

**元湊小学校跡地活用に係る
募集要項等作成及び公募選定等支援業務仕様書**

1. 適用

本仕様書は、堺市建築都市局都市整備部都市整備推進課が発注する「元湊小学校跡地活用に係る募集要項等作成及び公募選定等支援業務」に適用する。

2. 業務目的

市有地である元湊小学校の跡地（以下「当該地」という）は、密集住宅市街地整備事業を実施している新湊地区内に位置しており、本市では、防災機能の強化、地域活性化に向けた機能の導入及び地域コミュニティ機能の強化を図り、安定的な収入の確保を考慮した利活用を検討している。

本業務は、当該地を貸付し、新たな施設整備及び管理運営を行う者（以下「民間事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により選定するために実施するものである。
令和 8 年度に策定予定である「元湊小学校跡地の民間活用による利活用方針（案）」（別紙 1 参照）や過年度に実施した業務の検討内容を踏まえ、公募の実現可能性を高め、本市にとって最適な公募条件となるよう、募集要項、民間事業者選定基準、基本協定書案等の資料作成を支援することを目的とする。

また、民間事業者選定における提案書類の審査支援や、優先交渉権者となった民間事業者との基本協定書、定期借地権設定契約書等の締結に係る事務手続き及び協議・調整等の支援を行うことを目的とする。

3. 履行場所

本業務の対象地域は、堺市堺区東湊町 2 丁 119-4 である。（別紙 2 参照）

4. 履行期間

本業務の履行期間は、契約締結日から令和 10 年 3 月 31 日までとする。

5. 業務の進め方

受注者は、業務開始に先立ち、詳細に業務計画を検討及び立案した上で、工程表、業務責任者届、着手届を本市に提出しなければならない。その業務計画を変更しようとするときも同様である。

その他、受注者は、本市との連絡を密にし、担当職員の指示に従うこととし、各作業工程において、品質の管理及び工程の確認を行い、業務の進捗状況を本市へ報告すること。また、本市は受注者に打合せ会議録を提出させることができる。

6. 業務の従事者

本業務に従事する者は、関係法令に精通し、かつ専門知識を有するものでなければならない。

7. 想定スケジュール

	R8												R9											
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
打ち合わせ（WEB含む）								●	●		●		●		●	●		●		●	●			●
(1) 公募実施に必要な書類作成支援									募集要項等作成						事業者公募公告									
(2) 民間等事業者との協議調整等支援									意向調査等															
(3) 民間等事業者の公募及び選定の支援															選定委員会（3回程度）				優先交渉権者決定					
(4) 民間等事業者との契約等の締結に係る支援																								

※物価高騰等の社会経済情勢に起因する事情により、各工程の実施時期が変更となる場合がある。

8. 業務内容

本市では、当該地の利活用にあたり、土地を貸付し、民間事業者による土地活用を想定しており、その利活用方針として、①防災機能の強化、②地域活性化に向けた機能の導入、③地域コミュニティ機能の強化の各観点に基づいた土地利用を考えている。

また、民間事業者には利活用における前提条件として、①既存建物（校舎、プール等）の解体工事、②主要生活道路等の基盤整備工事の施工を設定する予定である。

以上のことを踏まえ、以下の業務を行うものとする。

(1) 公募実施に必要な書類作成支援

受注者は、民間事業者の公募に向け、市場性及び民間事業者の参画可能性、公募条件、リスク分担等を整理・検討した上で、公募に必要な募集要項案、要求水準書案、民間事業者選定基準案、基本協定書案、事業用定期借地権設定契約書案、一般用定期借地権設定契約書案、費用負担等協定書案、様式集、その他必要な書類の作成支援を行うものとする。なお、その他必要な資料については、本市と協議し決定する。

公募開始時期は、令和9年7月頃を想定している。

① 市場性及び参画可能性の整理

受注者は、自らが有する知見及びネットワーク等を活用し、本事業への参画が期待される民間事業者10者以上に市場性調査及びヒアリングを実施すること。

その結果等を踏まえ、本事業における市場性及び民間事業者の参画可能性について分析を行い、少なくとも以下の事項について整理を行うこと。

- ・ 民間事業者の事業参画意向とその理由

- ・ 民間事業者が求める事業条件及び事業参画上の課題
- ・ 想定する事業スキームの実現可能性及び課題
- ・ 公募条件に対する評価
- ・ 応募者不在または応募者が少数となるリスクへの対応策

② 公募条件等の整理

受注者は、本事業の目的である防災機能の強化、地域活性化に向けた機能の導入、地域コミュニティ機能の強化、安定的な収入の確保を踏まえ、事業スキーム及び①で整理した内容に基づき、公募の実施に必要な条件等について、少なくとも次に掲げる事項の整理・検討を行い、本市に対して提案及び助言を行うこと。

- ・ 公募概要（募集目的、事業概要、事業スケジュール）
- ・ 募集及び選定に関する事項（募集方法、応募資格、応募手続、提出書類、選定方法、募集・選定スケジュール、失格要件等）
- ・ 土地貸付条件（貸付方法、貸付期間、対象面積、貸付料、返還条件等）
- ・ 施設整備及び運営条件（施設整備条件、既存建物の解体工事及び主要生活道路等の基盤整備工事に関する条件等）
- ・ 公民の役割分担及び費用負担に関する事項
- ・ その他公募実施にあたり必要となる事項

③ リスク分担の整理

受注者は、本事業の実施にあたり想定される主要なリスクを整理・分析し、本市及び民間事業者の適切なリスク分担の考え方及び負担区分（案）を作成すること。

なお、対象とするリスクは、少なくとも次に掲げる事項を含むものとする。

- ・ 解体工事及び基盤整備工事に関するリスク
- ・ 建設費及び物価変動に関するリスク
- ・ 維持管理に関するリスク
- ・ 需要変動に関するリスク
- ・ 公租公課の変動に関するリスク
- ・ 契約不履行に関するリスク
- ・ 不可抗力（自然災害等）に関するリスク
- ・ その他本市が必要と認めるリスク

（２）民間事業者との協議調整等支援

受注者は、（１）で整理した公募条件を踏まえ、本事業への参画可能性の向上及び実効性の高い公募条件の構築を目的として、民間事業者への追加ヒアリング及び協議調整の支援を行うものとする。

① 公募条件に関する追加ヒアリング

受注者は、（１）①において実施した市場性調査及びヒアリングの結果、本事業への参画意向を示した民間事業者を対象として、公募条件の妥当性及び実現性に関する追

加ヒアリングを実施するものとする。(追加ヒアリング対象者数は5者以上とする。)

また、追加ヒアリングの結果を踏まえ、公募条件の改善又は見直しに関する提案及び助言を行うこと。なお、公募条件への反映が困難な事項については、その理由を整理すること。

② 協議調整支援

受注者は、追加ヒアリングを実施した民間事業者と本市との間において、公募条件に関する協議調整が円滑に進むよう、協議に向けた事前資料作成、関係者調整、会議運営や議事録作成等の必要な支援を行うものとする。

なお、協議調整の対象事業者数は5者以上とする。

民間事業者に対し、公募の際に公平性に欠けるような協議調整は行わないこと。

(3) 民間事業者の公募及び選定の支援

民間事業者の公募及び選定にあたり、以下の項目について支援を行う。

① 募集要項等に対する質疑回答の支援

公表した募集要項等の書類に関する民間事業者からの質問を整理し、回答(案)を作成する。また、質問の内容を受けて、関係資料の作成や修正が必要と本市が判断した場合は、関係資料の作成等を行うこと。

② 民間事業者選定委員会の開催及び運営支援

本市が開催する民間事業者選定委員会(以下、「本委員会」という。)において、必要資料(公募書類案等)や議事録の作成等を行う。なお、本委員会の開催は、優先交渉権者選定基準等の作成、基礎審査、提案(プレゼンテーション)審査の合計3回程度を想定している。

また、参加資格審査を通過した民間事業者から提出される提案書において、本市が求める事業条件との整合性や事業実施に際しての資金計画の妥当性等について審査し、本委員会が円滑に審査するための補助資料等を作成する。さらに、本委員会における審査結果を踏まえ、総評を作成する。

(4) 民間事業者との契約等の締結に係る支援

民間事業者決定後、本市と民間事業者との間で必要となる協定(基本協定、維持管理運営に関する協定等)及び契約(定期借地権設定契約書等)を締結するにあたり、締結内容について関係法令遵守や履行等の観点や適切な事業推進を目的とした精査を行い、協議により締結内容に修正が生じた場合には協定書(案)や契約書(案)の修正を行う等、民間事業者との協議・調整の支援を行う。

9. 成果品

受注者は、業務が完了したときは、以下の成果品を遅滞なく提出し、本市の検査を受けなければならない。用紙、様式については本市との協議により定めるものとする。

(1) 8. 業務内容(1)～(4)に係る業務報告書 1部

- (2) 打合せ簿 1 式
- (3) 上記データファイル (Microsoft Office 等) 1 式 (CD-R 等)
- (4) その他、監督員が必要と認めるもの

なお、成果品については、その著作権を含めて本市に帰属するものとし、受注者は成果品を本市に許可なく他に利用、公表もしくは、貸与してはならない。

10. その他

(1) 打合せ

本業務の実施にあたり必要とされる打合せを行うこととし、受注者は打合せに必要な資料等の作成や打合せの議事録を作成し、本市に提出するものとする。

(2) 外部チェック

8. 業務内容の(1)から(4)の実施にあたっては、手続き上の不備や契約不適合がないよう、公民連携事業や定期借地権設定契約に精通した弁護士の助言や精査を受けるなど、法務的な観点からの検討を十分に実施するものとする。なお、この業務に係る弁護士への報酬は、受注者の負担とする。

(3) 貸与資料

本業務の実施にあたり、本市は受注者に次の資料等を貸与する。なお、貸与された資料は、本業務以外の目的で利用及び公表してはならない。また、受注者の責任において取り扱い及び保管を行うものとし、業務完了後速やかに本市に返却するものとする。

また、貸与した資料について破損紛失等重大な過失を生じた場合は、受注者がその責任を負うものとする。

貸与資料については、以下の通りとする。

- ・元湊小学校跡地の民間活用による利活用方針等検討支援業務の成果品
- ・その他受注者の申し出により、本市が必要と認める資料

(4) 準拠法令等

本業務は、本仕様書による他、関係法令、政令、規則等に準拠し実施するものとする。

(5) 疑義

本業務の内容に疑義が生じた場合は、受注者は本市との協議の上、その指示に従うこと。

また、本市において必要と認められる時は、作業の変更及び中止を求めることがある。

(6) 秘密の保持

受注者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。契約終了後も同様の扱いとする。

(7) 個人情報の取扱い

受注者が業務遂行のために取得した個人情報については、取扱いに十分注意し、受注者の責任により適正に管理しなければならない。個人情報が入った書類は、鍵で施錠できるロッカー等に保管し、本業務上で、不要になった資料・データは、破棄すること。

(8) 業務の完了

本業務の完了は、本市の検査をもって完了とするが、検査の際に、訂正等の指摘があれば受注者は速やかに訂正すること。また、受注者は業務の完了後であっても、受注者の契約不適合と本市が判断した場合は、速やかに訂正すること。

(9) 諸事故の処理

本業務において生じた事故及び第三者に与えた損害は全て受注者の責任により解決するものとする。なお、本市からの指示に起因する場合については、その責任の所在について双方の協議により決定する。

(10) その他

- ① 本仕様書に記載のない事項や、本業務の内容等に大幅に変更が生じた場合については、その対処方法について双方の協議により決定する。
- ② 本業務の受注者、業務協力会社(※1)及び関係会社(※2)は、民間事業者の選定に民間事業者として応募(以下「事業応募」という)又は事業協力会社(※3)として、本業務の履行内容(募集要項作成・選定の審査支援など)が受注者の関係する会社によりならないよう、参加(以下「事業参加」)できないものとする。

また、本業務の受注者、業務協力会社及び関係会社は、事業応募又は事業参加する者のコンサルタント等をおこなってはならず、それに反した場合は、事業応募する者を失格とする。

(※1) 本業務の受注者から本業務に関する一部再委託を受けた者をいう。

(※2) 受注者及び業務協力会社と資本面もしくは人事面において関連のある者をいう。

(※3) 民間事業者から事業に関する一部再委託を受けた者をいう。

暴力団等の排除について

1. 入札参加除外者を再委託先等とすることの禁止

- (1) 受注者は、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者を、再委託先並びに受注者及び再委託先の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「再委託先等」という。）としてはない。
- (2) これらの事実が確認された場合、本市は受注者に対し、当該再委託先等との再委託契約等の解除を求めることができる。

2. 再委託契約等の締結について

受注者は、再委託先等との再委託契約等の締結にあたっては、契約締結時には本市の契約約款に準じた暴力団排除条項を加えることとする。

3. 誓約書の提出について

- (1) 受注者は、堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。ただし契約書の作成を省略する契約の場合、もしくは受注者が国若しくは地方公共団体その他公共団体又は本市の外郭団体である場合はこの限りでない。
- (2) 受注者は、再委託先等がある場合には、これらの者から堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を徴して、本市へ提出しなければならない。
- (3) 受注者及び再委託先等が当該誓約書を提出しない場合は、入札参加停止を行うものとする。

4. 不当介入に対する措置

- (1) 受注者は、この契約の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに本市に報告し、警察に届け出なければならない。
- (2) 受注者は、再委託先等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに本市に報告し、当該再委託先等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。
- (3) 本市は、受注者が本市に対し、(1) 及び (2) に定める報告をしなかったときは、堺市暴力団排除条例に基づく公表及び入札参加停止を行うことができる。
- (4) 本市は、受注者又は再委託先等が不当介入を受けたことによりこの契約の履行につい

て遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、受注者が（１）に定める報告及び届け出又は（２）に定める報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて履行期間の延長等の措置をとるものとする。

元湊小学校跡地の民間活用による 利活用方針（案）

令和8年9月

堺市 建築都市局 都市整備部 都市整備推進課

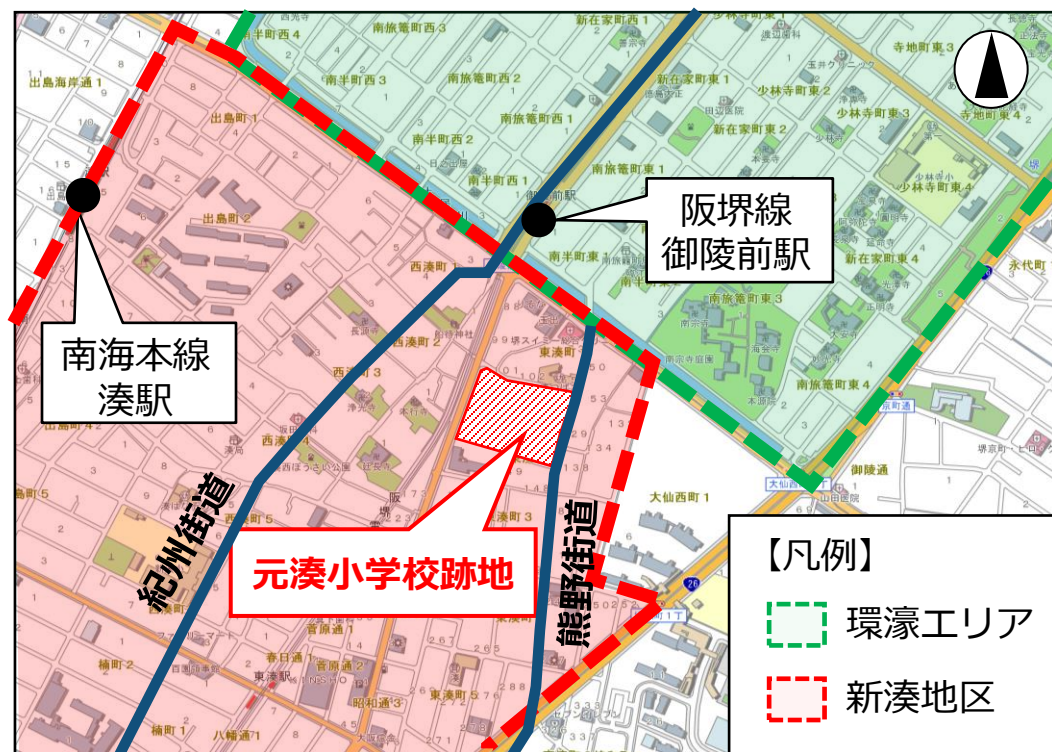
目 次

■ 元湊小学校跡地の概要	・・・	1 ～ 2
■ 上位計画の整理	・・・	3 ～ 4
■ 関連計画の整理	・・・	5
■ 利活用方針	・・・	6 ～ 7
■ 事業の枠組み	・・・	8
■ 事業スケジュール	・・・	9

元湊小学校跡地の概要

元湊小学校跡地は、密集住宅市街地整備事業を行っている新湊地区内に位置し、環濠エリアの南部に隣接し、阪堺線御陵前駅や南海本線湊駅が最寄り駅となる地域です。旧街道である紀州街道や熊野街道沿いに歴史的な町並みが残る一方、狭隘な道路や戦前からの長屋等の老朽化した木造住宅が密集しており、防災性や居住環境の面で課題を抱えています。堺市では、これらの課題を解決するため、住環境の改善や防災性の向上に取り組んでいます。

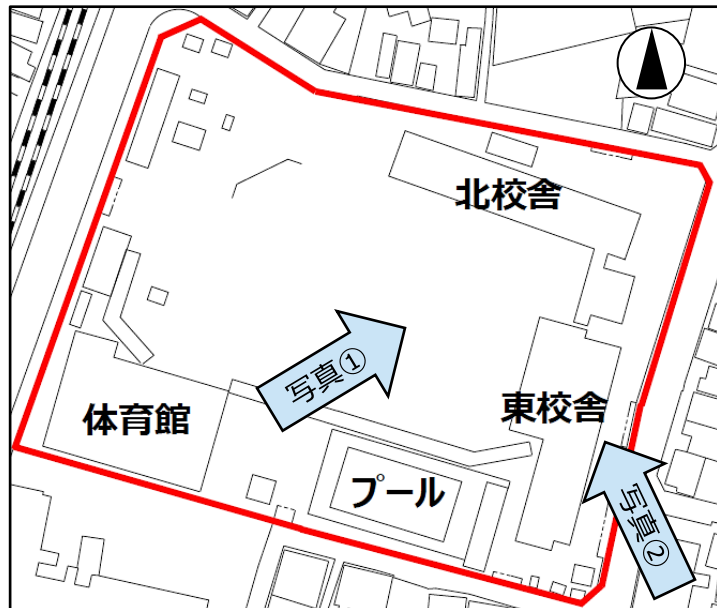
元湊小学校跡地は、平成19年3月に湊西小学校との再編整備により廃校となった湊小学校の跡地で、新湊地区内に位置しており、住宅市街地整備計画において、「跡地活用検討ゾーン」として位置付け、活用の検討を進めてきました。



元湊小学校跡地の周辺図

元湊小学校跡地の概要

所在地	堺区東湊町2丁119-4	敷地面積	12,150.37㎡
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種住居地域
建ぺい率/容積率	60%/200%	防火規制	準防火地域
その他	・ 体育館及び運動場は、地域住民の健康増進と福祉の推進、青少年の育成を図るための活動に利用 ・ 体育館は、指定避難所（風水害・地震時（高潮・津波時を除く））や選挙の投票所として利用 ・ 北校舎、東校舎、プールは老朽化のため使用不可（解体予定）		



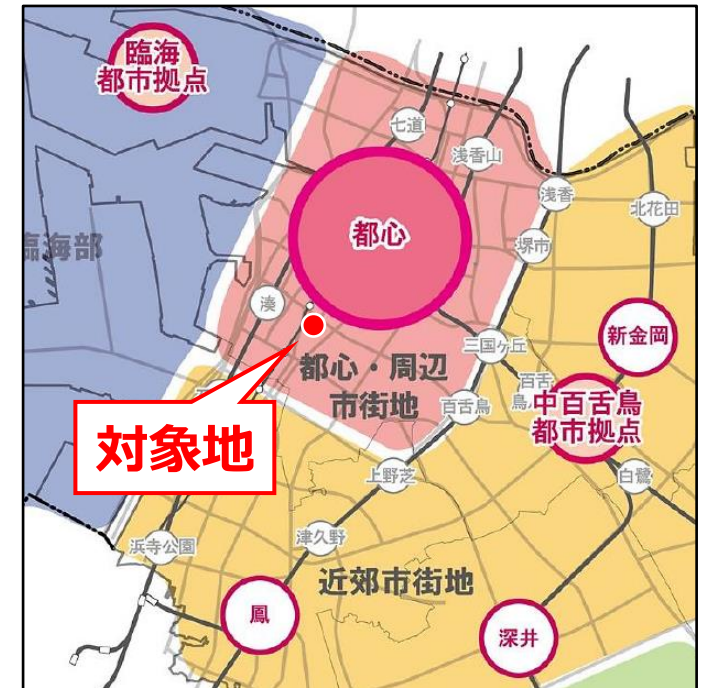
堺市基本計画2030

居住環境ゾーンにおける都心・周辺市街地の空間像としては、「中高層住宅等の立地により高い居住密度を維持し、堺東駅・堺駅周辺地域を核とした都市機能の集積により、公共交通の利用と徒歩等で様々な都市活動が実現できる市街地」、エリア戦略としては、「都市型住宅の供給など利便性を活かした居住の促進」、「楽しく回遊できる歩行者空間の形成及び自転車通行環境の整備」と位置付けています。

堺市都市計画マスタープラン

対象地は、堺市都市計画マスタープランにおける、都心・周辺市街地に位置しています。

新湊地区の密集市街地においては、**良好な住環境や防災性の向上**のため、道路・公園などの公共施設の整備を行うなど、市街地の改善を図ることとしています。



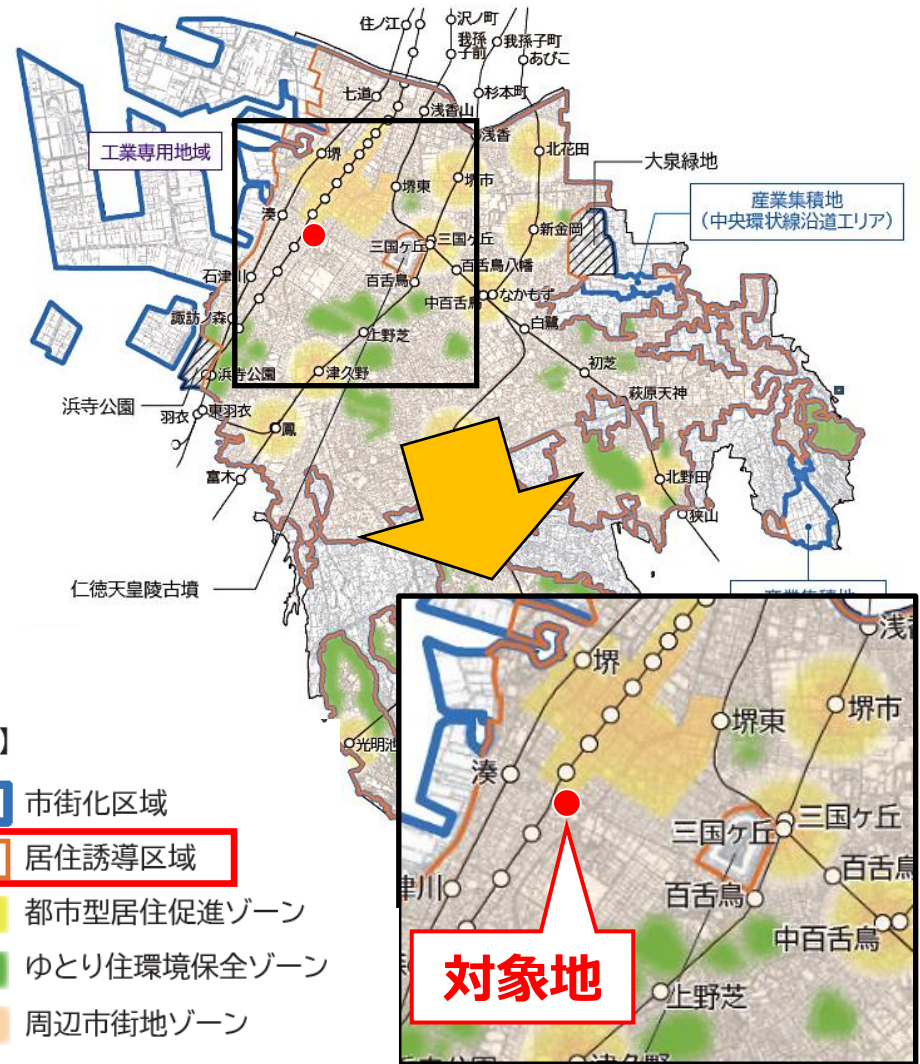
都市構造図（堺市都市計画マスタープラン）

堺市立地適正化計画

対象地は、堺市立地適正化計画における、居住誘導区域に位置しています。

居住誘導区域は、人口密度の維持を通じて、**生活利便性やコミュニティの持続的な確保**を図ることを目的としています。

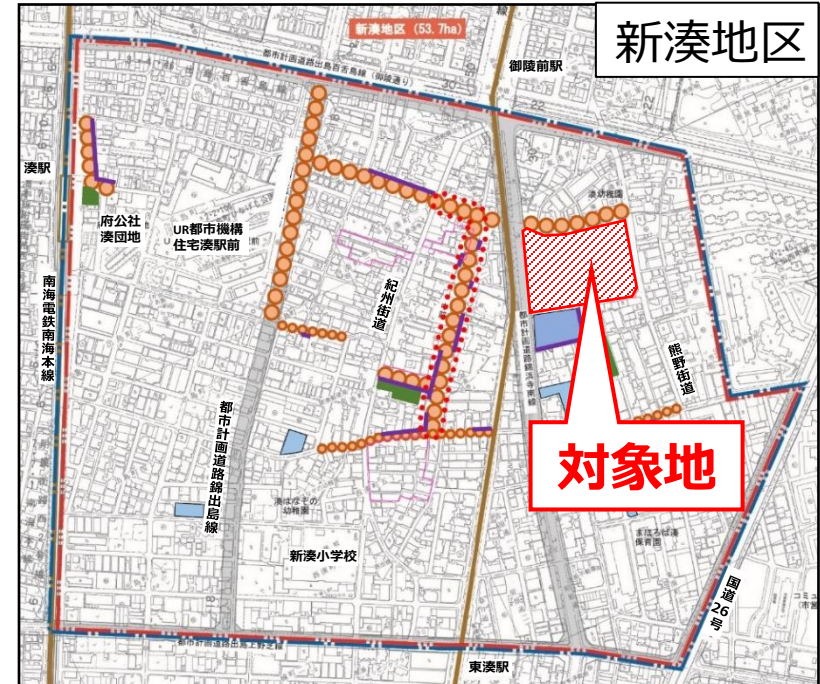
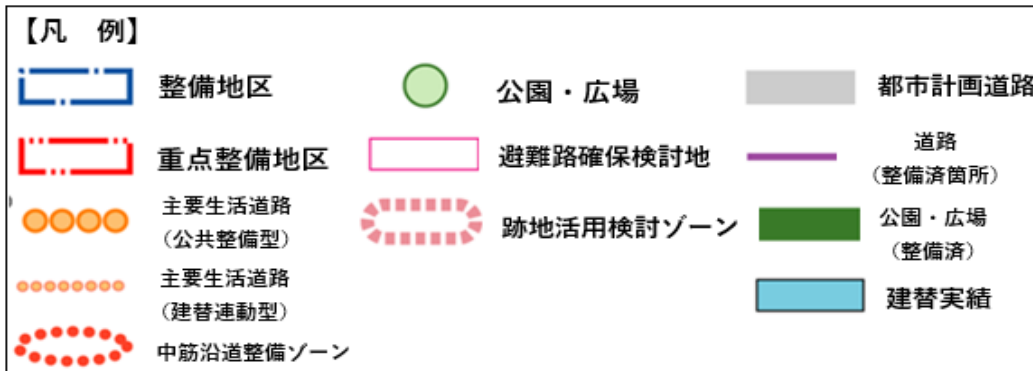
また、同計画の防災指針における取組方針では、密集市街地である新湊地区において、公共施設等の整備等により、**市街地の防災性の向上**を図ることとしています。



居住誘導区域（堺市立地適正化計画）

住宅市街地整備計画

主要生活道路の整備による避難路の確保、防災活動拠点となる緑地等の整備により、地域の基礎的安全性を高め、安全で快適な住環境を形成します。



整備地区計画図（住宅市街地整備計画）

堺市公共施設等総合管理計画

老朽化した公共施設は更新を前提とせず、施設の廃止、利活用による財源の確保、民間のノウハウを活用した利活用をめざします。

堺都心未来創造ビジョン

環濠エリアと隣接し、歴史的な旧街道が通る立地を活かして、堺都心未来創造ビジョンの取り組みと連携した堺の魅力向上に繋がる利活用をめざします。

■ 利活用の方向性

堺市基本計画2030に示す空間像やエリア戦略、堺市都市計画マスタープランや堺市立地適正化計画に示す方針、また堺市公共施設等総合管理計画、住宅市街地整備計画を踏まえ歴史文化資源が点在する環濠エリアに近接するという立地を活かし、主に以下の方向性に基づいた土地利用をめざします。

・防災機能の強化

→ 隣接する指定避難所における防災拠点としての機能強化に寄与する、施設整備・運営をめざします

・地域活性化に向けた機能の導入

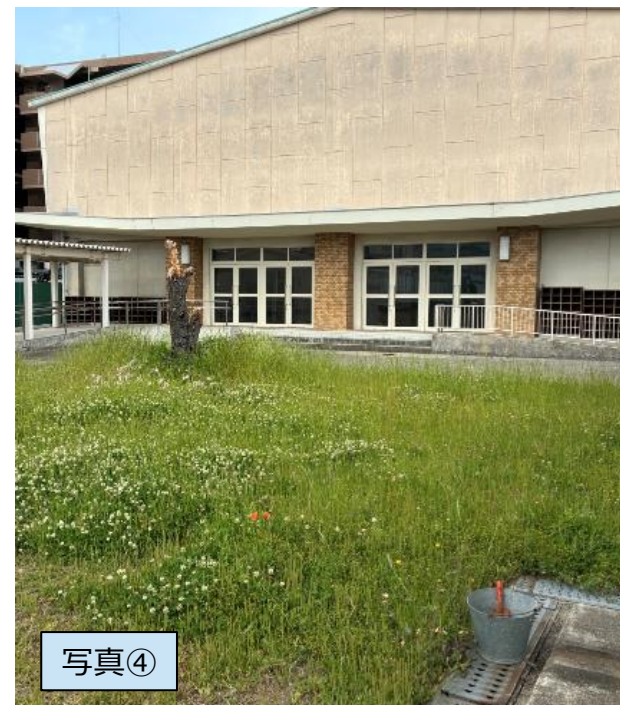
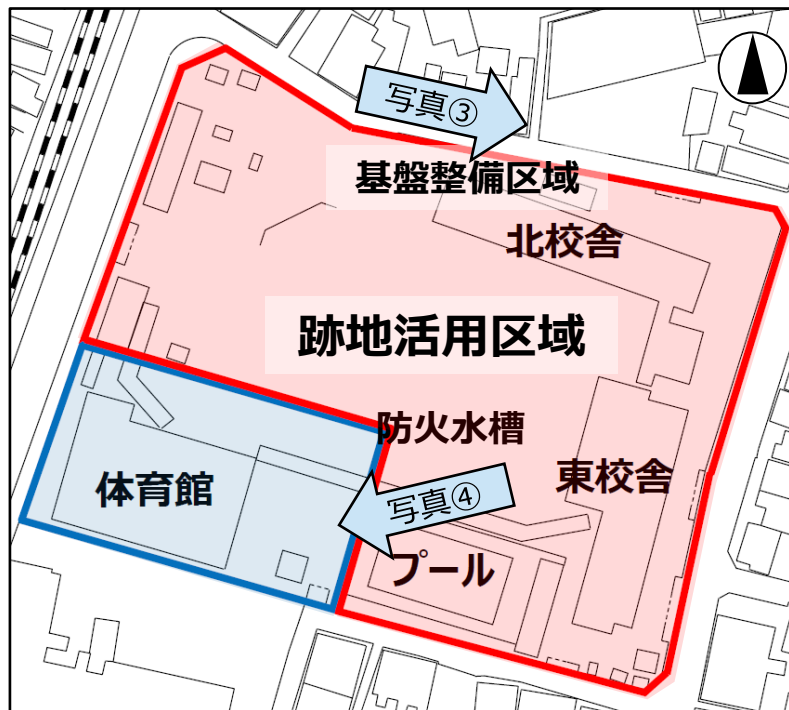
→ 民間活力を利用した都市機能を誘導し、地域活性化に寄与しながら、堺市の魅力を発信することのできる施設整備をめざします

・地域コミュニティ機能の強化

→ 地域の利便性の増進による地域コミュニティの機能強化をめざします

■ 利活用の条件

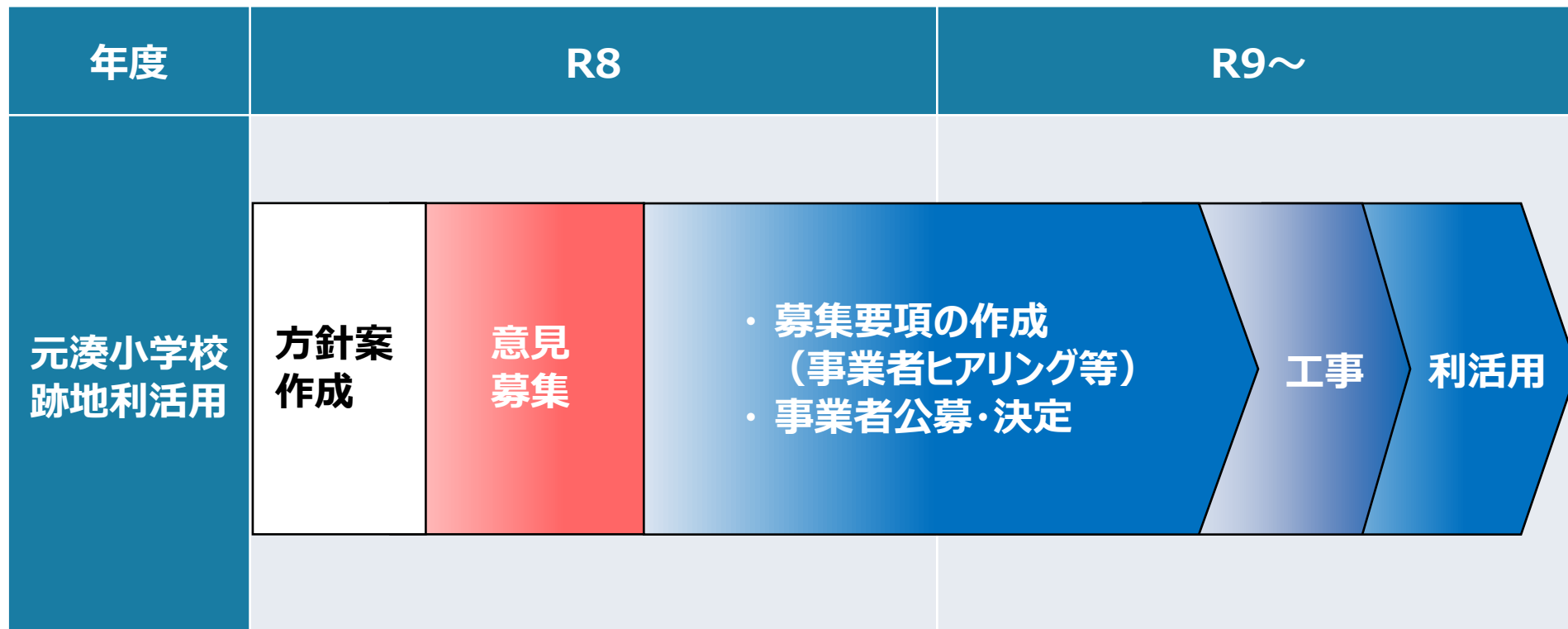
- ①敷地全体から体育館敷地を除いた跡地活用区域（約9,000㎡）と北側の市道に面する基盤整備区域（約700㎡）を利活用の区域とします。
- ②既存建物（北校舎・東校舎、プール、防火水槽等）は、解体を前提とします。



	内容	
概要	堺市 土地貸付 → 民間事業者 ← 賃料  既存建物 解体工事 (負担金対象)  基盤整備工事 (負担金対象) +  収益施設 建設工事 管理・運営	
費用負担	堺市	既存建物解体工事、基盤整備工事（本市積算額を上限とします）
	事業者	収益施設建設工事、管理・運営、期間満了後の現状復旧（更地による返還としますが、基盤整備に関する部分は対象外とします。）

事業スケジュール

意見募集の開始から利活用に至るまでの予定を示します。



※物価高騰等の社会経済情勢に起因する事情等により、各工程の実施時期や内容が変更となる場合があります。

別紙 2

阪堺線

マンホールトイレ
(既存施設)

北側の市道に面する
基盤整備区域 (約 700 m²)

一方通行

びっくり蛇口
(既存施設)

北校舎

約 9,700 m²

体育館
(既存施設)

約 2,400 m²

東校舎

プール

跡地活用区域
(基盤整備区域含む)

公共施設管理区域

0 50m

元湊小学校 配置図

