

もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活
用事業に関する活用事業者募集
(公募型プロポーザル方式) 実施要領

令和6年9月
大阪市浪速区役所

I. 総則	1
1. 募集の趣旨	1
2. 貸付対象用地・施設の概要	1
3. 事業形態等の概要	3
(1) 契約形態	3
(2) 事業運営スキーム	3
4. 二段階審査方式	3
5. 予定価格	3
6. スケジュール	4
II. 計画提案に求める条件	5
1. 活用の基本的な考え方	5
2. 貸付条件等	5
(1) 基本条件	5
(2) 土地の貸付条件	7
(3) 建築物等の貸付条件	7
(4) 貸付料	9
(5) 維持管理・修繕等の主な負担区分	10
(6) 本市及び事業予定者間における費用等にかかるリスク負担の考え方	13
3. 施設整備等の条件	14
(1) 共通	14
(2) グラウンド部分	14
(3) その他の部分	14
(4) 確認申請について	15
(5) 土地利用等の規制	16
4. 本市及び地域との連携	16
(1) 防災拠点機能	16
(2) 選挙時投票所機能	17
(3) 地域コミュニティ拠点機能	17
5. 活用上の制約等	18
(1) 生活環境配慮について	18
(2) 禁止用途について	18
6. 説明・報告等	18
(1) 運営開始前の地域説明会の開催	18
(2) 地域との連携について	18
(3) 実地調査	18
III. 申込について	19
1. 応募資格	19
2. 申込みの手順等	20
(1) 応募登録	20
(2) 関係資料の配付	20
(3) 現地調査（希望者のみ）	20
(4) 質疑書の受付	21
(5) 質疑書の回答	21
(6) 提案書類の受付	21

IV. 提案書類作成要領	23
1. 提出書類	23
(1) 応募申込書	23
(2) 計画提案書	23
(3) 価格提案書	25
(4) 応募申込者に関する資料	26
2. 提出にあたっての注意事項	26
V. 資格審査・計画提案審査	27
(1) 審査方法	27
(2) 評価項目	27
(3) 審査基準	28
(4) 資格審査・計画提案審査の結果通知	28
VI. 価格提案審査	29
1. 対象	29
(1) 開封の日時	29
(2) 開封の執行場所	29
(3) 提出書類等（当日持参するもの）	29
(4) 申込保証金	29
(5) 事業予定者の決定	30
(6) 価格提案書の書き換え等の禁止	30
(7) 開封	30
(8) 価格提案審査の無効	30
(9) くじによる事業予定者の決定	31
(10) 価格提案審査結果経過の公表	31
(11) 価格提案審査の中止	31
2. 申込保証金の還付等	31
3. 協定及び契約説明会	31
VII. 契約の締結等	32
(1) 基本協定の締結	32
(2) 運営開始前の説明会の開催	32
(3) 契約の締結	32
(4) 契約締結の時期	32
(5) 契約保証金	32
(6) 違約金	32
(7) 連帯保証人	32
(8) 事業者決定の取り消し	33
(9) 申込保証金の帰属	33
(10) 契約の解除	33
(11) 運営開始時からの事業内容等の変更	33
(12) その他	33

I. 総則

1 募集の趣旨

もと日本橋小学校及び同校附属幼稚園（以下「もと小学校」という。）は、日本橋中学校区にあり、同中学校が平成29年4月に日本橋小中一貫校に再編されたことに伴って、平成29年3月末で廃校となりました。

もと小学校のある日本橋地域は、交通の利便性が高いことから近年インバウンドが急増し、国内外から多くの人を訪れる機会が増え、今後更なる賑わいが期待されます。一方で、現在災害時避難所に指定しているもと日本橋小学校以外には災害時避難所に相当する施設がない中において、南海トラフ巨大地震などの震災や風水害等の災害に対する対応、応急対策などの観点、また、想定される帰宅困難者の状況を勘案すると、災害時避難所機能の確保が、他の地域にも増して重要かつ必須な地域であると考えています。

また、もと日本橋小学校においては、廃校後も引き続き高齢者から子どもまで幅広い地域住民が参加する交流イベントや季節の行事などが開催され、地域コミュニティを育む活動における重要な役割を果たしています。

大阪市浪速区役所としては、浪速区のめざす将来像である「住んで誇りに思える、魅力と活力あふれるまち 浪速区」の実現に向け、安全・安心で住すみやすいまちづくりに取り組んでおり、まちの活性化を図るとともに、「災害時避難所としての地域防災拠点機能」及び「地域コミュニティの活動拠点機能」を確保することが必要であると考えています。

日本橋地域における貴重な公共用地である学校跡地の本物件の活用において、事業予定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ながら、学校跡地の活用を通じて地域の新たなコミュニティ拠点となり、まちの活性化につながることを期待しています。

2 貸付対象用地・施設の概要

(1) 名称

もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地

(2) 所在地

大阪市浪速区日本橋3丁目38-14外

(住居表示：大阪市浪速区日本橋3丁目2番27号)

(3) 土地

ア 敷地面積 4,486.72㎡

イ 用途地域：商業地域

ウ 指定建蔽率／指定容積率：80％／400％

エ 前面道路等

西側：4.0m、6.0m（市道）、南側：6.0m（市道）

オ その他都市計画：準防火地域

カ 土壌汚染関連：本市において、土壌汚染状況調査を自主的に実施した結果、土壌汚染対策法施行規則の定める指定基準値に適合であることが確認されています。試料採取箇所・調査結果については、「Ⅲ-2 申込みの手順等(2)関係資料の配付」にて配付するデータを確認ください。

キ 地中障害物：本市において、地中障害物の調査は行っていません。

ク 埋蔵文化財：貸付対象地は埋蔵文化財包蔵地ではありません。

(4) 建築物等 「資料1 (施設配置図、各階平面図)」

ア 建築物概要

施設名		延べ面積 (㎡)		構造	階数	竣工年
校舎棟	A棟 (西側)	3,762.89	1,633.70	RC造	地上4階	1989年
	E V棟		120.82	S造	地上4階	1999年
	B棟 (北側)		2,008.37	RC造	地上4階	1990年
屋体棟 (講堂兼体育館)		1,023.22		RC造	地上4階	1988年

イ 耐震性能・アスベスト等への対応状況

耐震性能	校舎A棟	新耐震基準
	校舎B棟	新耐震基準
	屋体棟	新耐震基準
アスベスト	<p>屋上・外壁にかかるアスベスト含有の調査については、(JIS) A1481-1による測定方法を用いて、実施しています。</p> <p>試料採取箇所・調査結果については、「Ⅲ-2 申込みの手順等(2)関係資料の配付」にて配付するデータをご確認ください。</p> <p>また、屋上・外壁以外のアスベスト調査は実施していません。</p> <p>改修の際は、必要に応じて調査を実施した上で、法令等を遵守し、事業予定者において適切に対応してください。</p>	
PCB	本物件内にPCB含有設備は残存していないことを確認しています。	

ウ その他の貸付対象物

外柵、門扉、その他工作物等

エ 主要な設備の概要

設備名	設置状況、規格等	保守・管理費(実績)	備考
自家用電気工作物	高圧電力受電 (オープンプレーム式)	約275千円/年	動力:75kVA 電灯:75kVA
給水衛生ポンプ	飲用揚水ポンプ、屋上プール用揚水ポンプ、屋上プール用給水ポンプ	廃校以降、保守点検等実施していません。	
昇降機	校舎EV棟 (1基)	廃校以降、保守点検等実施していません。	日本エレベーター製造(株)製
空調設備	室内機 (GHP30台、電気3台) 室外機 (GHP15台、電気3台)	廃校以降、保守点検等実施していません。	GHP: ヤンマー、ヤマハ製 電気: 三菱電機、ダイキン製
消防設備	消火器、屋内消火栓設備、自動火災報知設備、誘導灯及び誘導標識、非常電源等	約462千円/年	
特定建築物等定期点検 (建築設備) (防火設備) (建築物)	換気設備、給排水設備、防火扉、外壁等	約435千円/年	
機械警備費		約257円/年	

※保守・管理費については、令和5年度の保守点検費の実績(参考数値)となります。

※敷地内に設置されている公共下水道施設、地盤沈下調査点及び校舎A棟1階に設置されている災害時用特設公衆電話回線並びに校舎A棟及び屋体棟屋上に設置されている防災行政無線設備(防災スピーカー)は貸付対象ではありません。

3 事業形態等の概要

(1) 契約形態

本事業による契約形態は、校舎等建物は借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約、建物敷地を除く土地は民法（明治29年法律第89号）第601条に基づく賃貸借契約とし、契約締結時点における現状有姿で貸付します。

なお、契約の締結までに、本市において屋上防水改修、一部の防火設備等の改修、遊具・倉庫等の撤去を行う予定です。

(2) 事業運営スキーム

本事業による学校跡地活用の運営スキームは、ひとつの事業予定者が貸付対象地全体を一括して運営しますが、事前に本市の承認のもと第三者に転貸することができます。なお、賃借権の第三者への譲渡は認めません。

4 二段階審査方式

応募申込者が提示した計画提案を審査し、本市の求める条件を満たす者により価格提案審査を行います。予定価格以上の価格を提示した者のうち最も高い金額を提案した者を事業予定者として決定する二段階審査方式とします。

5 予定価格

貸付料月額として、土地及び建築物等を合わせて、以下の価格とします。

月額 1,020,000 円（消費税及び地方消費税相当額（以下「消費税等」という。）を含みません。）

6 スケジュール

本事業は、以下の日程にて事業予定者の決定、契約の締結等を予定しています。

内 容	日 程
実施要領配付	令和6年9月9日(月)～令和6年12月16日(月)
応募登録受付	令和6年9月9日(月)～令和6年12月16日(月)
関係資料の配付	令和6年9月9日(月)～令和6年12月16日(月)
現地調査(受付期間)	令和6年9月11日(水)～令和6年11月6日(水)
現地調査期間	令和6年9月25日(水)～令和6年11月20日(水)
質疑受付	令和6年9月25日(水)～令和6年11月20日(水)
質疑回答最終更新日(公表期限)	令和6年12月16日(月)
提案書類受付期間	令和7年1月16日(木)～令和7年1月20日(月)
選定会議(審査)	令和7年2月中旬頃
提案審査結果の通知	令和7年2月28日(金)
説明申し出期間	令和7年2月28日(金)～令和7年3月3日(月)
価格提案審査・事業予定者決定日	令和7年3月10日(月)
価格提案審査経過調書公表日	令和7年3月11日(火)
基本協定の締結	令和7年3月下旬予定
契約の締結	令和8年9月30日(水) 予定

※事業スケジュールは本実施要領の公表時点のもので、今後、変更になる可能性があります。

II. 計画提案に求める条件

1 活用の基本的な考え方

本物件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) 災害時防災拠点としての機能を有すること
日本橋地域における避難所確保の必要性から「災害時の地域防災拠点機能」を確保する方針であり、本物件は売却処分とせず、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する。
- (2) 選挙時投票所としての機能を有すること
選挙時の投票所確保の必要性から、現在本物件を活用して行われている選挙時の投票所機能を有することを前提に活用する。
- (3) 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、現在本物件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。
- (4) パブリックマインドと地域連携・地域貢献の視点を有すること
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。
- (5) 本物件活用の「エリアへの波及力」の視点を有すること
本物件活用は、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。

2 貸付条件等

(1) 基本条件

事業予定者は、本実施要領1頁「I-2貸付対象用地・施設の概要」で示す土地及び建築物等を本市より借り受け、前項の内容を踏まえ次の活用用途があることを条件とします。

ア 災害時ならびに選挙時における本物件の活用について

- ・ 災害時には避難所スペースとして、「地域防災計画」における避難所（※）として使用している教室数（屋体棟のほか、普通教室4室、保健室2室、特別教室5室）と同等の規模・教室数を避難所スペースとして開放してください。開放する避難所スペースは、災害時発生の日から7日間を基本として開設します。ただし、分電盤等設備が設置されている管理スペースは除きます。また、市又は地域住民が実施する避難所開設・運営訓練時には上記スペースを開放するとともに、事業に支障のない範囲で協力してください。

なお、当該開放する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。ただし、現在、固定式設備が設置されている家庭科教室等の特別教室については、現在と同等の設備の範囲であれば固定式設備の設置を可能とします。

また、本物件の校舎3階及び4階部分においては廊下及び避難所として開放するスペースを津波避難施設として、グラウンド部分においては一時避難場所として災害時には開放してください。災害時には避難所機能と連携した活用が必要になります。

※ 避難所配置については資料2を参照いただき、資料2に示す要件を満たす場合は配置変更案も提案することができます。また、建物の2階以上の部分に30㎡（60㎡）以上の災害救助用備蓄物資の保管用スペースの設置を想定してください。災害救助用備蓄物資保管用スペースの分散配置は可能です。

なお、避難所備品（投票所備品共有）のための保管スペースとして屋体棟舞台下レーンの一部を使用しており引き続き保管スペースとして使用します。

また、地域防災活動備品のための保管スペースとして1階職員室約12㎡(24㎡)を使用しており、土地・建築物等の引渡しまでに本市が貸付対象地内に設置の倉庫内に移設する予定ですが、引き続き1階職員室に収納が行える場合はご提案ください。なお、事業予定者との協議により倉庫の配置を変更する場合があります。

- ・ 選挙時(投票日当日及び前日)には、校舎B棟1階保健室を投票所、校舎A棟1階特別支援室を従事者用控室として使用していますので、選挙時には開放してください。投票所配置等については資料3をご参照いただき、資料3に示す要件を満たす場合は配置変更案も提案することができます。

なお、当該開放する投票所スペースについては、選挙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。

該当スペース	延べ面積	災害時の活用用途	選挙時の活用用途
<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料2のとおり ・ 資料3のとおり 	屋体棟 約625㎡ 普通教室4室 約260㎡ 保健室2室 約96㎡ 特別教室5室 約443㎡	避難所 津波避難施設	投票所 (保健室) 約65㎡ 従事者控室 (特別教室) 約65㎡
	普通教室 30㎡(60㎡)以上	災害時備蓄物資の 保管スペース	災害時備蓄物資の 保管スペース
グラウンド	グラウンド 約1,400㎡	一時避難場所	

イ 地域コミュニティ活動における本物件の活用について

- ・ 次の活用用途について、積極的に提案を求めます。

貸付後においても、これまで本物件の提供により「生涯学習ルーム事業」「学校体育施設開放事業」(※)ならびに「地域活動・イベント」として実施してきた資料4の地域コミュニティ活動については継続して実施が強く望まれています。事業予定者による活用にあたっては、資料4の地域住民及び地域団体等の各種活動が無償で優先的に使用できるように積極的な提案を求めます。なお、資料4のとおり各種活動に使用している教室等の一部においては各種活動備品のための保管スペースとして使用していますので、保管スペースの確保についての提案を合わせて求めます。

※・生涯学習ルーム事業

地域住民に自主的な文化・学習活動や交流の場を提供しています。

- ・ 学校体育施設開放事業

地域住民に継続的にスポーツ活動の場や機会を提供しています。

ウ 貸付の方法

- ・ 貸付物件を一括して、校舎等建物は借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に基づく定期建物賃貸借契約、建物敷地を除く土地については民法(明治29年法律第89号)第601条に基づく賃貸借契約により貸付けします。
- ・ 土地・建物等の貸付けは、「市有財産賃貸借契約書」により契約(以下「本契約」という。)を行います。契約書の内容については、別紙2「市有財産賃貸借契約書(案)」(以下「契約書案」という。)を参照ください。

エ 契約期間

契約期間は令和8年10月1日から令和38年9月30日までの30年間を予定とします。

事業予定者を決定後、本実施要領32頁「Ⅶ契約の締結等 (1)基本協定の締結」における基本協定を締結します。本実施要領32頁「Ⅶ契約の締結等 (3)契約の締結」における契約の締結は令和8年9月30日(水)を予定としていますが、基本協定書締結後に本市が実施する屋上防水改修、一部の防火設備等の改修、遊具・倉庫等の撤去等工事の施工完了の確認ののち契約締結手続きとなります。なお、工事の進捗状況によっては、契約の締結は予定日以降となる場合がありますが、本市工事の遅れにより、契約締結が遅れた場合においても本市では一切の責任を負いません。なお、工事の施工完了が早期となる場合、契約締結時期は協議により決定します。また、契約の締結後直ちに、土地・建築物等を引渡します。本物件活用に伴う改修工事等は、引渡し後より可能となります。

オ 借地借家法第38条第3項に基づく書面への記名・押印

契約締結時までに借地借家法第38条第3項に基づき、建物の賃貸借は契約の更新がなく期間の満了により当該建物の賃貸借は終了する旨を記載した書面を交付し、定期建物賃貸借契約について説明します。説明を受け内容を理解していただいた後、書面への記名、押印をしていただきます。

(2) 土地の貸付条件

ア 貸付時の土地の状況

契約締結時点における現状有姿にて貸付けを行います。なお、グラウンド東側部分に旧校舎等の基礎及び杭の一部が存置されています。本実施要領20頁「Ⅲ-2 申込みの手順等(2)関係資料の配付」の建設当時の建築・設備の発注図面(参考図)等を参照ください。

イ 土地の転貸等

第三者への転貸は、本事業の趣旨に相応しいものとして事前に本市が承認した場合に限り、可能とします。なお、賃借権の譲渡、使用若しくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。

ウ 土地の契約不適合責任

土地の状況については、本実施要領1頁「Ⅰ-2 貸付対象用地・施設の概要(3)土地」で示しておりますが、引渡し後に発見された契約不適合については、事業予定者の負担により対応することとし、本市では一切の責任を負いません。なお、この場合においても、貸付料等の価格の変更は行いません。

エ 土地の返還

契約期間満了時までには、新たに設置した工作物等については撤去し、引渡し時点の原状に回復したうえで、土地を返還してください。土地の返還に伴う撤去及び原状回復の費用について、事業予定者は本市に請求することはできません。なお、外構等において既存設備等に改修を加えた内容について、工事等実施前及び返還時より当該原状回復に要する相当期間前に本市から承認を得た場合には、原状回復は不要とします。

また、当該原状回復の費用、造作の買取並びに必要な経費及び有益費の償還等について、事業予定者は本市に請求することはできません。

なお、原状回復されない場合は、本市が承認した場合を除き、当該回復に必要な費用相当額及び原状回復義務を履行しないことにより生じる損害について事業予定者は賠償責任を負うこととします。

(3) 建築物等の貸付条件

ア 貸付時の建築物等の状況

契約締結時点における現状有姿にて貸付けを行います。内装と一体となった家具、備品等を始め、敷地内にある工作物、備品等についても貸付けの対象とします。なお、契約の締結まで

に、本市において屋上防水改修、一部の防火設備等の改修や遊具・倉庫等の撤去を行う予定です。現時点で予定している改修項目及び内容については、本実施要領20頁「Ⅲ－2 申込みの手順等(2)関係資料の配付」にて配付するデータをご確認ください。

イ 建築物等の転貸等

第三者への転貸は、本事業の趣旨・目的に相応しいと事前に本市が承認した場合に限り、可能とします。ただし、建築物等の全体を一括した転貸は禁止します。

また、賃借権の譲渡、使用若しくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。

ウ 建築物等の契約不適合責任

既存の建築物等の状況については、本実施要領2頁「I－2 貸付対象用地・施設の概要(4)建築物等」で示すとおりですが、引渡し後に発見された契約不適合については、事業予定者の負担により対応することとし、本市では一切の責任を負いません。なお、この場合においても、貸付料等の価格の変更は行いません。

エ 建築物等の改修等

- ・ 既存不適格箇所（建築当初は適法であったが、現在の法令等に不適合の箇所）については、事業予定者の活用用途によっては改修が必要となる場合があります。事業予定者が建築物等を活用するにあたっては、事業予定者の責任において調査を行い、必要に応じて改修を行ってください。当該調査・改修にかかる費用については事業予定者の負担となります。なお、本市が事前に実施した現況調査において判明している、学校用途としての既存不適格項目は、本実施要領20頁「Ⅲ－2 申込みの手順等(2)関係資料の配付」にて配付するデータをご確認ください。
- ・ 活用にあたっての建築物等の改修については、本市と事前に協議し、必要な手続きを経ることにより可能です。その場合は、建築基準法や消防法等の関係法令を遵守してください。また、改修により外観デザインを変更する場合は、周辺環境・景観等にも配慮してください。当該改修にかかる費用については事業予定者の負担となります。
- ・ 建築物等の改修や、用途変更等により必要となる確認申請等の手続きについては、事業予定者にて手続きを行ってください。
- ・ 確認申請については、本実施要領15頁「Ⅱ－3 施設整備等の条件(4)確認申請について」をご確認ください。

オ 備品等の撤去について

貸付時点における内装と一体となった家具、備品等を始め、敷地内の外柵、工作物については、本市と協議の上、撤去・処分することを可能とします。その場合の撤去・処分費用は事業予定者の負担とします。なお、屋体棟舞台下収納庫等に保管している長椅子、長机等については、災害時避難所運営時等本市事業において使用しますので備品更新を除き撤去・処分することはできません。

（資料2）

カ 建築物等の返還

契約期間満了時まで、事業予定者が改修工事を行った部分について、原則、引渡し時点の原状に回復したうえで、返還してください。事業予定者が貸付後に新たに設置した備品等の建築物等に定着していない部分については、撤去した上で返還してください。

ただし、上記オによる場合のほか、建築物等に定着している内装、外装、設備等について、事業開始に伴う工事等実施前及び建築物等の返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに事前に本市より承認を得た場合には、原状回復は不要とします。当該原状回復の費用、造作の買取並びに必要経費及び有益費の償還等について、事業予定者は本市に請求することはできません。

なお、原状回復されない場合は、本市が承認した場合を除き、当該回復に必要な費用相当額及び原状回復義務を履行しないことにより生じる損害について事業予定者は賠償責任を負うこととします。

(4) 貸付料

ア 貸付料（月額）の価格

貸付料の月額は、提案価格に消費税等を含んだ価格とします。

イ 貸付料の納付

貸付料は本市が指定する納付期限までに、本市が指定する様式により納付してください。

対象月	納付期限
4月～6月分	当該年度の4月末日
7月～9月分	当該年度の6月末日
10月～12月分	当該年度の9月末日
1月～3月分	当該年度の12月末日

ウ 貸付料の改定

貸付料は、関係法令及び大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号）の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は、近傍類似の物件の貸付料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、本市から貸付料の改定を請求することがあります。

エ 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。

(5) 維持管理・修繕等の主な負担区分

契約期間中の維持管理・修繕等の主な負担区分については、以下のとおりとします。なお、記載がないものについては、都度協議により負担区分を定めるものとします。

建築物、設備等に関する法定点検、大規模修繕工事（外壁改修工事及び屋上防水改修工事等）を含めた修繕・更新等及びその他の維持管理は、事業予定者の費用負担と責任において、関係法令等を遵守するとともにそれぞれの工事において国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の標準仕様書に準じて適切に対応・実施してください。

また、大規模修繕工事を含む修繕等の履行について、適正に施設の保全を行うとともに施設利用者等の安全性を確保するため、法定点検の結果等をふまえ、適切な時期に施工を計画及び実施してください。

なお、本件予定価格は、大規模修繕工事（外壁改修工事等）を含め、建築物、設備等の維持管理・修繕等を事業予定者の費用負担と責任において行うことを考慮した価格としています。

項 目	本 市	事業予定者
①維持管理・保守費用		
建築物・建築設備定期点検	—	○
電気設備定期点検	—	○
給水設備保守点検	—	○
消防設備定期点検	—	○
空調設備保守点検	—	○
昇降機設備保守点検	—	○
放送設備維持管理	—	○
防災行政無線設備保守点検	○	—
清掃費、ごみ処理費	—	○
警備費	—	○
その他保守、管理費	—	○
②修繕等費用		
土地建築物等に関する修繕等費用 （外壁改修・屋上防水改修等費用を含む）	—	○
外構等に関する修繕等費用	—	○
貸付対象設備に関する修繕・更新等費用	—	○
③水道光熱費		
電気料金	—	○
水道料金	—	○
ガス料金	—	○
④損害保険料		
建物火災保険	○	—
設備、備品に関する火災保険	—	○
その他、第三者賠償等保険等	—	○
⑤公租公課		
土地に関する公租公課	○	—
建物等に関する公租公課	○	—
運営事業者に対する公租公課	—	○
⑥地域関係		
自治会費等	—	○

ア 各種法定点検について

法令等により点検の実施が定められている建築物及び各種設備に関する定期点検及び保守点検については、事業予定者の費用負担と責任において、関係法令等を遵守し適切に対応・実施の上、実施したすべての点検結果について、本市（浪速区役所）に報告してください。

イ 電気主任技術者の選任について

自家用電気工作物の管理にあたっては、事業予定者において、電気主任技術者を選任、配置し、保安規程を定め経済産業省へ届け出るとともに、自家用電気工作物の工事、維持、及び運用に関する保安の監督にかかる業務を実施してください。電気主任技術者については、本市及び経済産業省の承認を得て第三者委託することも可能です。必ずしも常駐でなくても可としますが、適切に設備の維持保全業務を実施できる体制としてください。

ウ 給水設備について

現在の学校施設は、直結直圧方式と受水槽方式の併用により給水していますが、この給水方式は公立小中学校に限る特例措置であるため、現在の給水設備は必ず改修が必要となりますので、事業予定者の費用負担と責任において、関係法令等を遵守し適切に対応・実施してください。必要となる改修工事については、活用内容により異なりますので、事業予定者において大阪市指定給水装置工事事業者に相談の上、改修計画案を作成し、本市（水道局東部水道センター給水装置工事グループ）に確認してください。

また、その確認は計画提案前に行い、「水道局への確認事項」（様式6-1）に確認した内容を記入の上、提案書類提出時に併せて提出してください。

（大阪市指定給水装置工事事業者）

[指定工事事業者一覧表](#)

（大阪市水道局確認先）

大阪市水道局 東部水道センター 給水装置工事グループ

大阪市都島区都島本通4丁目12番4号

電話番号 06-6927-7611

エ 消防設備について

現在設置されている設備は、学校施設としての消防設備であるため、事業予定者の活用内容に応じて新たに設置いただく必要がありますので、事業予定者の費用負担と責任において、関係法令等を遵守し適切に対応・実施してください。消防設備の設置にあたっては、本市（消防局浪速消防署）への届出が必要となりますので、事業予定者において確認してください。

（大阪市消防局届出先）

大阪市消防局 浪速消防署 予防担当

大阪市浪速区元町1丁目14番20号

電話番号 06-6641-0119（代表）

オ 空調設備について

既設設備を活用いただくことは可能ですが、本市において設備の更新等は実施しませんので、事業予定者の活用内容に応じて、事業予定者の費用負担と責任において、関係法令等を遵守し適切に対応・実施してください。なお、フロン類が充填された既設設備を廃棄する場合には、事業予定者の責任においてフロン排出抑制法に基づき適切に処理いただくとともに、本市に引取証明書の写真提出してください。

カ 放送設備について

既設設備を活用いただくことは可能ですが、本市において設備の更新等は実施しませんので、事業予定者の活用内容に応じて、事業予定者の費用負担と責任において、関係法令等を遵守し適切に対応・実施してください。

キ 防災行政無線設備（防災スピーカー）について

校舎A棟及び屋体棟屋上に設置している防災行政無線設備（防災スピーカー）については、本

市（危機管理室）が所管し、本市の費用負担と責任において、保守点検（年1回）及び修繕（必要に応じ適宜）を実施します。

保守点検及び修繕の実施時期は、事業予定者と協議の上、決定しますが、本市が行う保守点検及び修繕に関し、事業予定者に対する休業補償は行いません。

また、原則として常時電源供給が求められるため、事業予定者が実施する工事に伴い停電する際には、危機管理室及び保守点検業者への事前連絡が必要となります。

なお、防災行政無線設備（防災スピーカー）については、災害時以外に防災訓練等や保守点検においても放送しています。

（令和5年度の防災訓練等の放送実績）

- ・大阪880万人訓練（年1回）

令和5年9月1日（金） 午後1時20分頃

- ・全国瞬時警報システム（J-ALERT）の全国一斉情報伝達試験（年4回）

令和5年7月12日（水） 午前11時頃

令和5年9月20日（水） 午前11時頃

令和5年11月15日（水） 午前11時頃

令和6年2月9日（金） 午前11時頃

（連絡窓口）

大阪市危機管理室

電話番号 06-6208-7388

※保守点検業者への連絡については、大阪市危機管理室にご確認ください。

ク 換気設備について

既設設備を活用いただくことは可能ですが、本市において設備の更新等は実施しませんので、事業予定者の活用内容に応じて、事業予定者の費用負担と責任において、関係法令等を遵守し適切に対応・実施してください。

ケ 建築物等の修繕等について

建築物、設備等に関する法定点検、大規模修繕工事（外壁改修工事及び屋上防水改修工事等）を含めた修繕・更新等及びその他の維持管理は、事業予定者の費用負担と責任において、関係法令等を遵守するとともにそれぞれの工事において国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の標準仕様書に準じて適切に対応・実施してください。

なお、契約の締結までに、本市において屋上防水改修、一部の防火設備等の改修、遊具・倉庫等の撤去を行う予定ですが、契約の締結後に行う建築物、設備等の修繕等については、すべて事業予定者の費用負担と責任において行ってください。なお、実施したすべての修繕、検査結果等について、本市（浪速区役所）に報告してください。

コ 水道光熱費について

貸付対象施設全体にかかる水道光熱費は事業予定者の負担とします。また、本実施要領5頁「Ⅱ-2貸付条件等(1)基本条件ア災害時ならびに選挙時における本物件の活用について」に示す活用にかかる水道光熱費及び校舎A棟及び屋体等屋上に設置している防災行政無線（防災スピーカー）の電気料金についても、事業予定者にて負担するものとします。

なお、本実施要領5頁「Ⅱ-2貸付条件等(1)基本条件イ地域コミュニティ活動における本物件の活用について」に示す活用においては、本物件での継続活動が望まれており、事業予定者による活用にあたっては、これまで実施してきた各種活動について、地域住民および地域団体等が施設を無償で優先的に使用できるように積極的な提案を求めています。本提案において、各種活動にかかる水道光熱費は地域住民および地域団体等の負担があるか提案してください。また負担がある場合は負担割合等考え方についても提案してください。

下表の備考欄に記載の契約先は令和5年度実績における本市契約先であり、事業予定者において契約先を選定してください。

(令和5年度使用実績)

区分	使用量	使用料	備考
電気	25,103 k w h	約834千円	契約先：関西電力(株)
上下水道	86m ³	約15千円	
ガス	55m ³	約36千円	契約先：大阪ガス(株)

※使用実績は、廃校後の実績（参考数値）となります。

(6) 本市及び事業予定者間における費用等にかかるリスク負担の考え方

契約期間における本市及び事業予定者間のリスク負担は、以下の方針により対応するものとします。なお、記載がないものについては、都度協議により負担区分を定めるものとします。

ア 関連法令等の変更

関連法令等に変更があり、事業の運営に影響を及ぼす場合には、影響する内容に鑑みて、双方協議の上、対応します。

イ 事業における第三者又は本市への損害

事業の実施により事業予定者が第三者又は本市に損害を与えた場合には、事業予定者の費用負担と責任にて対応を行うこととします。本市は一切責任を負いません。

また、本市は第三者に対して賠償を行った場合、事業予定者に対して賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

ウ 資金調達

資金調達に関するリスクについて、事業予定者の費用負担と責任にて対応を行うこととします。本市は一切責任を負いません。

エ 自然災害等不可抗力による施設への損害

自然災害等不可抗力による施設への損害があった場合には、その損害を与える事業への影響を踏まえて双方協議の上、対応を行うこととします。

なお、損害が軽微であり、事業に影響ないと本市が判断した場合には、本市では対応は行いません。また、損害が著しく、事業の継続が困難又は再開に時間を要すると本市が判断した場合には、事業を中止とします。

オ 隠れた瑕疵等による損害

貸付後における貸付物件の瑕疵等による事業予定者及び第三者への損害、事業の遅延、事業の中止等について、事業予定者の費用負担と責任にて対応を行うこととします。本市は一切責任を負いません。また、契約期間終了後においても、事業予定者に起因する瑕疵等による本市、事業予定者及び第三者への損害については、事業予定者の費用負担と責任にて対応を行うこととします。

カ 故意又は過失による施設への損害

事業予定者は、事業予定者の故意又は過失により施設に損害を生じさせた場合には、本市に対して、発生した損害を賠償することとします。

キ 土地・建築物等に対する改修等

事業予定者による土地及び建築物等に対する改修等については、工事内容に関するものを含めて、事業予定者の費用負担と責任にて対応を行うこととします。

3 施設整備等の条件

資料1「施設配置図・各階平面図」で示す「グラウンド部分」とその他の範囲（以下「その他の部分」という。）について、各範囲における施設整備に関する条件は以下のとおりです。

(1) 共通

本物件において、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。

なお、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や景観への配慮を行ってください。

なお、本実施要領7頁「Ⅱ-2貸付条件等(2)土地の貸付条件 エ土地の返還」、7頁「Ⅱ-2貸付条件等(3)建築物等の貸付条件カ建築物等の返還」のとおり、事業予定者が改修工事を行った部分、新たに設置した備品、工作物等については、引渡し時点の原状に回復した上で、返還してください。

ただし、事業開始に伴う工事等実施前及び返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに、事前に本市により承認を得た場合には、原状回復は不要とします。

(2) グラウンド部分

当該施設のグラウンド部分が一時避難場所として指定されており、災害時には本物件の避難所機能と連携して活用できるよう平面利用を前提とした事業実施を可能とします。また、駐車スペース整備面積は必要最低限にするとともに、地域住民の避難を妨げないよう、配置及び形状に配慮してください。

また、建築物等の改修により、排水ルートや排水接続先に変更が生じる場合、流末の取り付け管の許容値がオーバーし増径工事が発生する場合も、排水協議が必要となります。

また、排水協議については、事業予定者決定後、新たに作成した排水設備計画に基づき、本市（建設局下水道部施設管理課）と事前に実施してください。

（排水協議先）

大阪市建設局下水道部施設管理課（許認可担当）

大阪市住之江区南港北2-1-10 ATCビル I TM棟6階

電話番号 06-6615-6260

(3) その他の部分

ア 校舎棟及び屋体棟

本市と事前に協議し、必要な手続きのもと、事業内容に応じて必要となる改修等を行うことができますが、施設の構造に影響を及ぼす改修等を行うことはできません。なお、災害時に避難所及び津波避難施設として開放する屋体棟及び校舎棟の各室については、当該避難所等に必要なスペースが確保できる範囲内で、可動式の家具・什器の設置のみ可能です。ただし、現在、固定式設備が設置されている家庭科教室等の特別教室については、現在と同等の設備の範囲であれば固定式設備の設置は可能です。

イ その他の建築物

本市と事前に協議し、必要な手続きのもと、事業内容に応じて改修、撤去を行うことができます。

ウ 立木

敷地内にある立木は、定期的に剪定するなど適切に管理いただくとともに、活用にあたり伐採や移植が必要な場合には、事前に本市と協議してください。

エ 外構

門扉、外柵等の外構の改修、撤去については、事前に本市と協議してください。

なお、敷地内に公共下水道施設の引き込み等が必要な場合は、本市（建設局下水道部施設管理課）と事前に排水協議を行ってください。

（排水協議先）

大阪市建設局下水道部施設管理課（許認可担当）

大阪市住之江区南港北2-1-10 ATCビル I TM棟6階

電話番号 06-6615-6260

オ 設備、備品の新設・増設

本市と事前に協議の上、事業内容に応じて必要となる設備、備品の新設・増設を行うことができます。

カ 屋上の活用

活用にあたっては、これまで学校施設の屋上であったことを踏まえ、建築基準法等の関係法令の遵守はもとより、安全確保や景観上問題のないようにしてください。

事業予定者において太陽光発電設備等の設備を新たに設置する場合には、設置時及び設置期間内に必要となる防水施工を行うとともに、設置に起因する雨漏り等が生じた場合には、事業予定者の費用負担と責任において、防水機能の回復等必要な対応を行ってください。

キ 屋外広告物

屋外広告物の設置にあたっては大阪市屋外広告物条例等関係法令を遵守し、本市作成の「屋外広告物のしおり」に記載の内容を確認の上、必要に応じて大阪市建設局総務部管理課へ申請してください。

（申請窓口）

大阪市建設局総務部管理課

大阪市住之江区南港北2-1-10 ATCビル I TM棟6階

電話番号 06-6615-6687

（大阪市建設局ホームページ）

[屋外広告物の許可について（屋外広告物のしおり、屋外広告物条例等）](#)

ク 駐車スペース等

本物件のグラウンド部分が一時避難場所として指定されています。災害時には本物件の避難所機能と連携して活用が必要となることを踏まえ、整備面積は必要最低限にするとともに、地域住民の避難を妨げないよう、配置及び形状に配慮してください。

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、近隣周辺の生活環境に十分配慮してください。

(4) 確認申請について

現在の施設は建築基準法上、「学校」の用途であるため、学校以外の特殊建築物に用途変更する場合や敷地内において増築等を行う場合は、建築基準法に基づく確認申請が必要となりますので、事業予定者において、必要な手続きを行った上で、必要に応じて改修工事を実施してください。確認申請に要する費用（申請手数料含む）は、事業予定者の負担とします。確認申請の提出は本市建築主事あてとし、民間の指定確認検査機関への提出は不可とします。なお、確認申請に際し添付が必要となる「既存建築物状況調査報告書」は、本実施要領32頁「Ⅶ契約の締結等（1）基本協定の締結」における基本協定を締結した事業予定者に対し、確認申請を行う際に本市（都市整備局企画部公共建築課）より提供しますので、基本協定の締結後に公共建築課と事前協議を行ってください。

（事前協議先）

大阪市都市整備局企画部公共建築課

大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所本庁舎6階

電話番号 06-6208-9331

(5) 土地利用等の規制

貸付対象地において、提案に沿った施設活用がなされることが必要です。関連法令及び本市の条例、規則等（以下「法令等」という。）により土地利用上様々な規制があるため、事業予定者にて確認の上、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は、原則として計画提案前に行ってください。

※本物件用地の活用に伴い区域変更が行われているため、本物件用地において、新たな建築を伴う提案については、10㎡以内の増築等一部の例外を除き、都市計画法の開発許可に基づく道路拡幅が必要となります。本物件用地は既存建物が道路に近接しており整備に必要な空間がありません。道路幅員にかかる開発許可基準に適合しない計画は許可できませんので、開発許可に関して確認したうえで実現可能な提案をしてください。

※下表「問合せ先」に基づき、問合せ内容に応じて、それぞれの問合せ先へ土地利用に係る諸規制等について問合せください。

※問合せの際には、必要事項を記載した「計画調整局への確認事項」（様式6-2）を問合せ先へ提示し、本件応募に係る確認であることを申し出てください。

※問合せ先の担当部署との打合せ後、「計画調整局への確認事項」（様式6-2）に確認した内容を記入の上、提案書類提出時に併せて提出してください。

※また、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、応募申込者自らが活用可能と判断した日を「提出書類チェック票」（様式13）に記入し、ご提出ください。

※下記担当課が計画提案内容を審査するわけではないことに注意してください。

※本物件において、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。

○問合せ先

問い合わせ先	電話番号	想定される問合せ内容
計画調整局開発調整部 開発誘導課※ 大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所本庁舎7階	06-6208-9285	開発許可の可否、 大規模事前協議の可否
計画調整局建築指導部 建築確認課 大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所本庁舎3階	06-6208-9291	用途規制、建蔽率・容積率の制限、 高さ制限、日影規制の有無、接道

※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。

4 本市及び地域との連携

契約期間中において、以下の項目について事業予定者による本市及び地域との連携並びに地域活動の支援等を行うことを求めています。

事業予定者として選定以降は、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。

(1) 防災拠点機能

本物件は以下に示す防災拠点機能を担っており、事業予定者による活用後も災害時には地域住民の避難場所等として「地域防災計画」における指定避難所及び防災備蓄倉庫として使用している教室数（屋体棟のほか、普通教室4室、保健室2室、特別教室5室）と同等の規模・教室数を

使用します。

また、本物件の校舎3階及び4階部分においては廊下及び避難所として開放するスペースを津波避難施設として指定しています。（資料2）

また、事業予定者は、大阪市（所管は浪速区）と別紙3-1「災害時における指定避難所としての使用に関する協定」及び別紙3-2「災害時における指定緊急避難場所（一時避難場所等）としての使用に関する協定」を締結していただきます。

ア 指定避難所

活用にあたっては、災害時に避難所として使用できるよう、当該避難所に必要なスペースが確保できる範囲内で、可動式の家具・什器の設置のみ可能です。日常の使用に特に制約はありませんが、これらを踏まえた運営の想定が必要です。

イ 指定緊急避難場所（津波避難施設、一時避難場所）

洪水、地震、大規模な火事等の災害から、一時的に命を守るために緊急的に避難する場所です。日常の使用に特に制約はありませんが、災害時には多くの住民等が避難します。活用にあたっては、これらを踏まえた運営の想定が必要です。

ウ 防災備蓄倉庫

指定避難所に必要な備蓄品（毛布、食料、災害用トイレ等）を保管する防災備蓄倉庫を設置しています。備蓄品の購入及び取替えについては、本市の負担にて行いますが、平常時においても取替え等の作業を本市及び地域住民等が行うことについて、配慮をしてください。

避難所として開設する期間は、災害時発生の日から7日間を基本として開設します。ただし、災害の状況により期間を延長する必要がある場合は、本市と事業予定者の協議により決定します。避難所の管理運営に係る費用及び避難者によって施設に生じた損害は、市が負担するものとする。ただし、災害救助法（昭和22年法律第118号）が適用された場合にあっては、その定めに従うものとする。

なお、上記避難所開設にあたり、事業予定者は市に無償で提供するものとし、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スペースにかかる日常的な運営・維持は事業予定者の負担とします。法令等の変更により、避難所に必要な設備等を契約期間中新たに本市で設置する場合があります。

(2) 選挙時投票所機能

本物件は選挙時投票所機能を担っており、選挙時に使用する校舎B棟1階保健室、校舎A棟1階特別支援室等の各教室については、事業予定者による活用にあたっては、投票日前日及び当日は当該スペースを本市に提供するとともに、投票所としての運営ができるように配慮してください。（資料3）

また、事業予定者は、大阪市（所管は浪速区）と別紙4「選挙時における投票所としての使用に関する協定」を締結していただきます。

なお、上記投票所開設にあたり、事業予定者は市に無償で提供するものとし、本市による事業予定者に対する休業補償は行いません。投票日当日は、施設内でのイベント等は行わないものとし、他者に貸付けしていた場合は、事業予定者の負担においてキャンセル等の対応をしてください。

(3) 地域コミュニティ拠点機能

本物件の貸付後においても、資料4の地域住民及び地域団体等の各種活動が無償で優先的に使用できるように提案をした場合は、開放する日時や鍵の施錠等の具体的な運用方法については、地域住民および地域団体等との連携し協議のうえ決定します。

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。

5 活用上の制約等

(1) 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、近隣周辺の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、近隣周辺の生活環境・安全確保に十分配慮してください。

(2) 禁止用途について

事業予定者は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。

- ・ 居住の用途
- ・ 政治的用途および宗教的用途
- ・ 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、同条第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
- ・ その他、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

6 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) 地域との連携について

事業予定者は、本物件の貸付後においても、資料4の地域住民及び地域団体等の各種活動が無償で優先的に使用できるように提案をした場合は、地域住民および地域団体等と連携し地域コミュニティ活動に関することについて確認・協議を行ってください。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。

(3) 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. 申込について

1 応募資格

本実施要領5頁「Ⅱ. 計画提案に求める条件」で示す条件により事業を実施する意思のある法人等で、次に掲げる要件のいずれにも該当しない者に限り、応募資格を有するものとします。

応募資格の有無は、基準日を別に定める場合を除き、提出書類の提出期限日現在によります。

なお、複数の法人等からなる共同体による共同提案の応募についても可能とします。その場合には、予め代表者を定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続きを行ってください。共同提案による応募の場合には、全ての法人等若しくは出資予定者（SPC（特別目的会社）設立予定の場合）が当該要件に該当しないことが必要となります。

また、単独で応募する法人等は、複数応募をすることや、共同体の代表構成団体及び構成団体になることはできません。また、一つの共同体の代表構成団体又は構成団体は、別の提案を行う共同体の代表構成団体又は構成団体や、単独の応募者となることはできません。

- ① 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申し立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立て、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続き開始の申し立てを受けている者
- ② 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は精算の手続きに入っている者
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ④ 申込みに必要な書類等の提出日の属する前々々月末時点において、納期が到来している地方税及び国税に係る徴収金（法人税・所得税、法人事業税、法人（個人）市民税、固定資産税・都市計画税〔土地、建物〕、固定資産税〔償却資産〕）及び消費税、地方消費税の滞納がある者
- ⑤ 大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第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者

※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年大阪市規則第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等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、それらと同等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統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 申込みの手順等

(1) 応募登録

- ・ 本実施要領19頁「Ⅲ－1 応募資格」を十分に確認の上、「応募登録申込書」（様式1）に必要事項を記入し、下記送付先まで簡易書留郵便により提出してください。
- ・ 同時に、「資料配付申請書」（様式2）に必要事項を記載し、申請者の宛名等を記載した資料返信用封筒を同封の上、提出してください。返信用封筒につきましては、DVD1枚が入る大きさ（角型7号以上推奨）の封筒に、必要分の切手（簡易書留による）を貼付してください。なお、使用する封筒においては、商標やデザイン等から社名等が推測されることの無いよう、十分に配慮すること。
- ・ 本市にて内容を確認の上、「応募登録者」として応募予定者名簿に登録し、(2)関係資料の配付時に登録済みの通知をします。
- ・ 共同体での応募を予定している場合は、代表構成団体又は構成団体のうち少なくとも1者は応募登録を行ってください。
- ・ なお、応募予定者名簿に登録がされない場合は、下記の「(2)関係資料の配付」、「(3)現地調査」及び「(6)提案書類の受付」が行えません。

○受付期間	令和6年9月9日（月）～ 令和6年12月16日（月）
○受付時間	令和6年12月16日（月） 午後5時00分必着
○送付先	〒556-8501 大阪市浪速区敷津東1丁目4番20号 大阪市浪速区役所市民協働課

- ・ 提出された書類等は、いかなる理由でも返却しません。
- ・ 本市が応募登録に際し取得する個人情報等は、本事業のために収集するものであり、事務の目的外的利用・保有については、大阪市個人情報保護条例（平成7年大阪市条例第11号）により制限されています。

(2) 関係資料の配付

- ・ 応募登録者による計画提案に向けて、(1)の応募予定者名簿に登録後、次のとおり、提出済の資料返信用封筒により建築物等における図面等の資料にかかるDVDデータを送付します。
- ・ なお、配付資料につきましては、原本複写のデータになっていますので、部分的に数字が見えにくい場合がございますので、ご了承ください。

○配付期間	令和6年9月9日（月）～ 令和6年12月16日（月） ※「資料配付申請書」（様式2）の提出は(1)応募登録のとおり
○配付内容	貸付を行う敷地測量図、現況配置図、現況各階平面図、建設当時の建築・設備の発注図面（参考図）等

(3) 現地調査（希望者のみ）

応募登録者による計画提案に向けて、次のとおり応募登録者側の建築設計に携わる技術者等による現地調査期間を設定します。希望者は、必ず(1)の応募予定者名簿に登録済みであることを確認の上、本市所定の「現地調査参加申込書」（様式3）に必要事項を記入し、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。

○調査期間	令和6年9月25日（水）～ 令和6年11月20日（水） ※ただし、土曜日・日曜日及び祝日を除きます。 ※調査日時は本市で調整の上指定します。 ※調査時間帯は原則として午前9時30分～午後5時を予定しています。
-------	---

※希望者の状況により、希望期間、時間帯を確保できない場合もありますので、予めご了承ください。

- 参加申込受付期間 令和6年9月11日（水）午前9時から
令和6年11月6日（水）午後5時まで
- 電子メール送付先 大阪市浪速区役所市民協働課
E-mailアドレス naniwaku-oubo@city.osaka.lg.jp
- 電子メール件名 「もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用 現地調査申込」としてしてください。

(4) 質疑書の受付

本プロポーザルに関する質疑は、本市の各窓口及び電話・FAXではお答えできませんので、必ず「質疑書」（様式4-1、様式4-2）に必要事項を記入し、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。

- 受付期間 令和6年9月25日（水）～ 令和6年11月20日（水）午後5時まで
- 電子メール送付先 大阪市浪速区役所市民協働課
E-mailアドレス naniwaku-oubo@city.osaka.lg.jp
- 電子メール件名 「もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用 質疑書送付」としてしてください。

(5) 質疑書の回答

- ・ 質疑書に対する回答は大阪市浪速区役所ホームページで公表することとし、質疑書提出者に対して直接の個別回答は行いません。
- ・ 回答にあたっては質疑書提出者の名称は記載しません。
- ・ 本事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、その他意見の表明等と解されるものについての回答は行いません。
- ・ 回答については、質疑書受け付け次第順次公表します。なお、令和6年12月16日（月）に最終の更新を予定しています。

(6) 提案書類の受付

本実施要領5頁「Ⅱ. 計画提案に求める条件」を十分踏まえた上で、本実施要領25頁「Ⅳ. 提案書類作成要領」の内容に従って所定の書類等を整え、次の手順で提出してください。

- 受付期間 令和7年1月16日（木）～ 令和7年1月20日（月）
（ただし、土曜日・日曜日・祝日は除く）
- 受付時間 【持参の場合】午前9時～午後5時00分
【送付の場合】令和7年1月20日（月） 午後5時00分必着
- 提出先 〒556-8501
大阪市浪速区敷津東1丁目4番20号
大阪市浪速区役所市民協働課
電話番号 06-6647-9883
- 提出方法 提案書類の提出にあたっては、提案に必要な書類（提出書類の有無をチェックした「提出書類チェック票」（様式13）を含む）を、漏れなく提出先に持参もしくは送付により提出してください。持参の場合は、前日の午後5時までに、提出先に電話で事前連絡の上、持参し、送付の場合は、必ず配達日指定、簡易書留郵便等により送付してください。

なお、使用する封筒においては、商標やデザイン等から社名等が推測されることの無いよう、十分に配慮すること。

- 本市による提案書類の受付後、「提案書類受付返信用封筒」により受付した旨を通知する「申込受付証」を送付します。
- 書類等に虚偽の記載が確認された場合や、提案書類受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、提案書類の受付を取り消します。
- 書類等の提出後は、その追加・修正を一切認めません。また、提出された書類等は、いかなる理由でも返却しません。
- なお、本市が提案書類の受付に際し取得する個人情報等は、本事業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、大阪市個人情報保護条例（平成7年大阪市条例第11号）により制限されています。

IV. 提案書類作成要領

次の各項目に基づいて書類等を作成してください。なお、提案書類の作成にあたっては、本プロポーザルの趣旨を理解し、本実施要領5頁「II. 計画提案に求める条件」を十分に踏まえたものとしてください。

- ・ 提案書類（質疑を含む）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。
- ・ 文字サイズは、最小9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。
- ・ 計画提案書に、応募申込者の企業名及び企業名が分かるブランド名、ロゴマーク等は一切記入しないでください。
- ・ 計画提案書は、様式7-1から様式7-10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 提出書類

申込みに必要な書類等は次のとおりです。

※詳細については各様式記載事項をご確認ください。

- (1) 応募申込書（様式5-1、様式5-2）及び水道局への確認事項（様式6-1）、計画調整局への確認事項（様式6-2） 各1部

複数の法人等からなる共同体による共同提案で応募する場合は、代表事業者を定め、応募申込書（様式5-1）に加えて、応募申込書（別紙）（様式5-2）にすべての事業者が記名押印したものを提出してください。

- (2) 計画提案書（様式7-1～様式7-10）

- ・ 提出部数 各10部（正本1部、副本9部）、提案書類をPDFデータで収めたCD-R1枚
- ・ 「ア 全体計画に関すること」及び「イ 施設の活用計画、用途に関すること」については、文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・ 提案内容、表現などで不適切なものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある計画提案書については、必要に応じて本市においてヒアリングを行った上、審査の対象外とする場合があります。
- ・ 各様式の提出にあたっては、各様式記載事項を確認のうえ、応募申込者チェック欄に応募申込者が自らチェックしたものを表紙として添付してください。
- ・ 提案内容は、指定様式を使用し、様式を変更しないものとします。
- ・ 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。

- ア 全体計画に関すること（様式7-1）

- ・ 本実施要領1頁「I-1 募集の趣旨」、5頁「II-1 活用の基本的な考え方」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包括的に記載してください。

- イ 施設の活用計画、用途に関すること（様式7-2）

- ・ 資料1「施設配置図・各階平面図」を基本に、施設全体、各室の具体的な活用用途（業種、業態等）を平面図に記載してください。
- ・ 駐車スペース等の整備については、整備内容、配置図等を記載してください。

- ウ 防災・避難所機能に関すること（様式7-3）

- ・ 災害時の避難所等として開放するスペースの提供範囲について記載してください。（資料2）避難所等として開放するスペース（現在、「地域防災計画」における避難所として屋体棟のほか、普通教室4室、保健室2室、特別教室5室を使用しています。（資料2））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に、平常時の活用方法や設置を予定する什器、備品類に

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へ避難する際の進入経路、動線を記載してください。
- ・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。
- ・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。（市又は地域住民が実施する避難所開設・運営訓練時における連携や協力など。（資料2））
- ・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。

エ 選挙・投票所機能に関すること（様式7-4）

- ・選挙時の投票所等として開放するスペースの提供範囲について記載してください。（資料3）
投票所等として開放するスペース（現在、校舎B棟1階保健室を投票所、校舎A棟1階特別支援室を従事者用控室として使用しています。（資料3））が、選挙時に速やかに開設・運営が可能であることがわかるように、平常時の活用方法や設置を予定する什器、備品類について記載してください。
- ・投票所等として開放するスペースへの進入経路、動線を記載してください。
- ・選挙時の鍵の開閉対応等、区役所との連携方針について記載してください。

オ エリアへの波及効果に関すること（様式7-5）

- ・パブリックマインドを持ち、創意工夫等による地域貢献に資する提案について記載してください。
- ・活用事業による周辺エリアとの繋がりや新たなコミュニティの活動拠点機能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。

カ 地域コミュニティ活動拠点に関すること（様式7-6）

- ・地域コミュニティ活動場所として開放するスペースの提供範囲、使用できる時間帯等について記載してください。（資料4）
- ・地域住民及び地域団体等による施設使用に際しての提案を行う場合、動線や鍵の開閉対応、地域住民等の活動に対する施設のセキュリティ対応について記載してください。
- ・各種活動にかかる水道光熱費は地域住民および地域団体等の負担があるか、負担がある場合は各種活動毎の負担割合等考え方についても記載してください。

キ 事業運営計画（様式7-7）

- ・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。また、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。
- ・施設の法定点検を含む日常的な維持管理の方法や実施体制について記載してください。また、施設の防犯に関する対策について記載してください。
- ・提案事業の実施においては、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、近隣周辺の生活環境への配慮について記載してください。
- ・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。
- ・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。
- ・運営開始から事業終了までの30年間の事業見通しや、継続的な改善の取り組みについて記載してください。

ク 施設改修計画（様式7-8）

- ・提案事業の実施にあたり必要となる施設の改修、改装内容について記載してください。
- ・資料1「施設配置図、各階平面図」を基本に、改修する場所を平面図に記載してください。
- ・適正な施設の保全等の観点から、施設の大規模修繕計画（外壁改修工事等）の施工計画について記載してください。
- ・なお、改修等にあたっては関連法令等への適合にも留意してください。

ケ 資金計画（様式7-9）

- ・ 初期投資に伴う資金計画、運営期間（30年間）の収支計画を記載してください。
- ・ 費目欄に記載の内容については、適宜、追加してください。

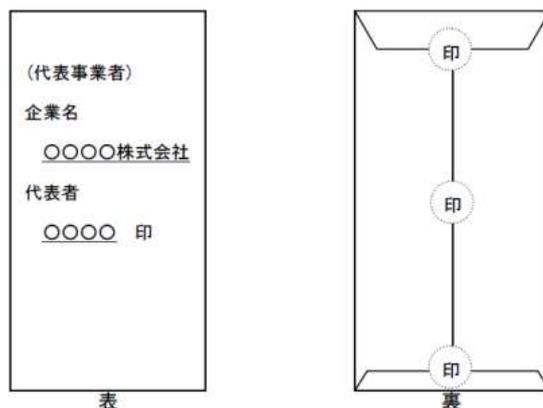
コ 運営開始までのスケジュール（様式7-10）

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 運営開始までの間に行う、地域住民や地域団体等との連携に関する項目は、必ず記入してください。

(3) 価格提案書（様式15） 1部

- ・ 計画提案書と合わせて価格提案書を提出してください。
- ・ 価格提案書における金額は、1か月分の賃料の価格（消費税等は含みません）を表示してください。
- ・ 必ずボールペン又はペンで記入し、訂正の容易な筆記具（フリクションペンや鉛筆など）で記入しないでください。
- ・ 年月日は、提出書類の提出日を記入してください。
- ・ 住所または事務所所在地、商号又は名称、氏名又は代表者氏名は、応募申込書に記載されたとおりに記入し、実印を必ず押印してください。共同で応募される場合は代表事業者が記入してください。
- ・ 価格提案書に記入する金額は、総額で、1枠に1字ずつ「1、2、3……」と記入し、金額の前枠に「¥」、「金」、又は押印による『留印』をつけてください。
- ・ 訂正する場合は、誤記部分に＝（二重線）を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全体に＝（二重線）を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
- ・ 価格提案書を無地封筒（長型3号）に入れ、糊付け、割印（実印）し、表に事業者の商号又は名称、氏名又は代表者氏名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ・ 封筒に押印する割印は、実印で3か所（上・中・下）に押印してください。
- ・ 「資格審査・計画提案審査」において、優秀提案者に選定された場合、価格提案書に記載する賃料（月額）の6か月分以上の申込保証金を、価格提案審査日当日の受付時間内に浪速区役所市民協働課担当事務室で納付してください。
- ・ 申込保証金の納付は、本市の発行する申込保証金納付書により、銀行振込小切手で行ってください。
- ・ 「価格提案審査」において、優秀提案者に選定されなかった場合は、価格提案書を「返信用封筒」により返却します。

価格提案書を入れた封筒（見本）



(4) 応募申込者に関する資料 各1部

書類名称
① 誓約書（様式8） ※両面印刷若しくは、片面印刷の場合は左側2箇所をホッチキス止めの上、割印してください。
② 印鑑証明書（発行後3ヵ月以内のものに限ります。）個人の場合は印鑑登録証明書
③ 登記事項証明書又は登記簿謄本（発行後3ヵ月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれかに限ります。）個人の場合は、住民票の写し
④ 定款又は寄付行為（最新のもの）
⑤ 会社案内等（会社概要、会社経歴書）取引銀行リストが記載されているもの
⑥ 事業報告書（応募申込者の事業内容及び提案内容の類似事業や関連事業の事業実績がわかるもので最新のもの）（パンフレット等も可、様式不問）
⑦ 過去3期間の決算書（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）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表（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） 過去3期間分が無い場合は、過去3期間以内の全てのものとしします。
⑧ 事業継続計画（BCP）、その運用マネジメント状況が分かる資料（BCMなど）
⑨ 過去3期間の法人税・法人事業税・法人市民税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」で提出してください。発行後3ヵ月以内のものに限ります。）個人の場合は、過去3年間の所得税納税証明書 ※公益法人等で、法人税課税対象外の場合は納税証明書「その1」を提出してください。
⑩ 消費税及び地方消費税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3ヵ月以内のものに限ります。） ※公益法人等で、消費税課税対象外の場合は納税証明書「その1」を提出してください。
⑪ 過去3期間の大阪市税（全税目）の納税証明書（発行後3ヵ月以内のものに限ります。）
⑫ 共同体協定書（様式9）（共同体により本プロポーザルに参加する場合）
⑬ SPC設立に関する誓約書（様式10）（SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合）
⑭ SPC事業実施計画書（様式11）（SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合）
⑮ SPC事業及び資金調達の全体概要図（様式12）（SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合）
⑯ 提案書類受付返信用封筒（長形3号・返信先明記・110円切手貼付） 1部
⑰ 返信用封筒（角型2号・返信先明記・切手貼付不要） 2部

2 提出にあたっての注意事項

- ・ 「提出書類チェック票」（様式13）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。また、共同提案で申込を行う場合にも、1者が2以上の申込として参加することはできません。
- ・ 応募申込者が本プロポーザルに要した費用は、すべて応募申込者の負担とします。

V. 資格審査・計画提案審査

(1) 審査方法

- ・応募申込者が本プロポーザルに参加する資格を有していることを確認した上で、提出された計画提案書の内容について、本市が開催する学識経験者等で構成する選定会議において評価を行います。
- ・計画提案審査の方法は原則として提出書類に基づく書面審査により、下記(2)に定める評価項目について、趣旨の理解度や、有効性などの観点から評価を行います。本市が必要と認める場合は、ヒアリング等の実施、また、補足資料の提出を求める場合があります。
- ・選定会議の選定結果を参考に本市で審査を行い、優秀と認められる提案をした事業者は優秀提案者として価格提案審査への参加資格を有するものとします。
- ・選定会議の委員名等の個人を特定する情報については、本プロポーザルの事業予定者決定まででは非公表とします。

(2) 評価項目

計画提案書の評価項目は次のとおりです。

提案審査

項目 (配点)	提案に求める条件	評価項目	提出書類 (計画提案書)
A 全体計画 (20点)	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の活用方針、計画提案のコンセプト ・施設全体の活用計画 ・周辺環境に配慮した取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・I 1 募集趣旨、II 1 活用の基本的な考え方等を踏まえた本物件の活用方針、事業提案のコンセプトについて ・施設全体、各室の具体的な活用用途について ・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、近隣周辺の生活環境への配慮について ・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、近隣周辺の生活環境・安全確保への配慮について 	ア 様式 7-1 イ 様式 7-2 キ 様式 7-7
B 地域貢献 (40点)	[災害時防災拠点機能] (15点) ※II 2(1)基本条件で示す施設規模と同等以上の確保が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・避難所・指定緊急避難場所スペースとしての提供範囲 ・避難所開設・運営訓練時のスペース開放について ・備蓄物資保管スペースの確保について ・開設・運営が可能かがわかるように、平常時の活用方法や設置を予定する什器・備品類について ・避難する際の進入経路、動線について ・鍵の開閉対応等、区役所及び地域との連携方針、避難所開設・運営訓練時の協力について ・その他、より高度な防災・避難所機能に関する提案について 	ウ 様式 7-3
	[選挙時投票所機能] (10点) ※II 2(1)基本条件で示す施設規模と同等以上の確保が必要	<ul style="list-style-type: none"> ・投票所等スペースとしての提供範囲 ・開設・運営が可能かがわかるように、平常時の活用方法や設置を予定する什器・備品類について ・投票所等への進入経路、動線について ・鍵の開閉対応等、区役所との連携方針について 	エ 様式 7-4
	【エリアへの波及効果】 (15点)	<ul style="list-style-type: none"> ・パブリックマインドを持ち、創意工夫等による地域貢献に資する提案 ・活用事業による周辺エリアとの繋がりや新たなコミュニティの活動拠点機能による地域活性化や周辺エリアへの波及効果について 	オ 様式 7-5

	【これまで行われてきた地域コミュニティ活動拠点機能（加算点）】 (10点)	<ul style="list-style-type: none"> これまで本物件を活用して行われてきた地域コミュニティ等活動スペースの提供範囲 鍵の開閉対応等、地域との連携方針について 水道光熱費の負担について 	カ 様式7-6
C 実現性 (40点)	<ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュール 事業の確実性・実施力 事業の継続性・安全性 	事業運営計画 <ul style="list-style-type: none"> 提案事業を円滑に実施するための管理体制等について 管理人等の常駐を含む開館日及び閉館日の施設の管理、防犯体制について 施設の法定点検を含む維持管理実施体制について 運営期間（30年間）の事業の取組みについて 	キ 様式7-7
		施設改修計画 <ul style="list-style-type: none"> 提案事業の実施にあたり必要となる施設の改修等について 適正な施設の保全等の観点から、施設の修繕計画（外壁改修工事等）について 	ク 様式7-8
		資金計画 <ul style="list-style-type: none"> 初期投資に伴う資金計画、運営期間（30年間）の収支計画について 	ケ 様式7-9
		運営開始までのスケジュール <ul style="list-style-type: none"> 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 運営開始までの行う地域住民や地域団体等との連携に関すること 	コ 様式7-10

(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については、審査基準を満たさない提案とします。なお、審査においては、選定会議委員の評価の平均点で行います。

- ① 評価項目「A全体計画」において、配点の6割以上の評価を得ている
- ② 評価項目「B地域貢献」において、配点の7割以上の評価を得ている
- ③ 評価項目「C実現性」において、配点の6割以上の評価を得ている
- ④ 評価項目において、著しく評価の低い項目が無い

(4) 資格審査・計画提案審査の結果通知

- 資格審査・計画提案審査の結果については、令和7年2月28日（金）までに応募申込者全員（複数で応募された場合はその代表事業者のみ）に対し、提出いただいた返信用封筒を用いて「資格審査・計画提案審査結果通知書」を送付します。
- 令和7年2月28日（金）午後5時までに通知がない場合は、令和7年3月3日（月）午後5時までに、大阪市浪速区役所市民協働課まで電話（06-6647-9883：電話連絡の受付時間は午前9時30分から正午、午後1時30分から午後5時まで）にてお問い合わせください。
- 優秀提案者に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者は、令和7年2月28日（金）から令和7年3月3日（月）午後5時までの間に大阪市浪速区市民協働課まで書面（様式14）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）

VI. 価格提案審査

1. 対象

- ・本実施要領 27 頁「V. 資格審査・計画提案審査」において優秀提案者に選定され、次に記す本実施要領 29 頁「VI-1 対象 (3)提出書類等 (当日持参するもの)」を提出した者を対象に、応募申込み時に提出いただいている価格提案書に基づき審査を行います。
- ・優秀提案者以外の応募申込者からの価格提案書については、返却します。
- ・応募申込時より価格提案審査時までの間において、応募資格の要件を欠くこととなった場合、又は要件を欠いていることが判明した場合は、応募申込みの受付を取り消し、価格提案審査を行いません。

(1) 開封の日時

価格提案審査日 令和7年3月10日(月)

受付時刻 午前9時30分～午前10時15分

開封時刻 午前10時30分

※上記受付時に大阪市浪速区役所市民協働課(浪速区役所庁舎6階)で申込保証金の納付をしていただき、その後、大阪市浪速区役所6階601会議室に移動してください。価格提案書の開封は、会議室に設置している時計が、午前10時30分になると同時に開始します。

(2) 開封の執行場所

〒556-8501 大阪市浪速区敷津東1丁目4番20号(浪速区区役所庁舎6階)

大阪市浪速区役所 601会議室

(3) 提出書類等(当日持参するもの)

- ① 資格審査・計画提案審査結果通知書
- ② 委任状(本市所定様式、代理人により参加する場合のみ)
- ③ 実印(代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑)
- ④ 申込保証金納付書(代理人により参加をする場合は、「参加人」欄には応募申込書の申請者の実印を押印してください。ただし、「受取人」欄は受任者の印鑑となります。)
- ⑤ 金融機関振出小切手(下記(4)参照)

※②、④については、「資格審査・計画提案審査結果通知書」の送付に併せて交付します。

(4) 申込保証金

- ・価格提案審査参加者は、審査当日、受付時間内に大阪市浪速区役所市民協働課(浪速区役所庁舎6階)で申込保証金を納付してください。
- ・申込保証金の納付は、本市の発行する申込保証金納付書により、金融機関振出小切手で行ってください。

<金融機関の小切手の見本>

小 切 手		銀行 渡 り
支払地	○ ○ ○ (株) 銀行 支店	
	金額 ¥	
上記の金額をこの小切手と引替えに 持参人 様へお支払いください。		
振出日	令和 年 月 日	
振出地	○ ○ ○	
振出人	(株) 銀行 支店 支店長	○ ○ 印

- (注) ① 金融機関のうち「全国銀行協会が運営する電子交換所に加盟する金融機関の本・支店」が振り出した小切手に限ります。（上記見本参照）
- ② 振出人、支払人とも同一金融機関になります。ただし、㈱ゆうちょ銀行が振り出したものは、同一とはなりません。
- ③ 価格提案書に記載する貸付料（月額・消費税等を含みません。）の6カ月分以上の金額の小切手を用意してください。
- ④ 持参人払式としてください。
- ⑤ 「振出日」欄は、令和7年3月3日（月）以降のものとしてください。
- ⑥ ①～⑤の要件を充たした小切手以外は受領できません。

(5) 事業予定者の決定

- ・ 価格提案審査参加者より申込受付時に提出された価格提案書を開封し、価格提案審査参加者が1者の場合は、予定価格以上の提案を行っていれば、事業予定者として決定します。
- ・ 価格提案審査参加者が複数の場合は、予定価格以上で、かつ最高金額をもって価格提案をした者を事業予定者として決定します。

また、事業予定者との契約締結に至らなかった場合は、次の条件全てに該当する者と契約締結に向けた協議を行うこととします。

- ・ 価格提案審査に参加した者
- ・ 予定価格以上で、事業予定者の次に高い金額をもって価格提案をした者
- ・ 事業予定者の提案した価格で、提案内容を履行できる者

(6) 価格提案書の書き換え等の禁止

- ・ 価格提案審査参加者は、事前に提出した価格提案書の書き換え、引換え及び撤回をすることはできません。

(7) 開封

- ・ 開封は、価格提案審査参加者立ち会いのもとで行います。
- ・ 価格提案審査参加者が開封に立ち会わなかった場合は、当該価格提案審査事務に関係のない本市職員を立ち合わせます。

(8) 価格提案審査の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

- ① 予定価格を下回る価格による価格提案
- ② 価格提案審査参加資格がない者のした価格提案
- ③ 指定の日時まで提出しなかった価格提案
- ④ 申込保証金を納付しない者又は申込保証金が所定の額に達しない者がした価格提案
- ⑤ 価格提案書に所定の記名押印がない価格提案
- ⑥ 本市が提示した価格提案書（様式15）を用いないでした価格提案
- ⑦ 価格提案審査参加者又はその代理人が2以上（複数）の価格提案をしたときは、その全部の価格提案
- ⑧ 価格提案審査参加者及びその代理人がそれぞれ価格提案をしたときは、その双方の価格提案
- ⑨ 他の価格提案審査参加者の代理人を兼ね又は2人以上（複数）の代理人として参加した場合は、その全部の価格提案
- ⑩ 金額、名称、その他主要部分が識別し難い価格提案
- ⑪ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- ⑫ 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案

- ⑬ 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
- ⑭ その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

(9) くじによる事業予定者の決定

- ・本市の予定価格以上でかつ最高金額の価格提案をした者が2以上（複数）あるときには、直ちにくじにより事業予定者を決定します。
- ・この際に、価格提案書に押印した印鑑が必要です。ただし、代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑が必要です。
- ・価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者がある場合は、本市が指定した者（当該価格提案審査事務に関係のない本市職員）が価格提案審査参加者に代わってくじを引き、事業予定者を決定します。

(10) 価格提案審査結果・経過の公表

- ・事業予定者が決まったときは、事業予定者名及びその価格提案金額を、事業予定者がいないときはその旨を、開封に立ち会った価格提案審査参加者に公表します。
- ・価格提案審査後の問合せに対しては、事業予定者名及びその価格提案金額を回答します。
- ・事業予定者の計画提案書の一部若しくは全部を本市ホームページで公表します。
- ・全価格提案審査参加者の価格提案金額及び価格提案審査参加者名を記載した価格提案審査経過調書を作成し、速やかに大阪市ホームページに掲載するとともに大阪市浪速区役所市民協働課において、閲覧方式により公表します。

(11) 価格提案審査の中止

- ・不正が行われる恐れがあると認めるとき又は、災害その他やむを得ない理由があるときは、価格提案審査を中止又は価格提案審査の期日を延期することがあります。

2. 申込保証金の還付等

- ・事業予定者以外の者が納付した申込保証金（小切手）は、事業予定者の決定後に返還しますので、所定の場所に申込保証金納付書を提出してください。
- ・申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。
- ・事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は本市に帰属し、返還できません。

3. 協定及び契約説明会

- ・事業予定者に対しては、協定及び契約説明会を価格提案審査終了後、引き続き大阪市浪速区区役所会議室で行います。
- ・協定及び契約説明会には、事業予定者の代表者又は代理人が必ず出席してください。
- ・正当な理由がなく、協定及び契約説明会に出席しない場合は、事業予定者の資格を取り消す場合があります。

Ⅶ. 契約の締結等

(1) 基本協定の締結

事業者として提案内容の確実かつ誠実な履行を担保するため、本市と事業予定者間で「もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業に関する基本協定書」を事業予定者決定後速やかに締結します。

基本協定の予定となる内容については、別紙1「もと日本橋小学校・同附属幼稚園用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。

(2) 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。

(3) 契約の締結

- ・ 基本協定締結後、本市と事業予定者間で「市有財産賃貸借契約書」を締結します。
- ・ 本契約の締結にあたっての契約書の予定となる内容については、別紙2の契約書案を参照ください。
- ・ 本契約に際しては、本実施要領及び物件調書に記載の内容を確認し、必ず遵守してください。
- ・ 貸付対象地について、応募時と契約締結時の現況が異なる場合は、契約締結時の現況を優先します。その場合、いかなる場合も本市は一切の責任を負いません。

(4) 契約締結の時期

- ・ 建築物等及び工作物等にかかる本市による改修・撤去工事が完了後、契約を締結します。
- ・ 契約締結時期は、令和8年9月30日（水）を予定していますが、事業予定者側の理由により令和8年9月30日（水）までに契約を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。

(5) 契約保証金

- ・ 契約保証金として、貸付料（月額・消費税等を含む。）の6か月分を本市に対して支払うものとします。
- ・ 契約締結時に、申込保証金を契約保証金に充当します。不足額を本市の発行する納付書にて納付していただきます。

(6) 違約金

- ・ 事業予定者が本契約の義務に違反したとき、又は事業予定者の責により基本協定が解除となった場合は、協定書案及び契約書案のとおり、違約金を本市に対して支払うものとします。

(7) 連帯保証人

- ・ 連帯保証人は、賃借人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。ただし、契約保証金として貸付料（月額・消費税等を含む。）の18か月分を納付したときは、連帯保証人は不要とします。
- ・ 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、若しくは死亡、解散したとき、又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が承諾する連帯保証人を新たに立てなければなりません。

(8) 事業者決定の取り消し

事業者決定者が事業運営の放棄、提出書類の虚偽の記載が確認された場合等、事業者として相応しくないと判断されるときは、事業者決定者の決定を取り消すことがあります。なお、取り消しにより事業者決定者及び第三者に損害が生じた場合は、事業者決定者がその責任を負うものとします。

(9) 申込保証金の帰属

事業者決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、事業者決定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は、本市に帰属するものとし返還しません。

(10) 契約の解除

- ・ 事業者決定者が、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、その契約を解除することがあります。
- ・ 契約を解除した場合において、本市及び第三者に損害が生じたときは、事業者決定者がその責任を負うものとします。

(11) 運営開始時からの事業内容等の変更

事業者決定者決定後、契約期間中も含めて、提案内容に関する事項について法制度の変更などやむを得ない事由により提案事業の変更を行う場合には、事前に本市の承認を得る必要があります。

(12) その他

- ・ 契約の締結及び履行に関する一切の費用については、事業者決定者の負担になります。
- ・ 本実施要領に定めのない事項は、土地利用に関連した法令、地方自治法、同施行令、大阪市契約規則等の関連諸法令に定めるところによって処理します。
- ・ 計画提案書類等の知的財産（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、それぞれの応募申込者に帰属します。
- ・ 計画提案書類等について、本市が必要と認めるときには、協議の上、無償で本市が使用できるものとします。
- ・ 計画提案書類等について、本市は大阪市情報公開条例の規定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。

大阪市浪速区役所 市民協働課

〒556-8501

大阪府大阪市浪速区敷津東1丁目4番 20 号

電話番号 06-6647-9883