

令和3年9月3日

生野南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	利用可能な教室数と各教室の大きさ(縦・横)をお教え下さい	<p>利用可能な教室については、別図1「撤去可能な壁」をご参照ください。</p> <p>各教室の面積については、下記をご参考にしてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・普通教室…7.8m×8.2m=63.96 m² ・多目的教室…7.8m×16.4m=127.92 m²(普通教室2部屋分) ・図工教室等の特別教室+準備室…7.8m×12.3m+7.8m×4.1m=127.92 m²(普通教室2部屋分) ・事務管理室や更衣室等…7.8m×4.1m=31.98 m²(普通教室の半分)
2	各教室に棚等の設備がある場合は有効面積の大きさをお教え下さい	<p>普通教室の有効面積については、下記のとおりです。</p> <p>63.96 m²(普通教室の面積)-5.07 m²(普通教室の棚設置部分の面積) =58.89 m²</p> <p>ただし、あくまでも図面上での計算となるため、実際の有効面積については、上記の面積より小さくなることが予想されます。</p> <p>なお、その他特別教室等については、棚に加えて流し台等がある場合もあり、教室によっては棚の位置等にも違いがありますが、上記の計算をご参考にしてください。</p>
3	<p>理科室、図書室他で現状の机等が残る部屋については内容をお教え下さい</p> <p>その他の教室で全く空にならない教室があれば教室と残る物の内容をお教え下さい</p> <p>黒板(ホワイトボード)の有無もお教え下さい</p>	<p>机等の備品については、統合先の学校への配置、他施設への転用を含め本市教育委員会にて調整中であるため未定ですが、家庭教室や理科教室の固定式の机は残ることが前提となります。</p> <p>黒板は全ての普通教室に、ホワイトボードは多目的教室、図書室、職員室、音楽教室(五線譜入り)にあります。(可動式タイプは転用される可能性があるため含めていません。)</p>
4	教室間の壁が軽量鉄骨壁(LGS)で撤去可能なところがあればどこかお教え下さい	撤去可能な壁の配置については、別図1「撤去可能な壁」をご参照ください。

5	<p>現状インターネット環境はありますか リース契約であれば引継ぎは可能ですか、その場合月額料金をお教え下さい</p>	<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、理科教室や音楽教室等の特別教室および職員室に配線されています。 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>
6	<p>全く使用不可の教室は図工教室、備品倉庫だけですか、C 棟3階の資料室は空になりますか</p>	<p>完全に使用不可の教室については、実施要領等に記載のとおり、図工教室、備蓄倉庫のみとなります(=用途指定スペース)。 C 棟3階の資料室について、備品等は残る可能性があります、詳細については、本市教育委員会にて調整中であり未定です。</p>
7	<p>(平常時)地域等と共用施設で平日の地域等が昼間使用されるのは 音楽室---第 2、4 木曜日の午後(コーラス) 教室? ---第 2 木曜日の午後(絵手紙) 教室? ---第 1、3 金曜日の午後(実用書道) だけ ですか 絵手紙、実用書道は多目的教室を使用されるのですか、 それともどこか使用される教室をこちらから指定させていただくのですか</p>	<p>絵手紙教室、実用書道を含めた、本市の「生涯学習ルーム事業」の活動場所については、全て多目的室に集約します。 また、活動内容については現在調整中ですが、本マーケットサウンディング別添1「本市事業の使用範囲」が最大となります。</p>
8	<p>多目的室は地域等がご使用にならない時は使用出来るとお聞きしましたが、使用されるのはどの程度ですか 多目的教室を授業に使用する為常設で机・椅子等の納入は可能ですか 実際に使用する時にはどの組織の方と調整させていただいたら良いのですか</p>	<p>多目的室については、本市の「生涯学習ルーム事業」の活動場所となりますが、活動内容については現在調整中です。また、本市の「児童の安全確保と居場所づくり事業」における児童の待機場所として使用することも想定しています。使用日時は、本マーケットサウンディング別添1「本市事業の使用範囲」が最大となります。 机・椅子等の納入については、可動式のものであれば可能です。ただし、具体的な備品の配置や利用調整については、事業者、地域および本市の三者により構成する協議体において協議してください。</p>

9	地域等が夜間使用される施設は 17 時以降使用(準備含め)と考えて良いですか	本マーケットサウンディング別添1「本市事業の使用範囲」において、「時間帯」が「夜間」になっているものについては、令和元年度の利用実績においては 17 時以降の活動時間となっております。ただし、具体的な使用や利用調整については、事業者、地域および本市の三者により構成する協議体において協議してください。
10	講堂(体育館)は非常時に備えて、平常時は可動式で収納可能な物品となっておりますが教室として使用する為に机・椅子等の設置は問題ないですか	机・椅子等の設置については、可動式のものであれば可能です。ただし、講堂は災害時に避難スペースとして開放するほか、本市の「学校体育施設開放事業」の活動場所としても利用するため、具体的な使用や利用調整については、事業者、地域および本市の三者により構成する協議体において協議してください。
11	図書館の書物を地域の方等が閲覧出来るようにしなければなりませんか 例えば、休日は閲覧可能等でも良いですか	図書室については、事業者提案による活用可能スペースであるため、図書室内の書物の活用についても、方法は問いません。
12	ランニングコストについての現状の金額をお教え下さい 光熱費、修繕費(数年の内容も)、清掃費(ゴミ収集含む)、警備費等々	現状の学校施設の用途としての令和 2 年度の主な維持管理費実績は、以下のとおりですが、使用用途により必要な維持管理費用は異なります。 【電気料金】140 万円 【ガス料金】146 万円 【上下水道料金】139 万円 【清掃費】直営 【ごみ処理費】35 万円 ※一括契約を校数按分した金額であり、生野南小学校における実績金額ではありません。 【機械警備費】45 万円 【修繕費】215 万円(別途、直営作業員による補修あり) 【講堂 LED 化改修】107 万円

13	<p>施設全体の設備費等の維持管理費用について現状の金額をお教え下さい 今後使用予定が無くても発生(負担)しなければならない費用があればそれもお教え下さい</p>	<p>現状の学校施設の用途としての令和2年度の主な設備点検費実績は、以下のとおりですが、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>【電気工作物保安管理】19万円 【給水設備点検】4万円 【消防設備点検】31万円 【エレベーター保守点検】83万円 【空調設備保守点検】33万円 【建築基準法定期報告(建築物)】9万円(3年に1回) 【建築基準法定期報告(建築設備)】7万円 【建築基準法定期報告(防火設備)】19万円</p>
14	<p>プールは使用予定がありませんが、水を入れていなくても点検・維持等に掛かる費用が発生しますか</p>	<p>使用しない場合、設備の点検費用は発生しません。ただし外壁等、落下により被害が想定される部分については建築基準法第12条に基づく点検を実施いただきます。</p>
15	<p>施設維持管理の為に法的資格者が必要であればお教え下さい</p>	<p>活用事業者の用途により異なりますが、電気事業法に基づく電気主任技術者、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく建築物環境衛生管理技術者、消防法に基づく防火管理者などの選任が必要になります。</p> <p>また、運営事業者負担の法定点検等については、法的資格を有する者により実施する必要がありますが、そうした者を施設に常駐させる必要はありません。各種点検等については、業者への委託等でも可能です。</p>
16	<p>エアコンが設置されている教室をお教え下さい。 その中で法定耐用年数切れで修理が不可と思われる物もお教え下さい その中で冷房専用のものがあればそれもお教え下さい</p>	<p>空調設備の配置については、別図2「空調設備図面」をご参照ください。設備のうち最古のものは2009年製であり、現時点で修理が不可なものはありません。</p> <p>また、冷房専用ではなく、全て冷暖房完備の空調設備となります。</p>

17	<p>校庭の利用について 校庭での(隅のほうになると)植物・花卉栽培は可能ですか、また使用可能ならどの部分に何平米ぐらいつかえますか。(家庭園芸を楽しむ科)</p>	<p>植物等を栽培可能な範囲については、別図3「グラウンド活用可能範囲」をご参照ください。(実際の公募時の条件とは異なる可能性があります。) ただし、範囲内には遊具や植木等が残るため、具体的な使用や利用調整については、事業者、地域および本市の三者により構成する協議体において協議してください。 なお、ご質問いただいた内容にかかる事業者としての現時点での希望や課題等について、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>
18	<p>建物、外構などのメンテナンスの保守分界点の考え方 経年劣化などの事象、不可抗力による故障、不具合などの補修工事、財政負担はどのようになるのですか。</p>	<p>修繕費等については、外壁改修工事等の大規模修繕費用を除き、運営事業者による負担となります。 詳細については、本マーケットサウンディング「生野南小学校跡地活用計画(案)」の21ページをご参照ください。</p>
19	<p>固定資産・設備などの保険に入られていると思うのですが、建物維持等に係る保険種別、金額を教えてくださいませんか。</p>	<p>建物及び昇降機設備、空調設備については、公益財団法人全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に加入しており、貸付開始後も本市所有物件であるため、引き続き加入します。 事業者の用途により設置した設備、動産等については責任対象外となりますので、事業者において必要な保険に加入してください。</p>
20	<p>地域の方(不特定多数)が夜間・休日などに入出入りされると思いますが、鍵の授受、保安確認等責任分界はどのように決められるのですか。</p>	<p>鍵の授受、保安確認等を含めた具体的な調整については、事業者、地域および本市の三者により構成する協議体において協議していただきますが、現時点での事業者としての対応方法や課題について、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>
21	<p>各種設備のメンテナンスにかかわる、専門業者が多岐にわたると思います。 継続性の伴う設備など、特殊な技術が必要なものがあれば教えてください。</p>	<p>引渡しを予定している設備のうち、空調設備及び昇降機設備はメンテナンス業者が指定されますが、その他の設備については、事業者において選定いただくことが可能です。</p>

22	空調は現在整備されていない場所は何カ所あるか	空調設備の配置については、別図2「空調設備図面」をご参照ください。
23	雨漏りの染みかと感じた場所があったか。他にもあるのか(屋上などの漏れ状態)	現時点で雨漏りはございません。その他不具合についても、現時点では特にございません。
24	配管は全て使える状態か	現在の給水設備に不具合は生じていませんが、活用用途や使用見込水量により給水設備(給水管を含む)を改修いただく必要があります。 具体的には、事業者公募に際し、希望者に給水装置工事竣工図面を配付しますので、大阪市指定給水装置工事事業者に相談のうえ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いただきます。
25	セキュリティ(インターフォンや自動扉など)は残すのか	インターフォンや自動扉等の設備は残置予定ですが、機械警備については契約を解除するため残りません。
26	防火扉の状態はどうか	現在、施設の現況調査を実施しており、不具合が生じている場合には、事業者への引渡し完了までに本市が改修します。