

普通財産（旧伏尾台小学校南校舎）貸付に係る 公募型プロポーザル実施要領

1 概要

（１）件名

普通財産（旧伏尾台小学校南校舎）貸付に係る公募型プロポーザル

（２）実施目的

池田市では、伏尾台における地域課題の解決や地域の活性化を図るため、地域再生計画「伏尾台地域における官民連携によるニュータウン再生計画」に基づき、地域住民、事業者、大学、行政その他の多様な主体が連携し、地域を実証・実践の場として活用する「リビングラボ活動」を推進しています。

本公募は、旧伏尾台小学校南校舎を活用し、リビングラボ活動を実施する者を、公募型プロポーザル方式により募集し選定するものです。

応募者には、対象施設の活用方法、事業内容、運営体制等について、民間等が有する知識、経験、ノウハウを活かした自由度の高い提案を求めます。

なお、本件の貸付は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 の規定に基づく普通財産の貸付として行い、選定された者と市との間で市有財産賃貸借契約（以下「貸付契約」という。）を締結します。

（３）事業の基本的な考え方

本事業では、旧伏尾台小学校南校舎を、地域住民、事業者、大学、行政等の多様な主体が関わり、地域課題を共有し、その解決に向けた実証・実践を行う「リビングラボ活動の拠点」として活用することを基本としています。

そのため、対象地は第 1 種中高層住居専用地域に該当しますが、「コワーキングスペース」や「交流施設」等、誰もが利用できるスペースと、リビングラボ活動を実施する事業者等が利用する「オフィス」スペースとしての活用を想定し、本来の建物用途の制限に加え、事務所用途の活用を可能としています。

なお、具体的な施設の活用方法、事業内容、運営体制等については、応募者の提案を基本としますが、貸付期間中の地域ニーズ、社会情勢及び事業の進捗等を踏まえ、事業内容について柔軟に見直すことを可能とします。

2 市有財産の貸付に係る契約の条件

（１）対象とする市有財産の概要

財産名称	旧伏尾台小学校南校舎
所在地	池田市伏尾台 2 丁目 11 番
貸付対象箇所	南校舎 1 階旧職員室及び校長室 2 階教室 1 ～ 4 室

(2) 貸付期間

貸付期間は、令和 11 年 3 月 31 日までとします。ただし、活動事業者が貸付契約に定める義務を履行しないときは、市は契約を解除することができるものとします。また、貸付期間を満了後も活動事業者が継続して使用を希望する場合は、期間の満了日の 6 か月前までに市と協議のうえ、1 年を期限として更新することができるものとします。(更新後も同様)

なお、貸付期間には、対象地の開設準備及び原状回復等のための期間を含むものとし、貸付開始日は、活動事業者の決定後、市との協議により決定します。

(3) 貸付料(契約下限額)

活動事業者は、貸付期間に係る貸付料を、年度毎に市に支払うものとします。

貸付の対象箇所は応募者の提案によるものとし、貸付料は、別紙 1「市有財産賃貸借の概要」に定める契約下限額以上の額を提案してください。

なお、市は、貸付に対する公租公課、経済情勢の変動その他の事情により、貸付料が著しく不相当であると認められるときは、契約期間中であっても、活動事業者と協議の上、貸付料を改定することができるものとします。

(4) 貸付契約に関する条件等の詳細

貸付箇所の使用条件その他貸付契約に関する詳細については、別紙 1「市有財産賃貸借の概要」及び別途定める貸付契約書によるものとします。

(5) 禁止事項

- ① 貸付箇所を第三者に転貸することはできません。
- ② 本件貸付に係る権利を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定することはできません。
- ③ 貸付箇所で行う事業の全部又は一部を第三者に委託し、又は第三者に営業させる場合は、あらかじめ市に書面で届け出るとともに、市の承認を受けなければなりません。

(6) 資料の提出等

- ① 市は、貸付期間中、必要に応じて活動事業者に対して貸付箇所の使用状況等を調査し、又は必要な報告若しくは資料の提出を求めることができるものとします。この場合、活動事業者は市に協力しなければなりません。
- ② 池田市情報公開条例に基づく開示請求、市議会、監査その他公的機関から情報提供の要請を受けた場合には、活動事業者は迅速かつ誠実に対応し、市に協力するものとします。
- ③ 情報を開示する場合の具体的な内容については、市と活動事業者が協議の上、決定するものとします。

3 求める事業内容

応募者は、次に掲げる事項を踏まえ、具体的な事業内容を提案してください。

- ① 伏尾台地区の地域特性や地域課題を踏まえた活動
- ② 地域住民、地域団体、企業、大学、行政その他の主体との連携

③ 地域をフィールドとした実証・実践及び検証

④ 将来的な事業の発展及び持続可能な運営

なお、上記は求める活動の方向性を示すものであり、具体的な事業内容及び実施方法については、応募者の提案によるものとします。

4 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる事項を全て満たす者としてします。

① 申請書類提出時において、本市より入札参加停止措置を受けていないこと。

② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。

③ 国税及び地方税を滞納していないこと。

④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てをしていないこと、及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てをしていないこと。

⑤ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをしていないこと、及び開始決定がされていないこと。

⑥ 次に該当する法人等でないこと。

ア 役員等（法人にあっては役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、法人格を持たない団体にあっては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が暴力団員（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。以下「暴対法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴対法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 上記ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

⑦ 複数の事業者による共同事業体（以下「JV」という。）として参加する場合は、次に掲げる要件を全て満たすこと。

ア JV の構成員は、単独又は他の JV の構成員として、本プロポーザルに重複して参加していないこと。

イ JV の構成員は、全て①から⑥までの要件を満たすこと。

ウ JV の代表構成員を定め、代表構成員が本プロポーザルに係る手続及び

本市との協議、契約等について、JV を代表して行うこと。

エ JV の構成員は、各構成員の役割分担及び責任の範囲を明確にし、共同して本事業を実施すること。

オ JV の構成員は、本市との契約締結までに、所定の共同事業体協定書を提出すること。

カ 参加申請後の JV の構成員の変更又は追加は、原則として認めない。ただし、本市がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

5 現地説明会

現地説明会への出席を応募の必須条件とします。

(1) 開催日

① 令和 8 年 10 月 16 日（金）10 時から 16 時までの間で 1 時間程度

② 令和 8 年 10 月 21 日（水）10 時から 16 時までの間で 1 時間程度

(2) 開催場所

池田市伏尾台 2 丁目 11 番 旧伏尾台小学校

※ 廃校敷地内に専用駐車場はありませんので、出席の際は公共交通機関をご利用ください。

(3) 参加人数

各団体及びグループにつき 5 名以内とします。

(4) 参加申込

現地説明会への参加を希望する者は、「現地説明会参加申込書（様式 1）」に必要事項を記載の上、下記申込期日までに、持参、郵送又は電子メールにより池田市都市政策課へ提出してください。

① 10 月 16 日参加希望者 令和 8 年 10 月 14 日（水）15 時まで

② 10 月 21 日参加希望者 令和 8 年 10 月 19 日（月）15 時まで

説明会開催前日 12 時までに、受付完了及び当日の集合時間を記載したメールを送付します。メールが届かない場合は、担当部署まで連絡してください。

【郵 送】〒563-8666 池田市城南 1 丁目 1 番 1 号 池田市都市政策課宛

【電子メール】 t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp

6 質問の受付及び回答

(1) 提出期限

令和 8 年 10 月 23 日（金）15 時まで（必着）

(2) 提出方法

「質問書（様式 2）」により、電子メールで提出してください。電子メール以外の方法で提出された質問には回答しません。

【電子メール】 t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp

(3) 回答期日・回答方法

令和 8 年 10 月 27 日（火）17 時までに市公式ホームページに掲載します。

7 企画提案書等の作成及び提出

（１）提出書類及び必要部数

- ① 業務実施体制回答書及び企画提案書提出届（様式 3） 原本 1 部
- ② 実施体制各種調書 原本各 1 部
 - ア 会社概要（様式 4）
 - イ 商業登記簿（履歴事項全部証明書）
 - ウ 印鑑証明書
 - エ 定款その他これに準ずるもの
 - オ 誓約書（暴力団排除関係）（様式 5）
 - カ 納税証明書
 - （ア）国税の納税証明書
「法人税」及び「消費税及地方消費税」の未納税額のない証明用
 - （イ）市税の納税証明書
池田市内に本社又は事業所がある場合のみ
 - ・法人市民税
申込み時点において終了している事業年度のうち直近 2 年度分の納税証明書（未納がないこと。）
 - ・固定資産税・都市計画税（償却資産を含む。）
令和 6 年度及び令和 7 年度の納税証明書（未納がないこと。）
- ③ 企画提案書（任意様式） 原本 1 部及び PDF データ一式
※ 別紙 2「企画提案書等作成要領」を参考に作成してください。
- ④ 貸付料見積書（様式 6） 原本 1 部
※ 金額が貸付料（契約下限額）未満の場合は失格となります。

（２）提出方法

令和 8 年 11 月 5 日（木）12 時までに、持参又は郵送により、池田市役所都市政策課へ提出してください。

企画提案書（PDF データ）については、電子メールによる提出を可とします。電子メール受付完了のメールを送付しますので、メールが届かない場合は、担当部署まで直接連絡してください。

【郵 送】〒563-8666 池田市城南 1 丁目 1 番 1 号 池田市都市政策課宛

【電子メール】 t-seisaku@city.ikedata.osaka.jp

（連絡先）072-754-6281

8 審査方法及び配点

（１）審査方法

プロポーザルの審査は、提出された企画提案書等について、審査委員会による書類審査、及び必要に応じて、応募者に対するヒアリングを実施します。

審査委員会は、提出された企画提案書等を審査・採点し、総合的に高い評価を得た者を活動事業者として選定します。

ただし、一定の評価基準に達した提案者がいない場合は、適格者なしとする場合があります。

(2) 配点

審査は、次のとおり合計 300 点満点とします。

- ① 企画提案書に関する項目 250 点／300 点
- ② 貸付料に関する項目 50 点／300 点

(3) 企画提案の評価項目

企画提案書について、次の観点から総合的に評価します。

- ① 事業実施体制
- ② 事業内容・実現性
- ③ 地域との連携
- ④ 施設活用
- ⑤ 波及効果・将来性
- ⑥ 事業の継続性
- ⑦ その他、本事業の目的達成に資する独自提案

※具体的な審査基準及び配点については、別紙 3「審査基準表」に定めます。

(4) 貸付料の評価

貸付料の審査については、応募者ごとに貸付面積が異なることを踏まえ、貸付箇所に係る貸付料の㎡単価を基本として比較するものとします。

※具体的な算定方法は、別紙 3「審査基準表」に定めます。

9 失格事項

本プロポーザルの提案者又は提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

- ① 提案書の提出方法、提出先又は提出期限に適合しないもの
- ② 提案書の作成要件に適合しないもの
- ③ 現地説明会、ヒアリング等に出席しなかったもの
- ④ 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの
- ⑤ 貸付料見積書の金額が貸付料（契約下限額）に定める額未満のもの
- ⑥ その他、本プロポーザルの実施に重大な支障を及ぼす行為を行ったもの

10 審査結果の通知及び公表

審査結果は、応募者に電子メール等により通知します。

また、選定結果については、池田市公式ホームページ等において公表します。

なお、公表内容については、応募者の名称、評価結果その他、市が必要と認める事項とします。

11 契約

審査結果の通知後、市と活動事業者は、提案書に基づき、貸付条件等について協議を行い、協議が整い次第、速やかに貸付契約を締結するものとします。

なお、その際には、活動事業者はあらためて見積書を提出するものとします。

12 その他留意事項

- ① 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は、原則として認めません。ただし、市が必要と認める場合は、この限りではありません。
- ② 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とするとともに、入札参加停止措置を行うことがあります。
- ③ 提出書類は返却しません。
- ④ 提出書類は、提案者の特定及び本プロポーザルの審査に必要な範囲で使用します。
- ⑤ 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とします。
- ⑥ 池田市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象文書となります。ただし、事業を営む上で、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は、不開示となる場合があります。この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出てください。

なお、本プロポーザルの活動事業者決定前において、決定に影響が生じるおそれがある情報については、決定後の開示とします。

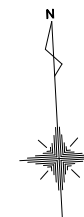
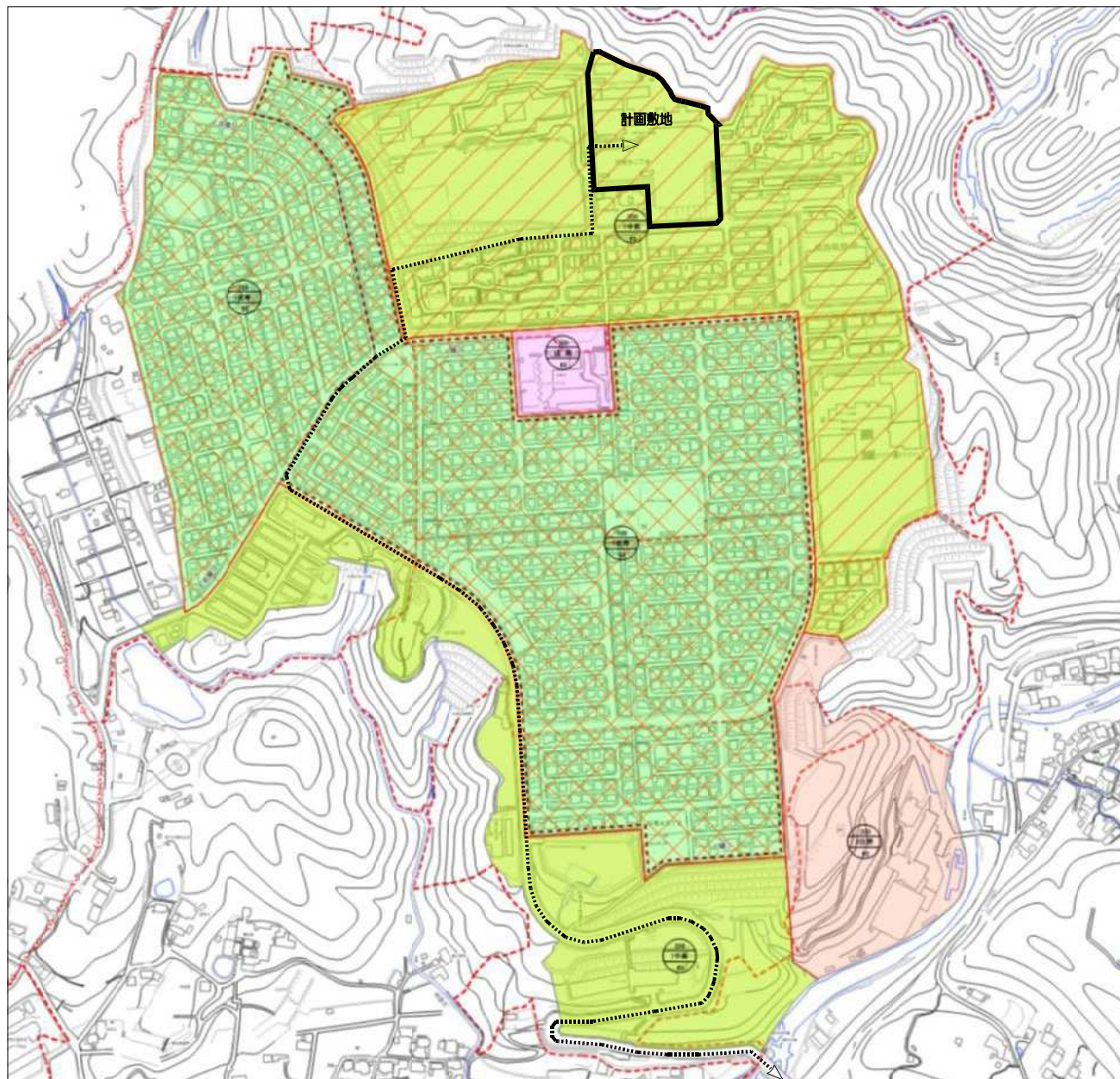
- ⑦ 本要領に定めのない事項については、関係法令、池田市財務規則その他関係規程等によるものとします。

13 担当部署（提出・問合せ先）

担 当 : 池田市都市整備部都市政策課 萩原・東野・中川
住 所 : 〒563-8666 池田市城南1丁目1番1号
電 話 : 072-754-6281
メールアドレス : t-seisaku@city.ikedaka.osaka.jp

【スケジュール】

公募開始	令和8年10月9日（金）から
現地説明会参加申込	令和8年10月14日（水）15時まで 又は令和8年10月19日（月）15時まで
申込者へ時間連絡	令和8年10月15日（木）12時まで 又は令和8年10月20日（火）12時まで
現地説明会	令和8年10月16日（金）10時～16時 又は令和8年10月21日（水）10時～16時
質問受付締切	令和8年10月23日（金）15時まで
質問回答期日	令和8年10月27日（火）17時まで
企画提案書等受付締切	令和8年11月5日（木）12時まで
企画提案ヒアリング	令和8年11月10日（火）予定
審査結果通知	令和8年11月13日（金）予定



交通動線

国道423号線
(至 池田市街地)

施設管理番号	設計年月日 2026 年 6 月	Check by
図面管理番号	作成 2020-06-02	Design by
FILE NAME	計画図(JPG)	訂正 2020-06-02

池田市 都市整備部 都市政策課

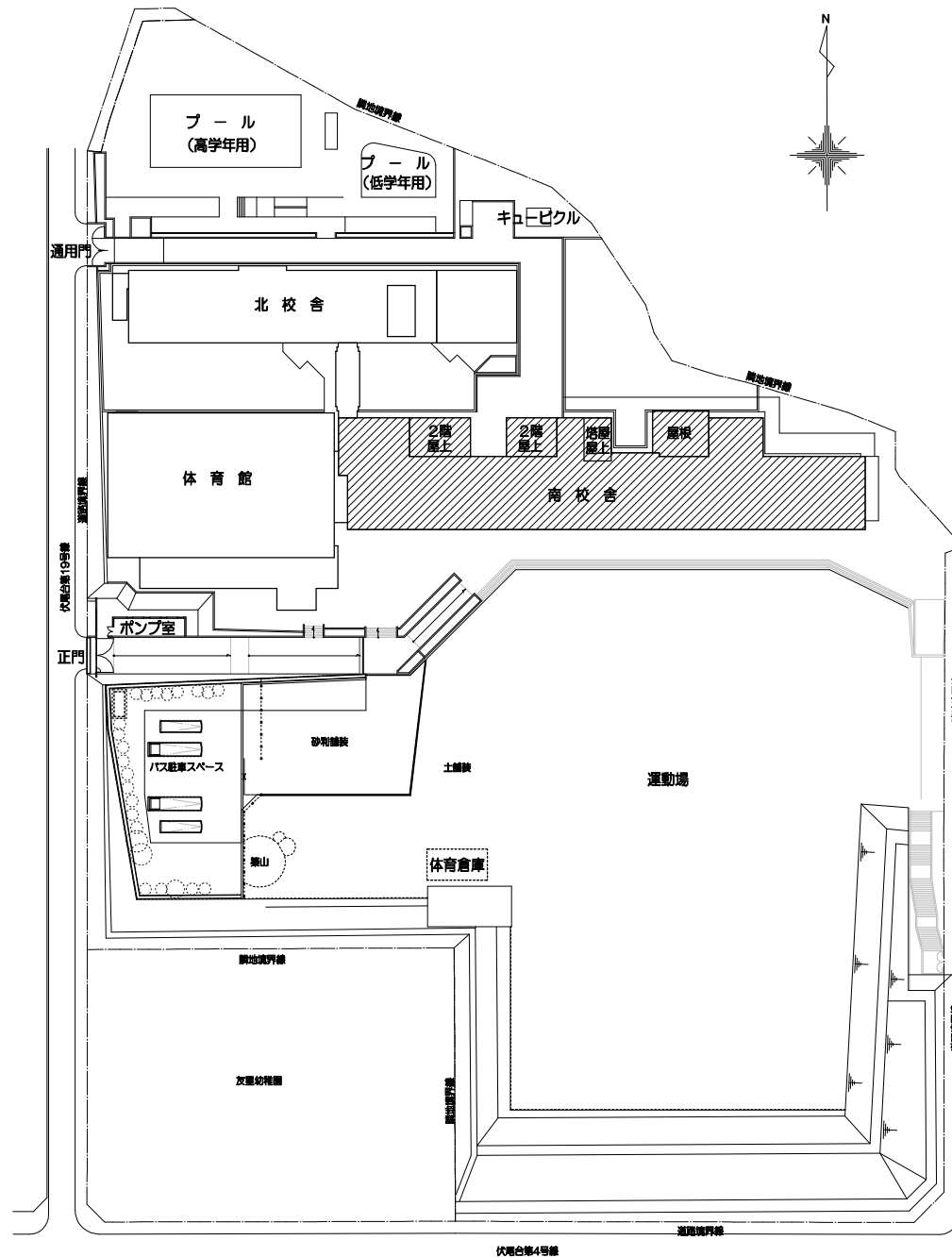
工事名称
普通財産(旧伏尾台小学校南校舎)貸付に係る公募型プロポーザル

図面名称
附近見取図

縮尺
1/5,000

図面番号
000

Printed at 2020-06-02



施設管理番号	設計年月日 2026 年 6 月	Check by
図面管理番号	作成 2024-06-02	Design by
FILE NAME	配置図(JPG)	訂正 2024-06-02
		Drawing by



池田市 都市整備部 都市政策課

工事名称

普通財産(旧伏尾台小学校南校舎)貸付に係る公募型プロポーザル

図面名称

配置図

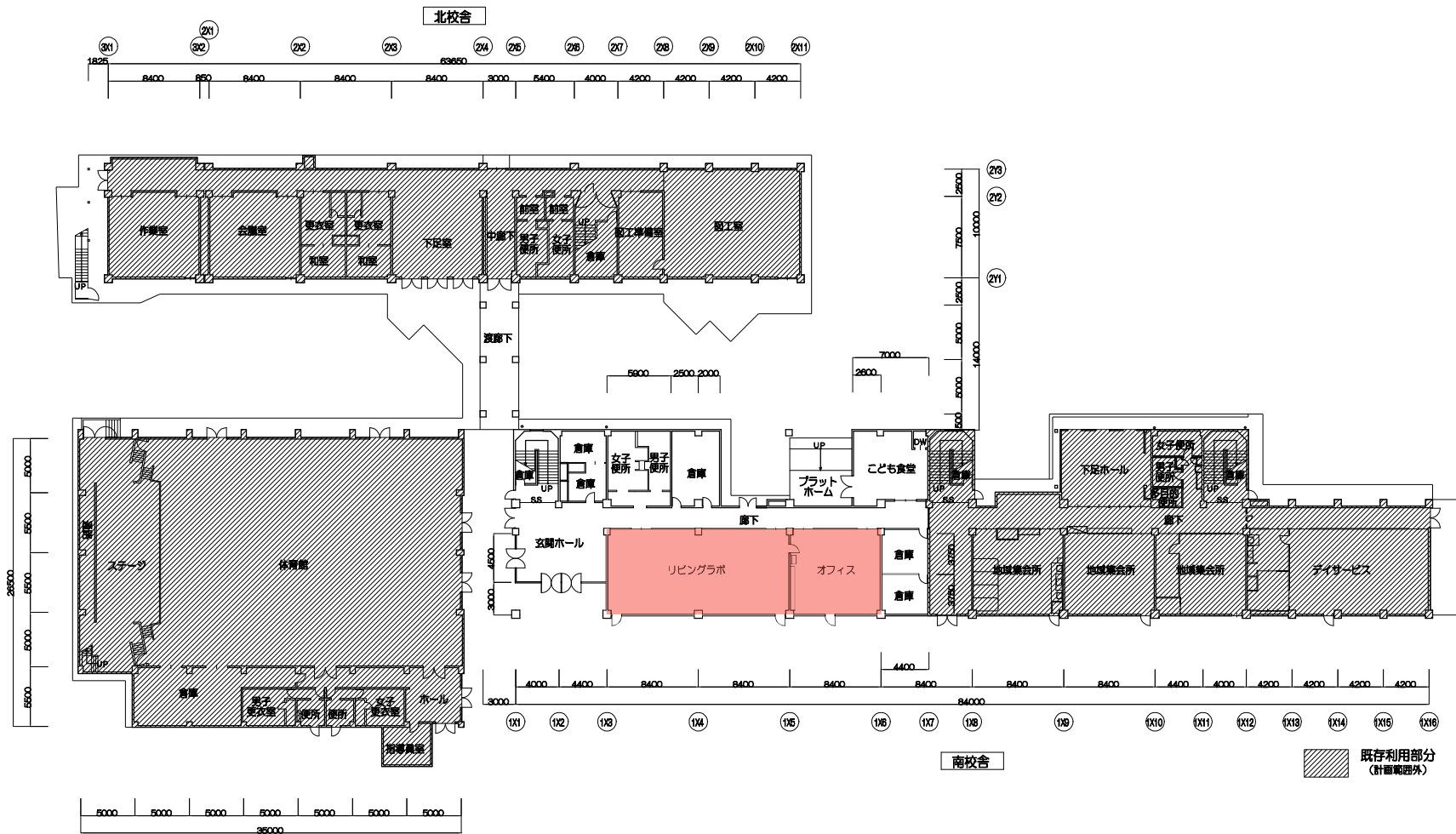
縮尺

1/800

図面番号

000

Printed at 2024-06-02



基本貸付箇所

施設管理番号	設計年月日 2026 年 6 月	Check by
図面管理番号	作成 2024-06-02	Design by
FILE NAME	配置図(JPG)	訂正 2024-06-02
		Drawing by

池田市 都市整備部 都市政策課

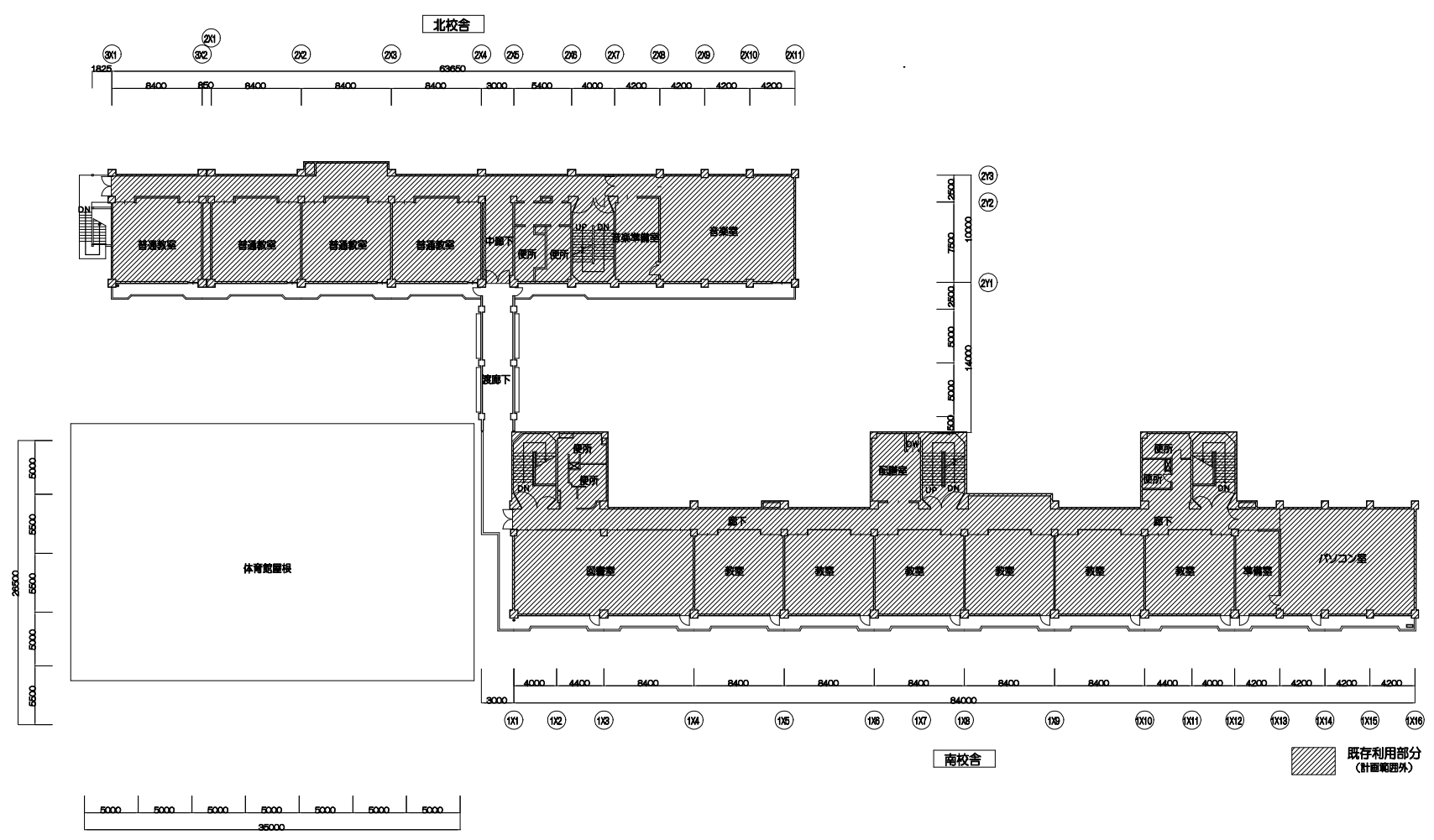
工事名称
普通財産(旧伏尾台小学校南校舎)貸付に係る公募型プロポーザル

図面名称
1階平面図

縮尺
1/400

図面番号
000

Printed at 2024-06-02



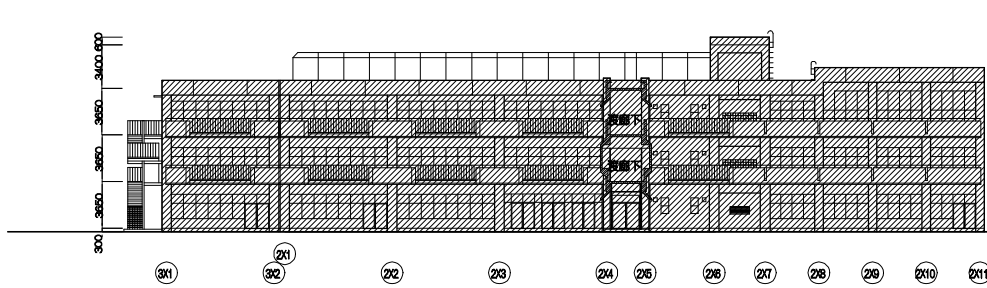
施設管理番号	設計年月日 2026 年 6 月	Check by
図面管理番号	作成 2024-06-02	Design by
FILE NAME	絵巻図(JPG)	訂正 2024-06-02
		Drawing by

池田市 都市整備部 都市政策課

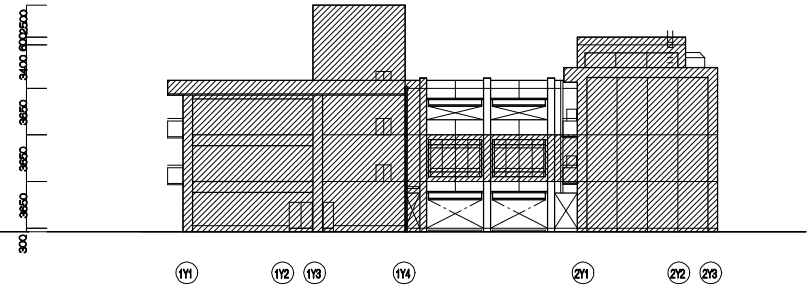
工事名称 普通財産(旧伏尾台小学校南校舎)貸付に係る公募型プロポーザル

図面名称 3階平面図

縮尺 1/400
図面番号 000

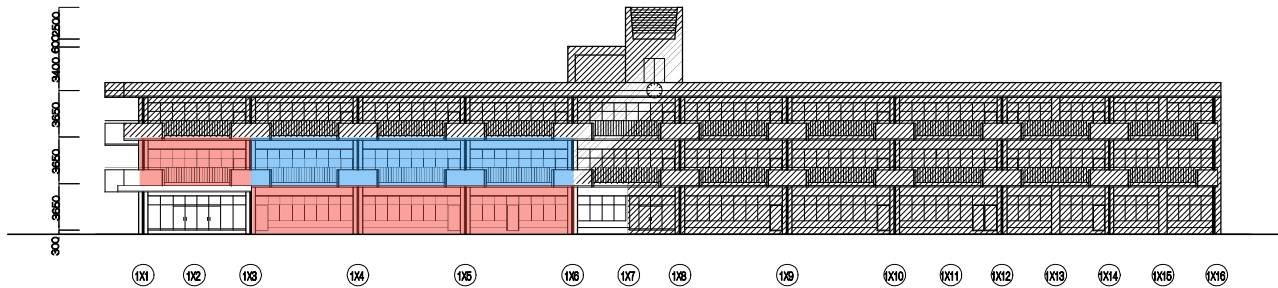


北校舎 南立面図

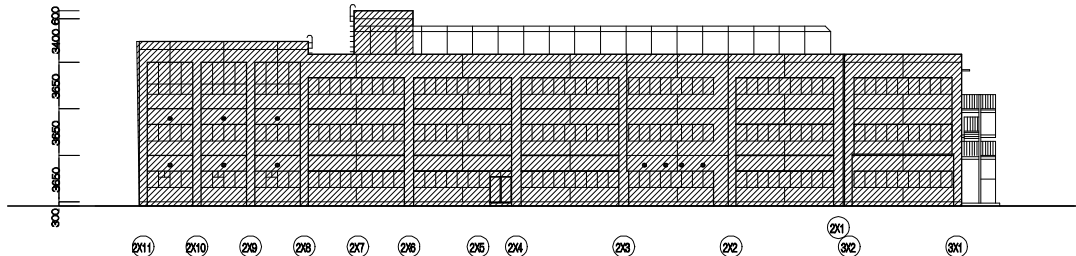


南校舎 東立面図

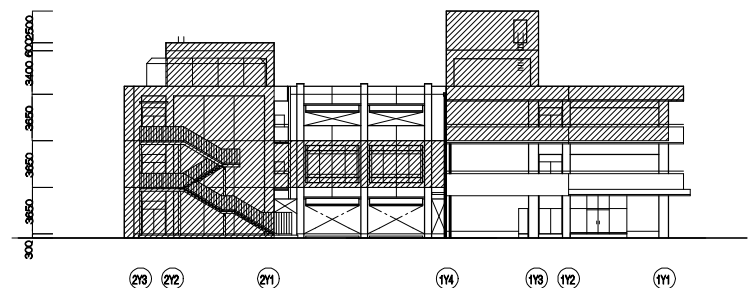
北校舎 東立面図



南校舎 南立面図

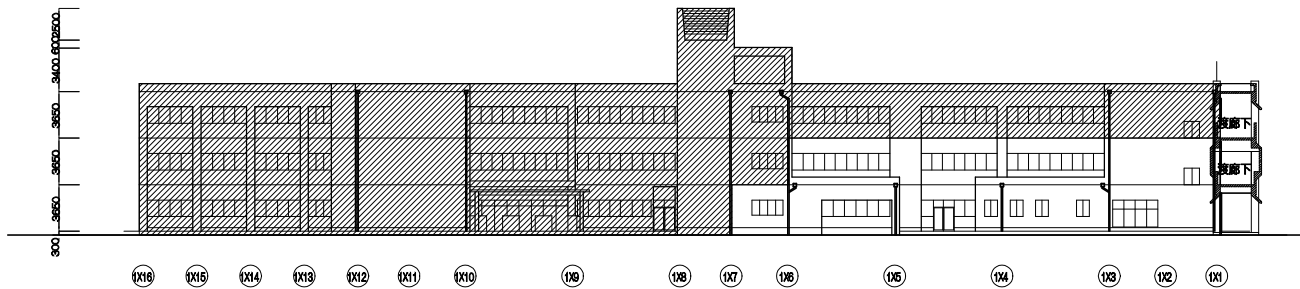


北校舎 北立面図

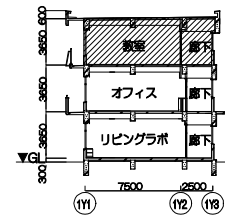


北校舎 西立面図

南校舎 西立面図



南校舎 北立面図



南校舎 断面図

既存利用部分
(計画範囲外)

施設管理番号	設計年月日 2026 年 6 月	Check by
図面管理番号	作成 2024-06-02	Design by
FILE NAME	絵巻図(JPG)	訂正 2024-06-02
		Drawing by

池田市 都市整備部 都市政策課

工事名称
普通財産(旧伏尾小学校南校舎)貸付に係る公募型プロポーザル

図面名称
立面図・断面図

縮尺
1/400

図面番号
000