

旧豊中市立庄内さくら学園中学校跡地活用支援業務仕様書

1. 業務名

旧豊中市立庄内さくら学園中学校跡地活用支援業務

2. 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(以下「活性化構想」という。)を、平成29年度(2017年度)に策定した。活性化構想では、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る。また、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(以下「基本計画」という。)を令和元年度に策定した。さらに、活性化構想と基本計画をふまえ、豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画(以下「個別活用計画」という。)を令和2年度(2020年度)に策定した(令和5年度(2023年度)に改訂)。

上記の計画等に基づき、令和6年度(2024年度)より庄内さくら学園中学校跡地を活用する民間事業者の誘致を行う。本業務は、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。)について、実施方針の公表から事業者選定、契約の締結までに必要となる各種検討及び募集資料等の作成を行い、本事業を担う民間事業者の募集・選定プロセスの的確な推進の支援を目的とする。

3. 業務委託期間

契約締結日から令和7年(2025年)12月26日まで

日程	内容
令和6年6月下旬(予定)	本支援業務 契約締結
令和6年7月中旬(予定)	サウンディング開始
令和6年9月下旬(予定)	サウンディング終了
令和6年10月下旬(予定)	サウンディング結果 公表
令和6年12月迄(予定)	公募準備
令和7年1月～3月頃(予定)	公募開始
令和7年10月頃(予定)	優先交渉権者決定
令和7年12月頃(予定)	事業者 契約締結

4. 受託者の義務

受託者は、作業を円滑に進めるために、本市と綿密な打合せを行い、その都度、業務打合せ簿を作成し、本市の承認を得るものとする。また、受託者は本市から業務の進捗状況について報告を要求されたときは、速やかに報告すること。

5. 業務内容

本事業では、民間事業者による利活用手法として30年程度の定期借地によるものを想定している。既存建物は民間事業者により解体し、費用は本市の負担金によることを想定。敷地の一部に民設民営のプールを誘致し、豊中市

立小学校の水泳授業を委託することを想定しており、残りの敷地についても、活性化構想や基本計画、個別活用計画を踏まえた中長期を見据えたまちづくりに寄与する活用を望む。

本業務では、以上のような本事業を担う民間事業者の募集・選定プロセスを推進するため、下記の業務を行うものとする。

(1) 本事業用地活用検討・調査内容の整理

事業用地及び周辺地域における建築、道路、インフラ等の各種基本条件や関連する法令等についての整理や、売買及び賃貸借による事業用地の最適な利活用手法の検討など、本市の調整内容を整理する。

(2) 市場調査の実施(令和6年度第2四半期頃)

本市が実施する「本事業に対する民間事業者の意見・要望及び参加意向を把握するための市場調査」に同席し、募集書類の作成に必要な情報を収集する。

(3) 募集書類の作成支援

弁護士による法務確認等を適宜行いながら、下記の書類作成を支援する。

① 募集要項の作成支援

本事業を実施する民間事業者を募集する手続きについて、本事業の事業概要、事業スケジュール、応募者の参加資格予見、提案書の作成要領、提案金額の算定方法等を整理し、募集要項等の作成を支援する。

② 要求水準書の作成支援

本事業用地の利活用条件に係る要求水準について、民間事業者の創意工夫の発揮を意図した性能発注の視点に留意して検討を行い、要求水準書の作成を支援する。

③ 事業契約書(案)及び基本協定書(案)の作成支援

民間事業者の履行业務内容、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱いを検討し、事業契約書(案)の作成を支援する。

④ 審査基準の作成支援

民間事業者を選定するための審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点、審査方法等を検討し、審査基準の作成を支援する。

⑤ 様式集の作成支援

参加資格の確認に関する提出書類及び提案書の様式について必要な記載事項等を整理し、様式集の作成を支援する。

(4) 募集書類への質問に対する回答支援

公募開始時に公表した資料(募集要項、様式集、要求水準書、事業契約書案、基本協定書案及び審査基準等)に関し、民間事業者から提出された質問を整理し、質問に対する回答案の作成を支援する。

また、必要に応じて募集書類の修正を行う。

(5) 事業者提案の審査支援(令和7年度第3四半期までに優先交渉権者の決定)

応募者から提出された提案書の審査を支援するために審査補助資料の作成を支援する。また、審査委員会(庁内委員会)における審査結果を踏まえ、審査公表の作成を支援する。

(6) 審査委員会の運営支援

民間事業者選定に係る審査委員会(庁内委員会)の運営について適切なアドバイスを行うとともに、委員会資料及び委員会議事録の作成を支援する。

(7) 契約締結に係る支援

選定された民間事業者と本市の契約締結に向けて、事業契約書(案)について最終的な疑義を調整し、公正証書や契約書等本市と民間事業者の契約締結に関する手続きを支援する。

6. 支払条件

業務完了後、受託者から豊中市財務規則等の法令に遵守した請求を受けた日から30日以内に一括払とする。

委託期間各年度支払い割合

	令和6年度 2024	令和7年度 2025	総額
年度別報酬内訳／報酬総額 (税込み)・単位 円	0	23,000,000	23,000,000

7. 業務に要する消耗品等の経費

受託者は、業務を受託するにあたり、所要の消耗品に伴う経費を準備・負担するものとする。

8. 実施体制

受託者は、本業務を担当する総括責任者及び担当者を指定し、市に報告するものとする。

また、総括責任者は、本業務に精通した経験者とする。

9. 資料等の貸与及び返還

受託者は、業務の遂行に必要な資料等の貸与を市に申し出ることができるが、本業務完了後速やかに市に返還するものとする。

10. 成果品等

	成果品等の提出物	提出 部 数	提出期日	備考
1	業務着手届	1	着手前	紙媒体
2	業務実施計画書	1	契約後 14 日 以内	紙媒体 及び 電子媒体
3	支援業務の企画書	1	別途指示	紙媒体 及び 電子媒体
4	支援業務の報告書	1	別途指示	紙媒体 及び 電子媒体
5	議事録・会議資料	1	その都度	紙媒体 及び 電子媒体
6	業務完了届	1	業務完了時	紙媒体

※成果品は、ワード、エクセル、パワーポイント等、紙媒体と電子媒体(CD-R 等)で納品すること。なお、紙媒体の提出部数はその都度調整する。

11. 成果品の帰属

本業務の履行により作成された成果品の所有権は市に帰属する。

成果品に係る著作権(著作権法第 21 条から第 28 条までに規定する権利をいう。)は受託者に帰属し、受託者は、市に提出した成果品の内容を改変する等して第三者に提供することができる。

また、受託者は、市が必要に応じて成果品を追加、変更、削除その他の確変を行うことを了承するとともに、市の行為に対し、著作権人格権を行使しない。

12. 機密の保持

受託者は、個人情報も保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 条)及び豊中市個人情報保護条例を遵守し、業務上知りえた事項を第三者に漏らしてはならない。

13. その他

単純集計、印刷製本、消耗品の購入等の軽微な業務以外の委託業務にかかる履行について第三者に委託し又は請け負わせてはならない。

本仕様書及び提案資料に記載のない事項が発生した場合は、両者の協議により決定する。

受託者及び受託者と資本関係のある企業・団体は、本事業の応募事業者のグループ構成に加わるができない。

14. 事務局

豊中市 財務部 資産管理課

(住所) 〒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)

(電話) 06-6858-2461 (対応時間:土日・祝日を除く午前 9 時～午後 5 時)

(E-mail) zaikatsu@city.toyonaka.osaka.jp