

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15日（木） 19時から19時45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（10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（原課長） 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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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いしたい。</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）</p> <p>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に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にお示ししたうえで、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しうる、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になります。

(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・スペースの確保になります。
- ・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になります。

(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になります。
- ・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ひいたします。

4 質疑応答

(地) →地域出席者

(区) →区役所

(地) 先に校舎だけ解体することはあるのか。市が解体するのではなく、事業者が解体するのか。

(区) 大阪市において、校舎のみ先に解体することはない。事業者決定後に事業者が解体を行う。

(地) 校舎の解体はいつか。

(区) いつ解体というのは申し上げにくいが、令和6年度に解体することはない。それ以降は、公募の条件や民間事業者の活用条件などを聞きながらになる。解体費用や土地の値段、アスベスト調査等をしてから貸付金額を決定するという流れになるが、令和6年度はそのような作業をしながらマーケットサウンディングを行い、その後公募ということになる。

(地) いずれにしても解体はするのか。

(区) そうである。建物はもう使えない。

(地) 必須条件の防災拠点機能の確保の 2,200 人程度が避難できる場所というのはどれくらいの大きさなのか。

(区) 一時避難場所については 1 人 1 m² で 2,200 m² 程度である。なお水害時避難場所についても 1 人 1 m² である。災害時避難所については、学校施設なら 1 人 1.6 m²、それ以外なら 2 m² となる。

(地) 民間事業者が建てる建物の中に一時避難するイメージか。

- (区) 一時避難場所については建物の中ではなく広場になる。
- (地) 事業者にもと西淡路小学校を活用してもらうのはいいと考える。個人的に、体育館だけは残ってほしいという思いがある。
浪速区の恵美小学校ではマーケットサウンディングで手を挙げていた2社が公募の際に手を降ろしたということがあった。同じようにマーケットサウンディングや公募でどの民間事業者も手を挙げなかつたという場合はどうするのか。
- (区) 即答できるものではなく、内部協議をした上で決める事にはなるが、方策としては、再度マーケットサウンディングを行うという方法も考えられる。ただし、マーケットサウンディングは元々何回もやるものではない。
民間事業者が全くなかつた場合は売却となる可能性も出てくる。区役所としては防災拠点の確保はしなければならないため、貸し付けによる活用をできるよう調整していきたい。
- (地) 定期借地から売却になることもあるということか。
- (区) その可能性は〇ではない。
- (地) 前提条件の事業用定期借地権が10年から50年ということだが、民間事業者は事業の継続性というものも考える。仮に50年貸し付けた場合、その先はどうなるのか。一度返さないといけないのか、更新という形になるのか。民間事業者側からすると、必ず50年後返さないといけないものに対する投資は厳しいと感じる。
- (区) 大阪市における活用なども考えられるが、50年後に再度、公募することも考えられる。
- (地) 前提条件を含めて、民間事業者からすると条件が厳しい。より多くの民間事業者に手を挙げてもらうにあたって、立地等のメリットの広報をもつとした方がよいのではないか。
- (区) もと西淡路小学校跡地の活用に税金は投入しないというのが前提としてあり、条件の中でやっていただくことで厳しい部分もあるかと思う。防災の部分は区役所として必ず求めていかなければならない部分である。
- (地) 売却ではなく、貸し付けで地域防災の拠点を確保していただけるのは助かる。ただ、条件を見ていくと地域との連携が必要である部分が大きいと思うが、地域住民の意見と民間事業者の利益が相反する場合、地域としっかりと連

	<p>携できる事業者を探してもらえるのか。</p> <p>(区) マーケットサウンディングで地域の要望を示し、民間事業者にどの部分で協力していただけるか探っていく。</p> <p>(地) もと西淡路小学校跡地をどういう場所にしたいかを大事にしてほしい。もと西淡路小学校跡地が子育ての拠点であってほしいという夢があつて説明会に参加した。ただ、民間事業者が手を挙げて、そういう地域の要望はくみ取ってもらえないかもしれないという不安がある。計画は十分理解したが、あの場所をどういう場所にしたいかというイメージを持っているのか疑問である。</p> <p>(区) 昨日の説明会でも、参加者の方から、事業者選定の評価基準でそういうところに重きを置いてほしいというご意見を頂戴した。この条件を見て応募する事業者がいるのか、どのような提案をしていただけるかはマーケットサウンディングをしてみないとわからないが、説明会で頂いたご意見や、以前行った地域へのアンケート結果なども民間事業者に伝えていきたいと考えている。</p> <p>(地) 一度何かできたら、それを生かしていくというイメージでいたので、更地にして返還されるというのを聞いて残念であり、不安もある。</p> <p>(区) 建物に関しては安全面から考えると活用が難しいという判断になった。地域の委員とは今まで対話をしてきたが、事業者と直接話をするのは今回のマーケットサウンディングが初めてである。どのような活用方法があるのか探っていきたい。</p> <p>5 閉会</p>