

(令和6年12月13日)

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）にかかる

質問事項・回答

浪速区役所 市民協働課

質問事項・回答（もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業）

番号	要領・様式					質問事項	回答
1	2 頁	I	2	(4)	イ	建物内部に関して、２００５年の調査によるとアスベストは含まれていないとの事ですが、調査報告書の閲覧は可能でしょうか。	2005年（平成17年度）実施のアスベスト調査は、吹き付け材などを対象とした事前調査の結果、書面及び目視にてアスベスト使用が無かったことを確認しているため調査報告書はありません。2023年（令和５年度）にあらためて行いました調査の試料採取箇所・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」にて配付のデータのとおりです。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。
2	2 頁	I	2	(4)	エ	建物の改修に関する見積もりは既に存在しますか。または改修作業に必要な最低限の金額を掲示することは可能ですか。もし見積もりが既にある場合、閲覧可能でしょうか。 また、改修工事を複数の段階に分けて行う事、数年に渡り分割して実施する事は可能でしょうか。 また施設を利用する上で最低限必要な工事の見積もりを作成された事がありますか。その見積もりがある場合、閲覧可能でしょうか。	見積もりに関する閲覧等はできません。 改修工事を複数の段階に分けて行うこと、数年にわたり分割して実施することは可能です。 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いただく必要があります。
3	2 頁	I	2	(4)	エ	設備・衛生・警備のビルメン関係において、既存と同等の管理を実施する必要は御座いますでしょうか。 ※昇降機を非メーカーでの点検にする等のコストカット検討の為。 機械警備などの機器更新時に実施会社を変更した場合、賃貸借契約終了時には契約当初の実施会社を機器なども含めて戻す必要は御座いますでしょうか。	設備等に関する法定点検を含めた修繕・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・実施する必要があります。 また、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する必要があります。 賃貸借契約終了時には、原則、引渡し時点の原状に回復したうえで返還となりますが、事前に本市より承認を得た場合には原状回復は不要となります。なお、現在、本市が行っている機械警備は引き渡し時に契約を終了します。

質問事項・回答（もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業）

番号	要領・様式					質問事項	回答
4	7 頁	Ⅱ	2	(2) (3)	イ イ	(2) 事業スキームで第三者への転貸が可能とございますが、区画ごとに転借人が異なる事は可能でしょうか。 事業者が市から借受けそれを第三者へマスターリース契約で転貸をし第三者が賃貸の募集を募り貸し付けることは可能でしょうか。	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書面により承認した場合に限り可能となります。
5	7 頁	Ⅱ	2	(3)	ア	契約締結時点における現状有姿に関して、資源の有効活用の観点から、廃棄予定の残置物品について事前に事業予定者と協議を行い、一部を敷地内にある備品として、または廃棄物として、事業予定者に引き渡すことは可能ですか。	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なります。 屋体棟（講堂兼体育館）を含めた施設内の学校備品は、他校へ移転するなどの一部の備品を除き、令和6年度中に廃棄する予定のため、事業予定者に引き渡すことはできません。
6	8 頁	Ⅱ	2	(3)	エ	景観的、また実用的な改修についてですが、事業の成長に応じて順次改修する事について問題はありませんか。	改修により外観デザインを変更する場合は、周辺環境・景観等にも配慮いただく必要がありますが、事業運営に応じて順次改修いただくことは問題はありません。ただし、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いただく必要があります。
7	8 頁	Ⅱ	2	(3)	エ	建築物等の改修等について、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とありますが、塗装する場合に色や外観に関して制限はありますか。 また、教室に間仕切りを設置することは可能ですか。	色や外観に関して特に制限を設けていませんが、建築物等の改修等については、本市が事前に書面により承諾した場合に可能となります。周辺環境や景観への配慮が無い変更は認めません。 また、教室に間仕切りを設置するなどの活用内容に応じて必要となる改修等を行うことは可能ですが、施設の構造に影響を及ぼす改修等はできません。
8	11 頁	Ⅱ	2	(5)	イ	給食施設や校庭の外部照明に関して、既存の電気設備は現在の基準に準拠した設備の電圧に対応可能でしょうか。	本物件の自家用電気工作物は、実施要領ⅡⅠ2(4)エ「主要な設備の概要」に記載のとおり、高圧電力受電（オープンフレーム式）動力変圧器容量75kVA、電灯変圧器容量75kVAです。 電圧は、「Ⅲ - 2 申込みの手順等(2)関係資料の配付」の「定期点検結果報告書（電気）」に記載のとおり、高圧6600V、低圧105V/210Vです。
9	12 頁	Ⅱ	2	(5)	コ	光熱費について、メーターの名義は運営者になりますか。それとも、貴市名義になり貴市に料金を納める事になりますか。	メーターの名義は事業予定者になります。

質問事項・回答（もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業）

番号	要領・様式					質問事項	回答
10	12頁	Ⅱ	2	(5)	コ	地域コミュニティなどの（原則）無償利用者に対する「水光熱費用の請求」について、同様の用途における世間一般的な単価を設定して利用募集時に明示しておくことは可能でしょうか。	地域住民および地域団体等がこれまで実施してきた各種活動について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。各種活動にかかる水道光熱費について地域住民および地域団体等の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。
11	14頁	Ⅱ	3	(3)	カ	屋上の防水施工に関する記載はございますが、屋上のプールの防水性はテスト済み、保証されていますか。	屋体棟（講堂兼体育館）のプール層の防水性に関するテストは行っていません。また保証もありません。また、本市において屋体棟（講堂兼体育館）のプール層及びプールサイドの改修等の予定はしていません。

質問事項・回答（もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業）

番号	要領・様式					質問事項	回答
12	15頁	Ⅱ	3	(3)	ク	「駐車場スペースの整備面積は必要最低限にする」と記載されていますが、そもそも当該敷地内に駐車場の附置は必要でしょうか。	本物件の活用にあたり、建築物について一定規模以上の増築や用途変更を行う場合は、「建築物における駐車施設の附置等に関する条例（以下「附置義務条例」という。）」に基づき、増築する面積や用途等に応じて算定される台数（以下「附置義務台数」という。）の駐車場を整備していただく必要があります。ただし、次のような場合は附置義務条例の対象外になります。 【附置義務条例の対象外になる場合の例】 ・建築物の用途が非特定用途(※1)の場合は、駐車場の整備は必要ありません。 ・建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替え(※2)を行わない場合は、建築物の用途変更の有無に関わらず、駐車場の整備は必要ありません。 ・建築物の大規模の修繕又は大規模の模様替え(※2)を行う場合で、建築物の用途変更が特定用途(※1)に供する部分の延べ面積が2,000㎡以下の場合は、駐車場の整備は必要ありません。 ※1：特定用途とは駐車場法施行令第18条で次のように定められています。 『劇場、映画館、演芸場、観覧場、放送用スタジオ、公会堂、集会場、展示場、結婚式場、斎場、旅館、ホテル、料理店、飲食店、待合、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、舞踏場、遊技場、ボーリング場、体育館、百貨店その他の店舗、事務所、病院、卸売市場、倉庫及び工場とする。』 非特定用途とは特定用途以外（共同住宅、社会福祉施設、学校等）をいいます。 ※2：大規模の修繕又は大規模の模様替は建築基準法第2条第14号又は15号に規定するもの。 いずれの場合においても、建築確認申請における建築物の用途及び増築や大規模な修繕又は大規模な模様替の該当の有無などを踏まえ、計画調整局計画部都市計画課（駐車場担当）と協議・確認して下さい。 ※駐車場担当との打合せ後、「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。 条例の取り扱いについては、下記のURLのダウンロードファイルを参照してください。 https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000016355.html 〈問合せ先〉計画調整局計画部都市計画課（駐車場担当） TEL（06－6208-7872） 大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所本庁舎7階 また、附置義務条例に基づく駐車場の整備については、駐車台数等の特例もありますので、詳しくは計画調整局計画部都市計画課（駐車場担当）と協議・確認して下さい。 【主な特例】 ・自動二輪車から四輪車への振替：自動二輪車の附置義務台数を超えて整備される自動二輪車の台数を5で除した台数を、四輪車の附置義務台数に算入できる。 ・敷地外設置：一定の条件に該当する場合は、当該建築物の敷地から概ね350m以内の場所にある、市長が指定する共同駐車場等の敷地外の駐車場に附置義務台数の駐車場を設置することができる。 ・自動二輪車の車路については、車路の幅員は往復通行で3.5m以上、一方通行で2.25m以上必要である。なお、押歩きの場合は1.5m以上の通行幅を確保する必要がある。

質問事項・回答（もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業）

番号	要領・様式					質問事項	回答
13	15頁	Ⅱ	3	(3)	ク	駐車を整備する場合、敷地南側の既設出入口は日本橋公園の出入口に近接していますが、グラウンド内への駐車を整備は可能でしょうか。	「建築物における駐車施設の附置等に関する条例」に基づき駐車を整備する場合、公園の出入口から10m以上離れた場所に駐車の出入口を設置する必要があります。 ただし、当該出入口を使用する駐車ますの合計面積が50㎡以下の場合はこの限りではありませんので、詳しくは計画調整局計画部都市計画課（駐車場担当）と協議・確認して下さい。 ※「建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則」第4条（駐車施設等の出口及び入口に関する技術基準）より
14	15頁	Ⅱ	3	(3)	ク	駐車場において賃貸借区画の利用者や地域コミュニティ利用者のスペース確保の為、機器設置などで有償化することで関係者以外の駐車場利用者を敬遠することは可能でしょうか。 ※避難所としての機能を損なわない事を前提として。	「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有償で貸し付けることは可能です。

質問事項・回答（もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業）

番号	要領・様式				質問事項	回答
15	16頁	Ⅱ	3	(5)	開発行為に関する考え方について① 都市計画法第4条第12号では『「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう』と定義されている。 下図のようなケースの場合、②の土地の区画の変更は都市計画事業による生じた区画の変更であり、②の建替えにあたっては開発行為があるとはとらず、開発許可は不要となるのでしょうか。 同様に、もと日本橋小学校の土地については日本橋公園の再整備の都市計画事業のため敷地の一部が切り取られるが、都市計画公園の整備により区画の変更が生じたものであり、開発許可は不要となるのではないのでしょうか。 	実施要領Ⅱ 3 (5)「土地利用等の規制」に記載のとおり、本物件用地の活用に伴い区域変更が行われています。また、学校用地から公園用地への区域変更のほか、公園用地からも学校用地への区域変更が行われています。このため、本物件用地に建築物を建築する場合は都市計画法第4条第12項による開発行為に該当します。なお、都市計画法の開発許可に関する取り扱いは実施要領Ⅱ 3 (5)「土地利用等の規制」に記載のとおりです。
16	16頁	Ⅱ	3	(5)	開発行為に関する考え方について② 日本橋公園については都市計画公園として整備される予定である。もと日本橋小学校活用用地の従前からの区画の相違は日本橋公園整備により生じたものであり、かつ大阪市により既に速やかに整備され整備後一定の時間が経過した場合と仮定すれば、現時点における公募の建築計画については開発許可は不要ではないでしょうか。（大阪市による公園整備が相当期間のちになる場合も同様） なお、区画の変更が都市計画事業ではなく任意の事業によるものである場合に開発許可を得ずに建築及び区画の変更をすることは脱法行為と考える。	実施要領Ⅱ 3 (5)「土地利用等の規制」に記載のとおり、本物件用地の活用に伴い区域変更が行われています。また、学校用地から公園用地への区域変更のほか、公園用地からも学校用地への区域変更が行われています。このため、本物件用地に建築物を建築する場合は都市計画法第4条第12項による開発行為に該当します。なお、都市計画法の開発許可に関する取り扱いは実施要領Ⅱ 3 (5)「土地利用等の規制」に記載のとおりです。

質問事項・回答（もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業）

番号	要領・様式				質問事項	回答
17	19頁	Ⅲ	1		私共は、２０２６年４月までに学校法人を取得すべく、手続きを進めております。それにより提案書提出時と契約締結時で名称のみ(団体名・代表者名)変更が生じる可能性があります。が、応募する事は可能でしょうか。	応募は可能です。 法人格を取得される場合、法人化する経過・法人化後の事業内容など、実質的に同一事業者であることを確認のうえ、必要な手続きを経て、貸付けを継続します。
18	20頁	Ⅲ	2	(2)	既存不適格項目、本市において実施を予定している改修等項目PDF資料の中で、災害時防災拠点機能の維持に必要な工事について、運営者は機能のさらなる拡充への取り組みを担う事を契約に盛り込む必要がありますか。	機能の更なる拡充は必須ではありません。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。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いただく必要があります。
19	20頁	Ⅲ	2	(2)	点検結果統括表の建築物内部“廊下壁クラック”は、廊下の窓周りの壁のヒビ割れ等のことを指すのでしょうか。また、壁が剥がれている箇所が数カ所ありましたが現状は経過観察を要するという認識で相違ないでしょうか。	ご質問のとおりです。 本市において契約の締結までに壁や床の損傷については改修等の予定はしていませんので、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いただく必要があります。
20	32頁	Ⅶ		(7)	連帯保証人に関しまして保証人を委託する場合、保証会社もしくは民間企業でも可能でしょうか。	連帯保証人は、個人保証または法人保証は問いませんが、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）大阪市内又は近接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。
21	資料 2				（災害時避難場所の指定範囲） 現在災害時避難スペースを確保されておられますが、現在の確保場所から移動は可能でしょうか。（例）1階の災害時本部を4階に、4階の炊き出し室を1階の給食室に等	可能です。 災害時には資料２にあるとおり、災害時には【避難所スペース】として「屋体棟（約625㎡）」「普通教室４室（約260㎡）」「特別教室５室（約443㎡）」「保健室２室（約96㎡）」の開放が必要になりますが、同等以上の規模を確保をする場合は配置変更案も提案できます。（【災害救助用備蓄物資保管用スペース】については建物の２階以上。） なお、３階及び４階は津波避難施設に指定していることから、校舎の３階及び４階の「廊下部分（すべて）」と【避難所スペース】は、災害時には開放してください。 配置等の詳細については別紙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」の締結時に運営への影響等を考慮し、本市と事業予定者により内容を調整・決定いたします。
22	資料 4				（地域コミュニティ等活動の現況） 年２回の防災訓練が実施されていますが訓練時に利用されている場所をお教えてください。（建物全体なのかグラウンドのみなのか等）	市又は地域住民が実施する避難所開設運営訓練時は基本的に災害発生時と同じ資料２に示す避難所スペース等とグラウンドを使用しています。

質問事項・回答（もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業）

番号	要領・様式				質問事項	回答
23	資料 4				（生涯学習ルーム事業） 現在、1 階、4 階、2 階を利用されていますが 1つの教室に纏めさせていただくことは可能でしょうか。（例）4階音楽室等	可能です。 また、各種活動備品のための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。
24	資料 4				（学校体育施設開放事業） 現在、毎日利用されていると思いますが、週 4 日利用していただくことなどは可能でしょうか。	可能です。 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。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ご提案ください。ご提案の内容に基づき、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連携し協議のうえ決定することになります。
25	別紙 2				市有財産賃貸借契約書（案）第10条（契約保証金）以外に契約にかかる初期費用が必要になることはありますか。	特にありませんが、本契約の締結に要する費用は、事業予定者の負担になります。
26	別紙 2				市有財産賃貸借契約書（案）第22条（契約の終了）契約期間内に、契約を継続しがたい事由により契約を終了する場合は違約金は発生しますか。	契約を終了する事由が第24条（違約金）に該当する場合は違約金は発生します。
27	その他				マーケット・サウンディングの中の、2023年 2 月20日付けの質問に対する回答は、商業運営者（学校運営以外）を想定したものと考えます。学校運営者が応募する場合、体育館のスポーツ設備や教室内の廃棄予定の学校用設備に関して、それらを譲り受け使用する事は可能でしょうか。	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なります。 屋体棟（講堂兼体育館）を含めた施設内の学校備品は、他校へ移転するなどの一部の備品を除き、令和 6 年度中に廃棄する予定のため、事業予定者に引き渡すことはできません。
28	その他				監視カメラは設置されていますか。されている場合、運用に伴う費用は文書化されていますか。 ・セコム等セキュリティプロバイダとの契約はありますか。	監視カメラは設置していません。 また、現在、本市が行っている機械警備は引き渡し時に契約を終了します。引き渡し後の施設管理は事業予定者で適切に実施していただく必要があります。
29	その他				給食室の奥にある和室の壁や天井が損傷していましたが、現状改修の予定はありますでしょうか。	居室天井の損傷については、本市において契約の締結までに改修を予定していません。壁や床の損傷については改修等の予定はしていません。

質問事項・回答（もと日本橋小学校・同附属幼稚園用地活用事業）

番号	要領・様式				質問事項	回答
30	その他				建物名称を変更する事は可能でしょうか。	可能です。
31	その他				当該建物は建築確認申請書及び検査済み証はございますでしょうか。確認申請日付を確認させて下さい。	建築確認申請書（計画通知書）は保管していません。 確認申請日付（確認済証交付日）は以下のとおりです。 屋体棟（講堂兼体育館） S63. 5. 7 校舎棟A棟（西側） H1. 5. 22 EV棟 H11. 3. 31 校舎棟B棟（北側） H2. 1. 31 検査済証は、屋体棟（講堂兼体育館）、校舎棟A棟（西側）、校舎棟B棟（北側）について確認しています。
32	その他				本建物は元々学校として活用されてましたが同校の立地を考えた場合、様々な用途の検討が出来ると思われます。1つの用途が200㎡を超える用途変更は可能でしょうか。	実施要領Ⅱ 5 (2)「禁止用途について」に示す本物件の禁止用途以外への用途変更については、関係法令等による土地利用等の規制について、計画提案前に事業予定者において確認の上、関係法令等を遵守し実現可能な提案をしてください