

会議名	もと西淡路小学校跡地活用事業者募集に関する地元説明会
日 時	令和8年3月25日（水） 15時から16時まで
場 所	東淀川区役所出張所 3階会議室
出席者 （順不同）	【地域（32名）】 本小学校跡地にゆかりのある地域のみなさま 【もと西淡路小学校跡地検討会議委員5名】 【東淀川区役所（11名）】 犬塚副区長 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・菅係長）、企画調整グループ（中野課長） 地域グループ（堀田課長・福田課長代理・富康係長・太田係員・安田係員）
議事要旨 （概要）	1 開会 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。 令和6年8月から11月にかけて、マーケット・サウンディングを実施してきた。 このような経過を踏まえ、事業者公募を実施する運びとなり、公募内容の説明をする場を設けさせていただくこととなった。 3 もと西淡路小学校跡地活用事業者の募集について マーケット・サウンディングの実施結果について説明。また、もと西淡路小学校跡地活用事業者の募集内容について説明。 （参考資料「もと西淡路小学校跡地活用にかかるマーケット・サウンディング（市場調査）結果」について） ・マーケット・サウンディングの実施について、令和6年2月の地元説明会でのご意見のうち一部を実施要領に反映している。 （マーケット・サウンディングの実施要領について） ・「防災の内容について、バリアフリーの建物であることを入れてほしい」、「高齢者や障がい者、子どもなども使いやすいようなものにしてほしい」、「もと西淡路小学校の避難所などになぜエアコンをつけない」、「積極的に求める条件で地域の要望に沿った提案をしてくれた民間事業者について加点するように検討してほしい」といった意見をいただいております、マーケット・サウンディングの実施要領に反映している。 ・「必須条件、積極的に求める条件もすべて前提条件にしてほしい」というご意見に関しては、前提条件が多くなると、事業者の参加が難しくなるおそれがあるた

め実施要領へ反映していない。

- ・マーケット・サウンディングの実施結果は、1社と対話を実施し、貸付期間や賃料に関してのご意見をいただいた。いただいた意見の中には、応募条件の変更が必要となるものはなかった。

(資料3ページ)

- ・もと西淡路小学校跡地活用にかかる活用事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）について、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約による土地貸付、もと西淡路小学校（屋体棟）を土地貸付相手方に対して随意契約による売却を実施するものとして、事業者を公募するもの。
- ・もと西淡路小学校は児童数の減少により、学校配置の適正化に基づく西淡路小学校と淡路小学校の統廃合に伴い、平成28年4月に廃校となった。西淡路・淡路地域は新大阪エリアに隣接しており、交通の便が非常に良好で、阪急淡路駅周辺の連続立体交差事業による鉄道の高架化などの交通インフラの整備に伴い、さらなる発展と賑わいが期待されている。
- ・一方で、西淡路地域においては、災害時避難所として指定している施設が、もと西淡路小学校以外になく、近隣に条件の合致する施設がない状況である。また、災害発生時の防災拠点として、同校を防災拠点として活動を確保し続けることが重要であると考えている。また、廃校後も住民同士のつながりの強化や地域全体の活力を高めるため、幅広い世代を対象にした交流イベントの開催など、地域コミュニティ形成のための活動拠点として重要な役割を果たしている。
- ・このような背景から、平成31年に同校跡地の今後の活用方策を検討するため、もと西淡路小学校跡地検討会議を設置した。検討会議において、活発な議論を重ね、地域防災拠点及び地域コミュニティ形成に資する活動拠点として活用を望む声が多く、屋体棟を除く校舎等の解体撤去を行った後、新たに建設される施設の一部に地域防災拠点等を備えることを条件とした、民間事業者への土地貸付を行うことにより、活用することとした。
- ・本プロポーザルは、応募事業者において地域防災拠点機能の確保だけでなく、民間事業者の自由な発想とノウハウにより、地域住民との連携が図られるとともに、地域防災・地域コミュニティのさらなる発展につながる提案を期待している。

(資料5ページ)

- ・貸付対象地・売却対象物件及び解体撤去条件の土地貸付概要及び建物売却概要を記載している。

(資料6ページ)

- ・（参考）明細図の下に解体撤去条件付き建物等（屋体棟を除く）ということで、本件土地には現存の校舎等が存置している。これらの建物は老朽化が著しいこ

とから、活用事業者が本件土地を整備する前に、本件土地敷地内すべての建物等について、解体撤去工事を実施していただく。また、今の講堂ではなく、旧講堂の基礎部分、杭等についても埋設物撤去工事を実施していただく。建物（屋体棟等）売却については耐用年数が残っており、後ほど資料 8 ページで説明する土地利用計画条件に記載の各条件を満たす活用可能な建物であることから、活用事業者に対して現状有姿で売却する。

（資料 7 ページ）

- ・なお、建物売却後に活用事業者においていわゆる講堂（屋体棟）を解体して、新たに屋体棟を建設することを妨げるものではない。
- ・次の表に各校舎等の面積を記載しているので、またご一読いただきたい。

（資料 8 ページ～11 ページ）

- ・もと西淡路小学校跡地の土地利用計画条件について記載している。本件で求める地域防災拠点の機能等の整備以外にも、地域貢献に資する自由な提案を広く求めるものとしている。地域防災拠点として、災害発生時には開放していただく。災害時避難所は容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、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な状態で 1,345 人収容としている。さらに、避難生活の環境を良好に保つため、電気、ガス、水道を確保することとし、トイレや空調機を設置して避難所生活の環境確保を図る。平常時は事業用スペースとして利用することが可能であるが、災害時や地域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スペースとして開放可能な状態とし、地域の防災訓練や防災会議、防災学習会などにおける定期的な利用を想定している。また、当災害避難所は建物利用者および従業員等の避難場所とは別に確保することとし、既存の校舎等は解体撤去を条件としているため、これを満たす新たな施設などが必要となっている。
- ・大規模型地震時などの一時的または緊急的に避難する一時避難所として 2,200 人収容としている。一時避難所の場所については屋外に確保していただく。また、災害時や地域の防災訓練、防災会議や防災学習会などの定期的な利用の際は、速やかに開放可能な状態としていただく。
- ・水害時一時避難所は、河川氾濫などの水害から一時的または緊急避難する施設として、1,000 人収容としている。施設については、鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造による構造の建物で浸水想定を上回る高さの屋内または屋上に設置していただく。さらに、既存の校舎等は解体撤去を条件としているので、これを満たす新たな建物が必要となる。また、避難所の運営事務所について、屋内に 30 人程度のスタッフの利用に必要なスペース及び作業スペースの確保をしていただく。さらに、災害時救助用備蓄物資保管スペースいわゆる備蓄倉庫については、浸水想定を考慮して屋内に確保をしていただく。当該保管スペースについては活用事業者の利用は不可とし、備蓄物資の確認のため大阪市の職員が立ち入る。備蓄物資については本市の負担において購入し、配備する。

- ・選挙実施時に求めるものについて、西淡路投票区の投票所として機能しており、周辺に代替施設がないことから引き続き投票所として維持する必要がある。投票所設営にあたって必要なスペースの確保や高齢者や障がい者、車いす利用者に配慮したレイアウトが必要となる。そのため、施設の1階部分についてバリアフリー対応となるような計画にさせていただく。また、選挙当日の夜間に撤収作業が可能であることとしている。
- ・資料11ページは主な防災拠点機能・投票所機能の詳細を表にしており、必要な面積等について記載している。

(資料12、13ページ)

- ・地域貢献に資する提案について、現在も地域コミュニティ形成を目的として、季節ごとの行事や交流イベントが開催されているため、これらのコミュニティ活動の活動場所の提供を任意提案として積極的に求めている。新たな地域コミュニティ活動について令和4年度に実施した地域住民等へのアンケートを参考に、可能な範囲で提案をしていただき、現行のコミュニティ活動については同校を活用して行われてきた各活動を踏まえ、その維持や発展につながるソフト面、ハード面の両方から貢献できる内容を可能な範囲で提案していただく。

(資料14～17ページ)

- ・契約上の特約等について記載している。土地の貸付条件について記載しており、契約の種別は事業用定期借地権設定契約、貸付期間は令和8年12月1日から令和58年10月31日としている。本件土地及び建物等の取扱いについて、本件土地は現状有姿のまま引き渡しを行う。また、同報系防災行政無線設備（防災用スピーカー）について、大阪市（危機管理室）が所管し、本市の費用負担と責任において補修点検及び修繕を行う。活用事業者による校舎等の解体撤去については、防災用スピーカーのほか、放送用アンプや無線機器についてすべて取り外していただき、保管、再設置等が必要であるとしている。
- 活用事業者が本件土地で実施する事業に起因する交通渋滞や路上駐車車両が発生しないように、駐車場を整備するなどの対策を講じていただく。

(資料18～22ページ)

- ・活用上の制約について記載している。地域住民の生活環境への配慮や安全確保をしていただく。また、禁止事項として①居住の用途、②風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める風俗営業、③暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に定める暴力団またはその他反社会団体の利用、④政治的用途や宗教的用途、⑤地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のための用途を禁止している。また、運営開始前に地域説明会を開催し、活用内容について説明をしていただく。続いて、費用負担等について、災害時避難所として開設する期間は、災害発生の日から7日間を基本として開設する。また、災害の状況等により期間を延長する必要がある場合、大阪市と活用事業者により協議・決定

する。

- ・活用事業者の決定方法について、応募事業者が提示した計画提案の内容を外部の有識者等で構成する選定会議で審査のうえ、土地利用計画条件に適合する事業計画を選定して、選定された事業計画を提案した応募事業者を対象に価格提案審査を実施し、予定貸付料以上で最も高い価格提案を行った者を活用事業者として決定する。

(資料 23～40 ページ)

- ・応募にかかわる詳細やスケジュールについて記載しています。事業スケジュールについて、応募登録は令和 8 年 3 月 25 日から令和 8 年 8 月 24 日までとしている。現地見学会は令和 8 年 5 月 11 日から令和 8 年 5 月 15 日、応募事業者からの質問受付期間は令和 8 年 5 月 1 日から令和 8 年 7 月 7 日までとしている。申込受付期間は令和 8 年 8 月 12 日から令和 8 年 8 月 24 日で、提案内容の審査は令和 8 年 9 月 1 日に計画提案審査（選定会議）を開催し、令和 8 年 9 月 25 日に価格提案審査を受けて活用事業者を決定する。土地部分については事業用定期借地権設定契約の締結を令和 8 年 11 月 17 日頃までに行い、契約期間の開始を令和 8 年 12 月 1 日としている。

4 地域課長挨拶

年度末の差し迫った忙しい時期に、多数の地域の皆様方にご参加いただき、感謝を申し上げる。西淡路小学校は大変歴史のある学校で、平成 28 年に統合されるまでに、12,832 名の卒業生の方がおられて、本日お集まりの皆さま方にも多くおられるかと推察するが、大変思い出深い学校と存ずる。閉校後も地域防災拠点、学校体育施設開放事業や生涯学習ルーム事業の活動の場として利用いただいた愛着のある場所と認識している。一方、西淡路・淡路地域は阪急の連続立体交差事業やリニア中央新幹線の整備などを控え、これからの発展が楽しみな地域である。今回の跡地活用は西淡路・淡路地域の潜在性を活かしつつ、地域の皆様が長年暮らし愛着ある場所を「安全で安心して暮らせるまち」として、地域の皆様と一緒に作り上げたいという思いでこれまで進んできたと考えている。令和 7 年度当初の公募を目指してきたが、アスベスト調査が事前調査に加え、分析調査が必要になるなど、公募のための作業に時間を要し、何とか年度内に公募することができ、地域の方々とこの日を迎えられたことを大変嬉しく思う。募集要項では活用事業者に対しても防災活動をはじめ、密接な地域との連携を求めているので、地域の皆様も引き続き我々とともにこの地域の発展にご尽力賜りたい。

5 質疑応答

(地) → 地域出席者

(区) → 区役所

(検) → もと西淡路小学校跡地検討会議委員

(地) 小学校の体育館ができるということで、家の立ち退きに協力したのだが、学校として使わないのなら土地は返してもらえないのか。

(区) 立ち退きにご協力いただいたこと感謝申し上げます。平成 28 年度に、統廃合を行い、その後、検討会議委員の皆さま方ともお話する中で、やはりこの地域のために何かできないかということで、10 年間にわたって協議して進めてきたということもご理解いただきたい。また、今回募集する内容としては、民間事業者による自由な発想で新たな提案があるということを期待していただけたらと思う。

もと西淡路小学校跡地の活用をさせていただくということでご理解いただきたい。

(地) 統合の際に生涯学習ルームは小学校を拠点とするということで、ふたつのルームを一つにしてくださいということで、私たち生涯学習推進員は一つで運営している。ただ、西淡路地域の方もいらっしゃるということで、もと西淡路小学校と今の西淡路小学校の 2 箇所で開催をしている。

13 ページの一番下にこれまでの活動が継続して実施できる場の開放と書いている。そうすると小学校に拠点という、原則が崩れると思う。

実際、今も場所がないので中学を借りられないかと交渉しても、「それはダメです、小学校しかダメです」と言われているのに、この一文が入っていると、その施設ができたときに、一つになったルームは、また二つになるのか。それとも、西淡路小学校生涯学習ルームとして、2 箇所また運営しろと言われるのか。ただでさえ、ボランティアも人が少なくなっているのに、そういうことも考慮に入れて頂かなければいけない。ここで、業者が「使っていいですよ、じゃあ使ってください」と言われて、私たちは「使います」とは言えないと思う。ここに明言されてしまうと、そうになってしまうのかと。

(区) 先ほどご説明した 12 ページ以降については、積極的に求める提案ということとなっている。

我々としては、地域コミュニティの場というのが大事な場所だと思っているので、そういった場所の確保をいただく提案をいただけたら、我々の評価としては加点させて頂くということで記載している。

先ほど、おっしゃっていただいたもともとの、生涯学習ルームというのは、小学校に拠点をと定義すると、確かにこれは外れているので、生涯学習ルームとして今後どうしていくのかというのは、今回の内容とは少し外れているので、生涯学習ルームとして利用するというのは、所管である教育委員会等関係部署との調整も踏まえて検討する必要がある。

こちらはあくまで参考として、こういった活動があるので使える場所を提供いただけたら、今回の提案としては加点させていただき、地域の活動場所

としての確保ができればという理解をいただきたい。一旦生涯学習ルームとしては切り離して考えていただきたい。

(地) 今、私はこうやって直接お聞きすることができたが、また生涯学習ルームに戻れるのではないかと思われると思うので、そのあたりが気になった。

(検) 私からは2点、お伺いしたい。

まずは全体評価であるが、2年前の説明会の時に申し上げたが、一旦はもと西淡路小学校売却ということで、大阪市は説明した。その後、地域との話し合い等によって、売却ではなく、市の財産なのだから、市民の財産を売り放すというようなことはせずに、市民が利用できるようにしたいということで、地域の皆さんのご意見を積極的に聞いていただいて、方針を180度転換されたと思う。これは大阪市にとって英断だったと思う。これは1つ評価したい。

その後、地域の皆さんからの意見を聞くことによって、防災の大きな場所としてしっかり活用されるということと、今現在活用している人については、引き続きできる限り使っていただきたいという思いで、先ほども必須条件と積極的に求める条件ということに言及をされたと思う。

その上であるが、今日説明を初めてされたと思うが、31ページで、事業提案者が提案をして、これだけ点数をつけるということだと思う。A、B、Cということで入っている。合計100点で、最後のD。いわゆるこれが積極的に求める提案にあたる。先ほどご質問された、生涯学習ルームや、地域で現在活動されている方々の活動場所をどう守っていくのか。これは下に書いてあるように加点扱いする。加点することは非常にいいことだと思っているが、100点の外に置かれている。これをどう思ったらいいのか、教えてほしい。110点満点で計算するということが良いのか。

もう1点は、先ほど質問があった通りであるが、生涯学習ルームのことはちょっと一旦横に置いて、ということで課長はご説明されたが、やはり利用されている方が今いらっしゃる。

それは教育委員会の生涯学習ルームの方の担当になるかも分からないが、区役所もそこは積極的に関わっていただいて、しっかりと調整をする、ということだけお答えいただけたら幸いである。

その2点、教えていただきたい。

それと、もう1点付け加えだが、地域では、西小学校の本校と分校が統廃合になって、分校の方は今、社会福祉法人が運営されている施設と大阪市の子どもセンターが入っている。やっぱり学校として地域では利用したいという声がたくさんある。

そういった意味で、2年前の説明会にも教育施設という声がたくさんあったと思う。その点は風化させることなく、区役所としては覚えておいていただきたい。熱くその声もあるということを、再確認でお願い申し上げたい。

(区) 1点目につきましては、先ほどありました生涯学習ルームを含めた、積極的提案というのが31ページで加点10点となっていると。100点の外に出ている。これで評価がどういう評価をされるのかということであるが、31ページの下、アイウエと書いてあるところ、いわゆる最低基準みたいな形、「ウ」に記載している配点100点の6割以上の評価を得ていると。ここが6割を切っていたら、その後の個別採点をしない形になるが、その総合の評価自体に関しては、その加点の10点も踏まえて全体で評価をする。

2点目が、生涯学習ルームをまだ教育委員会が所管としたとしても、区役所が、ということであるが、所管の教育委員会等含めて協議するという意味であるので、当然、全く知らないということにはならない。積極的に関わり協議したい。

3点目、追加でいただいた、その教育施設を望んでいるという意見に関しては、我々も十分承知している。令和4年度に行ったマーケットリサーチの中にも敷地の活用からすると、教育施設は有効ではないかというコメントも頂いている。我々としては承知しているが、あくまでプロポーザルで提案を頂くということで、事業者の方々がどういったことで提案されるのかということになる。ご理解いただきたい。

(地) マンションや入居とかではないということか。

(区) 仰る通りである。

今回の事業用定期借地方式というのが元々、居住のために供せないということになっている。

他に質問はないか。

本日の説明会については、これにて終了する。

6 閉会