

建物調査の結果、活用の今後の方向性

令和5年2月

東淀川区役所 地域課

1 建物調査の概要

7月
～
12月
建物調査

・・・コンクリート強度および中性化測定調査＋建築基準法等法令への適合状況調査を実施。⇒**資料4**

10月
～
11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。⇒**資料2**

10月
～
12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対象。⇒**資料3**

10月
～
11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対象。⇒**資料3**

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。⇒**資料4**

2 建物調査の結果

- 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）
⇒第7回検討会議で報告
 - ・④棟 - 1、2 棟では、本市教育委員会事務局における長寿命化工事の基準をみたさないことが判明。

- 2 法適合調査
⇒今回報告
 - ・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、学校用途で建築基準法等の法令に合わなくなっている箇所を確認するための調査を11月に実施。

 - ・既存校舎を学校として再び使用する場合には、避難誘導灯に点滅、音声誘導機能を付ける改修等の必要性があることを確認。

3. 今年度の各種調査の結果による影響

- 今年度の建物調査の結果、もと西淡路小の既存校舎の一部は老朽化が著しく進んでおり、本市教育委員会事務局作成の「長寿命化工事判定基準」に定められている基準を下回る等の問題のあることが判明。
- 本市が建物、土地を貸付する手法で本小学校跡地を活用するには、老朽化の進んでいる箇所や、関係法令に合わなくなっている箇所の是正のための改修等が必要。上記基準を下回る中、本市が既存校舎を改修して建物・土地を貸付する手法で本小学校跡地を活用することは困難。
- 今年度の住民アンケートでは、本小学校跡地の活用にあたって必要な施設・機能、サービスとして、「コミュニティ・地域活動の拠点」、「子どもの遊び場」、「公園・広場」、「スポーツ・フィットネス」、「保育園・幼稚園など子育て支援施設」、「文化・生涯学習機能」、「スーパーやコンビニ等の商業施設」、「高齢者住宅・福祉施設」などの意見の多いことが確認された。
- 民間事業者調査では、本小学校跡地には「様々な教育機関」、「賃貸住宅や戸建住宅」、「ドラッグストアとスーパーまたはコンビニなどの複合施設」、「介護施設」で活用できる可能性のあることが確認された。
(住民アンケートで、活用に必要な意見が多かった施設、機能、サービスのうち、これらの用途での活用には実現可能性があると考えられる。)

4. 今後の方向性

(活用手法)

1. 今後、民間事業者による施設整備を前提に、定期借地制度等を利用して本小学校跡地を活用することの検討を進める。

(なお、本市の費用負担は無しの想定。また、民間事業者における既存校舎の活用需要が見込めない場合、既存校舎の一部、又は全部の解体撤去条件付きでの土地貸付になる可能性がある。)

(活用条件)

2 上記1により活用手法を整理した後、今年度の住民アンケート、民間事業者アンケート・聞き取り調査の結果をふまえ、災害時避難所の確保等、本小学校跡地の活用条件の検討を進める。

(民間事業者の意見の把握)

3 上記1、2により本小学校跡地の活用案を策定し、その手法・条件のもとで民間事業者による実現可能な活用提案を求める。(マーケットサウンディングの実施を想定。)