

別紙 1 市有財産賃貸借の概要

本別紙は、公募対象となる旧伏尾台小学校南校舎の貸付条件及び活用上の基本的な事項を示すものです。

1 貸付物件

項目	内容
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
基本貸付対象	南校舎1階及び2階の指定区域（別紙のとおり）
基本貸付面積	189㎡
提案貸付対象	南校舎2階の提案区域（別紙のとおり）
提案貸付面積	0～189㎡（応募者の提案を踏まえ、市と協議の上決定）

※ 1階はリビングラボ活動の基本的な活動拠点として活用することを前提とします。

※ 2階の提案貸付対象は、リビングラボ活動との相乗効果や地域への波及効果が見込まれる場合に、提案に基づき貸し付けるものとします。提案貸付対象を使用しない提案であることのみをもって不利に評価するものではありません。

2 貸付料

基本貸付対象の契約下限額は、年額720,000円とします。また、提案貸付対象の契約下限額は、1教室につき年額180,000円とします。応募者は、これ以上の金額を提案してください。下限額を下回る提案は失格とします。

なお、光熱水費や校舎の共益費は含みません。貸付部分及び活用内容等を踏まえ、市と協議の上、別途を決定します。

3 施設の位置付け・活用方針

旧伏尾台小学校は、地域住民に長く利用されてきた学校施設であり、地域コミュニティの形成において一定の役割を担ってきた施設です。現在は小学校としての用途を終えていますが、地域の課題解決や新たな価値の創出に向けた活動の拠点として、その立地や既存施設を活用することが期待されています。

そのため、本公募では、南校舎を地域との対話や交流、実証等を行うリビングラボ活動の拠点として活用することとし、伏尾台地区全体を実証フィールド※と捉え、道路、公園、空き家、地域施設、商業施設その他の地域資源を活用しながら、多様な主体と連携して取組を展開することを想定しています。

※ 市が、実証フィールドとしての利用を保証するものではありません。当該施設の管理者、土地等所有者等との調整及び必要な許可・同意の取得は、市と協力し行うものとします。

4 施設現況・改修

施設の現況、設備、既存什器等については、現地説明会及び別途提示する資料により確認してください。また、事業の実施に必要な法令、条例、許認可、届出等は自ら確認し、必要な手続を行ってください。

改修、内装、設備等の整備を行う場合は、事前に市と協議し、必要な許可等を得てください。なお、貸付契約終了後は、原則、原状回復するものとしますが、市が予め認めた場合はこの限りではありません。

5 周辺環境等への配慮

施設の運営及び事業の実施に当たっては、周辺の住環境、交通安全、衛生環境等への影響を可能な限り低減するよう努めてください。

なお、事業の実施状況等を踏まえ、周辺住民等からの意見その他の状況により、当初の実施計画に定めた対策では十分でない認められる場合には、市と協議の上、必要な改善措置を講じるものとします。

- ① 駐車場について、廃校敷地内には、本事業に伴う専用駐車場は原則ありません。施設利用者については、原則として公共交通機関の利用を想定し、路上駐車等により周辺道路への影響が生じないように配慮してください。

なお、イベント等により利用者の増加が見込まれ、一時的な駐車場の確保が必要と認められる場合は、市と事前に協議の上、運動場等を一時的な駐車スペースとして活用することができます。

- ② 駐輪場について、市が指定する専用駐輪スペース（20～25台駐輪可能）を、リビングラボ活動を実施するにあたり、適切に活用してください。駐輪スペース以外の使用は認められません。

- ③ 騒音、臭気、廃棄物等について、周辺の良好な住環境に配慮し、必要な対策を講じてください。（廃棄物は事業活動ごみとなるため、活動事業者で個別契約が必要等）

施設の利用時間（午後9時～午前6時までの深夜・夜間は、原則、利用不可）及び活動内容についても、周辺住民への影響が過大とならないよう配慮してください。

- ④ 敷地内は禁煙です。また、周辺の住環境への影響を考慮し、施設利用者等が道路その他の敷地外の公共空間において喫煙することがないように、必要な周知を行ってください。
- ⑤ リビングラボ活動部分については、子ども、高齢者、障害者その他多様な利用者が安全かつ円滑に利用できるよう、バリアフリー等に配慮してください。

6 光熱水費・維持管理等

施設の光熱水費、清掃、日常的な維持管理、修繕その他の費用負担については、市有財産賃貸借契約及び別途定める貸付条件に従うものとします。

7 維持管理及び修繕

貸付物件の日常的な清掃、維持管理その他使用に伴い必要となる軽微な修繕等については、原則として活動事業者負担となります。建物本体その他大規模な修繕等の取扱いについては、市と活動事業者との協議により定めます。

8 リビングラボ活動事業に係る運営

(1) 基本的な考え方

本事業では、公募時に提案された内容を基本としつつ、地域の状況、参加者の意見、社会情勢、事業の実施状況等を踏まえ、具体的な活動内容を柔軟に見直しながら運営することを基本とします。

(2) 運営主体及び活動費用

- ① リビングラボ活動の実施に当たっては、市と協力して、活動事業者が主体となり、活動の企画、運営、参加者の募集、関係者との調整その他必要な業務を行うものとします。
- ② 活動事業者は、リビングラボ活動への参画を希望する企業等を「リビングラボ会員」として募り、市と協議の上、その参画を決定するものとします。
- ③ 活動事業者は、継続的・自立的なリビングラボ活動を実施するため、リビングラボ会員からの会費を主な活動費とし、会員相互間の連携のもと、その活動を実施するものとします。
- ④ 前項のリビングラボ会員の会費については年額24万円を下限とし、具体的な会員制度その他の仕組みについては、市と協議の上、決定するものとします。

(3) 実施計画の作成及び実績報告

活動事業者は、貸付契約締結後、市と協議の上、当該年度のリビングラボ活動に係る実施計画を作成し、市に提出するものとします。なお、活動の実施状況、地域住民等からの意見、社会情勢、事業者等との連携状況等を踏まえ、必要に応じて活動内容を見直すものとします。

また、活動事業者は、各年度の活動実績について、市に報告するものとし、報告内容については、次年度の実施計画の作成に活用するものとします。

(4) リビングラボ活動に期待する内容

本事業では、以下の活動を想定しています。（これらに限定するものではありません。）

- ① 地域課題の発見・把握
- ② リビングラボ会員間での意見交換・連携
- ③ 地域住民、地域活動団体等との対話・連携
- ④ 地域課題をテーマとした実証実験
- ⑤ 新たなサービス・商品等の開発・検証
- ⑥ 大学・研究機関等との共同研究
- ⑦ 多世代交流の促進
- ⑧ 地域への成果・知見の還元
- ⑨ 活動成果の情報発信
- ⑩ その他、伏見台ニュータウン再生に向けた活動

別紙2 企画提案書作成要領

【作成上の留意事項】

- ① A3判2枚を基本とし、多少の増減を認めます。（写真、模式図等の使用は自由）
- ② 以下の事項を参考にリビングラボ活動について提案してください。
- ③ 応募時点で具体的な実証事業やサービスの内容が確定していることを求めるものではありません。事業内容が未確定の場合は、どのようなプロセスで具体化していくかを記載ください。
- ④ 提案書の副本では、具体的な企業名・団体名は伏せてください。

1 基本的な考え方

- ・ 伏尾台の現状・課題・可能性をどのように捉えているか。
- ・ 本事業を通じて何を実現したいか。
- ・ 南校舎をどのような活動拠点として育てていくか。
- ・ 貸付期間全体を見据えた初期3年間に、どのような状態を目指すか。

2 リビングラボ活動

- ・ 地域住民等との対話や関係づくりをどのように進めるか。
- ・ 対話から地域課題・可能性を発見し、プロジェクトにつなげる方法。
- ・ 実証・検証、改善、サービス・事業化等につなげる考え方。
- ・ 現時点で想定している具体的なテーマや取組があれば記載してください。

3 地域・外部との連携

- ・ 地域住民、自治会、地域団体、地域事業者等との連携方法。
- ・ 企業、大学・研究機関、スタートアップ等の外部プレイヤーを呼び込む方法。
- ・ 伏尾台地区内外への成果の波及や関係人口の拡大に向けた考え方。

4 施設の活用

- ・ 1階をリビングラボ活動の基本拠点として、どのように活用するか。
- ・ 地域に開かれた場としての運営や、日常的な交流のつくり方。
- ・ 駐車、利用時間、騒音・臭気等の周辺環境、安全、バリアフリー等への配慮。
- ・ 2階の提案貸付対象の活用を希望する場合は、その必要性、具体的な用途及びリビングラボ活動との相乗効果を記載してください。

5 実施体制・継続性

- ・ 事業を実施するための人員、役割分担及び関係者との連携体制。
- ・ 関連する取組みの実績など。リビングラボ活動の実績そのものは必須としません。
- ・ 貸付期間を通じて継続的に活動するための収支・運営の考え方。

6 その他

- ・ 本事業の目的達成に資する独自の提案があれば記載してください。

別紙 3 審査基準

企画提案及び貸付料の提案について、以下の基準により総合的に審査します。

評価項目	主な評価の視点	配点
①基本方針・伏尾台に対する理解	本事業の趣旨、伏尾台の特性・課題・可能性を踏まえた提案となっているか。	50
②リビングラボ活動の内容・具体性	リビングラボとしての考え方、活動の具体性、実現可能性があるか。	60
③地域等との連携	住民、地域団体、事業者、大学等との関係を築き、共に活動を生み出す力があるか。	50
④廃校舎の活用	活動拠点として効果的な活用が見込まれるか。 周辺環境・安全等への配慮があるか。	30
⑤継続性・自立性	貸付期間を通じて安定的かつ継続的に活動できる運営・収支の考え方があるか。	30
⑥独自性・関連実績	実績等を踏まえた知見・ノウハウを生かした独自性・創意工夫があるか。	30
小 計		250
⑦ 貸付料	基本貸付対象の提案額を基準に評価。 契約下限額未満は失格。	50
合 計		300

※ 提案貸付対象は、使用すること自体を加点するものではなく、必要性、リビングラボ活動との相乗効果、地域への波及効果等を総合的に評価します。提案貸付対象を使用しない提案であることのみをもって不利に評価するものではありません。

貸付料の評価方法

貸付料の評価は、基本貸付対象の貸付料として提案された年額（円）を用い、次の算式により 50 点満点で算出します。

貸付料評価点 = 50 点 × 当該応募者の提案額 ÷ 全応募者中の最高提案額

算出した点数は、小数点以下第 1 位を四捨五入し、整数点とします。

選定

各評価項目の評価点及び貸付料評価点の合計が最も高い応募者を選定します。

ただし、審査において一定の基準点（企画提案合計点が 150 点）に達しない応募者については、選定しない場合があります。また、審査の結果、適当な提案がないと認められる場合は、活動事業者を選定しないことがあります。