

豊中市南部地域の学校跡地に関する
サウンディング型市場調査

実施要領
(改訂版)

令和3年(2021年)8月
豊中市 都市経営部 創造改革課

1. サウンディング型市場調査の目的

豊中市では、南部地域の学校再編の取組みにより生じる跡地の利活用方策について検討を進めています。令和2年度(2020年度)に策定した「豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」では、当該学校跡地には立地特性やまちの資源である“音楽”“ものづくり”“スポーツ”“食”の4要素を取り入れ、住む人、訪れる人、多様な人が暮らしのなかで、まちの4要素を体感、参加することができるまちづくりについて明記しています。

このサウンディング型市場調査では、民間事業者等の皆さまとの対話を通じて、庄内さくら学園中学校(旧第十中学校)、野田小学校、島田小学校を中心とした土地・建物の市場性、利活用の可能性等を明らかにしてまいります。

<参考>南部地域の学校跡地に関する関連計画

- ・豊中市学校跡地に関する利活用方針
- ・豊中市南部地域活性化基本構想
- ・豊中市南部地域活性化基本計画
- ・豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画

2. 対象用地・施設の概要

位置図



(1) 庄内さくら学園中学校

所在地	豊中市野田町 8 - 1				
敷地面積	21,560 m ²				
既存建物の概要	建物名	校舎面積 (m ²)	建築年度	構造	階数
	一般校舎 (鉄筋)	6,604	S47	RC 造	1,2,4
	一般校舎 (その他)	59	S58	S 造	1
	体育館	1,280	S48	RC 造	2
	校舎面積 : 7,943 m ² 主要等建築年 : S47(1972 年)				
土地建物の権利状況	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	・ 浸水想定区域内 (洪水・内水はん濫)				
接道状況	北側 : 野田町第 3 号線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号) 南側 : 野田町第 9 号線 (水路敷経て建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号) 東側 : 阪急西側庄内線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号) 西側 : 野田町第 3 号線 (水路敷経て建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号)				
交通アクセス	阪急宝塚線庄内駅から北へ約 700m				
その他					

(2) 野田小学校

所在地	豊中市野田町 1 - 1				
敷地面積	12,363 m ²				
既存建物の概要	建物名	校舎面積 (m ²)	建築年度	構造	階数
	一般校舎 (鉄筋)	7,620	S34	RC 造	1~4
	一般校舎 (その他)	124	S54	S 造、W 造	1~3
	体育館	930	S57	RC 造	2
	校舎面積 : 8,674 m ² 主要等建築年 : S34(1959 年)				
土地建物の権利状況	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) 				
接道状況	北側 : 野田町第 4 号線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号) 北側 : 野田町第 12 号線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号) 北側 : 野田町歩第 7 号線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号) 西側 : 庄内北回り線 (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号)				
交通アクセス	阪急宝塚線庄内駅から北へ約 400m				
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・野田小学校敷地内に、公共利用 : 市立こども園 (避難所機能) 共同利用施設 (地域コミュニティ拠点・避難所機能) を整備する 				

(3) 島田小学校

所在地	豊中市庄内栄町 2-20-1				
敷地面積	18,951 m ²				
既存建物の概要	建物名	校舎面積 (m ²)	建築年度	構造	階数
	一般校舎 (鉄筋)	2,317	S40	RC 造	1,4
	一般校舎 (その他)	1,987	H30	S 造	1,2
	体育館	810	S41	RC 造	1
	校舎面積 : 5,114 m ² 主要等建築年 : S40(1965 年)				
土地建物の権利状況	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% 準工業地域、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) 				
接道状況	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)				
交通アクセス	阪急庄内駅から西へ約 1,000m				
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 島田小学校敷地内に、公共利用 : 市立こども園 (避難所機能) 共同利用施設 (地域コミュニティ拠点・避難所機能) を整備する 				

3. スケジュール案

実施要領の公表	令和3年(2021年)4月30日(市HP)
現地見学会の参加申込期間	令和3年(2021年)6月1日～7月9日
質問受付期間(現地見学会等に係る質問)	令和3年(2021年)6月1日～6月25日
現地見学会の開催	令和3年(2021年)7月24日 ※希望があれば、7月24日以降は応相談 ※現地見学会までに詳細資料を提示
質問受付期間(説明会後の質問)	令和3年(2021年)7月24日～8月6日
質問回答	令和3年(2021年)8月13日まで
追加資料の公表	令和3年(2021年)8月13日頃
サウンディング参加申込期間	令和3年(2021年)7月24日～9月10日
提案書の提出期限	令和3年(2021年)9月13日～10月1日
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和3年(2021年)10月8日まで
サウンディングの実施	令和3年(2021年)10月11日～10月29日
実施結果概要の公表	令和3年(2021年)11月30日

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

豊中市南部地域の学校跡地(庄内さくら学園中学校、野田小学校、島田小学校)の土地・建物の利活用による事業の実施主体となる意向を有する民間企業やNPO法人等の法人又は法人のグループとします。

グループで参加する場合は、参加者の構成員を全て明らかにすることとします。

なお、事業を行うにふさわしい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有し、後に実施する事業者公募(予定)に応募する意向のある者のうち、事業の実施主体となり得る法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、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る者
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 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又は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る者
- ⑤ 国税(法人税又は所得税及び消費税(地方消費税を含む)をいう。)及び地方税を滞納している者

(2) サウンディングの項目（予定）

「豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」など関連計画に準じた提案とし、実現に向けて幅広い活用アイデアを求めます。なお、提案にあたってのサウンディング項目は以下のとおりです。

<調査項目>

- ・まちの要素である“音楽”“ものづくり”“スポーツ”“食”に基づく事業のアイデア
- ・実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模 等）
- ・事業方式（管理・運営方法 等）
- ・土地活用方式（定期借地、設定期間 等）
- ・既存施設の活用（再利用、取壊し後新築 等）
- ・事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
- ・学校跡地周辺エリアとの繋がりや、南部地域全体への波及
- ・地域住民への配慮・参画のしくみ
- ・環境への配慮

<留意事項>

当該土地に建設する建物、工作物を次の用途に供することは提案不可とします。

- ・風俗営業の用に供する施設、暴力団その他反社会的団体がその活動のために利用する施設。
- ・政治的用途、宗教的用途に供する施設。
- ・公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる施設。

令和8年度（2026年度）に開校予定の（仮称）南校の開校により学校跡地となる第七中学校、庄内西小学校、庄内南小学校の活用についても、今後検討していく予定です。

5. 現地説明会の開催

(1) 現地見学会への参加申し込み

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、現地見学会参加申込書（様式1）に参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号等の必要事項を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名は【現地見学会参加申込】としてください。

① 申込受付期間

令和3年（2021年）6月1日(火)から7月9日(金)午後5時まで

② 申込先

7. 問い合わせ先のとおり

③ 見学会開催日時

令和3年（2021年）7月24日(土)午後1時

④ 会場

島田小学校（校舎内見学）

※庄内さくら学園中学校、野田小学校は応相談

⑤ その他

1 申込みにつき、参加人数は2名までとさせていただきます。当該申込みは見学会の申し込みのみと

なります。サウンディングへの参加申し込みは、別途参加申し込みが必要となりますのでご注意ください。見学会当日は、原則として質疑応答は行いません。

(2) 質問の受付と回答

現地見学会等について質問がある場合は、現地見学会等に係る質問書（様式2）に必要事項を記入し、件名を『現地見学会等に係る質問』として、現地説明会後の質問等については、説明会後の質問書（様式3）に必要事項を記入し、件名を『説明会後の質問』として、下記問い合わせ先へメールにてご提出ください。

① 質問の受付期間

【現地見学会等に係る質問】令和3年（2021年）6月1日（火）から6月25日（金）午後5時まで

【説明会後の質問】令和3年（2021年）7月24日（土）から8月6日（金）午後5時まで

② 質問の送付先

7. 問い合わせ先のとおり

③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを市HP上に掲載します。

④ 回答期限

【現地見学会等に係る質問】令和3年（2021年）7月2日（金）頃

【説明会後の質問】令和3年（2021年）8月13日（金）頃

⑤ その他

原則として質問書以外でのご質問は受け付けません。

(3) サウンディングの参加受付

令和3年（2021年）7月24日（土）から9月10日（金）午後5時まで

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、受付期間内に問い合わせ先まで件名を『サウンディング参加申込』としてメール又は郵送で提出してください。

サウンディングの日時及び場所については、参加申込書受付後に調整させていただきます。

(4) 提案書の提出

令和3年（2021年）9月13日（月）から10月1日（金）午後5時まで

提案書については、PDF形式による電子ファイルで電子記録媒体にて郵送してください。

(5) サウンディングの実施

令和3年（2021年）10月11日（月）から10月29日（金）

参加申込があった事業者との間で、1時間程度の対話を実施します。なお、対話は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(6) サウンディングの辞退

サウンディング申し込み後に辞退される場合は、問い合わせ先までご連絡ください。

6. 提案書等の取扱い

(1) 提案内容及び対話の内容に係る知的財産の取扱いについて

提案内容及び対話の内容については、参加者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、これらの知的財産の保護については、以下のとおり取り扱います。

- (ア) 提案書に係る著作権等は、参加者に帰属するものとします。また、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。
- (イ) (ア)については、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参加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。
- (ウ) 対話の結果については、参加者、対話実施者の数のみを公表し、個別の法人等の名称や提案内容は公表しません。
- (エ) 申込関連書類のうち、提案書については、令和3年1月以降に、個別に参加者に返却します。ただし、参加者が返却を希望しない場合、市にて破棄します。

(2) 市による対話の結果の使用について

市は、跡地活用の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、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、参加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、参加者に対して、個別に許諾を求めることがあります。

なお、市は、対話の結果について本サウンディング調査に関して業務を委託しているコンサルタントに開示するものとします。

7. その他

(1) 本実施要領等の目的外利用の禁止

市から提供された関連資料等は、本サウンディング及びその申込のために利用する以外の利用を認めません。

(2) 本サウンディングへの参加費用の負担

本サウンディングへの参加にかかる費用については、各参加者の負担とします。

(3) 損害賠償規定

サウンディング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、参加者が第三者に損害を生じさせても、市は一切これを補償しません。

8. 添付資料

- ・実施要領補足資料（別紙）
- ・現地見学参加申込書（様式1）
- ・現地見学会等に係る質問書（様式2）
- ・説明会後の質問書（様式3）
- ・エントリーシート（様式4）
- ・位置図（参考資料）
- ・現地見学会当日配布資料（参考資料）

9. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

都市経営部 創造改革課 上保・松原・橋本

電話番号：06-6858-2084

メールアドレス：souzou@city.toyonaka.osaka.jp