

旧豊中市立庄内さくら学園中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. 調査の背景・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、「豊中市南部地域活性化構想」を、平成 29 年度（2017 年度）に策定しました。市民・事業者と行政が共有できる中長期的なまちづくりの方向性を示し、さまざまな施策を一体的に推し進め、「こども」「安全・安心」「にぎわいとゆとり」を柱とする施策全体をコーディネートし、ソフト・ハード事業ともに中長期を見据えたまちづくりを進めています。また、豊中市南部地域活性化のコンセプトや学校・学校跡地などを中心としたゾーンを設定した「豊中市南部地域活性化基本計画」を令和元年度（2019 年）に策定しました。これらをふまえ、「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。

上記の構想・計画に基づき、「旧豊中市立庄内さくら学園中学校跡地活用事業」（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庄内さくら学園中学校跡地（以下「本学校跡地」という。）を活用する民間事業者を誘致します。活用方法としては、スポーツ振興施設を中心に、こども関連施設、生活利便施設（商業、医療など）等のにぎわい施設をめざしています。

そのため本市では、「旧豊中市立庄内さくら学園中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、本事業の実効性や民間事業者のアイデア、その実現性について、対話による調査を行います。

なお、本調査における個別対話には、先般実施した公募型プロポーザル「旧豊中市立庄内さくら学園中学校跡地活用支援業務」の受託者であるパンフィックコンサルタンツ株式会社が同席します。

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) 以下の事業者また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の請負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. 公募スケジュールおよび実施手順

3.1. 公募スケジュール

日程 令和6年(2024年)	内容
8月9日(金)	本調査の公募開始
8月19日(月)まで	本調査の参加申込
8月21日(水)(予定)	個別プレヒアリングの時間通知
8月26日(月)	説明会及び現地見学会 個別プレヒアリング
9月2日(月)まで	追加情報の提供
9月6日(金)まで	質問書の提出
9月上旬	個別対話の日程通知
9月18日(水)まで	質問の回答
10月上旬	提案書類の提出
10月中旬	個別対話
未定	本調査の結果概要の公表

3.2. 参加申込

項目	内容
申込期限	令和6年(2024年)8月19日(月)17時必着
申込方法	「様式1 参加申込書」および「様式2 誓約書」を「6. 問合せ先」にメールにて提出。
備考	・参加申込者へ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。問合せ先へお越してください。

3.3. 説明会及び現地見学会、個別プレヒアリング

項目	内容
開催日時	令和6年(2024年)8月26日(月)13時~17時
開催場所	本学校跡地(豊中市野田町8-1)
備考	<p>・本学校跡地にて説明会、現地見学会および個別プレヒアリングを開催します。</p> <p>〈当日の流れ〉</p> <p>13:00 説明会受付開始</p> <p>13:30 説明会開始</p> <p>14:00 現地見学会・個別プレヒアリング開始</p> <p>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ヒアリングを実施します。ヒアリング内容は、現段階で計画している施設・機能(特にスポーツ振興施設等)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20分程度)</p> <p>終了次第解散</p> <p>〈留意事項〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当日は関係資料を配布しませんので、各自でご用意ください。 ・西側門に集合してください。 ・お車でお越しの際は、西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。

3.4. 追加情報の提供

項目	内容
提供日	令和6年(2024年)9月2日(月)まで
備考	・個別プレヒアリングを受け、追加情報が必要な場合は全参加者に同一の情報を送付します。

3.5. 質問書の提出および回答

項目	内容
提出期限	令和6年(2024年)9月6日(金) 17時必着
提出方法	「様式3 質問書」を「6. 問合せ先」にメールにて提出。
回答時期	令和6年(2024年)9月18日(水)
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・Excelファイルにてご提出ください。 ・記載する内容は、本調査参加に関する事項および見積書作成に必要な事項に関する質問のみとしてください。 ・個別の提案内容の詳細に関する質問等、上記以外の質問についてはこの段階では回答せず、個別対話で受け付けることとします。 ・いただいた質問については順次、本市ホームページにて回答を公表します。なお、個別対話での回答が望ましい事項についてはこの限りではありません。

3.6. 提案書類の提出

各資料について、個別対話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6年(2024年)10月上旬
提出物	<p>(1) 個別対話調書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様式4に必要な項目を適宜追記のうえ作成ください。 ・Wordファイルにてご提出ください。 <p>(2) 見積書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建物解体工事費作成してください。 ・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。 <p style="padding-left: 2em;">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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存建物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

	<p>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。</p> <p>(3) 工程表</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様式 5 に必要な項目を適宜追記のうえ作成ください。 <p>(4) 提案書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案は 2 案まで提示可能です。 ・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、1 案あたり A3 用紙 1 枚程度とします。
提出方法	「6. 問合せ先」にメールにて提出。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・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 6 年（2024 年）9 月上旬に通知します。

3.7. 個別対話

項目	内容
開催日時	令和 6 年（2024 年）10 月中旬
開催場所	未定
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者から提出された提案書類をもとに対話を行います。 ・個別対話の日時及び場所などの詳細については、令和 6 年（2024 年）9 月上旬に通知します。

3.8. 本調査の結果概要の公表

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

4. 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、双方に内容を確約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（地元関係者、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場合があります。
- ・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。

5. 様式

様式1 参加申込書

様式2 誓約書

様式3 質問書

様式4 個別対話調書※

様式 5 工程表※

※の様式については、参加申込者のみに提供します。

6. 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：小坂、上保、中井、齊藤

電話番号：06-6858-2461

メー ル：zaikatsu@city.toyonaka.osaka.jp