

九条東小学校校地活用調査等業務委託仕様書

1 業務名称

九条東小学校校地活用調査等業務委託

2 業務の目的

大阪市（以下、「本市」という。）では、大阪市立学校活性化条例（平成 24 年大阪市条例第 86 号）において学級数 12～24 を適正規模と規定し、適正規模を満たさない学校については学校再編整備計画を策定することとしている。これに基づき、令和 5 年 12 月の大阪市教育委員会会議において、令和 11 年 4 月に九条東小学校を、隣接する九条南小学校及び九条北小学校に統合することを内容とする「九条南小学校・九条東小学校・九条北小学校再編整備計画」が承認されたところである。

統合後の九条東小学校の校地（以下、「本件校地」という。）については、令和 6 年 3 月に設置した「再編整備後の九条東小学校校地活用検討会議」（以下、「校地活用検討会議」という。）において地域住民の意見を聴取しながら、西区役所において活用方策の検討・策定を進めていく方針である。

九条東小学校はこれまで、地域防災拠点機能及び地域コミュニティ機能を担っており、地域内には九条東小学校以外の公共施設がほぼない状況を踏まえると、統合後においても本件校地において、引き続き、地域防災拠点機能及び地域コミュニティ機能を維持していく必要がある。

一方、校地の活用にあたっては、用途地域をはじめ法令等の制限、校舎等既存建物の耐震性能や使用可能状況、事業用定期借地権設定や定期建物賃貸借といった活用手法の選択などの前提条件を踏まえ、事業者ニーズ（需要状況）から想定される収益と、コスト等の比較分析をした上で検討を進める必要がある。

以上を踏まえ、本業務は本件校地の周辺地域の現況調査及び課題抽出を行った上で、民間事業者の活用ニーズを把握し、採算性及び法令に則った実現性のある活用アイデアについて整理を図り、今後検討・策定を進めていく活用方策についての市場性・実現性を担保することを目的として、本業務を実施する。

3 契約期間

契約締結日から令和 7 年 3 月 28 日まで

4 適用範囲

- (1) 本書面に規定する事項は、受注者がその責任において履行するものとする。
- (2) 本業務委託について、関係諸法令及び契約書に定められた事項以外は、本書面及び本市職員の指示によるものとする。
- (3) 本書面は、業務の基本的な内容を示すものであり、記載されていない事項であっ

ても、本業務を履行するにあたり当然実施しなければならないこと及び本業務に必要なことについては、受注者の責任において実施すること。

5 業務内容

業務内容は、次のとおりとする。本業務の実施にあたっては、本市担当職員と十分打合せを行い、主要な作業段階の区切りにおいて随時本市担当職員に報告を行うなど、本業務の円滑な遂行に努めるとともに、九条東小学校の教育活動に支障のないよう十分に配慮すること。

(1) 本件校地の周辺地域の現況調査及び課題抽出

ア 本件校地の周辺地域（主に九条東小学校の通学区域）の現況調査を行うこと。

具体的に例示すれば、人口及び世帯動向、施設の立地動向（インフラ整備、災害時避難所などの地域防災拠点、地域集会所、空き家等民間ストック）、地域コミュニティ活動などの把握を行うこと。

イ 上記アの調査を踏まえ、現在の課題を抽出し、多角的に分析すること。特に防災上のリスクと課題については、必ず抽出・分析すること。

(2) 民間事業者の活用ニーズの把握

ア 上記(1)の調査及び本件校地の現況を踏まえた上で、企業（不動産ディベロッパー、インフラ企業など）・NPO 法人などの民間事業者（あわせて 15 社以上）を対象にヒアリング調査を実施し、民間事業者の参画の可能性をはじめ、本件校地及び既存建物にかかる活用ニーズや、市場性を確保するためのアイデアについて整理すること。

イ 上記(2)アの活用ニーズやアイデアの整理にあたっては、PFI 方式、事業用定期借地権設定、定期建物賃貸借など、想定される本件校地の活用方法ごとに複数パターンを想定すること。なお、本件校地に求められる機能を維持する観点から土地の売却については想定していないが、土地を売却することによって、より実現性・継続性のある最適な校地の活用につながるものがあれば、後記(3)ウにて提案することができる。

(3) 本件校地活用の方向性の検討及び活用アイデアの提案

ア 上記(1)及び(2)を踏まえ、地域防災拠点のあり方及び地域コミュニティ形成に資する活動拠点のあり方に関する検討を行い、本件校地の活用の方向性を取りまとめること。

イ 上記(3)アを踏まえ、本件校地に求められる機能と各種制約を踏まえた上で、採算性及び法令に則った実現性のある最適な活用アイデアを提案すること。

提案にあたり、本件校地の敷地規模や適用法令等については現状を基本とすること。

ウ 上記(3)イのほか、活用にあたって想定上の条件（敷地の分割、用途地域の変更、地区計画の策定等）を設定することで展開される、より実現性・継続性のある最適

な校地の活用につながるアイデアも合わせて提案すること。その際、想定上の条件を明確にした上で提案すること。

(4) 校地活用検討会議における報告・説明

西区役所で年間2～3回開催予定の校地活用検討会議において、本業務の遂行状況や、本業務により得られた活用ニーズ及び活用アイデアについて報告・説明すること。報告・説明に際しては、本市の指示に従い、必要な資料を準備すること。

(5) 報告書の作成

上記(1)～(4)の内容を取りまとめ、報告書を作成すること。詳しくは後記「8 成果品」を参照すること。

6 本件校地の概要等

(1) 敷地概要

- ・所在地 大阪市西区九条2丁目6番2号（住居表示）
- ・通学区域 別紙「通学区域一覧」のとおり
- ・校区人口 5,048人（2020年国勢調査）
- ・敷地面積 5,389㎡（実測）
- ・用途地域 商業地域
- ・容積率 西側400% 東側600%
- ・建ぺい率 80%
- ・防火・準防火地域 準防火地域
- ・接面道路の状況 南東側：市道（現況幅員約80m）
南西側：市道（現況幅員約25m）
北西側：市道（現況幅員約8m）
北東側：市道（現況幅員約4.5m）

(2) 既存建物概要

- | | | |
|-------------------|------|-------------|
| ・プール専用付属室 | 階数：1 | 延床面積：45㎡ |
| ・屋内運動場（更衣室・便所・倉庫） | 階数：3 | 延床面積：201㎡ |
| ・屋内運動場 | 階数：3 | 延床面積：742㎡ |
| ・屋内運動場（校舎） | 階数：3 | 延床面積：479㎡ |
| ・校舎 | 階数：4 | 延床面積：1,397㎡ |
| ・給食室 | 階数：4 | 延床面積：179㎡ |
| ・校舎 | 階数：4 | 延床面積：1,492㎡ |
| ・体育倉庫 | 階数：1 | 延床面積：30㎡ |
| ・エレベーター棟 | 階数：5 | 延床面積：109㎡ |
| ・機械室 | 階数：1 | 延床面積：12㎡ |
| ・倉庫 | 階数：1 | 延床面積：7㎡ |

上記のほか、必要な情報等については、契約締結後に情報提供する。

(3) 利用状況

九条東小学校として学校教育の用に供するほか、西区役所が行う生涯学習ルーム事業（現在、休止中）、小学校区教育協議会一はぐくみネットー事業、学校体育施設開放事業を実施しており、これらは、令和 11 年 4 月に九条南小学校並びに九条北小学校に統合することを基本としていく予定である。

また、災害時避難所などの地域防災拠点、災害対策物品の保管、地域コミュニティの拠点、選挙時の投票所として利用しており、これらの機能は引き続き維持していく必要がある。

(4) 防災拠点機能

九条東小学校は、現状で次のような防災拠点機能を担っている。

- ・災害時避難所 指定あり 受入可能人数 450 人
- ・一時避難場所（運動場） 指定あり 避難可能人数 610 人
- ・津波避難ビル 指定あり 避難可能人数 1,508 人
- ・備蓄物資 想定浸水深（3.0m～5.0m 未満）を考慮して保管
- ・防災行政無線 屋外スピーカーの設置あり
- ・インフラ 災害時に使用できる電源（照明・充電等）を確保
- ・地域防災 住民向け避難訓練の定期的な実施、災害時における協力

(5) 位置図



※地域情報の詳細は、「マップナビおおさか」により確認すること。

【URL】 <https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal>

7 提出書類

業務の着手時から完了時までの間に、それぞれ以下の書類を提出すること。

- (1) 業務の着手時に提出する書類
 - ・業務実施計画書（様式ア） 1部
 - ・業務工程表（様式自由） 1部
- (2) 業務実施中に提出する書類
 - ・業務打合せ書（様式イ） 1部（必要に応じて随時）
- (3) 業務完了時に提出する書類
 - ・業務完了報告書（様式ウ） 1部

8 成果品

成果品は次のとおりとし、令和7年3月14日（金）までに発注者に提出すること。

また、成果品及びその著作権その他一切の権利は本市に帰属するものとする。

- (1) 報告書 2部
 - ・規格はA4縦とすること。
- (2) 報告書概要 4部
 - ・この報告書概要は「5 業務内容 (4)」の校地活用検討会議でも使用することにしており、上記部数には校地活用検討会議での使用分は含まない。
 - ・規格はA4縦とし、2枚以内（両面使用可）とすること。
- (3) その他、本業務によって得られた資料 一式
- (4) 上記(1)～(3)の電子データ（CD-R） 1枚

9 再委託について

- (1) 業務委託契約書第16条第1項に規定する「主たる部分」とは委託業務における総合的企画、業務遂行管理、業務の手法の決定及び技術的判断等をいい、受注者はこれを再委託することはできない。
- (2) 受注者は、コピー、ワープロ、印刷、製本、トレース、資料整理などの簡易な業務の再委託にあたっては、発注者の承諾を必要としない。
- (3) 受注者は、(1)及び(2)に規定する業務以外の再委託にあたっては、書面により発注者の承諾を得なければならない。なお、元請の契約金額が1,000万円を超え契約の一部を再委託しているものについては、再委託相手先、再委託内容、再委託金額を公表する。
- (4) 地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に基づき、契約の性質又は目的が競争入札に適さないとして、随意契約により契約を締結した委託業務においては、発注者は、前項に規定する承諾の申請があったときは、原則として業務委託料の3分の1以内で申請がなされた場合に限り、承諾を行うものとする。ただし、業務の性質上、これを超えることがやむを得ないと発注者が認めたとき、又は、コンペ方

式若しくはプロポーザル方式で受注者を選定したときは、この限りではない。

- (5) 受注者は、業務を再委託に付する場合、書面により再委託の相手方との契約関係を明確にしておくとともに、再委託等の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。なお、再委託の相手方は、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置期間中の者、又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けている者であってはならない。また、大阪市契約関係暴力団排除措置要綱第 12 条第 3 項に基づき、再委託の相手方が暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を業務委託契約書第 16 条第 2 項及び第 16 条の 2 第 2 項に規定する書面とあわせて発注者に提出しなければならない

10 遵守・留意事項

- (1) 本業務では、民間事業者ヒアリングにおいて整備手法などのノウハウを聴取し、校地活用の方向性等をとりまとめることから、本市が本業務の成果等に基づき本件校地の開発事業等を実施する場合には、事業者公募に際しての公平性・公正性の確保の観点から、本業務の受注者は、上記開発事業の受注者となることができないものとする。
- (2) 個人情報の取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例（令和 5 年大阪市条例第 5 号）を遵守し、個人情報の漏えい、滅失、棄損の防止その他個人情報保護に必要な措置を講じなければならない。
- (3) 受注者は、業務の履行を通じて知り得た業務上の秘密を第三者に漏らしてはならない。このことは、契約期間満了後及び契約解除後においても同様とする。
- (4) 受注者は、発注者の信用を失墜する行為をしてはならない。

11 債務不履行に対する受注者の責任

- (1) 受注者は、業務について、この契約に定められたとおり履行できないことが明らかになったときは、遅滞なく発注者に報告しなければならない。
- (2) 前項の報告を受けた場合、又は受注者がこの契約に違反したことが明らかになった場合、その効果がこの契約に定められているもののほか、発注者は、受注者に対して相当の期間を定めてその履行の追完を請求し、若しくは履行の追完とともに損害の賠償を請求し、又はその履行の追完に代えて損害の賠償を請求することができる。ただし、債務の不履行が受注者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、発注者は、損害の賠償を請求することができない。

12 その他

- (1) 応札にあたっては、本仕様書の内容を十分検討し、疑義ある場合は質問期間内に指定の方法によりよく質し、その内容を熟知の上、応札するものとする。

質問受付期間経過後の疑義については受付しない。また、契約後における仕様書の疑義は、本市の解釈によるものとする。

- (2) 発注者と本契約を締結した受注者は、この契約の履行に関して、発注者の職員から違法または不適切な要求を受けたときは、その内容を記録し、直ちに発注者の西区役所総務課（連絡先：06-6532-9591）に報告しなければならない。
- (3) 別紙「特記仕様書」の規定を遵守すること。
- (4) 本業務の収支を明らかにした帳簿や領収書等関係書類を常に整備し、これらの帳簿及び関係書類については、本業務が完了した日の属する年度の終了後5年間保存すること。

13 担当

西区役所総務課（教育担当） 担当：藤本・村上・小林

〒550-8501

大阪市西区新町4丁目5番14号

電話：06-6532-9743 FAX：06-6538-7316

e-mail：tf0001@city.osaka.lg.jp

公正な職務の執行の確保に関する特記仕様書

(条例の遵守)

第1条 受注者および受注者の役職員は、本契約に係る業務（以下「当該業務」という。）の履行に際しては、「職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例」（平成18年大阪市条例第16号）（以下「条例」という。）第5条に規定する責務を果たさなければならない。

(公益通報等の報告)

第2条 受注者は、当該業務について、条例第2条第1項に規定する公益通報を受けたときは、速やかに、公益通報の内容を発注者へ報告しなければならない。

2 受注者は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実に係る調査に協力した者から、条例第12条第1項に規定する申出を受けたときは、直ちに、当該申出の内容を発注者へ報告しなければならない。

(調査の協力)

第3条 受注者及び受注者の役職員は、発注者又は大阪市公正職務審査委員会が条例に基づき行う調査に協力しなければならない。

(公益通報に係る情報の取扱い)

第4条 受注者の役職員又は受注者の役職員であった者は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(発注者の解除権)

第5条 発注者は、受注者が、条例の規定に基づく調査に正当な理由なく協力しないとき又は条例の規定に基づく勧告に正当な理由なく従わないときは、本契約を解除することができる。

(様式ア)

令和 年 月 日

業務実施計画書

大阪市西区長 様

住所又は事務所所在地
商号又は名称
氏名又は代表者氏名

次のとおり業務を実施しますので届け出ます。

契約番号	第 号
業務名称	九条東小学校校地活用調査等業務委託
履行期限	令和7年3月28日
業務工程	業務工程表のとおり
業務責任者氏名	

※本市記入欄

課長	課長代理	担当係長	係員	係員	起案 .
					決裁 .

(様式イ)

監督 職員	担当者

業務 責任者

業務打合せ書

令和 年 月 日

業務名称：九条東小学校校地活用調査等業務委託

<input type="checkbox"/> 発注者発議	<input type="checkbox"/> 指示・ <input type="checkbox"/> 通知・ <input type="checkbox"/> 協議・ <input type="checkbox"/> その他（ ）
<input type="checkbox"/> 受注者発議	<input type="checkbox"/> 協議・ <input type="checkbox"/> 承諾・ <input type="checkbox"/> 報告・ <input type="checkbox"/> 通知・ <input type="checkbox"/> 提出・ <input type="checkbox"/> その他（ ）
処理・回答 令和 年 月 日	
<input type="checkbox"/> 発注者	上記について <input type="checkbox"/> 指示・ <input type="checkbox"/> 承諾・ <input type="checkbox"/> 協議・ <input type="checkbox"/> 通知・ <input type="checkbox"/> 受理 します・ <input type="checkbox"/> その他
<input type="checkbox"/> 受注者	上記について <input type="checkbox"/> 了解・ <input type="checkbox"/> 協議・ <input type="checkbox"/> 提出・ <input type="checkbox"/> 報告・ <input type="checkbox"/> 届出 します・ <input type="checkbox"/> その他

(様式ウ)

令和 年 月 日

業務完了報告書

大阪市西区長 様

住所又は事務所所在地
商号又は名称
氏名又は代表者氏名

次のとおり業務が完了しましたので報告します。

契約番号	第 号
業務名称	九条東小学校校地活用調査等業務委託
履行期限	令和7年3月28日
業務内容	報告書のとおり