

民間事業者調査（その①・②）について （もと西淡路小跡地の活用可能性調査）

【概要】 民間事業者調査①

ねらい

もと西淡路小学校跡地の既存建物を活用する可能性（関心のある事業者の有無や施設用途）について把握

<調査1>

【対象】 既存建物としての活用可能性が高いと考えられる「教育機関」

- ・大阪府内の私立大学・専門学校・各種学校
- ・兵庫県・京都府・滋賀県・和歌山県・奈良県の各種学校
- ・過去に問合せのあった教育機関

計**232**法人

+ 「「みんなの廃校」プロジェクト」※を通じて問合せのあった教育機関等

※文部科学省が活用用途を募集している廃校を一覧掲載。自治体へ問合せ可能としている

【方法】 Googleフォームを利用したWebアンケート ➡ 計**14**法人が回答

<調査2>

【対象】 <調査1>で既存建物の活用に関心のある全ての法人（5法人）
+ 建築ストック活用経験・関心等を持つその他事業者（3法人）

【方法】 ヒアリング調査 ➡ 計**8**法人が回答

調査対象
と
調査方法

【概要】 民間事業者調査①

調査期間

<調査1> 令和4年10月14日～令和4年11月14日

<調査2> 令和4年10月～令和4年12月

主な 調査項目

○現在の事業内容（運営する施設等）

○「もと西淡路小学校」周辺の立地評価（ポテンシャル）

○「もと西淡路小学校」の既存建物を活用して、運営することへの関心

⇒想定する活用用途・内容、活用する諸室・面積、活用方法

⇒災害時拠点機能やコミュニティ拠点機能を継続した活用の可能性

⇒その他活用にあたっての条件 など

【概要】 民間事業者調査①

<調査 1> アンケート調査

●回収状況

- ・ 配布232票 + 「みんなの廃校」プロジェクト掲載を通じて
14票回収。

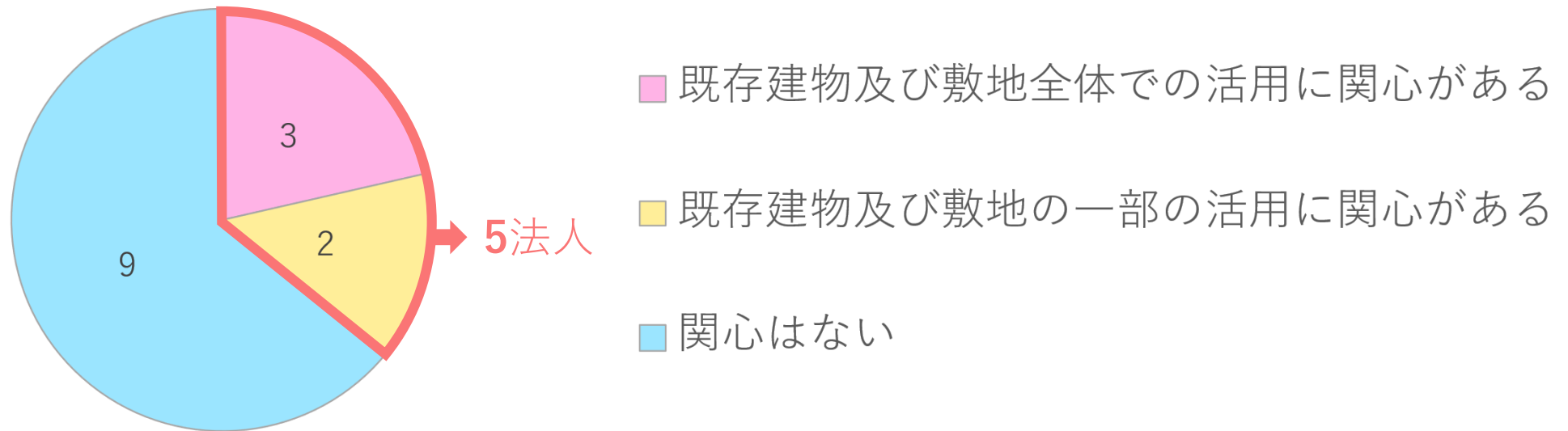
●運営する学校施設数

- ・ **5法人**が、運営している**学校施設は1つ**であると回答。
- ・ **複数の学校施設**を運営している法人は**9法人**。

【概要】 民間事業者調査①

<調査1> アンケート調査

● 「もと西淡路小学校」の活用に対する関心



⇒ 既存建物の活用に関心があると回答した**5法人**（教育機関）+その他事業者**3法人**（教育機関）に
<調査2>（ヒアリング）を実施

【概要】 民間事業者調査②

ねらい

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

調査対象と 調査方法

【対象】 不動産開発事業者（デベロッパー）のほか、住宅系・商業系・
医療系・スポーツ系の事業者など

【方法】 ヒアリング調査 ➡ 計8法人が回答

調査期間

令和4年10月～令和4年11月

【概要】 民間事業者調査②

主な 調査項目

- 「もと西淡路小学校」周辺の立地評価（ポテンシャル）
- 跡地活用事業のイメージと事業参画意欲
 - ⇒可能性のある施設用途・内容、面積、土地活用方法（購入・借地）
 - ⇒一部の既存建物を残して一体的に運営することの可能性（体育館等）
- まちづくりの観点からの提案の可能性、実績 など
 - ⇒災害時拠点機能を継続した活用の可能性
 - ⇒コミュニティ拠点機能を継続した活用の可能性
- 活用意欲を高める条件（敷地分割、法令・事業要件の緩和、評価方法等）

民間事業者調査結果（主な意見を抜粋）

※民間事業者調査①および②の結果を併せて整理する。

敷地の評価

- ・既存建物活用を検討する教育機関を中心に **3 駅から徒歩圏で交通利便性が高い**と評価する意見が多かった
- ・また、既存建物を活用しない事業者（デベロッパー等）の評価は様々で、上記同様の評価もある一方、主要駅となる**新大阪駅からは若干遠いことや、道路付けが悪く、視認性も低い**ことを懸念する意見が多かった。また下町としてのイメージがあり、**現時点で広域から集客性のある活用方法は難しい**という意見など、活用用途はある程度限定される旨の意見があった
- ・このほか、**将来の新大阪駅周辺等の開発による影響について、前向きに評価する意見と、そこまでの影響はないという意見**に分かれた

民間事業者調査結果（主な意見を抜粋）

活用用途の可能性評価（まとめ）

- ・ **教育機関として活用可能とする意見が特に多かった。**多くの事業者から、災害時拠点機能やコミュニティ拠点機能の活用を前提に考えると**既存建物の活用が良い方向とする意見があった**
- ・ 建物を活用しない場合については、**一部の敷地を使って、住居系や商業系、福祉系等の用途で活用可能**という意見があった

既存建物の活用を含む	教育機関	◎		
既存建物は活用しない	分譲マンション	×	スーパー	△＊
	戸建住宅	○	スポーツ施設	△＊
	賃貸住宅	○	クリニック	△
	高齢者福祉施設	○	病院	△
	ドラッグストア	○＊	業務系施設	×

◎：可能性ありと回答した事業者が大半を占める

○：複数社が可能性ありと回答

△：1社が可能性ありと回答

×：可能性ありと回答した事業者はいない

＊：複合施設で可能性ありと回答があった用途

民間事業者調査結果（主な意見を抜粋）

既存建物の活用の可能性について（民間事業者調査①）

①活用可能性のある用途

- ・ 様々な**教育機関**としての活用可能性がある
具体的には、大学院大学やサテライトキャンパス、日本人および外国人向けの専門学校、通信制の学校、インターナショナルスクール、小中学生を対象とした学校、高等学校等の教育機関
- ・ **新たな学校の新設**、あるいは**現在運営している学校機能の移転**(学部単位での移転等含む)を想定する意見の両方があった
- ・ 教育機関の中には、**一部校舎の建替えや学生寮等の新設**、あるいは**体育館以外をすべて建替えて教育機関として活用したい**という意見もあった

民間事業者調査結果（主な意見を抜粋）

既存建物の活用の可能性について（民間事業者調査①）

②土地・建物の活用方針

- ・ **定期借地・借家**を希望する意見が多かった
- ・ **条件次第では、定期借地・建物譲渡も可能性はある**という意見も複数あった
- ・ **借地期間は最低20年以上**という意見が多かった。将来の社会状況の変化を考慮して、30年程度までという意見がある一方、長い方が良いという意見もあった。また、再契約条件付きを希望、将来土地取得も検討可能という意見もあった

民間事業者調査結果（主な意見を抜粋）

既存建物の活用の可能性について（民間事業者調査①）

③規模・敷地分割

- ・ **敷地全体を活用、一部の校舎+グラウンド+体育館を活用、校舎のみを活用等、教育機関によって活用規模に関しては様々な意見があった**
- ・ **敷地全体を活用したいという意見が多く、一部のみに活用する場合も大部分の敷地を活用したいという意見が多かった**
- ・ **敷地全体の活用を希望する法人を中心に、敷地分割には否定的な意見が多かった。**
敷地分割をすることで土地利用のインパクトが弱くなり、エリアの魅力向上へ寄与する力が弱まることを懸念する意見があった
- ・ **一方で、使用しない一部の敷地（1号棟等）については敷地分割を行い、当該部分を他事業者が他用途で活用することでも構わないとする意見もあった**

民間事業者調査結果（主な意見を抜粋）

既存建物の活用の可能性について（民間事業者調査①）

④災害時拠点機能

- ・グラウンドや体育館等を活用して、**一時避難所や災害時避難所、備蓄倉庫などの機能を継続することは可能あるいは全面的に協力する**と回答する意見が多かった

⑤コミュニティ拠点機能

- ・コミュニティ拠点機能として、地域団体に教室や体育館、グラウンドを貸し出すことについては、**利用時間や活動場所などの条件次第ではあるが協力可能という意見が多かった**。特に、教育機関が使用予定の少ない場所や時間帯であれば貸出可能という意見が多かった
- ・校舎の建替えに関心のある教育機関の中には、建替え施設内に地域活動スペースを整備することも検討可能という意見があった
- ・一方、鍵の受渡しや利用者の管理等の運営を担う対応までは難しいという意見が多かった。その場合、地域団体等と連携して管理人役を任せられると良いという意見があった

民間事業者調査結果（主な意見を抜粋）

既存建物の活用の可能性について（民間事業者調査①）

⑥活用にあたっての条件

- ・ 活用にあたって必要となる一部の調査や費用は、市に負担を求める意見があった
- ・ 教育機関によっては、認可外教育機関（例：インターナショナルスクール、フリースクール等）となるため、用途規制の緩和等を求める意見があった
- ・ 複数の事業者、団体で活用（シェア）を想定する教育機関があり、その際、事業者、団体同士のマッチングの場を求める意見もあった

民間事業者調査結果（主な意見を抜粋）

既存建物を除却して建物を建設する可能性について（民間事業者調査②）

①活用可能性のある用途

- ・ **賃貸住宅や戸建住宅などの住居系や、ドラッグストアとスーパーまたはコンビニなどの複合商業系、介護施設などの福祉系**としての活用可能性がある、という意見が複数あった

※上記用途について可能性が低いとする意見もあった。また、分譲マンションや業務系用途、商業施設の単独立地の可能性は低いという意見が多かった

②土地・建物の活用方針

- ・ **住居系や福祉系は土地売却、商業系は定期借地あるいは土地売却のどちらも可能性**があるという意見であった

③規模・敷地分割

- ・ 敷地全体の活用は難しいため**敷地を分割して一部の活用**を想定している意見が多かった

民間事業者調査結果（主な意見を抜粋）

既存建物を除却して建物を建設する可能性について（民間事業者調査②）

④災害時拠点機能

- ・ 民間施設内に**災害時拠点機能を有することは難しい**という意見が多かった
- ・ ただし商業施設については、他事例を引き合いに、駐車場を一時避難所とする可能性があるのでは、という意見もあった

⑤コミュニティ拠点機能

- ・ 民間施設内に**コミュニティ拠点機能を有することは難しい**という意見が多かった

⑥活用にあたっての条件

- ・ **用途地域や容積率の規制緩和が行われると、土地利用の可能性が広がる**という意見があった
- ・ 活用にあたって必要となる一部の費用は、市に負担を求める意見があった
- ・ 活用事業者の募集にあたっては、事業の提案内容を評価してほしいという意見があった。このほか、土地・建物の事前調査（アスベスト、地下埋設物等）は、活用事業者募集前の実施を求める意見があった