

旧豊中市立野田小学校跡地活用事業者誘致に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

1. 調査の目的

豊中市（以下「本市」という。）では、南部地域が抱える課題の解決を図り、まちの活性化につなげるため、「豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」を令和2年度（2020年度）に策定（令和5年度（2023年度）に改定）しました。

上記の計画に基づき、「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業」（以下「本事業」という。）により令和5年（2023年）3月に廃校となった旧豊中市立野田小学校の跡地の内、別紙1指定する範囲（以下「本学校跡地」という。）において、定期借地により住宅を中心に生活利便施設を誘致し、共同利用施設等集会施設、こども園、公園の整備を行うことを検討しています。

しかしながら、昨今の建築費用をはじめとした物価上昇により本事業の実現可能性を検証する必要があります。そのため、公募による「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業者誘致に関するサウンディング型市場調査」（以下「本調査」という。）を実施し、まず本事業の実現可能性を調査した後、本学校跡地の具体的な活用方法について調査します。

2. 本調査への参加対象

以下すべての条件を満たす者とします。

- (1) 本事業への参画に関心のある事業者又はグループ
- (2) 以下いずれかに該当する事業者又はその事業者を含むグループ
 - ・ 本事業において建設工事を担えるかつ本学校跡地の既存建物の解体工事が可能な建設事業者
 - ・ 本事業において本市と土地賃貸借契約の締結が可能な事業者
- (3) 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号に規定する暴力団でない者
- (4) 豊中市発注契約に係る暴力団等排除措置要綱（平成24年2月1日制定）に基づく入札参加除外措置を受けていない者

3. 本調査の内容

本調査では、事業者公募の際の要求水準等を検討するため、主に事業の実現可能性、事業用敷地、必要予算、事業期間等に関係する以下の項目について対話により調査します。各項目の詳細については、本調査の参加申込書提出後に資料を送付いたしますのでご参照ください。

3.1. 事業用地について

- ・ 土地建物調査状況（アスベスト調査含む）
- ・ 地歴調査報告書
- ・ 建物周辺試掘状況

- ・地下埋設物状況

3.2. 事業概要について

(1) 民間施設

- ・住宅（分譲マンション、賃貸マンション、戸建て等）
- ・生活利便施設（商業施設等）

(2) 公共施設

- ・共同利用施設等集会施設
- ・公園

(3) その他

- ・こども園（本学校跡地内に本事業とは別に整備予定）

3.3. 本事業の実現可能性について

- ・事業者の構成要件
- ・事業スキーム
- ・リスク分担（廃棄物処分等）
- ・事業スケジュール
- ・事業者の収入及び地代
- ・契約期間
- ・既存施設の解体金額

4. 公募スケジュール及び実施手順

4.1. 公募スケジュール

日程 令和7年度（2025年度）	内容
4月21日（月）	本調査の公募開始
5月9日（金）まで	本調査の参加申込
5月12日（月）まで	個別対話（第一回）の日程通知
5月14日（水）	説明会及び現地見学会、個別対話（第一回）
5月30日（金）まで	レポートの提出
6月上旬	個別対話（第二回）
7月末まで	庁内検討及び調整

日程 令和 7 年度（2025 年度）	内容
8 月上旬	本調査の中間結果概要の公表及び追加資料の提供
8 月中旬	個別対話（第三回）
9 月下旬	提案書類の提出
10 月上旬	個別対話（第四回）
11 月中	本調査の結果概要の公表
令和 8 年（2026 年）2 月下旬	公募開始

4.2. 本調査の参加申込

項目	内容
申込期限	令和 7 年（2025 年）5 月 9 日（金）17 時必着
申込方法	「様式 1 参加申込書」及び「様式 2 誓約書」を「7. 問合せ先」にメールにて提出。
備考	参加申込者へ追加資料①（事業概要書や関係図面等の詳細資料）を CD-R で提供します。事前に来庁時刻を連絡の上、問合せ先へお越しください。

4.3. 説明会及び現地見学会、個別対話（第一回）

項目	内容
開催日時	令和 7 年（2025 年）5 月 14 日（水）13 時～17 時
開催場所	本学校跡地（豊中市野田町 1-1）
内容	説明会において、市が想定する条件を説明します。 個別対話（第一回）において、市が想定する内容の確認や事業者の意向の確認を行います。 事業者の意向の確認においては、現段階で計画している住宅計画、共同利用施設等集会施設及び生活利便施設の設置方法等を想定しています。口頭によるヒアリングを行いますので、提案書などをご用意いただく必要はありません。（1 者 30 分程度）
備考	本学校跡地にて説明会、現地見学会及び個別対話（第一回）を開催します。

項目	内容
	〈当日の流れ〉 13:00 説明会受付開始 13:30 説明会開始 14:00 現地見学会・個別対話（第一回）開始 各者自由に敷地内をご見学ください。並行して、参加申込者に事前に通知する時間において個別対話（第一回）を実施します。 終了次第解散 〈留意事項〉 ・当日は関係資料を配布しませんので、各者でご用意ください。 ・南東側門に集合してください。 ・お車でお越しの際は、南東側門より入場し空きスペースに駐車いただけます。 ・現地見学会のみ参加される方がいる場合は、来場された際に市担当者にお声掛けください。

4.4. レポートの提出

項目	内容
提出期限	令和7年（2025年）5月30日（金）17時必着
提出方法	個別対話（第二回）に向け、市が想定する条件の実現可能性や、実現不可能な場合は実現可能な条件についてレポートを作成してください。様式は任意で「7. 問合せ先」にメールにて提出してください。

4.5. 個別対話（第二回）

項目	内容
開催日時	令和7年（2025年）6月上旬
開催場所	未定
内容	提出されたレポートをもとに対話を行い、市が想定する条件の実現可能性を確認します。また、実現不可能な場合は実現可能な条件について対話により調査を行います。
備考	・個別対話（第二回）の日時及び場所などの詳細については、別途通知します。

4.6. 庁内検討及び調整並びに本調査の中間結果概要の公表及び追加資料の提供

事業者から提出されたレポートを踏まえ、庁内で本事業の条件を再整理します。令和7年（2025年）8月上旬に、本調査の中間結果概要を本市ホームページにおいて公表し、再整理した条件等についての追加資料を参加者に提供します。

4.7. 個別対話（第三回）

項目	内容
開催日時	令和7年（2025年）8月中旬
開催場所	未定
内容	個別対話（第三回）において、市が提示した追加資料において示す条件等の確認や提案書類の作成に向けた対話を行います。 個別対話（第三回）では、提案書などをご用意いただく必要はありません。
備考	・個別対話（第三回）の日時及び場所などの詳細については、別途通知します。

4.8. 提案書類の提出

各資料について、個別対話（第四回）に先立ち事前にご提出いただきます。

項目	内容
提出期限	令和7年（2025年）9月下旬
提出物	(1) 個別対話調書 ・様式3をWordファイルにてご提出ください。 (2) 見積書 ・既存施設解体工事費の見積書を作成してください。 ・様式は問いません。 ・数量が明確な詳細の見積書が望ましいですが、それによりがたい場合は、最低限の内訳が分かるよう、下記の項目例を参照して作成してください。 共通仮設費、直接仮設費、各施設別撤去費、既存杭引抜工事費、アスベスト除去費、外構植栽撤去費、発生材処分費、諸経費、その他必要な項目 ・既存施設解体工事費については、原則すべての施設（外構樹木を含む）を撤去することとします。但し、施設の存置による活用を提案する場合は、併せて複数の見積書を提示できることとします。 (3) 工程表 ・様式4をExcelファイルにてご提出ください。 (4) 提案書 ・平面プラン、ゾーニング、コンセプトを必ず記載してください。 ・様式は問いませんが、A3用紙1枚程度とします。

項目	内容
提出方法	「7. 問合せ先」にメールにて提出。
備考	個別対話の1～2週間前を目途に提出いただきます。提出期限については、個別対話の日時及び場所などの詳細と共に、令和7年（2025年）9月上旬に通知します。

4.9. 個別対話（第四回）

項目	内容
開催日時	令和7年（2025年）10月上旬
開催場所	未定
内容	提出された提案書類をもとに対話を行い、実現可能な跡地活用条件や既存建物の解体費見積、工程等を確認します。
備考	・個別対話（第四回）の日時及び場所などの詳細については、別途通知します。

4.10. 本調査の結果概要の公表

すべての事業者との個別対話終了後、本調査の結果概要を本市ホームページにおいて公表します。

5. 留意事項・その他

（1）個別対話の進め方について

- ・個別対話において、メモを取ることは可能ですが、録画・録音することを禁止します。

（2）本市による情報提供について

- ・本調査において追加で情報提供を行う場合は、すべての事業者に対して同内容の説明を行います。公平性の観点から本市ホームページにおいて説明をする場合があります。
- ・本市から提供された資料等は、本調査以外の利用を認めません。

（3）内容、結果及び資料について

- ・個別対話における発言等は、事業者及び本市双方を拘束しないものとし、双方に内容を確認するものではありません。また、双方とも確認書等の書面のやり取りは行いません。
- ・提案書に係る著作権等は、事業者に帰属するものとします。また、個別対話の内容についても、これに準拠するものとして取り扱います。これらについて、豊中市情報公開条例第7条第2号及び第5号に該当する情報として、不開示とします。ただし、開示請求があった場合に事業者が開示することを承諾した場合は、この限りではありません。
- ・調査終了後、本調査結果の概要の公表を予定しています。但し、参加事業者の提案及びノウハウを保護するため、個別の法人等の名称やノウハウ等に関係する提案内容は公表しませんが、ノウハウ等に関係しない一般的な内容であると本市が判断した主な意見や参加事業者の業種名等については、匿名化した上で公表する場合があります。

- ・本市は、本事業実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成にあたり、議事録等の内容を利用できるものとします。また、外部（地域関係者、市議会、報道機関等）に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を使用する場合があります。この場合、事業者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、事業者に対して、個別に許諾を求めることがあります。
- ・本調査への参加実績は、今後、事業者公募を行う際に評価の対象として優位性を持つものではありません。本調査に参加しなかった場合でも、事業者公募に参加することは可能です。

（４）費用負担及び損害賠償について

- ・本調査の参加にかかる費用については、各事業者の負担とします。
- ・本調査の実施及びその結果等に関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、事業者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

6. 様式

様式 1 参加申込書

様式 2 誓約書

様式 3 個別対話調書※

様式 4 工程表※

※の様式については、参加申込者のみに提供します。

7. 問合せ先

〒561-8501

豊中市中桜塚 3 丁目 1 番 1 号 豊中市役所第二庁舎 4 階

資産管理課 財産企画係

担 当：大脇、上保、中井、保

電話番号：06-6858-2461

メー ル：zaikatsu@city.toyonaka.osaka.jp

