

旧野田小学校跡地暫定利活用事業

第 2 回貸付公募 募集要項

令和 6 年（2024 年）10 月

豊中市

— 目 次 —

1	はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	貸付公募の概要（物件情報・契約までのスケジュール）・・・・・・・・	1
3	貸付にあたっての条件・・・・・・・・	9
4	応募者の資格・・・・・・・・	12
5	参加申込と参加資格の確認・・・・・・・・	13
6	質問・回答・・・・・・・・	13
7	現地見学・・・・・・・・	13
8	提案の審査等・・・・・・・・	14
9	貸付開始・・・・・・・・	15
10	問合せ先・・・・・・・・	15

1 はじめに

<目的>

「南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」において、旧野田小学校跡地は令和8年度中旬まで未活用となっていることから、空き教室を活用し、南部地域のにぎわいづくりに寄与する事業を暫定的に実施することを目的とし、旧野田小学校跡地暫定利活用事業貸付公募を実施します。

<想定する事業内容>

事業概要「南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」に基づく4つの要素（音楽、ものづくり、スポーツ、食）を取り込み、まちの魅力向上・活性化につながる活動場所を提供できるような事業を想定しています。

2 貸付公募の概要（物件情報・契約までのスケジュール）

2-1 対象物件

<敷地概要>

所在地	豊中市野田町1-1
貸付物件	東側校舎1、2階及び3階の計5室 【専有部分】 各室の配置については次頁建物平面図で確認してください。 1階部専有面積（合計） 約56㎡ 2階部専有面積（合計） 約56㎡ 3階部専有面積（合計） 約201㎡
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	・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
アクセス	阪急宝塚本線「庄内駅」西口から約400m

旧野田小学校跡地暫定利活用事業第2回貸付公募

募集要項

<野田小学校位置>

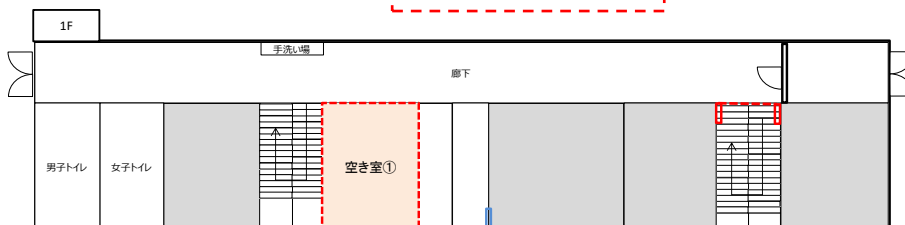


<貸付対象物件の概要等>

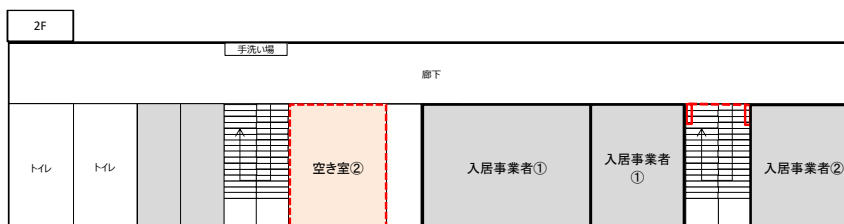
本事業で運営事業者に貸付ける物件の概要及び範囲については、以下の通り予定していますが、最終的な貸付範囲や利用制限などの詳細は協議のうえ取り決めることとします。

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。

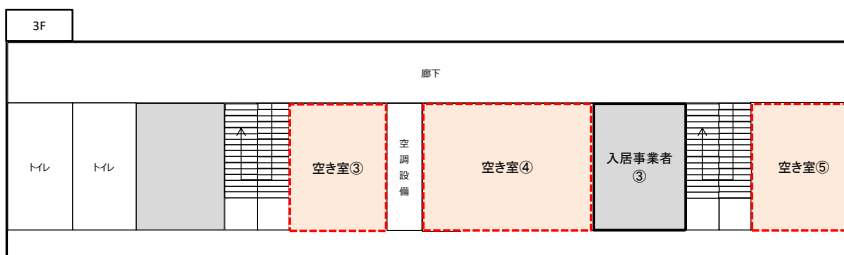
校舎東館建物平面図【1階】 囲み部分が貸付範囲



校舎東館建物平面図【2階】

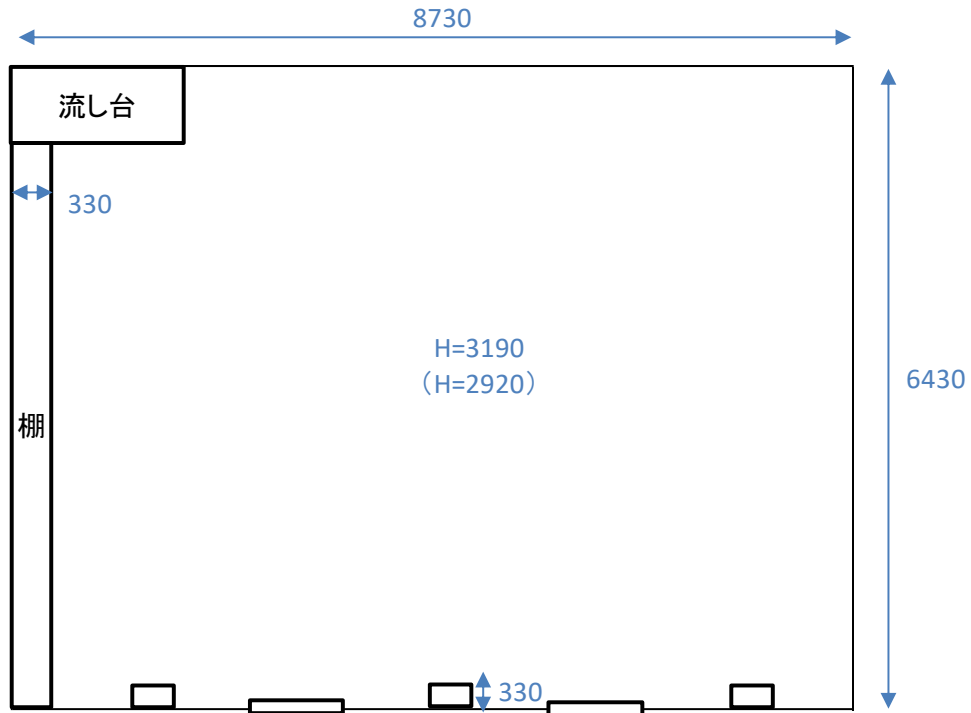


校舎東館建物平面図【3階】



<貸付対象物件図面・現況写真>

【貸付対象物件①】(1階)



現況写真①

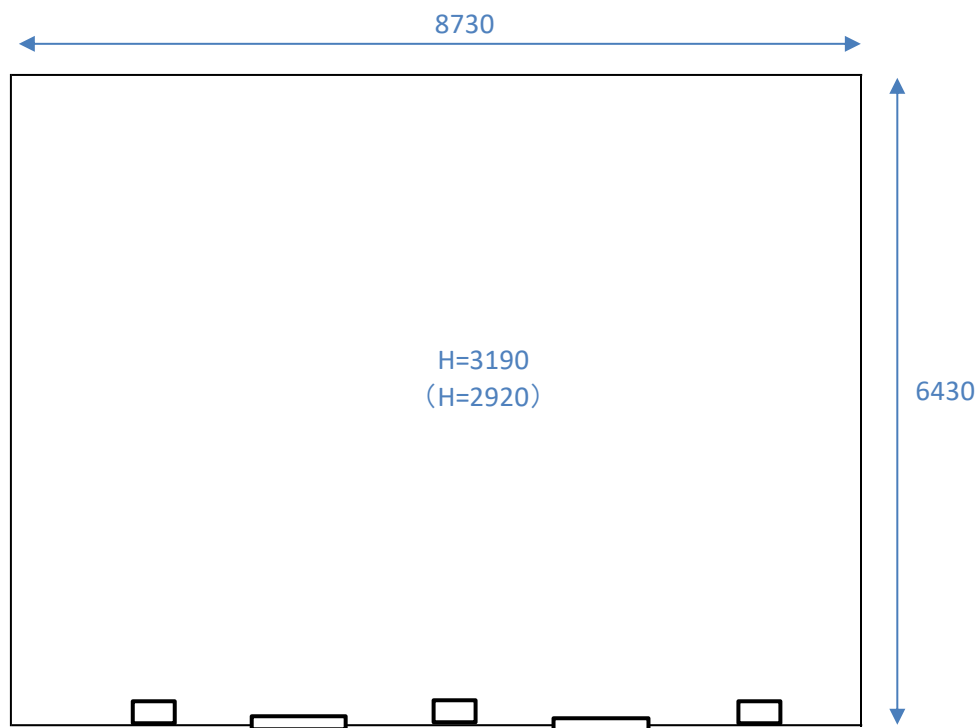


現況写真②

旧野田小学校跡地暫定利活用事業第2回貸付公募

募集要項

【貸付対象物件②】(2階)

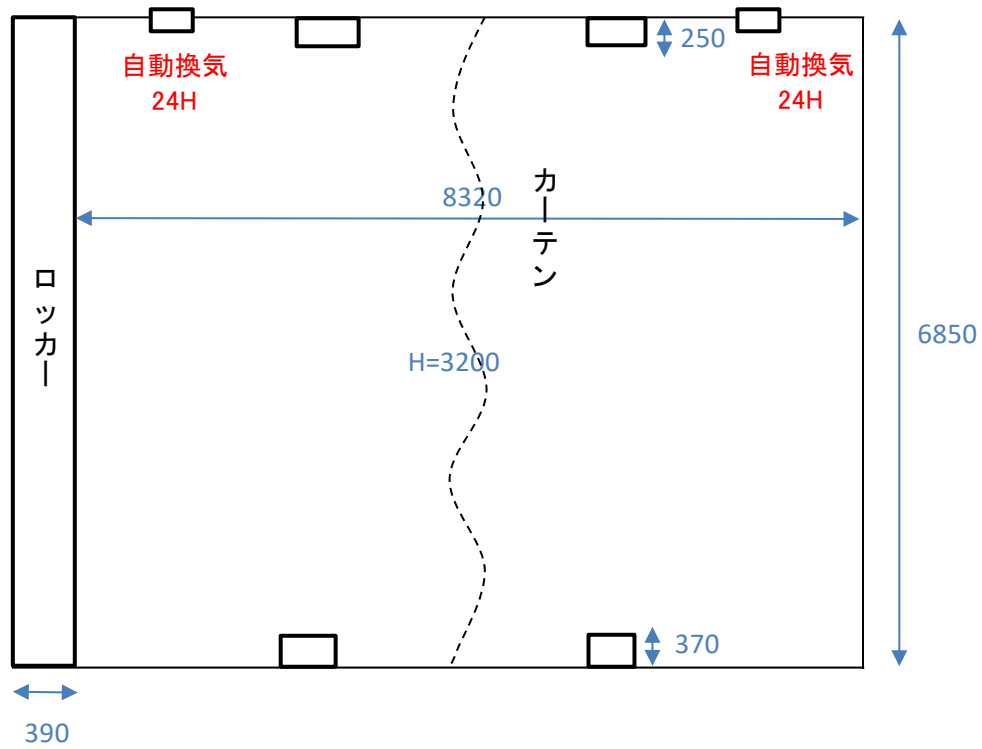


現況写真①



現況写真②

【貸付対象物件③】(3階)



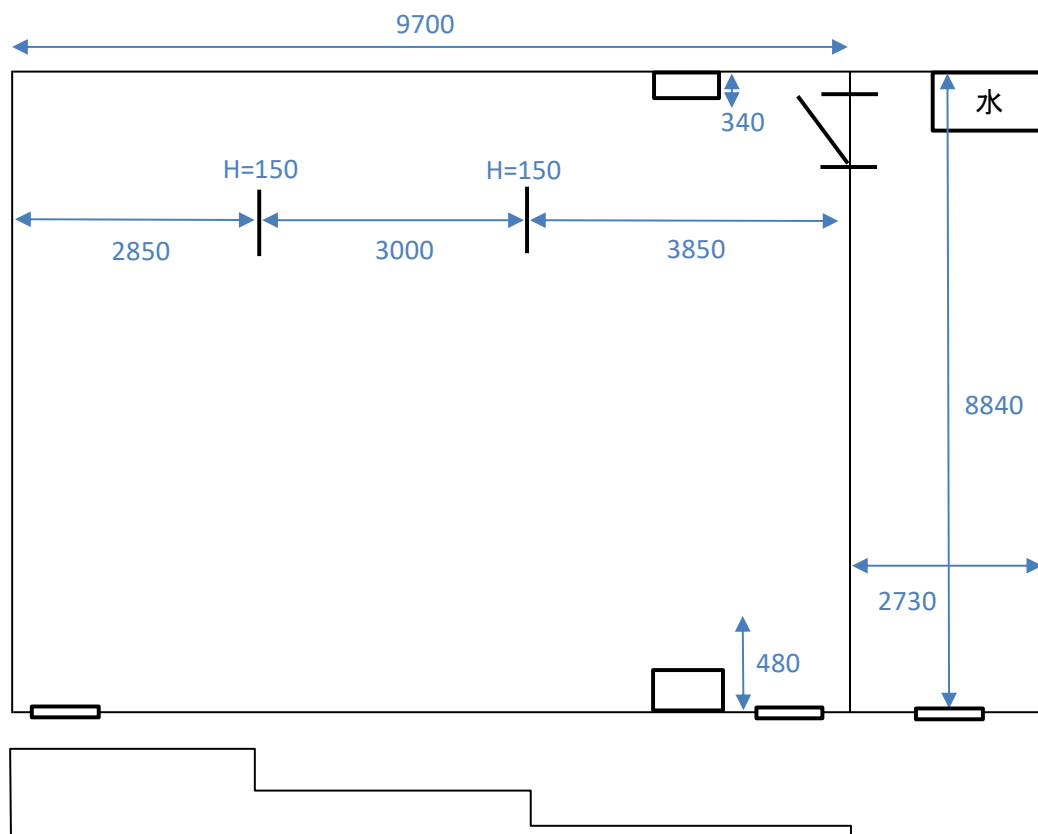
現況写真①



現況写真②

【貸付対象物件④】(3階)

※貸付対象物件④は旧音楽室です。音楽に関係する事業者の方から申込みがあった場合、優先して貸付を行う予定です。



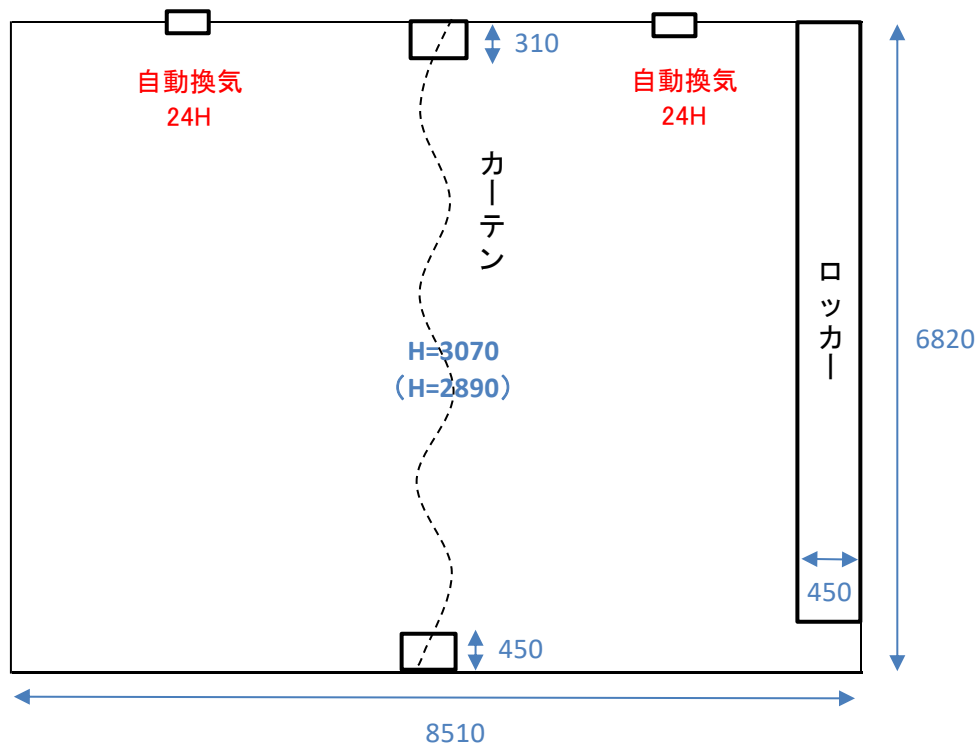
旧野田小学校跡地暫定利活用事業第2回貸付公募

募集要項

現況写真①

現況写真②

【貸付対象物件⑤】(3階)



現況写真①



現況写真②

2-2 公募スケジュール等

内容	日程
募集要項等の公表	10月11日（金）市ホームページに掲載
質問事項の締切	10月18日（金）17時まで（必着）
質問事項への回答	10月22日（火）予定
企画提案書等提出期限	10月25日（金）12時まで（必着）
プレゼンテーション審査	10月30日（水）予定
審査結果の通知予定日	11月1日（金）予定
契約締結予定日	11月8日（金）以降予定
貸付料支払（初回分）	契約締結後～令和6年12月20日（金）迄
貸付開始	11月11日（月）以降予定

3 貸付にあたっての条件

① 想定する使用目的

「南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」に基づく4つの要素（音楽、ものづくり、スポーツ、食）を取り込み、まちの魅力・活性化につながる取り組みを行う事業を想定しています。但し、生活としての利用・住込み・泊り込みはできません。

<用途の例>

- ・スポーツ教室
- ・音楽教室
- ・学習塾
- ・作業場（原動機は使用不可）
- ・事務所 など

② 貸付範囲

今回貸付公募の対象は『東側校舎1階、2階及び3階の5室』です。

（貸付公募の対象範囲）

区分		面積	利用可能時間	備考
一般校舎 （東側）	対象物件①（1階）	56 m ²	午前7時00分～ 午後10時00分	水道・排水あり
	対象物件②（2階）	56 m ²		水道・排水なし
	対象物件③（3階）	57 m ²		水道・排水なし
	対象物件④（3階）	86 m ²		水道・排水あり
	対象物件⑤（3階）	58 m ²		水道・排水なし

※廊下・廊下の水道・トイレは共用部分としてご利用いただけます。

③ 貸付期間

契約締結日から令和8年（2026年）12月28日（月）まで

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。

※契約締結日は、令和6年11月8日（金）以降を予定

④ 貸付料

（1）貸付料

各室の貸付料は以下のとおりです。

区分		貸付料(月額)
一般校舎（東側）	全室共通	42,900 円

1応募者につき最低1室の貸付となります。複数室の貸付も可能です。

(2) 貸付料の支払方法

貸付料については、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。

⑤ 共益費（光熱水費）

電気料金は、事前に使用時間/日、使用日数/月を申告いただいたものから月額算定し、共益費として市が指定する方法によりお支払いいただきます。また、上下水道料金は4,000円/月とします。

（参考）オフィスを用途とした場合の1室あたり月平均光熱水費

電気料金（月平均）	水道料金（月平均）	合計額（月平均）
20,698 円	4,000 円	24,698 円

⑥ 建物

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。

また、教室ごとに、建築基準法に則した排煙設備（排煙窓）の設置に係る工事が必要となっており、工事費用は運営事業者が負担するものとします。設置費用は以下の実績を参考としてください。

	フロア	排煙窓設置 枚数	参考工事費総額(円)	備考
実績①	2 階（2 教室分）	7 枚	51 万円程	
実績②	3 階	3 枚	44 万円程	高所作業車費を含む

また、各教室における排煙窓の必要設置枚数は以下の通りです。

区分	排煙窓必要設置枚数
対象物件①（1 階）	6 枚
対象物件②（2 階）	6 枚
対象物件③（3 階）	6 枚
対象物件④（3 階）	4 枚
対象物件⑤（3 階）	3 枚

(共用部分)

廊下・トイレは共用となっていますが、トイレの使用は2階、3階のみとしてください。
また、清掃は使用者が定期的の実施してください。

(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、協議のうえ可否を決定することとします。

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。

⑦ 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、事業者が設置した排煙装置を含め、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。

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

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、運営事業者に契約を継続しがたい重大な過失などがあったとき

4 応募者の資格

応募者（応募グループの構成員を含む。）は、次に掲げる要件をすべて満たすものとします。

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ものとします。法人・個人は問いません。

② 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

5 参加申込と参加資格の確認

① 提出書類について

応募者は、次の書類を添え、下記の方法にて提出してください。

1. 提出期日	令和6年10月25日（金）12時必着
2. 方法	提出書類各1部を郵送、持参またはメールにて提出 【提出先】 豊中市都市経営部経営戦略課 〒561-8501 大阪府豊中市中桜塚3-1-1 豊中市役所 第一庁舎3階
3. 提出書類	・申込書兼事業計画書【様式1】 ・誓約書【様式2】
4. 事業計画書及び建物利用計画書に求める内容	・事業の実施体制 ・具体的事業内容 ・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

6 質問・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10月18日（金）17時必着 質疑回答 : 令和6年10月22日（火）回答予定
2. 方法	質問書【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。 souzou@city.toyonaka.osaka.jp までメールで提出してください。
3. 回答	・受付けし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場合がある他、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。

7 現地見学

現地見学は、受付期間内の閉庁日を除き、随時受け付けます。電話又はメールで申し込んでください。調整のうえ実施日時を決定します。事前申込がない場合は現地見学をすることはできません。見学ができるのは「4. 応募者の資格」を満たす者とします。

8 提案の審査等

本公募では、優先交渉権者候補者を選定するにあたり、市職員で構成する「旧野田小学校跡地利活用事業公募審査委員会」（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。

8-1 事業者の決定方法

① 審査方法

応募者の資格審査をプレゼンテーション審査にて行います。応募提案書類について、オンライン形式にて10分以内のプレゼンテーションを実施いただき、公募条件等への適合性等、基本的事項や事業企画内容を総合的に評価し、優先交渉権者候補者を選定します。プレゼンテーション審査の日程等は以下の通り。

1. 日 時	令和6年10月30日（水）を予定
2. 発表時間	10分（各提案者につき10分以内のプレゼンテーションの後、質疑・応答することとする。）
3. 発表方法	提出された企画提案書について説明を求めるとともに、選考委員会から事業者に対し質疑応答を行うためのプレゼンテーションを実施する。
4. その他	当日の出席者は提案者あたり3名以内（プレゼンテーションを行う者を含む）とし、すべて今回の提案業務に関わるスタッフとする。

② 選定結果

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)優先交渉権者（事業者名・所在地・代表者）(3)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）(4)選定理由（5）採点結果（6）担当課（7）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、優先交渉権者を決定し、応募者にその結果を通知します。

④ 貸付する教室の決定

原則、申込書に記入いただく『貸付を希望する教室』に則って決定いたします。但し、他の事業者と希望する教室が重複する場合は、プレゼンテーション審査による得点の高かった事業者を優先して決定するものとします。また、貸付対象物件④は旧音楽室です。音楽に係る事業者の方から申込みがあった場合、優先して貸付を行う予定です。

⑤ 審査基準

評価項目	配点
豊中市南部地域活性化の基本コンセプトであるまちの4要素「音楽」「ものづくり」「スポーツ」「食」のいずれかを踏まえた提案となっているか。	50点
周辺の地域資源や周辺他事業者との連携が図られた提案となっているか。	30点
周辺地域の住環境や周辺施設の事業環境等に配慮した提案となっているか。	10点
平常時及び災害時における管理運営体制は適切か。	10点

8-2 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

9 貸付開始

① 物件の引渡し

貸付物件は、現況のまま、契約締結日に借受人に引き渡すものとします。

② 物件の維持保全

借受人は物件の返還までの間、善良な管理者としての注意をもって、物件の維持全につとめるものとし、これにかかる経費は借受人の負担とします。

③ 物件の返還

- ・借受人は貸付期間が終了するまでに、物件を原則原状回復するものとします。
- ・借受人は物件の返還にあたり、市職員による確認を受けるものとします。

10 問合せ先

豊中市都市経営部経営戦略課

〒561-8501 大阪府豊中市中桜塚3-1-1 豊中市役所 第一庁舎3階

電話：06-6858-2773

Mail：souzou@city.toyonaka.osaka.jp