

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実施要領

令和3年3月

大阪市生野区役所

目次

	ページ
I. 総則	1
1. 募集の趣旨	
2. 貸付対象地	
3. 事業形態等の概要	
4. 事業予定者の決定	
5. スケジュール	
II. 計画提案に求める条件	5
1. 校舎活用の基本的な考え方	
2. 活用にあたり求める条件	
3. 貸付条件等	
4. 施設整備等の条件	
5. 地域との連携	
6. 多文化・多世代共生について	
7. 活用上の制約	
8. 地域及び本市への説明報告等	
III. 申込について	22
1. 応募資格	
2. 申込みの手順等	
IV. 提案書類作成要領	27
1. 提出書類	
2. 提出にあたっての注意事項	
V. 計画提案審査	31
VI. 契約説明会	34
VII. 契約の締結等	35

I. 総則

1 募集の趣旨

大阪市生野区では、区西部地域において12小学校・5中学校を4小学校・4中学校に再編する案として「[生野区西部地域学校再編整備計画](#)」の推進に取り組んでおり、同計画による取組みが大阪市教育振興基本計画においても新たな学校適正配置のモデルとして位置付けられていることから、その取組みを着実に推進するために、保護者や地域住民との合意形成などの準備に努めています。

一方で、学校再編の規模が非常に大きく、地域において子育て世代の流出やまちの衰退を懸念する声が上がっているほか、区西部地域は密集住宅市街地であり、災害時避難所として校地・校舎を残す必要があること、学校が地域コミュニティ・地域活動の拠点であったこと等から、跡地の利活用の考え方の構築が急務となっていました。そこで、こうした区の抱える課題や地域の懸念の解消とともに、これまでの学校の避難所機能は備えつつ、将来のまちの活性化につながるような持続可能な学校跡地運営を含む一体的なまちづくりを、公民連携・市民協働で実現していくための考え方として、「[生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想](#)」(以下「まちづくり構想」という。)を令和元年6月に策定しました。

今回、活用の対象としている御幸森小学校については、令和3年3月に閉校となりますが、この間「[御幸森小学校学校跡地検討会議](#)」を開催し、地域住民の皆様の意見を伺いながら御幸森小学校の校舎と校地の具体的な活用方針を検討し、「[御幸森小学校跡地活用計画](#)」を策定しました。

この御幸森小学校跡地活用計画を踏まえ、御幸森小学校跡地の利活用を行う事業者(以下「事業予定者」という。)について、公募型プロポーザル方式により計画提案を広く募り、外部有識者からなる選定会議での意見を参考に優れた提案を選定します。

事業予定者による自由な発想と優れた経営ノウハウにより、当地の特色を活かし、学校跡地の活用を通じて地域の新たな拠点となり、まちの活性化につながることを期待しています。

2 貸付対象地

(1) 名称

御幸森小学校

(2) 所在地

大阪市生野区桃谷5丁目8番、9番

(住居表示:大阪市生野区桃谷5丁目5番37号)

(3) 土地

ア 敷地面積 7,634.53㎡

イ 用途地域:第1種住居地域、近隣商業地域

(ただし、用途の制限は、過半を占める第1種住居地域の規定が適用されます。)

ウ 指定建蔽率/指定容積率:80%/300%

エ 前面道路等

東側 現況道路幅員:約3.5m～約3.8m(建築基準法第42条第2項に該当する道路)

※本貸付対象敷地は道路中心から2m後退済

南側:約4.0m(市道)

西側:約4.9m(市道)

オ その他都市計画:準防火地域

カ 土壌汚染関連:本市において、土壌汚染の調査は行っていません。

キ 地中障害物:本市において、地中障害物の調査は行っていません。

ク 埋蔵文化財:貸付対象地は埋蔵文化財包蔵地ではありません。

(4) 建築物等

ア 建築物概要

施設名		延べ面積(m ²)		構造	階数	竣工年
校舎棟	A棟	4,880.951	784.571	RC造	地上2階 塔屋1階	1974年
	B棟		2,157.834	RC造	地上5階 (屋上プール有り)	1995年
	C棟		1,917.426	RC造	地上4階 塔屋1階	1997年
	ごみ置き場		21.120	RC造	地上1階	1997年
講堂棟		1,342.060		SRC造 一部RC造	地上3階 塔屋1階	1976年 1979年
体育倉庫		38.040		S造	地上1階	1977年
設備棟		35.150		RC造	地上1階	1997年
陶芸窯		3.978		CB造	地上1階	1996年
自転車置き場		15.531		S造	地上1階	1995年
渡り廊下		77.770		S造	地上1階	—

イ 耐震性能・アスベスト等への対応状況

耐震性能	校舎A棟	1998年に耐震診断の結果、耐震性あり(Is値0.85)
	校舎B棟	新耐震基準
	校舎C棟	新耐震基準
	講堂棟	2009年に耐震改修済(Is値0.76)
アスベスト	<p>レベル1※に相当する吹付アスベスト(外壁仕上塗材を除く)は、過去に行った調査で「該当なし」となっています。</p> <p>外壁仕上塗材やレベル2※・レベル3※に相当する成形板等のアスベストについての調査は実施しておりません。</p> <p>改修の際は、必要に応じて調査を実施した上で、法令等を遵守し、事業予定者において適切に対応してください。</p>	
PCB	本物件内にPCB含有設備は残存していないことを確認しています。	

※「建築物の解体等工事における石綿粉じんへのばく露防止マニュアル(建設業労働災害防止協会)」における分類

ウ その他の貸付対象物

遊具、外柵、門扉、その他工作物等

※北側ブロック塀は、貸付対象建築物から除きます。

エ 主要な設備の概要

設備名	設置状況、規格等	管理費(実績)	備考
自家用電気工作物	高圧電力受電 キュービクル式	約50千円/年	動力:75kVA 電灯:75kVA
貯水槽	受水槽(15m ³) 高架水槽(3m ³) プール用受水槽(80m ³)	約30千円/年	
昇降機	校舎棟B棟(1基)	約880千円/年	フジテック製
空調設備	室内機(36台) 室外機(13台)	約450千円/年	ヤマハ製、ヤンマー製、ダイキン製
消防設備	消火器、屋内消火栓設備、 自動火災報知設備、誘導灯 及び誘導標識、非常電源等	約520千円/年	

※管理費については、小学校として使用した保守点検費の実績(参考数値)となります。

※敷地内に設置されている公共下水道施設、地域安全対策用防犯カメラ、市広報板等及び校舎棟に設置されている災害時用特設公衆電話回線並びに講堂棟屋上に設置されている防災行政無線設備(防災スピーカー)は貸付対象ではありません。

3 事業形態等の概要

(1) 契約形態

本事業による契約形態は、校舎等建物は借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に基づく定期建物賃貸借契約、建物敷地を除く土地は民法(明治29年法律第89号)第601条に基づく賃貸借契約とし、契約締結時点における現状有姿で貸付します。なお、契約の締結までに、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予定です。

(2) 事業運営スキーム

本事業による学校跡地活用の運営スキームは、ひとつの事業予定者が貸付対象地全体を一括して運営しますが、事前に本市の承認のもと第三者に転貸することができます。なお、賃借権の第三者への譲渡は認めません。

4 事業予定者の決定

応募申込者が提示した計画提案の内容について、外部有識者からなる選定会議において、本市の求める条件を最も満たす事業者を、事業予定者として決定します。

5 スケジュール

本事業は、以下の日程にて事業予定者の決定、契約の締結等を予定しています。

内 容	日 程
実施要領配付	令和3年3月25日～令和3年8月20日
応募登録受付	令和3年3月25日～令和3年8月20日
関係資料の配付	令和3年3月29日～令和3年8月20日
現地調査期間 (受付期間)	令和3年4月12日～令和3年5月31日 (令和3年3月29日～令和3年4月23日)
質疑受付	令和3年4月12日～令和3年7月15日
質疑回答最終更新日(公表期限)	令和3年7月30日
提案書類受付期間	令和3年8月26日～令和3年8月31日
提案審査結果の通知	令和3年9月30日
不服の申し出期間	令和3年9月30日～令和3年10月5日
不服の申し出の審査結果通知	令和3年10月15日
事業予定者決定日	令和3年10月下旬予定
基本協定の締結	令和3年10月下旬予定
契約の締結	令和4年4月1日予定

※事業スケジュールは本実施要領の公表時点のもので、今後、変更になる可能性があります。

Ⅱ. 計画提案に求める条件

1 活用の基本的な考え方

「まちづくり構想」の実現に向けた、活用にあたっての基本的な考え方は以下のとおりです。計画提案にあたっては、各項目の考え方を踏まえた計画としてください。

(1) 防災拠点としての機能を有すること

生野区の西部地域は密集住宅市街地で防災上も危険なエリアであり、避難所確保の必要性から「小学校の跡地に関しては防災拠点として残す」方針であり、閉校する小学校跡地は売却処分とせず、災害時の避難場所として残し、避難所の運営や避難生活時に必要となる資機材の配備など、防災拠点機能を有することを前提に活用する。

(2) 地域コミュニティ機能を有すること

地域コミュニティ機能を有するため、現在学校を活用して行われている地域活動については、できる限り活動団体のニーズを踏まえた対応をする。

(3) パブリックマインドと地域連携・地域貢献

パブリックマインドを有した事業者により、地域住民と緊密に連携し、地域貢献に資するような活用を行う。

(4) 持続可能な跡地運営スキームの導入

事業者と地域との連携・協働のもと、民間のノウハウを活用した自律的で持続可能な運営の仕組みを導入する。

(5) 校舎活用の「エリアへの波及力」の視点

校舎活用は、校舎単体だけではなく、周辺エリアと繋がりを持つものという認識のもと、周辺エリアを含めたまちづくりの視点を持った活用を行う。

(6) 学校跡地を核としたまちづくり構想の「学び」の視点

まちづくり構想では、子どもたちや子育て世代をはじめ、多世代にわたって魅力的な環境を創出していくために、学びの場はまち全体にあると捉え(まちぐるみ教育)、今すでにある生野区の産業や人材、文化などの強みを活かしながら「新しい学びのかたち(みんなの学校)」をつくり、学校跡地を核として生野区のまち全体の再生につなげていく考え方・ビジョンが示されている。このまちづくり構想を踏まえ、生野区の課題を解決し、まち全体の再生ビジョンを実現するために、新しい「学び」の視点を持った活用を行う。

2 活用にあたり求める条件

「Ⅱ-1 活用の基本的な考え方」を踏まえ、まちづくり構想の「みんなの学校／まちぐるみ教育」の考え方を実現するために、次の条件を設定します。

- (1) 災害時避難所として開放するとともに、地域の防災拠点としての機能を有すること
- (2) パブリックマインドを持った活用とし、地域と緊密に連携し、地域貢献に資する地域コミュニティ機能を有すること
- (3) 校舎施設全体を一括して運営しつつ、かつ持続可能な運営とすること
- (4) 人々に居場所と持ち場を提供できる地域包摂的視点を有すること

- (5) 周辺エリアの特徴・文化を活かした様々な学びの機会や雇用の場の創出へつなげ、生野区ならではの教育・仕事・暮らしをまち全体で育てていく拠点とすること
- (6) 周辺エリアとのつながり・波及による地域活性化をはかること
- (7) 多文化・多世代が共生できる場所とすること
- (8) 校区域ならではの文化を活かした、様々な学びの機会が得られる場所とすること

3 貸付条件等

(1) 基本条件

事業予定者は、「I-2 貸付対象地」で示す土地及び建築物等を本市より借り受け、「御幸森小学校跡地活用計画」の内容を踏まえた活用を行いながら、管理運営を行うものとします。

ア 貸付の範囲

「I-2 貸付対象地」で示す土地及び建築物等全体を貸付けしますが、建築物のうち、資料2「各階平面図」に示す以下のスペースについては、平常時及び災害時において、次の活用用途があることを条件とします。

該当スペース	延べ面積	平常時の活用用途	災害時の活用用途
多目的室※1 (校舎棟1階部分)	約128㎡	地域コミュニティスペース	避難所
図書室※1 (校舎棟1階部分)	約126㎡	・地域のための図書スペース ・「児童の安全確保と居場所づくり事業」※2の活動スペース	—
倉庫 (校舎棟1階部分)	約50㎡	地域活動備品の 保管スペース	地域活動備品の 保管スペース
倉庫 (講堂棟1階部分)	約20㎡	地域活動備品の 保管スペース	地域活動備品の 保管スペース
防災備蓄倉庫 (講堂棟2階部分)	約32㎡	災害時の備蓄物資の 保管スペース	災害時の備蓄物資 の保管スペース
講堂(講堂棟1階部分)	約550㎡	—	避難所
校舎棟のうち提案による 8教室	—	—	避難所

※1 多目的室及び図書室は、地域及び本市が使用しない時間帯については、事業予定者において活用可能(具体的な日時・運営等は事業予定者決定後に協議体にて決定予定)です。協議体については本実施要領21頁「8 地域及び本市への説明・報告等(2)運営協議体の設置」を参照ください。

※2 本実施要領19頁「5 地域との連携 (4)「児童の安全確保と居場所づくり事業」を参照ください。

イ 貸付の方法

- ・ 貸付物件を一括して、校舎等建物は借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に基づく定期建物賃貸借契約、建物敷地を除く土地については民法(明治29年法律第89号)第601条に基づく賃貸借契約により貸付けします。
- ・ 土地・建物等の貸付けは、「市有財産賃貸借契約書」により契約(以下、「本契約」という。)を行います。契約書の予定となる内容については、別紙2「市有財産賃貸借契約書(案)」(以下、「契約書案」という。)を参照ください。
- ・ 契約書案における建物面積については、自転車置き場、渡り廊下は含まれていません。

ウ 契約期間

契約期間は20年間とします。契約の締結後直ちに土地・建築物等を引渡します。改修工事等は、引渡し後より可能となります。

(2) 土地の貸付条件

ア 貸付時の土地の状況

契約締結時点における現状有姿にて貸付けを行います。

イ 土地の転貸等

第三者への転貸は、本事業の趣旨に相応しいものとして事前に本市が承認した場合に限り、可能とします。また、賃借権の譲渡、使用もしくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。

ウ 土地の契約不適合責任

土地の状況については、本実施要領1頁「I-2 貸付対象地(3)土地」で示すとおりですが、引渡し後に発見された契約不適合については、事業予定者の負担により対応することとし、本市では一切の責任を負いません。なお、この場合においても、貸付料等の価格の変更は行いません。

エ 土地の返還

契約期間満了時まで、新たに設置した工作物等については撤去し、原状回復の上、土地を返還してください。土地の返還に伴う撤去及び原状回復の費用について、事業予定者は本市に請求することはできません。

なお、外構等において既存設備等に改修を加えた内容について、工事等実施前及び返還時より当該原状回復に要する相当期間前に本市から承認を得た場合には、原状回復は不要とします。

当該原状回復の費用、造作の買取並びに必要な経費及び有益費の償還等について、事業予定者は本市に請求することはできません。

なお、原状回復されない場合は、本市が承認した場合を除き、当該回復に必要な費用相当額及び原状回復義務を履行しないことにより生じる損害について事業予定者は賠償責任を負うこととします。

(3) 建築物等の貸付条件

ア 貸付時の建築物等の状況

契約締結時点における現状有姿にて貸付けを行います。内装と一体となった家具、備品等を始め、敷地内にある工作物、備品等についても貸付けの対象とします。なお、契約の締結までに、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予定です。

イ 建築物等の転貸等

第三者への転貸は、本事業の趣旨・目的に相応しいと事前に本市が承認した場合に限り、可能とします。ただし、建築物等の全体を一括した転貸は禁止します。
また、賃借権の譲渡、使用もしくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。

ウ 建築物等の契約不適合責任

既存の建築物等の状況については、本実施要領2頁「Ⅰ-2 貸付対象地(4)建築物等」で示すとおりですが、引渡し後に発見された契約不適合については、事業予定者の負担により対応することとし、本市では一切の責任を負いません。なお、この場合においても、貸付料等の価格の変更は行いません。

エ 建築物等の改修等

- ・ 既存不適格箇所(建築当初は適法であったが、現在の法令等に不適合の箇所)については、事業予定者の活用用途によっては改修が必要となる場合があります。事業予定者が建築物等を活用するにあたっては、事業予定者の責任において調査を行い、必要に応じて改修を行ってください。当該調査・改修にかかる費用については事業予定者の負担となります。
- ・ 活用にあたっての建築物等の改修については、本市と事前に協議し、必要な手続きを経ることにより可能です。その場合は、建築基準法や消防法等の関係法令を遵守してください。また、改修により外観デザインを変更する場合は、周辺環境・景観等にも配慮してください。当該改修にかかる費用については事業予定者の負担とします。
- ・ 建築物等の改修や、用途変更(本実施要領6頁「Ⅱ-3 貸付条件等(1)基本条件 ア貸付の範囲」に示す本市指定の平常時の活用用途を含む。)等により必要となる確認申請等の手続きについては、事業予定者にて手続きを行ってください。
- ・ 確認申請については、本実施要領 16 頁「Ⅱ-4 施設整備等の条件(4)確認申請について」をご確認ください。

オ 備品等の撤去について

貸付時点における内装と一体となった家具、備品等を始め、敷地内にある遊具、外柵、工作物については、本市と協議の上、撤去・処分することを可能とします。その場合の撤去・処分費用は事業予定者の負担とします。

カ 建築物等の返還

契約期間満了時まで、事業予定者が改修工事を行った部分について、原則、原状回復の上、返還してください。事業予定者が貸付後に新たに設置した備品等の建築物等に定着していない部分については、撤去した上で返還してください。

ただし、上記オによる場合のほか、建築物等に定着している内装、外装、設備等について、事業開始に伴う工事等実施前及び建築物等の返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに事前に本市より承認を得た場合には、原状回復は不要とします。

当該原状回復の費用、造作の買取並びに必要な経費及び有益費の償還等について、事業予定者は本市に請求することはできません。

なお、原状回復されない場合は、本市が承認した場合を除き、当該回復に必要な費用相当額及び原状回復義務を履行しないことにより生じる損害について事業予定者は賠償責任を負うこととします。

(4) 貸付料

ア 貸付料の価格

貸付料は、土地及び建築物等を合わせて、以下の価格とします。

月額437,800円(消費税及び地方消費税相当額を含む)

イ 貸付料の納付

貸付料は本市が指定する納付期限までに、本市が指定する様式により納付してください。

対象月	納付期限
4月～6月分	当該年度の4月末日
7月～9月分	当該年度の6月末日
10月～12月分	当該年度の9月末日
1月～3月分	当該年度の12月末日

ウ 貸付料の改定

貸付料は、関係法令及び大阪市財産条例(昭和39年大阪市条例第8号)の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、近傍類似の物件の貸付料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、本市から貸付料の改定を請求することがあります。

エ 貸付料の発生

貸付料は、契約締結日以降の貸付始期から発生し、契約期間満了日まで発生するものとします。事業予定者の事業運営開始前の改修工事、運営終了後の原状回復についても契約期間中に行うものとし、当該期間中も貸付料が発生します。

(5) 維持管理等の主な負担区分

契約期間中の維持管理等の主な負担区分については、下表のとおりとします。なお、記載がないものについては、都度協議により負担区分を定めるものとします。

項 目	本 市	事業予定者
①維持管理・保守費用		
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	—	○
空調設備、エレベーター保守点検	—	○
防災行政無線設備保守点検	○	—
地域安全対策用防犯カメラ保守点検	○	—
清掃費、ごみ処理費	—	○
警備費	—	○
その他保守、管理費	—	○
②修繕等費用		
土地建築物等に関する修繕等費用	—	○
(うち外壁改修・屋上防水改修費用)	○	—
外構等に関する修繕等費用	—	○
貸付対象設備に関する修繕・更新等費用	—	○
③水道光熱費		
電気料金	—	○
水道料金	—	○
ガス料金	—	○
④損害保険料		
建物火災保険	○	—
設備、備品に関する火災保険	—	○
その他、第三者賠償等保険等	—	○
⑤公租公課		
土地に関する公租公課	○	—
建物等に関する公租公課	○	—
運営事業者に対する公租公課	—	○
⑥地域関係		
自治会費等	—	○

ア 各種法定点検について

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、関係法令に基づき適切に対応・実施の上、実施したすべての点検結果について、本市(生野区役所)に報告してください。

イ 電気主任技術者の選任について

自家用電気工作物の管理にあたっては、事業予定者において、電気主任技術者を選任、配置し、保安規程を定め経済産業省へ届け出るとともに、自家用電気工作物の工事、維持、及び運用に関する保安の監督にかかる業務を実施してください。電気主任技術者については、本市及び経済産業省の承認を得て第三者委託することも可能です。必ずしも常駐でなくても可としますが、適切に設備の維持保全業務を実施できる体制としてください。

ウ 給水設備について

現在の学校施設は、直結直圧方式と貯水槽方式の併用により給水していますが、この給水方式は公立小中学校に限る特例措置であるため、現在の給水設備は必ず改修が必要となります。

必要となる改修工事については、活用内容により異なりますので、事業予定者において大阪市指定給水装置工事事業者に相談の上、改修計画案を作成し、本市(水道局東部水道センター給水装置工事グループ)に確認してください。また、その確認は計画提案前に行い、「水道局への確認事項」(様式6-1)に確認した内容を記入の上、提案書類提出時に併せて提出してください。

(大阪市指定給水装置工事事業者)

[指定工事事業者一覧表](#)

(大阪市水道局確認先)

大阪市水道局 東部水道センター 給水装置工事グループ

大阪市都島区都島本通4丁目12番4号

電話番号 06-6927-7611

エ 消防設備について

現在設置されている設備は、学校施設としての消防設備であるため、事業予定者の活用内容に応じて新たに設置いただく必要があります。消防設備の設置にあたっては、本市(消防局生野消防署)への届出が必要となりますので、事業予定者において確認してください。

(大阪市消防局届出先)

大阪市消防局 生野消防署 予防担当

大阪市生野区舍利寺1丁目13番8号

電話番号 06-6731-0119(代表)

オ 空調設備について

既設設備を活用いただくことは可能ですが、老朽化に伴い保守契約が行えない設備があります。また、本市において設備の更新は実施しませんので、事業予定者の活用内容に応じて、適宜、新設更新してください。なお、フロン類が充填された既設設備を廃棄する場合には、事業予定者の責任においてフロン排出抑制法に基づき適切に処理いただくとともに、本市に引取証明書の写しを提出してください。

カ 防災行政無線設備(防災スピーカー)について

講堂棟屋上に設置している防災行政無線設備(防災スピーカー)については、本市(危機管理室)が所管し、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、事業予定者と協議の上、決定しますが、本市が行う保守点検及び修繕に関し、事業予定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、事業予定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。

(連絡窓口)

大阪市危機管理室

電話番号 06-6208-7388

※保守点検業者への連絡については、大阪市危機管理室にご確認ください。

キ 地域安全対策用防犯カメラについて

敷地内に設置している地域安全対策用防犯カメラ(1台)については、本市(生野区役所)が所管し、保守点検及び修繕を不定期に実施します。また、警察より事件捜査のために防犯カメラの画像提供を求められるため、画像確認の際にはご協力ください。なお、原則として常時電源供給が求められるため、事業予定者が実施する工事に伴い停電する際には、本市への事前連絡が必要となります。

(連絡窓口)

大阪市生野区役所地域まちづくり課

電話番号 06-6715-9009

ク 建築物等の修繕について

建築物の外壁改修工事及び屋上防水改修工事については本市が実施しますが、それ以外の建築物、設備等の修繕については、事業予定者の責任において実施の上、その費用を負担するものとします。

本市が行う外壁改修工事及び屋上防水改修工事の実施時期は、事業予定者と協議の上、決定しますが、当該改修工事の施工箇所において、事業予定者がその外観デザイン等を改修等により変更していた場合においても、本市によりその外観デザインの維持、復元は行いません。また、事業予定者が本市による当該改修工事の支障となる設備を設置していた場合は、事業予定者による設備等の一時撤去、保管及び再設置を行ってください。

なお、本市が行う当該改修工事に関し、事業予定者に対する休業補償は行いません。

ケ 水道光熱費について

貸付対象施設全体にかかる水道光熱費は事業予定者の負担とします。また、本実施要領6頁「Ⅱ-3 貸付条件等(1)基本条件 ア貸付の範囲」に示す、本市及び地域において部分的に使用を予定しているスペースにかかる水道光熱費及び講堂棟屋上に設置している防災行政無線(防災スピーカー)の電気料金についても、事業予定者にて負担とするものとします。

なお、下表の備考欄に記載の契約先は令和元年度実績における本市契約先であり、事業予定者において契約先を選定してください。

(2019年度使用実績)

区分	使用量	使用料	備考
電気	84,474kwh	約1,590千円	契約先:日立造船(株) 他
上下水道	4,018m ³	約1,830千円	
ガス	10,984m ³	約1,160千円	契約先:大阪ガス(株)

※使用実績は、小学校として使用した実績(参考数値)となります。

(6) 本市及び事業予定者間における費用等にかかるリスク負担の考え方

契約期間における本市及び事業予定者間のリスク負担は、以下の方針により対応するものとします。なお、記載がないものについては、都度協議により負担区分を定めるものとします。

ア 関連法令等の変更

関連法令等に変更があり、事業の運営に影響を及ぼす場合には、影響する内容に鑑みて、双方協議の上、対応します。

イ 事業における第三者への損害

事業の実施により事業予定者が第三者に損害を与えた場合には、事業予定者の負担にて対応を行うこととします。

ウ 資金調達

資金調達に関するリスクについて、本市は一切責任を負いません。

エ 自然災害等不可抗力による施設への損害

自然災害等不可抗力による施設への損害があった場合には、その損害が与える事業への影響を踏まえて双方協議の上、対応を行うこととします。

なお、損害が軽微であり、事業に影響ないと本市が判断した場合には、本市では対応は行いません。また、損害が著しく、事業の継続が困難または再開に時間を要すると本市が判断した場合には、事業を中止とします。

オ 隠れた瑕疵等による損害

貸付後における貸付物件の瑕疵による事業予定者及び第三者への損害、事業の遅延、事業の中止等について、本市は一切責任を負いません。また、契約期間終了後においても、事業予定者に起因する瑕疵による本市、事業予定者及び第三者への損害については、事業予定者がその責任を負うものとします。

カ 故意又は過失による施設への損害

事業予定者の故意又は過失により施設への損害があった場合には、事業予定者が対応することとします。

キ 土地・建築物等に対する改修

事業予定者による土地及び建築物等に対する改修等については、工事内容に関するものを含めて、事業予定者でそのリスクを負担することとします。

4 施設整備等の条件

資料1「施設配置図」で示す「グラウンド部分」とその他の範囲(以下「その他の部分」という。)について、各範囲における施設整備に関する条件は以下のとおりです。

(1) 共通

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。なお、施設の整備にあたっては、工事中の近隣住民への配慮や、外観デザインについて周辺環境や景観への配慮を行ってください。

(2) グラウンド部分

遊具等の撤去については、事前に本市の承認を得て行うことができます。

災害時には指定緊急避難所として避難できるようにするとともに、平常時には地域活動、地域行事による利用が適宜できるようにしてください。

なお、グラウンド部分地下には雨水流出調整施設(貯留槽)が整備されています。土地利用形態を変更し流出係数が変わる場合には、[雨水流出調整に関する実施基準](#)を参照いただき、あらたに排水設備計画を作成のうえ、基準地をオーバーする場合には、基準地をクリアするように雨水流出調整施設の増設を行ってください。また、建築物等の改修により、排水ルートや排水接続先に変更が生じる場合、流末の取り付け管の許容値がオーバーし増径工事が発生する場合も、排水協議が必要となります。

また、排水協議については、事業予定者決定後、新たに作成した排水設備計画に基づき、本市(建設局下水道部施設管理課)と事前に実施してください。

(排水協議先)

大阪市建設局下水道部施設管理課(許認可担当)

大阪市住之江区南港北2-1-10 ATCビル ITM棟6階

電話番号 06-6615-6260

(3) その他の部分

ア 校舎棟及び講堂棟

本市と事前に協議し、必要な手続きのもと、事業内容に応じて必要となる改修等を行うことができますが、RCの間仕切壁等の撤去など構造に影響を及ぼす改修等を行うことはできません。

なお、講堂棟1階部分及び災害時に避難所として開放する校舎棟の8教室及び校舎棟1階多目的室については、当該避難所に必要なスペースが確保できる範囲内で、可動式の家具・什器の設置のみ可能です。

イ その他の建築物

本市と事前に協議し、必要な手続きのもと、事業内容に応じて改修、撤去を行うことができます。

ウ 記念碑及び敷地内の立木(桜等)

記念碑や既存立木(桜等)については、活用事業の実施にあたり、移設・伐採・移植などを予定する場合には、事前に本市と協議してください。

エ 外構

門扉、外柵等の外構の改修、撤去については、事前に本市と協議してください。

なお、敷地内に公共下水道施設の引き込み等が必要な場合は、本市(建設局下水道部施設管理課)と事前に排水協議を行ってください。

(排水協議先)

大阪市建設局下水道部施設管理課(許認可担当)

大阪市住之江区南港北2-1-10 ATCビル ITM棟6階

電話番号 06-6615-6260

オ 設備、備品の新設・増設

本市と事前に協議の上、事業内容に応じて必要となる設備、備品の新設・増設を行うことができます。

カ 校舎屋上の活用

校舎屋上の活用については、これまで学校校舎の屋上であったことを踏まえ、使用にあたっては、建築基準法等の関係法令の遵守はもとより、安全確保や景観上問題のないようにしてください。

事業予定者において太陽光発電設備等の設備を設置する場合には、設置時及び設置期間内に必要となる防水施工を行うとともに、設置に起因する雨漏り等が生じた場合には、事業予定者の責任において、防水機能の回復等必要な対応を行ってください。

なお、本市が屋上防水改修工事を実施する場合など、本市の工事に支障がある場合は、事業予定者の負担により太陽光発電設備等の一時撤去、保管及び再設置してください。

キ 屋外広告物

屋外広告物の設置にあたっては大阪市屋外広告物条例等関係法令を遵守し、本市作成の「屋外広告物のしおり」に記載の内容を確認の上、大阪市建設局総務部管理課へ申請してください。なお、新たな屋外広告物の掲出にあたり、設置できる工作物の高さは4m未満とします。

(申請窓口)

大阪市建設局総務部管理課

大阪市住之江区南港北2-1-10 ATCビル ITM棟6階

電話番号 06-6615-6687

(大阪市建設局ホームページ)

[屋外広告物の許可について\(屋外広告物のしおり、屋外広告物条例等\)](#)

ク 駐車場

資料1「施設配置図」の駐車場整備可能範囲内において駐車場を整備することができますが、一般公共の用に供する駐車場で車室の面積が合計500㎡以上の場合、駐車場法に基づく届出が必要となります。なお、グラウンドは指定緊急避難場所に指定されていることを踏まえ、整備面積は必要最低限にするとともに、避難を妨げないよう、配置及び形状に配慮してください。

(事前相談・届出窓口)

大阪市都市計画局計画部都市計画課

大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所本庁舎7階

電話番号 06-6208-7872

(大阪市都市計画局ホームページ)

[駐車場法に基づく路外駐車場の届出制度について](#)

また、現状の土地利用形態を変更し、流出係数が変わる場合は、排水協議が必要となり、協議結果に基づいた排水設備計画の確認申請が必要となりますので、本実施要領14頁「4施設整備等の条件 (2)グラウンド部分」に記載のとおり、建設局下水道部施設管理課と排水協議を行ってください。

(4) 確認申請について

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は、建築基準法に基づく確認申請が必要となりますので、事業予定者において、必要な手続きを行った上で、改修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、事業予定者の負担とします。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、確認申請に際し添付が必要となる「既存建築物状況調査報告書」は、本実施要領 35 頁「VII. 契約の締結等 (1)基本協定の締結」における基本協定を締結した事業予定者に対し、用途変更の確認申請を行う際に本市(都市整備局企画部公共建築課)より提供しますので、基本協定の締結後に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1-3-20 大阪市役所本庁舎6階

電話番号 06-6208-9335

(5) 土地利用等の規制

貸付対象地において、提案に沿った施設活用がなされることが必要です。関連法令及び本市の条例、規則、要綱、要領等(以下「法令等」という。)により土地利用上様々な規制があるため、事業予定者にて確認の上、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は、原則として計画提案前に行ってください。

※下表「問合せ先」に基づき、問合せ内容に応じて、それぞれの問合せ先へ土地利用に係る諸規制等について問合せください。

※問合せの際には、必要事項を記載した「都市計画局への確認事項」(様式6-2)を問合せ先へ提示し、本件応募に係る確認であることを申し出てください。

※問合せ先の担当部署との打合せ後、「都市計画局への確認事項」(様式6-2)に確認した内容を記入の上、提案書類提出時に併せて提出してください。

※また、問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせることにより、応募者自らが活用可能と判断した日を「提出書類チェック票」(様式14)に記入し、ご提出ください。

※事業予定者として選定された法人等が令和4年4月1日までに本実施要領35頁「VII.契約の締結等 (3)契約の締結」に記載の契約が締結できない場合は、次点の法人等を事業予定者として選定します。

○問合せ先

問合わせ先	電話番号	想定される問合せ内容
都市計画局開発調整部 開発誘導課※ 大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所本庁舎7階	06-6208-9285	開発許可の要否、 大規模事前協議の要否
都市計画局建築指導部 建築確認課 大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所本庁舎3階	06-6208-9291	用途規制、建蔽率・容積率の制限、 高さ制限、日影規制の有無、接道

※都市計画局開発調整部開発誘導課へは事前に電話にて連絡をお願いします。

5 地域との連携

契約期間中において、以下の項目について、事業予定者による地域との連携及び地域活動の支援等を行うことを条件とします。

(1) 防災拠点

御幸森小学校は以下に示す防災機能を担っています。閉校後においても、事業予定者による活用にあたっては、災害時には地域住民の避難場所等として講堂棟1階部分、校舎棟1階多目的室及び校舎棟の通常の広さの教室(普通教室等)8教室を指定避難所に、グラウンドを指定緊急避難場所に使用するものとします。なお、災害の規模によってはそれ以外にも貸付対象地の必要なスペースを避難場所として使用します。事業予定者は速やかに開設・運営できるように努めるものとし、具体的な運営方法については、別途、本市、地域及び事業予定者との協議により決定します。また、事業予定者は避難所指定にあたり、指定にかかる同意書を本市に提出してください。

本市の地域防災計画上、避難所として開設する期間は、原則最大3か月とされていますが、想定外の災害が起きた場合の避難所開設期間については、本市と事業予定者の協議により決定します。避難所としての開設期間中の貸付料や維持管理費用については、基本的に本市の負担としますが、具体的な補填対象については、協議の上決定します。

なお、上記避難所開設にあたり、本市による事業予定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・維持は事業予定者の負担とします。法令等の変更により、避難所に必要な設備等を契約期間中新たに本市で設置する場合があります。

ア 指定避難所

活用にあたっては、災害時に避難場所として利用できるよう、当該避難所に必要なスペースが確保できる範囲内で、可動式の家具・什器の設置のみ可能です。日常の使用に特に制約はありませんが、これらを踏まえた運営の想定が必要です。

イ 指定緊急避難場所

洪水、地震、大規模な火事等の災害から、一時的に命を守るために緊急的に避難する場所であり、グラウンドが指定されています。

日常の使用に特に制約はありませんが、災害時には多くの住民等が避難します。活用にあたっては、これらを踏まえた運営の想定が必要です。

ウ 防災備蓄倉庫

講堂棟2階に、指定避難所に必要な備蓄品(毛布、食料、災害用トイレ等)を保管する防災備蓄倉庫を設置しています。備蓄品の購入及び取替えについては、本市の負担にて行いますが、平常時においても取替え等の作業を本市及び地域住民等が行うことについて、配慮をしてください。

(2) 地域コミュニティの場としての多目的室

校舎棟1階の多目的室については、地域コミュニティスペースとして地域に開放してください。開放する日時・鍵の施解錠等の具体的な運用方法については、事業予定者決定後に別途協議して決定する予定です。なお、上記日時以外では、別の用途でも活用可能とします。

(3) 地域のための図書スペース

校舎棟1階の図書室については、地域のための図書スペースとして地域に開放してください。開放する日時・鍵の施錠等の具体的な運用方法については、事業予定者決定後に別途協議して決定する予定です。なお、上記日時以外では、別の用途でも活用可能とします。

(4) 「児童の安全確保と居場所づくり事業」

上記図書スペースにおいて、新しい再編先の小学校における本市「[児童いきいき放課後事業](#)」を利用される児童を保護者等が迎える場を兼ねた運営を想定しています。事業予定者はその運営について配慮してください。

(5) 地域活動・イベント

御幸森小学校は、地域における地域活動・イベントの場として利用されています。閉校後においても、事業予定者による活用にあたっては、下記の地域活動・イベントが無償で優先的に利用できるようにしてください。

これらの地域活動・イベントにあたっては、各団体が準備・運営を行うため、事業予定者は設置物の移動、施錠等について対応をしてください。なお、事業予定者による改修工事期間中においても可能な限り利用の配慮をしてください。

また、校舎棟1階および講堂棟1階部分に地域活動の各種用具のための倉庫があります。日常的に地域住民が倉庫の開閉等ができるように配慮をしてください。

活動名	実施時期	活動場所
さくらまつり	4月	グラウンド、講堂
夏まつり(盆踊り)	8月	グラウンド、講堂、多目的室
早起き体操クラブ	週3日 早朝	多目的室
スポーツ等教室	週2日 夜間	講堂
猪飼野おとな塾	月1日 昼間	多目的室
御幸森子ども塾	月1日 昼間	多目的室

(6) まちづくり活動との連携、支援

事業予定者が、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がることを期待しています。施設の運用のみならず、事業予定者としても積極的にまちづくり等への関与、発信をしてください。

(7) 学びの機会の提供

地域住民と連携し、御幸森小学校区域ならではの文化を活かした、様々な学びの機会を創出し、地域住民に提供していきましょう。

(8) 地域団体の掲示板について

貸付対象地の外柵には、地域団体による地域住民向けの周知用掲示板が設置されています。事業予定者は、地域団体が引き続き周知できるように配慮してください。

6 多文化・多世代共生について

生野区は外国人住民比率が約20%であり、韓国・朝鮮籍を始め、近年では中国籍やベトナム国籍などの留学生や技能実習生といったニューカマーによる多国籍化が進んでおり、多くの外国人住民が集住する地域です。多文化共生社会の実現に向け、そうした外国人住民への職や言語、住居や食といった支援や、地域住民との交流の機会が求められています。

また、高齢化率が約30%と高いことから、高齢者が孤立せず、健康にいきいき暮らせる環境づくり、居場所づくりが求められています。

事業予定者は地域包摂的視点を持ち、パブリックマインドを発揮のうえ、御幸森小学校跡地を、多文化や子どもから大人まで多世代の方が共生できる場所、居場所と持ち場を提供できる場所としてください。

なお、本市では、令和2年12月に「大阪市多文化共生指針」を策定し、多文化共生社会の実現のために必要な施策を進めるにあたっての基本的な考え方や、基本的な方向性が示されていますので、活用提案にあたっての参考としてください。

(大阪市市民局ホームページ)

[大阪市多文化共生指針](#)

7 活用上の制約等

(1) 生活環境配慮について

事業予定者は騒音や振動、景観、悪臭等による影響を最大限抑制するなど、近隣周辺の生活環境に十分配慮してください。

(2) 禁止用途について

事業予定者は貸付対象施設について、以下の用途での使用は禁止とします。

- ・ 政治的用途および宗教的用途
- ・ 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
- ・ 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
- ・ その他、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) 選挙時の使用について

御幸森小学校は、選挙時には講堂棟1階部分を投票所、校舎棟1階多目的室を従事者用休憩室として使用しています。閉校後も引き続き投票所として使用しますので、事業予定者による活用にあたっては、投票日前日及び当日は当該スペースを本市に無償で提供するとともに、投票所としての運営ができるように配慮してください。また、投票日当日は、施設内でのイベント等の実施は行わないものとし、他者に貸付けしていた場合は、事業予定者の負担においてキャンセル等の対応をしてください。

なお、選挙公示日等以降、選挙期日前日までに開催される個人演説会会場としての施設の提供については、大阪市選挙管理委員会と調整の上、決定します。

上記の場合において、事業予定者に対する休業補償は行いません。

8 地域及び本市への説明・報告等

(1) 運営開始前の地域説明会の開催

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

(2) 運営協議体の設置

事業予定者は本市及び地域住民とともに事業の運営状況や地域活動及び防災に関することについて確認・協議を行うための協議体を設置するとともに、事業予定者の主催により年2回程度会議を開催し、状況に応じて本市より事業予定者へ改善等を申し入れます。

(3) 活用状況のモニタリング

事業予定者による事業が、提案内容のとおり運営されていることを確認するため、事業予定者は運営開始前に本市と協議の上、決定したモニタリング事項について、定期的に本市に報告書を提出してください。

(4) 実地調査

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

Ⅲ. 申込について

1 応募資格

本実施要領5頁「Ⅱ. 計画提案に求める条件」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。

なお、複数の法人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きを行ってください。共同提案による応募の場合には、全ての法人もしくは出資予定者(SPC(特別目的会社)設立予定の場合)が当該要件に該当しないことが必要となります。

- ① 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申し立て、民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申し立て、破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続き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きに入っている者
- 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 公募開始時点において、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、法人事業税、法人市民税、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項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
- ⑥ 過去に本市が発注した本事業に関する業務を受託した者もしくは法人と資本関係にある者

※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年大阪市規則第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統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

2 申込みの手順等

(1) 応募登録

- ・ 本実施要領22頁「Ⅲ-1 応募資格」を十分に確認のうえ、「応募登録申込書」(様式1)に必要事項を記入し、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。
- ・ 本市にて内容を確認のうえ、「応募登録者」として応募予定者名簿に登録します。
- ・ 応募予定者名簿に登録後、登録メールアドレスあてに登録済みの旨を返信します。
- ・ なお、応募登録がなされない場合は、下記の「(2) 関係資料の配付」、「(3) 現地調査」及び「(6) 提案書類の受付」を行いません。

○受付期間 令和3年3月25日(木)～8月20日(金)

○電子メール送付先 大阪市生野区役所地域まちづくり課

E-mailアドレス ikuno-keiyaku@city.osaka.lg.jp

○電子メール件名 「御幸森小活用 応募登録申込書送付」としてください。

- ・ 応募登録後に、応募資格がないことが判明した場合、また、書類等に虚偽の記載があった場合は、応募登録者の資格を取り消し、応募予定者名簿から削除します。
- ・ 提出された書類等は、いかなる理由でも返却しません。
- ・ 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、大阪市個人情報保護条例(平成7年大阪市条例第11号)により制限されています。

(2) 関係資料の配付(希望者のみ)

- ・ 応募登録者による計画提案に向けて、次のとおり、建築物等における図面等の資料にかかるDVDデータを希望者に配付します。
- ・ 希望者は、必ず(1)の応募予定者名簿に登録済であることを確認のうえ、本市所定の「資料配付申請書」(様式2)に必要事項をご記入の上、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。

- ・ 配付については、下記配付場所までお越しいただくか、郵送をご希望の方は、「資料配付申請書(様式2)」に必要事項を記載し、申請者の宛名等を記載した返信用封筒を同封の上、下記宛先まで送付ください。返信用封筒につきましては、DVD1枚が入る大きさ(角型7号以上推奨)の封筒に、必要分の切手(簡易書留による)を添付してください。
- ・ なお、配付資料につきましては、原本複写のデータになっていますので、部分的に数字が見えにくい場合がございますので、ご了承の程お願いします。

- 配付期間 令和3年3月29日(月)～令和3年8月20日(金)
- 配付時間 午前9時～午後5時30分
※ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く
- 配付場所・送付先 〒544-8501
大阪市生野区勝山南3丁目1番19号
大阪市生野区役所地域まちづくり課
- 配付内容 貸付を行う敷地測量図、現況配置図、現況各階平面図、建設当時の建築・設備の発注図面(参考図)等
- 電子メール送付先 大阪市生野区役所地域まちづくり課
E-mailアドレス ikuno-keiyaku@city.osaka.lg.jp
- 電子メール件名 「御幸森小活用 関係資料申込」としてください。

(3) 現地調査(希望者のみ)

応募登録者による計画提案に向けて、御幸森小学校閉校後に、次のとおり応募登録者側の建築設計に携わる技術者等による現地調査期間を設定します。希望者は、必ず(1)の応募予定者名簿に登録済みであることを確認のうえ、本市所定の「現地調査参加申込書(様式3)」に必要事項をご記入の上、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。

- 調査期間 令和3年4月12日(月)～令和3年5月31日(月)
※ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除きます。
※調査日時はこちらで調整の上指定します。
※調査時間帯は原則として午前9時～午後5時を予定しています。
※希望者の状況により、希望期間、時間帯を確保できない場合もありますので、予めご了承ください。
- 参加申込受付期間 令和3年3月29日(月)午前9時から
令和3年4月23日(金)午後5時まで
- 電子メール送付先 大阪市生野区役所地域まちづくり課
E-mailアドレス ikuno-keiyaku@city.osaka.lg.jp
- 電子メール件名 「御幸森小活用 現地調査申込」としてください

(4) 質疑書の受付

本プロポーザルに関する質疑は、本市の各窓口及び電話・FAXではお答えできませんので、必ず「質疑書」(様式4-1、4-2)に必要な事項を記入して、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。

- 受付期間 令和3年4月12日(月)～令和3年7月15日(木)午後5時まで
- 電子メール送付先 大阪市生野区役所地域まちづくり課
E-mailアドレス ikuno-keiyaku@city.osaka.lg.jp
- 電子メール件名 「御幸森小活用 質疑書送付」としてください

(5) 質疑書の回答

- ・ 質疑書に対する回答は大阪市生野区役所ホームページで公表することとし、質疑書提出者に対して直接の個別回答は行いません。
- ・ 回答にあたっては質疑書提出者の名称は記載しません。
- ・ 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。
- ・ 回答については、質疑書受け付け次第順次公表します。なお、令和3年7月30日(金)に最終の更新を予定しています。

(6) 提案書類の受付

本実施要領5頁「Ⅱ. 計画提案に求める条件」を十分踏まえた上で本実施要領27頁「Ⅳ. 提案書類作成要領」の内容に従って所定の書類等を整え、次の手順で提出してください。

- 受付期間 令和3年8月26日(木)～8月31日(火)必着
- 受付時間 午前9時～午後5時30分
- 提出先 〒544-8501
大阪市生野区勝山南3丁目1番19号
大阪市生野区役所地域まちづくり課
- 提出方法
提案書類の提出にあたっては、提案に必要な書類(提出書類の有無をチェックした「提出書類チェック票」(様式14)を含む)を、漏れなく提出先に持参または送付により提出してください。なお、送付後には、追跡調査を行うなど、提案書類が受付期間内に確実に到着していることを応募申込者において確認してください。
- 提出部数 正本1部、副本9部、提案書類をPDFデータで収めたCD-R1枚

- ・ 本市による提案書類の受付後、「申込受付返信用封筒」により受付した旨を通知します。
- ・ 書類等に虚偽の記載が確認された場合や、提案書類受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、提案書類の受付を取り消します。

- 書類等の提出後は、その追加・修正を一切認めません。また、提出された書類等は、いかなる理由でも返却しません。
- なお、本市が提案書類の受付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、大阪市個人情報保護条例(平成7年大阪市条例第11号)により制限されています。

(7) 申込保証金の納付

- 申込保証金は、貸付料の6カ月分に相当する金額とします。提案書類の受付時に配付する、本市発行の納入通知書により、指定期限までに納付してください。指定期限までに納付が確認できない場合は、提案書類の受付を取り消します。

IV. 提案書類作成要領

次の各項目に基づいて書類等を作成してください。なお、提案書類の作成にあたっては、本プロポーザルの趣旨を理解し、本実施要領5頁「Ⅱ. 計画提案に求める条件」を十分に踏まえたものとしてください。

提案書類(質疑を含む)の使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

- ・ 文字サイズは、最小9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。
- ・ 計画提案書は、様式7-1から様式7-9の順番に仕切紙等により分け、フラットファイル(A4サイズ)等に綴じ提出してください。なお、仕切紙等には様式番号を明記したインデックスを付してください。

1 提出書類

申込みに必要な書類等は次のとおりです。

※詳細については各様式記載事項をご確認ください。

- (1) 応募申込書(様式5-1、様式5-2)及び水道局への確認事項(様式6-1)、都市計画局への確認事項(様式6-2) 各1部

複数の法人からなる共同体による共同提案で応募する場合は、代表事業者を定め、応募申込書(様式5-1)に加えて、応募申込書(別紙)(様式5-2)にすべての事業者が記名押印したものを提出してください。

- (2) 計画提案書(様式7-1～様式7-9) 各10部

- ・ 「ア 全体計画に関すること」及び「イ 施設の活用計画、用途に関すること」については、文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・ 提案内容、表現などで不適切なものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある計画提案書については、必要に応じて本市においてヒアリングを行った上、審査の対象外とする場合があります。
- ・ 提案内容は、指定様式を使用し、様式を変更しないものとします。
- ・ 提案内容は必ず関連法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

ア 全体計画に関すること(様式7-1)

- ・ 「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」及び「御幸森小学校跡地活用計画」をはじめ、本実施要領1頁「Ⅰ-1 募集の趣旨」、5頁「Ⅱ-1 活用の基本的な考え方」及び「Ⅱ-2 活用にあたり求める条件」等を踏まえ、本物件の活用方針や提案事業のコンセプトについて包括的に記載してください。

イ 施設の活用計画、用途に関すること(様式7-2)

- ・ 「現況各階平面図」を基本に、施設全体の活用計画を記載してください。
- ・ 各室の具体的な活用用途(業種、業態等)の内容を平面図に記載してください。
- ・ 災害時に校舎棟1階多目的室以外に避難所として開放する8教室を指定してください。

- ・ 駐車場を設置する場合は、駐車場設置可能範囲に駐車場配置図を記載してください。

ウ 防災・避難所機能に関すること(様式7-3)

- ・ 災害時の施設開放計画について記載してください。
- ・ 避難所として開放するスペース(講堂棟1階部分、校舎棟1階多目的室及び提案による8教室)が、災害時に速やかに開設・運営が可能であることが分かるように、日常的な活用方法を記載してください。
- ・ 避難所として開放するスペースへ避難する際の進入経路、動線を記載してください。
- ・ 災害時の鍵の開閉対応等、区役所及び地域との連携方針について記載してください。
- ・ 地域や関係機関との連携に向け、平常時から行う防災に関する取り組みについて記載してください。
- ・ その他、より高度な防災・避難所機能を提案される場合は、災害時にどのように貢献・協力できるかも含めて、具体的な内容等を記載してください。

エ 地域コミュニティ機能等に関すること(様式7-4)

- ・ 小学校はこれまで地域住民にとって愛着があり、地域コミュニティの場として重要で大切な役割を果たしてきたことを踏まえ、地域コミュニティ機能として、どのように地域貢献できるのかを具体的に記載してください。
- ・ 地域住民及び地域団体等との連携方法について記載してください。
- ・ 活用事業による周辺エリアとの繋がりによる地域活性化や周辺エリアへの波及効果について記載してください。
- ・ なお、提案内容は、他の様式に記載されている内容と重複しても構いません。

オ 「学び」の視点を持った活用、多文化・多世代共生に関すること(様式7-5)

- ・ 生野区は高齢化率が高く、外国人住民が集住する地域であり、職や言語、住居、食といった多文化共生に向けた支援や多世代交流が求められます。学校跡地を多文化や多世代が共生できる場所とするための、具体的な活用方法を記載してください。
- ・ これまで小学校として学びの場であったことを踏まえつつ、学校跡地を核とした新しい「学び」の視点を持った活用や、地域ならではの文化を活かした「学び」の機会の提供方法について記載してください。
- ・ 活用事業による周辺エリアとの繋がりによる地域活性化や周辺エリアへの波及効果について記載してください。
- ・ なお、提案内容は、他の様式に記載されている内容と重複しても構いません。

カ 事業運営計画(様式7-6)

- ・ 提案事業を円滑に実施するための体制及び仕組みを記載してください。
- ・ 本市や地域への窓口体制や管理人等の常駐体制を含む、施設の管理全般にかかる実施体制を記載してください。
- ・ 施設の法定点検を含む日常的な維持管理の方法や実施体制について記載してください。
- ・ 施設の防犯に関する対策について記載してください。

- ・ 施設の開館日や開館時間を記載するとともに、閉館日や開館時間外の管理体制について記載してください。
- ・ 運営開始から事業終了までの20年間の事業見通しや、継続的な改善の取り組みについて記載してください。
- ・ 事業運営中に生じる事故等不測の事態に対する、リスクマネジメントについての考え方を記載してください。

キ 施設改修計画(様式7-7)

- ・ 提案事業の実施にあたり必要となる、施設の改修、改装内容について記載してください。
- ・ 改修場所される具体的な場所を平面図に記載してください。
- ・ なお、改修等にあたっては関連法令等への適合にも留意してください。

ク 資金計画(様式7-8)

- ・ 初期投資に伴う資金計画、運営期間(20年間)の収支計画を記載してください。
- ・ 費目欄に記載の内容については、適宜、追加してください。

ケ 運営開始までのスケジュール(様式7-9)

- ・ 施設の引き渡しから運営開始までのスケジュールについて記載してください。
- ・ 法令及び条例に基づく手続きを含む工程表を記入してください。

(3) 応募申込者に関する資料 各1部

書類名称
① 誓約書(様式8)
② 印鑑証明書(発行後3ヵ月以内のものに限ります。)
③ 登記事項証明書又は登記簿謄本(発行後3ヵ月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれかに限ります。)
④ 定款又は寄付行為(最新のもの)
⑤ 会社案内等(会社概要、会社経歴書)取引銀行リストが記載されているもの
⑥ 事業報告書(応募申込者の事業内容及び提案内容の類似事業や関連事業の事業実績がわかるもので最新のもの)(パンフレット等も可、様式不問)
⑦ 過去3期間の決算書(貸借対照表、損益計算書、勘定科目内訳明細書、株主資本等変動計算書、個別注記表)及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表(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)過去3期間分が無い場合は、過去3期間以内の全てのものとします。
⑧ 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)
⑨ 過去3期間の法人税・法人事業税の納税証明書(「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3ヵ月以内のものに限ります。)
⑩ 消費税及び地方消費税の納税証明書(「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3ヵ月以内のものに限ります。)
⑪ 大阪市税に関する誓約書(様式9)及び大阪市税に関する調査に対する承諾書(様式10)
⑫ SPC設立に関する誓約書(様式11)(SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合)
⑬ SPC又はSPCの設立を予定している者が参加する場合は、SPC事業実施計画書(様式12)、SPC事業及び資金調達の全体概要図(様式13)
⑭ 申込受付返信用封筒(長形3号・返信先明記・84円切手貼付)

2 提出にあたっての注意事項

- ・ 「提出書類チェック票」(様式14)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。
- ・ 計画提案書に、応募申込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。
- ・ 申込みは1者につき1つに限ります。また、共同提案で申込を行う場合にも、1者が2以上の申込に共同事業者として参加することはできません。
- ・ 応募申込者が本プロポーザルに要した費用は、すべて応募申込者の負担とします。

V. 計画提案審査

(1) 審査方法

- ・ 応募申込者が本プロポーザルに参加する資格を有していることを確認した上で、提出された計画提案書の内容について、本市が開催するまちづくり、建築、多文化共生、経営計画等に関する学識経験者等からなる選定会議(非公開)において、提出された提案が本実施要領の内容を十分理解し、本実施要領5頁「Ⅱ. 計画提案に求める条件」に定める基準を満たしているかどうかについて評価を行います。
- ・ 審査は適格審査及び提案審査により行います。適格審査において要件を満たさないと判断された応募申込者は、この時点で失格となります。
- ・ 審査方法は原則として提出書類に基づく書面審査及びプレゼンテーション審査により、下記(2)に定める評価項目について、趣旨の理解度や、有効性などの観点から評価を行います。
- ・ プレゼンテーション審査の日程、会場は、応募申込者に別途通知します。

(2) 評価項目

計画提案書の評価項目は次のとおりです。

ア 適格審査

審査内容
提案の趣旨が適切か
貸付対象地全体における活用計画となっているか
施設整備等の条件を満たした活用計画となっているか
関連法令の規定並びに本市関係各課との事前協議の内容に対して不適格箇所が無いか

イ 提案審査

項目(配点)	提案に求める条件	評価項目	提出書類
A.全体計画 (30点)	<ul style="list-style-type: none"> 計画提案のコンセプト 新しい「学び」の視点 周辺エリアを含む活性化 敷地全体の活用計画 周辺環境に配慮した取組 	<ul style="list-style-type: none"> 「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」及び「御幸森小学校跡地活用計画」を理解した活用方針 新しい「学び」の視点を持った活用計画 周辺エリアも含めた地域活性化の視点 活用計画、改修計画における形態・意匠について、良好な景観形成への配慮 施設周辺への環境負荷(騒音・異臭・治安等)の低減 	様式 7-1 様式 7-2 様式 7-4 様式 7-5 様式 7-7
B.地域貢献 (45点)	[防災拠点機能](15点) <ul style="list-style-type: none"> 避難所開設・運営への配慮、地域や関係機関との連携 避難者への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時に速やかに避難所の開設・運営が可能な開放計画 避難者に配慮した、避難所への動線計画 平常時における地域や関係機関と連携した防災の取り組み その他、防災拠点機能への貢献が期待できる提案 	様式 7-2 様式 7-3 様式 7-4 様式 7-5
	[地域コミュニティ](10点) <ul style="list-style-type: none"> 地域との連携 地域交流の促進 	<ul style="list-style-type: none"> パブリックマインドを持ち、地域住民、地域団体等と連携した、地域貢献に資する提案 地域住民間の交流を促進する仕組み 地域包摂的視点 	
	[多世代・多文化共生] (20点) <ul style="list-style-type: none"> 多文化・多世代交流・共生 様々な学びの機会の提供 	<ul style="list-style-type: none"> 多世代交流及び多文化交流の促進 職や言語、住居、食などの多文化共生に向けた支援 校区域ならではの文化を活かした、様々な学びの機会の提供 	
C.実現性 (25点)	<ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュール 事業の確実性・実施力 事業の継続性・安全性 	<ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュールの実現性 事業実施の体制や仕組み 資金計画 経営の安定性 類似事業の実績 	様式 7-6 様式 7-7 様式 7-8 様式 7-9 事業報告書 決算書
D.加算点 (5点)	<ul style="list-style-type: none"> その他特筆すべき内容 	<ul style="list-style-type: none"> 事業効果や魅力をより高めるもの 創意工夫等により、提案に求める条件以上に地域貢献が果たせるもの 等 	

(3) 審査基準

(2)評価項目で審査の結果、次の①～③のいずれかひとつでも満たさない計画提案については、審査基準を満たさない提案とします。

- ① 適格審査の審査内容において不備が無い
- ② 評価項目「B 地域貢献」において、配点の7割以上の評価を得ている
- ③ 評価項目において、著しく評価の低い項目が無い

(4) 事業予定者の決定

- ・ 選定会議において、提案内容が本市の求める条件を満たした上で本件活用にふさわしい、最も優秀な計画の提案をした者を事業予定者として決定します。
- ・ 応募申込者が1者であっても、書面審査及びプレゼンテーション審査を行い、選定会議において事業者としての適格性や提案内容の評価を行い、事業予定者を決定します。

(5) 提案審査結果の通知

- ・ 提案審査の結果については、令和3年9月30日(木)までに提案書類の申込者全員(提案書類の申込者が共同企業体の場合はその代表事業者のみ)に対し「提案審査結果通知書」により通知します。
- ・ 令和3年9月30日(木)午後5時までに、通知がない場合は、令和3年10月1日(金)午後5時までに、大阪市生野区役所地域まちづくり課まで電話(06-6715-9017:電話連絡の受付時間は平日の午前9時30分から正午、午後1時から午後5時まで)にてお問い合わせください。
- ・ 結果について、不服のある場合は申し出ができます。不服を申し出ようとする者は令和3年9月30日(木)から令和3年10月5日(火)午後5時までの間に大阪市生野区役所地域まちづくり課まで書面(様式15)により申し出てください。(受付時間は平日の午前9時から午後5時まで)

(6) 申込保証金の還付

- ・ 事業予定者以外の応募申込者が納付した申込保証金は返還しますので、提案審査結果通知書とともに送付する本市所定請求書を、大阪市生野区役所地域まちづくり課に提出してください。
- ・ 申込保証金は、その受入期間について利息はつけません。

VI. 契約説明会

- ・ 契約説明会には、事業予定者の代表者又は代理人が必ず出席してください。
- ・ 正当な理由がなく、契約説明会に出席しない場合は、事業予定者の資格を取り消します。

(1) 日程等

日程:令和3年10月20日(木)予定

場所:大阪市生野区勝山南3丁目1番19号 生野区役所内 会議室

※時間、会議室は別途通知します。

(2) 提出書類等(当日持参するもの)

- ① 計画提案審査結果通知書
- ② 委任状(本市所定様式、代理人により参加する場合のみ)
- ③ 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)

(3) 結果・経過の公表

- ・ 契約説明会後の問合せに対しては、事業予定者名を回答するとともに、本市ホームページにおいて、事業予定者名を掲載します。
- ・ 事業予定者の計画提案書の一部若しくは全部を本市ホームページで公表します。
- ・ 令和3年10月20日(木)以降に、本市ホームページにおいて事業予定者選定の経過調書を公表します。

Ⅶ. 契約の締結等

(1) 基本協定の締結

事業予定者の決定後、事業者として提案内容の確実かつ誠実な履行を担保するため、本市と事業予定者の間で「御幸森小学校跡地活用事業に関する基本協定書」を事業予定者決定後速やかに締結します。

基本協定の予定となる内容については、別紙1「御幸森小学校跡地活用事業に関する基本協定書(案) (以下、「協定書案」という。))を参照してください。

(2) 運営開始前の説明会の開催

事業予定者決定後、本市と協議の上、地域住民を対象とした説明会を事業予定者の主催により開催してください。

(3) 契約の締結

- ・ 基本協定締結後、本市と事業予定者の間で「市有財産賃貸借契約書」を締結します。
- ・ 本契約の締結にあたっての契約書の予定となる内容については別紙2の契約書案を参照してください。
- ・ 本契約に際して、本実施要領及び物件調書に記載の内容を確認し、必ず遵守してください。
- ・ 貸付対象地について、応募時と契約締結時の現況が異なる場合は、契約締結時の現況を優先します。その場合、いかなる場合も本市は一切の責任を負いません。

(4) 契約締結の時期

- ・ 建築物等及び工作物等にかかる本市による改修・撤去工事が完了後、契約を締結します。

(5) 契約保証金

- ・ 契約保証金として、貸付料の6月分に相当する額を本市に対して支払うものとします。
- ・ 契約締結と同時に、申込保証金を契約保証金に充当します。

(6) 違約金

- ・ 事業予定者が本契約の義務に違反したとき、又は事業予定者の責により基本協定が解除となった場合は、協定書案及び契約書案のとおり、違約金を本市に対して支払うものとします。

(7) 連帯保証人

- ・ 連帯保証人は、賃借人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、次の下記の資格を有し、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。

- ・ 連帯保証人が上記に掲げる資格を失ったとき、若しくは死亡、解散したとき、又は本市が変更の必要があると認めるときは、事業予定者は速やかに本市が承諾する連帯保証人を新たに立てなければなりません。

(8) 事業者決定の取り消し

事業予定者が事業運営の放棄、提出書類の重大な虚偽等、事業者として相応しくないと判断されるときは、事業予定者の決定を取り消すことがあります。なお、取り消しにより事業予定者及び第三者に損害が生じた場合は、事業予定者がその責任を負うものとします。

(9) 申込保証金の帰属

事業予定者が正当な理由なく、本市の指定する期限までに契約を締結しないときは、事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は、本市に帰属するものとし返還しません。

(10) 契約の解除

- ・ 事業予定者が、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、その契約を解除することがあります。
- ・ 契約を解除した場合において、本市及び第三者に損害が生じたときは、事業予定者がその責任を負うものとします。

(11) 運営開始時からの事業内容等の変更

事業予定者決定後、契約期間中も含めて、提案内容に関する事項について法制度の変更などやむを得ない事由により提案事業の変更を行う場合には、事前に本市の承認を得る必要があります。

(12) その他

本実施要領に定めのない事項については、事業予定者決定後、本市と都度協議を行い定めるものとします。

大阪市生野区役所 地域まちづくり課

〒544-8501

大阪府大阪市生野区勝山南3丁目1番19号

電話番号 06-6715-9017