

もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地の活用にかかる

マーケット・サウンディング（市場調査）

質問事項・回答（令和5年2月20日付け）

浪速区役所 市民協働課

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
1	事業用定期借地の場合は、通常は契約期間終了後、更地返還をするようなのですが、定期建物賃貸借とする場合に、既存建物の所有権が無いにもかかわらず更地返還が必要なのでしょうか。	更地返還の必要はありません。
2	建物を購入した場合、事業期間内における既存建物の撤去・建替は可能でしょうか。	<p>不可です。本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、実施要領5頁4アに記載のとおり、対象用地・施設（校舎A、校舎B、屋体棟）の活用案について、現時点において可能な限り具体的なご提案をしてください。</p> <p>なお、対象用地・施設の活用案のうち新たな増築等を伴うものは、実施要領4頁3（2）ウに記載のとおり、開発許可に関して確認したうえで実現可能なご提案をしてください。</p>
3	外壁改修工事には、外部建具は含まれますか。	外壁改修工事には、窓や扉、サッシなどの入れ替えは含みませんが、雨漏り防止によるコーキングなどは含みます。
4	土地の売却、という選択肢を取られる可能性はありますか。（所有権移転）	<p>本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、実施要領4頁3（2）イに記載のとおり、前提条件として対象用地は事業用定期借地、対象施設は定期建物賃貸借を基本としています。</p> <p>なお、建物については購入による提案も可としています。</p>
5	体育館では、学校体育施設開放事業の活用が毎日行われていますが、にぎわいづくりの一環として、事業者による活動やイベントの主催の可能性も考えられます。現状の事業との利用調整をすることは可能でしょうか。	<p>利用調整は可能です。</p> <p>これまで学校を活用し行われてきた地域のコミュニティの活動拠点機能の確保や新たなコミュニティの活用拠点機能など、地域住民と緊密に連携し、地域貢献につながる取組みについて、想定する可能な範囲でご提案ください。</p>
6	現状の地域コミュニティ活動、学校体育施設開放事業の管理者は誰でしょうか。	それぞれの活動は、地域住民が中心となって活動する団体等が実施しており、地域コミュニティ活動は日本橋地域活動協議会、また、学校体育施設開放事業は、体育施設開放事業運営委員会が管理しています。

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
7	エレベーターについて、設置年・仕様をお教えてください。また、閉校から現在までの間、エレベーターの法定点検等、メンテナンスは定期的に行われていますか。	<p>設置年、仕様等について以下をご確認ください。</p> <p>【設置】1999年（日本エレベーター製造(株) 型式P13-C0-45)</p> <p>【仕様】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・積載荷重：900kg・定員13名</li> <li>・運転方式：乗合全自動方式</li> <li>・かご寸法：内法 間口1,600mm×奥行1,350mm</li> <li>・出入口幅1,000mm 出入口高2,100mm、2枚戸中央開</li> </ul> <p>詳細は、質問N027で提供する設計図のうち、設備図面（昇降機）等を参考にしてください。</p> <p>なお、閉校後現在までは法定点検を行っておりません。</p>
8	公募の際は、既存建物のエンジニアリングレポートをご提示いただきたくお願いします。	<p>今後、既存建物の状況調査を実施する予定としており、本件地活用事業者募集の際は、調査結果を踏まえて既存建物の状況を提示します。</p>
9	空調が整備されている室をお教えてください。	<p>空調機の配置は別添1「空調設備図面」をご覧ください。</p> <p>なお、音楽室に設置の空調機器はヤマハ製ですが、同社は2000年3月にガスヒートポンプエアコン事業を撤退し、2017年3月末で補修部品の販売を終了しています。</p>
10	常時利用する室を有事の際に避難スペースとして確保する場合は、有事の際に機能担保ができていれば問題ないと考えてよいでしょうか。	<p>問題ありません。</p> <p>なお、当該避難スペースについては、災害時に即時開放できるように、平常時は可動式で収納可能な備品・物品のみ設置可能とします。</p>
11	建物を部分的に賃借することは可能でしょうか。棟単位など。	<p>不可です。本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、実施要領5頁4アに記載のとおり、対象用地・施設（校舎A、校舎B、屋体棟）の活用案について、現時点において可能な限り具体的なご提案をしてください。</p>
12	室もしくは、棟毎に賃借人が異なることは可能でしょうか。	<p>共同事業体として事業を実施される場合は、共同事業体の代表者が契約者となり、本市と契約を締結することになります。なお、第3者への転貸は、事前に本市が書面により承諾する場合に限り可能です。</p>

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
13	校舎A, Bの屋上に既存機器以上の荷重を載せることは可能でしょうか。	校舎建設時の設計では、当時の基準に基づき、校舎A, Bとも㎡当たり300kgまで屋上に荷重を載せることは可能と想定していました。なお、活用にあたっては、校舎の現況を把握した上で、建築基準法等の関係法令の遵守ならびに安全確保に努めてください。
14	当該敷地内に駐車スペースを設ける必要はありますでしょうか。	<p>「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を整備してください。ただし、本物件は災害時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。</p> <p>なお、上記条例については、以下の大阪市HPを参照ください。  <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005188.html">https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005188.html</a></p>
15	貸出しする場合に居室・体育館などの使用料金は、一般相場に照らし合わせた適正料金とすることで問題ないでしょうか。	ご提出いただく事業収支計画において、支払賃料（月額）を考慮した、事業実現性のある提案（料金設定）としてください。
16	既存建物の増改築は可能でしょうか。	<p>活用内容に応じて必要となる改修等を行うことはできますが、施設の構造に影響を及ぼす改修等はできません。</p> <p>ご質問の増築、改築は、建築基準法上の建築に該当するため、実施要領4頁3（2）ウに記載のとおり、開発許可に関して確認したうえで実現可能なご提案をしてください。</p>
17	体育館にある使用可能な備品等の一覧をご提示ください。	今後予定される本件地活用事業者募集までの間に、体育館を含めた施設内の学校備品は、原則として、他校への移転もしくは廃棄する予定です。

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
18	公募の際、大阪市で撤去・処分・移転対象物を具体的にお示しいただけないでしょうか。	今後予定される本件地活用事業者募集までの間に、対象用地内に設置している防球ネット、倉庫や遊具は撤去等を予定しています。また、体育館を含めた施設内の学校備品は、原則として、他校への移転もしくは廃棄する予定です。
19	貸付料の設定について、非営利組織が運営する場合の減免措置は想定していますか。	今後予定される本件地活用事業者募集の際の支払賃料の予定価格は公募条件等を踏まえた不動産鑑定評価に基づき算出することを予定しています。
20	要領P.3以降に「日本橋公園の再整備」とありますが、比較的新しめであり、それほど老朽化が進んでいる印象は見受けられませんでした。貴区としての同公園の問題点や再整備を行う必要性についてご教示ください。	実施要領3頁の見取り図に記載のとおり、日本橋小学校は、日本橋公園の都市計画決定区域の一部を活用して運営しておりましたが、廃校に伴い、都市計画決定面積を回復するため、公園の形状変更が必要となり、「日本橋公園の再整備」が必要となります。
21	LAN環境について、学校への回線は既に引き込んでいますか。	平成21年度に各普通教室、多目的室に整備済みです。ただし、閉校後の動作確認は行っておりません。
22	グラウンド部分の改修（芝生養生、ハードコート設置など）は可能でしょうか。	可能です。ただし、原則として貸付期間満了時は原状回復の上返還になります。 本物件は災害時避難所に指定されていることを踏まえ、整備は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。 また、対象用地・施設の活用案のうち新たな増築等を伴うものは、グラウンド部分の改修が開発行為に該当する可能性があるため、実施要領4頁3（2）ウに記載のとおり、開発許可に関して確認したうえで実現可能なご提案をしてください。

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
23	事業者が学校法人である、または、学校を誘致する場合、本校土地・建物の所有が必要になりますでしょうか。	本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、実施要領4頁3（2）イに記載のとおり、前提条件として対象用地は事業用定期借地、対象施設は定期建物賃貸借を基本としています。 提案内容が実現可能なご提案であることを提案者自らご確認をお願いします。
24	アスベスト調査を行った履歴はありますか。調査済みであれば結果をご教示ください。	平成17年度に、施設施工時アスベスト含有の疑いがあるかの調査を行い、全施設にてアスベストの使用がなかったことを確認しております。
25	耐震診断を行った履歴はありますか。行っていれば診断結果をご教示ください。	校舎A棟、校舎B棟、屋体棟とも、新耐震基準以降の建物ですので、耐震診断は行っておりません。
26	本建物は新耐震基準以後の建物であることから耐震改修は不要と考えてよろしいでしょうか。	校舎A棟、校舎B棟、屋体棟とも、新耐震基準以降の建物ですので、耐震改修は不要と考えております。
27	本建物のCADデータ等詳細なものが有れば、ご教示ください。	提供できるCADデータはないため、設計図をPDF形式にて提供しますので、別添2「設計図の提供について」により申し込みしてください。
28	現在の対象用地及び日本橋公園の測量図など、土地の形状や長さ等が確認できる資料をご提供下さい。また、提供が困難な場合、どのような情報に基づき、提案をすればよいかご教示ください。	別添3「土地実測平面図」を提供します。 ただし、図面と現地に相違がある場合は、現地を優先します。
29	現在の対象用地と既存建物の位置関係（境界からの距離など）が確認できる資料をご提供下さい。また、提供が困難な場合、どのような情報に基づき、提案をすればよいかご教示ください。	質問N027で提供する設計図のうち、各建築図面の配置図等を参考にしてください。

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
30	災害時の避難者の想定受入人数をご教示ください。	災害時避難所の受入可能人数は約500人を想定しています。
31	避難所の開設・運営について、現在の具体的なオペレーションをご教示ください。	<p>基本的な開設例（休日夜間に発生した場合の災害時初動対応）は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区役所又は地域（自主防災組織）が避難所の開設を判断。</li> <li>・自主防災組織メンバーが避難所施設に参集して開錠等を行い避難所を開放。</li> <li>・予め定められた場所に本部や救護所などを設置し、避難住民の受け入れを開始。</li> <li>・無線機等により区災害対策本部（区役所）と連絡が可能になった段階で、避難所の開設を区役所に報告。</li> <li>・区役所から施設管理者に避難所開設の連絡を入れるとともに「避難所開設通知書」を送付。</li> </ul> <p>※詳細は以下の大阪市HP「避難所開設・運営ガイドライン」を参照ください。  <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000474277.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000474277.html</a></p>
32	災害時避難所として、防災備品は貴市支給と考えてよろしいでしょうか。支給の場合、防災備品リストをご教示ください。	本市において調達し配備する災害時備蓄物資は別添4「もと日本橋小学校避難所備蓄物資」のとおりです。
33	既存の学校備品は利用可能でしょうか。利用可能であれば備品リストをご教示ください。（机、椅子等）	今後予定される本件地活用事業者募集までの間に、体育館を含めた施設内の学校備品は、原則として、他校への移転もしくは廃棄する予定です。
34	学校備品について、事業者負担で処分が必要なものがあればご教示ください。	今後予定される本件地活用事業者募集までの間に、体育館を含めた施設内の学校備品は、原則として、他校への移転もしくは廃棄する予定ですので、事業者負担の想定はありません。

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
35	生涯学習ルーム事業として、どの居室でどのような活動が行われているかご教示ください。	令和5年1月より1階の保健室で月に1回（第3週金曜日19～21時）パソコンクラブ、2階のリズム室で月に2回（第2・3週土曜日14～16時）コーラスクラブが活動されています。
36	現在のもと日本橋小学校で行われている地域活動について、現時点での課題（例：グラウンドが狭く硬式野球の試合が出来ない）がありましたら、ご教示ください。	屋体棟内の活動において、照明用水銀灯の球切れが多数発生していますが、部品等の生産終了により供給がないため、投光器を用いて対応しています。
37	約5000㎡の公園の再整備によりグラウンドは狭くなり、現在おこなわれている野球やソフトボールの場所が確保できない可能性があります、どのように考えたらよいですか。	本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施において、実現可能として提出いただいた提案内容を踏まえ、浪速区が地域住民が中心となって活動する団体等と協議を行います。
38	現在の日本橋公園の利用実態について開示できる資料があればご提供ください。	利用実態に関する資料はございませんが、ご近所の方が休憩されていたり、複合遊具を利用して親子で遊んでいたりする様子がよく見られます。
39	災害時対応として整備後の日本橋公園に求められる役割があればご教示ください。	現在、本物件に隣接する日本橋公園は、切迫した災害の危険から逃れるための一時避難場所に指定されています。本物件は浸水や倒壊により自宅で生活できなくなった市民が避難生活を送る災害時避難所として指定しており、災害時には両施設の連携が必要と考えています。
40	事業用定期借地など契約が可能となる最短の時期はいつ頃と想定していますか。	本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施は、本物件の活用策の検討にあたり、民間事業者による実現可能な事業アイデアや市場性等を把握し参考とするため実施するものです。今後、早期活用に向け検討をすすめます。



質問事項・回答

番号	質問事項	回答
41	建物購入による提案の場合、借地期間中に解体し、同一用途の建物を規模を変えて新築することは可能ですか。	<p>不可です。本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、実施要領5頁4アに記載のとおり、対象施設（校舎A、校舎B、屋体棟）の活用案について、現時点において可能な限り具体的なご提案をしてください。</p> <p>なお、対象用地・施設の活用案のうち新たな増築等を伴うものは、実施要領4頁3（2）ウに記載のとおり、開発許可に関して確認したうえで実現可能なご提案をしてください。</p>
42	対象用地及び既存建物を購入した上で、新規に建物を計画及び建設する前提での提案は可能でしょうか。	<p>不可です。本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、実施要領4頁3（2）イに記載のとおり、前提条件として対象用地は事業用定期借地、対象施設は定期建物賃貸借を基本としていますが、建物については購入による提案も可としています。また、実施要領5頁4アに記載のとおり、対象用地・施設（校舎A、校舎B、屋体棟）の活用案について、現時点において可能な限り具体的なご提案をしてください。</p> <p>なお、対象用地・施設の活用案のうち新たな増築等を伴うものは、実施要領4頁3（2）ウに記載のとおり、開発許可に関して確認したうえで実現可能なご提案をしてください。</p>
43	日本橋公園の再整備費用（要領記載案の場合、屋体棟の解体費用など）は大阪市の負担でよろしかったでしょうか。	<p>日本橋公園の再整備は本市の負担で実施するものです。なお、本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、本物件との一体活用を踏まえた公園整備や管理運営について、どのような事が可能かについて積極的なご提案を求めているところです。</p> <p>また、今回の提案区域は実施要領3項の見取り図のとおりであり屋体棟の解体は想定していません。</p>

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
44	<p>既存建物の最も望ましい利活用を検討した結果、日本橋公園と対象用地の境界線が現在のままが望ましいという提案も可能でしょうか。</p>	<p>不可です。実施要領の見取り図に記載のとおり、日本橋小学校の運営は、日本橋公園の都市計画決定区域の一部を活用しておりますが、廃校に伴い、都市計画決定面積の回復するため、公園の形状変更が必要となり、「日本橋公園の再整備」が必要となります。</p> <p>本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、今回の提案区域を実施要領3頁にお示しする見取り図のとおりとしていますが、現在の都市計画決定している面積を確保し、区域全体として機能向上が見込める形状であれば、見取り図の形状によらずに提案区域の変更案を提案することができます。</p>
45	<p>日本橋公園の都市計画の内容が確認できる資料をご提供ください。</p>	<p>以下の大阪市HPよりご確認ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・〈都市計画公園区域〉 マップナビおおさか（都市計画〉都市計画情報（都市施設）） <a href="https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal">https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal</a></li> <li>・〈都市計画区分規模番号および都市計画公園面積〉 都市公園一覧表 P27 <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000372135.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000372135.html</a></li> </ul>
46	<p>日本橋公園の形状を大幅に変更する場合、都市計画の変更が必要となり、そのためには地元の合意形成や手続きに相応の時間を要すると思いますが、概ねどの程度を予定しているのかご教示ください。また、その対応は大阪市が実施するということでしょうか。</p>	<p>本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、日本橋公園再整備先の形状については、現在の都市計画決定している面積を確保し、区域全体としてより機能向上が見込める形状であれば、提案区域の変更案を提案することができることとしています。これらの提案を踏まえて、今後、本物件の早期活用に向け検討をすすめます。なお、公園整備に係る都市計画変更手続きは本市が実施します。</p>
47	<p>提案書のフォントや文字サイズに指定はあるでしょうか。ある場合、図版等の文字は対象外ということでしょうか。</p>	<p>特に指定はありません。</p>

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
48	様式4 提案書 の罫線や余白によらず、問われている内容を任意に様式で提案書を作成することは可能ですか。可能な場合、用紙サイズ及び枚数、用紙の向き、フォントサイズの指定はありますか。	提案書は様式4により作成ください。なお、必要に応じて別紙を添付いただくなどの対応は可能です。用紙サイズ等の指定は特にありません。
49	提案書について、別紙の添付が認められてますが、用紙サイズ及び枚数、用紙の向き、フォントサイズの指定はありますか。	特に指定はありません。
50	対話の際に、持参すべきものがあればご教示ください。	ご提出いただきました提案書をもとに対話の実施を行いますので、特にご持参いただくものはありません。
51	日本橋公園の形状は土地の区画形質の変更に該当し、開発行為の対象になると考えますが、本件については対象外という取り扱いになるということでしょうか。	敷地東側に隣接する日本橋公園の形状変更に係る手続きは本市が実施いたします、 提案区域の土地については、土地の区画が現状から変更されることになるため、新たな増築等を伴う提案の場合、開発行為に該当します。 実施要領4頁3（2）ウに記載のとおり、開発許可に関して確認したうえで実現可能なご提案をしてください。

質問事項・回答

番号	質問事項	回答
52	別添5の地域コミュニティ活動一覧に記載のそれぞれの行事について、現在の行事を行う際の会場レイアウトや必要となるスペースの寸法等をご教示ください。	<p>各地域コミュニティ活動にかかる主な活用状況は下記のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・花見まつり【日本橋パークフェス】 主に日本橋公園内に模擬店やゲームコーナーなど約10ブース（1ブース約3m四方）を設置。公園内に飲食・休憩スペースとして机及び椅子を設置して開催しています。運動場の一部（屋体棟前）を来場者の駐輪スペースとして利用しています。</li> <li>・サマーフェスティバル 運動場に檜（2m×2m）をたてて盆踊りを行っています。模擬店やゲームコーナーなど約10ブース（1ブース約3m四方）を設置。また飲食・休憩スペースとして机及び椅子を設置しています。屋体棟では舞台を使って催し等を行っています。また、雨天時は屋体棟内に上記の檜等を設置し開催しています。</li> <li>・夏休みラジオ体操 運動場に15名～20名程度が集合して実施しています。雨天時は屋体棟で実施しています。</li> <li>・餅つき大会 運動場で餅つきを行い、飲食・休憩スペースとして屋体棟に机及び椅子を設置しています。</li> </ul> <p>【共通事項】 1階玄関部分他をバックヤードとして利用しています。 運動場・屋体棟の空きスペースでは子どもたちが自由に遊んでいます。</p>
53	日本橋公園を整形する際に、対象用地との新境界にフェンス、防球ネットを移設または新設していただけるのでしょうか。	敷地東側に隣接する日本橋公園内に設置するフェンスは本市において設置します。現在設置されている防球ネット等は本市において撤去を行う予定ですが、今回の提案区域において実施する事業内容等に応じて必要となるフェンス設置等は事業者の負担において行っていただくこととなります。
54	対象用地・施設とも、定期賃貸借ではなく、活用事業者が購入できる可能性はありますか。	本件マーケット・サウンディング（市場調査）の実施においては、実施要領4頁3（2）イに記載のとおり、前提条件として対象用地は事業用定期借地、対象施設は定期建物賃貸借を基本としています。 なお、建物については購入による提案も可としています。