

阪南市公有財産調整会議				
日時・場所	令和元年11月8日(金) 13:00~14:00 (第4会議室)			
決 裁	副市長	総務部長	事業部長	
				
	行政経営室			
	室長	室長代理	主幹	総括主査
				
			事務局	
		行政経営室 市口 直 (内 2338)		
案 件	①旧尾崎公民館跡地の利活用等について(第3回) ②尾崎中学校統合後における跡地の利活用等について(第3回) ③その他			
出席委員	渡部副市長、水口市長公室長、森貞総務部長、中出市民部長、 宍道福祉部長、松下健康部長、伊瀬生涯学習部長、 嶋本こども政策課長、伊藤農林水産課長			
欠席委員	重成こども未来部長、池側事業部長			
担当部課	行政経営室			
出席者	行政経営室(事務局兼担当部課) 藤原副理事(兼)室長、石本室長代理、楠本主幹、福岡総括主査、 市口主事			

案件1 旧尾崎公民館跡地の利活用等について（第3回）

【開催理由】

当該地は、南海線「尾崎駅」に近接する数少ない市有地であり、その活用については、本市の活性化に繋がる効果的な活用を期待していることから、令和元年9月にサウンディング型市場調査を実施しました。

現在、阪南市行財政プラン取組項目「未利用財産等の利活用・処分」を推進しているところではありますが、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、今後の進め方について報告、確認するものです。

【物件の概要】

（建物）

建築年（築年数）	昭和38/年（築56年）
建物構造・階数（耐震基準）	R C造・2F（旧耐震）
延床面積	698㎡
基礎杭の有無	図面上、基礎杭は無い
アスベストの有無	調査予定

（土地）

敷地面積 1,343.39㎡（実測 - 3筆計） ※境界確定済

【サウンディング型市場調査の結果】

調査結果：別紙のとおり（参加事業者：2社）

令和元年9月にサウンディング型市場調査を実施しました。簡易的な宿泊施設や共同住宅などの事業提案があったものの、大阪府最南部という立地や用地面積等を勘案すると市場性が薄く、事業として活用するには厳しいという意見もありました。

【決定事項】

当該用地は、市の活性につながる事業者に誘致売却したいことから、価格競争で事業者を選定する一般競争入札ではなく、価格よりも事業内容を重視したプロポーザル方式、もしくは事業形態を絞り込んだ条件付き一般競争入札での事業者選定を引き続き検討していく。

また、売却の手続きを進めるにあたり、アスベスト調査や不動産鑑定を行う。

なお、プロポーザル方式及び条件付き一般競争入札による事業者の審査基準や条件設定は、各行政計画に基づき検討していくものとする。

案件 2 尾崎中学校統合後における跡地の利活用等について（第 3 回）

【開催理由】

尾崎中学校統合後における跡地の利活用等について、各課より提案いただいている利活用意向を再検討いただいた結果、本物件を利活用することとして継続協議するかについて、確認・決定しようとするものです。

【物件の概要】

（建物）

	校舎①	校舎②	校舎③	体育館
建築年 (築年数)	昭和 5 3 年 (築 41 年)	昭和 5 3 年 (築 41 年)	昭和 53、61 年 (築 41、33 年)	昭和 5 4 年 (築 40 年)
建物構造・階数 (耐震基準)	R 造・3 F (旧耐震)	R 造・3 F (旧耐震)	B 造・S 造	R 造・2 F (旧耐震)
延床面積 (全体 5,545 m ²)	2,647 m ²	1,426 m ²	計 214 m ²	1,258 m ²
耐震診断 (診断結果)	実施済 (Is 値 0.67)	実施済 (Is 値 0.65)	未	実施済 (Is 値 0.31)
耐震改修	未	未	—	実施済
大規模改修 (改修年)	未実施	未実施	未実施	H23 実施 屋根、外壁のみ
起債償還金残高	約 3,468 万円 (按分による算出) ※除却による返済は未確認 (配膳室、空調、体育館耐震など)			
備考			特別教室③ プロパン庫、部室	

（土地）

敷地面積 16,110 m² (施設カルテより抜粋)

(参考) 建物敷地面積: 8,296 m²、グラウンド面積: 7,814 m²

※

境界確定協議 実施中

【利活用調査の結果】

令和元年5月27日を提出期日とした調査結果は以下のとおりです。

(概略)

区分	部、課(室)	希望する理由	概要
利活用	健康部 介護保険課	シルバー人材センター事務所・作業場・駐車場として	現在、シルバー人材センターが使用する同規模の建物及び土地 (賃借内容) 建物: 422 m ² 、土地: 469 m ²
処分 (誘致)	こども未来部 こども政策課	民間による認定こども園を誘致するため	認定こども園(民間) 定員: 150~200人を想定 敷地面積: 4,000 m ² 程度
移転	生涯学習部 学校給食センター	給食センターの建替え用地として	敷地面積: 6,000~7,000 m ² 程度
新規	生涯学習部 生涯学習推進室	スポーツ振興の観点から活動拠点として	スポーツ振興の第2拠点として、体育館を活用

※詳細につきましては、各課から提出されました調査票にてご確認ください

【確認事項及び決定事項の変更】

○継続協議物件の確認について

統合後における跡地の利活用等について、前回までの各課からの提案を継続協議とするのかを確認する。

○決定事項の変更について

統合後における跡地の利活用等の検討を拡大するため、前回の決定事項の一部変更について検討する。

【前回の決定事項(抜粋)】

1. 現時点においては、更に利活用の検討を行う必要があることを含め、敷地全体を売却するという一般的な売払い手続きは進めない。
2. こども未来部における提案内容のとおり、本物件の一部を民間の認定こども園を誘致するため、プロポを前提とした公募を進める。
3. 他課からの提案を含め、民間による認定こども園の誘致予定地以外の残地については、引き続き検討を行う。
4. 暫定利用など、収入の確保を含めた検討も行う。
5. 他の可能性を含め、市場調査の実施についても検討を行う

【今回の決定事項】

前回の公有財産調整会議で依頼した利活用意向の再検討を踏まえ、認定こども園の誘致については引き続き公募を進め、給食センター及び体育館の活用については継続協議とする。

また、今後は売却も含めた検討を行うこととし、前回の決定内容を以下の通り変更する。

1. こども未来部における提案内容のとおり、本物件の一部を民間の認定こども園を誘致するため、プロポを前提とした公募を進める。
2. 他課からの提案を含め、民間による認定こども園の誘致予定地以外の残地については、引き続き検討を行う。
3. 暫定利用など、収入の確保を含めた検討を行う。
4. 売却益による他の施設整備への充当などを含め、財源の積極的な確保について検討を行う。
5. 他の可能性を含め、市場調査の実施についても検討を行う。

阪南市公有財産調整会議			
日時・場所	令和元年12月26日(木) 15:00~15:20 (全員協議会室)		
決 裁	副市長	総務部長	事業部長
			
	行政経営室		
	室長	室長代理	主幹
			
			事務局
		行政経営室 市口直(内2338)	
案件	①尾崎中学校統合後における跡地の利活用等について(第4回) ②その他		
出席委員	渡部副市長、水口市長公室長、森貞総務部長、中出市民部長、 宍道福祉部長、伊瀬生涯学習部長、重成こども未来部長、 池側事業部長		
欠席委員	松下健康部長		
担当部課	行政経営室		
出席者	行政経営室(事務局兼担当部課) 藤原副理事(兼)室長、石本室長代理、高倉室長代理、 福岡総括主査、市口主事		

案件1 尾崎中学校統合後における跡地の利活用等について（第4回）

【開催理由】

尾崎中学校統合後における跡地の利活用について、今後こども未来部において、認定こども園の運営事業者を公募するにあたり、前回までの公有財産調整会議の決定事項の一部を修正するため、本公有財産調整会議を開催いたします。

【物件の概要】

(建物)

	校舎①	校舎②	校舎③	体育館
建築年 (築年数)	昭和53年 (築41年)	昭和53年 (築41年)	昭和53、61年 (築41、33年)	昭和54年 (築40年)
建物構造・階数 (耐震基準)	R造・3F (旧耐震)	R造・3F (旧耐震)	B造・S造	R造・2F (旧耐震)
延床面積 (全体5,545㎡)	2,647㎡	1,426㎡	計214㎡	1,258㎡
耐震診断 (診断結果)	実施済 (Is値0.67)	実施済 (Is値0.65)	未	実施済 (Is値0.31)
耐震改修	未	未	—	実施済
大規模改修 (改修年)	未実施	未実施	未実施	H23実施 屋根、外壁のみ
起債償還金残高	約3,468万円(按分による算出) ※除却による返済は未確認 (配膳室、空調、体育館耐震など)			
備考			特別教室③ プロパン庫、部室	

(土地)

敷地面積 15,966.85㎡(公簿)

【前回までの決定事項】

前回の公有財産調整会議で依頼した利活用意向の再検討を踏まえ、認定こども園の誘致については引き続き公募を進め、給食センター及び体育館の活用については継続協議とする。

また、今後は売却も含めた検討を行うこととし、前回の決定内容を以下の通り変更する。

1. こども未来部における提案内容のとおり、本物件の一部を民間の認定こども園を誘致するため、プロポを前提とした公募を進める。
2. 他課からの提案を含め、民間による認定こども園の誘致予定地以外の残地については、引き続き検討を行う。
3. 暫定利用など、収入の確保を含めた検討を行う。
4. 売却益による他の施設整備への充当などを含め、財源の積極的な確保について検討を行う。
5. 他の可能性を含め、市場調査の実施についても検討を行う。

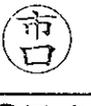
【今回の決定事項】

幼保連携型認定こども園整備を第一義として民間の認定こども園を誘致するため、公募を進めることとする。

なお、公募により提案のあった内容によっては、決定事項における2～5を引き続き検討する必要があることから、本会議に報告すること。

また、10年間の無償貸付については議会の議決が要件であり、その後については本市と協議の上、売買又は賃貸借とする。

1. こども未来部における提案内容のとおり、本物件については民間の認定こども園を誘致するため、プロポを前提とした公募を進める。
2. 他課からの提案を含め、民間による認定こども園の誘致予定地以外の残地については、引き続き検討を行う。
3. 暫定利用など、収入の確保を含めた検討を行う。
4. 売却益による他の施設整備への充当などを含め、財源の積極的な確保について検討を行う。
5. 他の可能性を含め、市場調査の実施についても検討を行う。

阪南市公有財産調整会議			
日時・場所	令和2年10月15日(木) 16:00~16:30 (第2会議室)		
決 裁	副市長	総務部長	
			
	行政経営室		
	室長	室長代理	主幹
			
			事務局 行政経営室 成子 裕介 (内 2539) 
案 件	①尾崎中学校統合後における跡地の利活用等について(第5回) ②その他		
出席委員	金田副市長、水口市長公室長、森貞総務部長、魚見市民部長、 宍道福祉部長、松下健康部長、重成こども未来部長、伊瀬生涯学習 部長、		
代理出席	福永事業総務課長		
欠席委員	西川事業部長		
出席者	行政経営室(事務局兼担当部課) 藤原副理事(兼)室長、成子総括主事、市口主事 こども政策課(説明者) 嶋本課長		

案件 1 尾崎中学校統合後における跡地の利活用等について（第 5 回）**【開催理由及び経過】**

尾崎中学校統合後における旧尾崎中学校跡地について、令和元年 12 月 26 日開催の公有財産調整会議において、下記内容のとおり決定のあったところです。

具体的には、当該敷地において幼保連携型認定こども園の公募を実施した結果、提案内容によっては、認定こども園の誘致予定部分以外の残地において、利活用方策を引き続き検討する等の必要が生じるため、本会議において公募実施結果等を報告するものです。

併せて、公募に伴う本敷地及び建物の貸付価額等について、阪南市公有財産調整会議運営要綱第 7 条の規定に基づき、公有財産取得・処分等審査会会長の判断のもと、本調整会議において審査するものです。

【前回の決定事項】

幼保連携型認定こども園整備を第一義として民間の認定こども園を誘致するため、公募を進めることとする。

なお、公募により提案のあった内容によっては、決定事項における 2～5 を引き続き検討する必要があることから、本会議に報告すること。

また、10 年間の無償貸付については議会の議決が要件であり、その後については本市と協議の上、売買又は賃貸借とする。

1. こども未来部における提案内容のとおり、本物件については民間の認定こども園を誘致するため、プロポを前提とした公募を進める。
2. 他課からの提案を含め、民間による認定こども園の誘致予定地以外の残地については、引き続き検討を行う。
3. 暫定利用など、収入の確保を含めた検討を行う。
4. 売却益による他の施設整備への充当などを含め、財源の積極的な確保について検討を行う。
5. 他の可能性を含め、市場調査の実施についても検討を行う。

【質疑等要旨】

(委員長)

まず、公募結果について質疑はあるか。

【質疑無し】

質疑が無いため、今回認定こども園の公募を行った結果、敷地、建物を全面的に活用する提案となっているため、敷地及び建物全体について、こども未来部にて貸付を行うものとさせていただく。無償貸付に関して質疑は無いか。

(委員)

貸付する財産を起因とした事故により第三者へ損害を与えた場合等のリスク分担について教えていただきたい。

(説明者)

リスク分担を含めた契約書を取り交わす予定である。貸付先の負担が多いものと考えている。

(委員)

貸付期間満了後、国等に補助金返還しないといけないのか。

(説明者)

返還又は返還相当額以上を教育施設整備基金に積み立てることとなる。貸付期間満了後、本財産に係る貸付先の買取り意向を踏まえ、判断したい。

(委員)

貸付期間が満了した際に、耐震基準が満たなかった場合、その状態で処分することとなるのか。

(委員)

そのとおり。原則、市が耐震改修する必要が無いと考えている。

(委員長)

資料中②、③と貸付期間が異なる理由を教えていただきたい。

(説明者)

②は認定こども園の運営が開始される期間であり、③は多様な事業を実施さ

れるにあたり、令和6年度目途の事業開始を踏まえ、令和5年度から改修を始める予定と聞いている。

(委員)

③部分について、令和5年度から貸付が開始するまでの期間は、市で財産の維持管理を行わなければならないのか。

(説明者)

維持管理と貸付けはセットになると考える。

(委員)

③部分の建物を改修するとなった場合、市が支出するのか。

(説明者)

多様な事業を実施されるにあたり、例えば冷房を導入するとなれば、貸付先の負担になると考える。

(委員)

現時点では、簡易な改修等が発生する場合、貸付先の負担になると考える。

(委員)

貸付前に大規模な地震等が発生した場合はどうするのか。

(説明者)

天変地異等が発生した場合、リスク分担の観点から、市が負担せざるをえない場合もあると考える。

(委員長)

公有財産規則上、10年未満の貸付は可能であるのか。

(委員)

議決を要件とする貸付であり、可能である。

(委員)

無償貸付の議案を上程した際、議員から次の2点について指摘があったので議案上程する際の参考にいただきたい。貸付先の財務状況を踏まえると、無償貸付をする必要性が無いのではないかという点。もう一つは有償で貸し付ける

場合、補助金の返還額を踏まえると、市にメリットがあるのは無償貸付であるといった点。

(委員)

認定こども園部分以外の事業について、途中で頓挫することはありえるのか。

(委員)

相手方からの提案であり、基本的には無いと考える。

(委員)

例えば、地域との多様な事業について、地域が望まないならば、頓挫することも考えられる。また、収益が発生したとしても無償で貸し付けるのが適切であるのか。

(委員長)

市との協議のうえ多様な事業を実施する以上、公益的な事業に限られると考える。したがって、収益が発生するような事業を実施するとなれば、別途契約等、考えないといけない。

(委員)

収益が無いと、貸付物件の維持管理ができないのではないか。

(委員)

収益をどう捉えるかによると考える。

(委員)

多様な事業は校舎全体を使用し事業を行うものか。

(説明者)

貸付先との協議の中で、事業者は、多様な事業の部分では収支はトントンでいいと考えているようだ。

(委員)

多様な事業について成功するかは疑問ではある。

(委員長)

他に質問が無いようであれば、担当課から説明のあったとおりの敷地及び建

物について、議会の議決を前提として、調整会議としては無償貸付を行うこととして決定してよろしいか。

【異議なし】

【決定事項】

こども未来部にて公募を行った結果、敷地、建物を全面的に活用する提案を採用したことから、敷地及び建物全体について、こども未来部にて貸付を行う。

また、これらの敷地及び建物については、議会の議決を前提として、無償貸付を行うものと決定する

□旧尾崎中学校校舎撤去に至った経緯

- ・ R2. 1. 14~2. 7 認定こども園と整備用地を有効活用した事業提案募集
- ・ R2. 2. 10~3. 19 応募申し込み期間
- ・ R2. 6. 17 2 法人から応募があり社会福祉法人夢らんど二田に決定
※校舎活用事業は R8 年 4 月までに開始すること（段階的に開始）
- ・ R2. 11. 17 市有財産使用貸借仮契約締結及び土地使用貸借に係る仮契約書締結
 - ①ア) 土地使用貸借に係る仮契約書（土地 8,490.80 m²（園整備分）
 - ・ 施設整備交付金の協議書等を提出すること。
 - ・ 財産の無償貸付けの議案を R2 年 12 月議会に提出すること。
 - ・ 使用貸借期間：令和 3 年 1 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日
 - ②イ) 市有財産使用貸借仮契約書（土地 10,891.38 m² 建物（屋内運動場等）
 - ・ こども園設置認可申請書等を提出すること。
 - ・ 財産の無償貸付けの議案を R2 年 12 月議会に提出すること。
 - ・ 使用貸借期間：令和 4 年 4 月 1 日～令和 14 年 3 月 31 日
 - ③ウ) 市有財産使用貸借仮契約書（土地 5,073.72 m²等（校舎部分等）
建物（管理棟及び教室棟等（校舎）等）：別紙参照
 - ・ 子育て支援事業等の提案した事業の開始にあたり、令和 5 年 3 月 31 日までに協議すること。
 - ・ 財産の無償貸付けの議案を R2 年 12 月議会に提出すること。
 - ・ 使用貸借期間：令和 5 年 4 月 1 日～令和 14 年 3 月 31 日

◆R2. 12 子育て拠点整備特別委員会（会議録）

→10 年後は原則として処分、売払いをさせていただく旨の答弁

★R2. 12 議会 財産（土地・建物）の無償貸付けの議決

ア) 無償貸付期間 令和 3 年 1 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日まで

(1) 土地 8,490.80 m²（園整備分）

イ) 無償貸付期間 令和 4 年 4 月 1 日～令和 14 年 3 月 31 日まで

(1) 土地 10,891,38 m²（園整備分と屋内運動場分等）

(2) 建物 1,258 m²等（屋内運動場等）

ウ) 無償貸付期間 令和 5 年 4 月 1 日～令和 14 年 3 月 31 日まで

(1) 土地 5,073.72 m²等（校舎部分等）

(2) 建物 4,073 m²等（校舎部分等）

・ R3. 1. 1 土地使用貸借契約 令和 3 年 1 月 1 日～令和 4 年 3 月 31 日まで

※上記（ア）分 8,490.80 m²

●R3. 8 校舎外壁の一部剥落

●R3. 11~R4. 2 外壁調査：劣化状況が悪く補修が必要。防水は劣化が激しく雨漏り発生

●R4. 3. 16 外壁補修工事費 約 57 百万円の試算

- ・ R4.3.22 市有財産使用貸借契約 令和4年4月1日～令和14年3月31日まで
※上記(イ)分 土地 10,891.38 m² + 屋内運動場等
- ・ R4.4.1 認定こども園(飛鳥ゆめ学舎)開園
- R4.7.15 大規模改修工事費 約865百万円の試算
解体工事費 約250百万円の試算

●建物の管理瑕疵により事故等が発生した場合、市の管理責任が免れない。

●撤去に向けた、運営事業者との協議と覚書の検討等

★R4.12 令和4年度一般会計補正予算(第10号)債務負担行為補正(債務負担行為追加)

◇旧尾崎中学校校舎棟解体工事設計委託(R4～5 11,673千円)

★議決後

- ・ R5.2 入札 業者決定
- ・ R5.3 契約締結

●R5.3.1 覚書の締結：別紙参照

・ 議決を要する事項については、議決をもって効力が生じるものとする。

※R2.11.17に締結した仮契約にて、子育て支援事業等の事業開始にあたり、R5年3月までに協議するとしていたため覚書を締結したもの。

※ウ)は校舎撤去の方針としたため、契約締結には至っていない。

◆R5.3 予算常任委員会(会議録)

→①利用者の安全性確保等を総合的に勘案して撤去を行うこととした旨の答弁

②(無償貸与期間経過後の土地は)直ちに用地全体について土地を買い取っていただく旨の答弁など

★R5.3 令和5年度当初予算

◇旧尾崎中学校校舎棟解体工事設計委託料 11,673千円

★議決

→履行期限 令和5年8月31日

◎解体撤去事業費の見積額 326,196千円の積算

★R5.12 令和5年度補正予算 債務負担行為補正(債務負担行為追加)

◇旧尾崎中学校校舎解体事業(R5～6 326,196千円) 計上

★議決

・ R6.2 入札 業者決定 約240百万円

※別途監理委託料あり

★R6.3 議案第27号 工事請負契約の締結について 上程中

◇旧尾崎中学校校舎棟解体工事 指名競争入札 金額239,656,725円

※旧尾崎中学校校舎を解体するための措置

★R6.3 令和6年度一般会計当初予算 上程中

◇旧尾崎中学校校舎棟解体工事 予算額321,123千円

◇旧尾崎中学校校舎棟解体工事監理委託料 予算額5,073千円

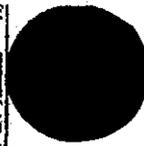
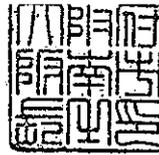
■旧尾崎中学校校舎棟 解体撤去時と修繕時の負担・効果比較について

	内 容	事業費	財 源	備 考
①修繕 (大規模改修)	・旧尾崎中 大規模改修工事	807,829,000円	・一般財源	・無償貸付終了後、売却
	・ " 設計	42,995,000円	・一般財源	
	・ " 監理	14,897,000円	・一般財源	
	・今後の維持補修費	未定		
合 計		865,721,000円	一財 865,721,000円	
②解体撤去	・旧尾崎中 解体工事費	239,656,725円	・起債90%215,600千円	・無償貸付終了後、売却 ・交付税算入なし
	・ " 設計	5,392,200円	・起債90%4,800千円	
	・ " 監理(予算額)	5,073,000円	・起債90%4,500千円	
	・今後の維持補修費	なし		
合 計		250,121,925円	一財 25,221,925円 起債 224,900,000円	

※①の大規模改修工事については、直近の校舎大規模改修の本市実績（平成28年度波太小学校校舎大規模改修等工事）を参考に、物価上昇指数を考慮し算出。

※②の起債は、事業費×90%（10万円止め）で計算。

※鑑定による旧尾崎中学校用地全体の土地評価（R4年）は、約4.6億円。（校舎は除却。屋内運動場は、現状有姿。）



阪南市（以下「甲」という。）と社会福祉法人夢らんど二田（以下「乙」という。）とは、別表の市有財産の使用貸借について、以下の第1条から第5条を条件として、別添市有財産使用貸借契約書（案）（以下「使用貸借契約書」という。）を内容とする、仮契約を締結する。

第1条 乙は、この仮契約の締結後、別表の市有財産において、阪南市幼保連携型認定こども園運営事業者募集（令和2年1月）の際に、乙が提案した次の事業の全部又は一部の事業を開始するにあたり、令和5年3月31日までに甲と協議するものとする。

1. 子育て支援事業
2. 一時預かり事業（一般型）
3. アフタースクール事業
4. 研修事業
5. 高齢健康増進事業
6. 遊びの場の提供

第2条 甲は、地方自治法第96条第1項第6号の規定により、財産の無償貸付けについての議案を令和2年12月議会に提出するものとする。

第3条 第5条に定める使用貸借契約書締結までに発生する経費については、各自の負担とする。

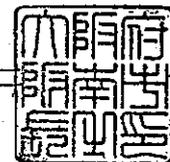
第4条 第2条に基づく議会において議案が修正の上、可決された場合、乙は、同修正の趣旨を反映したものに変更した上で使用貸借契約を締結することに異議を述べない。ただし、乙は、使用貸借契約書の条項を修正するに際して意見を述べることができる。

第5条 第1条に係る協議の成立及び第2条に係る議会の議決が得られた場合に、甲及び乙は、別添使用貸借契約書又は、前条に基づき作成された別表についての市有財産使用貸借に係る契約を締結し、同契約の締結をもって本契約としての効力を生ずるものとする。

本仮契約を証するため、本書を2通作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和2年11月17日

甲 住所 阪南市尾崎町35番地の1
名称 阪南市
代表者 阪南市長 水野 謙



乙 住所 泉大津市二田町三丁目5番32号
名称 社会福祉法人 夢らんど二田
代表者 理事長 谷 淳司

別表（第1条、第5条関係）

市有財産

財産の種類	財 産
土地	①所在地：阪南市尾崎町五丁目416番14の一部 地 目：宅地 地 積：5,073.72㎡ ②所在地：阪南市尾崎町五丁目231番2 地 目：学校用地 地 積：89.00㎡
建物（付帯設備含む）	所在地：阪南市尾崎町五丁目416番14 ①管理棟及び教室棟等（校舎） 構 造：鉄筋コンクリート造3階建 床面積：4,073.00㎡ ②プロパン庫 構 造：コンクリートブロック造平家建 床面積：25.00㎡ ③特別教室棟 構 造：軽量鉄骨造平家建 床面積：113.00㎡ ④機械室 構 造：鉄筋コンクリート造平家建 床面積：33.62㎡
備品	甲乙協議のうえ定める。（机、椅子、その他）

市有財産使用貸借契約書（案）

阪南市（以下「甲」という。）と社会福祉法人夢らんど二田（以下「乙」という。）とは、市有財産の使用貸借について、次のとおり契約を締結する。

ただし、別添の特約を付する。

（貸付物件）

第1条 甲は、その所有する別表1の市有財産について、別紙図面中、太線で囲まれた部分の土地及び建物（以下「貸付物件」という。）を乙に無償で貸し付ける。

（使用貸借期間）

第2条 使用貸借期間は、令和5年4月1日から令和14年3月31日までとする。

（使用の目的）

第3条 乙は、貸付物件を阪南市幼保連携型認定こども園運営事業者募集（令和2年1月）において提案した次の事業の実施及び事業実施までに必要な校舎の整備等を行うことを目的として使用し、その他の目的に使用する場合は、甲と協議しなければならない。

1. 子育て支援事業
2. 一時預かり事業（一般型）
3. アフタースクール事業
4. 研修事業
5. 高齢健康増進事業
6. 遊びの場の提供

（使用貸借期間満了後に関する協議）

第4条 乙は、本件使用貸借契約が満了する6ヶ月前までに、貸付物件の継続使用を行うことについて買取り若しくは賃貸借の契約を原則として甲と協議しなければならない。

（譲渡及び転貸の禁止）

第5条 乙は、この契約により生ずる権利を譲渡もしくは担保に供し、又は有償・無償を問わず貸付物件を第三者に使用させてはならない。ただし、甲が特に必要と認める場合はこの限りでない。

（使用上の制限）

第6条 乙は、貸付物件を善良な管理者としての注意を持って維持保全しなければならない。

2 乙は、貸付物件である土地の造成、盛土及び建物の増築、改築等変更しようとするときは、事前に詳細な理由を記載した書面により甲に申し出、甲の承認を受けなければならない。

（協力）

第7条 乙は、次の各号において、貸付物件の使用を求められたときは、甲に協力するものとする。

- (1) 災害その他緊急の事態が発生し、または発生する高度の蓋然性があることを理由として、甲から、公共が避難する場所として貸付物件の使用を求められたとき。
- (2) その他正当な理由があるとき。

（光熱水費等）

第8条 貸付物件を使用するに当たって生じる一切の費用については、乙が負担するものとする。

(不可抗力)

第9条 甲乙双方の責めに帰さない事由により、乙の貸付物件使用が不能となったときは、相互に賠償の責めに任じないものとする。

(損害賠償)

第10条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲又は第三者に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲又は第三者に支払わなければならない。

(リスク分担)

第11条 業務を行うにあたり、想定される主なリスクとその分担については、別表2リスク分担表によるものとする。

(契約の解除)

第12条 甲は、次の各号のいずれかに掲げる事態が生じたときは、この契約を解除することができる。

- (1) 乙が、校舎を利用した事業について、いずれの事業も令和8年4月1日までに開始に至らないとき。
- (2) 乙が、校舎を利用した事業を全て廃止したとき。
- (3) 乙が、甲と協議することなく貸付物件を第3条に規定する使用の目的以外に使用したとき。
- (4) 乙が、この契約上の事項を履行しないとき。

(原状回復義務)

第13条 乙は、本使用貸借契約が解除された場合にあっては甲の指定する期日までに、乙の負担と責任において貸付物件を現状に回復した上、甲に返還しなければならない。ただし、甲が貸付物件を現状に回復させることが適当でないと認めたときは、この限りでない。

2 乙は、本件使用貸借契約が終了して貸付物件を明け渡す場合には、名目の如何を問わず金銭を請求しない。

3 甲は、乙がこの契約上の義務を履行しないときは、貸付物件を原状に復し、乙からその費用を徴収することができる。

(契約の費用)

第14条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(有益費等請求権の放棄)

第15条 乙は、貸付物件に投じた有益費、必要経費その他の費用があっても、これを甲に請求しない。

(信義則)

第16条 甲乙両者は、信義を重んじ誠実にこの契約を履行しなければならない。

(疑義の決定)

第17条 この契約で定めのない事項で約定する必要があるとき、又はこの契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ定める。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し甲乙両者記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 住 所 阪南市尾崎町35番地の1
名 称 阪南市
代表者 阪南市長 水野 謙二

乙 住 所 泉大津市二田町三丁目5番32号
名 称 社会福祉法人 夢らんど二田
代表者 理事長 谷 淳司

別表1 (第1条関係)

市有財産

財産の種類	財 産
土地	①所在地：阪南市尾崎町五丁目416番14の一部 地 目：宅地 地 積：5,073.72㎡ ②所在地：阪南市尾崎町五丁目231番2 地 目：学校用地 地 積：89.00㎡
建物（付帯設備含む）	所在地：阪南市尾崎町五丁目416番14 ①管理棟及び教室棟等（校舎） 構 造：鉄筋コンクリート造3階建 床面積：4,073.00㎡ ②プロパン庫 構 造：コンクリートブロック造平家建 床面積：25.00㎡ ③特別教室棟 構 造：軽量鉄骨造平家建 床面積：113.00㎡ ④機械室 構 造：鉄筋コンクリート造平家建 床面積：33.62㎡
備品	甲乙協議のうえ定める。（机、椅子、その他）

別表2（第11条関係）

リスク分担表

種 類	内 容	負担者
法令の変更	管理運営業務に影響のある法令の変更（他の項目に記載されているものを除く）	乙
許認可の取得	管理運営業務に必要な許認可取得の遅延	乙
周辺地域・住民・利用者への対応	施設利用者及び地域住民などからの苦情対応 地域との協調	乙
維持補修	乙の発意により行う施設・設備・外溝の維持補修	乙
	甲の発意により行う施設・設備・外溝の維持補修	甲
	施設・設備・外溝の保守点検、法定点検及び経年劣化によって必要となる維持補修	乙
	天災、その他不可抗力による大規模な災害を原因とする施設・設備・外溝の補修	甲乙協議
	第三者による事故等を原因とする施設・設備・外溝の補修	乙
	法令改正により、必要となった施設躯体の維持改修（施設利用者の生命身体の安全確保を目的として施設躯体の改修が必要となった場合）	乙
安全性の確保	管理運営業務における安全性の確保及び周辺環境の保全（応急措置を含む）	乙

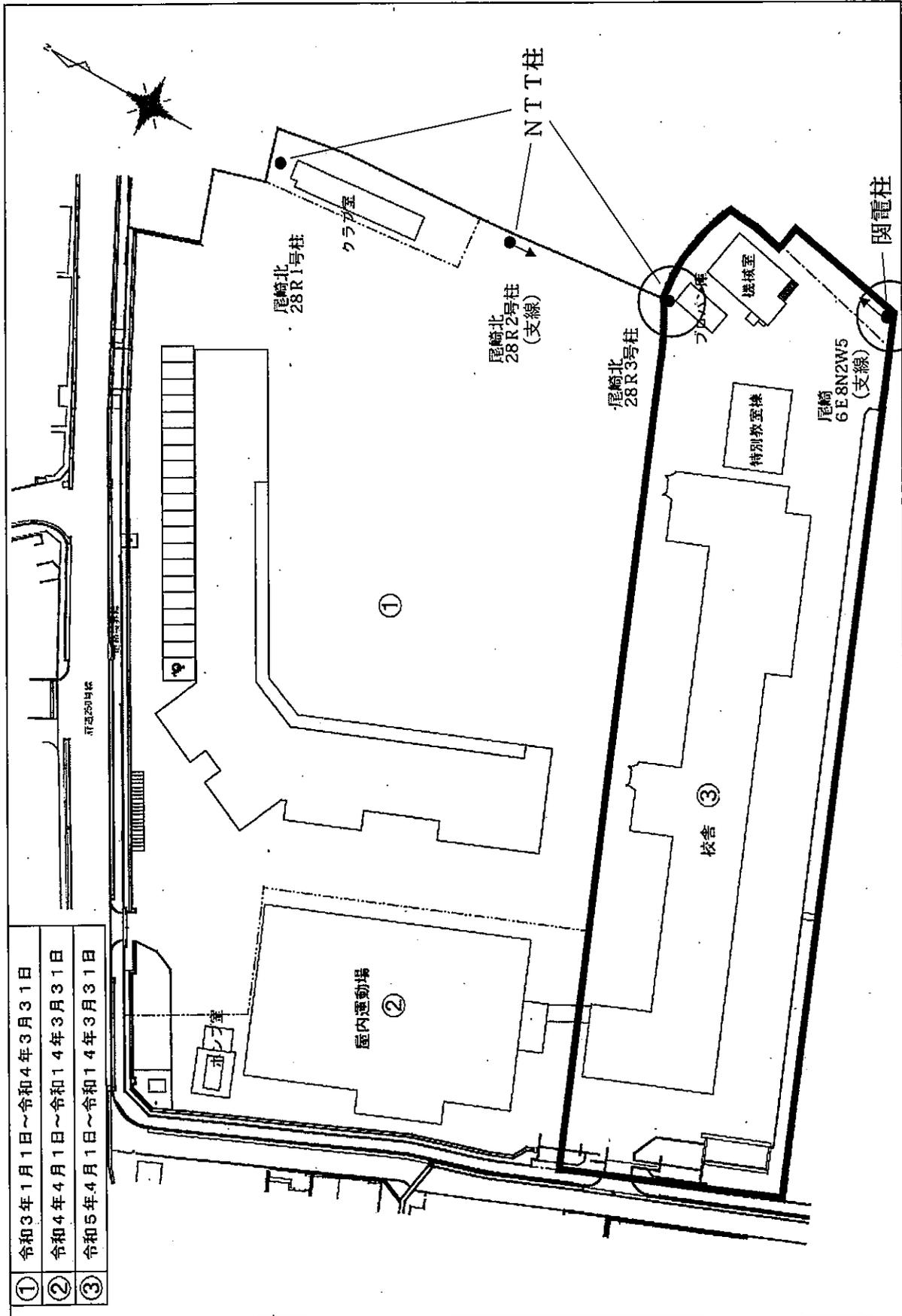
(別添) 特約

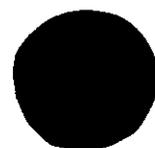
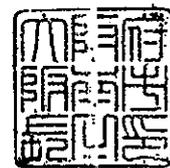
乙は、次の物件を物件引渡しの日から令和14年3月31までの期間について電気通信事業者等が電柱等の敷地として使用することを承諾するものとする。

電気通信事業者等	所 在	電柱等番号	本線	支線
西日本電信電話株式会社	阪南市尾崎町五丁目416番14	尾崎北 28R3号	1	
関西電力株式会社	阪南市尾崎町五丁目231番2	尾崎 6E8N2W5	1	1

(別紙)

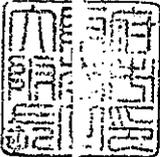
①	令和3年1月1日～令和4年3月31日
②	令和4年4月1日～令和14年3月31日
③	令和5年4月1日～令和14年3月31日





覚 書

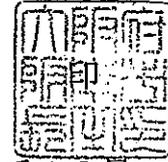
阪南市（以下「甲」という。）と社会福祉法人夢らんど二田（以下「乙」という。）とは、別記1土地に所在する旧阪南市立尾崎中学校校舎（以下「校舎」という。）について、甲乙とも想定しえなかった事象（外壁の一部剥落）を受け、校舎の今後の取扱いに係る協議を行い、次のとおり合意したので、本覚書を締結する。

- 
- 第1 校舎については、校舎無償貸付期間中における甲及び乙による校舎の維持管理、及び乙の予定していた校舎を活用した多様な事業展開のための施設整備、当該整備施設利用者の安全性確保等を総合的に勘案し、撤去を行うものとする。なお、撤去は甲の費用負担によるものとし、撤去に係る時期及び手法については、甲乙協議の上、甲が定める。
 - 第2 乙は、本覚書締結後速やかに、校舎撤去後の別記1土地に整備予定の施設（以下「予定施設」という。）に係る整備計画を作成し、甲に提示するものとする。
 - 第3 乙は、予定施設において実施する事業について、令和8年度までに実施できるよう努めることとし、遅くとも令和8年度中に実施するものとする。ただし、校舎の撤去期間が、乙の事業開始に影響を及ぼすことが想定される場合等、甲乙ともやむを得ないと認める場合にあっては、別途協議する。
 - 第4 別記1土地の無償貸付は、甲乙により別途、契約を締結するものとし、その期間は令和14年3月31日までとする。
 - 第5 別記1土地、及び別記2土地について、乙は無償貸付期間終了の少なくとも6ヶ月前までに甲に買受申請を行うこととし、甲は無償貸付期間終了後、乙に売払うものとする。なお、売買価格については、甲による不動産鑑定評価によるものとし、売買契約には、一定期間の転売禁止条項を設けることとする。
 - 第6 第1から第5のうち、阪南市議会における議決を要する事項については、議決を持って効力が生じるものとする。
 - 第7 この覚書に定めのない事項で約定する必要があるとき、又はこの覚書に関し疑義があるときは、甲乙協議し定める。

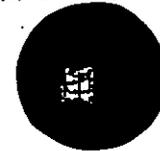
本覚書の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和5年 3 月 1 日

甲 住所 阪南市尾崎町35番地の1
 名称 阪南市
 代表者 阪南市長 水野謙二



乙 住所 大阪府泉大津市二田町三丁目5番23号
 名称 社会福祉法人夢らんど二田
 代表者 理事長 谷都嵩



〔別記1〕

(1) 土地

所在	地目	地積 (㎡)	地図番号
ア 阪南市尾崎町五丁目416番14の一部	宅地	5,073.72	③
イ 阪南市尾崎町五丁目231番2	学校用地	89.00	

(2) 建物

所在	構造	延床面積 (㎡)	地図番号
ア 阪南市尾崎町五丁目416番14	鉄筋コンクリート造 3階建	4,073.00	④
イ 阪南市尾崎町五丁目416番14	コンクリートブロック造平家建	25.00	⑤
ウ 阪南市尾崎町五丁目416番14	軽量鉄骨造平家建	113.00	⑥
エ 阪南市尾崎町五丁目416番14	鉄筋コンクリート造 平家建	33.62	⑦

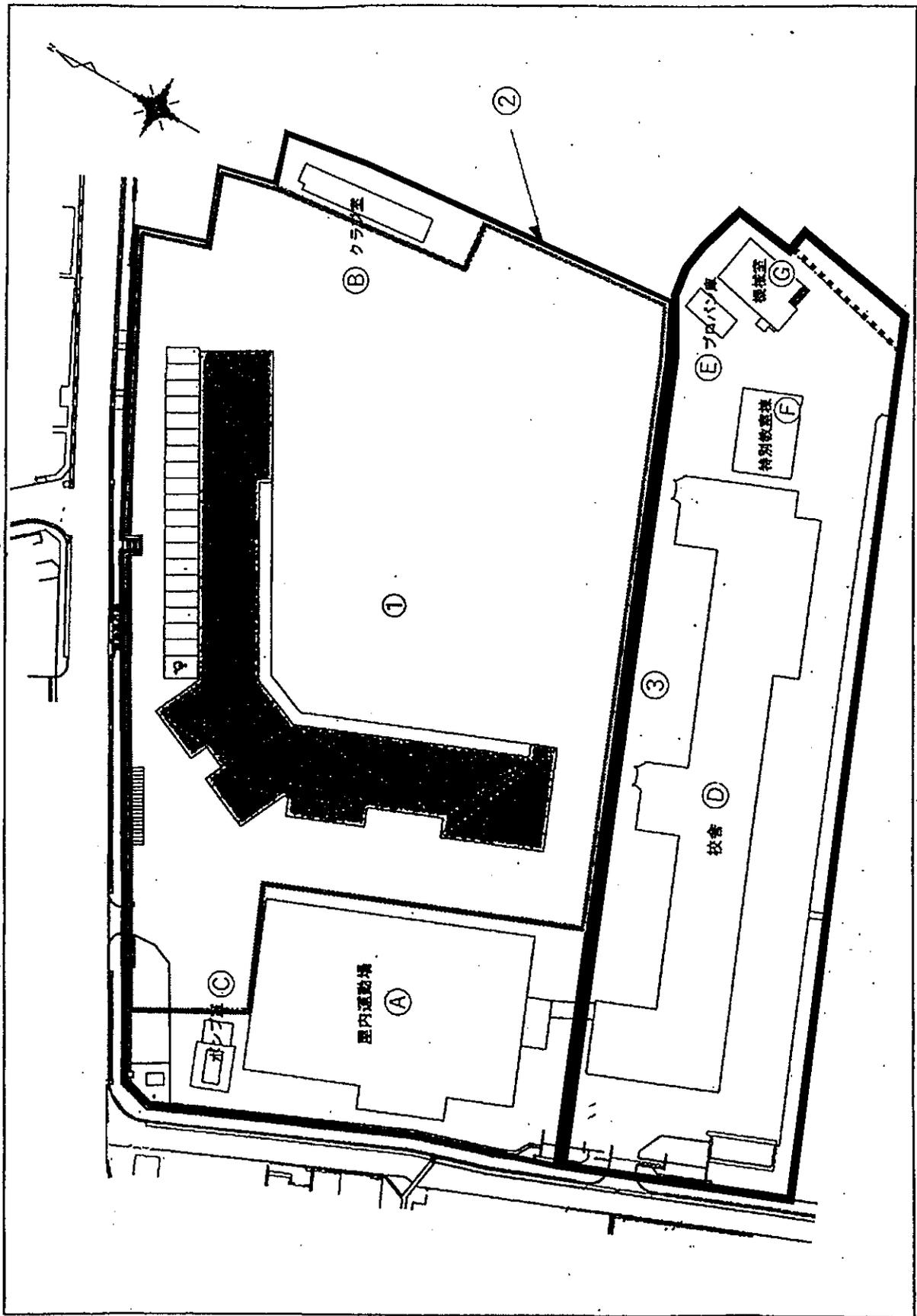
〔別記2〕

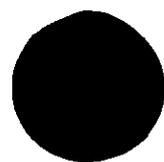
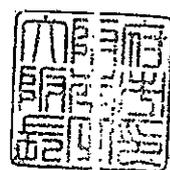
(1) 土地

所在	地目	地積 (㎡)	地図番号
ア 阪南市尾崎町五丁目416番14の一部	宅地	10,891.38	②

(2) 建物

所在	構造	延床面積 (㎡)	地図番号
ア 阪南市尾崎町五丁目416番14	鉄筋コンクリート造 2階建	1,258.00	①
イ 阪南市尾崎町五丁目416番14	コンクリートブロック造平家建	76.00	⑧
ウ 阪南市尾崎町五丁目416番14	コンクリートブロック造平家建	14.24	⑨





建築物定期調査結果書

建築基準法第12条第1項の規定により、下記建築物について調査した結果は次のとおりです。

報告者	氏名	阪南市長 水野 謙二
	住所	大阪府阪南市尾崎町35-1
代表となる 調査者	氏名	中尾 嘉久
	勤務先	株式会社 中尾建築事務所
	所在地	大阪府泉佐野市市場東2-298-2
報告対象建築物	所在地	大阪府阪南市尾崎町5-33-14
	名称	尾崎中学校



記号 番号	阪	学	10
----------	---	---	----

当該調査に関与した調査者		氏名	調査者番号
	代表となる調査者	中尾 嘉久	1
	その他調査者		

番号	調査項目	調査結果			担当調査者番号	特記事項の有無	関係法令
		指摘なし	要是正	既存不適格			
1	敷地及び地盤						
(1)	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	○		1		法第19条第2項
(2)	敷地	敷地内の排水の状況		○	1	○	法第19条第1項、第3項
(3)	敷地内の通路	敷地内の通路の確保の状況	○		1		令第127条,128条,128条の2
(4)		有効幅員の確保の状況	○		1		令第128条,128条の2
(5)		敷地内の通路の支障物の状況	○		1		令第127条,128条,128条の2
(6)	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況		○	1	○	令第61条、令第62条の8
(7)		組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況		○	1	○	
(8)	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	-				法第19条第4項,令第142条
(9)		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	-				
2	建築物の外部						
(1)	基礎	基礎の沈下等の状況	○		1		令第38条
(2)		基礎の劣化及び損傷の状況	○		1		
(3)	土台(木造に限る。)	土台の沈下等の状況	-				令第42条
(4)		土台の劣化及び損傷の状況	-				
(5)	外壁	躯体等	外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況	○		1	法第23条,法第25条,法第64条,令第109条
(6)		木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-				令第49条
(7)		組積造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-				令第39条、令第57条
(8)		補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	-				令第39条、令第62条の6、令第62条の7
(9)		鉄骨造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○		1	○	令第64条、令第66条
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	○		1	○	令第39条、令第79条、令第79条の3
(11)		外装仕上げ材等	タイル、石貼り等(乾式工法によるものを除く。)、モルタル等の劣化及び損傷の状況	-			
(12)	乾式工法によるタイル、石貼り等の劣化及び損傷の状況		-				
(13)	金属系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況		-				
(14)	コンクリート系パネル(帳壁を含む。)の劣化及び損傷の状況		-				
(15)	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況		○	1	○	令第39条
(16)		はめ殺し窓のガラスの固定の状況	○		1		令第39条,S46告示第109号
(17)	外壁に緊結された広告板、空調室外機等	機器本体の劣化及び損傷の状況	○	○	1	○	令第39条
(18)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	○		1		
3	屋上及び屋根						
(1)	屋上面	屋上面の劣化及び損傷の状況		○	1	○	
(2)	屋上周り(屋上面を除く。)	パラペットの立上り面の劣化及び損傷の状況	○		1		令第39条
(3)		笠木モルタル等の劣化及び損傷の状況	○		1		
(4)		金属笠木の劣化及び損傷の状況	-				
(5)		排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況		○	1	○	
(6)	屋根	屋根の防火対策の状況	-				法第22条,63条,84条の2,令第107条,107条の2,108条,108条の3,109条の3,109条の5,136条の9,136条の10
(7)		屋根の劣化及び損傷の状況	-				令第39条第1項
(8)	機器及び工作物(冷却等設備、広告塔等)	機器、工作物本体及び接合部の劣化及び損傷の状況		○	1	○	令第129条の2の4
(9)		支持部分等の劣化及び損傷の状況	-				

当該調査に関与した調査者		氏名	調査者番号
	代表となる調査者	中尾 嘉久	1
	その他調査者		

番号	調査項目	調査結果		担当調査者番号	特記事項の有無	関係法令		
		指摘なし	要是正 既存不適格					
4	建築物の内部							
(1)	防火区画	令第112条第9項に規定する区画の状況	○		1	令第112条第9項		
(2)		令第112条第1項から第3項まで又は同条第5項から第8項までの各項に規定する区画の状況	○		1	令第112条第1項～第9項		
(3)		令第112条第12項に規定する区画の状況	—			令第112条第12項		
(4)		防火区画の外周部	令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の処置の状況	○		1	令第112条第10項, 第11項	
(5)			令第112条第10項に規定する外壁等及び同条第11項に規定する防火設備の劣化及び損傷の状況	○		1		
(6)	壁の室内に面する部分	躯体等	木造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—		令第49条		
(7)		組積造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—			令第39条, 令第57条		
(8)		補強コンクリートブロック造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—			令第39条, 令第62条の6, 令第62条の7		
(9)		鉄骨造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	—			令第64条, 令第66条		
(10)		鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況		○	1	○	令第39条, 令第79条, 令第79条の3	
(11)		一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の壁、耐火構造の壁又は準耐火構造の壁(防火区画を構成する壁に限る。)	準耐火性能等の確保の状況	○		1	令第112条, H12告示1358	
(12)			部材の劣化及び損傷の状況	○		1		
(13)			鉄骨の耐火被覆の劣化及び損傷の状況	—			法第27条, 令第107条, 令第107条の2, 令第108条の3	
(14)			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	○		1	令第112条第14項, 第15項, 令第129条の2の5, H12告示1376号, H12告示1422号	
(15)		令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁	令第114条に規定する界壁、間仕切壁及び隔壁の状況	○		1	令第114条	
(16)		令第128条の5各項に規定する建築物の壁の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	○		1	法第35条の2, 令第112条, 令第128条の3の2～第128条の5, H12告示1439号	
(17)	床	躯体等	木造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—		令第49条		
(18)			鉄骨造の床躯体の劣化及び損傷の状況	—			令第64条, 令第66条	
(19)			鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の床躯体の劣化及び損傷の状況		○	1	○	令第39条, 令第79条, 令第79条の3
(20)		一時間準耐火基準に適合する準耐火構造の床、耐火構造の床又は準耐火構造の床(防火区画を構成する床に限る。)	準耐火性能等の確保の状況	○		1	令第112条, H12告示1358	
(21)			部材の劣化及び損傷の状況	○		1		
(22)			給水管、配電管その他の管又は風道の区画貫通部の充填等の処理の状況	○		1	令第112条第14項, 第15項, 令第129条の2の5	
(23)			天井	令第128条の5各項に規定する建築物の天井の室内に面する部分	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況		○	1
(24)		室内に面する部分の仕上げの劣化及び損傷の状況		○		1		令第39条
(25)	特定天井	特定天井の天井材の劣化及び損傷の状況		—				令第39条第1項、第3項、第4項

当該調査に関与した調査者	代表となる調査者	氏名 中尾 嘉久	調査者番号 1
	その他調査者		

番号	調査項目	調査結果		担当調査者番号	特記事項の有無	関係法令
		指摘なし	要是正 既存不適格			
4	建築物の内部					
(26)	防火設備（防火扉、防火シャッターその他これらに類するものに限る。）	区画に対応した防火設備の設置の状況	○		1	令第112条, S48告2563号、S48告2564号
(27)		居室から地上へ通じる主たる廊下、階段その他の通路に設置された防火設備におけるくぐり戸の設置の状況	-			
(28)		昭和48年建設省告示第2563号第1第1号口に規定する基準への適合の状況	-			
(29)		防火扉の開放方向	○		1	令第123条
(30)		常時閉鎖又は作動した状態にある防火設備（以下「常閉防火設備」という）の本体と枠の劣化及び損傷の状況	-			
(31)		常閉防火設備の閉鎖又は作動の状況	-			令第112条, S48告2563号、H12告1369号
(32)		常閉防火設備の閉鎖又は作動の障害となる物品の放置の状況	-			
(33)		常閉防火扉の固定の状況	-			
(34)	照明器具、懸垂物等	照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況	○		1	令第39条
(35)		防火設備の閉鎖の障害となる照明器具、懸垂物等の状況	○		1	
(36)	居室の採光及び換気	採光のための開口部の面積の確保の状況	○		1	法第28条第1項, 令第19条第1項, 令第20条
(37)		採光の妨げとなる物品の放置の状況	○		1	
(38)		換気のための開口部の面積の確保の状況	○		1	法第28条第2項, 3項, 令第20条の2, 令第20条の3, 令第129条の2の6
(39)		換気設備の設置の状況	-			
(40)		換気設備の作動の状況	-			
(41)		換気の妨げとなる物品の放置の状況	-			
(42)	石綿等を添加した建築材料	吹付け石綿及び吹付けロックウールでその含有する石綿の重量が当該建築材料の重量の0.1パーセントを超えるもの（以下「吹付け石綿等」という。）の使用の状況	-			法第28条の2, H18告1172号
(43)		吹付け石綿等の劣化の状況	-			法第28条の2
(44)		除去又は囲い込み若しくは封じ込めによる飛散防止措置の実施の状況	-			
(45)		囲い込み又は封じ込めによる飛散防止措置の劣化及び損傷の状況	-			
5	避難施設等					
(1)	令第120条第2項に規定する通路	令第120条第2項に規定する通路の確保の状況	○		1	令第120条, 121条, 122条
(2)	廊下	幅員の確保の状況	○		1	令第119条
(3)		物品の放置の状況	○		1	
(4)	出入口	出入口の確保の状況	○		1	令第118条, 124条, 125条, 125条の2
(5)		物品の放置の状況	○		1	
(6)	屋上広場	屋上広場の確保の状況	○		1	令第126条
(7)	避難上有効なバルコニー	避難上有効なバルコニーの確保の状況	○		1	令第121条
(8)		手すり等の劣化及び損傷の状況		○	1	○
(9)		物品の放置の状況	○		1	
(10)		避難器具の操作性の確保の状況	○		1	

当該調査に関与した調査者	代表となる調査者	氏名 中尾 嘉久	調査者番号 1
	その他調査者		

番号	調査項目	調査結果			担当調査者番号	特記事項の有無	関係法令
		指摘なし	要是正	既存不適格			
5	避難施設等						
(11)	階段	階段	直通階段の設置の状況	○		1	令第120条, 121条, 122条, 123条, 124条
(12)			幅員の確保の状況	○		1	令第23条, 24条, 124条
(13)			手すりの設置の状況		○	1	○ 令第25条
(14)			物品の放置の状況	○		1	
(15)			階段各部の劣化及び損傷の状況	○	⊖	1	⊖
(16)		屋内に設けられた避難階段	階段室の構造の確保の状況	-			令第123条
(17)		屋外に設けられた避難階段	屋内と階段との間の防火区画の確保の状況	-			令第121条の2, 令第123条第2項
(18)			開放性の確保の状況	-			
(19)		特別避難階段	バルコニー又は付室の構造及び面積の確保の状況	-			令第122条, 令第123条
(20)			階段室又は付室（以下「付室等」という。）の排煙設備の設置の状況	-			S44告示1728号
(21)			付室等の排煙設備の作動の状況	-			
(22)			付室等の外気に向かって開くことができる窓の状況	-			
(23)			物品の放置の状況	-			
(24)	排煙設備等	防煙壁	防煙区画の設置の状況	-			令第126条の3
(25)			防煙垂れ壁の劣化及び損傷の状況	-			
(26)			可動式防煙垂れ壁の作動の状況	-			
(27)		排煙設備	排煙設備の設置の状況	-			令第126条の2, 126条の3, H12告示1436, 1441, 1442, 1437
(28)			排煙設備の作動の状況	-			
(29)			排煙口の維持保全の状況	-			
(30)	その他の設備等	非常用の進入口等	非常用の進入口等の設置の状況	○		1	令第126条の6, 126条の7
(31)			非常用の進入口等の維持保全の状況	○		1	
(32)		非常用エレベーター	乗降ロビーの構造及び面積の確保の状況	-			法第34条第2項, 令第129条の13の3, S45告示1833号
(33)			昇降路又は乗降ロビー（以下「乗降ロビー等」という。）の排煙設備の設置の状況	-			
(34)			乗降ロビー等の排煙設備の作動の状況	-			
(35)			乗降ロビー等の付室の外気に向かって開くことができる窓の状況	-			
(36)			物品の放置の状況	-			
(37)			非常用エレベーターの作動の状況	-			令第129条の13の3
(38)		非常用の照明装置	非常用の照明装置の設置の状況	-			令第126条の4, 126条の5
(39)			非常用の照明装置の作動の状況	-			
(40)			照明の妨げとなる物品の放置の状況	-			
6	その他						
(1)	特殊な構造等	膜構造建築物の膜体、取付部材等	膜体及び取付部材の劣化及び損傷の状況	-			H14告示666号
(2)			膜張力及びケーブル張力の状況	-			
(3)		免震構造建築物の免震層及び免震装置	免震装置の劣化及び損傷の状況（免震装置が可視状態にある場合に限る。）	-			H12告示2009号
(4)			上部構造の可動の状況	-			
(5)		避雷設備	避雷針、避雷導線等の劣化及び損傷の状況	-			法第33条, 令第129条の14, 129条の15
(6)	煙突	建築物に設ける煙突	煙突本体及び建築物との接合部の劣化及び損傷の状況	-			令第115条, 139条, 令第129条の2の4
(7)			付帯金物の劣化及び損傷の状況	-			
(8)		令第138条第1項第1号に掲げる煙突	煙突本体の劣化及び損傷の状況	-			令第139条
(9)			付帯金物の劣化及び損傷の状況	-			法第88条, 令第138条, 139条

特記事項

(様式建C) 2016.6.1現在様式改

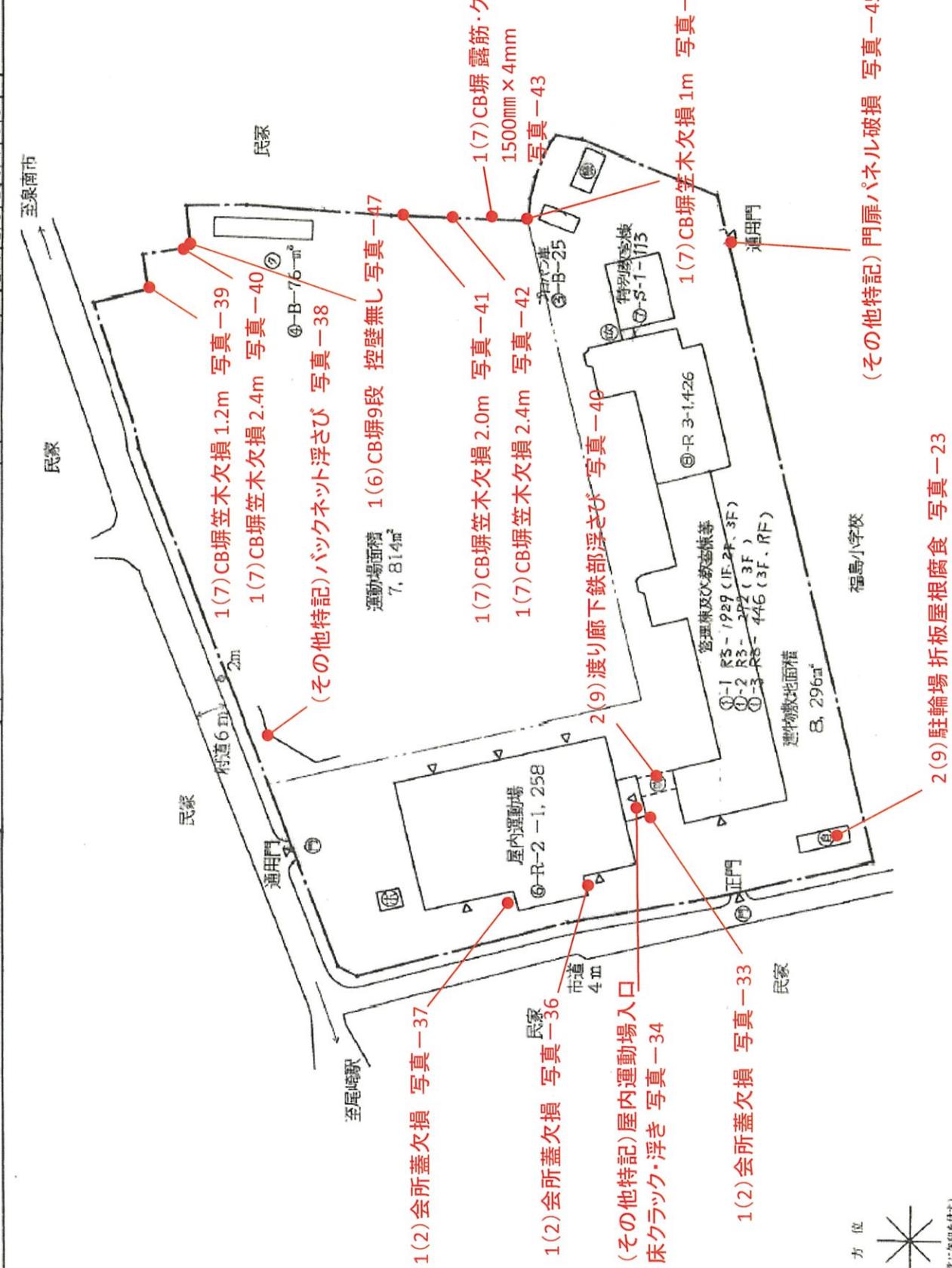
番号	調査項目等	指摘の具体的内容等	改善策の具体的内容等	改善(予定)年月
1(2)	敷地内の排水の状況	会所蓋が欠損している	会所蓋の取り付け	未定
1(6)	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の耐震対策の状況	コンクリートブロック塀が9段に対し控壁が無い。	安全性を確認した上で改修工事を行う	未定
1(7)	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	コンクリートブロック塀にクラック・露筋している	樹脂モルタル等で補修する	未定
1(7)	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	コンクリート(レンガ)ブロック塀の各所の笠木ブロックが欠損している	欠損部に笠木ブロックを据え付ける	未定
2(9)	S造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	鉄部(各所)に浮さびがある	錆の除去後、再塗装を行う	未定
2(10)	RC造及びSRC造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	外部各所にクラック・露筋が発生している	クラック部をVカットのうえ、樹脂モルタル等で補修する。露筋部を防錆処理のうえ、モルタル等で補修	未定
2(10)	RC造及びSRC造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	モルタルの剥れ・欠損	剥離・欠損部分を除去後、ポリマーセメントモルタルで補修する	未定
2(15)	サッシ等の劣化及び損傷の状況	窓ガラスにひび割れがある	窓ガラスの取替え	未定
2(17)	機器本体の劣化及び損傷の状況	防球ネットに浮さびが発生している	フレームの塗装、ネットの張替をする	未定
3(1)	屋上面の劣化及び損傷の状況	保護コンクリートにクラックが発生している	クラック部をVカットのうえ、樹脂モルタル等で補修する	未定
3(5)	排水溝(ドレーンを含む。)の劣化及び損傷の状況	ドレーンの詰まりがある	清掃を行う	未定
4(10)	RC造及びSRC造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	各所の壁にクラック・露筋が発生している。梁欠損	クラック部をVカット・露筋部を防錆処理のうえ、樹脂モルタル等で補修する	未定
4(19)	RC造及びSRC造の床躯体の劣化及び損傷の状況	床にクラックが発生している	クラック部をVカットのうえ、樹脂モルタル等で補修する	未定
4(19)	RC造及びSRC造の床躯体の劣化及び損傷の状況	床漏水跡	漏水の詳細調査を要する	未定
4(23)	室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況	天井漏水跡	漏水の詳細調査を要する	未定
5(8)	手すり等の劣化及び損傷の状況	手すりに浮さびが発生している	錆の除去後、再塗装を行う	未定
3(8)	階段各部の劣化及び損傷の状況	屋上扉フェンス破損	扉フェンスの取替え	未定
4(10)	RC造及びSRC造の壁の室内に面する部分の躯体の劣化及び損傷の状況	塗装剥がれ、漏水跡	再塗装を行う	未定

調査結果図

番号	調査項目
1	敷地及び地盤
(1)	地盤
(2)	敷地
(3)から(5)	敷地内の通路
(6)から(7)	塀等
(8)から(9)	擁壁
2	建築物の外部
(1)から(2)	基礎
(3)から(4)	土台 (木造に限る。)
(5)から(18)	外壁
3	屋上及び屋根
(1)	屋上面の状況
(2)から(5)	屋上周りの状況 (屋上面を除く。)
(6)から(7)	屋根 (屋上面を除く。)
(8)から(9)	機器及び工作物 (冷却等設備、等)
4	建築物の内部
(1)から(5)	防火区画
(6)から(16)	壁の室内に面する部分
(17)から(22)	床
(23)から(25)	天井
(26)から(33)	防火設備
(34)から(35)	照明器具、懸垂物等
(36)から(41)	居室の採光及び換気
(42)から(45)	石綿等を添加した建築材料
5	避難施設等
(1)	令第120条第2項に規定する通路
(2)から(3)	廊下
(4)から(5)	出入口
(6)	屋上広場
(7)から(10)	避難上有効なバルコニー
(11)から(23)	階段
(24)から(29)	排煙設備等
(30)から(40)	その他の設備等
6	その他
(1)から(4)	特殊な構造等
(5)	避雷設備
(6)から(9)	煙突
7	上記以外の調査項目

別紙参照

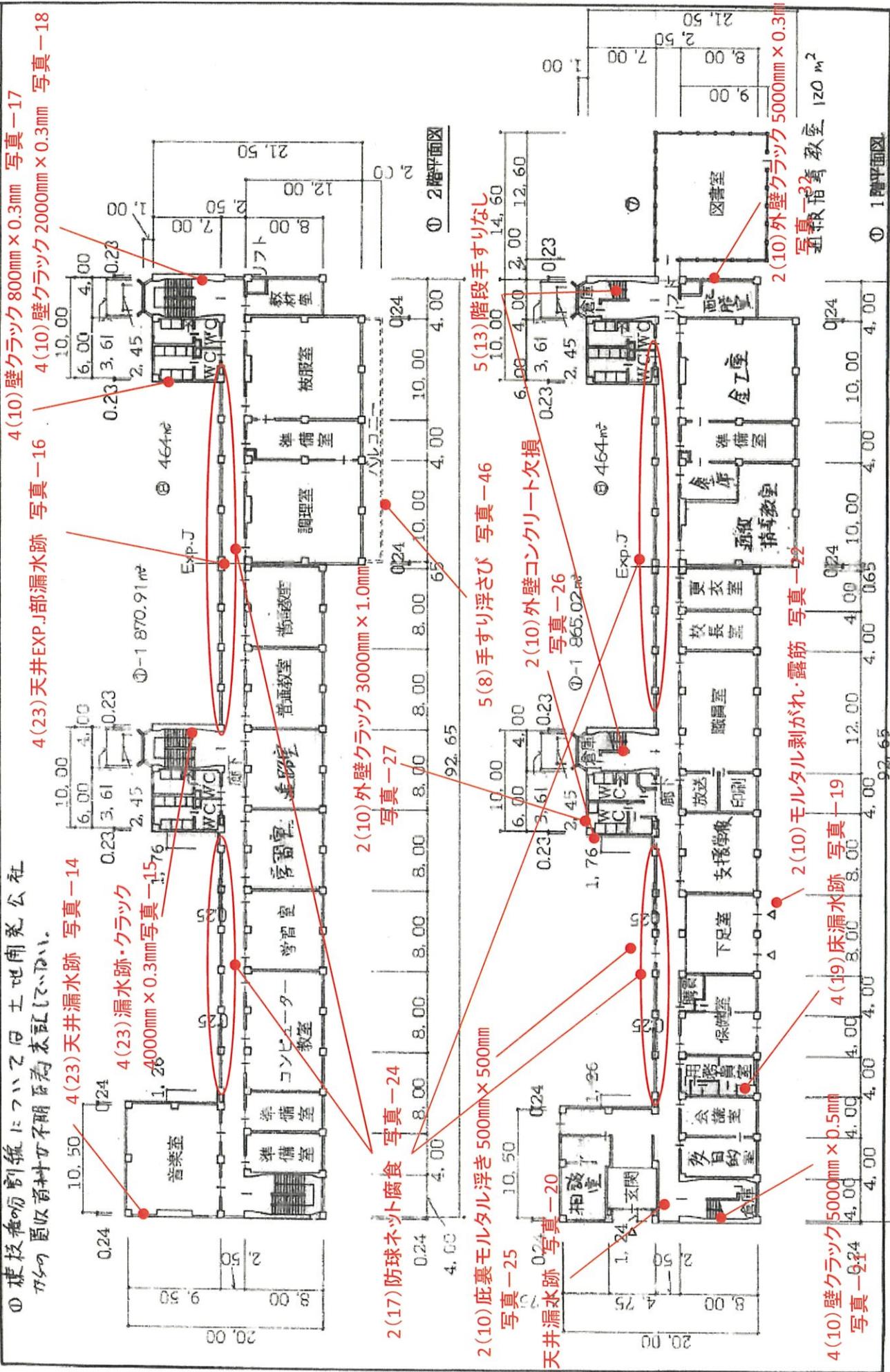
注) 配置図及び各階平面図を添付し、指摘のあった箇所 (特記すべき事項を含む) や撮影した写真の位置等を明記すること。



- 凡例
- 建物
 - ① 未とりこわし建物
 - ② 危険建物
 - ③ 借用建物
 - ④ 一時使用建物
 - ⑤ 屋外教育環境整備事業によるもの
 - ⑥ 777室
 - ⑦ 機械室
 - ⑧ ポンプ室

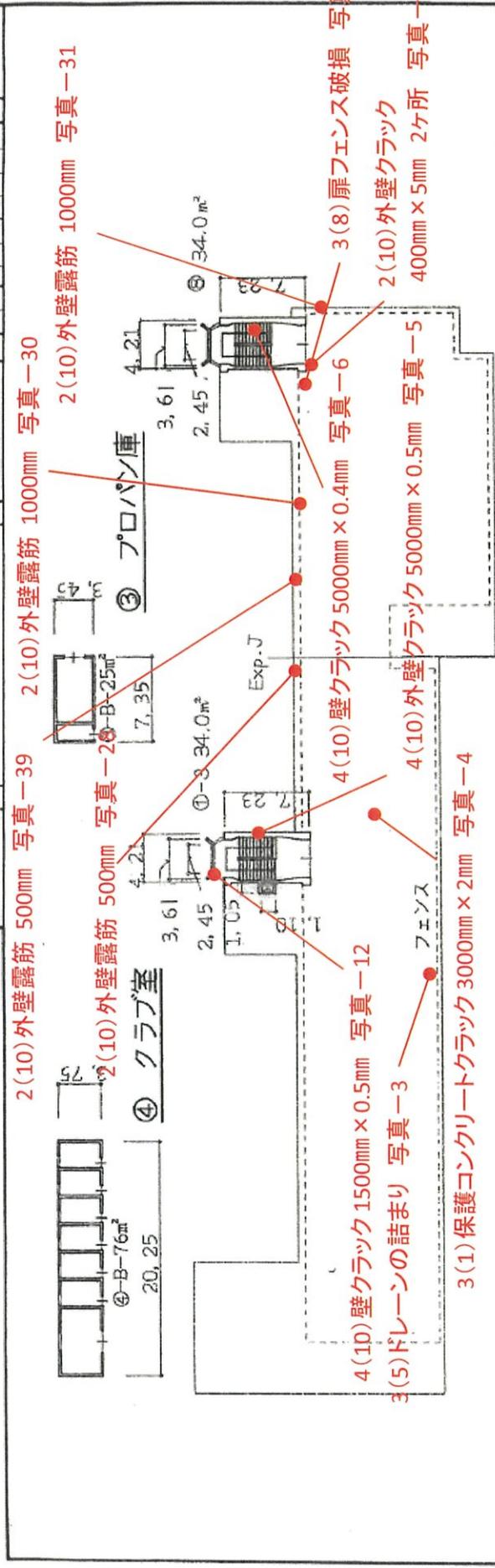


平面図	縮尺	500	尾崎中学校	調査番号	2	7	2	3	4	7	8	3	1745
					(校舎)	(用材)	(学校)						



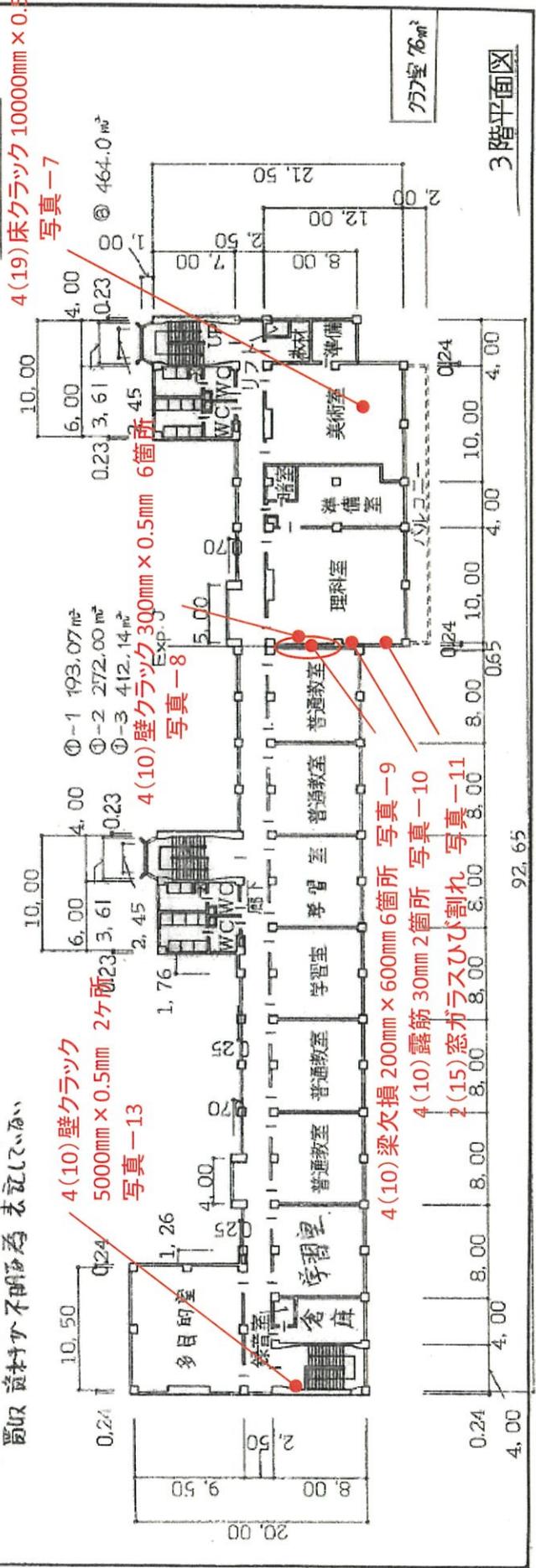
① 棟検査の割絵に「ファイズ田土地開発公社」の「質収資料」が不明な為表記していません。

平面図	無	500	尾崎中学校	尾崎中学校	(市町村)	(学校)	1745
					27	23	24
					7	8	3



①棟抜巻の割れ線については、土地開発公社が
 罰取資料が不明なため表記していません

2階平面図



5mm方眼

文 部 省

3階平面図