

要領・様式					質問事項	回答
1	2頁	I	2	(4) イ	<p>外壁仕上塗材やアスベストレベル 2,3 に相当する成形板等の調査は実施されていないとのことですが、壁撤去等想定される工事に影響はありますか。</p>	<p>撤去可能な壁を改修する際には、事業予定者が必要に応じて調査をしたうえで、法令等に従い適切に処理していただく必要があります。詳細は下記のホームページをご参照ください。 大阪市HP 特定粉じん排出等作業実施届出</p>
2	3頁	I	3	(1)	<p>一部の防火設備等の改修や倉庫等の撤去を行うとのことですが、具体的にはどのように改修し、どの場所にある倉庫の撤去を行うのでしょうか。</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、物件調書（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>
3	6頁	I	3	(1) ア	<p>資料2「各階平面図」に示されたスペースにつき、平常時及び災害時の活用用途が書かれておりますが、災害時の活用用途部分については平常時も使用できないのでしょうか。</p>	<p>災害時の活用用途が書かれているスペースのうち、講堂、多目的室、グラウンドについては地域行事及び本市事業が使用しない範囲においてご使用いただけます。ただし、校舎B棟2階のPTA図書室については平常時から災害時備蓄物資を保管するため、使用することはできません。 実施要領 20頁 I5(1)「防災拠点」にも避難所機能の考え方を記載しておりますので、ご参照ください。</p>
4	8頁	I	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しますが、「引渡し前」にどの程度点検され、点検時発見の不具合は使える状態での引渡しでしょうか。</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>

要領・様式						質 問 事 項	回 答
5	8 頁	I	3	(3)	エ	既存不適格箇所が活用用途によっては改修が必要になるとのことですが、例えばどのような場合でしょうか。	現在の用途が「学校」であり、その用途を変更する場合は既存不適格部分を適法な状態にする必要があります。既存不適格箇所の本市調査の結果は、実施要領 26 頁Ⅲ 2 (2) 関係資料の配付により提供する DVD データの 1 図面等に格納していますので、確認のうえ事業予定者において対応してください。
6	11 頁	I	3	(5)		修繕費用や自治会費等は事業予定者負担とありますが、設備の経過年数や自治会費はどのくらいでしょうか。	各種設備の経過年数については、実施要領 26 頁Ⅲ 2 (2) 関係資料の配付により提供する DVD データに格納している設備図面をご参照ください。 自治会費については、生野南連合振興町会に確認したところ、1 会員当たり月額 300 円となっており、他の事業者へ転貸される場合は、転貸元・転貸先それぞれ 1 会員として取り扱われ、町会費をご負担いただくこととなります。
7	14 頁	I	3	(5)	ケ	流域貯留施設について、グラウンド周囲に整備された側溝の清掃等の日常的な維持管理を事業予定者が実施するとのことですが、費用負担はありますか。	側溝の掃き出しといった日常的に行う清掃等を想定していません。特殊な機材の使用や有資格者の配置等は不要です。
8	15 頁	I	3	(6)	エ	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は、貴市は対応しないとのことですが、貴市は建物火災保険に加入されている保険は適用していただけないのでしょうか。	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、その損害を与える事業への影響を踏まえて双方協議のうえ、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、事業予定者が設置する設備、動産類は対象外となります。
9						自然災害等不可抗力による損害が著しく、事業の継続が困難等の場合、事業を中止するとのことですが、賃料等の返還等はどのようになされるのでしょうか。	自然災害等により事業継続が不可能となった場合には、市有財産賃貸借契約書第 22 条に基づき、契約を終了します。事業継続が困難となった期間の賃料については、協議のうえ決定します。

要領・様式					質問事項	回答
10					公共用下水道施設の引き込みが必要な場合というのは例えばどのような場合でしょうか。	トイレの新設や厨房設備の新設など事業予定者の活用により、既存の排水施設で対応できない場合を想定しています。
11	21 頁	II	5	(2)	(2)～(5)地域活動、イベントの場として無償開放する事を含め当事業に係る地域住民全員のリスト開示をしてほしい。	地域活動の実施主体は「生野南ふれあい協議会（地域活動協議会）」が中心となりますが、地域住民リストは個人情報保護の観点から開示しておりません。なお、事業予定者決定後に、生野区役所より生野南ふれあい協議会の代表者等へご紹介する予定です。
12	21 頁	II	5	(3)	地域活動・イベントの際には無償で優先的に地域の方が利用できるようにとのことですが、地域活動・イベントの規模や団体数はどの程度のものがあるでしょうか。	地域活動の実施主体は「生野南ふれあい協議会」ですが、令和3年時点で地域振興会（町会）や子ども会など16団体で構成されています。地域活動・イベントにより参加者数は異なりますが、なかよし運動会や盆踊り大会は参加者1,000人以上の規模となります。
13	22 頁	I	6		地域住民の方との交流の場とは具体的にどのようなことを想定されていますでしょうか。	生野南地域においては、地域住民同士の交流や居場所となる機会が得られる場所となる事を期待されていますが、具体的な交流の仕組みや機会の提供方法は、事業者のアイデア（提案）によります。
14	22 頁	I	7	(3)	「児童いきいき放課後事業」の委託事業者や事業予定者が負担する費用がありましたらご教示ください。	質問事項に記載の「児童いきいき放課後事業」は、実施要領記載の「児童の安全確保と居場所づくり事業」を説明するために用いたものであり、本件に直接かかわるものではありません。なお、「児童いきいき放課後事業」は、全市的な取り組みとして、こども青少年局が現存する市内市立小学校で実施しているものです。詳細はホームページを参照願います。本件貸付対象地内で、委託事業により実施している「児童の安全確保と居場所づくり事業」の運営にかかる費用は原則委託事業者が負担しますが、事業実施場所である校舎D棟①1階多目

要領・様式					質 問 事 項	回 答
						的室における維持管理費（設備の維持管理費、保守費、水道光熱費等）はすべて事業予定者の負担となります（実施要領 11 頁 II 3 (5) 参照）。
15	23 頁	I	9	(1)	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、活用内容等を説明するようにとのことですが、説明に対する住民の承認は必要でしょうか。	生野南小学校跡地活用事業に関する基本協定書（案）第 6 条第 2 項に記載のとおり、地域住民に十分に理解されたと生野区長が認めることを前提としています。地域住民の理解が十分得られていないと判断される場合は、あらためて地域住民に説明するなど、十分な理解が得られるように事業予定者に対応を求めます。
16	23 頁	I	9	(2)	運営協議体を設置し、貴市・地域住民に年 2 回程度会議を開催するようにとのことですが、それにより何らかの義務が発生するのでしょうか。	運営協議体会議は、提案内容の履行状況のほか、防災や地域活動、本市事業による使用についての確認や利用調整を行うための会議となりますが、市有財産賃貸借契約書の別紙貸付条件に記載のとおり、活動場所を無償で提供していただくことが事業予定者の義務となります。
17					現地調査にて 1 階 A 棟「なかよし 1」・「なかよし 2」それぞれの教室に平面図にはない【後付けの間仕切り】がありますが、図面通りの間仕切りがない状態で貸出でしょうか。	実施要領 8 頁記載のとおり、契約締結時点における現状有姿にて貸付を行います。内装と一体となった備品等も貸付の対象です。 指摘箇所の「後付けの間仕切り」に関し、現時点で撤去する予定はありません。
18	12	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

要領・様式					質問事項	回答	
						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。	
19	13	Ⅱ	3	(5)	カ	維持を求められている放送設備について、多目的室など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。
20	11	Ⅱ	3	(5)		E V棟横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 16 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。
21	11	Ⅱ	3	(5)		既存エレベーターはE V棟の建築年に設置されたものと思われませんが、エレベーター機器の更新は貴市が負担されるのでしょうか。	既設エレベーターは設置後 25 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、製造事業者である東芝エレベーター株式会社に確認してください。
22						プールを魚の養殖施設として使用することは可能でしょうか。また、小学校のプールは消防用水に指定されていますが、養殖施設として使用した場合はどうなるのでしょうか。	事業予定者において設備を設置のうえ養殖施設として使用することは可能と考えますが、法令等を遵守のうえ対応してください。また、プールとして使用しない場合は、所轄消防署に届出ることにより、消防水利としての指定は解除されます。
23						運動場内にドーム型テントを設置してグランピング施設として使用することは可能でしょうか。	実施要領 20 頁Ⅲ 5 (1)に記載のとおり運動場は、災害時の指定緊急避難所として使用するほか、22 頁Ⅲ 7 (2)の学校体育施設開放事業の実施場所として毎日使用するため、運動場内にドーム型テントを設置しての運営は困難と考えます。
24	38	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	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。

要領・様式					質 問 事 項	回 答
					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？	
25	39	VII	(11)		「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は、事前に本市の承認を得る必要があります」と記載されていますが、テナントの撤退により事業内容が変更となる場合は承認してもらえるのでしょうか。	変更後の事業内容が「跡地活用計画」及び「実施要領」に定める条件に反せず、提案事業の趣旨を損なわない範囲であれば、本市の承認を得ることにより変更も認められます。 ただし、当初提案と大きく事業内容が変更される場合は、承認できない可能性があります。
26	11 頁	II	3	(5)	維持管理等の主な負担区分 事業予定者負担の下記項目の年間費用実績（参考数値）の開示をしてほしい。（事業収支算出の為） ① 維持管理・保守費用 ・放送設備維持管理費用 ・その他保守・管理費（具体的に想定される項目も含め） ② 修繕等費用 ・外構等に関する修繕等費用	① 維持管理・保守費用について 現状の用途である「学校施設」としての直近の実績は次のとおりとなっています。今後の使用用途により、必要となる保守点検費や管理費は異なります。 ・放送設備維持管理 定期的な保守点検等は必要でないため、維持管理費用は発生しておりません。ただし、設備設置から長期間経過している設備があるため、使用期間中に不備等が生じた場合は、修繕費用を事業者でご負担いただく必要があります。 放送設備の詳細を一覧にした資料はありませんが、スピーカー等の設備は各校舎の新築工事の際の建築図面でご確認いただけます。 ・その他の保守・管理費（令和3年度実績） 【電気工作物保守点検】 4 万円 【エレベーター保守点検】 83 万円 【消防用設備保守点検】 30 万円 【空調設備保守点検】 45 万円 【給水設備保守点検】 4 万円

要領・様式					質問事項	回答
						<p>【建築基準法定期報告（建築設備）】7万円</p> <p>【建築基準法定期報告（防火設備）】19万円</p> <p>【ごみ処理費】35万円（※一括契約の1校当り実績）</p> <p>【機械警備費】45万円</p> <p>※各種保守点検は、複数箇所を一括して発注しているため、スケールメリットが発生しています。</p> <p>※その他施設維持には施設内及び外周の清掃や樹木剪定が想定されますが、これまでは直接雇用している管理作業員が実施していたため、費用として発生していません。</p> <p>② 修繕等費用（令和3年度実績）は次のとおりです。</p> <p>【照明器具 LED 化工事】77万円</p> <p>※その他、外柵の塗装や扉の修繕など簡易な営繕作業を管理作業員が実施しています。</p>
27	11 頁	II	3	(5)	<p>維持管理等の主な負担区分</p> <p>④損害保険料</p> <p>事業者予定者負担の【設備、備品に関する火災保険】は既存設置済みの設備・備品のことですか？</p> <p>もしくは、事業者予定者が新設する設備のみですか？</p>	<p>該当箇所に記載の損害保険料は、事業予定者が任意で加入する損害保険を想定しています。既存の設備・備品に対して現在加入している保険はありません。</p>
28	21 頁	II	5	(2)	<p>6月3日ホームページにアップされました、質疑No.11の回答に関して、地域活動実施主体「生野南ふれあい協議会」等の【関係者リスト】は個人情報保護の観点から開示不可は理解致しましたが、団体がどのように施設を利用するかの【使用内容】の審査の他に団体や関係者個人に関する何らかの審査は役所で行われているのでしょうか？もしくは【施設使用内容】がふさ</p>	<p>「生野南ふれあい協議会」は生野南地域内のまちづくりに関する地域団体に構成された、様々な分野における地域課題の解決や地域のまちづくりに取り組むことを目的に設置された、生野区長が認定する地域団体ですが、団体に加入する個人に関しては審査を実施しておりません。</p> <p>実施要領 21 頁 II 5(3)に記載のとおり、「生野南ふれあい協議会」が主催する地域活動・イベントが無償で使用できることを</p>

要領・様式					質問事項	回答
					わしいと承認されれば、誰でも地域活動主体（団体）として施設を利用できるのでしょうか？	条件としていますが、その他の地域活動主体（団体や企業等）から新たに使用希望があった場合は、事業予定者と地域活動主体との間で協議のうえ決定いただくことし、開放していただくことを義務付けるものではありません。
29	39 頁	VII	(9)		申込保証金の帰属について伺います。「事業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、（中略）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」とありますが、生野南小学校活用の公募と林寺小学校活用の公募において、同じ活用用途を予定して両方に応募し、ともに事業予定者となった場合、どちらかの学校について辞退したいのですが、このことは申込保証金の返還を受ける「正当な理由」になりますか。生野南小学校と林寺小学校の活用公募が同時に行われるために、やむを得ず生じる可能性のある事態ですので、質問させていただきます。	「正当な理由」に該当するものとして、返還の対象とします。
30					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 II 3 (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。
31	11 頁	II	3	(5)	事業予定者負担の「警備費」に関して、現状の警備方法と警備費用を教えてください。 令和 3 年 9 月 3 日付け「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 12 の【機械警備費】45 万円と記載があります。	現在は、校舎内の必要範囲を警備会社へ機械警備業務を委託しています。警備費用は、質問事項 26 に記載のとおり「45 万円」が直近（令和 3 年度）の実績です。なお、実施要領該当箇所に記載の「警備費」は事業予定者が負担する費用として想定され

要領・様式					質 問 事 項	回 答
					<p>こちらの費用が該当費用でしょうか？</p> <p>警備に関しては、既存の警備を引き継ぐのであれば、現況の【機械警備内容（警備方法）】を教えてください。</p>	<p>るものを記載しており、必ず費用負担が発生するものではありません。</p> <p>事業予定者がどのような事業を実施されるかによって、警備の必要性、警備方法や範囲は異なりますが、警備システムの引継ぎを希望される場合は、事業予定者決定後に警備会社と協議のうえ決定します。</p>
32	6 頁	II	3	(1)	<p>「学校体育施設開放事業」の活動スペースとして、夜間にも講堂、グラウンドの貸し出しを引き継ぎますが、現状、鍵の管理やセキュリティーはどのように管理しているのでしょうか？</p>	<p>生野区役所から田島南小学校体育施設開放事業運営委員会（各利用団体）に対して、門と講堂入口等の鍵を通年で貸与しています。現在は、講堂及び運動場は機械警備の対象外ですが、事業予定者において警備対象範囲と設定される場合は、利用時の警備解除方法についても協議が必要となります。</p>