

令和3年6月11日

御幸森小学校跡地活用事業に関する  
活用事業者募集プロポーザルにかかる  
質問事項・回答  
(令和3年6月11日付け)

生野区役所 地域まちづくり課

番号	要領・様式			質問事項	回答
1	11 頁	Ⅱ-3	(5)	ウ 給水設備について、問い合わせした事業者からは、給水設備の改修計画案の作成は規模が大きすぎて請け負えないと断られているがどうしたらいいか。	大阪市水道局の <a href="#">「大阪市指定給水装置工事事業者一覧」ホームページ</a> に掲載がある、「水漏れ修繕対応可能な指定給水装置工事事業者一覧」における業務内容欄「給水設備（受水槽・ポンプ・及びそれ以降の設備）の修繕」に○印が付されている事業者であれば、一定規模の給水装置の工事請負能力を有していますが、請負の可否については工事事業者へ個別に確認してください。
2	18 頁	Ⅱ-5	(2)	地域コミュニティスペースとしての多目的室の利用について、(5)にある早起き体操クラブ・猪飼野おとな塾・御幸森こども塾以外の利用も想定しているのか確認したい。それ以外の利用も考えているならば、現段階で想定している頻度、時間帯、平日・土日の別を教えてください。	実施要領記載した活動以外としては、年末夜警として年末3日間夜間（午後8時～翌午前1時）に使用を想定しています。 利用にあたっての具体的な活動日時や活動方法については、運営協議体において調整してください。
3	19 頁	Ⅱ-5	(3)	地域のための図書スペースの運営主体を教えてください。併せて対象は子どもを想定しているのか、大人を想定しているのか確認したい。また現段階で想定している頻度、時間帯、平日・土日の別を教えてください。	原則の運営主体は、地域住民を想定しており、事業者が図書スペースの運営主体となることは前提条件ではありませんが、事業者が運営主体となる提案を頂くことも可能です。 現段階の想定としては、子どもも大人も広く対象とし、運営の頻度としては、毎月第2土曜日の昼間とします。 具体的な活動日時や活動方法については、運営協議体において調整してください。
4	7 頁	Ⅱ-3	(1)	ウ 事業者による改修工事に関して、4月に予定している契約締結日より前に工事を開始することは可能でしょうか。	実施要領の該当箇所に記載のとおり、事業者による改修工事が可能になるのは、契約を締結し、土地・建築物等を引渡した後となります。契約締結日より前に工事を開始することはできません。

番号	要領・様式			質問事項	回答	
5	9 頁	Ⅱ-3	(4)	エ	質問4の事項が認められない場合、貸付料の発生日に関して、事業者による工事が完了後の、実際の事業開始日としていただくことは可能でしょうか。	貸付料の発生日は契約締結時からとなります。貸付料の発生日を事業者による工事が完了後の実際の事業開始日とすることはできません。事業者による改修等の工事期間も含めて、貸付料をお支払いいただくこととなります。
6	8 頁	Ⅱ-3	(3)	ア	給食室内の冷蔵庫やチャンバー、調理用設備等は貸し付けの対象でしょうか。	現地調査時点で現存している給食室内の冷蔵庫やチャンバー、調理用設備等については貸付の対象となります。引渡し時点で残っている備品や設備等については、原則、現状有姿での貸付の対象となります。ただし、正常に使えるかどうかの保証はいたしませんので、事業者によって適切に使用いただくか、不要な場合については、関係法令に基づき適切に処分していただくこととなります。
7	8 頁	Ⅱ-3	(3)	エ	教室間の壁を撤去し、2教室を1つの部屋にすることは可能でしょうか。(B棟3階で検討)	建物の構造上撤去可能な壁と撤去不可能な壁があります。 「撤去可能な壁」詳細図面については、関係資料に収録しております。関係資料の配付方法については、実施要領 P23Ⅲ. 2. (2) 関係資料の配付をご確認ください。
8	10 頁	Ⅱ-3	(5)	①	「建築物・建築設備定期点検」「電気設備定期点検」「消防設備定期点検」に関して、それぞれどれくらいの頻度での実施が必要でしょうか。 また、「その他保守管理費」にはどのような内容が含まれると想定していますか。	実施要領 P10 Ⅱ-3(5)アに記載のとおり、法令等により点検の実施が定められている建築物及び各種設備に関する定期点検及び保守点検については、事業予定者の責任において、各種法令を確認のうえ適切に対応してください。ご質問にある点検の実施頻度については、事業者の活用用途や設備使用の有無により異なりますが、小学校としては、建築物は3年に1回、建築設備、防火設備、消防設備、電気設備は毎年点検を実施しておりました。
9	10 頁	Ⅱ-3	(5)	②	「土地建築物等に関する修繕等費用」「外構等に関する修繕等費用」に関して、直近で修繕したのはいつでしょうか。また、修繕にかかった費用を教えてください。	「土地建築物等に関する修繕」として、直近では平成23年度に御幸森小学校便所改修工事(A棟1, 2階便所): 工事金額 ¥10,759,350(税込) があります。 「外構等に関する修繕等費用」に関しては、平成12年に校舎東側の外柵を改修していますが、費用については文書の保存期間を超えているため記録がありません。

番号	要領・様式				質問事項	回答
10	10 頁	Ⅱ-3	(5)	③	水道料金に関して、各店舗（各教室）毎にメーターの設置は可能でしょうか。	各店舗（各教室）毎のメーターを設置することは可能ですが、水道料金は親メーターにより徴収されます。
11	11 頁	Ⅱ-3	(5)	オ	空調設備に関して、「老朽化に伴い保守契約が行えない設備」はどこに何台ありますか。	2階校長室、2階事務管理室、2階職員室、1階保健室、2階パソコン教室、2階音楽室、2階音楽準備室、1階図書室、1階図書準備室、1階多目的室の計19台になります。
12	12 頁	Ⅱ-3	(5)	ク	大阪市が実施する「建築物の外壁改修工事及び屋上防水改修工事」の内容は具体的にどのようなものでいつ実施する予定ですか。事業者改修工事実施前に完了しますか。	本市が実施する「建築物の外壁改修工事及び屋上防水改修工事」とは、校舎棟他各建物の外壁、鉄部塗装や悪所改修工事及び各棟屋上防水層の張替等を想定していますが、具体的な実施時期は未定です。引渡し後の貸付期間中に実施するため、事業者改修工事実施前の実施は予定していません。 なお、過去の外壁改修工事実施時の図面については、関係資料に収録しております。関係資料の配付方法については、実施要領 P23 Ⅲ. 2. (2) 関係資料の配付をご確認ください。
13	22 頁	Ⅲ-1			共同事業体として応募する場合、代表事業者と共同事業者との法的な権利・義務関係について教えてください。	共同事業体として応募される場合、共同事業体の代表者と本市が契約を締結することになります。代表事業者と共同事業者との法的な権利・義務関係につきましては、事業者間で発生するものになりますので、本市で定めるところにはありません。
14	22 頁	Ⅲ-1	④		公募開始時点の納税について、コロナウイルス感染拡大を受けて分割納付の申請をし承諾をいただいているため、一部分割で支払っている税金がある場合、応募資格を満たしているとみなされるのでしょうか。	④には該当しないと判断できるように、分割納付の承諾を得ていることを証明できる書面（例えば、納税の猶予許可通知書）等を合わせてご提出いただければ、応募資格を満たしていると判断することになります。

番号	要領・様式			質問事項	回答	
15	36 頁	Ⅶ	(7)	(イ)	<p>実施要領及び「市有財産賃貸借契約書」第18条-2(2)に記載の、「賃貸料年額5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること」を証明するべく提出が必要な資料は、具体的にいつのどのような資料でしょうか。</p>	<p>契約締結時点における直近の1年間の課税(所得)証明書や固定資産評価証明書となります。</p>
16	15 頁	Ⅱ-4	(3)	オ	<p>B棟に外付けのエレベーター設置を検討しています。設置することは可能でしょうか。</p>	<p>実施要領P14 4(1)に記載のとおり、全ての範囲において建築物の建築を行うことはできません。したがって、外付けのエレベーターの設置も不可能です。</p>
17	8 頁	Ⅱ-3	(3)	ア	<p>大阪市が実施する「一部の防火設備等の改修や倉庫等の撤去」とは具体的にどのような内容でしょうか。</p>	<p>不具合が生じている防火設備(防火扉・窓ガラス等)の改修、敷地内に設置してあるプレハブ倉庫や上屋の撤去等です。</p>
18					<p>教室の鍵が一部破損していますが、どの教室の鍵が破損しており入れ替えが必要か教えて下さい。</p>	<p>経年劣化により開きにくい鍵はありますが、破損はしていません。現状有姿による引渡しになりますので、事業者において適宜修繕していただくこととなります。</p>
19					<p>講堂棟2階の非常階段の踊り場のようなスペースは、活用可能でしょうか。</p>	<p>ご質問のスペースは、資料2「各階平面図」内の全体3階平面図上の講堂棟の屋上部分を指すものとして、下記のとおり回答いたします。 該当スペースは、事業者による活用が可能です。</p>
20	8 頁	Ⅱ-3	(3)	ア	<p>家庭教室の調理台や給湯器等に使用不可の貼り紙がありました。こちらも貸付の対象になるでしょうか。</p>	<p>引渡し時点で残っている備品や設備等については、原則、現状有姿での貸付の対象となり、ご質問にある調理台や給湯器等についても貸付の対象となります。ただし、正常に使えるかどうかの保証はいたしませんので、事業者によって適切に使用するか、不要な場合については、関係法令等に基づき適切に処分いただくこととなります。</p>

番号	要領・様式			質問事項	回答	
21	14 頁	Ⅱ-4	(2)		グラウンドにある防球ネットは使用可能でしょうか。	現状有姿による引渡しとなりますので、事業者において使用可能な備品となります。
22	19 頁	Ⅱ-5	(4)		児童の安全確保と居場所づくり事業における、使用日や使用時間帯を教えてください。また、同事業利用者における事故等の責任負担はどのようになりますか。	「児童の安全確保と居場所づくり事業」において利用する日時は、月曜日から土曜日の17時から18時を想定しています。ただし、本市委託事業者が、14時15分から15分程度の業務打合せや、児童下校後の事務処理等のために18時から30分程度利用することも想定しています。 利用児童、保護者の事故については、活用事業者による明らかな過失が無い限りは、本市委託事業者の責任となります。
23					プールは消防用水となっているが、プールとしての水量を維持しなければならないのでしょうか。	御幸森小学校周辺には他にも消防水利があるため、プールとして現在の水量を維持する必要はありません。したがって、プールとして使用されない場合は、消防水利としての指定は解除されます。
24	6 頁	Ⅱ-3	(1)	ア	避難所として使用する校舎棟の8教室について、現在の状態を維持して8教室ということでしょうか。 例えば、普段は2教室の壁を抜いて1教室として使用する場合、広さは元の教室の2つ分に相当するということで、避難所2教室として考えていいのでしょうか。	避難所として開放するスペースについては、現在の普通教室の大きさを1教室相当とし、計8教室相当分を開放いただくことが条件となります。したがって、現状2教室である箇所を壁を抜いて1教室として使用する場合は、8教室のうちの2教室相当分のスペースと考えて頂いて構いません。

番号	要領・様式				質問事項	回答
25	35 頁	VII			<p>市有財産賃貸借契約において、連帯保証人を要しない場合は、大阪市財産規則第23条ただし書きに、「確実な担保を提供したとき又は契約管財局長がその必要がないと認めるとき」とあります。御幸森小学校跡地活用にかかる市有財産賃貸借契約において、「確実な担保」及び「契約管財局長がその必要がないと認めるとき」とは、具体的にいかなる条件を指しますか。</p> <p>大阪市財産規則「第23条 普通財産を借り受けた者（以下借受人という。）は、別に定めるところにより契約保証金を納付するほか、連帯保証人を立てなければならない。ただし、確実な担保を提供したとき又は契約管財局長がその必要がないと認めるときは、この限りでない。</p>	<p>契約保証金の増額として違約金の最大額相当を事前に納める場合や、金融機関による保証を得た場合については、連帯保証人を要しないこととします。</p>
26					<p>市有財産賃貸借契約書（案）の第22条第2項は、定期借家契約の中途解約の特約条項と考えて差し支えないでしょうか。</p>	<p>ご質問の「市有財産賃貸借契約書（案）第22条第2項」については、定期建物賃貸借契約（定期借家契約）の中途解約の特約条項と考えて頂いて構いません。</p>
27	4 頁	II-3			<p>「事業予定者決定日（基本協定の締結）」が令和3年10月下旬予定、他方、「契約の締結」が令和4年4月1日予定となっております。この5か月以上のタイムラグは何故あるのでしょうか。その理由のご教示をお願いいたします。</p>	<p>契約締結までの期間に、本市において一部の防火設備等の改修や倉庫等の撤去を行う必要があるため、契約の締結は令和4年4月1日予定となります。</p> <p>ただし、「事業予定者決定日（基本協定の締結）」から「契約の締結」までの期間に、基本協定書（案）に基づき、運営開始前の地域説明会や運営協議体の会議等を実施していただきます。</p>
28	15 頁	II-4	(3)	オ	<p>B棟3階に、高齢者向け施設用として入浴場の設置を検討しております。設置は可能でしょうか。</p>	<p>設置に関する建築基準法等の関連法令を遵守した上であれば設置は可能と考えますが、必要に応じて募集要領P17に記載の問い合わせ先にもご確認ください。</p>

29	35 頁	VII	(7)		<p>連帯保証人は法人でも可能でしょうか。 万が一代表事業者が事業継続困難になった場合、連帯保証人に与えられる責任と権利について教えてください。</p>	<p>連帯保証人は法人でも可能です。 契約事項を履行できなくなった場合、本来は契約者である代表事業者に対して違約金や損害賠償の請求を行うこととなりますが、万が一、代表事業者が事業継続困難となり、それらの行為が行えなくなった場合、連帯保証人に対して、同内容の請求を求めることとなります。</p>
30	36 頁	VII	(7)	イ	<p>「賃貸料年額 5 倍以上の年間所得又は固定資産を有すること」を証明する書類の「固定資産評価証明書」について追加の質問です。 該当の固定資産に抵当権が設定されてる場合、その事実を証明する書類などが追加で必要でしょうか。</p>	<p>貸付年額の 5 倍以上の固定資産を有することを証明するために、「固定資産評価証明書」を提出いただく場合、それ以外に追加で書類の提出は必要ありません。</p>
31	3 頁	I-3	(1)	3	<p>本事業の契約形態は、校舎等建物は定期建物賃貸借契約、建物敷地を除く土地は賃貸借契約とすることですが、何故、建物と土地とで別の契約形態とするのでしょうか。 その理由のご教示をお願いいたします。</p>	<p>本貸付においては、校舎等建物及び建物敷地を除く土地を一体で貸付けいたします。そのうち、校舎等建物については、定期建物賃貸借契約としての契約形態とします。一方で、建物敷地を除く土地については、新築や増築を認めず、建物所有を目的としない土地の貸付けとなるため、民法上の賃貸借契約として、別の契約形態としています。</p>
32	24 頁	III-2	(3)		<p>施設の内覧の期間が終了しましたが、今後提案提出、事業開始までの期間に内覧可能な時期はございますか？</p>	<p>事業予定者決定までの期間については、改めて現地調査の機会は設定いたしません。ただし、事業予定者決定後から契約締結までの期間については、本市工事状況と調整の上となりますが、現地調査の実施は可能です。</p>
33	6 頁	II-3	(1)		<p>B 棟 1 階の管理作業員室及び小会議室を、それぞれ災害時避難場所 0.5 室分としてカウントしてもよいでしょうか？</p>	<p>災害時の避難所として、通常の広さの教室（普通教室等）を 1 教室分として必要としますので、ご質問の該当箇所を 0.5 教室分としてカウントすることはできません。</p>
34					<p>公募で選定された運営事業者が途中で経営に行き詰まった場合、転貸していたテナント業者の法的な権利はどうなるのでしょうか。そのまま運営することは可能なのか。</p>	<p>本貸付においては、本市と運営事業者との間の契約となるため、転貸先のテナント業者には法的な権利はありません。 したがって、契約主である事業者との契約が解除となる場合、テナント業者が運営することは不可能です。</p>

35	19 頁	Ⅱ-5	(4)	<p>「児童の安全確保と居場所づくり事業」について、実施要領では再編先の小学校でいきいき放課後事業を利用する生徒を保護者が迎える場を兼ねた運営を想定とあり、5月14日付回答では利用日時は月曜日から土曜日の17時から18時と14時15分から15分ほどの打ち合わせを想定とあります。</p> <p>これは17時から18時までのいきいき放課後事業利用生徒を迎える場としての利用のみなのか、それに加えて14時30分から17時まで別途御幸森小学校独自の放課後事業を行うのか、どちらで考えればよいのかご教示をお願いいたします。</p> <p>また御幸森小学校独自の放課後事業を行う場合であれば、事業者が直接運営を行う枠組みも可能かどうかご教示をお願いいたします。</p>	<p>「児童の安全確保と居場所づくり事業」において利用する日時は、質問番号22番に回答のとおり、月曜日から土曜日の17時から18時を想定しており、本市委託事業者が本事業のために14時15分から15分程度、18時から30分程度利用することを想定しています。したがって、14時30分～17時までは、別途、御幸森小学校独自の放課後事業を行うのではなく、事業者による活用可能な時間帯となります。</p> <p>また、「児童の安全確保と居場所づくり事業」とは、「児童放課後いきいき事業」と異なる御幸森小学校独自の放課後事業のことを指しており、事業者が、本プロポーザルとは別に、「児童の安全確保と居場所づくり事業」の委託事業者として、業務委託に対する入札に参加することは可能です。</p>
----	---------	-----	-----	---	--