

令和2年7月6日

御幸森小学校跡地の活用に関する
マーケットサウンディング（市場調査）
質問事項・回答

生野区役所 地域まちづくり課

番号	質問事項	回答
1	運動場の一部を有料駐車場にすることは可能ですか？	<p>「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づき必要となる附置義務駐車場は整備することが可能です。ただし、運動場が指定緊急避難所に指定されていることを踏まえ、整備面積は附置する必要がある最低台数とし、災害時の避難を妨げないよう配置、形状に配慮してください。</p> <p>(附置義務条例の詳細についての問合せ先) 大阪市都市計画局計画部都市計画課 (駐車場担当) 電話番号 06-6208-7872</p> <p>(制度ホームページ) 建築物における駐車施設の附置</p>
2	住居にすることは可能ですか？	都市計画法に定める用途規制上、住宅へ転用することは可能ですが、活用にあたっての条件や諸規制等 (本調査実施要領 P2~4) をご確認ください。
3	スナックを営業することは可能ですか？	都市計画法に定める用途規制上、営業することはできません。
4	スポーツジムの運営は可能ですか？	都市計画法に定める用途規制上、運営することは可能ですが、活用にあたっての条件や諸規制等 (本調査実施要領 P2~4) をご確認ください。
5	保育園の運営は可能ですか？	<p>保育所の設置は区内の保育需要に合わせ、大阪市子ども青少年局において設置事業者を公募のうえ認可しますが、当該エリアにおいては保育施設が充足しているため、新たな認可保育所の設置は難しいと考えます。</p> <p>なお、認可外の保育施設は、設置することが可能ですが、設置にあたっては下記の内容をご確認のうえ検討してください。</p> <p>(制度ホームページ) 認可外保育施設を運営中または開設をお考えの方へ</p>
6	教室間の壁は、構造上問題が無ければ撤去出来ますか？	<p>教室間の壁が軽量鉄骨壁 (LGS) であれば撤去可能ですが、鉄筋コンクリートの壁は撤去不可とします。</p> <p>なお、「御幸森小学校跡地活用計画 (案)」P12 にあるとおり、返還の際には事業者負担のもと原状復帰が必要となります。また、せっこうボード等の内装材等にはアスベストが含有されている可能性がありますので、その場合は法令に基づき、適切に処理を行っていただく必要があります。</p>

7	耐震補強等の実施状況について教えてください。	<p>【校舎 A 棟】平成 10 年度耐震診断により耐震性を確認済み (Is 値 0.85 CT×SD 値 0.42)</p> <p>【校舎 B 棟】平成 7 年建設 新耐震基準適合</p> <p>【校舎 C 棟】平成 9 年建設 新耐震基準適合</p> <p>【講堂】平成 21 年度耐震改修工事済【Is 値 0.77 CT×SD 値 0.77)</p>
8	給食室の設備は全て撤去されますか？	給食室の設備は全て撤去されます。
9	体育倉庫にある遊具は全て残りますか？	備品については統合先の学校もしくは他の小学校での利用が基本となるため、残らないことを前提に活用を検討してください。
10	施設全体の電気容量を教えてください。	<p>【動力】75 k VA</p> <p>【電灯】75 k VA</p>
11	多目的室は現状どのように活用されていますか？	<p>【早朝】早起き体操クラブ 年 144 回 (火曜日、木曜日、土曜日)</p> <p>【午前】猪飼野おとな塾 年 10 回 (第 4 土曜日)</p> <p>【夜間】まちづくり協議会、施設開放委員会等の地域住民の会議 (年に数回)</p>
12	災害時に開放する教室はあらかじめ決めることが出来ますか？また、その部分は契約面積から除くことは出来ますか？	災害時に開放する教室は、あらかじめ事業者側にて指定いただいたうえでご提案ください。当該教室につきましても、平常時は一定の制限のもと事業者による活用が可能な教室となりますので、契約面積から除くことは想定しておりません。
13	貸付料はいくらを基準価格として考えていますか？また、その算出根拠は？	最低基準価格については、不動産鑑定評価額により算出します。
14	施設全体の修繕費、大規模修繕費用の運営事業者負担と行政負担の区分の詳細について教えてください。	本市が負担する大規模修繕費用は「屋上防水工事」「外壁改修工事」「給排水設備改修工事」を想定しております。それ以外の日常的に発生する建物、設備の修繕、補修、改修費用は事業者にて負担いただくことを想定しております。

15	月額の水道光熱費の現状の金額	<p>現状の月額使用料は、以下のとおりで、水道についてはプール使用による影響、電気・ガスについてはエアコン使用による影響により大きく増減します。</p> <p style="text-align: right;">(単位:万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>年間料金</th> <th>最高月額</th> <th>最低月額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>水道</td> <td>171</td> <td>43</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>電気</td> <td>150</td> <td>18</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>ガス</td> <td>117</td> <td>22</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>		年間料金	最高月額	最低月額	水道	171	43	5	電気	150	18	10	ガス	117	22	4
	年間料金	最高月額	最低月額															
水道	171	43	5															
電気	150	18	10															
ガス	117	22	4															
16	施設の清掃費、ごみ処理費、除草や立木に伴う費用の現状の金額	現状、施設の清掃や除草、立木の整理などは本市職員による直営作業にて対応しております。																
17	施設全体の設備等の維持管理費の現状の金額及び施設全体の法定点検費の金額	<p>現状の学校施設の用途としての主な設備点検費は、以下のとおりです。よって、使用用途により、必要となる設備や点検内容は異なります。</p> <p>【電気工作物保安全管理】5万円</p> <p>【給水設備点検】3万円</p> <p>【消防設備点検】52万円</p> <p>【エレベーター保守点検】89万円</p> <p>【空調設備保守点検】45万円</p> <p>【建築基準法定期報告（建物）】22万円</p> <p>【建築基準法定期報告（建築設備）】8万円</p> <p>【建築基準法定期報告（防火設備）】56万円</p> <p>【機械警備】15万円</p>																
18	図書室は地域の為の図書スペースとして利用することが前提ですが、司書など職員の雇用、管理は事業者が行うのですか？	司書等の専門職員の設置は条件ではありませんが、図書スペースとして管理運営いただくことを想定しています。具体的な管理運営（鍵の開閉等）については、事業者、地域、行政の3者による協議のうえ決定していくことを想定しています。																

19	トイレや屋上の柵など、バリアフリー対応・安全対策に関わる箇所の工事は事業者が負担するのでしょうか？	<p>大阪府福祉のまちづくり条例、大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱に基づき、活用内容に応じて必要となるバリアフリー化改修工事については、事業者負担により実施してください。</p> <p>(建築物のバリアフリー化についての問合せ先) 大阪市都市計画局開発調整部開発誘導課 電話番号 06-6208-9319</p> <p>(制度ホームページ) ひとにやさしいまちづくり整備要綱に基づく建築物の事前協議</p>
20	エレベーターの電気代はエリア別で区分けした金額が分かりますか？	現状が学校施設であり、電気メーターは1カ所であるため、エリア別で区分けした電気代は分かりません。
21	現状「使用禁止」と表記されているトイレは故障している為ですか？もし故障している場合、事業者が修理費用を負担するのでしょうか？	現状として故障しているわけではなく、先般の新型コロナウイルスの感染拡大防止の対応として、学校施設については毎日消毒作業を実施するため、日常的に児童が使用しないトイレについては閉鎖しているためです。なお、故障した場合は事業者により修理・費用負担いただくことを想定しております。
22	今後長期的に生野区と連携して事業に取り組むにあたり、公民連携室等の設立が可能ですか？	現在のところ当区において公民連携室等の組織の設置は予定しておりませんが、本市として公民連携を推進していることから、当区としても学校跡地活用にあたり事業者、地域との連携を図ってまいります。
23	調査票の項目「災害時対応」内の「鍵の開閉方法」「提供にあたっての課題」の質問の意図を教えてください。(どういった内容を記載すればいいのでしょうか)	<p>災害時には、地域住民の方が速やかに避難するため、区役所や地域の防災リーダーを中心に、速やかな避難所開設が必要となります。その際に開放する避難スペースや校門等の「鍵の設置及び管理」についての考えられる方法を記載してください。(例：常駐員による開閉、区役所や地域住民への鍵の貸与 等)</p> <p>「提供にあたっての課題」は避難所として開放するスペースで起こりうる課題(平常時の活用への支障や機械警備の問題のほか、開設にあたって想定される問題等)について記載ください。</p>
24	インターネット環境(LAN、Wifiの設備等)について教えてください。	<p>LAN配線は現在、教室として使用されている教室や学習室のほか、理科室や音楽室等の特別教室および職員室に配線されております。</p> <p>ただし、各教室等に設置されているWiFi機器等については、リース物品であるため閉校後は使用できません。</p>

25	<p>建物の改装はどの程度可能でしょうか。</p> <p>お借りすることができた場合、具体的には、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁に色を塗る ・教室内の壁に色を塗る ・教室内に電子黒板を設置するために穴をあける ・校庭を天然芝に変える <p>などしたいと考えています。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁や教室内の壁に塗装いただくことは可能ですが、外壁については良好な景観形成に配慮してください。 ・教室内に電子黒板を設置するために穴をあけていただくことは、軽量鉄骨壁（LGS）の場合は可能です。鉄筋コンクリートの壁の場合は、鉄筋に干渉しない位置であれば可能です。 <p>なお、「御幸森小学校跡地活用計画（案）」P12にあるとおり、返還の際には事業者負担のもと原状復帰が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・校庭を天然芝に変えていただくことは可能です。
26	<p>今まで小学校として使われていたこの施設を認可外保育施設として使用する場合、建物の用途変更は必要となりますか？その場合、用途変更にかかる費用は事業運営者の負担となりますか？</p>	<p>本市における建築基準法上の認可外保育施設の取り扱いは、下記リンク先の「大阪市建築基準法取扱い要領」に記載のとおりであり、認可外保育施設の実施内容により必要の有無は異なります。</p> <p>大阪市建築基準法取扱い要領 取扱い要領（P193）認可外保育施設</p> <p>用途変更の詳細については、下記の間合せ先にご確認のうえご提案ください。</p> <p>（建築基準法に係る規制の間合せ先）都市計画局建築指導部建築確認課 電話番号 06-6208-9285</p> <p>また、用途変更にかかる費用は事業者負担いただくこととなります。</p>
27	<p>学校として当該施設を使う場合、当該学校が保有する図書が発生しますが、現在の図書室にその図書を収納することは可能でしょうか？</p> <p>地域に開かれた図書室として使われるとすると、地域に開放される曜日・時間帯は決まっているのでしょうか？</p>	<p>学校が所有する図書を図書室に収蔵いただくことは可能ですが、地域住民に提供可能な図書と分けしたうえで管理いただく必要があります。</p> <p>地域に開放される曜日、時間帯については、事業者決定後、地域、事業者、本市の3者による協議のうえ決定していくことを想定しています。</p>

28	<p>学校として利用する場合、10年では短すぎると思われます。10年を越して利用したい場合はその説明を提出するとなっていますが、20年以上借りることは可能でしょうか。</p> <p>10年が経過した段階で、更新は10年ごとに行われるのでしょうか。</p> <p>一つの事業運営者が利用できる最大期限は決まっていますでしょうか。この小学校跡地建物が今後解体される予定はあるのでしょうか。</p>	<p>各校舎および講堂の建築時からの経過年数および一般的な耐用年数等を考慮して、賃貸借期間は10～15年程度の設定を基本と考えていますが、本マーケットサウンディングによる事業者ニーズを踏まえ決定します。</p> <p>契約形態は定期建物賃貸借契約を想定していますので、契約期間満了後は再度条件設定のうえ公募する事になります。</p> <p>また、事業者が利用できる最大期限は設定していませんが、施設の安全上、活用可能な範囲となります。</p> <p>なお、現時点では、跡地建物の解体については予定しておりません。</p>
29	<p>学校として跡地を利用する場合、送迎用のバスや自家用車の利用が考えられますが、周辺地域に迷惑をかけないよう、また安全上の理由から、車両が校庭に入る形をとるのが良いと思われます。そのためのループ作りなど、送迎用スペースを作るための工事は可能でしょうか。</p>	<p>運動場内に送迎用車両の進入スペースを整備いただく事は可能ですが、活用にあたっての条件や諸規制等（本調査実施要領 P2～4）をご確認のうえ、ご提案ください。</p> <p>なお、運動場は災害時の一時避難スペースに指定されていること及び災害時の避難動線が必要なことも踏まえてご提案ください。</p>