

# 鳥飼東小学校跡地活用官民連携導入可能性調査業務委託 仕様書

本仕様書は、摂津市が発注する鳥飼東小学校跡地活用官民連携導入可能性調査業務委託について必要な事項を定めるものとする。業務遂行にあたっては、本仕様書に定める事項のほか、契約書及び摂津市における業務委託等共通仕様書に定める事項に基づくものとする。

## 1 業務目的

鳥飼東小学校は、本市の東部に位置し、昭和59年4月に開校され40年以上地域の子どもの学習の場、教育活動の場所として地域社会において重要な役割を果たしてきたが、令和7年度末をもって閉校となった。当該施設は災害時の避難場所としてだけでなく、市内外から人を呼び込む地域のにぎわい拠点として利活用が求められている。

本業務は、過年度実施の鳥飼東小学校跡地活用検討業務委託の結果を踏まえて、官民連携による跡地活用実現にあたっての事業内容・事業スキーム・事業実施体制・発注手法等について検討するとともに、次年度以降に実施予定の事業者公募に向けた公募資料(素案)の作成を目的とする。

## 2 業務名

鳥飼東小学校跡地活用官民連携導入可能性調査業務委託

## 3 履行期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

## 4 事業地の概要

所在地 摂津市鳥飼上 3-4-51



## 5 業務内容

業務内容は以下のとおりとする。

### (1) 計画準備

受注者は、業務の目的・趣旨を把握した上で、業務を円滑に実施するため、次の事項を記載した業務計画書を作成し、業務遂行に必要な事項を整理する。また、必要となる既存資料・関連法令等の基礎情報を収集・整理する。

- ①業務概要
- ②実施方針
- ③業務工程表
- ④業務組織計画
- ⑤打合せ計画
- ⑥成果品の内容及び部数
- ⑦使用する主な図書及び基準
- ⑧その他発注者が必要と認めたもの

## (2) 官民連携導入可能性調査

過年度実施の市場調査で出た意見をもとに、事業者対話（アンケート調査及びヒアリング調査）を通じて以下の事項について精査・検討を行う。

▶想定される事業内容・事業スキーム・事業実施体制／参画検討しやすい発注方法・発注要件／事業リスク分担の考え方 等

### 1) 市場調査（アンケート調査）の実施

・公募・非公募併用によるアンケート調査を過年度実施した事業者に加え、新規でも実施する。

### 2) 市場調査（ヒアリング調査）の実施

・アンケート調査で本事業に対する関心が特に高かった事業者に対して、実現可能な事業内容まで深掘りしたヒアリング調査を実施する。対象事業者の選定等詳細については、発注者との協議により決定する。

### 3) 官民対話の実施

・(4)で検討の公募資料（素案）について、事業者の意見等を聴取する。対象は、上記2)の事業者を基本とする。

### 4) 調査結果のとりまとめ（事業手法・スキームの選定）

・アンケート調査及びヒアリング調査の結果を踏まえて、本業務における民間活力の導入可能性等（想定される事業内容・事業スキーム・事業実施体制／参画検討しやすい発注方法・発注要件／事業リスク分担の考え方 等）について比較検討しとりまとめる。

## (3) 売却価格、賃借料等の算定

不動産鑑定士による鑑定を実施し、跡地活用に係る売却価格、賃借料等を算定する。

## (4) 公募資料（素案）の作成

### 1) 募集要項（素案）の作成

・公募に必要な条件、手続き、スケジュール等を明記した募集要項（素案）を作成する。

### 2) 要求水準書（素案）の作成

・跡地活用に関する要求事項（施設機能、運営条件等）を整理し、要求水準書（素案）を作成する。

### 3) 評価基準書（素案）の作成

・提案内容を評価するための基準及び配点を定めた評価基準書（素案）を作成する。

### 4) 様式集（素案）の作成

・応募申請書、提案書等の様式を作成する。

#### 5) リーガルチェックの実施

・上記1)～4)について、弁護士によるリーガルチェックを実施する。

#### (5) 打合せ協議 ※初回、中間1回、納品時、計3回

初回、中間打合せ(1回程度)、成果品納品時の計3回程度打合せを行うこととし、受注者が協議録を作成する。

#### (6) 報告書の作成

上記業務内容をとりまとめた業務報告書を作成する。

### 6 提出書類

受注者は、業務着手時及び完了時に、次に掲げる書類を提出するものとする。また、承認された事項を変更しようとするときは、その都度承認を受けるものとする。

- ① 業務計画書(着手時)
- ② 着手届(着手時)
- ③ 完了届(完了時)
- ④ 納品書(完了時)
- ⑤ 成果品(完了時)
- ⑥ その他発注者が必要とする書類

### 7 成果品

成果品は次のとおりとする。成果品の提出にあたっては、業務内容の項目毎に見出しを付け、A4版チューブファイル等に収納したうえ、摂津市市長公室政策推進課鳥飼地区まちづくり担当を納入先とする。

- ① 業務報告書 1部
- ② 電子データ(CD-R) 1式
- ③ その他発注者が必要と認めるもの

### 8 成果品の引渡し

(1) 受注者は、成果品の引渡し前に発注者による成果品検査を受けなければならない。なお、成果品検査において、訂正を指示された箇所は直ちに修正すること。また、業務完了後において、明らかに受注者の責めに帰すべき業務の瑕疵が発見された場合も同様とする。

(2) 成果品検査を受けた後、本仕様書に指定された成果品の納品及び、完了届の提出をもって業務の完了とする。なお、成果品の権利については本市に帰属するものとする。

### 9 貸与資料等

(1) 本業務の実施にあたり必要となる資料等は、受注者からの申し出により貸与する。

(2) 貸与した資料は、紛失・破損が無いように取り扱うこと。万一、紛失・破損した場合は、発注者に報告すること。また、紛失・破損した場合は、弁償を求めることがある。

(3) 発注者から返還の指示があった場合又は業務完了時に貸与資料を返却すること。

#### 10 その他留意事項

- (1) 本仕様書に定めのない事項については、別途協議すること。また、疑義又は本仕様書によりがたい事由が生じた場合も同様とする。
- (2) 地方自治法、地方自治法施行令、労働基準法、その他関係法令を遵守すること。
- (3) 本業務の実施に際して知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用してはならない。委託業務終了後、並びに従事者が職務を退いた後においても同様とする。
- (4) 受注者は、業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることができない。ただし、業務を効率的に行ううえで必要となる業務については、本市と協議のうえ了承を得ること。
- (5) 受注者の責めに帰すべき理由により、発注者又は第三者に損害を与えた場合は、受注者がその損害を賠償すること。