

令和7年8月13日時点

勝山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	質問や提案書の内容は事業者選定の公募時に公表されますか。	今回のマーケットサウンディングにおける質問内容と当区からの回答はホームページにて公表します。提案結果についてもホームページにて公表しますが、提案事業者の名称は非公表とし、ノウハウを保護するため、具体的な事業計画等についても非公表とします。
2	地中埋設物の瑕疵担保責任についてご教示ください。	「瑕疵担保責任」は令和2年の民法改正により「契約不適合責任」に変更されましたが、本市は、地下埋設物の種類、性質、または数量に関して、本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負いません。
3	事業用定期借地契約の更地返還について条件を教えてください。	事業者により建設された建物及び工作物等は、原則、地中も含めてすべて撤去した状態での返還となります。
4	地中障害物の撤去、避難スペース、避難所運営事務所スペース、備蓄倉庫、地域活動スペース（屋内）は、事業者負担でしょうか。 またこれらに伴う整備、維持管理費は、地代に反映されるという理解でよろしいでしょうか。	地中障害物の撤去に要する費用、避難スペース、避難所運営事務所スペース、備蓄倉庫、および地域活動スペース（屋内）の整備費用及び維持管理費は事業者に負担いただくことを想定しています。 本市が設定する賃料もそれを前提として算出します。ただし、備蓄倉庫の災害用備蓄物資については当区において購入し配備します。
5	実施要領 P10 に（５）必須条件（選挙時における投票所の確保）と書かれていますが、これは選挙時の運営補助も含まれているのでしょうか。	選挙当日の投票所運営は、勝山投票所の投票管理者を中心に、地域住民および市職員で行いますので、活用事業者に運営いただくことは想定していません。
6	活用計画（案）P17、施設運営前に発生する費用に記載の「敷地境界線の後退に必要な改修等に要する費用」の概要を教えてください。	校地東側に接する認定道路が幅員 4 m に満たないため、道路中心線から 2 m を確保するための敷地後退を想定しています。

7	活用計画（案）P17、施設運営中に発生する費用に記載の「私道部分の維持管理費用」について、具体的にどのような費用が発生するのかご教示ください。	貸付範囲内にある現況道路部分について、日常の清掃、不法投棄防止といった維持管理にかかる費用のほか、道路部分の破損時の修繕費を想定しています。
8	運動場の一部を有料駐車場にすることは可能ですか？	「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づき必要となる附置義務駐車場は整備することが可能です。ただし、運動場が指定緊急避難所に指定されていることを踏まえ、整備面積は附置する必要がある最低台数とし、災害時の避難を妨げないよう配置、形状に配慮してください。 （附置義務条例の詳細についての問合せ先）大阪市都市計画局計画部都市計画課（駐車場担当） 電話番号 06-6208-7872 （制度ホームページ）建築物における駐車施設の附置
9	貸付料はいくらを基準価格として考えていますか？また、その算出根拠は？	最低基準価格については、不動産鑑定評価額により算出します。
10	災害時の施設使用についての指示はどのような流れで行われるのか。（施設や設備の開放、備品の搬入や施錠管理など） その際の管理責任や費用負担はどうなるのか。	災害発生時の避難所開設は、地域防災計画に基づき、地域の方が主体となって避難所を開設することになります。その後、長期的に避難所開設が必要となる場合には、本市が避難所運営の指示をとります。具体的な避難所開設時の運営方法については、事業者決定後の運営協議会において協議していきます。 また、活用計画(案) P11・P12 に記載のとおり、避難所として開設期間中の相当分の貸付料や維持管理費用については、基本的に本市側の負担となりますが、具体的な補填対象については、事業者と本市の協議の上、決めていきます。