

## 舍利寺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	回答
1	1 階遊戯場にある遊具の撤去は可能か。	現状では撤去可能とすることを想定しています（実際の公募時の条件とは異なる可能性があります）が、具体的な活用後の使用や利用調整については、事業者、地域及び本市の三者により構成する協議会において協議していただきます。なお、令和4年3月の閉校以降使用を停止しており点検を行っていませんので、使用再開にあたっては点検を実施してください。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。
2	地域コミュニティの一環として、現在使用されているグラウンド・講堂・ミーティングルーム・理科室・図書室での地域行事使用について、新たな地域活動により教室等に追加使用が発生する場合、事業者（まちづくり協議会・自治会）・生野区役所との三者会議での協議で間違いないか。	お見込みのとおりです。
3	校舎内において現在雨漏り等はないか。	過去に確認した雨漏りは簡易補修で対応しており、現時点で雨漏りはありません。今後、計画的に大規模改修を行う予定です。
4	支払賃料について、事業者が決めて提案するのかあるいは生野区役所が賃料を決定した後提案を要望するのかどちらなのか。	マーケットサウンディング時点では、活用にあたっての前提条件や当該賃貸借対象物件の路線価等を踏まえた概算の事業収支計画を可能な範囲でご提案ください。公募の際には、公募条件等を踏まえた不動産鑑定評価に基づき、本市が算出する予定です。

5	前提条件にある児童の安全確保と居場所づくり事業とは、具合的に何をするのか。	義務教育学校生野未来学園に通学する児童を対象に、保護者の希望に応じて、夕方の時間帯に本市が委託する事業者の指導員が児童を引率し、生野未来学園の「児童いきいき放課後事業」から舍利寺小学校跡地まで移動します。舍利寺小学校跡地では、指導員の見守りのもと、保護者が迎えに来るまでの間、児童が安全に過ごせる場を提供しています。児童が舍利寺小学校跡地を利用する時間帯は、概ね17時頃から18時頃までです。また、委託事業者は、準備時間として14時15分頃から約15分間、さらに児童の下校後の事務処理として18時以降約30分間、施設を利用しています。原則として正門玄関を出入口とし、事業で使用する教室までのルートを動線としています。そのため、事業者の利用状況によっては、動線が重なる可能性があります。
6	既存校舎貸出契約において、賃借人の責任範囲はどうなっているのか	貸付手法としては、基本的に借地借家法上の定期建物賃貸借契約（建物）の予定であり、公募時に「市有財産賃貸借契約書（案）」をお示しする予定です。なお、「舍利寺小学校跡地活用計画（案）」P22に費用負担領域を示していますのでご参考としてください。
7	休日の貸し出しに対する管理、責任の範囲はどうなるのか	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会に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。
8	現在の貸し出し内容を、変更することは可能なのか	提案にあたっての基本事項として「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」の趣旨及び「舍利寺小学校跡地活用計画（案）」における考え方・条件等を踏まえつつ、学校跡地の利活用内容をご提案いただくこととしています。なお、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。
9	いずれ発生する校舎の大規模改修の費用負担はだれの負担か	外壁改修工事、屋上防水改修工事の大規模修繕費用は本市が負担することを想定しています。なお、「舍利寺小学校跡地活用計画（案）」P22に費用負担領域を示していますのでご参考としてください。

10	1階に駐車場の場所を確保したいが可能か。（月～金）	運動場については、災害時だけでなく平常時においても、本市事業及び地域活動のために全面提供していただく必要があるので、有料駐車場や機械設備の導入による駐車場スペースの設置は原則不可能です。ただし、使用のない時間帯に一時的にグラウンド内に車を乗り入れすることは可能です。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。
11	途中解約の条件はどうなっているか	事業者都合による途中解約は想定しておりません。
12	解約時の原状回復義務はどのようなになっているか	本市が承認する場合を除き、引渡し時点の原状に回復のうえで返還していただきます。
13	用途地域・都市計画上の制限を明確に開示願います	関連法令及び本市の条例、規則等の土地利用上様々な規制については、事業者にて確認いただきます。
14	増築、新設は可能か	利活用に際し、校地内に新たに建築物等を建てることはできません。
15	想定していた利用内容が変更になる場合の手続きは？	法制度の変更などやむを得ない事由により、乙が提案事業を変更する必要性が生じた場合は、乙は、甲に対し、提案事業の趣旨を損なわない範囲内で、書面により変更を申し入れ、協議をしていただくことになります。
16	<p>「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」を拝見し、子どもから高齢者まで幅広い世代を対象とした学びや交流の場を創出するビジネスプランであると理解しております。一定の事業機能を有する事業所を設立した上で、地域住民の方々との交流や地域向けプログラム等を組み込む形での活用も想定しておりますが、そのような活用内容でも差し支えないでしょうか。</p> <p>また、その場合、地域貢献の内容や水準について、どの程度を求められているのかご教示ください。</p> <p>※なお、募集要項等に記載されている避難所としての活用については、必ず対応する想定です。</p>	<p>運営スキームについて、「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」を踏まえ、投資、運営、資金調達を一体的に民間事業者に委ねる方法として、定期建物賃貸借契約で行うことを想定しています。</p> <p>活用内容については、現時点において想定する可能な範囲で具体的なお意見をお聞かせください。地域貢献の内容や水準につきましては、「舍利寺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）実施要領」及び「舍利寺小学校跡地活用計画（案）」をもとに、事業者が想定しうる内容を提示いただければと思います。</p>

17	<p>契約期間は20年間とされていますが、やむを得ない事情等により20年未満で契約を解約する場合、どのような取り扱いとなるのでしょうか。</p> <p>また、20年経過後に契約更新を行うことは可能でしょうか。</p>	<p>事業者都合による途中解約は想定しておりません。また契約形態は定期建物賃貸借契約を想定していますので、契約更新はございません。</p>
18	<p>土曜日・日曜日に学校行事等を実施する場合、学体（学校体育施設開放事業）の活動はどのような扱いになるのでしょうか。</p> <p>5.学体の利用スケジュールについて、時間帯の変更や調整は可能でしょうか。</p> <p>（例：16時開始の活動を17時開始に変更する 等）</p>	<p>本市事業及び地域活動による使用を優先していただくことが条件となりますが、具体的な使用や利用調整については、事業者、地域及び本市の三者により構成する協議会において協議していただくことになります。</p>
19	<p>契約締結後、舍利寺小学校の維持管理に関わる業者一覧（設備・清掃・警備等）をご提供いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>本市から特定の業者に関する情報提供はできかねます。</p>
20	<p>キュービクル内に設置されている変圧器の容量についてご教示ください。（動力・電灯それぞれの容量）</p>	<p>変圧器の容量はそれぞれ動力：75 k VA、電灯：100 k VAです。</p>
21	<p>図書室は「活用条件指定スペース」となっていますが、事業者が事業運営上の目的で使用することは可能でしょうか。</p>	<p>図書室については、地域コミュニティスペースとしての活動を条件としていますが、事業者提案による活用可能スペースとしております。具体的な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会において協議していただくことになります。なお、詳細については「舍利寺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）実施要領」の別添をご参照ください。</p>
22	<p>エアコンが既に設置されている部屋数についてご教示ください。（教室、事務室、その他の部屋を含む）。また設置年度と耐久年数も教えてください。</p>	<p>ガス式空調設備の配置及び設置年については、別図「空調設備図面」をご参照ください。</p> <p>なお、設置部屋数23室のうち、1月末時点で保守対象外機器が設置されている部屋は7室です。</p>

23	地震・台風等の自然災害が発生した場合、大阪市として加入されている建物火災保険等は、本施設にも適用されるのでしょうか。	<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。</p> <p>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>
24	建物の耐久年数、今までの修繕履歴内容を教えていただくことは可能でしょうか？	<p>建築物等の経過年数および一般的な耐用年数等を考慮し、賃貸借契約期間を20年程度と想定しています。</p> <p>また、修繕履歴につきましては、公募時に希望される場合、建築物及び各種設備に関する図面等の配布資料を提供する予定です。</p>
25	EVは設置後何年経過していますか？継続しようする際の修繕や更新が必要になりますか？	<p>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。</p>
26	太陽光パネルの設置が2011年で耐久年数が17年とのことですが、契約後も使用できますか？その場合の修繕などは必要でしょうか？	<p>当該太陽光パネルの耐用年数は10～15年程度であり、耐用年数・用地活用現状の観点から、電力供給停止作業を行い使用できない状態にしております。事業者決定後当該パネルの使用を希望する場合は、修繕を含め必要な措置を講じたうえで使用してください。</p>
27	「都市計画法・建築基準法等の各種法令に適合するための改修等に要する費用」はどのくらいを見込んでおりますでしょうか？	<p>関連法令及び本市の条例、規則等の土地利用上様々な規制については、提案いただく事業内容によって異なりますので、事業者にて規制内容をご確認のうえ、必要な改修費用を見込んでいただきます。</p>