

令和4年6月22日

生野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4年6月22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	3頁	I	2	(4)	エ	自家用電気工作物、空調設備、昇降機等の設備の経過年数はどれくらいですか？	<p>各設備の経過年数は下記のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自家用電気工作物：1987年設置です。 ・空調設備：質問7の回答をご参照ください。その他の空調設備は、2016年及び2017年設置です。 ・昇降機：質問5の回答をご参照ください。 ・太陽光発電設備：質問9の回答をご参照ください。
2	6頁	II	3	(1)	ア	『地域活動備品の保管スペース』や『「学校体育施設開放事業」の備品の保管スペース』については、事業者も使用可能なスペースでしょうか？	備品の保管スペースについては、事業者による使用はできません。
3	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・建築物等を引き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。
4	10頁	II	3	(5)		屋外照明設備を使用しない場合、設備の維持は不要でしょうか。	屋外照明設備の維持は義務付けていませんが、設備の老朽化に伴う倒壊等が生じないように、適切に管理してください。また、実施要領8頁II3(3)オに記載のとおり、本市と協議のうえ、撤去処分することが可能です。
5	10頁	II	3	(5)		EVは設置後何年経過していますか。継続使用する際の修繕や更新が必要になりますか。	既設エレベーターは設置後26年を経過している設備であるため、継続して使用する場合は、貸付期間内に事業予定者の責任において修繕・更新（リニューアル工事）が必要となります。必要となるリニューアル工事の詳細については、製造事業者である日本エレベーター製造株式会社に確認してください。

番号	要領・様式				質問事項	回答	
6	10 頁	Ⅱ	3	(5)	EV 棟以外に外付けエレベーターを増設することは可能でしょうか。	実施要領 14 頁Ⅱ 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、外付けエレベーターを増設することはできません。	
7	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？	1 階会議室 1 台(1998 年設置)、2 階図書室 4 台、3 階音楽室 4 台(2003 年設置)の計 9 台です。
8	11 頁	Ⅱ	3	(5)	ウ	給水設備の改修にあたり、指定給水装置工事事業者に相談したが、電話をかけても断られるが、どちらの事業者が対応できるのでしょうか。	大阪市水道局ホームページの「 大阪市指定給水装置工事事業者一覧 」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。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。
9	12 頁	Ⅱ	3	(5)	カ	大阪市設置の太陽光発電設備は使用可能とのことですが、耐用年数等がありますか？	本市設置の太陽光発電設備は、設置年数が 12 年を経過しており、法定耐用年数(17 年)内であり使用可能です。ただし、貸付期間中に耐用年数を越えますが、本市において設備更新はいたしません。
10	15 頁	Ⅱ	4	(3)	ウ	記念碑や記念樹の維持管理は事業者がしなければならないのでしょうか。	具体的な取扱いについては、運営協議体において協議していきますが、記念樹については、実施要領 16 頁Ⅱ-4(3)エに記載のその他の立木と同様に、定期的に剪定するなど適切に管理していただく必要があります。

番号	要領・様式				質問事項	回答
11	18 頁	II	5	(1)	避難所から除くスペースとして、運営上必要とする管理スペース、精密機器設置スペースとありますが、どの程度の範囲が認められるのでしょうか。	校舎全体を避難所として提供していただくことを前提とし、提供できない範囲についての制限は設けておりません。 なお、現在の生野地区防災計画においては、職員室や校長室などの事務管理スペースのほか、パソコン教室など3部屋程度が避難所対象外スペースです。
12	19 頁	II	5	(3)	維持を求められている放送設備について、別の場所に移設することは可能でしょうか。	事業予定者の負担において放送設備を移設していただけますが、実施の可否は、放送設備メーカーにお問い合わせのうえ対応してください。
13	20 頁	II	7		貴市が実施する事業における利用者の事故等の責任負担はどのようになりますか。	利用者の事故等については、事業予定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ります。
14	20 頁	II	7	(3)	児童の安全確保と居場所づくり事業を請け負うことは可能でしょうか。	児童の安全確保と居場所づくり事業は、入札により委託事業者を決定していますので、本市の入札参加資格が必要となります。
15	38 頁	VII	(7)		市有財産賃貸借契約書（案）第 18 条第 1 項において、「大阪市財産規則第 23 条第 1 項ただし書きに該当する場合はこの限りではない」とあります。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は、具体的にはどのような内容でしょうか？	契約保証金の増額として違約金の最大額相当（賃料 18 カ月分）を事前に納める場合や、金融機関による保証を得た場合などが考えられます。

番号	要領・様式					質問事項	回答
16	8頁	Ⅱ	3	(3)	ア	<p>「一部防火設備等の改修」とは、具体的に何を行いますか。既存不適格部分の該当部分のすべてを改修頂けると考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>内容については、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を予定しています。また、撤去予定の倉庫等については、「撤去予定」と記載した札を掲出していますので、現地調査時にご確認いただくことが可能です。なお、物件調査（資料1および資料2）の図面は、倉庫等の撤去が完了した状態を表しています。</p> <p>既存不適格部分につきましては、本市の改修工事では、改修いたしません。実施要領8頁P8Ⅱ-3(3)エに記載のとおり、事業予定者の活用用途によって改修の必要がある場合は、事業予定者の負担によって改修を行ってください。</p>
17	8頁	Ⅱ	3	(3)	ウ	<p>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するのですが、引渡し前に点検はされるのでしょうか。また、点検時に発見された不具合は、使える状態にしての引渡しになるのでしょうか。</p>	<p>今年度においても、建築物や各種設備について関係法令に基づき点検を実施しますが、仮に点検時に不具合が発見された場合は、活用内容により改修の要否が異なるため、現状のまま引渡し、事業予定者の負担により改修いただきます。</p>
18	14頁	Ⅱ	3	(6)	エ	<p>自然災害等不可抗力による施設への損害が軽微であった場合について、大阪市として加入されている建物火災保険等は適用してもらえるのでしょうか。</p>	<p>実施要領該当箇所記載のとおり、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、対応を行います。火災、風災等のてん補責任範囲における自然災害等の場合は、建物保険が適用されますが、事業予定社が設置する設備、動産類は対象外となります。</p>

番号	要領・様式				質問事項	回答
19	14 頁	Ⅱ	4	(1)	「すべての範囲において、建築物の建築を行うことはできません」と記載ありますが、2～3年程度、仮設建築物を「資料1.施設配置図」に記載の「駐車場整備可能範囲」内に、誓約書等を交わし、撤去する前提で、設置して利用することは可能でしょうか。	実施要領 14 頁Ⅱ-4(1)に記載の通り、すべての範囲において、建築物の建築を行うことはできません。 また、仮設建築物であっても、建築物の建築はできません。
20	16 頁	Ⅱ	4	(3)	カ AEDはどこに設置してありますか？その機器は、そのまま継続して使用することができますか？	管理作業員室の扉上に設置しています。 貸付後も本市にて設置を継続する予定です。
21	19 頁	Ⅱ	5	(3)	地域活動・イベントの内容の現状は 20 頁に記載している一覧の活動だけでしょうか？今後の活動の具体的な内容については、運営協議体で協議することになりますか？また、地域活動の際は、施設利用者側の責任者が参加する必要はありますか？	現状の活動は記載のとおりですが、今後、追加変更する可能性はあります。今後の活動については、運営協議体で協議することになります。施設利用者側の責任者が参加する必要はございません。
22	37 頁	Ⅶ	(7)		Ⅶ. 契約の締結等 7. 連帯保証人について 大阪市内に登録する校舎活用事業を行う法人を連帯保証人とした場合、その代表取締役の住民票も大阪市内又は近隣の自治体に置く必要があるかどうか。 また、「貸付料年額の5倍以上の年間所得」とは、当該法人の売上や経常利益に関するものか、または、その代表取締役の年収等について かどうか。	連帯保証人となる法人は、法人として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が必要となりますが、その代表取締役の住民票を大阪市内又は近隣市町村に置く必要はありません。 また、「貸付料の年額の5倍以上の年間所得」とは、当該法人の経常利益に関するものです。