

令和3年5月12日

生野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	<p>改修工事について 原状復帰が契約の条件と伺っているが、以下の点について質問する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トイレを大人仕様に変更する ・体育館のフロアリング張り替え、またはラバーなどへの張り替え ・男女の更衣室設置のため教室の改修（施錠、ロッカーの配置、シャワー室の整備など） ・音楽室または2階イベントルームの音響設備の改修（防音設備、研修用の映像、音響設備）などは事業実施の上不可欠である。 <p>事前協議で承認される範囲はどのような内容か。</p>	<p>原状復帰の考え方として、賃貸借期間終了後、本市が当該建築物を構造上問題なく使用できることが前提となりますので、記載のご質問いただいている改修内容であれば、事前協議にて承認される範囲となると考えられます。ただし、改修の方法や仕様によっては、原状復帰を求める可能性もありますので、具体的な内容については、事業者決定後の改修計画申請時等に判断することとなります。</p> <p>なお、ご質問いただいた内容のような改修工事の計画については、本マーケットサウンディング（別紙3）調査票内の「改修の要否」の項目により、ご提案ください。</p>
2	<p>いきいき放課後事業の児童が学校へ戻ってくる時間帯、事業の期間について知りたい。</p> <p>入口を分けるなど、利用者との導線を分けることは可能か。利用者とのトラブル、事故などの責任はどのような考え方か。管理責任、傷害保険、損害保険適用など。</p>	<p>ご質問の本市「児童の安全確保と居場所づくり事業」における、児童が利用する時間帯は17時～18時を想定しています。ただし、委託事業者が準備時間として14時15分からの15分程度、児童の下校後の事後処理として18時から30分程度、利用する時間帯も想定しています。事業の実施期間は未定です。</p> <p>原則として、正門玄関を入口とし、事業に使用する教室に向かうルートを導線と想定していますので、事業者の活用範囲によっては、導線が重なる可能性があります。</p> <p>トラブルや事故発生にあたり、活用事業者による明らかな過失がない限りは、本市委託事業者の責任となると想定されます。</p> <p>なお、ご質問いただいた内容についての事業者としての対応方法や課題については、本マーケットサウンディング（別紙3）調査票内の「本市に求める条件等」の項目により、ご提案ください。</p>
3	<p>いきいき事業、校庭開放が継続される予定だが、施錠、防犯対策の責任分担はどのようになるか。</p>	<p>本市事業（児童の安全確保と居場所づくり事業、生涯学習ルーム事業、学校体育施設開放事業）及び地域活動等で利用する場所や使用の際の施錠や防犯対策についての具体的な手法については、事業者決定後の運営協議体において協議いただくこととなり、その中で責任分担についても協議いただくこととなります。</p> <p>なお、事業者としての防犯対策の対応方法や課題については、本マーケットサウンディング（別紙3）調査票内の「災害時対応」や「本市に求める条件等」の項目により、ご提案ください。</p>

4	屋上のソーラーの利用契約はいつまでか。終了後に屋上について事業者が自由に使用可能か。	<p>ご質問の「屋上のソーラー」とは、民間事業者設置の太陽光パネルを指すものとして下記のとおり回答いたします。</p> <p>民間事業者が校舎棟に設置している太陽光発電設備に係る太陽光パネル設置促進事業の事業期間は、施設の使用や今後行う施設整備に支障を及ぼすことになると本市が判断する場合を除き、売電期間は運転開始日（2021年3月2日）から20年間となっています。太陽光発電設備は、設置事業者が原状回復を行いますので、その後に使用可能となります。</p> <p>なお、上記に関わらず、事業者による屋上活用の希望や使用用途がある場合については、本マーケットサウンディング（別紙3）調査票内の「活用範囲・使用用途」や「本市に求める条件等」の項目により、ご提案ください。</p>																																																																																				
5	校庭開放の現状について知りたい。運動場、体育館（講堂）の夜間、週末の利用について事業者の自由な活用は可能か。	<p>令和元年度の利用実績については、下記の一覧のとおりです。令和2年度は新型コロナウイルス感染症拡大予防により中止としたものが多いため、下記を参考としてください。</p> <p>講堂</p> <table border="1" data-bbox="981 746 2049 866"> <thead> <tr> <th>曜日</th> <th>月</th> <th>火</th> <th>水</th> <th>木</th> <th>金</th> <th>土</th> <th>日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>時間帯</td> <td>夜間</td> <td>夜間</td> <td>夜間</td> <td>夜間</td> <td>夜間</td> <td>夜間</td> <td>午前</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">事業名</td> <td>テコンドー</td> <td>太極拳※</td> <td>ミニバスケット</td> <td>テコンドー</td> <td>ミニバスケット</td> <td>バレーボール</td> <td>ミニバスケット</td> </tr> <tr> <td>空手</td> <td>※不定期</td> <td>バレーボール</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>運動場</p> <table border="1" data-bbox="981 906 2049 1086"> <thead> <tr> <th>曜日</th> <th>月</th> <th>火</th> <th>水</th> <th>木</th> <th>金</th> <th>土</th> <th>日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>時間帯</td> <td></td> <td>夜間</td> <td></td> <td>夜間</td> <td></td> <td>早朝/午前/午後/夜間</td> <td>午前</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">事業名</td> <td></td> <td>少年サッカー</td> <td></td> <td>女子ソフトボール※</td> <td></td> <td>OBソフト</td> <td>女子ソフトボール</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>※不定期</td> <td></td> <td>こどもソフトボール</td> <td>男子ソフトボール</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>男子ソフトボール※</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>グラウンドゴルフ※</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>※不定期</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>これらの本市事業は原則、統合先の学校に移行されますが、活動が残るものについては調整中です。</p> <p>公募時には使用する活動について提示予定ですが、本市事業及び地域活動による使用を優先していただくことが条件となります。具体的な開放日時については、事業者決定後の運営協議体において調整いただくこととなります。</p>	曜日	月	火	水	木	金	土	日	時間帯	夜間	夜間	夜間	夜間	夜間	夜間	午前	事業名	テコンドー	太極拳※	ミニバスケット	テコンドー	ミニバスケット	バレーボール	ミニバスケット	空手	※不定期	バレーボール					曜日	月	火	水	木	金	土	日	時間帯		夜間		夜間		早朝/午前/午後/夜間	午前	事業名		少年サッカー		女子ソフトボール※		OBソフト	女子ソフトボール				※不定期		こどもソフトボール	男子ソフトボール						男子ソフトボール※							グラウンドゴルフ※							※不定期		
曜日	月	火	水	木	金	土	日																																																																															
時間帯	夜間	夜間	夜間	夜間	夜間	夜間	午前																																																																															
事業名	テコンドー	太極拳※	ミニバスケット	テコンドー	ミニバスケット	バレーボール	ミニバスケット																																																																															
	空手	※不定期	バレーボール																																																																																			
曜日	月	火	水	木	金	土	日																																																																															
時間帯		夜間		夜間		早朝/午前/午後/夜間	午前																																																																															
事業名		少年サッカー		女子ソフトボール※		OBソフト	女子ソフトボール																																																																															
				※不定期		こどもソフトボール	男子ソフトボール																																																																															
						男子ソフトボール※																																																																																
						グラウンドゴルフ※																																																																																
					※不定期																																																																																	

6	<p>運動場、体育館（講堂）の夜間利用時間は現状より延長は可能か。</p> <p>地域の団体の利用の際のルールなど、調整は区役所の方と協力可能かどうか。</p>	<p>事業者決定後の運営協議体の中で、利用の際のルールなどについて協議、調整いただきますが、体育館は住宅に隣接しているため、22時以降の深夜帯における利用は振動、騒音等に十分配慮いただく必要があります。その中で、夜間の利用時間等についても協議していきます。</p> <p>なお、上記活用方法や利用時間については、本マーケットサウンディング（別紙3）調査票により、ご提案ください。</p>
7	<p>プールについて事業者が利用しない場合の維持管理費は市の負担で良いか。防災上水を一定の量を維持する必要があると考える。利用する場合は、どのような負担となるか。</p>	<p>本活用においては、事業者が学校跡地全体を一括で賃貸していただくことを想定していますので、プールを利用しない場合においても、維持管理費は事業者負担となります。</p> <p>生野小学校周辺には、他にも消防水利があるためプールに一定量の水を維持し、消防水利として残置することは不要です。仮に学校のプールとして存続する場合は、新たに消防水利施設として使用することについて生野消防署と協議いただきます。プールとして存続する場合の費用についても事業者負担となります。</p>
8	<p>調理室について利用しない場合の維持管理は市の負担で良いか。災害時に利用する、地域が利用するなどで維持継続する必要があるのでは。</p>	<p>ご質問いただいた調理室とは、「家庭教室・給食室」を指すものとして、下記のとおり回答いたします。</p> <p>本活用においては、事業者が学校跡地全体を一括で賃貸していただくことを想定していますので、調理室を利用しない場合においても、維持管理は事業者負担となります。なお、調理設備等については、引き渡しまでに撤去することとなり、原則として災害時等に利用することは想定していません。</p> <p>ただし、維持管理費が事業者負担であることを踏まえた上で、新たに教育機関として調理設備を備えた場所や地域活動の場所として提供いただける等の活用が可能であれば、本マーケットサウンディング（別紙3）調査票により、ご提案ください。</p>
9	<p>災害時、選挙時の学校の使用について指示はどのような流れで行われるのか。その際の管理責任や費用負担はどうなるのか。</p> <p>教室や施設の開放、備品の搬入、施錠管理、防犯機器のセットなど。</p>	<p>災害発生時の避難所開設は、地域防災計画に基づき、地域の方が主体となって避難所開設を実施することになります。その後、長期的に避難所開設が必要となる場合には、本市が避難所運営の指示をとります。</p> <p>活用計画(案) P19に記載のとおり、避難所としての開設期間中の相当分の貸付料や維持管理費用については、基本的に本市側の負担となりますが、具体的な補填対象については、事業者と本市の協議の上、決めていきます。</p> <p>具体的な避難所開設時の運営方法については、事業者決定後の運営協議体において協議していきます。</p>

9	<p>災害時、選挙時の学校の使用について指示はどのような流れで行われるのか。その際の管理責任や費用負担はどうなるのか。</p> <p>教室や施設の開放、備品の搬入、施錠管理、防犯機器のセットなど。</p>	<p>なお、上記にかかる事業者としての対応方法や課題については、本マーケットサウンディング（別紙3）調査票内の「災害時対応」の項目により、ご提案ください。</p> <p>選挙時においては、事前に本市より活用事業者あて施設の使用依頼をします。選挙当日における会場として開放する対象箇所の管理責任は本市となります。ただし、使用に際して発生する光熱水費等の費用については、原則、事業者負担となります。</p> <p>なお、上記にかかる事業者としての対応方法や課題については、本マーケットサウンディング（別紙3）調査票により、ご提案ください。</p>
10	<p>グラウンドについて、休日の有料駐車場、機械設備の導入による駐車場スペースの設置は可能か。</p>	<p>災害時だけでなく平常時においても、本市事業及び地域活動のためにグラウンドを全面提供していただく必要があるため、有料駐車場や機械設備の導入による駐車場スペースの設置は原則、不可能です。</p> <p>ただし、使用のない時間帯に一時的にグラウンド内に車を乗り入れすることは可能です。</p>
11	<p>運営協議会についての3者の構成、権限、規約などがあれば示してほしい。</p>	<p>跡地活用計画（案）P17に記載のとおり、運営協議体を構成する3者は事業者、地域及び本市となります。事業者主体での運営協議体の設置運営を想定していますので、権限や、規約等についても、事業者が主体となって協議を行ってください。</p>
12	<p>商業的な広告物を校舎壁面や施設内へ掲示することは可能か。</p>	<p>広告物の内容やデザインが、周辺環境や景観へ配慮したものであれば掲示可能です。屋外広告物の設置にあたっては屋外広告物条例関係法令を遵守し、本市作成の「屋外広告物のしおり」に記載の内容を確認してください。</p> <p>屋外広告物の許可について（屋外広告物のしおり、屋外広告物条例等）</p>
13	<p>こども食堂の開設を検討したいと思うが、すでに生野小学校で同様の取り組みをしていないのか。</p>	<p>生野小学校においては、こども食堂の取り組みは実施していません。</p> <p>なお、上記に関わらず、事業者による取り組み実施の希望がある場合については、本マーケットサウンディング（別紙3）調査票内の「地域との連携」の項目により、ご提案ください。</p>
14	<p>御幸森小学校跡地活用事業の貸付料（月額437,800円）は、今回の目安となるか。それとも、「路線価の8割の2～3%」という通説にもとづいた方がよいか。</p>	<p>活用事業者公募の際の支払賃料の予定価格については、不動産鑑定評価に基づき算出します。土地、建物及び貸付条件（貸付期間や求める条件等）が異なるので、御幸森小学校跡地活用事業で提示している貸付料と必ずしも同等になるわけではありません。あくまでも、ひとつの指標とした上で、事業者による事業実現性のある支払い賃料（月額）をご提案ください。</p>

15	現在の除草・立木管理費用を教えてください。	現状、除草・立木管理については、本市職員による直営作業にて対応しており、別途費用はかかっておりません。
----	-----------------------	---