

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17日(土) 10時から12時まで
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(24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(上井課長代理) 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) マーケットサウンディングは住民の意見ではなく民間事業者の意見を聞く場であり、民間事業者の有利に進められる懸念がある。1月1日に能登の震災があって住民の危機感は大きく変化している。避難所の確保が必要と考える。もと西淡路小学校が無くなれば住民の逃げる場所がない。今まで8回検討会議を重ねてきたということだが、平時が頭の中にあり、南海トラフ地震などの想定はされていないように思う。

校舎が使えないと言っているが、耐震工事などをして、できるだけたくさんの方が避難できる場所を確保してほしい。命にかかわることなのでしっかり検討してほしい。

(区) 一番の課題は防災拠点の確保であるが、以前は、未利用地は原則売却というのが大阪市の方針であったが、令和4年に防災拠点の必要性がある未利用地については貸し付けにするという流れになった。ご意見については区役所としても危機感を持っており、地域と連携しながら進めていきたいと考えている。

(地) 校舎の老朽化に関するデータは示してもらえるのか。耐震補強の検討をし直してほしい。

(区) 建物調査の数値について、第7回の検討会議の時にコンクリートの中性化の資料をお示ししている。関係所属と調整した結果、建物の老朽化が進んでおり、総合的な判断として解体撤去条件をつける方向性が確立している。

(地) 50年という期間は長すぎる。低価格で販売するのと変わらない。もっと10年とか短くならないのか。

(区) 事業用定期借地の期間については10年から50年になっているが、実際

の期間については事業者からの提案によって決めていく。賃料についても、土地代から建物の解体撤去費用、アスベストがあればその除去費用などを相殺した形で、貸付の期間も踏まえて金額を決めていく。

(地) 積極的に求める条件では、地域アンケート結果から子育てができるとか、楽しい地域活動ができるとかの要望があり、生涯学習などを続けるなら教室が必要である。今の建物を解体して更地にした後本当にこれを叶える施設を建てることができるのか。

(区) それは事業者の提案によって変わってくる。

(地) 避難場所について 2,200 人以上確保できないなら応募しないでくださいと言わないといけない。2,200 人は無理だが 300 人なら可能と言われたら 300 人にするのか。最低条件をつけないといけない。

(区) 必須条件として、災害時避難所などの人数を記載させていただいている。

(地) 人数の記載について「程度」となっているが「以上確保します」にしないと必須条件になっていない。

(区) マーケットサウンディングで探っていくことになるが、防災拠点は確保する。

(地) 前回の地元説明会では浪速区の例を示され、「何人以上の避難人数を確保する」と決めて進めていくとなっていた。今回のマーケットサウンディングでもそのようにしていただきたい。前回の説明会の時は売却だったが住民にとっては売却でも定期借地でも同じであり、前と同じように進めてほしい。この条件の原案はどのように決めたのか。

(区) 検討委員の方の意見も聞きながら条件を決めている。

(地) 未利用地の活用に関する決定などはどの部署がしているのか。

(区) 取り扱いについては契約管財局が行っている。最終的な判断は外部も入った委員会が行う。マーケットサウンディング後に業者が決定するのではなく、マーケットサウンディング後に公募の準備に入るため、すぐに業者が決まるわけではない。

(地) 特定の団体と協議をされたりしているのか。もと西淡路小学校跡地を使いたいという企業はなかったのか。

(区) 問い合わせは何件かあったが、今はマーケットサウンディングの準備を進めている段階であり、検討状況を伝えてお断りしている状況である。

(地) 特定の団体との協議はなかったということでもいいか。以前は町会長全員が入っていたのに入れてもらえなくなった。

(区) 申し入れや団体の協議は来ていない。検討委員は地域と区役所の橋渡しの役割を担っていただいているので、何か意見があれば検討委員の方に言っていただいてもいいし、区役所へ意見をいただいてもよい。

(地) 平成 28 年に廃校になって、時間が経過したが、学校統廃合の目的は達成されたのか。統合の効果がどのようにあったのか公の場で説明してほしい。

(区) 今この場でお答えできる者がいないため、また説明の場を設けていきたい。

(地) 一番わかりやすいのは、統合前と後を比べて、成果を具体的な数字でもって説明してほしい。

(区) 内部で調整して説明していきたいと思うが、本地元説明会ではお答えできるものではない。

(地) 普通の住民として感想を申し上げる。本当にこのような条件をのんでくれる事業者がいると思って真剣にこの条件を考えられたのか。本当にこれを真剣に考えられたという事実には驚いた。本当に残念である。災害時どこに避難するかは常に考えているが、行くところがない。区役所からしたら住民はただの数字（人数）かもしれないが、私たちにとっては年寄りも家族だし、命である。そういうことをもっと真剣に考えてほしい。全然血が通っていない。条件出して体裁を整えればいい、という気持ちが資料から出ている。

(地) マーケットサウンディングで手を挙げる民間事業者がない可能性もあり、そうなった時の計画も立てておかないと成立しない。売却から定期借地に方向性を変えてやってきたが、大阪市自体が跡地を活用するという事も視野に入れてほしい。地域が疲弊して弱体化している中で、区役所も地域を盛り上げることを考えてほしい。そういったことも踏まえて、もと西淡路小学校跡地のありようを考えていただきたい。

(地) 一時避難場所として 2,200 人確保とあるが、これは 2,200 人入る建物ということか。この数字はどこから出てきたのか。以前は 4,000 人ではなか

ったか。

(区) 西淡路地域の人口が11,500人であり、西淡路地域の一時避難場所の総数は26,150人、人口の2.26倍くらいある。もと西淡路小学校の周辺では人口が約6,000人、周辺の公園の規模などを勘案して2,200人という数字を出している。市の地域防災避難計画では一時避難場所は空き地で1人1㎡確保することとなっている。

(地) 災害時避難所についてはどのような根拠か。

(区) もと西淡路小学校の受入れ可能数が1,038人であるが、上町断層地震の際の避難想定人数である1,345人に合わせている。

(地) 必ずこの人数を確保してほしい。

(地) いつ災害が起きるかわからず今のままでは設備的に不十分である。災害時の拠点としての機能を考えてもらわないと我々の生活・命を守れないというのを考えておいてほしい。

(地) 必須条件が下がることはあるのか。

(区) 区としてこの条件を確保するつもりでいるが、事業者との対話の中で、例えば防災拠点の避難人数を確保できないとなった場合は、不足人数をどうするかということも含めて検討していかなければならない。

(地) 変わることもあるということか。

(区) 人数が多少変わることはあるかもしれないが、防災拠点の確保自体は変えずに条件を提示していく。

(地) この条件は飲めないとマーケットサウンディングで手を挙げる事業者がいなかった場合、必須条件をどう守っていくのか。

(区) 区として事業者との対話は今回のマーケットサウンディングが初めてなので、事業者が手を挙げてくるかわからない。最終的にマーケットサウンディングの条件を下げることもあるかもしれないが、必須条件は確保していないといけないと考えている。

(地) 区で運用するならこの条件で実施するが、それが最善かどうかかわからないから事業者に聞いていくという形なのか。あるいはこの条件では区ができ

ないから民間事業者にお願いするという形なのか。後者なら民間事業者に条件を下げられるということを懸念している。区としてもこの条件を守って事業ができる状態にしておかないといけないのではないのか。

必須条件すら変わるのなら、積極的に求める条件はもはや地域用に一応出している程度の条件なのではないのか。必須がそのような状況であるならば、積極的に求める条件とは具体的にどう積極的なのか。

(区) 他区において地域に提供できるスペースは確保できたという事例はあり、当区でも積極的に求める条件に入れているところである。必須条件については、大阪市が定期借地として貸し付けを行う場合、防災拠点の確保はしないといけない。

(地) 条件通りになるのか、地域を守っていけるものになるのか不安なところである。建物の老朽化による解体撤去は仕方がないと思うが、災害のことを考えると、時間が経過するにつれて、もと西淡路小学校という避難の場所が危険な場所にならないように、早急に進めてほしい。区として事業者が決まらなかった場合にどう避難人数を確保するのかなどを示してもらえれば住民も安心できると思う。

(地) 体育館に何人収容する予定で考えているのか。2,200人入る建物とはどのようなものを想定しているのか。

(区) 2,200人は一時避難場所なので、建物ではなく空き地やグラウンド等である。

(地) 1,345人入れる建物はどうするのか。

(区) 大阪市の地域防災計画では、学校ならば1人1.6㎡、それ以外の施設ならば1人2㎡確保することとなっている。

(地) 屋根があるところに1,345人避難しようと思うと今の校舎敷地全てほどの広さが必要だと思うが、一回解体してまた新たな建物を建てるのか。

(区) もと西淡路小学校は13,000㎡あり、敷地全てに建物は建てられないが、そこで建てた3階以上の建物の中に避難させるということである。

(地) 実際に1,345人入る建物を建てようと思えばどれだけ大きい建物を建てなければならないか、想定されているのか。

(区) 浪速区では実際に浪速区役所と民間事業者が協定を結んで災害拠点を確

保している事例がある。1,345人が想定を大きく外れた数字だとは思っていない。

(区) この人数は必要であると考えて条件に入れている。マーケットサウンディングや公募をこれから行うが、この条件は変えないようにしていきたい。

(地) 民間事業者が建物を建てた上で、空いているところに2,200人入るグラウンドを作るといふことか。

(区) 今の一時避難場所はグラウンドだが、民間事業者が2,200人入れる空き地、広場を提供してくださいということである。

(地) 資料に書かれている人数は確定ということか。

(区) もと西淡路小学校の避難者受入可能人数は1,038人であるが、上町断層地震の避難人数を視野に入れて1,038人では足りないため、1,345人を必須条件としている。

1,038人から1,345人に引き上げているというところをご理解いただきたい。人口が11,500人程度で、例えばその2割が被災したとして2,200人、足りないかもしれないところをどうするか。公助でもあるし地域との連携もしながら調整していきたい。

(地) 1,345人を確保するという事なら問題ない。

(地) 校舎を解体して新しい建物を建てるまでの間どうするのか。

(区) 課題だと考えている。ただ、東淀川区は相対的に見れば、量としては避難所には恵まれているため、現在ある避難所で対応できるかなどを考える必要がある。

(地) 相対的と言うが、地域によっては避難所が全然ないところもある。私のところは全然ない。そういうところを考えてくれない。年寄りには歩けない。

(区) 西淡路地域、特に西部側は少ないということは認識している。

(地) マーケットサウンディングの実施は本年度中か。マーケットサウンディングの具体的な時期は答えていただけなのか。

(区) 具体的な時期は区役所単独では決められないが、関係所属と調整しながら

来年度、早々には行いたいと考えている。

(地) 地域の意見を聞いてほしいので、区役所主導で地域との意見交換会を行ってほしい。避難所に強い危機感を持っている。

(区) マーケットサウンディングで民間事業者の声を聞くので、実際の公募の時は民間事業者の声も踏まえ、今回のような説明会の場を設けて地域の意見を聞きながら進めたい。

(地) これまで区役所はかなり住民の意見を聞いてくれたと思っている。あの広い土地で何ができるか試されていると思う。いいものを作っていきたいが、人によって何がいいものなのかが異なるので、色々な人の意見を聞いていただきたい。ただ、区役所は売却ではなく貸し付けに変えてくれたことは大きな進歩である。売却であれば防災拠点や地域拠点の確保も条件として付けることはできない。区役所は住民の意見を聞いてくれている。ただ必須条件、積極的に求める条件を前提条件にしてほしいという声も上がっているので、区役所にも、もうひと頑張りしてほしいところである。

浪速区や水道局のように新しい事業者が来なかったという事例もある。区役所はそれを懸念しているが、一旦、今回提示した条件でマーケットサウンディングをするということで進めてくれている。ただ地域としては、必須条件、積極的に求める条件も含め、3条件の全てを前提条件にしてほしい。できないのであれば、積極的に求める条件で区民アンケートの結果を踏まえた提案をしてくれる民間事業者には加点をするというのを求めたい。また、民間事業者と地域団体やNPO 法人がJVでできるような仕組みも検討いただきたい。2点提案である。なお、答弁は必要ない。

(地) 特定の事業者に対して有利な条件をつけないようにしてほしい。そうしないと正しく活用できない。こちらも監視させていただく。

5 閉会