

令和6年10月1日

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集
公募型プロポーザル（二段階審査方式）に関する
質問に対する回答要旨

大阪市北区役所 地域課

令和6年9月10日受付分

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）に関する質問に対する回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回答
1	物件調書 接面道路の状況欄	北側 府道 幅員約25m 南側 市道 幅員約4.27～7.09m 東側 私道 幅員約4m と記載されていますが 大阪市道路台帳記載の幅員と食い違いますが、現状測量図があれば提供をお願いします。	道路幅員がわかる資料は、実施要領14ページ 3.応募申込みの手順等(1)オの配布資料に追加し、対応しますので、現地調査の内容と照合してご判断ください。
2	物件調書 境界に関する事項 明細図	境界確定、道路明示、越境物、地積測量図に関して資料提供をお願いします。 今回の敷地範囲についての文字の判読ができません。 データ等で敷地ラインの判断できるものの提供をお願いします。	現地見学会において配布した資料がすべてになります。 現地調査の内容と照合してご判断ください。
3	既設屋上に設置されているスピーカー について	現地確認時に屋上に防災用スピーカーと思われる設備がありました。移設等の対応は必要でしょうか？その場合、移設費は事業者が負担と考えてよいですか。移設先に指示要望はありますか。防災スピーカーの場合、放送は区役所等からの放送に対応することになるかと思いますが、スピーカー以外にどのような対応が必要ですか。	防災用スピーカーは、同報系防災行政無線設備の一部になります。 屋上に支持金物で固定した防災用スピーカーの他、同機器と接続する放送用アンプ・無線機器の移設（再利用）が必要になります。 現存する建物の解体及び一時避難場所の工事の際には、本市職員の指示に基づき、開発事業者の負担にて取外し、事業者による保管、再設置を行ってください。その際は、機器の動作確認のため、本市が委託する保守事業者が立会います。
4	敷地境界に設置されているブロック塀 について	既設境界上に設置されているブロック塀の基礎の資料はありますか？基準に適合していると考えてよいですか。	現地見学会において配布した資料がすべてになります。 現地調査の内容と照合してご判断ください。
5	解体対象物の既プールについて	既存プールの基礎が隣地境界ぎりぎりに施工されていると思われませんが、構造物の資料はありますか？	現地見学会において配布した資料がすべてになります。 現地調査の内容と照合してご判断ください。

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）に関する質問に対する回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回答
6	敷地北側にある変電設備のなかのトランス等資料について	現地に変電設備がありますが、撤去するにあたりトランスの資料もしくは内部の状況が確認できるものがあれば提供をお願いします。	電気室の状況がわかる写真は、実施要領14ページ 3. 応募申込みの手順等(1)オの配布資料に追加し、対応します。
7	保存を希望されている桜の木について	敷地進入路横にあるため工事のために撤去もしくは移植が必要と考えます。移植する際は、ある程度伐採が必要となりますが枯れる可能性もあります。問題ありませんか。	地域からの要望事項の一つ 桜の木を保存できることが望ましいと考えていますので、土地利用計画に照らし合わせながら、その他要望事項とも総合的にご判断の上、地域貢献に資する提案としてご検討ください。
8	北天満小学校の校章等	北天満小学校の跡地であることについて校章等を活かしたモニュメント等は必要ですか。必要な場合、資料等の提供をお願いします。設置場所の条件はありますか。	地域からの要望事項の一つ 校章等を保存できることが望ましいと考えていますので、土地利用計画に照らし合わせながら、その他要望事項とも総合的にご判断の上、地域貢献に資する提案としてご検討ください。 校章のデザインがわかる資料は、実施要領14ページ 3. 応募申込みの手順等(1)オの配布資料に追加し、対応します。
9	災害時避難スペースの対象範囲について	今回計画する災害時避難スペース・広場の対象者となる地域はどの範囲かご教示願います。	北区マップ内面に記載の北天満が対象範囲となります。 URL: https://www.city.osaka.lg.jp/kita/page/0000578962.html
10	当該用地西側に計画される地域集会施設について	地域からの要望にある西側の地域集会施設の計画資料等があれば可能な範囲で提示をお願いします。また建設時期について教えてください。 当該敷地の建設中の工事用地（現場事務所・資材置場等）での活用は可能でしょうか。	西側に整備を予定している地域集会施設の計画資料及び建設スケジュール等はありません。 当該敷地の利用の可否は、その必要性を確認・協議の上、決定させていただきます。
11	道路からの乗入・出入	物件調書特記事項17に車両乗入は北側道路を基本としますが西側・南側道路からの歩行・自転車等出入は設置してもよろしいでしょうか。	接道条件を含めた土地利用計画については、応募事業者のノウハウにより計画いただくとともに、法令等を所管する関係機関に事業者自身で確認し、法令等を遵守した実現可能なものをご提案ください。

令和6年9月20日受付分
(1)

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）に関する質問に対する回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回答
1	桜の木の移設後の管理及び維持管理等の責任の所在	桜の木の寿命は一般的に60年程度とされていますが、移設後、枯れたり災害時に倒木した際の責任は持ちかねます。地元の要望により移設または移植した際の管理及び責任の所在はどのように考えられていますか。	地域貢献に資する提案において、桜の木の保存をご提案される場合には、管理方法等もあわせてご検討の上、ご提案ください。
2	災害時避難所の用途について	災害時や地域防災会議・防災訓練の際は、地域の方が利用されることとなりますが、計画建物の用途上、建築基準法上の取り扱いが難しいと思われます。別棟とした場合はさらに一敷地一建物の原則から申請手続きも難しいと思われます。基準法上の取り扱いについてどのようにお考えかご教示ください。	計画提案として開発事業者に求めていく内容のため、お答えできません。 応募事業者のノウハウにより計画いただくとともに、法令等を所管する関係機関に事業者自身で確認し、法令等を遵守した実現可能なものをご提案ください。
3	西側に整備される地域集会施設との連携について	開発許可及び建築手続き上、隣地との人の出入り等は難しいと思いますが、「連携が図れるような計画」とは具体的にどのようなイメージでしょうか。	計画提案として開発事業者に求めていく内容のため、お答えできません。 応募事業者のノウハウにより計画いただくとともに、法令等を所管する関係機関に事業者自身で確認し、法令等を遵守した実現可能なものをご提案ください。
4	一時避難場所について、災害避難場所の用途として独立した2階建ての建物（別棟）を整備した場合、当該建築内を一時避難場所の規模に含めることを認めます。事業用途と複合した建物での一時避難場所は認めません。	左記のような整備要求がありますが、上記理由等により、災害時避難場所を別棟で計画することが難しい場合、事業建物内に災害時避難場所を設けた場合は、一時避難場所を900㎡相当確保すればよいと考えてよいですか。	ご認識のとおり相違ありません。
5	地域及び本市への説明・報告等	運営協議体を実施設計着手までに設置し、開発事業者の主催により、運営開始までに2回以上、運営開始後は年に2回程度の運営協議体の会議を開催してください。とありますが、運営協議体の参加メンバーはどのようにお考えですか。	運営協議体のメンバーは、開発事業者及び本市、地域住民で構成してください。

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）に関する質問に対する回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回 答
6	単独事業者で申請する場合	単独事業者で申請する場合は、様式10、様式11、様式12の提出は不要と考えてよいですか。	ご認識のとおり相違ありません。

令和6年9月20日受付分
(2)

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）に関する質問に対する回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回 答
1	<p>実施要領3ページ I 総則-2.貸付対象地-(4) 予定貸付料（1月あたり）・契約内容について</p>	<p>今回の事業期間について、柔軟性のあるご提案は不可との認識で間違いございませんでしょうか。例えば契約期間50年を超える契約期間、一般定期借地契約とご提案は不可の認識です。</p>	<p>ご認識のとおり相違ありません。</p>
2	<p>実施要領10ページ III 応募申込み-1.応募資格-(3)について</p>	<p>事業者が共同体を結成して申請する場合に提出する様式11「SPC事業実施報告書」について、構成事業者による優先出資の割合等を記載する箇所がございますが、申込後に出資割合を変更することは可能でしょうか。</p>	<p>応募申込み後に、受付期間中に変更する場合には、受付期間内に様式11「SPC事業実施計画書」及び様式12「SPC事業及び資金調達の全体概要図」並びに優先出資の割合の変更により修正が生じる関連資料すべてを改めてご提出ください。 なお、SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加される場合は、実施要領17ページ及び18ページ 2.応募登録に関する書類(1)から(7)及び(11)の書類について、構成事業者すべてのものをご提出ください。</p>
3	<p>実施要領10ページ III 応募申込み-1.応募資格-(3)について</p>	<p>共同体の代表となる事業者について、「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」と記載がございますが、SPCを設立の上で事業を推進する場合には、金銭負担を伴う責任が生じた場合においてはSPCにて（間接的に、出資者にて）負担することになるかと存じます。代表者がそのすべてを負担する契約（例えば連帯債務保証契約等）を求められているものでない認識で間違いございませんでしょうか。 本項で求められている内容としては、共同体の構成員の中でも、プロジェクトの推進を中心的に担い、各種対応の窓口となる者を代表者とする必要があるという認識ですが、間違いございませんでしょうか。</p>	<p>金銭負担を伴う責任については、ご認識のとおり相違ありません。 ただし、SPCの代表者は、事業に対する全体の意思決定及び管理運営等の中心的な役割を担っていただくことになり、単に各種対応の窓口となるだけではありませんので、構成員間でその負担・役割について、十分協議してください。</p>

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）に関する質問に対する回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回答
4	実施要領19ページ IV 提出書類作成要領- 4. 価格提案書について	応募申込み受付期間（令和6年11月15日（金）から令和6年11月22日（金））の提出書類について、様式6「価格提案書」についても含まれているかと存じますが、価格提案書は計画提案審査通過者のみではなく、すべての応募申込者が上記受付期間内に提出が必要な認識で間違いございませんでしょうか。令和6年12月24日（火）には、応募申込み受付期間内に提出した価格提案書を再度提出するものではなく、既により上記受付期間内に提出された価格提案書が開封される認識ですが間違いございませんでしょうか。	ご認識のとおり相違ありません。
5	実施要領21ページ V 計画提案審査-（1）	提出書類に基づく書面審査及プレゼンテーション審査については、応募申込み受付期間内（令和6年11月15日（金）から令和6年11月22日（金））に実施されるのではなく、その後の日程を別途ご指定いただく認識で間違いございませんでしょうか。	ご認識のとおり相違ありません。
6	実施要領21ページ VI 価格提案審査 価格提案書について	様式6「価格提案書」に記入する1か月分の貸付料については、本件契約開始から貸付料の改定がなされるまでの当初の貸付料を記載する認識で問題ございませんでしょうか。また、様式6「価格提案書」に記入する貸付料については、本件契約期間中の最低保証貸付料ではない認識で間違いございませんでしょうか。	ご認識のとおり相違ありません。 実施要領30ページ 2. 契約の締結(7)に示す貸付料の改定を考慮する必要はありません。
7	実施要領9ページ II 土地利用計画条件-7. 地域及び本市への説明・報告等-（4）について	実地調査につきましては、開発期間中のみではなく、竣工後も対象となる認識です。「必要に応じて」と記載がございますが、どのような状況であれば実地調査が実施される可能性があるのかご教示いただけますでしょうか。	直接敷地内・施設内への立ち入りが必要不可欠と判断される場合、実地調査を行います。

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）に関する質問に対する回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回答
8	実施要領12ページ Ⅲ 応募申込み-2. 契約上の主な特約- (1) について	書面による承認が必要な事項について、原則として不合理に拒否されるものではないという認識で問題ございませんでしょうか。また、事業者から書面にて承諾依頼を提出したのち、ご承認をいただくまでにはどの程度の期間を要するかご教示いただけますでしょうか。	書面審査は、適正かつ速やかに対応いたします。
9	実施要領12ページ Ⅲ 応募申込み-2. 契約上の主な特約- (1) について	本件契約期間満了後の活用（売却の可能性を含む）について現時点で決定されている事項はございませんでしょうか。	現時点において、活用の計画はありません。
10	実施要領12ページ Ⅲ 応募申込み-2. 契約上の主な特約- (10) について	本件契約期間満了後の原状回復について、地下構造物等を含めて解体撤去する旨記載がございますが、既存の地下工作物についても撤去義務がございますでしょうか。特に参考図に記載のない埋設物が発見された場合においても、これらは撤去義務の対象となりますでしょうか。	原状回復における建物等の撤去は、開発事業者が整備したものを対象とします。 地下埋設物は、現存する建物及び旧木造校舎の基礎コンクリート等並びに参考図に記載のないものが発見された場合、整備に支障あるものの撤去は事業者負担となります。なお、整備に支障ないものの撤去は求めていません。
11	実施要領30ページ Ⅶ 契約の締結等-2. 契約の締結- (7) について	賃料改定条項において、経済情勢の変動等があった場合には、貸付料の改定を請求することができる旨記載されていますが、こちらは協議の上決定される認識で間違いございませんでしょうか。申入れから決定までのプロセスにつきご教示いただけますでしょうか。	ご認識のとおり相違ありません。 なお、貸付料の改定に至るプロセスについては、開発事業者と協議の上、必要に応じて公正証書に定めてまいります。
12	物件調書（建物解体撤去条件付） 特記事項3・4・8・11・15について	特記事項3・4・8・11・15について、それぞれの費用については本件予定貸付料において考慮済である旨記載がございますが、どの程度見込まれているか、各費用の金額をご開示いただけますでしょうか。	予定貸付料の積算根拠であり、価格提案に関わるため、特記事項3・4・8・11・15に関する費用の開示はできません。応募事業者において算出してください。なお、開発事業者の決定後、開発事業者の求めに応じて開示します。

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）に関する質問に対する回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回 答
13	物件調書（建物解体撤去条件付） 特記事項15について	敷地東側の越境につきまして、隣地所有者との越境に関する覚書をご開示いただけますでしょうか。	隣地所有者との越境に関する覚書はありません。 事業用定期借地権設定契約までに、隣地所有者との覚書を締結する予定で進めています。