

会議名	もと西淡路小学校跡地活用に関する地元説明会
日時	令和6年2月14日(水) 14時から15時25分まで
場所	東淀川区役所出張所 3階多目的室
出席者 (順不同)	<p>【地域(42名)】 本小学校跡地にゆかりのある地域のみなさま</p> <p>【東淀川区役所(10名)】 前田副区長 保健福祉課 子育て・教育グループ(大谷課長) 保健福祉課 保健福祉グループ(小谷課長代理) 地域課 安全まちづくりグループ(大橋課長)、企画調整グループ(吉矢課長) 地域グループ(古川課長・宇野課長代理・富康係長・安田係員・山口係員)</p>
議事要旨 (概要)	<p>1 開会</p> <p>2 副区長あいさつ もと西淡路小学校跡地活用に関しては、西淡路・淡路地域のご代表の方にご参加いただき、これまで議論を重ねていただいた。 今後、マーケットサウンディングを実施するにあたって、地域のみなさまとも情報共有をし、ご意見を伺いながら進めてまいりたい。 今後も様々な形でご意見等を伺いながら、進めてまいりたいので、みなさまのご理解をよろしくお願ひしたい。</p> <p>3 もと西淡路小学校の活用検討(マーケットサウンディングの実施にむけて) もと西淡路小学校跡地活用に関する検討経過と今後の進め方について説明。 また、マーケットサウンディングの実施にむけて、各種条件の説明。</p> <p>(資料2ページ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・もと西淡路小学校については、平成28年3月末に廃校となり、その跡地の活用について検討するため、平成31年3月に、もと西淡路小学校跡地活用のための検討会議を設置し、これまで第1回から第9回まで検討会議の開催や、令和4年度に実施したマーケットリサーチ・建物調査や地域住民の皆様へのアンケートなどを踏まえ、令和6年2月、本日の地元説明会開催となっています。 ・この間、当区としましても、地域の防災拠点機能を確保する観点から、関係機関と調整のもと、定期借地による方法で、もと西淡路小学校跡地を活用する方法を検討してきたところです。 ・令和4年7月から令和5年2月にかけてマーケットリサーチを実施しています。このマーケットリサーチは、もと西淡路小学校の跡地を活用するうえで、その可能性を広く民間事業者へ調査したものであり、この先実施を予定しているマーケットサウンディングは、活用するための条件を民間事業者へお示ししたうえで、その活用の可能性を探るものとなっています。 ・今後、マーケットサウンディングを実施し、その後、活用事業者の公募・選定と

いう流れで進めて行きたいと考えています。

(資料3ページ)

- ・マーケットサウンディングとは、この後にお話しさせていただく条件を民間事業者にお示しし、その条件で対応できるか、事業者公募の前に民間事業者との対話により探るものであり、マーケットサウンディングで公募案が決定するものではないということをご理解ください。

(資料4ページ)

- ・マーケットサウンディングから矢印が出ているところに、事業発案・事業化検討とありますが、これが民間事業者との対話（サウンディング）になります。
- ・この民間事業者と対話する内容ですが、▶市場性の有無や実現可能性の把握、▶アイデアの収集、▶行政だけでは気づきにくい課題の把握、▶民間事業者の参入意欲の把握、▶民間事業者の参入しやすい公募条件の把握、などといったものになります。
- ・マーケットサウンディングで得た情報をもとに、活用事業者を選定するための公募案を作成し、活用事業者の公募・選定を経て、事業実施という流れになります。

(資料5ページ)

- ・吹き出しにある、「今回の条件について、民間事業者が対応できる内容であるかどうか、事前に動向を探るものであり、公募案の決定ではありません。」ということにご留意いただいたうえで、条件については、前提条件、必須条件、積極的に求める条件として、まとめています。
- ・先ほどマーケットサウンディングで民間事業者にお聞きする内容をお伝えしましたが、今回の条件をご説明させていただきます。

(資料6ページ)

- ・前提条件の一つ目は次のとおりです。▶対象用地は売却せず、事業用定期借地権とし、期間については、10年以上50年未満とし、返還する際は更地返還とすること、▶開発許可や大規模事前協議等（敷地の分割や用途地域の変更、地区計画の策定等も含む）に関する諸規制等については、事業者において確認をしたうえで、実現可能な提案をすることとしています。

(資料7ページ)

- ・前提条件の二つ目は次のとおりです。講堂兼体育館については、継続しての利用も可能とし、また、継続して利用せず、校舎と共に解体撤去することも可能としています。
- ・校舎については、令和4年度に実施した建物現況調査の結果より、老朽化などの理由から、継続して校舎を使用することが不可能であると判断をしたため、全て

の校舎を解体することとしています。

- ・講堂兼体育館については、昭和 58 年に建築されたものであり、他の校舎棟と比べると比較的新しいため、民間事業者による活用において、継続して利用いただくことも、解体撤去していただくことも可能としています。
- ・しかしながら、校舎棟については、古いもので建築から 60 年以上経過しており、令和 4 年に行った建物調査においても、コンクリートの中性化が進んでいることが判明しています。長期に渡って校舎棟をご利用いただくことは、安全面からみて、本市として保障できるものではないことから、本市としては、解体撤去することを基本に取り扱うものとし、校舎棟については、民間事業者において解体撤去することを条件としています。

(資料 8 ページ)

- ・必須条件の一つ目、防災拠点機能の確保について、大阪市における「未利用地等の活用に伴う定期借地制度等運用指針」に掲げる、売却ではなく定期借地制度を適用するうえで必要となる項目として、地域の防災拠点機能の確保に関する条件を記載しています。
- ・まず、一時避難場所として、地震時などの一時的な避難先として、2,200 人分程度、提供可能とすることとしています。こちらについては、もと西淡路小学校の一時避難場所としての想定避難者数と近隣の一時避難場所の受け入れ可能人数を考慮のうえ割り出しています。
- ・次に、水害時一時避難場所として、河川氾濫などの一時的な水害時避難先として、1,000 人分程度、提供可能とすることとしています。こちらについては、概ね 3 階以上の建物への避難を想定しており、現状の、受け入れ可能人数と同程度としています。
- ・次に、災害時避難所として、浸水や倒壊などにより自宅での生活ができなくなった方が、避難生活（最低 7 日間）を行う施設として、1,345 人分、提供可能とすることとしています。こちらについては、現在、西淡路地域において想定する、被害が最も大きいと考えられる上町断層帯地震の想定避難者数が 1,345 人であることから、民間事業者に対しましても必須条件として求めることとしています。
- ・ただいま、説明をさせていただいた避難者の受け入れ可能人数については、マーケットサウンディングにおいて、民間事業者と対話していく内容となります。民間事業者から、この想定する受け入れ人数よりも多いご提案をいただければ問題ありませんが、仮に民間事業者から、もと西淡路小学校を活用するうえで、このような受け入れ可能人数を確保することができないということになれば、何人ならば対応可能なのかといったことを民間事業者と対話のうえ探ることになります。
- ・したがって、ご注意いただきたい点として、お示ししている人数は、災害時の対応として求めているものでありますが、民間事業者との対話により、実際に活用事業者を公募する際は、我々もこの条件を簡単に覆すことはありませんが、この

条件に満たないといったことも考えられます。なお、そのような場合には、当然ながら地域の災害時の受け入れ体制なども考慮しながら、検討をしていきたいと考えていますので、ご理解いただきますようお願いいたします。

(資料 9 ページ)

- ・ 必須条件の二つ目として、選挙時投票所機能の確保について必要とする条件を示しています。
- ・ 投票所機能は、▶選挙前日の設営時および選挙執行当日において、150 m²以上、従事者控室は、40 m²程度、提供可能とすること、▶施設入口から、投票所までがスムーズな動線（車椅子などのバリアフリー対応など）であること、▶選挙当日の夜間に撤収作業が可能であること、としており、こちらについても、必須条件の一つ目と同様に、民間事業者との対話により、実際の公募条件を検討していくこととなります。

(資料 10 ページ)

- ・ 必須条件の三つ目として、地域全体のコミュニティ形成に資する活動拠点・スペースの確保となります。
- ・ 防災訓練などの「地域全体のコミュニティ形成に資する活動拠点などの機能・スペース」として、公立の小・中学校における普通教室2室分（およそ150 m²）程度を、必要に応じて提供可能とすることとしています。
- ・ こちらについても、民間事業者との対話により、実際の公募条件を検討していくこととなります。

(資料 11 ページ)

- ・ 積極的に求める条件の一つ目は 地域住民と緊密に連携し、地域貢献につながる新たな取組みについて、想定する可能な範囲での提案となります。
- ・ こちらにお示ししている表は、令和4年度に実施した「地域住民等へのアンケート調査結果」となっています。
- ・ マーケットサウンディングにおいて、このアンケート結果を踏まえ、民間事業者から地域貢献につながる新たな取組みについて、可能な範囲で何ができるのか、提案を求めて行きたいと考えています。

(資料 12 ページ)

- ・ 積極的に求める条件の二つ目は、これまで、もと西淡路小学校を活用して行われてきた活動について、可能な範囲で実施できるよう提案を求めていきます。
- ・ 生涯学習ルーム事業などの現在の活用状況を記載させていただいていますので、ご確認をお願いします。
- ・ マーケットサウンディングにおいて、もと西淡路小学校を活用して行われてきた活動を踏まえ、民間事業者が地域貢献につながる新たな取組みについて、可能な範囲で何ができるのか、提案を求めて行きたいと考えています。

- ・最後になりますが、当区としては、もと西淡路小学校の跡地を売却ではなく、大阪市が土地を保有したまま、跡地を活用していくことを方針として、マーケットサウンディングを行っていきたいと考えています。
- ・そのうえで、今後についても、跡地検討会議委員の皆様と協議し、また、本日もご参加の皆様方のお力添えもいただきながら、関係部局などと調整し、公募に向けた条件を策定していきたいと考えていますので、ご理解賜りますようお願いいたします。

4 質疑応答

(地) →地域出席者

(区) →区役所

(地) 必須条件として将来どのような企業を誘致されるかわからないが、西淡路地域住民の優先雇用をお願いしたい。

事業に参画する民間事業者については、プレゼンテーションをさせて決めていくのか、役所の方で大きな事業目的があるのか、様々な事業を行う上で、もと西淡路小学校の跡地を分割してそれぞれの得意な分野を担ってもらおうと考えているのか教えていただきたい。

(区) 大阪市としては、もと西淡路小学校の跡地活用に税金を投入することはできない。跡地を民間事業者にお貸しする上で、資料でお示した条件を踏まえ、何ができるのか事業者から提案していただくことになる。大阪市が主体となって事業を進めるということではなく、事業者に土地を貸して、事業者の提案によって進めていくことになる。

(地) 大阪市が主体となってやっていくのではなく、事業者の提案でやっていくということであれば、賃料はどうなるのか。

(区) 賃料については、土地の賃料から仮にアスベストが含まれていたらそれらの除去費用や校舎の解体費用を差し引いた額で貸し付けることになる。

(地) 本日、示されたマーケットサウンディングの条件が、公募の際に変化するということはあるのか。

(区) 変わる可能性はある。可能な限りこのままでいきたいと考えているが、民間事業者にどこまで条件を受けてもらえるのかマーケットサウンディングで探りたい。

(地) 今後のスケジュールについて、マーケットサウンディングはいつ行い、公

募条件の作成はいつ頃を予定しているのか。

(区) 早々に行なう必要があると認識しているが、説明会後に検討会議や内部の協議を経てからになるため具体的な日程は申し上げにくいですが、令和6年度中はもと西淡路小学校を現在の利用者が使うことは可能であると考えている。公募についてもマーケットサウンディング後、早々に行う必要があると認識しているが、一定の時間がかかると考えている。

(地) 校舎を解体撤去することが前提条件ということだが、避難先はどうなるのか。避難場所がなくなることが一番気になる。

(区) 必須条件として1,345人が避難可能な災害時避難所を確保するように求めている。

(地) 求めるということは拒否されることもあるのではないかと。今は校舎があって災害時はそこに避難するという事になっているが、例えば実際に商業施設が入ったら避難所の提供が不可能になるのではないかと。避難場所を優先的に考えてほしい。

(区) 防災拠点の確保については必須条件なので、商業施設が入るとしても基本的には今回示した条件を守ってもらわないといけな。マーケットサウンディングでこの条件で手を挙げる民間事業者がいらないという時は検討の余地があるかもしれないが、確保する必要性は認識している。

(地) 工事期間中に避難場所が一時的に無くなるのは仕方ないと思う。地域内の電柱には、もと西淡路小学校が一時避難場所であると貼っている。地域の避難場所が無くなることはないようお願いしたい。

(区) 避難人数1,345人という数字は区としても簡単に覆すつもりはないが、例えば事業者が1,000人なら確保できるとなった場合に、残り345人は別のどこかで避難者数として確保することを、当然、検討し判断することになる。なんとかマーケットサウンディングで事業者に貸し付けで活用してもらうためにご理解願いたい。

(地) 公的資金を投入しなくて、一事業者がお金をまかなえるのか。あれだけの広いスペースで、2/3くらいは地域が使わないと意味がない。残り1/3を事業者が使うとして、事業者がそれで納得するのか疑問である。公的資金を投入しないで、地域が考えているようなエリアになるのか非常に疑問。森林公園にしたいということであれば公的資金の投入がなければ不可能である。

(区) 大阪市として、未利用地の活用に公的資金は投入することはできないことを、ご理解いただきたい。

(区) 一事業者にはできないのではないかという疑問はもっともだと考えるが、民間事業者における広い土地の活用事例は沢山ある。民間事業者による活用の可能性を探るためにマーケットサウンディングを行うところである。

(地) 前提条件については 100%、必須条件については 99%、100%に近い状態で、前提条件と必須条件を満たさない場合は土地の活用を認めないという理解でよいか。また、積極的に求める条件について、現状で使用している団体が使用できなくなるのではないかと不安に思う。積極的に求める条件にある地域アンケートでは、45%は楽しい地域活動ができる、43%は子育てが出来るなど、その辺りが高い数値になっているが、どれを優先的に積極的に求めるのか、すべてなのか、何か信念とか考えられているのか。

(区) 前提条件、必須条件については言われているとおりである。積極的に求める条件については 100%求めていきたいところではあるが、民間事業者がどこまで提案してくれるのかであり、その可能性をマーケットサウンディングで探っていくことになることをご理解願いたい。

(地) 異次元の子育て支援というのがあることを頭に入れて取り組んでほしい。

(区) 前提条件については揺るがない。必須条件については、災害時避難所の受け入れ人数については変わる可能性もあるが、防災拠点の確保という点は変わることがないように取り組んでいく。積極的に求める条件については民間事業者に地域の意見を伝えたいうえで提案を聞いていきたいと考えている。

(地) 現在、体育館が防災拠点になっている。防災拠点の必須条件に、高齢者や障がい者などの受け入れにも対応した「バリアフリーの建物であること」を加えてほしい。

(区) 必須条件に加えるように進めていきたい。

(地) 平成 28 年に廃校となってから 8 年も経過しているのに、まだマーケットサウンディングをするという状態である。活用事業者の公募・選定期間などを決定しないとこのまま時間だけが経過する。結局、何年かかるのか。

(区) マーケットサウンディングは来年度早々に行いたい。マーケットサウンディングの期間だけで 3 か月くらいはかかると想定している。公募もマーケ

ットサウンディング終了後早々に行いたいが、調整すべき事項もあるため、いつが期限というのは申し上げることはできない。

(地) 前回の地元説明会の際にも申し上げたが、区役所職員は配置転換もあり、責任をもってこの事業を成し遂げると意識がある職員がどれだけいるのか。専任で責任を持ったプロジェクトリーダーとして事業を進める人が必要。区役所の職員は異動になるかもしれないが、地域の者は未来永劫ここに住んでいるということを理解しておいてほしい。

(地) 市長が市内の小学校 280 校の体育館にエアコンをつけると宣言したが、その中にもと西淡路小学校は入っているのか。

(区) 入っていない。既存の小学校が対象である。もと西淡路小学校は廃校であるため、エアコン設置の対象にはなっていない。

(地) もと西淡路小学校も避難所なのになぜエアコンをつけない。そのあたりを区役所から大阪市に対して言っていないと何もよくなるない。

(区) マーケットサウンディングを経て新たな事業者を募ることで、事業者の判断にはなるが、新たに整備面も整った避難所を作ることができる可能性が出てくると考えている。

(地) 区役所がこの必須条件にどれだけ心意気を持っているのか。住民は明日、災害が起きたらここに避難しないといけない。そのことを考えてほしい。期限管理は絶対に必要であり、それを明確にしてくれないと、この案には賛成できない。

(地) 1,345 人が避難できる災害時避難所を確保するということだが、一人当たり何㎡確保できるのか。また私はベッドでしか寝られない。そういうことをどう考えているのか。

現在、もと西淡路小学校で活動している者のことをどう考えているのか。年寄りには運動しなさい、体操しなさいと言っているのに、大阪市はないがしろにするのか。現在、活動している者の救済方法を教えていただきたい。

(区) 災害時避難所については学校ならば 1 人 1.6 ㎡、それ以外の施設ならば 2 ㎡である。ただし、感染症などが流行った場合はまたそれなりの配慮が必要となる。

もと西淡路小学校で活動している方々を決してないがしろにするというものではない。事業者からの提案も含めてどうしていくのかなども含め、検討をしていく必要があると考えている。

(区) 避難所のベッドについては、各避難所に段ボールベッドを5個、エアーマットを12個用意している。避難者全員分の対応はできないが、足りない分については区・市の備蓄倉庫から順次プッシュ型で補充することとなる。

(地) 具体的に何日くらいで確保できるのか。

(区) 被災4日目以降は要望しなくても国がプッシュ型で物資が送りこまれてくる。3日間は区と市で対応しないといけないということになっている。

(地) 公として約束できるのか。

(区) 公の計画である。

(地) もと西淡路小学校は元々売却で避難所としても投票所としても使えない、運動場も使えないという予定だったところを、区役所が調整して貸し付け予定に変更したという点は評価したい。生野区の御幸森小学校はレストランや図書館が入るなど様々な事業をされている。もと西淡路小学校跡地が地元で活用されて東淀川区発で全国に誇れるようなものになってほしいと思っている。そのために3つ提案する。

まず1つ目、必須条件、積極的に求める条件も全て前提条件にしてほしい。そうすることで民間事業者がこられなくなるのであれば、積極的に求める条件の地域の要望に沿った提案をしてくれた民間事業者には加点をするようにしてほしい。

2つ目、マーケットリサーチの際は子育てとか教育関係の事業者が関心を示していると聞いている。マーケットサウンディングではその時の民間事業者にも積極的にアプローチしてほしい。

最後3つ目、地元の意見を反映できる地活協や地元のNPOなどと協力してやってくれるような企業など、複数の民間事業者がJVを組んで事業を進められるような仕組みを検討してほしい。以上、答弁は必要ない。

(地) お金のない地域住民を公はどう助けてくれるのか。いまもと西淡路小学校で活動している人たちはどこいけばいいのか。代替え地を教えてください。今日来た一番の目的なので教えていただきたい。

(区) 維持管理の費用が発生することから、学校体育施設開放事業や生涯学習ルーム事業については、既存の学校施設を使用して活動してもらうことになる。これから行うマーケットサウンディングでその可能性も聞いていくが、原則としては、校区の学校施設で活動していただくことになる。

(地) 今の条件で斡旋しますと言ってもらえないか。それを聞きに来た。地域住民の立場としての意見として述べておく。

5 閉会