

もと西淡路小学校跡地活用の方向性検討のための調査について

令和 4 年 9 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）

令和 4 年 1 月：第六回もと西淡路小学校跡地検討会議開催

- ・地元説明会の振り返り、活用の方向性検討のための調査、建物調査の説明

2 活用の方向性検討のための調査、建物調査のスケジュール

7月
～
12月

建物調査
(実施中)

…コンクリート強度および中性化測定調査＋
現在、建築基準法等法令への適合状況調査を調整中

9月
～
10月

民間事業者調査
その①

…既存建物の活用可能性のある事業者に対して、
もと西淡路小学校の活用可能性を調査
教育機関やストック活用経験・関心等を持つ事業者を想定

9月
～
10月

地域住民等への
アンケート調査

…もと西淡路小学校跡地にどのような施設・機能を求める
声が多いのかを広く、定量的に把握

11月
～
12月

民間事業者調査
その②

…既存建物の活用以外も含めて、民間事業で活用可能な用途、活用条件などを調査。デベロッパーやインフラ系企業等を想定

1月
～
2月

跡地活用の
方針検討

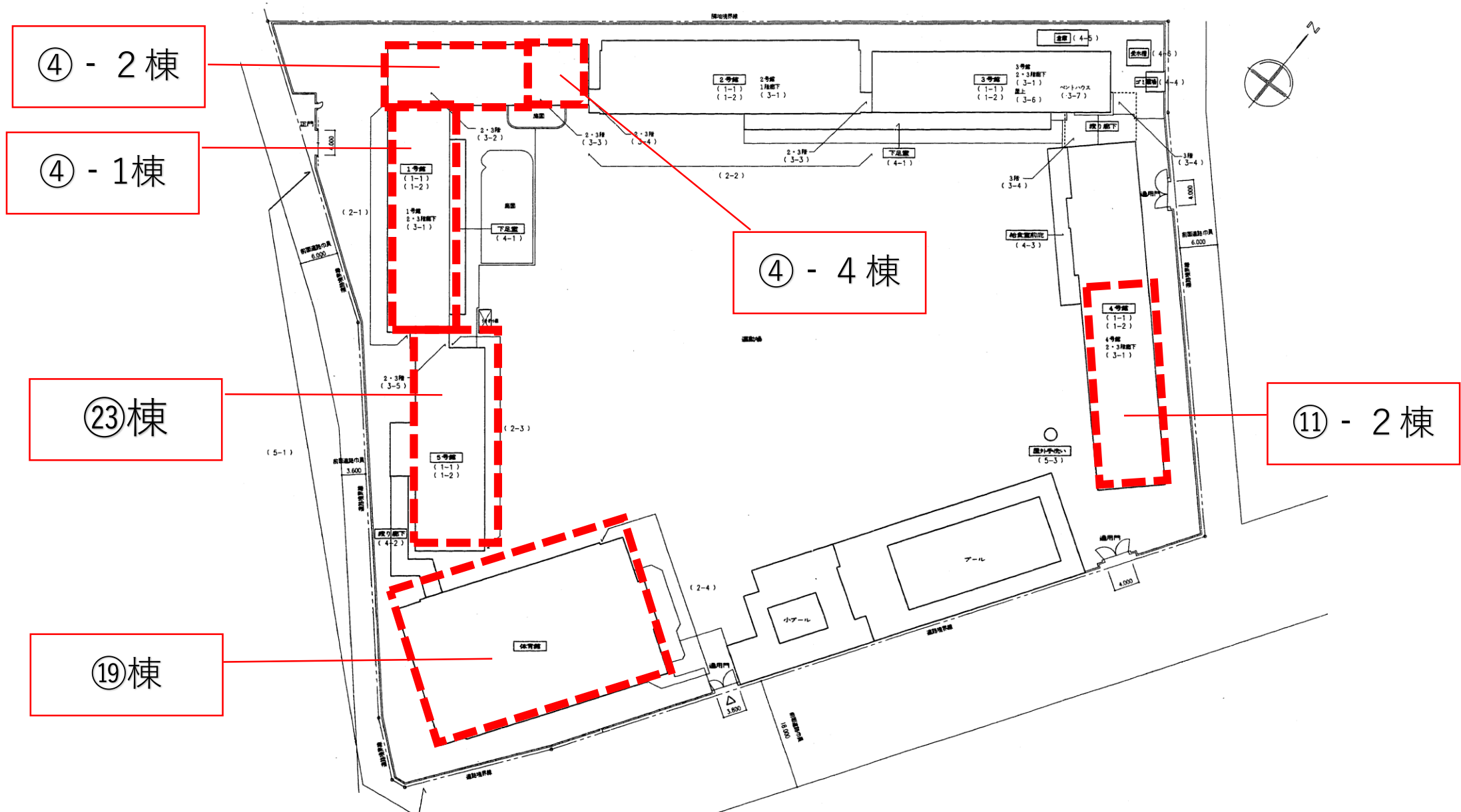
…実現可能性の高い土地利用・施設用途や事業手法などをもとに跡地活用の方針整理

3 建物調査について(1)：調査概要

- 1 コンクリートの劣化状況の把握のための調査（コンクリートコア抜き調査）
 - ・ 7月実施済
 - ・ ダイヤモンドカッターでコンクリートに穴をあけ、コンクリートのサンプルを採取して、圧縮強度および中性化の進行度を確認。
 - ・ コンクリートのサンプルは、各階の壁から3箇所採取。
 - ・ 採取したサンプルは、公的機関にて圧縮強度試験(JIS A 1107)、中性化深さ試験(JIS A 1152)を実施。

- 2 法適合調査
 - ・ 9月下旬～10月実施予定
 - ・ 学校建設当時は適合していたものの、その後の法改正または修繕・改修等により建築基準法等の法令に合わなくなっている箇所を確認。

3 建物調査について(2)：コンクリートコア抜き調査箇所



3 建物調査について(3)：長寿命化判断基準 (大阪市教育委員会事務局)

構造体の劣化状況調査(耐力度調査)による長寿命化判定基準

2017.10.24

項目	健全度等調査	長寿命化判定
コンクリート 圧縮強度試験	圧縮強度試験結果 ・1棟4本のコンクリートコア圧縮強度 ・標準偏差σにより推定強度を算定 ※推定強度は13.5N/mm²以上 ※推定強度が13.5N/mm²以下 (耐震補強を行っている場合は 10.0N/mm²以下)	
鉄筋の発錆状態	鉄筋腐食度(腐食グレード) 1.0 さびがほとんど認められない 0.8 部分的に点食を認める。 大部分が赤さびにおおわれている。 0.5 亀裂、打継ぎなどには局所的な断面欠損がある。 層状さびの膨張力によりかぶりコンクリートを 持ち上げている。 ※腐食グレード0.5の鉄筋はない ※腐食グレード0.5の鉄筋がある	× 不可

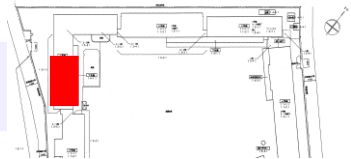
3 建物調査について(3)：長寿命化判断基準 (大阪市教育委員会事務局)

構造体の劣化状況調査(耐力度調査)による長寿命化判定基準

2017.10.24

項目	健全度等調査	長寿命化判定
コンクリート 中性化深さ	※腐食グレード0.5の鉄筋はない 中性化の深さ ・中性化速度係数(mm/年)より、80年経過時の中性化の進行を予測する ・測定した鉄筋のかぶり厚さより、80年経過時の中性化深さが鉄筋の位置まで達するかを検証する ※屋外の雨掛かりでない部分及び、一般の屋内(開放廊下は屋内)では中性化深さが鉄筋のかぶり厚さから20mm奥にまで達したときとする。	※調査時に中性化深さが鉄筋位置に20%以上達している ※80年経過時中性化深さが鉄筋位置に20%以上達する
	※80年経過時の中性化は鉄筋位置まで進行しない(20%未満)	○ 可

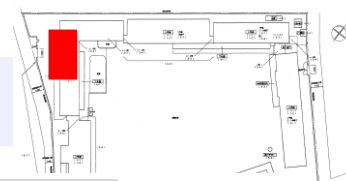
3 建物調査について(4)：コア抜き調査結果（④－1棟）



もと西淡路小学校のコンクリート状態一覧表

グレー着色は過去の診断結果を示す

棟番号	棟名	設計 年度	建築 年月	経過 年数 (～R4)	階	設計 基準強度 (N/mm ²)	採取 年月	経過 年数 (～R4)	圧縮強度(N/mm ²)			中性化深さ(mm)	
									試験値	平均値	推定強度	最小値	最大値
④-1	特別・ 普通教室棟	S35	S36.3	61	3	18.0	H19	15	17.9			40.5	47.5
							R4	0	29.3			2.0	8.5
									15.5			5.0	19.5
									20.0			28.5	35.5
					2	18.0	H19	15	16.2	18.1	15.9	32.5	50.5
							R4	0	22.3			3.0	9.0
									13.2			1.5	15.0
									17.9			51.0	57.0
					1	18.0	H19	15	14.2			17.0	35.0
							R4	0	19.3			43.0	46.0
									15.4			18.0	24.5
									15.5			37.0	41.0

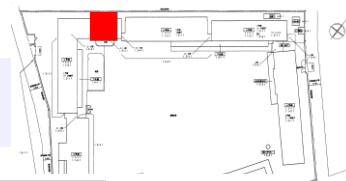


3 建物調査について(4)：コア抜き調査結果（④－2棟）

もと西淡路小学校のコンクリート状態一覧表

グレー着色は過去の診断結果を示す

棟番号	棟名	設計 年度	建築 年月	経過 年数 (～R4)	階	設計 基準強度 (N/mm ²)	採取 年月	経過 年数 (～R4)	圧縮強度(N/mm ²)			中性化深さ(mm)	
									試験値	平均値	推定強度	最小値	最大値
④-2	特別・ 普通教室棟	S36	S37.2	60	3	18.0	H19	15	9.9	20.0	14.7	11.0	30.5
							R4	0	39.2			0.0	0.0
									12.4			0.0	6.5
									11.1			0.0	14.0
					2	18.0	H19	15	18.0			0.0	6.2
							R4	0	28.3			0.0	0.0
									19.4	22.0	16.3	0.0	15.0
									41.1			0.0	22.0
					1	18.0	H19	15	13.9			0.0	6.0
							R4	0	15.8			42.0	48.5
									17.1			7.5	25.0
									14.0			0.0	0.0

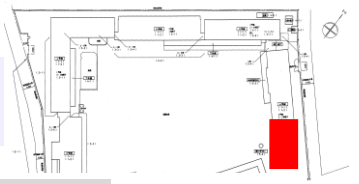


3 建物調査について(4)：コア抜き調査結果（④－4棟）

もと西淡路小学校のコンクリート状態一覧表

グレー着色は過去の診断結果を示す

棟番号	棟名	設計 年度	建築 年月	経過 年数 (～R4)	階	設計 基準強度 (N/mm ²)	採取 年月	経過 年数 (～R4)	圧縮強度(N/mm ²)			中性化深さ(mm)	
									試験値	平均値	推定強度	最小値	最大値
④-4	特別・ 普通教室棟	S37	S38.2	59	3	18.0	H19	15	27.8			1.5	32.5
							R4	0	20.0			0.0	5.5
									19.0			0.0	0.0
									10.9			0.0	1.5
					2	18.0	H19	15	21.6	20.7	17.8	0.0	0.0
							R4	0	14.5			0.0	2.5
									18.8			0.0	8.0
									22.0			0.0	3.0
					1	18.0	H19	15	32.5			0.0	0.0
							R4	0	15.3			26.5	34.0
									22.8			0.0	2.5
									23.1			30.0	35.5



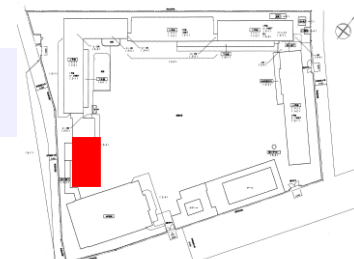
3 建物調査について(4)：コア抜き調査結果（⑪－2棟）

もと西淡路小学校のコンクリート状態一覧表

グレー着色は過去の診断結果を示す

棟番号	棟名	設計 年度	建築 年月	経過 年数 (～R4)	階	設計 基準強度 (N/mm ²)	採取 年月	経過 年数 (～R4)	圧縮強度(N/mm ²)			中性化深さ(mm)	
									試験値	平均値	推定強度	最小値	最大値
⑪-2	普通教室棟	S44	S45.3	52	3	18.0	H9	25	-	17.0	14.5	-	-
							R4	0	16.4			1.5	6.5
									18.3			0.0	8.0
									17.6			0.0	6.0
					2	18.0	H9	25	19.9	17.0	14.5	3.0	25.0
							R4	0	16.2			14.0	23.5
									17.8		16.8	36.0	43.5
									16.2			22.5	27.0
					1	18.0	H9	25	15.7			15.0	20.0
							R4	0	16.7			14.0	21.5
									14.5			4.5	12.0
									17.2			0.0	6.0

3 建物調査について(4)：コア抜き調査結果（㉓棟）

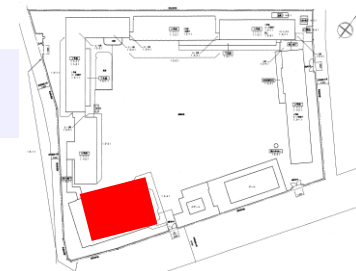


もと西淡路小学校のコンクリート状態一覧表

グレー着色は過去の診断結果を示す

棟番号	棟名	設計 年度	建築 年月	経過 年数 (～R4)	階	設計 基準強度 (N/mm ²)	採取 年月	経過 年数 (～R4)	圧縮強度(N/mm ²)			中性化深さ(mm)	
									試験値	平均値	推定強度	最小値	最大値
⑳	特別教室棟	S54	S55.7	42	PH	21.0	R4	0	-	25.8	20.6	-	-
					3	21.0			27.3			3.0	7.0
									30.5			0.0	0.0
									35.6			0.0	7.0
					2	21.0			18.9			0.0	2.5
									22.0			4.0	10.0
									36.3			0.0	9.0
					1	21.0			19.6			0.0	3.5
									22.1			0.0	8.0
									20.0			0.0	0.0

3 建物調査について(4)：コア抜き調査結果（⑬棟）



もと西淡路小学校のコンクリート状態一覧表

グレー着色は過去の診断結果を示す

棟番号	棟名	設計 年度	建築 年月	経過 年数 (～R4)	階	設計 基準強度 (N/mm ²)	採取 年月	経過 年数 (～R4)	圧縮強度(N/mm ²)			中性化深さ(mm)	
									試験値	平均値	推定強度	最小値	最大値
⑬	屋体棟	S57	S58.8	39	2	21.0	R4	0	21.9	27.6	23.6	0.0	1.0
									25.6			0.0	3.0
									21.6			7.0	12.0
					1	21.0			25.3			0.0	0.0
									42.9			3.5	19.5
									28.1			0.0	0.0

3 建物調査について(5)：活用手法への影響

- もと西淡路小の既存校舎の一部は老朽化等により活用できない見込み。
- もと西淡路小学校跡地は、開発が進んでいる新大阪～淡路地域間にある希少な公共用地であり、本跡地以外に地域の災害時避難所を確保できる場所がないため、売却処分には適さないと考えられる。
- 既存校舎等の一部又は全部を活用しない場合も含め、民間事業者調査を実施し、跡地活用の可能性の調査・検討を行っていく。

4 民間事業者調査（その①、その②）について

【資料 2】

5 地域住民等へのアンケート調査について

【資料 3】

6. もと西淡路小跡地活用の今後の方向性

- 活用の方向性検討のための調査の後、関係所属との調整のうえ「もと西淡路小学校」が位置する地域の課題・市場調査によって得られた事業者ニーズと、区の将来ビジョンにおける目標とを結び付け、東淀川区がめざす「住んでよかった、住み続けたい東淀川区」の実現に寄与するための具体的プランを作成する。

「東淀川区将来ビジョン」における主な目標

- 自助・共助を担う地域力と、にぎわいのある元気なまち
- 子ども・青少年の健全育成に地域が一体となって取り組んでいるまち
- 福祉と健康にみんなで取り組むまち
- 安全・安心のまち

【東淀川区西部地域バリアフリーまちづくり構想の9つのテーマ】

01

第三の居場所づくり・孤独を作らない

02

子育てがしやすい・子どもの孤食をなくす

03

高齢者が安心して暮らせる

04

誰にもやさしいユニバーサルデザイン

05

楽しい地域活動ができる

06

人と人をつなぐ垣根を越えた関係

07



多様な世帯にとって住みよい住環境

08



世界各地から人が集まり交流が生まれるまち

09



歴史や文化を尊重するまち

【検討会議でいただいた活用案】

- ハルカスのような複合・高層施設
- 子どもが遊ぶ商業施設 親子で低予算で遊べる施設
- 保育園、幼稚園 塾

- 幼稚園・老人ホーム（ゆりかごから墓場まで）

- グランピング
- 上方ビールとの連携
- 広場＋屋根

- 看護系の学校
- 教育施設 緑化（例えばクワガタが捕れる、等）
- 医療センター
- 様々なスポーツの強化施設（全日本レベル） ➢ IR
- 乗馬（富裕層をターゲットに） ➢ 牛を飼う→淡路地域のコミュニティビジネス
- めんたいパークのようなお土産特化 ➢ 近大と連携し、鰻の養殖
- スポーツ施設・体育館・グラウンド ➢ 淡路ドーム（6万人収容）
- 国際・教育・文化施設
- 生涯学習施設
- 図書館