

旧島田小学校跡地利活用事業

募集要項

令和6年（2024年）2月

豊中市

<目次>

1	事業者公募の趣旨	1
1-1	位置づけ	1
1-2	跡地利活用の経過と基本的な考え方	1
1-3	基本コンセプト	2
1-4	提案事業に求める事項	3
2	条件	4
2-1	対象物件	4
2-2	物件の工事内容及び負担について	7
2-3	事業手法	7
2-4	貸付条件	10
3	応募の手続き	13
3-1	スケジュール	13
3-2	応募者の要件	14
3-3	応募の手続き	15
4	提案の審査等	19
4-1	審査体制	19
4-2	事業者の決定方法	19
4-3	主な審査予定項目	20
4-4	応募者の失格	23
5	問合せ先	23

1 事業者公募の趣旨

1-1 位置づけ

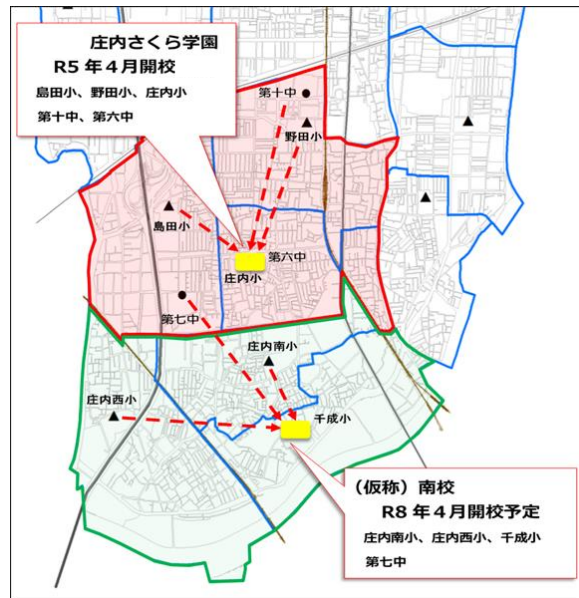
この「旧島田小学校跡地利活用事業募集要項」（以下、「募集要項」という）は、豊中市が、島田小学校跡地利活用事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により選定する、事業者選定（以下、「本公募」という）に適用するものです。

本公募に係り配布される追加資料は、提案書作成の前提条件であり、また、特段の定めがない限り、各種契約、協定等の締結時に、契約関係当事者を拘束する要件となるものです。

1-2 跡地利活用の経過と基本的な考え方

豊中市では、令和5年（2023年）4月に義務教育学校である庄内さくら学園が開校しました。これに伴い、3小学校2中学校が集約され、廃校となる学校敷地が跡地となりました。

市長が掲げる基本理念に基づき取り組む政策を基本政策として取りまとめていますが、そのひとつに南部地域の活性化があります。南部地域の活性化に向け、庄内さくら学園の開校や、それに伴い廃校となる島田小学校、野田小学校、庄内さくら学園中学校の跡地において南部地域の資源を活かした有効活用に取り組むこととしています。



また、第4次豊中市総合計画後期基本計画においても、特に重点的かつ総合的に取り組む事業、リーディングプロジェクトとして南部地域活性化プロジェクトをあげています。平成29年度、南部地域活性化構想を策定し、①子どもたちの元気があふれるまちづくり、②誰もが安全に安心して暮らせるまちづくり、③にぎわいとゆとりのあるまちづくりの3つを南部地域活性化の柱としてまとめました。

令和元年度、南部地域活性化基本計画にて、活性化のコンセプト「心地よくって、個性豊かで、新しい！豊中の“南の玄関口”は、新しいことにチャレンジする次の時代の人材を育てる“みらいへの玄関口”」を設定しました。

令和2年度、南部地域の学校跡地に関する個別活用計画ではまちの要素である“音楽”“ものづくり”“スポーツ”“食”を学校跡地やエリア全体に取り組み、多様な人が体感し参加でき

旧島田小学校跡地利活用事業募集要項

る魅力をつくることを決めました。

なお、本事業における貸付対象物件を除く部分については公共利用として活用し、令和9年度に学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）を開校する予定となっています。同敷地内において、学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）と本事業にて設置される産業振興施設が併設することで、新たな価値が創造されることを期待しています。

本公募は、上記のような経過や基本的な考え方を踏まえ、跡地を利用した施設の整備、運営について、各方面から広く自由に柔軟性のある提案を求めるもので、この跡地に最もふさわしく、かつ実現性の高い事業を実施していただく民間事業者の募集をプロポーザル方式により行うものです。

・旧島田小学校跡地利活用スケジュール

令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
本公募	供用準備・開始			
学びの多様化学校設置準備				
				・開校

学び多様化学校（いわゆる不登校特例校）とは？

不登校児童生徒の実態に配慮した特別の教育課程を編成して教育を実施する必要があると認められる場合、文部科学大臣が、学校教育法施行規則第56条に基づき（第79条（中学校）、第79条の6（義務教育学校）、第86条（高等学校）、第108条（中等教育学校）において準用）、学校を指定し、特定の学校において教育課程の基準によらずに特別の教育課程を編成して教育を実施することができるもの。（文部科学省 HP より抜粋）

詳しくは文部科学省 HP をご確認ください。

https://www.mext.go.jp/a_menu/shotou/seitoshidou/1397860.htm

1-3 基本コンセプト

豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画では、

- ①子どもたちの未来につながるまちづくりをめざす
- ②まちの魅力、地域活性化の拠点とする
- ③将来的な財政負担を抑えることを前提とする

の3点を学校跡地利活用の基本コンセプトとしています。

このコンセプトを踏まえ、学校跡地活用の方向性として、まちの資源をもとに学校跡地を活用した新たな魅力を創出することとしています。学校跡地にまちの要素である“音楽”“ものづくり”“スポーツ”“食”を取り込むことで新たなまちの魅力をつくっていきます。

上記を踏まえつつ、本事業における島田小学校跡地の利活用では、地域産業・経済の活性化をめざす施設として機能させることを目的としています。具体的な事業内容については民間の運営事業者による創意工夫やノウハウを最大限に発揮でき、効果的かつ実現可能性のある提案を広く求めています。

1-4 提案事業に求める事項

- ①応募者が、貸付対象物件を整備・維持管理し、事業を運営する提案であること
- ②原則として、令和7年3月31日までに施設をオープンする提案であること
- ③事業継続性が高いこと
- ④「豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」にて設定したコンセプトを踏まえた事業であること。
- ⑤既存産業の活性化の支援、起業・創業支援、アントレプレナーシップ養成支援、産業と連携した学びの支援、リスクリング支援に資する事業など、市内産業振興、地域経済の活性化に資する事業であること。
- ⑥学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）に通学する生徒へのキャリア教育など、学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）との連携を想定した事業であること。
- ⑦地域、事業者、個人の新たな活動や学びを後押しし、多様に活用できる空間作りに資する事業であること。
- ⑧事業者の考え方による地域貢献の提案をすること。
- ⑨施設の改修・運営にあたっては、都市計画法や建築基準法、消防法等の関係法令、条例等を遵守すること。
- ⑩騒音や振動、公害等により、周囲に悪影響を及ぼさない事業であること。

2 条件

2-1 対象物件

<敷地概要>

所在地	豊中市庄内栄町 2-20-1
貸付物件	北側校舎 2 階及び 3 階 【専有部分】 専有面積 1,270.32 m ² 2 階・3 階の教室 (2 階：5 部屋、3 階：5 部屋)、校舎内階段、トイレ 及び廊下 ※給食 EV スペース等を除く
敷地面積	19,201.13 m ²
土地建物の 権利状況	所有権：豊中市
都市計画等 による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・地域地区：市街化区域 ・用途地域：第一種住居地域 (建蔽率 60%、容積率 200%) ・建築基準法第 22 条区域 ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域内 ・航空法第 49 条及び第 56 条の 3
現況	<ul style="list-style-type: none"> ・運動場南側に飲料水兼用耐震性貯水槽埋設 ・浸水想定区域内 (洪水・内水はん濫)
アクセス	阪急宝塚本線「庄内駅」徒歩 11 分
接道	北側：庄内栄町歩第 1 号線 (車道あり部分建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号) 南側：庄内栄町第 18 号線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号) 東側：庄内栄町第 15 号線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号)

旧島田小学校跡地利活用事業募集要項

<島田小学校位置>



<貸付対象物件>

本事業で運営事業者に貸付ける物件の概要及び範囲については、以下の通り予定していますが、最終的な貸付範囲や利用制限などの詳細は協議のうえ取り決めることとします。

なお、既存建物の利活用が前提となります。既存建物の取り壊し、建物の新築は不可です。

所在地	豊中市庄内栄町二丁目 68 番地 1			
家屋番号	68 番 1 の 1			
建物名	校舎面積	建築年度	構造	階数
一般校舎（北側）	2,273.63 m ² (内専有部分) 1,270.32 m ²	S40 (1965) 年	RC 造	3 階 (内貸付範囲は 2・3 階)

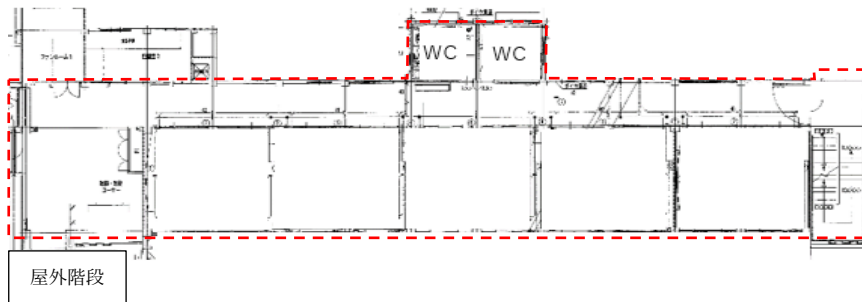
【延床面積内訳（参考）】

建物名	構造	1 階	2 階	3 階
一般校舎（北側）	RC 造	921.22 m ² (参考)	686.19 m ² (内専有部分 635.16 m ²)	666.22 m ² (内専有部分 635.16 m ²)

旧島田小学校跡地利活用事業募集要項

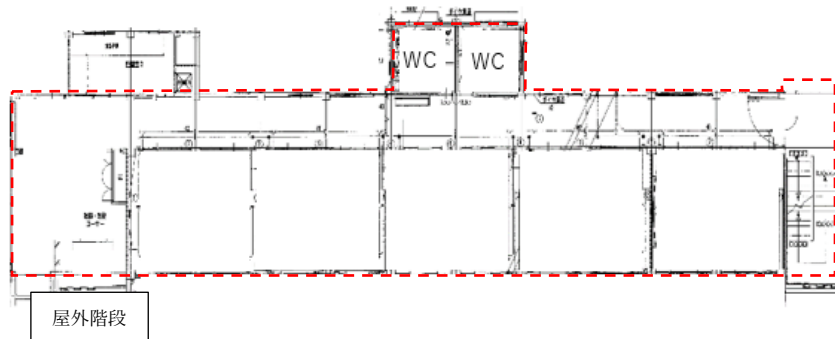
建物平面図【2階】

囲み部分が貸付範囲



建物平面図【3階】

囲み部分が貸付範囲



※その他建物関係図面については参加表明をした応募者に対し、開示可能な範囲で個別に開示します。

<貸付物件以外の用途について>【参考】

本事業における貸付物件以外の土地・建物については、原則公共利用として、令和9年度開校予定の学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）の学校施設となります。運営事業者の貸付対象物件以外の利用については、都度市と協議のうえ決定することとします。

本事業により開設する施設の利用者と学校の利用者の動線を分離するため、貸付対象外の部分に壁や扉などを設置する予定としております。

また、避難所としての機能を担うため、災害時には敷地内において避難所を開設することがあります。

2-2 物件の工事内容及び負担について

①市と運営事業者の工事負担について

(貸付対象物件)

【北側校舎2階・3階】

現状有姿での引き渡しとなります(備品を除く)。運営事業者からの提案事業の実施にあたり必要な内装工事は、運営事業者の負担により行うこととします。なお、実施する工事については柱、壁、梁などの躯体工事は、原則不可とします。

現在の建物用途は校舎となっており、提案内容により、建築基準法に基づく確認申請が必要な用途変更を伴う場合、用途変更及び確認申請に必要な費用については、運営事業者の負担により実施するものとします。

ただし、提案事業の内容に関わらず、建物本体の躯体に係る部分など既存の設備において整備が必要であることが判明したのものや、学びの多様化学校(いわゆる不登校特例校)の開校にあたり必要となる整備については、協議のうえ、原則として市が整備することとします。

なお、市が実施する工事について、運営事業者が実施した方が効果的かつ効率的な場合は、運営事業者が工事を実施し、その費用について市が負担することも含め協議のうえ決定することとします。

(貸付対象外物件)

貸付対象外部分については、原則として運営事業者による工事はできません。

なお、セキュリティ錠の取付けや看板等の設置については、学びの多様化学校(いわゆる不登校特例校)開校時に改修を行う可能性があることも踏まえ、協議のうえ可否を決定することとします。

②契約期間終了時の原状回復について

契約期間終了時には、運営事業者により工事した部分については、原則として原状回復を行うこととします。

ただし、市が認めたものについては、原状回復を不要とします。

なお、原状回復に必要な費用については、運営事業者が負担することとします。

2-3 事業手法

①基本協定の締結

市と運営事業者は、事業実施に係る基本協定を締結します。

旧島田小学校跡地利活用事業募集要項

②建物賃貸借に関する契約の締結

契約期間は、契約締結日から令和 14 年（2032 年）3 月 31 日までとし、運営事業者と締結した基本協定に基づき、定期建物賃貸借契約にて定めるものとします。契約期間終了時には、協議のうえ再契約も可能とします。

なお、契約期間には、事業に向けた施設整備に要する期間及び撤去等に要する期間を含みます。

③事業へ向けた施設整備

運営事業者は、実施する事業に向けて、既存建物に関して必要となる施設整備について、自らの資金負担により行うこととします。

④施設の運営・維持管理・修繕

市及び運営事業者の修繕・管理業務の対象・範囲については表 1 のとおりとし、記載がない部分については、双方協議のうえ決定するものとします。

【表 1】

	豊中市	事業者	備考
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	○	—	
・空調設備定期点検	○	—	
・防災行政無線設備保守点検	○	—	
・地域安全対策用防犯カメラ保守点検	○	—	
・消防設備定期点検	—	○	・共益費に含む。管理は市が行う
・機械警備費	—	○	・共益費に含む。管理は市が行う
・定期清掃費（下記以外）	○	—	
・定期清掃費（北側校舎 2 階及び 3 階）	—	○	・定期清掃を実施する場合は、事業者の個別契約
・日常的な清掃費（トイレ、廊下など）	—	○	・トイレ清掃、室内清掃、水場清掃など ・トイレトーパー等の消耗品補充
・ごみ処理費	—	○	・実費（必要な場合は事業者の個別契約）

旧島田小学校跡地利活用事業募集要項

②修繕等費用			
・建築物等に関する修繕等費用（外壁改修・屋上防水改修など）	○	－	・事業者の瑕疵に伴う修繕費は、事業者負担
・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	－	○	・面積按分
・水道料金	－	○	・面積按分
④損害保険料			
・建物災害共済保険	○	－	
・設備、備品に関する火災保険	－	○	・実費（必要な場合は事業者の個別契約）
・その他、第三者賠償等保険等	－	○	・実費（必要な場合は事業者の個別契約）

【その他運営事業者が行う修繕・管理】

- ・事業内容に応じて必要となる内装工事
- ・追加で電気及び電話、光回線等の引き込みが必要となる場合は、市及び電気事業者等と協議のうえ、運営事業者の責任により行ってください。
- ・運営事業者の工事等により設置された設備等一式の修繕・管理
- ・表1にて市が行うとしている修繕その他についても、運営事業者の瑕疵により発生したものににかかる費用については運営事業者負担とします。
- ・市が実施する機械警備は建物全体に対するものとなるため、各部屋ごとのセキュリティ、その他貸付範囲内で事業内容により必要となるセキュリティ機器等の設置及び維持管理については運営事業者が行うものとします。
- ・運営事業者が行う修繕・管理については、自らの資金負担により行うこととします。

⑤事業場所の返還

事業者は、事業期間満了後、原則として市が承認した部分を除き契約前の状態にし、市に返還することとします。

2-4 貸付条件

①契約の方法

市と優先交渉権者は、相互に協力しながら本事業を円滑に進めるため、賃貸借契約の締結までの間における必要な事項や基本的な事項について定めた基本協定を締結した後、当該協定に基づき定期建物賃貸借契約を締結します。（※契約は、公正証書によるものを想定しています。公正証書作成等に要する費用については、運営事業者の負担とします）

原則として、施設開所までの工事期間中は賃料を無償とすることを想定しています。市が所有する財産を無償または時価よりも低い価額で貸し付けることについては、「豊中市財産条例（昭和39年条例第9号）」など、条例に定める場合を除き、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定により市議会の議決事項となります。そのため、事業候補者として基本協定を締結した以降に開かれる市議会の議決を経る必要があります。したがって、市議会による議決をもって本契約が成立することとなります。

②貸付期間

貸付期間は、契約締結日から令和14年（2032年）3月31日までとし、契約期間終了時には、双方協議のうえ再契約ができるものとしますが、再契約時における賃貸借料等の貸付条件については、見直しを行う想定です。

③賃貸借料

月額賃貸借料は、提案書類にて提案された価格を基に定めることとします。

④賃貸借料基準額

対象物件の賃貸借料提案価格について、本公募における最低提案価格を **688,600円/月（税込）** とします。

⑤共益費・光熱水費

- ・共益費 26,000円/月（税込）とします。
- ・水道代：水道代は、貸付対象外物件も含めた敷地全体と貸付面積の割合等で按分した額を負担いただきます。（按分割合は約25%を予定）
また、水道代の負担については学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）の開校時等、状況に応じて協議のうえ変更することとします。
- ・電気代：電気代は、貸付対象外物件も含めた敷地全体と貸付面積の割合等で按分した額を負担いただきます。（按分割合は約25%を予定）
また、電気代の負担については学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）の開校時等、状況に応じて協議のうえ変更することとします。

【参考】

学校として使用されていた令和4年度の小学校全体の水道及び電気の使用量・料金は以下のとおりです。

	使用数量	使用料
水道	3,684 m ³	1,697,302 円
電気	233,148kWh	9,152,318 円

・ガス代：貸付対象範囲にガス栓がないため、ガス代の負担はありません。

⑤駐車場について

貸付対象物件以外の敷地については学校としての用途になるため、駐車場は学校との共用になります。

貸付対象物件北側スペースを施設駐車場として活用することを想定し、最低限の2台程度の専有区画の確保が可能です。専有利用する場合の利用料は1台あたり12,000円/月（税抜）を予定しております。3台以上の専有区画の設置については都度協議とします。

⑥賃貸借料及び共益費等の支払い方法

賃貸借料及び共益費については、協議の上、市が指定する方法によりお支払いいただきます。

なお、建物賃貸借契約締結日又は契約終了日の属する月で、賃貸借期間が1か月に満たない場合は、1月を30日として日割り計算した賃貸借料及び共益費を市が指定する方法によりお支払いいただきます。

水道代及び電気代については、毎月利用状況に応じた金額を市が指定する方法によりお支払いいただきます。

⑦契約保証金

契約期間中の賃貸借料の総額の5%の契約保証金を納付していただきます。

⑧建物賃貸借契約の終了

運営事業者は、原則として契約の終了日までに市が承認した部分を除き契約前の状態にし、市に返還することとします。ただし、市が現状のままで返還することを承認した部分は除きます。運営事業者は、造作の買取り並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

⑨市の契約解除権及び違約金

市は、運営事業者が貸付条件等に違反等があったときのほか、契約期間中に以下の項目に

該当する状況となった場合は契約を解除することができることとします。

契約違反等の理由により、運営事業者との建物賃貸借契約を解除したときは、契約に定めるところにより、市に違約金をお支払いいただきます。

- ・市が、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項の規定により、公用又は公共用に供するために、本施設を利用する必要が生じた場合
- ・貸付物件について、運営事業者が市の承認を得ることなく、契約時に指定する用途に供しなかったとき
- ・運営事業者が本施設を政治的もしくは宗教的な用途、風俗営業等の用途、暴力団事務所等の用途、著しく近隣環境を損なう用途または公序良俗に反する用途、その他関係法令に反する用途に供したとき
- ・運営事業者が市の承認を得ることなく、建物等の新築、増築、改修または撤去をおこなったとき
- ・運営事業者が賃貸借料等の納付を怠ったとき
- ・運営事業者が物件保全義務を怠ったために、貸付物件を荒廃に至らしめたとき
- ・運営事業者が近隣住民や利用者に対して著しい損害を及ぼす行為を行ったとき
- ・その他、運営事業者が契約を継続しがたい重大な過失などがあったとき

3 応募の手続き

3-1 スケジュール

本公募への参加を希望する民間事業者を公募します。

募集の方法はプロポーザル方式とします。

本公募への参加を希望する民間事業者に対する説明会及び現地見学会、質疑応答、参加表明を行った後、エントリー事業者から跡地利活用事業での事業企画に関する提案内容や、賃貸借の額についての提案内容などを記載した提案書等を提出していただきます。

その後、審査を行い、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。

優先交渉権者決定後、市との協議などを経て、基本協定及び契約を締結し、事業着手となります。優先交渉権者決定の通知をもって本事業の契約を約するものではありません。

<スケジュール（予定）>

日程	内容
令和6年2月9日（金）	募集要項の公表・配布
令和6年2月9日（金） ～2月26日（月）17時15分必着	説明会・現地説明会の参加申込み受付期間
令和6年2月27日（火）	現場説明会・現地見学会の実施
令和6年2月9日（金） ～2月29日（木）17時15分必着	質疑の受付期間
令和6年3月15日（金）	質疑に対する回答期限 市ホームページに質疑及び回答を随時掲載予定
令和6年2月9日（金） ～3月27日（水）17時15分必着	応募参加表明書の受付期間 ※参加表明書の提出がない場合は、提案書類の提出はできません。
令和6年4月中旬～下旬	第2回現地見学会 ※参加表明書提出事業者のみ参加可
令和6年6月14日（金）17時15分必着	提案書類の提出
令和6年6月17日（月）～6月下旬	一次審査（書類審査）
令和6年7月上旬（市が指定する日）	二次審査（プレゼンテーション審査）
令和6年7月中旬	優先交渉権者の決定
令和6年7月下旬	基本協定の締結
令和6年10月以降	契約の締結、事業着手
令和7年3月	施設運営開始

3-2 応募者の要件

①基本的要件

応募者は、本公募の条件に沿った学校跡地の利活用事業を期間中安定して運営できる企画力、技術力、及び経営能力等を有する企業もしくは複数の企業からなる共同体とします。

②応募者の構成

応募者は、参加表明を行った者で次の要件を満たしていることが必要です。

- ・一企業が複数の応募者として参加することはできません。
- ・関係会社がほかの応募者として参加することはできません。
- ・参加表明者の構成企業及び当該構成企業と資本面又は人事面において密接な関連のある者は、本事業に係る他の応募者の構成員になることはできません。
- ・審査委員会委員が所属する企業及びその関係会社は応募者として参加することはできません。

※関係会社：親会社、子会社及び関連会社の総称であり、それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 3 項に規定する親会社及び子会社並びに同規則第 8 条第 5 項に規定する関連会社をいいます。

- ・提案書類の提出から基本協定の締結に至るまで、応募者を構成する構成員の変更は一切認めません。ただし、特段の事情があると市が認めたときはこの限りではありません。

③構成員の制限

本案件に参加できる者は、応募書類等の提出期日において、下記のすべての要件を満たすものとします。複数企業が共同体として共同提案する場合は、構成員である全ての企業が要件を満たすものとします。応募書類等の提出後において要件を満たさなくなった場合も参加を認めません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと
- (2) 豊中市から豊中市入札参加停止基準（平成 7 年 6 月 1 日制定）に基づく入札参加停止措置を受けていないこと
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立て中又は更生手続中でないこと
- (4) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立て中又は再生手続中でないこと
- (5) 暴力団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 号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う者が、代表者若しくは準ずる地位に就任し、又は実質的経営に関与している法人等でないこと

- (6) 労働関連法令に違反し、官公署から摘発または勧告等を受けていないこと
- (7) 国税及び地方税を滞納していないこと

3-3 応募の手続き

①募集要項の公表・配布

募集要項は、令和6年2月9日（金）に市ホームページにて公表します。

②説明会及び現地見学会

募集要項の内容について、次の要領により説明会及び現地見学会を開催します。当日は、配布済みの募集要項を持参してください。

1. 日時	令和6年2月27日(火)
2. 場所	①説明会：庄内コラボセンター 3階会議室5 【時間】13時30分～14時30分 ②現地見学会：旧島田小学校跡地（正門前に集合） 【時間】15時00分～17時00分
3. 申込み	令和6年2月26日（月）17時15分までに下記アドレスへメールにて企業名、参加者名、連絡先電話番号を記載のうえお申込ください。 申込先：豊中市都市活力部産業振興課 sangyoushinkou@city.toyonaka.osaka.jp
4. 参加者	1社につき3名まで。出席者の企業名等は公表しません。
5. その他	現地見学会は説明会終了後、一時解散ののち、現地集合となります。 駐車場あり。（庄内コラボセンター駐車場は有料です。）

③質疑・回答

次のとおり質疑の受付及び回答を行います。

1. 日時	質疑締切：令和6年2月29日（木）17時15分必着 質疑回答：令和6年3月15日（金）までに回答
2. 方法	「様式3」にてご質問ください。郵送や電話での受付は行いません。 sangyoushinkou@city.toyonaka.osaka.jp までメールで提出してください。
3. 回答	・受け付けた質疑に対する回答は、個別には行わず、市ホームページにて回答します。回答にあたり、質疑を行った企業名等は公表しません。また、意見の表明と解されるものについては回答しません。 ・質疑等を踏まえ、募集要項等を変更する必要がある他、募集に関する資料を追加することがあります。募集要項等の変更や資料の追加がある場合には、市ホームページで公表します。

旧島田小学校跡地利活用事業募集要項

④参加表明書の提出

提案書類の提出にあたっては参加表明書の提出が必須となりますので、提案書類の提出を予定している場合は必ず期日までに参加表明書を提出してください。

1. 提出期日	令和6年3月27日(水) 必着
2. 方法	提出書類各1部を郵送もしくは持参にて提出 【提出先】 豊中市都市活力部産業振興課 〒561-8501 大阪府豊中市中桜塚3-1-1 豊中市役所 第一庁舎5階
3. 提出書類	・(様式1) 参加表明書 <u>以下の書類は代表法人のものを提出してください。</u> ・履歴事項全部証明書(発行日から3か月以内) ・直近3か年における確定申告書類(貸借対照表、損益計算書、販売費及び一般管理費明細、株主資本等変動計算書含む) ※確定申告書については税務署印押印のもの、電子申告の場合はメール詳細も添付してください。 ・法人の概要がわかるもの(会社パンフレット等)
4. 留意点	・参加表明は法人又は共同体とし、個人のみでの参加表明はできません ・共同体の場合、代表法人が参加表明を行ってください ・参加表明後、途中で参加を辞退する場合は、様式2「参加辞退届」を提出してください。

⑤第2回現地見学会

参加表明書の提出があった法人及び共同体を対象に、第2回現地見学会を実施します。

1. 日時	令和6年4月中旬～下旬 ※参加表明受理後、個別に日程調整のうえ実施します。
2. 場所	旧島田小学校跡地(正門前に集合)
4. 参加者	1社につき5名まで。出席者の企業名等は公表しません。
5. その他	現地集合、現地解散となります。 駐車場あり

旧島田小学校跡地利活用事業募集要項

⑥提案書類の提出

④にて参加表明を行った法人及び共同体に限り次のとおり提案書類を提出してください。

1. 提出期日	令和6年6月14日(金) 17時15分まで(必着)
2. 方法	提案書類各10部と電子ファイルを保存したDVDディスク1枚を郵送または持参にて提出してください。 【提出先】 豊中市都市活力部産業振興課 〒561-8501 大阪府豊中市中桜塚3-1-1 豊中市役所 第一庁舎5階
3. 提出書類	・提案書類(任意様式) 下記提案書に求める内容を記載したもの ・様式4 入札参加停止措置等状況調査 (共同体の場合、全構成員分)

【提出書類に求める内容】

- ・事業の実施体制
- ・事業コンセプト
- ・事業を実施する上で、他社より優れていると自認する点とその理由
- ・市内産業振興、地域経済の活性化に資する事業に関する提案
- ・学びの多様化学校(いわゆる不登校特例校)との連携事業に関する提案
- ・地域、事業者、個人の新たな活動や学びを後押しし、多様に活用できる空間作りに資する事業に関する提案
- ・事業運営計画
- ・施設改修計画(資金調達計画を含む)
- ・資金収支計画(貸借期間における収入計画及び支出計画)
- ・賃貸借料の提案価格

⑥その他

- ・市の配布する資料：市の配布する募集要項、別添資料、質問に対する回答及びその他資料は、提案、審査、契約等の手続き、条件等に関し、募集要項と一体のものとして扱います。
- ・費用の負担：応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。
- ・応募者の公表：市は、応募書類の提出があった時点で、応募者名を公表することができるものとします。
- ・提案書類の変更の禁止：応募者が提出した提案書類の内容の変更は認めません。ただし、これは、審査過程においてこれらの書類の市による明瞭化作業を妨げるものではありません。
- ・虚偽の記載をした場合：応募者が提出した提案書類において、故意に虚偽の記載をした場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講ずることもあります。
- ・著作権：応募者が提出した提案書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、本

旧島田小学校跡地利活用事業募集要項

業の範囲において公表・展示するとき、その他市が必要と認めるときは、市は無償で使用できるものとします。

- ・提案書類の取扱い：応募者が提出した提案書類は、本公募実施に関する報告等必要な場合及び条例等の規定による情報公開手続きによる場合を除き、応募者の許可を得なければ公表しません。なお、応募者が提出した提案書類は返却しません。
- ・資料等の取扱い：市が配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁じます。
- ・契約において市は選定された提案書の内容に拘束されず、優先交渉権者の決定により提案書に記載された事業の実施全てを認めるものではありません。

4 提案の審査等

4-1 審査体制

本公募では、優先交渉権者候補者と次順位交渉権者候補者を選定するにあたり、市職員で構成する「旧島田小学校跡地利活用事業プロポーザル審査委員会」（以下、「審査委員会」という）を設置しています。

なお、審査にあたって必要な事項について専門家へ意見を求めることがあります。

4-2 事業者の決定方法

①第1次審査（書面審査）

第1次審査では、応募者の資格審査を行います。

また、応募提案書類についての形式審査、公募条件等への適合性等、基本的事項についての審査も行います。

②第2次審査（プレゼンテーション審査）

第2次審査では、第1次審査を通過した応募者の応募提案について、事業企画内容及び提案価格を総合的に評価し、優先交渉権者候補者と次順位交渉権者候補者を選定します。プレゼンテーション審査を行い、最高得点を得た提案者を優先交渉権者とします。審査の結果、順位が1位の提案者の得点が、全体配点の50%未満の場合、優先交渉権者とせず、後日、提案公募のやり直しを行います。

なお、審査結果は、審査委員会として最終合議のうえ一本化して確定するものとします。また、審査委員会の会議は非公開とし、審査内容に係る質問や異議は一切受け付けません。

1. 日 時：令和6年7月上旬予定

※詳細な日時・場所等の詳細は、提案者に別途連絡

2. 発表時間：50分程度（プレゼンテーション20分、質疑応答30分）

3. プレゼンテーションを行う者：本業務に携わる担当者となります。

4. その他：当日の出席者は1提案者あたり5名以内（プレゼンテーションを行うものを含む）とし、すべて提案者の雇用する従業員とします。

選定結果については、以下の内容について市ホームページ等で公表します。

- (1)件名 (2)履行期間 (3)優先交渉権者（事業者名・所在地・代表者・提案金額）
- (4)公募及び審査経過（公募経過・応募団体・審査経過・選定委員会の構成）
- (5)選定理由 (6)採点結果 (7)担当課 (8)その他

③優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者と次順位交渉権者を決定し、応募者にその結果を通知します。

④協定等の締結

市と優先交渉権者は、本公募に基づく事業の実施に向けて協議を行い、令和6年7月下旬に、事業実施に向けた基本事項についての協定等を締結するものとします。

なお、優先交渉権者との協議が整わない場合、または優先交渉権者が失格条件に該当した場合には、市は優先交渉権者との協議を打ち切り、次順位交渉権者と交渉できるものとします。

4-3 主な審査予定項目

①参加資格

応募者（構成員）の資格要件を満たしていること。

②基本的事項

事業プロポーザル募集要項等に規定する条件を満たしていること。

③事業の実施体制

- ・ 施設運営責任者などの実績・経歴等
- ・ 施設運営の人員体制及び、運営に係る知見・実績を有しているか
- ・ 同種又は類似の事業を運営した実績

④事業コンセプト

- ・ 市の方針や目的に関連付けられ、相乗効果を生み出すことが期待できる提案であるか
- ・ 学びの多様な学校（いわゆる不登校特例校）が隣接することを活かし、付加価値を生み出すことが期待できる提案であるか

⑤事業を実施する上で、他社より優れていると自認する点とその理由

- ・ 他社よりも効果的に事業を実施できるリソースや知見等を有しているか

⑥市内産業振興、地域経済の活性化に資する事業に関する提案

- ・ 市内外の事業者との連携、創業者への支援等により市内産業振興、地域経済の活性化に資する事業について具体的な提案があるか

⑦学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）との連携事業に関する提案

- ・学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）との連携事業の具体的な提案があるか
- ・学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）の特性を理解した事業提案となっているか

⑧地域、事業者、個人の新たな活動や学びを後押しし、多様に活用できる空間作りに資する事業に関する提案

- ・地域、事業者、個人の新たな活動や学びを後押しし、多様に活用できる空間作りに資する事業について具体的な提案があるか
- ・小学校跡地であることを活かし、地域との共生について検討された提案であるか

⑨事業運営計画

- ・実現性が高く、効果的な事業運営が図られる計画となっているか
- ・計画の見直しなど、柔軟な対応を実施できる体制が整っているか
- ・KPIを設定し、達成に向けた道筋が示されているか

⑩施設改修計画

- ・事業の目的を達成するための必要な改修について投資金額、改修内容、スケジュールが具体的に示されているか
- ・初期投資に伴う資金にかかる調達の日途、確保先が明確になっており、必要な改修が現実的に実施される計画になっているか

⑪資金収支計画（賃貸借期間における収入計画及び支出計画）

- ・想定される事業収入及び支出が現実的な計画になっているか

⑫財務の安定性

- ・事業者が施設を継続運営していけるだけの体力があり、財務状況が安定しているか

⑬提案価格評価

- ・賃貸借価格の提案額について相対的に評価します。

【加点評価】

市の政策推進への協力度について

- ・「パートナーシップ構築宣言」の作成・公表をしているか

【減点評価】

公募開始日から過去 3 年以内の処分歴等

旧島田小学校跡地利活用事業募集要項

評価ポイント・配点

審査項目	評価ポイント	配点
業務体制	<ul style="list-style-type: none"> ・「業務内容」での提案を遂行するだけの組織体制があり、実現可能な提案になっているか。 ・施設運営責任者や従事するスタッフなどの実績・経歴等や、運営に係る知見・実績を有しているか。 ・同種又は類似業務の実績を有しているか。 	50点
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・事業コンセプトが学校跡地活用の方向性と合致しており、相乗効果を生み出すことが期待できるか。 ・市内外の事業者との連携、創業者への支援等により市内産業振興、地域経済の活性化に資する事業について、具体性かつ実現可能性があり適切な内容となっているか。 ・地域、事業者、個人の新たな活動や学びを後押しし、多様に活用できる空間づくりに資する事業について、具体性かつ実現可能性があり適切な内容となっているか。 ・小学校跡地であることを活かした地域との共生について、具体性かつ実現可能性があり適切な内容となっているか。 学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）の特性を理解したうえで、学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）との連携事業について、具体性かつ実現可能性があり適切な内容となっているか。 ・事業を実施するうえでの強みとして、効果的に事業を実施できるリソースや知見等を有しているか。 	110点
事業計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・実現性が高く、効果的な事業運営が図られる計画となっており、計画の見直しなど、柔軟な対応を実施できる体制が整っているか。 ・KPIが設定されており、目的達成に向けた道筋が示されているか。 ・目的達成のために必要な改修について投資金額、改修内容、スケジュールが具体性かつ実現可能性があり適切な内容となっているか。 ・初期投資に伴う資金にかかる調達の見込み、確保先が明確になっており、必要な改修が現実的に実施される計画となっているか。 ・想定される事業収入及び支出が現実的な計画となっているか。 	70点
財務健全性	施設を継続運営していけるだけの体力があり、財務状況が安定しているか。	80点
市の政策推進への協力	「パートナーシップ構築宣言」の作成・公表をしているか	10点
提案価格		30点

4 - 4 応募者の失格

- ①提出書類に故意に虚偽または不備があった場合
- ②未発表の提案以外のものを提出した場合
- ③審査に関わる不正な行為が認められた場合
- ④その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

5 問合せ先

豊中市都市活力部産業振興課

〒561-8501 大阪府豊中市中桜塚 3-1-1 豊中市役所 第一庁舎 5 階

電話：06-6858-2188

Mail：sangyoushinkou@city.toyonaka.osaka.jp