遊具）など	不明

3. 土地利用計画条件

(1) 全体計画に求めるもの

- ・全体計画の提案では、「1. 背景・目的」及び「3. 土地利用計画条件」を実現できる整備内容とし、本件土地を活用した提案としてください。
- ・本件で求める地域防災拠点機能等の整備以外にも、地域貢献に資する自由な提案を広く求めるものとします。

(2) 地域防災拠点機能の整備に求めるもの

- ・地域防災拠点として、次に記載の防災拠点機能を確保することとし、災害発生時には開放してください。また、開放する避難所や一時避難場所等のスペースについては、災害発生時に即時開放できるよう、平常時は可動式で収納可能な備品・物品のみ設置可能とします。
- ・さらに、容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、高齢者や障がい者などの受け入れにも対応した、バリアフリーな状態としてください。
- ・なお、活用事業者により新たに建設される施設等は、大阪市地域防災計画に定める災害時避難所等に指定しますので、指定要件を確認の上、必要な要件を満たすものとしてください。

(<https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000011958.html>)

①災害時避難所 (1,345 人収容)

災害時避難所とは、災害により住居等を滅失したことで継続して救助を要する市民等に対し、宿泊、給食等の生活機能を提供する施設のことを言います。

ア 災害に対する耐震性の確保及び安全性に配慮した施設として、地上から容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、高齢者や障がい者などの受け入れにも対応したバリアフリーな状態とし、屋内に確保してください。

イ 避難生活の環境を良好に保つために、インフラは、電気、水道、ガスを確保することとし、トイレや空調機を設置し、避難所生活の環境確保を図るなど、避難所における二次被害を防止できるようにしてください。

ウ 平常時は、机や椅子を設置した事業用スペースとして利用することは可能ですが、災害時や地域防災訓練などの地域全体のコミュニティ形成に資する活動スペースとして、開放可能な利用状態としてください。これらは、常時の利用ではなく、地域の防災訓練・防災会議や、防災学習会などにおける定期的な利用（年3回程度）を想定しています。

エ 当該避難所は、本実施要領に基づき応募事業者が提出した事業計画書に記載の建物利用者及び従業員等の避難場所とは別に確保することとしてください。また、既存の校舎等は解体撤去を条件としているため、これを満たす新たな施設などが必要となります。

②一時避難場所 (2,200 人収容)

一時避難場所とは、大規模地震時などの一時的な避難先として、原則、安全かつ円滑に避難するための場所（広場、公園、空地等）のことを言います。

ア 屋外に確保してください。

イ 災害時や地域の防災訓練・防災会議や、防災学習会などにおける定期的な利用（年３回程度）の際には、速やかに開放可能な利用状態としてください。

③水害時一時避難場所（1,000人収容）

水害時一時避難場所とは、河川氾濫などの水害から一時的または緊急に避難・退避する施設のことを言います。

ア 当該地について津波浸水想定はないものの、原則として、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造による構造の建物（ただし、安全性が確認された場合は、鉄骨造についても可）で、新耐震設計基準（建築基準法施行令昭和56年改正）に適合していることを基本とし、河川氾濫（洪水）などの浸水想定を上回る高さの屋内または屋上に設置してください。

イ 地上から容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、高齢者や障がい者などの受け入れにも対応したバリアフリーな状態としてください。

ウ 既存の校舎等は解体撤去を条件としているため、これを満たす新たな施設などが必要となります。

④避難所運営事務所

①の避難所を運営するスペースとして、屋内で30人程度のスタッフの利用に必要なスペース及び作業スペースを確保してください。

⑤災害時救助用備蓄物資保管スペース（備蓄倉庫）

災害時には、道路や橋梁が被害を受けることにより、備蓄物資の輸送が困難になることが予想され、影響を最小限に抑えるため、効率的かつ安全な場所での分散備蓄体制を整備することとし、災害時避難所にも備蓄を行うこととしています。

ア 当該地の浸水想定等を考慮し、屋内に確保してください。

イ 当該保管スペースは、活用事業者による活用を不可とし、平常時においても備蓄物資等の確認のため本市職員等が立ち入ります。災害時救助用備蓄物資については、本市の負担において購入し配備します。

ウ 前述の災害時避難所に近い場所への設置が望ましいです。

※参考 大阪市地域防災計画＜共通編・対策編＞（令和7年3月）（抜粋）

第9節 避難施設

9-2 避難所

（2）災害時避難所

区長は、災害により住居等を滅失したため、継続して救助を要する市民等に対し、宿泊、給食等の生活機能を提供する場である災害時避難所を確保する。災害時避難所の施設については、各施設管理者が耐震性の確保及び防災機能の充実を図る。災害時避難所の要件は、下記のとおりとし、確保にあたっては、区長は関係機関と密接な連携を図り、あらかじめ所有者、管理者、占有者又は関係者の承諾を得る。

ア 災害時避難所の要件

地域の人口、誘致圏域、地形、災害に対する安全性等に配慮した施設で、原則として2㎡につき1人を基準として50人以上受入できる建物とする。ただし、地域の実状に応じて、受入可能人数が50人未満の施設も可能とする。

学校を災害時避難所とする場合は、下記の有効率から有効面積を算出し、有効面積1.6㎡につき1人として受入可能人数を算出するものとする。

- ・普通教室 有効率 70%
- ・廊下 有効率 50%
- ・屋内運動場 有効率 80%

感染症蔓延下における避難所の有効面積については、感染拡大防止に必要な距離等を勘案して設定する。

確保にあたっては公共施設のほか、民間施設の活用も検討する。

（3）選挙実施時に確保を求めるもの

選挙実施時（投票日前日及び当日）には、閉校後も西淡路投票区の投票所として機能しており、周辺に集会所等はあるものの、同等の機能を確保できず、他に代替できる施設がないことから、引き続き投票所として維持する必要があります。

投票所では、受付や投票用紙交付所、投票記載台、投票箱、管理者・立会人のためのスペースなど、複数のエリアが必要であり、また、高齢者や障がい者、車いす利用者にも配慮したレイアウトも必要となることから、投票の動線、職員の作業スペース、待機スペースなどを考慮し、投票所として150㎡以上の空間を屋内に及び従事者用控室として20㎡程度を室内に確保することが必要です。

①可能な限り施設の1階部分とし、施設入口から投票所までがスムーズな動線（車いす等のバリアフリー対応）となるような計画としてください。

②投票終了後、選挙当日夜間に、撤収作業が可能であることとしてください。

主な防災拠点機能・投票所機能の詳細

機能	No.	名称	必要面積等	設置物にかかる条件	使用にかかる条件
防災拠点・避難所機能	1	災害時避難所 (1,345人収容)	屋内：2,690㎡以上（1人あたり2㎡） ※大阪市地域防災計画における基準に合致するもの ※複数箇所設置による面積確保可 ※うち、個室を4室設けること（救護室、福祉避難室、療養スペース、乳幼児室として使用予定）	即時移動可能な物品のみ設置可	【災害時】 開放 【平常時】 年3回程度開放 (防災訓練、防災会議、地域防災学習会時)
	2	一時避難場所 (2,200人収容)	屋外：2,200㎡以上（1人あたり1㎡）	即時移動可能な物品のみ設置可	
	3	水害時一時避難場所 (1,000人収容)	屋内または屋上：1,000㎡以上（1人あたり1㎡） ※当該地の浸水想定を上回る高さの場所に設置	即時移動可能な物品のみ設置可	
	4	避難所運営事務所	屋内で30人程度のスタッフの利用に必要なスペース及び作業スペース	即時移動可能な物品のみ設置可	
	5	災害時救助用 備蓄物資 保管スペース	屋内：64㎡以上、天井高は3m程度 ※施錠できること ※当該地の浸水想定を上回る高さの場所に設置	—	活用事業者 活用不可
選挙時における投票所等	6	投票所	屋内：150㎡以上 (受付・投票用紙交付所・投票用紙記載所・投票箱・管理者席等・通路など)	可動式の物品のみ設置可（机、椅子等）	【選挙時】 投票日前日及び当日に開放
	7	従事者用控室	室内：20㎡程度 従事者5名程度が休憩・飲食等ができる面積		

主な防災拠点機能・投票所機能の詳細の補足

- 1～4、6～7については、平常時は活用事業者が活用し、1～5は災害時及び防災訓練時等に、6～7は選挙実施時（投票日前日及び当日）に開放
- 災害時には地上から1、3のスペースまで容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、高齢者や障がい者などの受け入れにも対応した、バリアフリーな状態とすること
- 1～5への経路は、事務所など事業用途の専用スペースを通行せず、当該スペースに直接出入りできる動線であることが望ましい
- インフラは、電気、ガス、上下水道を確保すること（災害時に地域及び本市が使用。災害時の使用料は本市負担）
- 5は活用事業者の活用不可（平常時においても物資などの確認のため、本市職員等が立ち入ります）
- 選挙実施時（投票日前日及び当日）には、6のスペースまで容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、高齢者や障がい者などの受け入れにも対応した、バリアフリーな状態とすること
- 6は、4と同一のスペースとして提案することも可。また、1と同一のスペースとして提案することも可。
- 全てのスペース使用料について、地域及び本市は、災害時のインフラ使用料を除き、無償で使用できること

(4) 地域貢献に資する提案

現在も、餅つき大会や文化・学習・スポーツ活動など、地域のコミュニティ形成を目的とした季節ごとの行事や交流イベントが開催されています。廃校後も、こどもから高齢者までが地域内で交流し続けることにより、地域コミュニティの創出にも繋がっており、これら地域コミュニティ活動の活動場所の提供について任意提案として積極的に求めます。

①新たな地域コミュニティ活動

地域住民と緊密に連携し、地域貢献につながる新たな取組について、令和4年度に実施した「地域住民等へのアンケート調査結果（下記参照、詳細は東淀川区ホームページ

「<https://www.city.osaka.lg.jp/higashiyodogawa/page/0000581564.html>）」を参照し、可能な範囲で提案してください。



②現行の地域コミュニティ活動

これまで長年にわたり、同校を活用して行われてきた各活動を踏まえ、その維持・発展につながる、ソフト・ハード両面から貢献できる内容を可能な範囲で提案してください。

【現在の活動（活用）状況一覧】

○体育館（講堂）

名称	実施期間	曜日	時間
室内競技	4月～3月	日曜	09:00-21:00
卓球	4月～3月	月曜・金曜 水曜	09:00-15:00 09:00-12:00
バレーボール	4月～3月	月曜 土曜	16:00-21:00 15:00-21:00
ディスコン	4月～3月	火曜・木曜	09:00-15:00
少年野球	4月～3月	火曜	16:00-21:00
バレーボール	4月～3月	水曜	16:00-21:00
バスケットボール	4月～3月	木曜	16:00-21:00
剣道	4月～3月	金曜	16:00-21:00

○運動場

名称	実施期間	曜日	時間
ラグビー	4月～3月	日曜	09:00-12:00
少年野球	4月～3月	日曜 月曜～土曜	16:00-日没 13:00-日没

○校舎

名称	実施期間	曜日	時間
お茶のいろは	4月～3月	第1・3火曜	13:00-15:00
パッチワーク	4月～3月	第2・4火曜	10:00-15:00
お琴の園	4月～3月	第2・4木曜	11:00-14:00
太極拳	4月～3月	土曜	10:00-12:00
尺八の広場	4月～3月	第1・3土曜	9:30-11:30
民謡	休講中		
地域太鼓	4月～3月	土曜 日曜	17:00-20:00 9:00-13:00
あわじ寺子屋	4月～3月	月曜～金曜	17:00-21:00

○上記以外

- ・地域の防災訓練・防災会議や防災学習会（年3回程度）や地域のコミュニティ形成を目的とした交流イベント、季節ごとの行事（餅つき大会）等で、運動場・屋体棟を（年4回程度）使用

【提案例】

- ・地域の住民、商店街、まちづくりの様々な団体と積極的に関与することで、周辺地域の活性化につなげる取組
- ・地域が実施する地域コミュニティ活動への積極的な支援・参加
- ・これまで実施してきた各活動（「生涯学習ルーム事業」や「学校体育施設開放事業」等）が継続して実施できる場の開放

4. 契約上の主な特約等

(1) 土地の貸付条件について

契約種別	賃貸借期間	予定貸付料 (賃貸借料月額)
事業用 定期借地権設定契約	令和8年12月1日～ 令和58年10月31日	2,673,000 円

※借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に基づく事業用定期借地権を公正証書により設定するもので、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものは除く。）の所有を目的とする契約

- ①本件土地を、借地借家法第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約を締結し貸し付けます。
- ②事業用定期借地権の設定期間は、令和8年12月1日から令和58年10月31日までの49年11か月とし、上記記載の条項に基づき、居住の用に供することはできません。
- ③事業計画書に記載した用途に供してください。
- ④事業供用開始日は、事業計画書に記載したスケジュールとしてください。
- ⑤本件契約の更新及び建物の建設及び解体による存続期間の延長はありません。
- ⑥活用事業者が整備した建物等の買取請求権はありません。
- ⑦都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）その他の関係法令を遵守してください。
- ⑧活用事業者は、あらかじめ書面による本市の承認を得なければ、次のいずれかに該当する行為をすることができません。
 - ア 本件土地の原形の変更
 - イ 本件土地上における建物及び工作物（以下「本件建物等」という。）の設置
 - ウ 本件建物等の増改築及び大修繕
 - エ 本件建物等の再築
 - オ 本件建物等の用途の変更
 - カ 本件土地の転貸
 - キ 本件建物等の担保提供
 - ク 事業用定期借地権の譲渡
 - ケ 事業用定期借地権の担保提供

(2) 建物（屋体棟）の購入について

活用事業者には、建物（屋体棟）を購入していただきます。

契約種別	引渡日	売却価格
売買契約	令和8年12月1日	3,000,000 円

※売却価格には、消費税及び地方消費税相当額（以下「消費税等」という。）を含んでいません。

契約の際は、消費税等が加算されます。

※付属設備を含みます。

※建物（屋体棟）の詳細は、物件調書（建物）で必ずご確認ください。

（３）契約不適合責任について

本市は、本件土地・建物（工作物を含む。）について、すべて現状有姿のまま引渡します。種類、品質（地下埋設物、土壤汚染等含む。）又は数量、その他が本件契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負いません。

（４）本件土地及び建物等の取扱い

- ・ 本件土地は、現状有姿のまま引き渡します。
- ・ 本件土地上に存置されている全ての建物等（屋体棟を除く。）について、活用事業者が本件土地を整備する前に、基礎部分・杭等も含め解体撤去工事を実施してください。建物等の解体撤去工事に要する費用については、活用事業者の負担としますが、解体撤去費用相当額は、本件予定貸付料において考慮しています。
- ・ アスベスト含有調査については、（JIS）A1481 - 1 による測定方法を用いて実施した結果、建物等（校舎・屋体棟）内部及び外壁の一部にアスベストの使用が確認されました。解体撤去工事の際には、法令等に準拠し、適切な作業を実施してください。アスベスト対策に必要な費用は、本件予定貸付料において考慮しています。
- ・ 屋体棟は、耐用年数が残存し、「３．土地利用計画条件」に記載の各種条件を満たすのに、活用可能な建物であることから、活用事業者に対して随意契約により、契約締結時点における現状有姿で売却を実施します。
- ・ 一方、資料２（平面図）の太枠囲み部分以外は、解体撤去条件付きの建物等として活用事業者の負担により解体撤去を行うことから、棟番号７、９、１３（電気設備、消火設備、水道設備等）の建物等のうち、活用に必要な設備については、活用事業者の負担により新たに整備する必要があります。
- ・ なお、建物売却後に活用事業者において屋体棟を解体し、新たな屋体棟等を建設することを妨げるものではありません。
- ・ 全ての建物等及びその基礎部分・杭等、また、「（７）地中埋設物の取扱い」に記載の旧講堂（旧屋体棟）の基礎部分・杭等にかかる解体撤去工事及び地中埋設物撤去工事については、その経過及び結果を写真など画像として記録し、建物の位置関係と写真などを整えたうえで、新たに施設を建設する前に、東淀川区役所地域課へ提出してください。様式は任意様式とします。

（５）同報系防災行政無線設備（防災用スピーカー）の取扱い

校舎屋上に同報系防災行政無線設備（防災用スピーカー）を設置しています。同報系防災行政無線設備については、本市（危機管理室）が所管し、本市の費用負担と責任において、保守点検（年１回）及び修繕（必要に応じ適宜）を実施します。

保守点検及び修繕の実施時期は、活用事業者と協議の上、決定しますが、本市が行う保守点検及び修繕に関し、活用事業者に対する休業補償は行いません。また、原則として常時電源供給が求められるため、活用事業者が実施する工事に伴い停電する際には、危機管理室及び保守点検業者への事前連絡が必要となります。

なお、同報系防災行政無線設備（防災用スピーカー）については、災害時以外に防災訓練等や保守点検においても放送しています。

(令和7年度の防災訓練等の放送実績)

- ・大阪880万人訓練(年1回)

令和7年11月5日(水) 午前10時頃

- ・全国瞬時警報システム(J-ALERT)の全国一斉情報伝達試験(年4回)

令和7年5月28日(水) 午前11時頃

令和7年8月20日(水) 午前11時頃

令和7年11月12日(水) 午前11時頃

令和8年2月6日(金) 午前11時頃

活用事業者による校舎等の解体撤去時には、屋上に支持金物で固定した防災用スピーカーの他、同機器と接続する放送用アンプ・無線機器について、取外し、保管、再設置等が必要になりますが、詳細については、東淀川区役所地域課へ連絡したうえで、大阪市危機管理室危機管理課(電話番号:06-6208-7388)と事前協議を行ってください。一連の工程において要する費用及び常時の電源供給による電気料金については、活用事業者の負担によるものとします。

※保守点検業者への連絡については、大阪市危機管理室危機管理課へご確認ください。

(6) 越境物の取扱い

本物件は、敷地北側の隣接地から越境物があります。越境物については、隣接地所有者との間で、本市が本件土地利用等のために撤去を求めたとき、または隣接地所有者が建物等の建替えや改修などを行う際には、隣接地所有者の責任で越境物を撤去することとしています。隣接地越境物の撤去が必要な場合は、東淀川区役所地域課へ連絡したうえで、大阪市教育委員会事務局施設整備課(電話番号:06-6208-9084)へ確認を行ってください。その後、活用事業者において隣接地所有者と協議を行い、円滑な解決を図ってください。

(7) 地中埋設物の取扱い

旧講堂(旧屋体棟)の基礎部分・杭等については、活用事業者が本件土地を整備する前に地中埋設物撤去工事を実施してください。これらにかかる撤去費用相当額については、本件予定貸付料において考慮しています。

また、グラウンド下において、地上部解体撤去済みの旧木造校舎等の基礎部分・杭等や地中埋設管が残置されている可能性があります。活用にあたり、支障となる地中埋設(障害)物等の撤去が必要となる場合であっても契約不適合責任は負わず、活用事業者の負担により行うこととし、本件予定貸付料の見直し等はいりません。

(8) 土地履歴調査の取扱い

本物件は、土地履歴調査を実施した結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認されませんでした。また、文化財保護法による埋蔵文化財包蔵地外ですが、遺構・遺物等が発見された場合は、活用事業者は直ちに工事を中止し、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課(電話番号:06-6208-9166)へ連絡のうえ、協議を行うこととします。

(9) 開発・整備について

本件土地の造成等が必要な場合は、活用事業者の負担で行ってください。

本件土地に接する道路の舗装復旧、地先境界ブロックの据え直し等を本市が必要と認める場合は、大阪市建設局十三工営所（電話番号：06-6306-1881）と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり活用事業者の負担で行ってください。

なお、境界プレート等を設置する際は、地先境界ブロックの上に設置せず、本件敷地内に設置してください。

本物件の利用形態により、接道している大阪市認定道路の道路施設の形状変更、撤去及び復旧を本市が必要と認める場合、又は道路内にある本物件のための既存施設が不要となる場合は、大阪市建設局十三工営所（電話番号：06-6306-1881）と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり活用事業者の負担で行ってください。

(10) 交通規制について

活用事業者が本件土地で実施する事業に起因する交通渋滞や路上駐車車両の発生がないよう、本件土地に駐車場を整備するなど対策を講じてください。

(11) 原状回復について

本件契約期間満了の時はその満了の期日に、中途解約の場合は解約の日までに、又は契約解除の通知を受けたときは本市の指定する期日までに、活用事業者は自己の負担により、本件土地を原状回復した上で、本市に明け渡さなければなりません。原状回復とは、本市が売却した屋体棟、活用事業者が本件土地に建築した建物（共に地下構造物等を含む。）及び設置した工作物を全て解体・撤去し、更地の状態とすることをいいます。

(12) 敷地内占有物件について

本件敷地内には、電力供給又は電気通信設備維持のための電柱・電線や、地盤沈下調査点、行政情報及び地域情報を広報するための広報板が設置されています。これらについては貸付対象ではなく、また、事業用定期借地権設定契約の締結後においても、引き続き本物件敷地内に存在することから、本件予定貸付料において考慮しています。

(13) 契約の解除及び違約金について

指定用途に供しない場合や禁止する用途に供した場合、本市の書面による承認を得ずに本件借地権の譲渡を行った場合など本件契約に定める条項に反した場合は、直ちに契約解除をすることがあります。また、その際は、違約金を支払っていただきます。

5. 活用上の制約等

(1) 生活環境配慮について

景観、騒音や振動、悪臭や土壌汚染、粉塵等による影響を最小限にするなど、地域住民の生活環境に十分配慮してください。周辺交通量に影響を及ぼす場合には、交通誘導員を配置するなど、地域住民の生活環境・安全を確保してください。

(2) 禁止用途について

貸付対象地について、以下の用途での使用を禁止します。

①居住の用途

②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途

③暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途

④政治的用途・宗教的用途

⑤地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のための用途

(3) 説明・報告等について

①運営開始前の地域説明会の開催

活用事業者は運営開始までに、本市と協議の上、活用事業者の主催により地域住民を対象とした地域説明会を開催し、活用内容等について説明してください。

②地域との連携について

活用事業者は、本物件の貸付後においても、「3. 土地利用計画条件」に記載の地域貢献に資する提案で、地域住民及び地域団体等の各種活動が無償で優先的に使用できるような提案をした場合は、地域住民及び地域団体等と連携し地域コミュニティ活動に関することについて確認・協議を行ってください。

③実地調査

本市は必要に応じて、敷地・施設内に立ち入り、活用事業者からその活用状況について報告又は資料の提出を求めるものとします。この調査について活用事業者は理由の如何を問わず、拒むことはできません。

(4) 費用負担等について

①「3（2）地域防災拠点機能の整備に求めるもの」

災害時避難所として開設する期間は、災害発生の日から7日間を基本として開設します。ただし、災害の状況により期間を延長する必要がある場合は、本市と活用事業者の協議により決定します。避難所の管理運営に係る費用及び避難所への避難者によって施設に生じた損害は、本市が負担するものとします。ただし、災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された場合にあっては、その定めに従うものとします。

災害時避難所の開設にあたり、活用事業者は本市に無償で提供するものとし、本市による活用事業者に対する休業補償は行いません。また、災害時に避難所となるスペースにかかる日常的な運営・維持は活用事業者の負担とします。契約期間中において、法令等の変更により、避難所に必要な設備等を新たに設置する場合があります。

②「3（3）選挙実施時に整備を求めるもの」

投票所開設にあたり、活用事業者は本市に無償で提供するものとし、本市による活用事業者に対する休業補償は行いません。投票日当日は、施設内でのイベント等を行わないものとし、他者に貸付け等していた場合は、可能な限り、投票所が開設できるよう活用事業者の負担において調整してください。

③「3（4）地域貢献に資する提案」

地域住民及び地域団体等の各種活動が無償で優先的に使用できるような提案をした場合は、開放する日時や鍵の施錠等の具体的な運用方法について、地域住民及び地域団体等と連携し協議のうえ決定することとします。

（5）土地利用の規制等について

本件土地の活用にあたっては、提出いただく提案（以下「計画提案」という。）に沿った施設を確実に整備する必要があります。関連法令及び本市の条例並びに規則等（以下「法令等」という。）による様々な規制があるため、計画提案の内容については、下記【問合せ先】を含め法令等を所管する関係機関（以下「関係機関」という。）に応募事業者自身で確認し、法令等を遵守した計画としてください。その確認は、必ず申込受付期日までに行ってください。

①開発許可

本件土地の利用について、都市計画法第4条に規定する開発行為を行うときは、建築物の用途、規模等に応じて、接道条件その他により開発行為の制限を受ける場合や、道路拡幅など同法及びその他関係規定で定める公共施設の整備が必要となる場合があります。応募事業者自身で関係機関に確認の上、法令等を遵守し、実現可能な計画提案を作成してください。

②大規模建築物事前協議

本件土地の利用について、予定建築物が大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領の対象となる大規模建築物に該当する場合、事前協議が必要となります。大規模事前協議に関しては、公共施設に関して協議を要する事項について、応募事業者自身で関係機関に確認の上、法令等を遵守した実現可能な計画提案を作成してください。

【問合せ先】

想定される問合せ内容	問合せ先	電話番号
開発許可の要否、 大規模建築物の建築計画にかかる 事前協議の要否 など	計画調整局 開発調整部 開発誘導課 (大阪市役所 本庁舎 7 階)	06-6208-9285
用途規制、建ぺい率・容積率の制限、 高さ制限、日影規制の有無、 接道 など	計画調整局 建築指導部 建築確認課 (大阪市役所 本庁舎 3 階)	06-6208-9291

※計画調整局 開発調整部 開発誘導課へは、事前に電話連絡をお願いします。

問い合わせの際には、必要事項を記載した関係機関への確認事項（様式 7）を問合せ先へ提示し、本件プロポーザルの応募に係る確認であることを伝えてください。

各問合せ先への聞き取り事項は、関係機関への確認事項に応募事業者自身で内容を記入の上、応募申込書と合わせてご提出ください。

問い合わせの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせるにより、応募事業者自らが施設整備可能と判断した日を提出書類チェックシート（様式 15）に記入の上、ご提出ください。

（6）施設整備の制限等について

建物を建築するに当たっては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）をはじめとする各種法令や本市条例等の規定の適用がありますので、留意してください。

本件土地において建物を建築する際は、活用事業者において、建築基準法に基づく建築確認申請の手続を行う必要があります。

施設整備に当たっては、工事中の近隣対策や、外観に係る周辺環境との調和・景観等へ影響を及ぼさないよう配慮してください。

なお、現在の施設は建築基準法上、「学校」の用途であるため、学校以外の特殊建築物に用途変更する場合や敷地内において増築等を行う場合は、建築基準法に基づく確認申請が必要となりますので、活用事業者において、必要な手続を行った上で、必要に応じて工事を実施してください。確認申請に要する費用（申請手数料含む）は、活用事業者の負担とします。

また、確認申請の提出は本市建築主事あてとし、民間の指定確認検査機関への提出は不可とします。なお、確認申請に際し、既存建築物状況調査報告書等の添付が必要となる場合は、活用事業者に対し、本市（都市整備局企画部公共建築課）より提供しますので、東淀川区役所地域課へ連絡したうえで、公共建築課と事前協議を行ってください。

【事前協議先】

大阪市都市整備局企画部公共建築課

大阪市北区中之島 1 丁目 3 番 20 号 大阪市役所本庁舎 6 階

電話番号：06-6208-9324

6. 活用事業者の決定方法

本件土地の活用にあたり、応募事業者が提示した計画提案の内容について、外部の有識者等で構成する選定会議（以下「選定会議」といい、会議は非公開とする。）で審査の上、土地利用計画条件に適合する事業計画を選定し、選定された事業計画を提案した応募事業者を対象に、価格提案審査を実施し、予定貸付料以上で最も高い価格提案を行った者を活用事業者として決定します。

7. 応募資格

本実施要領「1. 背景・目的」及び「3. 土地利用計画条件」で示す条件により事業を実施する意思のある法人等で、次に掲げる要件①～⑤のいずれにも該当しない者に限り、応募資格を有するものとします。応募資格の有無は、基準日を別に定める場合を除き、提出書類の提出期限日現在によります。

①会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申し立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申し立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申し立てを受けている者

②当該法人の設立根拠法に規定する解散又は精算の手続に入っている者

③地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者

④申込みに必要な書類等の提出日の属する月の 3 か月前の月末時点において、納期が到来している地方税及び国税に係る徴収金（法人税・所得税、法人事業税、法人（個人）市民税、固定資産税・都市計画税〔土地、建物〕、固定資産税〔償却資産〕）及び消費税、地方消費税の滞納がある者

⑤大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当する者

なお、複数の法人等からなる共同体による共同提案の応募についても可能とします。その場合には、予め代表者を定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続を行ってください。共同提案による応募の場合には、全ての法人等若しくは出資予定者（SPC（特別目的会社）設立予定の場合）が上記要件①～⑤に該当しないことが必要となります。

また、単独で応募する法人等は、複数応募をすることや、共同体の代表構成団体及び構成団体になることはできません。また、一つの共同体の代表構成団体又は構成団体は、別の提案を行う共同体の代表構成団体又は構成団体や、単独の応募者となることはできません。

○大阪市暴力団排除条例 第2条（抜粋）

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- （2）暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- （3）暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

○大阪市暴力団排除条例施行規則（平成23年規則第102号）第3条

条例第2条第3号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- （1）自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
- （2）暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者
- （3）前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- （4）暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- （5）事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
 - ア 事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他のいかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）
 - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者
 - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を総括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
 - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- （6）前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

8. 応募登録

(1) 受付方法

本実施要領「7. 応募資格」を十分に確認の上、応募登録申込書（様式1）に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。連合体で応募する場合は、代表者がとりまとめて送信してください。

(2) 受付期間

令和8年3月25日（水）から令和8年8月24日（月）午後5時まで

(3) 電子メール送信先

大阪市東淀川区役所地域課（地域）

メールアドレス：tm0011@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：【応募】「もと西淡路小学校活用事業に関する応募登録」

(4) その他

- ①本市にて内容を確認の上、「応募登録者」として応募予定者名簿に登録し、登録済みの通知を電子メールにより行います。
- ②応募予定者名簿に登録がされない場合は、「9. 関係資料の配付」、「10. 現地見学」及び「12. 応募申込み」が行えません。
- ③提出された書類等は、いかなる理由があっても返却しません。
- ④本市が応募登録に際し取得する個人情報等は、本事業のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例により制限されています。

※応募登録は電子メール以外では受付しません。

9. 関係資料の配付

応募予定者名簿登録済みの通知を受信された後、応募事業者による計画提案に向けて、建築物等における図面等の資料を配付します。資料配付申請書（様式2）に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。連合体で応募する場合は、代表者がとりまとめて送信してください。

配付資料につきましては、原本複写のデータになりますので、部分的に数字が見えにくい場合がございますので、ご了承ください。

(1) 資料配付期間

令和8年3月25日（水）から令和8年8月24日（月）午後5時まで

(2) 電子メール送信先

大阪市東淀川区役所地域課（地域）

メールアドレス：tm0011@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：【資料】「もと西淡路小学校活用事業に関する資料配付希望」

(3) 配付資料

本実施要領「24. 資料集」に記載の、資料3から資料15

※資料配付の申込みは電子メール以外では受付しません。

※資料配付時の質問は一切受け付けません。質問がある場合は、「11. 質問書の受付・回答」により行ってください。

※資料配付希望がない場合は、実施いたしません。

10. 現地見学（希望者のみ）

次のとおり現地見学を行います。希望者は現地見学参加申込書（様式3）に見学希望日時等を記載し、電子メールにてお申込みください。

（1）受付方法

現地見学参加申込書に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。連合体で応募する場合は、代表者がとりまとめて送信してください。

（2）申込受付期間

令和8年3月25日（水）から令和8年4月30日（木）午後5時まで

（3）現地見学実施日

令和8年5月11日（月）から令和8年5月15日（金）

（4）電子メール送信先

大阪市東淀川区役所地域課（地域）

メールアドレス：tm0011@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：【見学】「もと西淡路小学校活用事業に関する現地見学」

（5）その他

①現地見学の申込みは電子メール以外では受付しません。

②見学時間は、1申込者あたり1時間程度とします。

③申込み受付期間終了後、見学日時を電子メールにてお知らせします。（希望に添えない場合は、電話等で調整します。）

④現地見学での質問は一切受け付けません。質問がある場合は、「11. 質問書の受付・回答」により行ってください。

⑤申込みがない日程は、現地見学を実施しません。

⑥現地見学への参加は、入札参加の条件にしていますが、本件土地及び建物（屋体棟）は現状有姿での引き渡しとなりますので、入札参加前に現況及び近隣周辺環境を確認してください。その際、近隣に迷惑にならないようご注意ください。

※現地見学の申込みは電子メール以外では受付しません。

11. 質問書の受付・回答

本プロポーザルに関する質問については、質問書（様式9）に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。質問に対する回答要旨は、随時本市ホームページで公表します。回答について質問者の名称は記載しません。また、質問者に対して個別の回答は行いません。なお、本事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、その他意見の表明等と解されるものについての回答は行いません。

※質問書は電子メール以外では受付しません。

（1）質問受付期間

令和8年5月1日（金）から令和8年7月7日（火）午後5時まで

※質問受付期間以後の質問は、一切受け付けません。

（2）質問最終回答日

令和8年8月7日（金）

（3）質問書送付先

大阪市東淀川区役所地域課（地域）

メールアドレス：tm0011@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：【質問】「もと西淡路小学校活用事業に関する質問」

12. 応募申込み

応募申込みに関する受付方法は、「窓口での受付」と「送付での受付」のみです。

（電話、ファックス、電子メール等による受付は行いません。）

なお、申込受付期間外や書類不備等がある場合の受付は行いません。

（1）応募申込み書類について

「13. 提出書類作成要領」の内容に従って所定の書類を作成してください。

（2）申込受付期間

＜窓口の場合＞

令和8年8月12日（水）から令和8年8月24日（月）まで

午前10時から正午まで、午後2時から午後5時まで

※土曜日及び日曜日を除きます

＜送付の場合＞

配送指定日：令和8年8月24日（月）午後5時必着

※郵送等にかかる費用は応募事業者がご負担ください。

※配送指定日以外に到着した場合は、理由の如何を問わず、受付は行いません。

※応募申込書類到着の連絡は区役所から一切行いません。到着の確認が必要な場合は、応募事業者において到着確認が可能な方法により送付してください。

※申込みに必要な書類等に不備等がある場合は受付を行いません。

(3) 申込受付（送付）場所

〒533-8501

大阪市東淀川区豊新2丁目1番4号 東淀川区役所1階 9番窓口

大阪市東淀川区役所地域課（地域）

電話番号：06-4809-9826

(4) 応募申込みに当たっての留意事項

- ①市有財産定期借地権設定合意書及び公正証書による本件契約の締結は、応募申込書（様式4-1）に記載された名義以外では行いません。
- ②申込受付に際し取得する個人情報、本件土地・建物の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、本市の個人情報保護関係規程により制限されています。
- ③書類を提出後に応募を辞退する場合は、参加辞退届（様式11）を提出してください。
- ④提出された応募申込書の内容が「5. 活用上の制約等」の（2）に該当する場合は、応募申込の受付を取り消します。また、申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、その時点で応募申込の受付を取り消します。
- ⑤受け付けた申込書等は、いかなる理由があっても返却しません。
- ⑥提出の際は、応募登録に関する書類と事業計画に関する書類は、別ファイルとしてください。
- ⑦本市による提案書類の受付後、受付した旨を通知する「申込受付証」を交付（送付）します。

(5) 申込保証金について

「16. 資格審査及び計画提案審査」において選定された応募事業者は、価格提案書（様式8）に記載する賃料（月額）の6か月分以上の申込保証金を、令和8年9月25日（金）までに、大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、本市の発行する納付書により納付してください。納付書は、申込受付時にお渡し（送付）しますので、所定事項を全て記入しておいてください。

※ATM及びインターネットバンキングによる振込みは無効となりますので、必ず大阪市公金収納取扱金融機関窓口にて納付手続を行ってください。

※大阪市公金収納取扱金融機関窓口で納付の際に受け取った領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）は、価格提案の際に必要となります。

※納付書の記入を誤った場合は、本市で納付書を再発行しますので、事前にお問い合わせください。訂正印等による訂正は行わないでください。

13. 提出書類作成要領

次の各項目に基づいて書類等を作成してください。

- ・事業計画書の作成に当たっては、「1. 背景・目的」を理解し、「3. 土地利用計画条件」を十分に踏まえたものとしてください。
- ・各種提案書類（質問を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いて下さい。
- ・文字サイズは、最小10ポイント程度とし、レイアウト等を工夫し読みやすいものとしてください。
- ・各種提案書類に、応募事業者の企業名及び企業名が分かるブランド名、ロゴマーク等は一切記入しないでください。

(1) 応募申込書及び関係機関への確認事項

複数の法人からなる共同体による提案で応募する場合は、代表事業者を定め、応募申込書に加えて、応募申込書（別紙）（様式4－2）に全ての事業者名が記入押印したものを代表事業者が提出してください。

関係機関への確認事項の記載については、「5（5）土地利用の規制等について」「5（6）施設整備の制限等について」の項目をご確認ください。

(2) 応募申込みに関する書類（各1部）

①誓約書（様式5－1・様式5－3）

両面印刷し、必要事項を記入してください。

誓約書と大阪市暴力団排除条例（抜粋）及び施行規則（抜粋）を別に印刷した場合は、左2か所でホチキス留めし、実印で割印をしてください。

②印鑑証明書（法人）又は印鑑登録証明書（個人）

発行後3か月以内のものに限りします。

③法人登記事項証明書又は法人登記簿謄本（法人）若しくは住民票の写し（個人）

登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」又は「履歴事項証明書」に限りします。

発行後3か月以内のものに限りします。

④国税及び市税の未納の税額がないことの証明書の写し

直近2年間分。発行後3か月以内のものに限りします。

⑤会社等の定款又は寄附行為

最新のものを提出してください。

⑥会社等の概要パンフレット

最新のものを提出してください。ない場合は省略可能です。

⑦直近3期間の決算書等又は連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表

※決算書等は、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、勘定科目内訳明細書とします。

※連結財務諸表は、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書とします。

※直近3期間分がない場合は、直近3期間以内の全てのものとします。

※該当書類がない場合は、代替書類を提出してください。

⑧SPC設立に関する誓約書（様式12）

⑨SPC事業実施計画書（様式13）

⑩SPC事業及び資金調達の全体概要図（様式14）

⑧～⑩はSPCの設立を予定して本プロポーザルに参加する場合に提出してください。

⑪事業継続計画（BCP）とその運用マネジメント状況が分かる資料（BCMなど）

<送付の場合のみ>

⑫返信用封筒（角型2号）

※送付での申込受付の場合のみ必要です。

※申込み時に交付する書類を簡易書留郵便により発送するために使用します。

460円分の切手を貼付して、返送先を明記してください。ただし、返送先は1箇所のみとします。

(3) 事業計画書

事業計画書は、様式6-1を鑑とし、次に示す資料を一式にまとめた上で、**8部**（正本1部、副本7部 副本は複写可）及び、提案書類をPDFデータで収めたCD-R 1枚を提出してください。

ただし、応募事業者名の記載は正本1部のみとし、副本には記載せず、応募事業者名表示（申請団体の商号又は名称、代表者氏名、管理運営実績の施設名、実施イベント名称、資本関係等）があれば黒塗りするなど、応募事業者が推定できる記載は行わないでください。応募事業者名が判別できると判断した場合は、提出後本市で黒塗りする場合があります。

①計画主旨書（様式6-2から様式6-7）

ア 事業計画概要（様式6-2）

「1. 背景・目的」「3. 土地利用計画条件」を踏まえ、次の事項を具体的に記載してください。

- ・【事業コンセプト】西淡路地域の特性を踏まえた整備計画
- ・【地域連携】防災活動をはじめ、密接な地域連携が図れる整備計画
- ・【良好な景観形成】敷地活用（配置）計画、建物の意匠等、良好な景観形成への配慮
- ・【生活環境への配慮】騒音・振動・悪臭・治安等、周辺地域への環境負荷の低減
- ・【地域貢献】地域コミュニティ活動の維持、発展につながる開発整備等

イ 事業実施体制（様式6-3）

開業までの事業スケジュール、災害時等の危機管理体制、地域の防災訓練時の対応方法について記載してください。

- ・【災害時避難所・一時避難場所・水害時一時避難場所】地域や関係機関と連携を図り、災害時速やかに開設・運営ができる施設（広場）計画等。バリアフリーでスムーズに安全に避難ができる動線計画
- ・【避難所機能・防災拠点機能】平常時・災害時における地域や関係機関と連携した防災の取組

ウ 資金計画（様式6-4から様式6-6）

計画の基礎となる市場環境の想定（収入見込み、事業環境、人口動態等）と、当初10年間の支出及び収入計画について記載してください。

- ・【確実性実施力】事業実施体制や仕組み、事業実績等による事業実施力
- ・【継続性安定性】資金収支計画、法人の財務諸表による経営の安定性
- ・【事業スケジュール】各種手続、施設整備、事業運営、原状回復等全体スケジュールの計画性
- ・【法令等に基づく許認可】施設整備、事業運営上必要となる許認可手続への理解力・対応力

エ 事業実績（様式6-7）

提案されている事業に関連して、これまでの実績・実施状況について記載してください。

②施設整備計画概要書（様式6-8から様式6-9）

ア 建築計画の概要（建築面積、延べ面積、階数、最高高さ）

イ 配置計画図等

- ・外構は、駐車場や駐輪場、植栽、敷地境界等の位置が分かるように示してください。

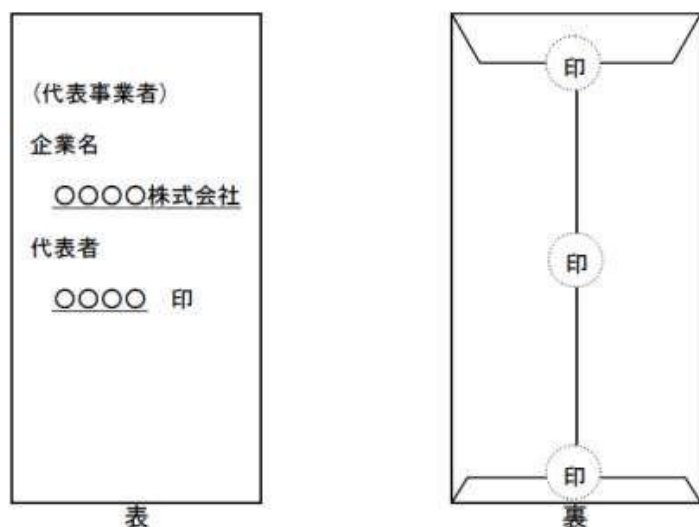
ウ 各階平面図、立面図、パース（全体の建築計画が視認できるもの等）

- ・各室の利用計画の概要を示してください。平屋の場合は、1階平面図兼配置図として省略して構いません。
- ・地域防災拠点機能の整備及び投票所機能の確保並びに地域貢献に資する提案内容については、コメントも交えながら具体的な考え方を示してください。
- ・車両や徒歩による施設内へのアクセス方法を示してください。
- ・災害時避難所及び一時避難場所等並びに投票所までの経路を示してください。
- ・営業日、休業日により経路が異なる場合は、それぞれの経路を示してください。

14. 価格提案書

- (1) 事業計画書と合わせて価格提案書（様式8）を提出してください。
- (2) 価格提案書における金額は、1か月分の貸付料（既設建物等解体撤去費用等を踏まえたもの。消費税等は含みません）の額を表示してください。
- (3) 必ずボールペン等で記入し、訂正可能な筆記用具（フリクションペンや鉛筆など）で記入しないでください。
- (4) 年月日は、申込書類の提出日を記入し、所在地、名称、代表者氏名は、応募申込書に記載されたとおり記入し、実印で押印してください。共同で応募する場合は、代表者が記入してください。
- (5) 価格提案書に記入する金額は、総額で1枠に1字ずつ「1、2、3…」と記入し、金額の前枠に「¥」、「金」と記入の上、実印で「留印」を付してください。
- (6) 訂正する場合は、誤記部分に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全体に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
- (7) 価格提案書を無地封筒（長型3号）に入れ、糊付けし、表に応募事業者の法人名、代表者名を記載し、実印を押印してください。割印は、実印で3か所（上・中・下）押印してください。
- (8) 提出いただいた価格提案書は、提出後の内容の修正はできません。

（価格提案書を入れた封筒の見本）



15. 提出に当たっての注意事項

- (1) 提出書類チェックシート（様式 15）により、提出書類の有無を確認した上で提出してください。
- (2) 申込みは、1 者につき 1 つに限ります。
- (3) 共同提案で申込みを行う場合についても、1 者が 2 つ以上の申込みに共同事業者として参加することはできません。
- (4) 応募事業者が本プロポーザルに要した費用は、全て応募事業者の負担とします。

16. 資格審査及び計画提案審査

(1) 審査方法

- ①応募事業者が本実施要領に示す公募参加の資格などを満たしているかを審査するとともに、外部有識者等で構成する選定会議において、提出された事業計画の内容が求められた提案項目や計画条件等を満足しているかどうかを「下記（2）①適格審査」したうえで、計画条件等に適合した事業計画を「下記（2）②計画提案審査」に基づき評価します。
- ②審査については、提出書類に基づく書面審査及びヒアリングにより行う予定ですが、応募事業者が多数の場合は、書類審査によりヒアリングの対象となる応募事業者を選定します。
- ③選定会議が必要と認めたときは、補足資料の提出等を求める場合があります。この場合、提出書類の追加・訂正等として取り扱います。
- ④計画提案審査の結果については、令和 8 年 9 月 18 日（金）に、本市から応募事業者あてに電子メールで「計画提案審査結果通知書」を送付します。
- ⑤事業計画の審査は、外部有識者等で構成する選定会議において行います。選定結果に対する問合せ及び異議については一切応じません。
- ⑥選定されなかった理由については、その説明を求めることができます。説明を求めようとする場合には、令和 8 年 9 月 18 日（金）から令和 8 年 9 月 25 日（金）までの間に、大阪市東淀川区役所地域課（地域）窓口まで説明申出書（様式 16）により申し出てください。受付時間は、平日の午前 10 時から正午まで、午後 2 時から午後 5 時までです。

(2) 評価項目

計画提案書の評価項目は、次のとおりです。

①適格審査

審査内容
提案の趣旨は適切か
賃貸借期間が 49 年 11 か月になっているか
建物等解体撤去について、計画に反映されているか
本件土地の範囲内の活用計画になっているか
必要施設の整備計画について、要求された機能を満たしているか
関連法令の規定及び本市関係所属との事前協議の内容に不適合な内容はないか

②計画提案審査

評価項目	評価事項	様式	配点
A 全体計画	【事業コンセプト】(10) 西淡路地域の特性を踏まえた整備計画		30 点
	【地域連携】(10) 防災活動をはじめ、密接な地域連携が図れる整備計画	6-2	
	【良好な景観形成】(5) 敷地活用（配置）計画、建物の意匠等、良好な景観形成への配慮	6-8 6-9	
	【生活環境への配慮】(5) 騒音・振動・悪臭・治安等、周辺地域への環境負荷の低減		
B 地域防災 拠点機能	【災害時避難所】(15) 地域や関係機関と連携を図り、災害時速やかに開設・運営ができる施設計画。バリアフリーでスムーズに安全に避難ができる動線計画		40 点
	【一時避難場所・水害時一時避難場所】(15) 地域や関係機関と連携を図り、災害時速やかに開設・運営ができる広場計画等。バリアフリーでスムーズに安全に避難ができる動線計画	6-3 6-8 6-9	
	【避難所機能・防災拠点機能】(10) 平常時・災害時における地域や関係機関と連携した防災の取組		
C 実現性	【確実性実施力】(10) 事業実施体制や仕組み、事業実績等による事業実施力		30 点
	【継続性安定性】(10) 資金収支計画、法人の財務諸表による経営の安定性	6-4 6-5 6-6	
	【事業スケジュール】(5) 各種手続、施設整備、事業運営、原状回復等全体スケジュールの計画性	6-7 6-8 6-9	
	【法令等に基づく許認可】(5) 施設整備、事業運営上必要となる許認可手続への理解力・対応力		
小計（A+B+C）			100 点
D 地域貢献 (加点)	【地域貢献】(10) 地域コミュニティ活動の維持、発展につながる開発整備等	6-2 6-8 6-9	10 点 (加点)
合計（A+B+C+D）			110 点

評価項目（A+B+C）で100点満点とし、Dは加点扱いとします。また、審査の結果、下記ア～エのいずれかひとつでも満たさない計画提案は、審査基準に満たないものとし、価格提案審査には参加することはできません。

- ア 適格審査の審査内容に不備がない
- イ 評価項目の「B地域防災拠点機能」において配点（40点）の7割以上の評価を得ている
- ウ 評価点の小計において、配点（100点）の6割以上の評価を得ている
- エ 評価項目において、著しく評価の低い項目がない

17. 価格提案審査及び活用事業者の決定

(1) 価格提案審査の対象者

前段の計画提案審査において選定され、下記「(2) 価格提案審査の実施」の「③提出書類等（当日持参するもの）」を提出した者を対象に、申込受付時に提出された価格提案書に基づき審査を行います。

応募申込時より価格提案審査時までの間において、「7. 応募資格」の要件を欠くことになった場合又は要件を欠いていることが判明した場合は、応募申込みの受付を取り消し、価格提案審査を行いません。

(2) 価格提案審査の実施

①価格提案審査の日時

価格提案審査日：令和8年9月25日（金）

受付時間：午前9時30分から午前10時15分まで

開封時刻：午前10時30分

※上記受付を済ませた後、当日指定された開札執行場所に移動してください。

②価格提案審査の実施場所

大阪市東淀川区豊新2丁目1番4号

大阪市東淀川区役所 会議室（当日通知します）

③提出書類等（当日持参するもの）

ア 計画提案審査結果通知書

イ 委任状（様式10） ※代理人により参加する場合のみ

ウ 実印（代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑）

エ 申込保証金届出書

※大阪市公金収納取扱金融機関窓口で申込保証金（価格提案書に記載する賃料（月額）の6か月分以上）の納付の際に受け取った領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）を貼り付けたもの。

(3) 開封

- ・開封は、価格提案参加者立会いのもとで行います。
- ・価格提案審査参加者が開封に立ち会わなかった場合は、当該価格提案審査事務に関係のない本市職員を立ち会わせ開封を行います。また、その結果について異議を申し立てることはできません。

(4) 価格提案の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

①予定貸付料を下回る価格による価格提案

②価格提案審査参加資格がない者のした価格提案又は権限を証する書面の確認を受けない代理人がした価格提案

③指定の日時までに提出しなかった価格提案

④申込保証金を納付しない者又は申込保証金が所定の額に達しない者がした価格提案

⑤価格提案書に所定の記名押印がない価格提案

⑥本市が提示した価格提案書を使用しない価格提案

- ⑦価格提案審査参加者（代理人含む）が2つ以上の価格提案をしたときは、その全部の価格提案
- ⑧価格提案金額又は価格提案者の名称、その他主要部分が識別し難い価格提案
- ⑨訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- ⑩価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- ⑪その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

（５）活用事業者の決定

価格提案審査参加者より申込受付時に提出された価格提案書を開封します。

価格提案審査参加者が1者の場合は、予定貸付料以上の提案を行っていれば、活用事業者として決定します。

価格提案審査参加者が2者以上の場合は、予定貸付料以上で、最高金額をもって価格提案した者を活用事業者として決定します。

（６）価格提案が同額であった場合の活用事業者の決定方法

予定貸付料以上で、かつ、最高金額の価格提案をした者が2者以上あった場合には、くじにより活用事業者を決定します。

くじを実施する場合には、価格提案書に押印した印鑑が必要です。ただし、代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑が必要です。

価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者があった場合は、価格提案審査事務に関係のない本市職員が価格提案審査参加者に代わってくじを引きます。

（７）価格提案審査結果・経過の公表

活用事業者が決まったときは、活用事業者名及びその価格提案金額を、活用事業者がいないときはその旨を、開封に立ち会った価格提案審査参加者に公表します。

価格提案審査後の問合せに対しては、活用事業者名及びその価格提案金額を回答するとともに、本市ホームページにおいて、活用事業者名及びその価格提案金額を掲載します。

価格提案審査参加者全ての価格提案金額及び価格提案審査参加者名を記載した価格提案審査経過調書を速やかに作成し、本市ホームページで公表します。

（８）価格提案審査の延期及び中止

不正が行われる恐れがあると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由があるときは、価格提案審査の期日を延期又は中止することがあります。

（９）申込保証金の還付等

活用事業者以外の者が納付した申込保証金は、開札終了後、申込保証金届出書に記載された振込先へ返還します（還付まで約4週間程度の日数を要します）。なお、申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。

18. 土地賃貸借契約の締結等

(1) 契約説明会

- ①価格提案審査終了後、活用事業者に対して、契約手続の説明会を大阪市東淀川区役所会議室で行います。
- ②契約説明会には、活用事業者又は代理人が必ず出席してください。
- ③正当な理由なく、契約説明会に出席されない場合は、活用事業者の資格を取り消します。
- ④既納の申込保証金は、下記「(2) 契約の締結」③に記載のとおり契約保証金に充当するため、お返しすることはできません。

ア 日程等

日程：令和8年9月25日（金）

場所：大阪市東淀川区豊新2丁目1番4号

大阪市東淀川区役所 会議室（当日通知します）

イ 提出書類等（当日持参するもの）

- ・計画提案審査結果通知書
- ・委任状 ※代理人により参加する場合のみ

ウ 結果・経過の公表

- ・契約説明会後の問合せに対しては、活用事業者名を回答するとともに、本市ホームページにおいて、活用事業者名を掲載します。
- ・活用事業者の計画提案書の一部又は全部を本市ホームページに公表します。
- ・令和8年9月30日（水）以降に本市ホームページにおいて活用事業者選定の経過調書を公表します。

(2) 契約の締結

①契約の締結

- ・活用事業者と本市は、令和8年10月6日（火）までに、「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。
- ・「事業用定期借地権設定契約」の締結は、令和8年11月17日（火）までに行います。
- ・契約は公正証書によるものとし、借地権設定にかかる公正証書の作成に必要な一切の経費は活用事業者の負担とします。

②契約期間

契約期間は、令和8年12月1日から令和58年10月31日までの49年11か月間とします。

③契約保証金

「市有財産事業用定期借地権設定合意書」締結までに、契約保証金として、賃料（月額）の6か月分以上及び建物解体撤去費相当額を支払うものとします。ただし、連帯保証人を立てた場合は、契約保証金として、賃料（月額）の6か月分以上を支払うものとします。

なお、既納の申込保証金を「市有財産事業用定期借地権設定合意書」締結時に契約保証金に充当するものとします。

④建物解体撤去費相当額について

③に記載のとおり、契約保証金として貸料（月額）の6か月分以上に、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額を加えた額を納付しなければなりません。

活用事業者は、令和8年9月29日（火）午後5時までに「原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額の見積書」（以下「見積書」という。）を大阪市東淀川区役所地域課（地域）まで電子メールで提出してください。

提出された見積書の内容について、積算すべき項目等に漏れがないか本市で確認を行い、不備等があれば、見積書に記載の金額（消費税を含む）を、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額とします。なお、見積書に不備等あった場合は、本市から速やかに連絡しますので、令和8年10月5日（月）午後5時までに見積書の再提出をしてください。

⑤連帯保証人

建物解体撤去費相当額の納付に代えて、連帯保証人を設定することも認めます。

連帯保証人は、活用事業者と連帯して本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負わなければなりません。連帯保証人は、下記ア・イの資格を有していることについて公的書類等で証明ができる者であり、かつ、本市が承諾する者でなければなりません。

ア 大阪市内又は近隣市町村に住所又は事務所を有すること

イ 貸付料（年額）の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること

また、連帯保証人が上記に掲げる資格を失ったとき、又は死亡、解散したとき、若しくは本市が変更の必要があると認めたときは、活用事業者は、速やかに連帯保証人を新たに設定し、本市の承認を受けなければなりません。新たに連帯保証人を立てられない場合は、上記④にしたがって原状回復に必要な建物解体撤去費相当額の納付が必要です。

（3）貸付料の納付

貸付料については半期払いとし、次の納入期限までに本市発行の納入通知書により納付するものとします。なお、納入期日が金融機関の休業日にあたる場合は、翌営業日を納入期限とします。

期間	支払期限
令和8年12月1日～令和9年3月31日	令和9年1月29日
毎年4月1日～毎年9月30日 毎年10月1日～毎年3月31日	毎年5月31日 毎年11月30日
（令和58年のみ） 令和58年4月1日～令和58年10月31日	令和58年6月1日

(4) 貸付料の改定

貸付料は、3年ごとに以下の計算式に基づき算定した額に改定するものとします。その金額については、本市から通知します。

改定貸付料＝従前の貸付料×スライド率（1円未満切捨て）

スライド率＝（名目GDP変動率＋大阪市消費者物価指数（総合）変動率）／2

【名目GDP変動率】

従前の貸付料の適用始期及び今回算定する貸付料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の属する四半期名目GDP実額の変動率（小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする）

【大阪市消費者物価指数（総合）変動率】

従前の貸付料の適用始期及び今回算定する貸付料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の大阪市消費者物価指数（総合／月別指数）の変動率（小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする）

上記によるほか、関係法令及び大阪市財産条例（昭和39年条例第8号）の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったとき等、本市が必要があると認めるときは、賃料を改定することがあります。

(5) 申込保証金の帰属

活用事業者が、正当な理由なく指定する期限までに「市有財産事業用定期借地権設定合意書」又は「事業用定期借地権設定契約」を締結しないときは、活用事業者の決定を取り消します。その場合、既納の申込保証金は本市に帰属し、返還しません。

(6) 契約の解除

- ・本市は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするときは、契約を解除することができるものとします。（地方自治法238条の5第4項参照）
- ・本市は、次の各号のいずれかに該当するときは、貸付期間中といえども、契約を解除することができるものとします。
 - ア 活用事業者が貸付料を納入期限後3月以内に支払わないとき
 - イ 活用事業者が、上記アを除く契約条項に違反したとき
 - ウ 活用事業者が契約を継続し難い重大な背信行為があったとき
- ・本市は、活用事業者が大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、契約を直ちに解除します。
- ・活用事業者が本プロポーザルにおいて不正な行為を行ったことが判明した場合は、その契約を解除します。また、契約を解除した場合において、本市に損害が生じたときは、本市は、活用事業者にその賠償を請求することがあります。

19. 建物売買契約の締結

(1) 市有不動産売払申請書の提出

活用事業者の決定後、本市より交付される市有不動産売払申込書（本市所定様式）及び誓約書（本市所定様式）に必要項目を記入し、次の書類①、②を添付のうえ、大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ（大阪市中心区本町1丁目4番5号 大阪産業創造館8階 電話番号：06-6484-5556）あて、令和8年10月9日（金）までに提出してください。

【添付書類】

①印鑑証明書（法人）又は印鑑登録証明書（個人）

発行後3か月以内のものに限ります。

②法人登記事項証明書又は法人登記簿謄本（法人）若しくは住民票の写し（個人）

登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」又は「履歴事項証明書」に限ります。

発行後3か月以内のものに限ります。

(2) 売払申込保証金の納付

活用事業者は、売払申込保証金として3,000,000円を本市が発行する納付書により、令和8年11月6日（金）までに納付してください。

(3) 建物売買契約の締結

契約については、令和8年12月1日（火）までに建物売買契約書を締結します。建物売買契約に必要な一切の費用（印紙税等）は活用事業者の負担とします。

なお、契約締結は、応募申込書に記載された名義で行います。

また、活用事業者の決定以降に応募資格がないことが判明した場合は、契約の締結を行わず、契約締結以降に応募資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

(4) 売買代金

建物売買契約締結と同時に、売払申込保証金を売買代金に充当します。

(5) 売払申込保証金の帰属

活用事業者が、正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、活用事業者の決定を取り消します。その場合、既納の売払申込保証金は本市に帰属し、返還しません。

(6) 所有権の移転

建物（屋体棟）の所有権は、売買代金の支払が完了した時に活用事業者に移転します。また、所有権移転と同時に物件を引渡したものとします。現地での物件の引渡しは行いません。なお、建物（屋体棟）は、現状有姿のまま引渡すものとし、本市は契約不適合責任を一切負いません。

(7) 所有権移転登記手続

所有権移転登記手続は、建物売買契約の締結後、本市において行います。ただし、登録免許税等の所有権移転に係る一切の費用は活用事業者の負担とします。

20. 活用事業者を決定しなかった場合の貸付け

活用事業者が決定しなかった場合は、令和8年9月28日（月）午前10時から令和8年10月6日（火）午後5時まで、予定貸付料で貸付けの申込みを先着順で受け付けます。

なお、申込みの資格は、「7. 応募資格」と同様とし、契約上の主な特約についても「4. 契約上の主な特約等」と同様とします。

（1）受付時間

午前10時から正午まで、午後2時から午後5時まで

※土曜日、日曜日及び祝日は受付を行いません。

受付開始時刻より早く受付場所に到着した場合でも、到着時刻による先後は設けず、一律に受付開始時刻に到着したものとみなします。

同時に複数の申込みがあった場合は、抽選により受付順位を決定します。

（2）受付場所

大阪市東淀川区豊新2丁目1番4号 大阪市東淀川区役所1階 9番窓口

大阪市東淀川区役所地域課（地域）

※窓口での申込みのみとし、郵送、電話、FAX、電子メール等による受付は行いません。

（3）申込みに必要な書類

「13. 提出書類作成要領」の「（1）応募申込書及び関係機関への確認事項」「（2）応募申込に関する書類（各1部）」「（3）事業計画書」を参照してください。

（4）審査結果通知

申込受付後、本市において、応募事業者が本実施要領に示す公募参加の資格などを満たしているかを審査するとともに、別途本市の指定する日に選定会議を開催し、事業計画の内容を審査した上で、土地利用条件に適合するものとして選定される必要があります。

審査結果通知書については、選定会議を開催した約1週間後を目途に、本市から応募事業者に電子メールで送付します。

（5）申込保証金

（4）により本市からの審査結果通知で選定された応募事業者を活用事業者として決定します。活用事業者は、本市が審査結果通知書を送付した日の翌日から起算して5日以内（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）に、貸付料（月額）の6か月分の申込保証金を支払うものとします。

申込保証金は、本市が発行する納付書にて支払うものとします。納付期限までに支払がない場合は、申込みを無効とします。

また、活用事業者が正当な理由なく本市が指定する期限までに契約の締結をしないときは、活用事業者としての地位を失い、申込保証金は、本市に帰属します。

(6) 契約の締結

活用事業者と本市は、審査結果通知日の翌日から起算して 14 日以内に、「市有財産定期借地権設定合意書」を締結し、「市有不動産売払申請書及び誓約書（共に本市所定様式）」をご提出いただきます。

「市有財産定期借地権設定合意書」の締結から起算して 30 日以内に、事業用定期借地権設定契約を行います。

事業用定期借地権設定契約は公正証書によるものとし、同契約に係る公正証書の作成に必要な一切の経費は活用事業者の負担とします。

「市有財産定期借地権設定合意書」の締結及び公正証書による事業用定期借地権設定契約は、応募申込書に記載された名義で行います。

屋体棟の売買契約の締結は、貸付開始日までに行うものとし、同契約に係る必要な一切の経費は活用事業者の負担とします。

契約の締結までに、契約保証金（貸付料（月額）の 6 か月分以上と建物解体撤去相当額）及び売払申込保証金（建物売買代金全額）を納付してください。（既納の申込保証金を契約締結と同時に契約保証金に充当し、不足額を本市の発行する納付書により納付してください。）

貸付開始日は、契約締結日以後の日とし、本市と活用事業者との協議により決定します。

貸付期間、契約保証金、連帯保証人、貸付料の納付、貸付料の改定については、「18. 土地賃貸借契約の締結等」と同様とします。

21. その他

(1) 契約の締結及び履行、近隣との調整に関する費用及び土地等の維持管理に関する費用並びにその他一切の費用については、活用事業者の負担となります。

(2) 契約に際して、物件調書に記載のとおり条件がありますので、必ずご確認ください。

(3) 本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、大阪市契約規則（昭和 39 年規則第 18 号）等の関連諸法令に定めるところにより処理します。

(4) 「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結後、貸付期間開始前にボーリング調査などで本件土地を使用する場合は、別途、市有財産借受申請の手续及び貸付料が必要となります。

(5) 知的財産権等について

事業計画等の知的財産（知的財産基本法（平成 14 年法律第 122 号）第 2 条に規定される知的財産をいう。）に係る権利については、それぞれの応募事業者に帰属します。

事業計画書等について、本市が必要と認めるときは、協議の上、本市が無償で利用できるものとし、また、大阪市情報公開条例（平成 13 年条例第 3 号）の規定に基づき開示が必要となる場合、本市は、第三者に開示することができるものとします。

(6) 実施要領 4（6）に記載された隣接地所有者の越境物の取扱いについて、現在、所有者と本市の間で越境物の取扱いについて、境界確定協議書及び誓約書の徴取を進めていますが、貸付開始までに一部の越境物所有者から境界確定協議書及び誓約書を徴取できない可能性があります。

- (7) 実施要領2 (3) により、活用前に屋体棟を除く全ての建物等（塀も含む）を撤去することとしていますが、敷地北側の塀については、実施要領4 (6) に記載の隣接地からの越境物が接続されている箇所があります。越境物との関係により当該塀の撤去が困難と事業者が判断し、貸付期間中において存置を希望する場合は、貸付期間中の塀の安全対策及び維持管理を事業者負担で行うことを条件に存置を認めます。返還時の取扱いについては原状回復に向けた協議において、現地状況を確認し、隣接地への影響を考慮した上で改めて判断します。
- (8) 上記 (7) の塀付近に埋設された校舎建物等に付随する給水管や排水管、排水設備等の撤去にあたって、当該塀が倒壊する等の危険性があると事業者が判断した場合は、本市との協議の上、貸付期間中の校舎建物等に付随する給水管や排水管、排水設備等の安全対策及び維持管理を事業者負担で行うことを条件に存置を認めます。返還時の取扱いについては原状回復に向けた協議において、現地状況を確認し、隣接地への影響を考慮した上で改めて判断します。
- (9) 上記 (7) (8) のとおり、存置を認める場合にあたり、それに起因する活用可能面積の減少による貸付料の減額は行いません。
- (10) 敷地北側の塀については、建築年及び構造等が確認できる図面等の資料が不存在であるため、詳細は不明です。現在、いつ頃には共用されていたかを調査中です。調査結果が判明した場合には、応募予定者名簿に登録された事業者（応募申込締め切り後は応募事業者、活用事業者決定後は活用事業者）に周知します。
- (11) 上記 (7) (8) のとおり存置した工作物に関し、当該工作物に起因する事故（老朽化による塀の倒壊等）により第三者に損害が生じた場合は、活用事業者及び本市は、民法の規定に基づき当該第三者に対し責任を負うこととなります。そのうえで、上記のとおり、当該工作物の安全対策及び維持管理を事業者負担で行うこととしていますので、当該第三者より本市に対し損害賠償の請求があり、本市が賠償することとなった場合は、本市は活用事業者に対し求償し、活用事業者はこれに応じるものとします。

22. 事業スケジュール

(共通)	
内容	日程
応募登録	令和8年3月25日(水)～令和8年8月24日(月)
関係資料の配付	令和8年3月25日(水)～令和8年8月24日(月)
現地見学申込受付	令和8年3月25日(水)～令和8年4月30日(木)
現地見学	令和8年5月11日(月)～令和8年5月15日(金)
質問受付	令和8年5月1日(金)～令和8年7月7日(火)
質問最終回答	令和8年8月7日(金)
申込受付	令和8年8月12日(水)～令和8年8月24日(月)
計画提案審査(選定会議)	令和8年9月1日(火)
計画提案審査結果通知	令和8年9月18日(金)
価格提案審査(活用事業者の決定)	令和8年9月25日(金)
契約説明会	令和8年9月25日(金)



(土地)		(建物)	
内容	日程	内容	日程
市有財産事業用定期 借地権設定合意書締結	令和8年10月6日 (火)まで	市有不動産売払申請書 提出期限	令和8年10月9日 (金)まで
事業用定期 借地権設定契約締結	令和8年11月17日 (火)まで	売払申込保証金の納付 期限	令和8年11月6日 (金)まで
契約期間開始 (賃貸借期間開始)	令和8年12月1日 (火)	建物売買契約の締結期 限	令和8年12月1日 (火)まで

本スケジュールは、実施要領公表時点の予定であり、変更となる場合があります。

23. 様式集

番号	様式名
様式 1	応募登録申込書
様式 2	資料配付申請書
様式 3	現地見学参加申込書
様式 4－1	応募申込書
様式 4－2	応募申込書（別紙）
様式 5－1	誓約書
様式 5－2	誓約書（連帯保証人）
様式 5－3	誓約書（不動産の賃貸借）
様式 6－1	事業計画書
様式 6－2	計画主旨書（事業計画概要）
様式 6－3	計画主旨書（事業実施体制）
様式 6－4	計画主旨書（資金計画）
様式 6－5	当初 10 年間の支出計画
様式 6－6	当初 10 年間の収入計画
様式 6－7	計画主旨書（事業実績）
様式 6－8	施設整備計画概要書（ア 建築計画の概要、イ 配置計画図等）
様式 6－9	施設整備計画概要書（ウ 各階平面図、立面図、パース）
様式 7	関係機関への確認事項
様式 8	価格提案書
様式 9	質問書
様式 10	委任状
様式 11	参加辞退届
様式 12	S P C 設立に関する誓約書
様式 13	S P C 事業実施計画書
様式 14	S P C 事業及び資金調達の全体概要図
様式 15	提出書類チェックシート
様式 16	説明申出書

各様式については、本市ホームページよりダウンロードできます。

24. 資料集

番号	資料名
資料 1	施設の配置図
資料 2	平面図
資料 3	過去の校舎配置イメージ
資料 4	現建物杭情報
資料 5	旧講堂杭情報
資料 6	土地履歴調査報告書
資料 8	アスベスト調査結果報告書
資料 9	屋体棟竣工図面
資料 10	電気関係配置図面
資料 11	瓦斯関係配置図面
資料 12	上水道関係配置図面
資料 13	下水道関係配置図面
資料 14	電柱・電線・水準点・広報板の配置イメージ
資料 15	道路明示図
資料 16	敷地北側越境物確認図及び現況図

資料 1、2 については、本市ホームページよりダウンロードできます。

資料 3～16 については、応募予定者名簿に登録済の希望者に送付します。

資料 7 については、欠番とします。

(問合せ先)

大阪市東淀川区役所地域課（地域）

郵便番号：533-8501

所 在：大阪市東淀川区豊新 2 丁目 1 番 4 号

電 話：06-4809-9826

E m a i l：tm0011@city.osaka.lg.jp