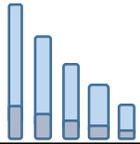


もと西淡路小学校跡地活用の今後の進め方について

令和4年1月

東淀川区役所 地域課



1 経過

平成31年3月：もと西淡路小学校跡地検討会議の設置

(組織：西淡路地域活動協議会委員、淡路地域活動協議会委員、東淀川区役所)

平成31年4月：第一回もと西淡路小学校跡地検討会議開催

- ・もと西淡路小学校跡地の用地情報、利用状況、防災機能、今後の進め方等を説明
- ・東淀川区西部地域バリアフリーまちづくり構想の説明、学校の跡地活用事例の紹介、意見交換

令和元年6月：第二回もと西淡路小学校跡地検討会議開催

- ・前回会議の振り返り・ワークショップ、意見交換

令和元年8月：淡路地域にて検討会議設置の経緯を説明、意見交換

令和元年9月：第三回もと西淡路小学校跡地検討会議開催

- ・淡路地活協運営委員会ででた意見の紹介
- ・検討会議のスケジュールの説明、淀川区でのマーケットサウンディング事例の説明、意見交換

令和元年11月：東淀川区西部地域バリアフリーまちづくり構想をベースに意見交換

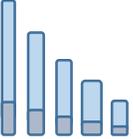
令和元年12月：第四回もと西淡路小学校跡地検討会議開催

- ・第三回会議での意見に対する報告、

令和2年3月：第五回もと西淡路小学校跡地検討会議開催

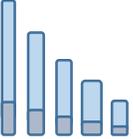
- ・他未利用地の処分と活用における予定価格等、生野区での取組紹介

令和3年3月：地元説明会（2回）



2 見えてきた課題

1. 第1種住居地域にあるもと西淡路小学校跡地（以下、「本件跡地」という。）の活用において、防災拠点機能、地域コミュニティ拠点機能を確保し、地域との調和を図るためには、本件跡地を住宅以外の用途で活用できる民間事業者が必要であること。
2. 本件跡地を住宅以外の用途に使用するには各種の制限があること。
（※【資料3】）
3. 本件跡地の周辺地域の人口や世帯、商業需要などの今後の動向と住宅以外の民間事業者のニーズが不明であること。（※【資料4】）
4. 本件学校跡地の活用素案の策定・マーケットサウンディングの実施につなげていくための具体的な活用アイデアが必要であること。



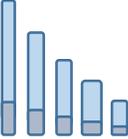
3 もと西淡路小跡地検討の今後の進め方（令和4年度の予定）

学校の跡地については、「大阪市立小学校学校配置の適正化の推進のための指針（※資料2-1）」に基づき、区長が中心となって、関係局と連携しながら、地元住民の意見や要望を十分に聞くなど柔軟な対応を行い、地域との調和を図ることができ、かつ、事業者の採算性も考慮した活用方策を策定していく必要がある。

しかしながらこのスキームは、商業用途等の利用が制限される本件跡地への適用は困難であるため、本件跡地の持つ個別性を考慮した新たなスキームを確立させることが必要である。

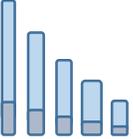
このため、令和4年度については、活用の方向性の検討のため調査（地元住民の意見や要望を踏まえた地域課題の整理・分析、民間事業者への聞き取り調査、活用アイデアの提案など）を業務委託により実施し、活用プロセスを先に進めるために専門家からの知見を得る。

また、上記検討業務にあわせ、建物貸付による活用の検討のため、現存する建物の状態について、専門家による調査を行う。



4 令和4年度に実施する委託業務の概要

- 「もと西淡路小学校跡地（※資料2-2(1),(2)）」の今後の活用方策の策定のため、現状で周辺地域の課題整理・分析、民間事業者からの聞き取り調査、活用方策の提案などの業務を専門業者に委託する。
- 活用方策の提案にあたっては、防災拠点並びに地域コミュニティの拠点として、地域との調和を図ることができ、かつ、採算可能なものの提示を求める。

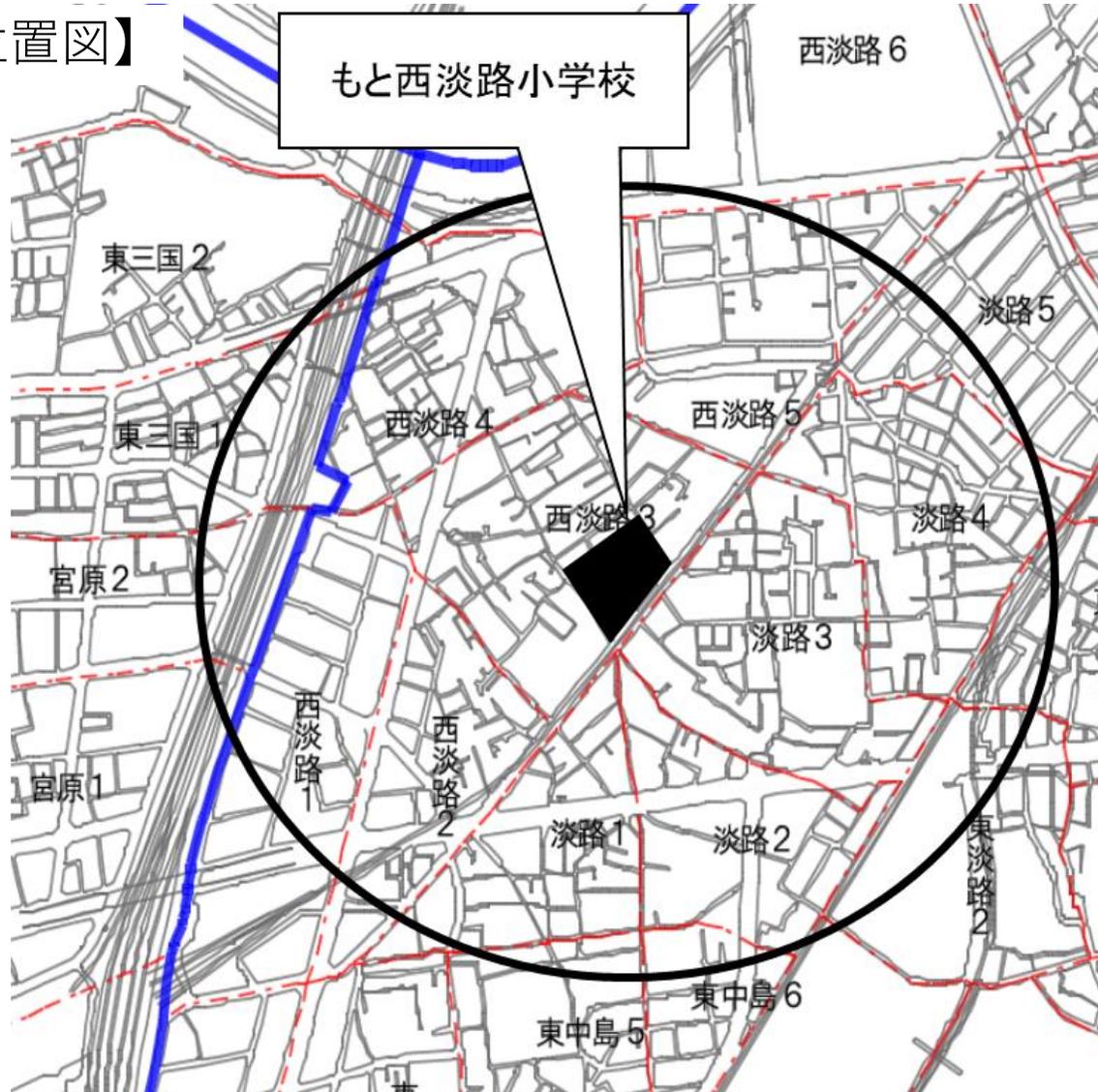


資料2-1:「大阪市立小学校 学校配置の適正化の推進のための指針」(抜粋)

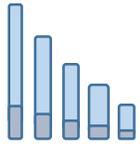
- ・ 学校の跡地については、大阪市未利用地活用方針において、売却を前提とした処分検討地として分類されているが、市民の貴重な財産であることから、区長を中心とし、関係局とも連携を図りながら、その処分及び有効活用については、計画的に進めていかなければならない。
- ・ 土地流動化委員会の意見書においても、学校の跡地は地元の愛着といったものに配慮する必要があり、処分に当っては個別の用地に係る状況を十分精査し、地域との調和を図ることのできる具体的な処分方策、有効活用、処分時期について慎重に検討した上で進めるようにと示されている。
- ・ これまで学校施設は地域の住民にとっても投票所や、災害時における避難所として指定されてきたことから、個々の学校跡地に係る地元の住民の意見や要望を十分に聞くなど柔軟な対応を行い、慎重に方策を検討していく必要がある。

資料2-2(1)：もと西淡路小学校跡地の用地情報

【位置図】



もと西淡路小学校			
所在地(地番)		大阪市東淀川区西淡路3丁目261外	
用地面積		約13,228㎡	
土地所管局		教育委員会	
都市計画法による制限	用途地域	第1種住居地域	
	都市計画区域	市街化区域	
	防火地域	準防火地域	
	容積率	200%	
	建ぺい率	80%	
建物の現状	建設経過	校舎:S36~55年築 体育館:S58年築	
	構造等	鉄筋コンクリート造	
	耐震等	平成8年耐震診断実施 平成10年・平成16年耐震補強工事実施	
	延べ床面積	約7,700㎡	
その他	接面道路の状況	東側	市道(現況幅員約5.4m)東淀川区第957号線
		西側	市道(現況幅員約3.6~4.5m)東淀川区第1478号線
		南側	市道(現況幅員約18.0m)東淀川区第927号線
	土壌汚染	調査未実施	
	埋蔵文化財	調査未実施	
地下埋設物等	調査未実施		



資料2-2(2)：もと西淡路小学校跡地の用地情報

【大阪市未利用地活用方針一覧表】

番号	所在(区)	町丁目	地番	街区番号	面積(m ²)	土地所管局	財産名称	現状	活用方針	分類基準	処分目途	※価格(百万円)
1711	東淀川区	西淡路3丁目	261外	14番	13,228	教育委員会	もと西淡路小学校	建物あり	処分検討地	基準2	B	2,183

○未利用地等活用方針策定基準（抜粋）

【基準2】

- 活用見込みがなく当該地の有効活用や税外収入確保に資するため処分を検討することが適当と判断されるもの（処分時に処分検討地から除外）
- 処分することにより周辺地域の発展に寄与するもの

○ 市HP：未利用地の処分・活用の進捗状況について（令和3年8月1日時点）から抜粋
 処分目途の設定については、本市として処分検討地をA区分（令和3年度から令和5年度まで）、
 B区分（令和6年度以降）に区分し、段階的・計画的に処分を実施していくこととしたものです。

※ 価格は原則として、正面相続税路線価（令和3年分）×面積で算出したものであり、鑑定評価等によるものではありません。