

勝山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実施要領

令和8年4月

大阪市生野区役所地域まちづくり課

目 次

ページ

I 総則	1
1. 募集の趣旨	
2. 貸付対象地	
3. 事業者予定者の決定	
4. スケジュール（予定）	
II 土地利用計画条件	3
1. 活用の基本的な考え方	
2. 活用にあたり求めるマインド	
3. 基本条件	
4. 防災・避難所機能の確保	
5. 地域コミュニティ機能の確保	
6. 選挙時における投票所の確保	
7. 「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」について	
8. 土地利用等の規制	
9. 施設整備の制限等	
10. 地域及び本市への説明・報告等	
III 応募申込み	11
1. 応募資格	
2. 契約上の主な特約	
3. 応募申込みの手順等	
IV. 提出書類作成要領	17
1. 応募申込書及び関係機関への確認事項	
2. 応募登録に関する書類（各1部）	
3. 事業計画書	
4. 提出に当たっての注意事項	
V 計画提案審査	21
VI 契約の締結等	23
1. 契約説明会	
2. 契約の締結	
VII その他	27
1. 留意事項	
2. 経費の負担	
3. 知的財産権等	
様式集	28

I. 総則

はじめに

勝山小学校跡地活用に係る事業予定者募集公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）は、勝山小学校跡地について、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約による貸付けを実施するものとし、同契約の相手方となる事業者を公募するものです。本プロポーザルに参加される方は、本実施要領の各事項を熟読の上、記載の申込期限までに必要書類を作成の上、お申し込みください。

1 募集の趣旨

大阪市生野区では、少子高齢化の急速な進行に伴い、区内の小学校では、昭和50年から74%もの児童が減り、区の西部地域の学校では単学級（1学年1クラス）の学年が多数を占めており、子どもの教育環境の整備が求められています。

こうした状況を踏まえ、大阪市（以下、「本市」という）では、「大阪市立学校活性化条例」に基づき学校配置の適正化に取り組んでいますが、生野区西部地域の学校再編は規模が非常に大きく、地域において子育て世代の流出やまちの衰退を懸念する声があがっているほか、区西部地域は密集住宅市街地であり、災害時避難所として校地・校舎を残す必要があること、学校が地域コミュニティ・地域活動の拠点であったこと等から、跡地活用の考え方の構築が急務となっていました。

そこで、こうした生野区の抱える課題や地域の懸念の解消とともに、これまでの学校の避難所機能は備えつつ、将来のまちの活性化につながる持続可能な学校跡地運営を含む一体的なまちづくりを、公民連携・市民協働で実現していくためのプロセスとして、「[生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想](#)」（以下、まちづくり構想という）を令和元（2019）年6月に策定し、以降、このまちづくり構想を基に各小学校の具体的な活用方針を示すための活用計画等の策定に向けて取組を進めてきました。

今回、活用の対象としている勝山小学校については、令和8年3月末で閉校しましたが、この間「[勝山小学校学校跡地検討会議](#)」を開催し、地域住民の皆様の意見を伺いながら勝山小学校の具体的な活用方針を検討し、「[勝山小学校跡地活用計画](#)」を令和8年4月に策定しました。

この勝山小学校跡地活用計画を踏まえ、勝山小学校跡地の利活用を行う事業者（以下「事業予定者」という。）について、公募型プロポーザル方式により計画提案を広く募り、外部有識者からなる選定会議での意見を参考に優れた提案を選定します。

本プロポーザルは、本件土地を借り受け、建物等の整備・運営を行う事業者を選定するもので、事業予定者において防災・避難所機能及び地域コミュニティ機能を確保していただくだけではなく、事業者による自由な発想と優れた経営ノウハウにより、当地の特色を活かし、学校跡地の活用を通じて地域の新たな拠点となり、まちの活性化につながることを期待しています。

2 貸付対象地

(1) 物件概要

物件名称		所在地(地番)	
生野区学校跡地活用事業用地(もと勝山小学校)		大阪市生野区勝山南1丁目3番5号 (大阪市生野区勝山南1丁目37番4外)	
地目	貸付面積	用途地域等	指定建蔽率/指定容積率
学校用地	学校用地7,828㎡	第1種住居地域 (一部準住居地域)	80%/300%
公衆用道路	公衆用道路762㎡		

※貸付用地部分の詳細は、物件調書をご確認ください。

※詳細は、物件調書をご確認ください。

※複数の用途地域にまたがる(第1種住居地域/準住居地域)対象地のため、敷地全体の用途制限は、面積が過半を占める第1種住居地域となります。

(2) 本件土地の位置



(3) 貸付料(1月当たり)・契約内容

貸付料(※1)	契約内容	賃貸借期間(予定)
1,161千円	事業用定期借地権設定契約 (※2)	令和10年4月1日～令和59年2月28日

※1 賃料については、区のまちづくり施策の推進を目的として本市区政推進基金に蓄積します

※2 借地借家法第23条第1項に基づく事業用定期借地権を公正証書により設定するもので、専ら事業の用に供する建物(居住の用に供するものは除く。)の所有を目的とします。

3 事業予定者の決定

応募申込者が提示した計画提案の内容について、外部の有識者で構成する選定会議で審査のうえ、本市の求める条件を最も満たす事業者を、事業予定者として決定します。

4 スケジュール（予定）

内容	日程
実施要領配布期間	令和8年4月22日（水）～令和8年10月21日（水）
現地見学会申込受付	令和8年4月28日（火）～令和8年5月15日（金）
現地見学会	令和8年5月21日（木）～令和8年5月22日（金）
質問受付	令和8年5月21日（木）～令和8年6月12日（金）
質問回答予定	令和8年6月23日（火）
申込受付期間	令和8年10月19日（月）～令和8年10月21日（水）
提案審査（プレゼン）	令和8年11月4日（水）
計画提案審査結果通知	令和8年11月18日（水）
事業予定者決定・契約説明会	令和8年11月26日（木）
市有財産事業用定期借地権設定合意書及び勝山小学校跡地活用事業に関する基本協定書締結	令和9年1月12日（火）まで
事業用定期借地権設定契約締結	令和10年3月31日（金）まで
契約期間開始（賃貸借期間開始）	令和10年4月1日（土）

※本スケジュールは、実施要領発行時の予定です。

※貸付前に、本件土地の現存する校舎等を本市で解体する予定です。万が一解体工事が遅延した場合等不測の事態が発生した場合は、別途対応を協議させていただく可能性があります。

II 土地利用計画条件

1 活用の基本的な考え方

活用計画の提案では、「I 総則」及び「II 土地利用計画条件」を実現できる整備内容とし、本件土地を活用した提案としてください。

また、「まちづくり構想」の実現に向けた活用にあたっての基本的な考え方は以下のとおりです。計画提案にあたっては、各項目の考え方を踏まえた計画としてください。

(1) 防災拠点としての機能を有すること

生野区の西部地域は密集住宅市街地で防災上も危険なエリアであり、避難所確保の必要性から「小学校の跡地に関しては防災拠点として残す」方針であり、閉校する小学校跡地は売却処分とせず、災害時の避難場所として残し、避難所の運営や避難生活時に必要となる資機材の配備など、防災拠点機能を有することを前提に活用を行っていく。

(2) 地域コミュニティ機能を有すること

地域コミュニティ機能を有するため、現在学校を活用して行われている地域活動については、できる限り活動団体のニーズを踏まえた対応をする。

(3) パブリックマインドと地域連携・地域貢献

パブリックマインドを有した事業者により、地域住民と緊密に連携し、地域貢献に資するような活用を行う。

(4) 持続可能な跡地運営のスキームの導入

事業者と地域との連携・協働のもと、民間のノウハウを活用した自律的で持続可能な運営の仕

組みを導入する。

(5) 跡地活用の「エリアへの波及力」の視点

跡地活用は、跡地単体だけではなく、周辺エリアと繋がりを持つものという認識のもと、周辺エリアを含めたまちづくりの視点を持った活用を行う。

(6) 学校跡地を核としたまちづくり構想の「学び」の視点

まちづくり構想では、子どもたちや子育て世代をはじめ、多世代にわたって魅力的な環境を創出していくために、学びの場はまち全体にあると捉え（まちぐるみ教育）、今すでにある生野区の産業や人材、文化などの強みを活かしながら「新しい学びのかたち（みんなの学校）」をつくり、学校跡地を核として生野区のまち全体の再生につなげていく考え方・ビジョンが示されている。このまちづくり構想を踏まえ、生野区の課題を解決し、まち全体の再生ビジョンを実現するために、新しい「学び」の視点を持った活用を行う。

2 活用にあたり求めるマインド

「Ⅱ－1 活用の基本的な考え方」を踏まえ、まちづくり構想の「みんなの学校/まちぐるみ教育」の考え方を実現するために、次のマインドを持った活用を期待します。

- (1) 災害時には避難所として開放するとともに、地域の防災拠点としての機能を有するもの
- (2) パブリックマインドを持った活用とし、地域と緊密に連携し、地域貢献に資する地域コミュニティ機能を有するもの
- (3) 跡地全体を一括して運営しつつ、かつ持続可能な運営とするもの
- (4) 人々に居場所と持ち場を提供できる地域包摂的視点を有するもの
- (5) 周辺エリアの特徴・文化を活かした様々な学びの機会や雇用の場の創出へとつなげ、生野区ならではの教育・仕事・暮らしをまち全体で育てていく拠点となるもの
- (6) 周辺エリアとのつながり・波及による地域活性化が見込めるもの
- (7) 地域と共存共栄し、地域活性化や交流に寄与する学校など「様々な学びの場」や「多世代のつながりを育む憩いの場」となるもの

3 基本条件

事業予定者は、「Ⅰ－2 貸付対象地」で示す土地等を本市より借り受け、「勝山小学校跡地活用計画」の内容を踏まえた活用を行いながら、管理運営を行うものとします。

また、契約期間中において、「4 防災・避難所機能の確保」から「7 「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」について」の項目について、事業予定者は地域との連携及び地域活動の支援等を行うことを条件とします。事業予定者として選定以降は、本実施要領10頁「Ⅱ－10 地域及び本市への説明・報告等 (2)運営協議会の設置」以外にも、円滑な事業運営に向けた地域住民及び地域団体等と意見交換を重ねるなど連携に努めてください。また、計画提案にあたっては「勝山小学校跡地検討会議」における地域住民の意見も参照ください。

4 防災・避難所機能の確保

(1) 防災拠点

地域防災拠点として、次に記載の防災拠点機能（災害時避難所スペース、避難所運営事務所スペ

ースなど)を確保することとし、災害発生時には即時に開放することを利用条件とします。開放するスペースについては、大阪市地域防災計画に定める災害時避難所などに指定し、災害時避難所として供するスペースは、大阪市地域防災計画における災害時避難所の要件である「災害により住居等を滅失したため、継続して救助を要する市民等に対し、宿泊、給食等の生活機能を提供する場」として活用します。このため、地域防災拠点としての機能が確保され、地域の防災資源として長く活用することが可能となるようにしてください。

なお、災害時には、地上から容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、高齢者や障がい者などの受け入れにも対応した、バリアフリーなものとしてください。また、事業者が計画する建物利用者及び従業員等の避難スペースについては、上記の災害時避難所スペースなどとは別に確保してください。

ア 災害時避難所スペース

- ・屋内で690人分の避難所スペースとして以下のスペースを開放してください。
- ・災害により自宅での生活ができなくなった方が避難生活を行う避難者居室として、1,380㎡以上を開放してください。
 - ※大阪市地域防災計画における基準を満たすものとしてください。
 - ※複数箇所設置による面積確保も可とします。
 - ※上記のうち、1室あたり30人程度が使用できる部屋（現在64㎡の部屋を使用）4室を開放してください。
 - ※災害発生時に即時開放できるよう、平常時は可動式の物品（机、椅子等）のみ設置可とします。
 - ※平常時は事業者による活用も可とします。ただし、防災訓練時には開放（年2回程度）してください。

イ 避難所運営事務所スペース

- ・屋内で30名程度のスタッフの利用及び作業ができる部屋（現在64㎡の部屋を使用）1室を開放してください。
 - ※災害発生時に即時開放できるよう、平常時は可動式の物品（机、椅子等）のみ設置可とします。
 - ※平常時は事業者による活用も可とします。ただし、防災訓練時には開放（年2回程度）してください。

ウ 備蓄倉庫

- ・屋内で床面積64㎡以上の施設が可能な1室を開放してください。
 - ※当該箇所は、事業者による活用を不可とし、平常時においても備蓄物資などの確認のため本市職員などが立ち入る場合があります。
 - ※「ア 災害時避難所スペース」「イ 避難所運営事務所スペース」から近い場所に設置してください。

エ 一時避難場所

- ・大規模地震時などの一時的な避難先として、災害の危険が及ばない屋外に2,330㎡以上を開

放してください。

オ 水害時避難ビル

- ・河川氾濫（洪水）などの一時的な水害時避難先として、建物内の706㎡以上を開放してください。
- ※原則として、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造による構造の建物とします。ただし、安全性が確認された場合は、鉄骨造についても可とします。
- ※当該地の浸水想定を上回る高さの場所としてください。（生野区Web版防災・水害ハザードマップ参照）
- ※「ア 災害時避難所スペース」がこれらの条件を満たす場合は、水害時避難ビルとしての用途を兼ねることができることとします。

(2) その他

- ・「ア 災害時避難所スペース」「イ 避難所運営事務所スペース」「ウ 備蓄倉庫」については、当該地の浸水想定を踏まえ、当該地の浸水想定を上回る高さ（生野区Web版防災・水害ハザードマップ参照）かつなるべく低層階としてください。
- ・災害時の避難者が利用できるトイレとして、少なくとも男性用・女性用、それぞれ7基以上（洋式トイレ）、バリアフリースペース2基以上を設置してください。トイレの設置箇所については、「ア 災害時避難所スペース」から容易にたどり着ける場所に設置してください。なお、バリアフリースペースは、「ア 災害時避難所スペース」の設置階それぞれに1基以上設置するように配慮してください。
- ・「ア 災害時避難所スペース」「イ 避難所運営事務所スペース」には空調（冷暖房）設備を設置してください。なお、当該空調（冷暖房）設備は本市・地域が使用できることとします。
- ・インフラは、電気、ガス、水道、電話、およびWi-Fiを確保してください。（災害時に本市・地域が使用し、災害時の使用料は本市負担とします。平常時の使用料は事業者において負担してください。）
- ・アからオなどの使用料について、本市及び地域は、災害時のインフラ使用料を除き、無償で使用できることとします。
- ・敷地内または施設の一部を使用して、防災スピーカー（防災行政無線）を設置する場合があります。
- ・施設内に、災害時における通信手段の確保のため、特設公衆電話設置のための回線構築に必要な工事を活用事業者の負担において行ってください。
- ・その他、非常時の迅速な避難所開設、円滑な避難所運営が行えるよう、施設・設備等の使用にできる限り協力してください。
- ・貸付対象地周辺地域は密集住宅市街地であり、発災時には延焼の危険性や避難の困難性が高い地域であることを踏まえ、事業予定者は災害時避難所スペースの確保の他、防災拠点としての防災・避難所機能への貢献に資するような設備の整備等にも努めてください。
- ・学校跡地の活用・運営が開始されるにあたり、上記避難所の開設や運営をはじめ、平時からの地域防災訓練等、学校跡地が地域の防災拠点として機能していくために、事業者・地域・本市の三者で構成される協議会を設置し、災害時の対応や運営の取り決めについて平時から協議し

ていく体制を作ることとします。

なお、避難所として開設する期間は、これまでの災害では最大3ヶ月であり、以降、個々の避難者は別途広域避難所へと避難することが想定されますが、想定外の規模の災害が起きた場合の避難所の開設期間については、事業者と本市の協議の上決めていくこととします。また、避難所としての開設期間中の相当分の貸付料は免除することとし、維持管理費用については、基本的に本市側の負担としますが、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くこととします。

- ・上記避難所開設にあたり、本市による事業予定者に対する休業補償は行いません。また、災害時に避難所となる場所の日常的な運営・維持は事業予定者の負担とします。
- ・契約期間中、法令等の変更により、避難所に必要な設備等を新たに本市で設置する場合がありますのでご協力ください。

5 地域コミュニティ機能の確保

(1) 地域コミュニティ活動等

これまで学校を活用して行われてきた、お花見会、たそがれコンサート、駄菓子まつり、もちつき大会などの地域行事の活動スペースとして、次に記載の活動場所を確保することとし、地域行事開催時には開放することを利用条件とします。

なお、学校跡地となって以降、新たな地域活動が発生する場合などは、事業者・地域・本市の三者から構成・設置される協議会において情報交換・協議・検討することとします。そのため、事業者活用スペース等における新たな地域活動のための利用機会の提供（団体利用）や事業者・地域との合同イベント、また近隣幼稚園の運動会等イベントでの利用機会の提供（地域貢献）に努めてください。

ア 地域活動スペース（屋外）

- ・地域行事の活動スペースとして、屋外の2,000㎡以上を確保し、開放（年5回程度）してください。（「4・(1)・エ 一時避難場所」と兼ねることは可とします。）

なお、事業予定者による活用にあたっては、地域行事等が無償で優先的に利用できるようにしてください。これらの地域行事等については、各団体が準備・運営を行うため、事業予定者は設置物の移動、施解錠等について対応してください。

(地域行事(例))

活動名	実施時期
お花見会	4月
たそがれコンサート	7月
サマーキャンプ	7月
駄菓子まつり	9月～10月
もちつき大会	12月

イ 地域活動スペース（屋内）兼物品保管倉庫

- ・屋内で、地域備品の保管（14㎡相当）と25人程度が会議のできる部屋（現在64㎡の部屋を使用）1室及び地域活動の備品保管スペースとして64㎡程度の部屋1室を開放してください。

※当該箇所は、事業者による活用を不可とし、平常時においても物品の確認などのために
地域住民などが立ち入る場合があります。

※「ア 地域活動スペース（屋外）」から近い場所に設置してください。

※災害時避難所スペース及び備蓄倉庫とは別のスペースとします。

ウ 地域等との連携

事業予定者が地域の住民、商店街、まちづくりの様々な団体と積極的に関与することで、周辺地域の活性化につながることを期待しています。施設の運営のみならず、事業予定者としても積極的に地域等と連携してください。

(2) その他

- ・「イ 地域活動スペース（屋内）兼物品保管倉庫」については、当該地の浸水想定を上回る高さの場所としてください。（生野区Web版防災・水害ハザードマップ参照）ただし、なるべく1階の部屋になるよう配慮してください。
- ・「イ 地域活動スペース（屋内）兼物品保管倉庫」には空調（冷暖房）設備を設置し、本市・地域が使用できるようにしてください。
- ・「イ 地域活動スペース（屋内）兼物品保管倉庫」の部屋は施錠できるようにしてください。
- ・ア及びイの使用料について、本市及び地域は無償で使用できることとしてください。（トイレやインフラの使用料なども含む）
- ・学校跡地の活用・運営が開始されるにあたり、上記地域コミュニティ機能を引き続き確保していくために、事業者・地域・本市の三者で構成される協議会を設置し、平時から協議していく体制を作ることとします。

6 選挙時における投票所の確保

(1) 投票所等の確保

選挙時（投票日前日及び当日）には、投票所及び従事者用控室として、次に記載の場所を確保することとし、本市に開放することを利用条件とします。また、投票日当日は多くの有権者の方が来られるため、選挙執行に支障が生じるとされる施設の使用は不可とします。

ア 投票所

- ・床面積150㎡以上の1室を開放してください。

※選挙時に即時開放できるよう、平常時は可動式の物品（机、椅子等）のみ設置可とします。

※平常時は事業者による活用も可とします。

イ 従事者用控室

- ・従事者3名程度が休憩・飲食・軽度の炊事ができる1室を開放してください。

※選挙時に即時開放できるよう、平常時は可動式の物品（机、椅子等）のみ設置可とします。

※平常時は事業者による活用も可とします。

※「ア 投票所」から近い場所に設置してください。

(2) その他

- ・「ア 投票所」「イ 従事者用控室」については、当該地の浸水想定を上回る高さの場所としてください。（生野区Web版防災・水害ハザードマップ参照）ただし、なるべく1階となるよう配慮してください。
- ・施設入口から「ア 投票所」までスムーズな動線（車椅子などのバリアフリー対応など）としてください。
- ・「ア 投票所」「イ 従事者用控室」には空調（冷暖房）設備を設置し、本市が使用できるようにしてください。
- ・投票箱などの選挙物品の搬入を投票日前日以前に行うので、できる限り協力してください。
- ・選挙当日の夜間に撤収作業が可能であるようにしてください。
- ・その他、選挙事務の執行が円滑に行えるよう、できる限り協力してください。
- ・ア及びイの使用料について、本市は無償で使用できることとします。（トイレやインフラの使用料なども含む）
- ・学校跡地の活用・運営が開始されるにあたり、上記選挙時の使用を引き続き確保していくために、事業者・地域・本市の三者で構成される協議会を設置し、平時から協議していく体制を作ることとします。

7. 「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」について

「勝山小学校跡地活用計画」に記載のとおり、勝山小学校跡地の活用にあたっては、地域と共存共栄し、地域活性化や交流に寄与する学校など「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」となることを特に望まれています。

事業予定者は、これまで小学校として学びの場であったことを踏まえつつ、地域包括的視点を持ち、パブリックマインドを発揮のうえ、地域住民等に「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」を提供してください。

学びの場とは一般的な意味での「学校」での学びに限定するものではなく、体験や表現等を通しての学び（学校では得られない様々な学び）、様々な仕事に触れる機会、地域の文化や技術に触れる機会など、広義の意味における学びも含みます。

8. 土地利用等の規制

本件土地の利用に際しては、「V計画提案審査」において提出いただく提案（以下「計画提案」という。）に沿った施設を確実に整備する必要があります。関連法令及び本市の条例並びに規則等（以下「法令等」という。）による様々な規制があるため、計画提案の内容については、下記【問合せ先】を含め法令等を所管する関係機関（以下「関係機関」という。）に応募事業者自身で確認し、法令等を遵守した計画としてください。その確認は、必ず申込受付期日までに行ってください。

※問合せの際には、必要事項を記載した様式5「関係機関への確認事項」を問合せ先へ提示し、本件プロポーザルの応募に係る確認であることを伝えてください。

※各問合せ先への聞き取り事項は、様式5「関係機関への確認事項」に内容を記入の上、応募申込書と合わせてご提出ください。

※問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせることにより、応募事業者自らが施設整備可

能と判断した日を様式16「提出書類チェック票」に記入の上、ご提出ください。

※車両乗り入れを行う場合、跡地北側に隣接する幼稚園をはじめ敷地周辺の状況を踏まえて計画してください。

【問合せ先】

想定される問合せ内容	問合せ先	電話番号
・開発許可の可否 ・大規模建築物の建設計画にかかる 事前協議の可否	計画調整局 開発調整部開発誘導課※ (大阪市役所本庁舎7階)	06-6208-9285

想定される問合せ内容	問合せ先	電話番号
・用途規制 ・建ぺい率・容積率の制限 ・高さ制限 ・日影規制の有無 ・接道 など	計画調整局 建築指導部建築確認課 (大阪市役所本庁舎3階)	06-6208-9291

※計画調整局開発調整部開発誘導課へは、事前に電話にて連絡をお願いします。

9. 施設整備の制限等

施設の整備にあたっては、工事中の近隣住民への配慮や、外観デザインについて周辺環境・景観等にも配慮してください。

10. 地域及び本市への説明・報告等

(1) 運営開始前の地域説明会の開催

事業予定者は運営開始までに、本市と協議の上、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、活用内容等について説明してください。

(2) 運営協議会の設置

事業予定者は本市及び地域住民とともに事業の運営状況や地域活動及び防災に関することについて確認・協議を行うための協議会を設置するとともに、事業予定者の主催により年2回程度会議を開催してください。なお、上記確認・協議の状況により、必要に応じて本市より事業予定者へ改善等を申し入れます。

また、運営協議会は運営開始前に設置することとし、運営開始までに少なくとも1回は会議を開催してください。

(3) 活用状況のモニタリング

事業予定者による事業が、提案内容のとおり運営されていることを確認するため、運営開始前に開催する運営協議会の会議において確認したモニタリング事項について、本市が点検確認を行いますので、事業予定者は必要な資料の提供などモニタリングに協力してください。

(4) 実地調査

本市は必要に応じて施設内に立ち入り、事業予定者からその活用状況について報告又は資料の提出を求めるものとします。この調査について事業予定者は理由の如何を問わず、拒むことはできません。

Ⅲ 応募申込み

1. 応募資格

本件土地の様式4-1から4-9「事業計画書」を提出し、その内容が「Ⅱ土地利用計画条件」に適合し、本市が応募資格を有すると認めた者。ただし、次に該当する条件を全て満たす必要があります。

(1) 本件土地において、提出した様式4-1から4-9「事業計画書」に基づく施設を自ら企画、建設及び運営をしようとする者であること。

(2) 次のいずれにも該当しない法人であること。

①契約を締結する能力を有しない法人及び破産者で復権を得ない法人

②国税及び大阪市税（大阪市内に本社・事業者等がない場合には、本社所在地における市町村税）の未納がある法人

③次のいずれかに該当する法人で、その事実があった後2年を経過しないもの（その法人を代理人、支配人その他の使用人又は応募代理人として使用する法人についても同様とする）

ア 本市との契約履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした法人

イ 本市が実施した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した法人

ウ 落札者が本市と契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨げた法人

エ 本市が実施する地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた法人

オ 正当な理由がなくて本市との契約を履行しなかった法人

④大阪市暴力団排除条例（平成23年条例第10号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる法人

(3) 事業者が共同体を結成して申請する場合には、全ての事業者又は出資予定者（SPC（特別目的会社）設立予定の場合）が次の要件を全て満たしている場合に限り、参加可能とする。また、SPCを設立予定の場合は、様式9「SPC設立に関する誓約書」・様式10「SPC事業実施計画書」・様式11「SPC事業及び資金調達の全体概要図」を作成の上、提出してください。

①各事業者は、共同体の代表となる事業者（代表者）を決め、代表者が全体の意思決定、管理運営等に全ての責任を持つこと。

②代表者は、業務の遂行に責任を持つことのできる事業者とすること

③参加申出以後、代表者及び共同体を構成する事業者の変更は行わないこと

④構成員の全ての者が上記(2)の①から④までの基準を全て満たしていること

⑤参加申出時に共同体の協定書の写しを併せて提出すること

- ⑥上記協定書には、それぞれの役割及び活動割合が詳細かつ明確に記載されていること
- ⑦単独で応募した者は、共同体の構成員となることはできない
- ⑧各構成員は、複数の共同体の構成員となることはできない

○大阪市暴力団排除条例第2条（抜粋）

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

○大阪市暴力団排除条例施行規則（平成23年規則第102号）第3条

条例第2条第3号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
 - ア 事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他のいかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）
 - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者
 - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同様以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を総括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
 - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

2. 契約上の主な特約

(1) 本件土地の貸付けについて

ア 借地借家法第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約を締結し貸し付けます。

イ 事業用定期借地権の設定期間は、令和10年4月1日から令和59年2月28日までの49年11か月とし、居住の用に供することはできません。

ウ 様式4-1から4-9「事業計画書」により事業計画等を提案し、同書に記載した用途に供してください。

エ 様式4-1から4-9「事業計画書」により提案する事業計画提案内容は、「Ⅰ総則」「Ⅱ土地利用計画条件」を満たす内容としてください。

オ 事業供用開始日は、様式4-1から4-9「事業計画書」に記載したスケジュールとしてください。

カ 本件契約の更新及び建物の建設による存続期間の延長はありません。

キ 事業予定者が整備した建物の買取請求権はありません。

ク 都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）その他の関係法令を遵守してください。

ケ 事業予定者は、あらかじめ書面による本市の承認を得なければ、次のいずれかに該当する行為をすることができません。

- ①本件土地の原形の変更
- ②本件土地における建物及び工作物（以下「本件建物等」という。）の設置
- ③本件建物等の増改築及び大修繕
- ④本件建物等の再築
- ⑤本件建物等の用途の変更
- ⑥本件土地の転貸
- ⑦本件建物等の担保提供
- ⑧事業用定期借地権の譲渡
- ⑨事業用定期借地権の担保提供

(2) 活用上の制約等

ア 生活環境配慮について

事業予定者は騒音や振動、景観、悪臭等による影響を最大限抑制するなど、近隣周辺的生活環境に十分配慮してください。

また、駐車スペース等の整備に伴い周辺交通量に影響を与える場合には、警備員を配置するなど、近隣周辺的生活環境・安全確保に十分配慮してください。

イ 禁止用途について

貸付対象施設について、以下の用途での使用は禁止とします。

- ・政治的用途及び宗教的用途
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同上第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公

序良俗に反する用途

- ・地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のための用途
- ・悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途

(3) 調査・報告業務

(1)及び(2)で定める義務の履行状況を確認するため、本市が実地調査し、又は所要の報告を求めた場合には協力しなければなりません。

(4) 事業運営

事業運営については、地域住民と緊密な関係を確保することに努め、責任をもって調整、対応してください。

(5) 交通規制

事業予定者が本件土地で実施する事業に起因する交通渋滞や路上駐車車両が発生する場合は、本件土地に駐車場を整備するなど対策を講じてください。

(6) 本件土地の取扱い

本件土地は、契約時点での現状有姿のまま貸し付けます。

(7) 施設の建設

- ・本物件は、水害時避難ビルに指定しますので、原則として、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造による構造の建物とします。ただし、安全性が確認された場合は、鉄骨造についても可とします。
- ・本件土地の造成等が必要な場合は、法令等に基づき事業予定者の負担で行ってください。
- ・事業予定者が本件土地で施設を建設するに際しては、運営開始前の地域説明会のほか、必要に応じて地域住民と協議・調整を行った上で進めてください。
- ・敷地境界線の後退に必要な改修等は事業予定者において実施してください。
- ・本件土地に接する道路の舗装復旧、地先境界ブロックの据え直しが必要な場合は、大阪市建設局 田島工営所（電話番号：06-6751-5000）と協議の上、進める必要があります。

(8) 契約不適合責任

本市は、本件土地について、種類、性質又は数量に関して本件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。

(9) 地中埋設物

- ・本件土地の現存する校舎等については、貸付前に、本市において解体する予定です。校舎の基礎は、GL-30cm以深を残置します。また、敷地南部には約100m³の地中防火水槽を残置します。この他、旧木造校舎の基礎等については過去の工事で撤去されているかが不明です。
- ・現存する校舎等の基礎形状の詳細、地中防火水槽及び旧木造校舎の基礎形状については、参考図をご確認ください。

- ・その他地中埋設物撤去等が必要となった場合には、事業予定者の負担で行ってください。

(10) 原状回復

本件契約期間満了の時はその満了の期日に、中途解約の場合は解約の日までに、又は契約解除の通知を受けたときは本市の指定する期日までに、本市が承認する場合を除き、事業予定者の負担において、本件土地を更地（本件土地に建築した建物（地下構造物等を含む。）及び設置した工作物を全て解体撤去した状態をいう。）とする原状回復の上、本市に明け渡さなければなりません。

(11) 契約の解除及び違約金

指定用途に供しない場合や禁止する用途に供した場合、本市の書面による承認を得ずに本件借地権の譲渡を行った場合など本件契約に定める条項に反した場合は、直ちに契約解除をすることがあります。また、その際は、違約金を支払っていただきます。

3. 応募申込みの手順等

(1) 現地見学会（案内）

ア 受付方法

- ・様式1「現地見学参加申込書」に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。共同で応募する場合は、代表者がとりまとめて送信してください。
- ・様式1「現地見学参加申込書」の送信後は、着信の確認を電話で行ってください。
- ・様式1「現地見学参加申込書」には、氏名（名称）、住所（所在）、担当者氏名、連絡先電話番号等を記載してください。

イ 申込受付期間：令和8年4月28日（火）から令和8年5月15日（金）午後5時まで

ウ 現地見学会実施日（予定）：令和8年5月21日（木）から令和8年5月22日（金）

エ 様式1「現地見学参加申込書」送付先

大阪市生野区役所地域まちづくり課（学校跡地担当）

電話番号：06-6715-9017

電子メール送信先：ikuno-keiyaku@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：（【現地見学参加申込書】勝山小学校跡地活用に係る現地見学について）

オ その他

- ・本件土地は、塀等を設置していますが、塀の外側からであれば自由にご覧いただけます。ただし、近隣住民の迷惑にならないようお願いします。
- ・現地見学会日時は、申込受付後に登録メールアドレスあて送信します。
- ・現地見学会日時は、ご希望に添えない場合があることあらかじめご了承ください。

(2) 質問書の受付・回答

- ・本プロポーザルに関する質問については、様式6「質問書」に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。
- ・様式6「質問書」の送信後は、着信の確認を電話で行ってください。
- ・質問に対する回答要旨は、本市ホームページで公表します。
- ・質問者に対して個別の回答は行いません。

- ・回答について質問者の名称は記載しません。

ア 質問受付期間

令和8年5月21日（木）から令和8年6月12日（金）午後5時まで
質問受付期間以後の質問は、一切受け付けません。

イ 質問回答日（予定）

令和8年6月23日（火）

ウ 様式6「質問書」送付先

大阪市生野区役所地域まちづくり課（学校跡地担当）

電話番号：06-6715-9017

電子メール送信先：ikuno-keiyaku@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：【質問書】「勝山小学校跡地活用に係る貸付事業者募集について」

(3) 応募申込みの受付

- ・応募申込みに必要な書類は、次の申込受付期間内に申込受付場所に必ず持参してください。持参以外の提出は受け付けません。
- ・IV「提出書類作成要領」の内容に従って所定の書類を提出してください。書類等に不備がある場合は本件公募に参加できないことがあります。

ア 受付期間

令和8年10月19日（月）から令和8年10月21日（水）まで

※土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時30分から午後5時まで受付

イ 受付場所

大阪市生野区勝山南3丁目1番19号 大阪市生野区役所4階44番窓口

大阪市生野区役所地域まちづくり課（学校跡地担当）

電話番号：06-6715-9017

(4) 応募申込みにあたっての留意事項

- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」及び公正証書による本件契約の締結は、様式2-1「応募申込書」に記載された名義以外では行いません。
- ・申込み受付に際し取得する個人情報は、本件土地の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、本市の個人情報保護関係規程により制限されています。
- ・書類を提出後に応募を辞退する場合は、様式8「参加辞退届」を提出してください。
- ・提出された様式2-1「応募申込書」の内容が「2. 契約上の主な特約」の(2)イに該当する場合は、応募申込みの受付を取り消します。
- ・申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、その時点で応募申込みの受付を取り消します。
- ・受け付けた申込書等は、いかなる場合があっても返却しません。
- ・必要書類及び提出部数については、「IV 提出書類作成要領」を参照してください。
- ・提出の際は、IV-2 応募登録に関する書類とIV-3 事業計画書は、別ファイルとしてください。

(5) 申込保証金の納付

- ・申込保証金は、貸付料の6か月分に相当する金額とします。本市から送付する申込受付証と同封の本市の発行する申込保証金納付書により、指定期限までに納付してください。
- ・指定期限までに納付が確認できない場合は、応募申込みの受付を取り消します。

IV 提出書類作成要領

- ・次の各項目に基づいて書類等を作成してください。
- ・参考図面等のDVDデータを区役所にて配布します。（開庁時間のみ）
 - 【配布期間】令和8年4月28日（火）から令和8年5月15日（金）まで
 - 【開庁時間】9：00～17：30（土日祝を除く）
 - 【配布場所】生野区役所4階44番 地域まちづくり課（担当：濱・吉田）
- ・様式4-1から4-9「事業計画書」の作成に当たっては、「Ⅰ総則」を理解し、「Ⅱ土地利用計画条件」を十分に踏まえたものとしてください。
- ・各種提案書類（質問を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いて下さい。
- ・文字サイズは、最小11ポイント程度とし、レイアウト等を工夫し読みやすいものとしてください。
- ・事業計画書は、様式4-1から4-9の順番に仕切紙等により分け、フラットファイル（A4サイズ）等に綴じ提出してください。なお、仕切紙等には様式番号を明記したインデックスを付してください。

1. 応募申込書及び関係機関への確認事項

- ・複数の法人からなる共同体による提案で応募する場合は、代表事業者を定め、様式2-1「応募申込書」に加えて、様式2-2「応募申込書（別紙）」に全ての事業者名が記入押印したものを提出してください。
- ・様式5「関係機関への確認事項」の記載については、「Ⅱ土地利用計画条件」「8. 土地利用等の規制」「9. 施設整備の制限等」の項目をご確認ください。

2. 応募登録に関する書類（各1部）

(1) 様式3-1から3-3「誓約書」

- ・両面印刷し、必要事項を記入してください。
- ・誓約書と大阪市暴力団排除条例（抜粋）及び施行規則を別に印刷した場合は、ホッチキス留めし、実印で割印をしてください。

(2) 印鑑証明書（法人）

- ・発行後3か月以内のものに限ります。

(3) 法人登記事項証明書又は法人登記簿謄本

- ・登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」又は「履歴事項証明書」に限ります。
- ・発行後3か月以内のものに限ります。

- (4) 会社等の定款又は寄附行為
- ・最新のを提出してください。
- (5) 会社案内等の概要パンフレット
- ・最新のを提出してください。ない場合は省略可です。
- (6) 過去3期間の決算書等又は連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表
- ・決算書等は、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、勘定科目内訳明細書とします。
 - ・連結財務諸表は、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書とします。
 - ・過去3期間分がない場合は、過去3期間の全てのものとします。
 - ・該当書類がない場合は、代替書類を提出してください。
- (7) 事業継続計画（BCP）とその運用マネジメントが分かる資料（BCMなど）
- (8) 国税及び市税の未納の税額がないことの証明書の写し ・発行後3か月以内のものに限ります。
- (9) 様式9「SPC設立に関する誓約書」
- ・SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合に提出してください。
- (10) 様式10「SPC事業実施計画書」
- ・SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合に提出してください。
- (11) 様式11「SPC事業及び資金調達の全体概要図」
- ・SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合に提出してください。

3. 事業計画書

- ・様式4-1から4-9「事業計画書」は、様式4-1を鑑とし、次に示す資料を一式にまとめた上で、11部（正本1部、副本10部副本は複写可）を提出してください。ただし、応募者名の記載は正本1部のみとし、副本には記載せず、応募者名表示（申請団体の商号又は名称、代表者氏名、管理運営実績の施設名、実施イベント名称、資本関係等）があれば黒塗りするなど、応募者が推定できる記載は行わないでください。
- ・提案内容は必ず関連法令等を遵守し、実施できる計画としてください。
- ・応募者名が判別できると判断した場合は、提出後本市で黒塗りする場合があります。

(1) 全体計画、事業計画提案コンセプト（様式4-2）

「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」及び「勝山小学校跡地活用計画」をはじめ、本実施要領「I-1 募集の趣旨」、「II-1 活用の基本的な考え方」及び「II-2 活用にあたり求めるマインド」等を踏まえ、本物件の活用方針や提案事業のコンセプトについて、文章だ

けでなくイラスト、イメージパース等を用いて包括的に記載してください。

・周辺環境への配慮（周辺交通環境への配慮、施設整備計画の形態・意匠について、良好な景観形成への配慮）についても記載してください。

・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

(2) 施設整備計画概要書（様式4-3）

ア 建築計画の概要（建築面積、延べ面積、階数、最高高さ）

イ 配置計画図等

- ・外溝は、駐車場や駐輪場、植栽、敷地境界等の位置が分かるように示してください。
- ・「防災・避難所機能の確保」及び「地域コミュニティ機能の確保」等に関する内容については、コメントも交えながら、具体的な考え方を示してください。
- ・車両や徒歩による施設利用者のアクセスを示してください。
- ・前面道路から災害時避難所スペース及び避難所運営事務所スペースまでの徒歩による経路及びバリアフリー経路、地域活動スペースまでの徒歩による経路を配置計画図等により示してください。
- ・営業日、休業日により経路が異なる場合はそれぞれの場合の経路を示してください。

ウ 各階平面図、立面図、断面図、パース（全体の建築計画が視認できるもの等）

- ・各室の利用計画の概要を示してください。
- ・平屋の場合は、1階平面図兼配置図として省略して構いません。
- ・「防災・避難所機能の確保」及び「地域コミュニティ機能の確保」等に関する内容については、コメントも交えながら、具体的な考え方を示してください。
- ・車両や徒歩による施設内へのアクセス方法を示してください。
- ・前面道路から避難スペース及び避難所運営事務所スペースまでの徒歩による経路及びバリアフリー経路、地域活動スペースまでの徒歩による経路を平面図等により示してください。
- ・営業日、休業日により経路が異なる場合は、それぞれの経路を示してください。

(3) 防災・避難所機能について（様式4-4）

ア 災害時の施設開放計画（マニュアルの整備予定等）について記載してください。

避難所として開放するスペースが、災害時に速やかに開設・運営が可能であることが分かるよう、平常時の活用方法や設置を予定する什器、備品類の取扱いについて記載してください。

また、災害時の鍵の開閉対応等、区役所及び地域との連携方針について記載してください。

イ 災害時の施設開放がアの計画に基づき適切に実施できるよう、地域や関係機関との連携に向け、平常時から行う防災に関する取り組みについて記載してください。

ウ その他、より高度な防災・避難所機能に関する提案をされる場合は、災害時にどのように貢献や協力ができるかも含めて、具体的な内容等を記載してください。

(4) 地域コミュニティ機能等について（様式4-5）

ア 小学校はこれまで地域住民にとって愛着があり、地域コミュニティの場として重要で大切な役割を果たしてきたことを踏まえ、地域コミュニティ機能として、どのように地域貢献できるの

- か、地域住民間の交流を促進できるのかを具体的に記載してください。
- イ 事業予定者として選定以降、事業運営の準備段階を含めた運営期間中に行う、地域住民及び地域団体等との運営協議会を含めた連携体制について記載してください。
- ウ 活用事業による周辺エリアとの繋がりによる地域活性化や周辺エリアへの波及効果について記載してください。
- エ 活用スペース等における、新たな地域活動のための利用機会の提供や事業者・地域との合同イベント、近隣幼稚園の運動会等イベントでの利用機会の提供等（地域貢献）を提案される場合は、具体的な内容等を記載してください。
- オ なお、提案内容は、他の様式に記載されている内容と重複しても構いません。

(5) 「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」について（様式4-6）

- ア 勝山小学校跡地の活用にあたっては、地域と共存共栄し、地域活性化や交流に寄与する学校など「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」が得られる場所になることを特に望まれています。
- イ これまで小学校として学びの場であったことを踏まえつつ、地域包括的視点を持ち、パブリックマインドを発揮のうえ、地域住民等に提供する「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」について記載してください。
- ウ 活用事業による周辺エリアとの繋がりによる地域活性化や周辺エリアへの波及効果について記載してください。
- エ なお、提案内容は、他の様式に記載されている内容と重複しても構いません。

(6) 事業運営計画（様式4-7）

- ア 提案事業を円滑に実施するための体制及び仕組みを記載してください。
- イ 本市や地域への窓口体制や管理人等の常駐体制を含む、施設の管理全般にかかる実施体制を記載してください。
- ウ 施設の防犯に関する対策について記載してください。
- エ 駐車スペース等の整備により周辺交通量に影響を与える場合には、警備員を配置する等、周辺住民の生活環境・安全の確保について記載してください。
- オ 施設の開館日や開館時間を記載するとともに、閉館日や開館時間外の管理体制について記載してください。
- カ 運営開始から事業終了までの事業見通しや、継続的な改善の取り組みについて記載してください。
- キ 事業運営中に生じる事故等不測の事態に対する、リスクマネジメントについての考え方を記載してください。

(7) 資金計画（様式4-8）

- ア 初期投資に伴う資金計画、当初10年間の損益計画を記載してください。
- イ 費目欄に記載の内容については、適宜、追加してください。

(8) 運営開始までのスケジュール（様式4-9）

- ア 事業予定者選定後から運営開始までのスケジュールについて記載してください。
- イ 法令及び条例に基づく手続きを含む工程表を作成してください。
- ウ 運営開始までの間に行う、地域との連携や協議（本実施要領24頁「Ⅱ－9 地域及び本市への説明・報告等 (2)運営協議体の設置」に記載する運営協議体会議を含む）に関する項目は、必ず記入してください。

4. 提出に当たっての注意事項

- ・様式12「提出書類チェック票」により、提出書類の有無を確認した上で提出してください。
- ・申込みは、1者につき1つに限ります。
- ・共同提案で申込みを行う場合についても、1者が2以上の申込みにも共同事業者として参加することはできません。
- ・応募事業者が本プロポーザルに要した費用は、全て応募事業者の負担とします。

V 計画提案審査

(1) 審査方法

- ・令和8年11月4日（水）に審査を行います。
- ・応募事業者が本実施要領に示す公募参加の資格などを満たしているかを審査するとともに、外部有識者で構成する評価会議において、提出された事業計画の内容が求められた提案項目や計画条件等を満たしているかどうかを審査し、計画条件等に適合した事業計画を下記「イ 計画提案審査」に基づき評価します。
- ・審査については、提出書類に基づく書面審査及びプレゼンテーション審査により行います。
- ・1事業者当たりの参加上限人数や説明時間等については、別途通知します。
- ・評価会議が必要と認めたときは、補足資料の提出等を求める場合があります。この場合、提出書類の追加・訂正等として取り扱います。

(2) 評価項目

評価提案書の評価項目は、次のとおりです。

ア 適格審査

審査内容

- ・提案の趣旨は適切か
- ・賃貸借期間が49年11か月の範囲になっているか
- ・本件土地の範囲内の活用計画になっているか
- ・必要施設の整備計画について、要求された機能を満たしているか
- ・関連法令の規定及び本市関係所属との事前協議の内容に不適格な内容はないか

イ 計画提案審査

項目	評価項目	配点		様式
A 全体計画 (30点)	「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」、「勝山小学校跡地活用計画」を理解し、パブリックマインドを持った、地域包摂的視点を持った活用提案及び周辺エリアとのつながり、波及による地域活性化の視点を持った活用提案がされている	30点	15点	様式4-2 様式4-3 様式4-5 様式4-6 様式4-7
	本プロポーザルの趣旨・立地条件等を考慮した敷地活用・配置計画、建物の形態・意匠、景観形成への配慮が提案されている		10点	
	騒音、振動、悪臭、治安等による影響を最大限抑制し、近隣周辺の生活環境に配慮した活用提案がされている		5点	
B 地域貢献 (40点)	【防災拠点機能（災害時に開放するスペースの配置など）】 ・避難所として開放するスペース等が災害時に速やかに開設・運営ができる施設配置計画が提案されている ・スムーズで安全に避難ができる動線計画が提案されている	15点	10点	様式4-3 様式4-4 様式4-5 様式4-6
	【防災拠点機能（災害時の施設開放計画、防災に関する取組など）】 ・災害時に速やかに避難所として開設・運営ができる施設開放計画が提案されている ・平常時における地域や関係機関と連携した防災の取組みが提案されている		5点	
	【地域コミュニティ】 地域コミュニティ活動が円滑に実施できる施設配置・動線計画が提案されている	10点	5点	
	【地域コミュニティ】 地域住民や地域団体との連携方法や地域貢献、地域住民間の交流の促進について提案されている		5点	
	【様々な学びの場や多世代の繋がりを育む憩いの場】 新たな「学び」や「まちぐるみ教育」の視点を持った活用提案がされている	15点	5点	
	【様々な学びの場や多世代の繋がりを育む憩いの場】 多世代の繋がりを育む憩いの場として具体的な活用提案がされている		5点	
【様々な学びの場や多世代の繋がりを育む憩いの場】 地域と共存共栄し、地域活性化や交流に寄与する視点での活用提案がされている	5点			
C 実現性 (35点)	【確実性・実施力】 具体的な事業の実施体制が示され、類似事業の実績から事業の実現に向けた確実性、実施力が見込まれる	35点	10点	様式4-7 様式4-8 様式4-9 事業報告書 決算書
	【事業スケジュール】 施設整備等が法令等に基づき必要となる手続きを踏まえた事業スケジュールとして適切に示され、円滑に開業が見込める活用スケジュールであるか		5点	
	【法令等に基づく許認可】 建築基準法等関係法令に基づく確認、開業における許可や認可など、事業運営上必要となる許認可手続きへの理解力・対応力が見込まれる		5点	
	【実効性】 施設整備にかかる資金計画、法人の財務諸表から提案の実効性が見込まれる		5点	
	【継続性・安定性】 資金収支計画、法人の財務諸表から安定的な施設運営が見込まれる		10点	
D 加算点 (5点)	【その他特筆すべき内容】 ・別途、防災拠点機能への貢献が果たせる提案 ・活用後に新たに発生する地域活動・イベント等への利用機会の提供にかかる提案 等	5点	5点	
合計		110点		

(3) 審査基準

(2)評価項目で審査の結果、次の①～④のいずれかひとつでも満たさない計画提案は、審査基準を満たさない提案とします。

- ① 適格審査の審査内容に不備がない
- ② 評価項目の大項目「地域貢献」において配点の7割以上の評価を得ている
- ③ 評価点の合計において、配点の6割以上の評価を得ている（ただし項目Dを除く）
- ④ 評価項目において、著しく評価の低い項目がない

(4) 欠格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外します。

- ・ 提出書類に虚偽の記載を行うこと。
- ・ 他の応募申込者と企画提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- ・ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

(5) 事業予定者の決定

- ・ 選定会議において、提案内容が本市の求める条件を満たした上で本件活用にふさわしい、最も優秀な計画の提案をした者を事業予定者として決定します。
- ・ 応募申込者が1者であっても、書面審査及びプレゼンテーション審査を行い、選定会議において事業者としての適格性や提案内容の評価を行い、事業予定者を決定します。

(6) 提案審査結果の通知

- ・ 提案審査の結果については、令和8年11月18日（水）までに応募申込者全員（応募申込者が共同企業体の場合はその代表事業者のみ）に対し「提案審査結果通知書」により通知します。
- ・ 令和8年11月18日（水）午後5時までに、通知がない場合は、令和8年11月20日（金）午後5時までに、大阪市生野区役所地域まちづくり課まで電話（06-6715-9017：電話連絡の受付時間は平日の午前9時から正午、午後1時から午後5時まで）にてお問い合わせください。
- ・ 選定されなかった理由については、その説明を求めることができます。説明を求めようとする場合は、令和8年11月19日（木）から令和8年11月25日（水）午後5時までの間に大阪市生野区役所地域まちづくり課まで書面（様式13）により申し出てください。（受付時間は平日の午前9時から午後5時まで）

(7) 申込保証金の還付

- ・ 事業予定者以外の応募申込者が納付した申込保証金は返還しますので、提案審査結果通知書とともに送付する本市所定請求書を、大阪市生野区役所地域まちづくり課に提出してください。
- ・ 申込保証金は、その受入期間について利息はつけません。

VI 契約の締結等

1. 契約説明会

- ・ 提案審査終了後、契約手続の説明会を大阪市生野区役所会議室で行います。
- ・ 契約説明会には、事業予定者又は代理人が必ず出席してください。

- ・ 正当な理由なく、契約説明会に出席されない場合は、事業予定者の資格を取り消します。
- ・ 既納の申込保証金は、「記 2. 契約の締結」(3)に記載のとおり契約保証金に充当するため、お返しすることはできません。

(1) 日程等

日程：令和8年11月26日（木）

場所：大阪市生野区勝山南3丁目1番19号 大阪市生野区役所会議室

※時間及び会議室は、後日通知します。

(2) 提出書類等（当日持参するもの）

①提案審査結果通知書

②様式7「委任状」※代理人により参加する場合のみ

(3) 結果・経過の公表

- ・ 契約説明会後の問合せに対しては、事業予定者名を回答するとともに、本市ホームページにおいて、事業予定者名を掲載します。
- ・ 事業予定者の事業計画書の一部又は全部を本市ホームページに公表します。
- ・ 令和8年11月26日（木）以後に、本市ホームページにおいて事業予定者選定の経過調書を公表します。

2. 契約の締結

(1) 契約の締結

- ・ 事業予定者と本市は、令和10年1月12日（水）までに、「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。また、事業者として提案内容の确实かつ誠実な履行を担保するため、本市と事業予定者の間で「勝山小学校跡地活用事業に関する基本協定書」を併せて締結します。基本協定の予定となる内容については、別紙1「勝山小学校跡地活用事業に関する基本協定書（案）」（以下、「協定書案」という。）を参照ください。
- ・ 事業用定期借地権設定契約の締結は、令和10年3月31日（金）までに行います。
- ・ 事業用定期借地権設定契約は、公正証書によるものとし、公正証書の作成に必要な一切の経費は事業予定者の負担とします。
- ・ 貸付前に、本件土地の現存する校舎等を本市で解体する予定です。万が一解体工事が遅延した場合等不測の事態が発生した場合は、別途対応を協議させていただく可能性があります。
- ・ 事業予定者として選定された法人が令和10年3月31日（金）までに契約が締結できない場合は、次点の法人等を事業予定者として選定します。

(2) 契約期間

- ・ 契約期間は、令和10年4月1日から令和59年2月28日までの49年11か月間とします。
- ・ 契約期間満了後の契約更新は行いません。

(3) 契約保証金

- ・契約の締結までに、貸付料月額 of 6 か月分の契約保証金と建物解体撤去相当額の契約保証金を納付していただきます。
- ・納付済みの申込保証金は、契約締結時に契約保証金に充当します。

(4) 建物解体撤去費相当額について

- ・(3)に記載のとおり、契約保証金として貸付料月額 of 6 か月分に、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額を加えた額を納付しなければなりません。
- ・事業予定者は、令和8年11月28日（金）午後5時までに 原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額の見積書」（以下「見積書」という。）を大阪市生野区役所地域まちづくり課（学校跡地担当）まで電子メールで提出してください。
- ・提出された見積書の内容について、積算すべき項目等に漏れがないか本市で確認を行い、不備等がなければ、見積書に記載の金額を、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額とします。
- ・見積書に不備等あった場合は、本市から速やかに連絡しますので、令和8年12月24日（木）午後5時までに見積書の再提出をお願いします。

(5) 連帯保証人

- ・建物解体撤去費相当額の納付に代えて、連帯保証人を設定することも認めます。
- ・連帯保証人は、事業予定者と連帯して、本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負わなければなりません。
- ・連帯保証人は、次の下記の資格を有し、かつ、本市が承諾する者でなければなりません。
 - ア 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。
 - イ 貸付料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。
- ・連帯保証人が上記に掲げる資格を失ったとき又は死亡、解散したとき、若しくは本市が変更の必要があると認めたときは、事業予定者は、速やかに本市の承認する連帯保証人を新たに設定しなければなりません。新たに連帯保証人を立てられない場合は、上記(4)にしたがって建物解体撤去費相当額の納付が必要です。

(6) 貸付料の納付

貸付料については、3ヵ月ごとに、次の支払期限までに支払っていただきます。

期 間	支払期限
毎年4月1日～6月30日までの賃料	4月30日
毎年7月1日～9月30日までの賃料	6月30日
毎年10月1日～12月31日までの賃料	9月30日
毎年1月1日～3月31日までの賃料	12月28日

※納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(7) 貸付料の改定

- ・貸付料は、3年毎に下記の計算式に基づき算定した額に改定するものとし、その金額について

は、本市から通知します。

(計算式)	
改定貸付料 = 従前の貸付料 × スライド率 (1円未満切捨て)	
スライド率	(名目GDP 変動率+大阪市消費者物価指数 (総合) 変動率) / 2
名目GDP変動率	従前の貸付料の適用始期及び今回算定する貸付料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の属する四半期名目GDP実額の変動率 (小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする)
大阪市消費者従前の物価指数 (総合) 変動率	従前の貸付料の適用始期及び今回算定する貸付料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の大阪市消費者物価指数 (総合/月別指数) の変動率 (小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする)

- ・本市は、上記計算式によるほか、関係法令及び大阪市財産条例 (昭和39年条例第8号) の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件に比較して不相当となったときなど、必要があると認めるときは、貸付料の改定を請求することができます。

(8) 貸付料の発生

貸付料は、契約締結日以降の貸付始期から発生し、契約期間満了日まで発生するものとします。事業予定者の事業運営開始前の改修工事、運営終了後の原状回復についても契約期間中に行うものとし、当該期間中も貸付料が発生します。

(9) 申込保証金の帰属

- ・事業予定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、事業予定者決定を取り消し、既納の申込保証金は本市に帰属し、返還しません。

(10) 契約の解除

- ・本市は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするときは、契約を解除することができるものとします (地方自治法238条の5第4項参照)。
- ・本市は、次の各号のいずれかに該当するときは、貸付期間中といえども、契約を解除することができるものとします。
 - ア 事業予定者が貸付料を納入期限後3月以内に支払わないとき
 - イ 事業予定者が、上記アを除く契約条項に違反したとき
 - ウ 事業予定者に契約を継続し難い重大な背信行為があったとき
- ・本市は、事業予定者が大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、契約を直ちに解除します。
- ・事業予定者が本プロポーザルにおいて不正な行為を行ったことが判明した場合は、その契約を解除します。
- ・契約を解除した場合において、本市に損害が生じたときは、本市は、事業予定者にその賠償を請求することがあります。

(11) 運営開始前の説明会の開催

事業予定者決定後、本市と協議の上、地域住民を対象とした説明会を事業予定者の主催により開催してください。

VII その他

1. 留意事項

- ・建物を建築するに当たっては、建築基準法や本市条例等の規定の適用がありますので、留意してください。
- ・本件土地において建物を建築する際は、事業予定者において、建築基準法に基づく建築確認申請の手続を行う必要があります。
- ・本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同法施行令（昭和22年政令第16号）、大阪市契約規則（昭和39年規則第18号）等の関連諸法令に定めるところにより処理します。

2. 経費の負担

- ・契約の締結及び履行、近隣との調整に関する費用及び土地等の維持管理に関する費用並びにその他一切の費用については、事業予定者の負担となります。

3. 知的財産権等

- ・事業計画等の知的財産（知的財産基本法（平成14年法律第122号）第2条に規定される知的財産をいう。）に係る権利については、それぞれの応募事業者に帰属します。
- ・事業計画書等について、本市が必要と認めるときは、協議の上、無償で本市が使用できるものとします。
- ・本市は、事業計画書等について、大阪市情報公開条例（平成13年条例第3号）に基づき開示が必要となる場合は、第三者に開示することができるものとします。

様式集

様式1	現地見学会参加申込書
様式2-1	応募申込書
様式2-2	応募申込書(別紙)
様式3-1	誓約書
様式3-2	誓約書(連帯保証人)
様式3-3	誓約書(暴力団排除)
様式4-1	事業計画書(かがみ)
様式4-2	事業計画書(全体計画、計画提案コンセプト)
様式4-3	事業計画書(施設整備計画概要書)
様式4-4	事業計画書(防災・避難所機能について)
様式4-5	事業計画書(地域コミュニティ機能等について)
様式4-6	事業計画書 (「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」について)
様式4-7	事業計画書(事業運営計画)
様式4-8	事業計画書(資金計画)
様式4-9	事業計画書(運営開始までのスケジュール)
様式5	関係機関への確認事項
様式6	質問書
様式7	委任状
様式8	参加辞退届
様式9	SPC設立に関する誓約書
様式10	SPC事業実施計画書
様式11	SPC事業及び資金調達の全体概要図
様式12	提出書類チェック票
様式13	説明申出書

※本市ホームページより、ダウンロードして頂けます。