

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）
説明会資料

令和6年8月
大阪市東淀川区役所

実施する趣旨と背景

学校再編の概要について

平成28年4月に淡路小学校と西淡路小学校においては、児童数の減少に伴い、大阪市学校適正配置審議会における「今後の学校配置の適正化の進め方について（答申）平成22年2月」に基づき統合し、新たに淡路小学校を西淡路小学校とし、隣接する淡路中学校と、隣接型小中一貫教育のモデル校「須賀の森学園」となりました。

学校配置の適正化（統合）により廃校となった、もと西淡路小学校跡地について、今後の活用方策に関する検討を行うため、東淀川区役所と当該地域の代表者とで組織する「もと西淡路小学校跡地検討会議」において、議論を進めてきました。



マーケット・サウンディング実施の目的

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あること、さらには、阪急淡路駅周辺で進行中の連続立体交差事業による鉄道の高架化などの都市基盤整備に伴い、商業施設や住宅開発も進む可能性が高く、地域全体の活性化と地域の賑わいが増すことが期待されます。

当区の運営方針においても、もと西淡路小学校は大きなポテンシャルを有する土地であり、その活用については災害時避難所機能などを確保するとともに、地元地域や活用事業者のニーズを踏まえ、にぎわい創出の拠点となるよう検討を進めています。また、地元地域からも期待と関心が非常に高い土地となっています。

西淡路地域における約13,000㎡にもなる貴重な公共用地の活用策を検討するにあたり、当該用地の一部に避難所などの機能を確保することを条件に、事業用定期借地により土地を貸し付け、事業者の皆様から実現可能な幅広い事業アイデアや市場性、活用条件についての意向などを把握することを目的にマーケット・サウンディングを実施します。

もと西淡路小学校の周辺地域の状況



もと西淡路小学校の近辺図



もと西淡路小学校の概要

所在地 (住居表示)	大阪市東淀川区西淡路3丁目261番外 (大阪市東淀川区西淡路3丁目14番11号)	
土地 (台帳面積)	約13,000㎡	
既存建物の概要 (台帳面積)	○校舎 構造 : 鉄筋コンクリート3階建 建築面積 : 約2,466㎡ 延床面積 : 約7,272㎡ 建築年 : 昭和36~55年 ○屋体棟 (講堂 兼 体育館) 構造 : 鉄筋コンクリート建 建築面積 : 約937㎡ 延床面積 : 約994㎡ 建築年 : 昭和58年	○その他 プール施設 倉庫 ごみ小屋 など
都市計画等による制限	用途地域 : 第1種住居地域、 防火地域 : 準防火地域、 容積率/建ぺい率 : 200%/80%	
接道条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東側 : 市道 (東淀川区第 957号線) 約5.4m ・ 西側 : 市道 (東淀川区第1478号線) 約4.3~6.2m ・ 南側 : 市道 (東淀川区第 927号線) 約18.0m 	



求める提案内容

活用にあたっての提案の概要

もと西淡路小学校は、西淡路地域の地域防災拠点であり、一時避難場所、水害時一時避難場所、災害時避難所として指定しています。また、選挙実施時には投票所としての機能や、普段から地域コミュニティ（地域防災訓練や各種地域活動など）において定期的に使用しています。

事業者の皆様には、もと西淡路小学校の校舎などを解体・撤去していただき、にぎわい創出の拠点としてご活用いただく当該用地の一部に避難所などの機能を確保していただくことを想定しています。

発災時には、一時避難場所などのスペースや災害時避難所として使用可能なスペース、選挙実施時には投票所スペースを、また、平常時には地域コミュニティの拠点として使用できるスペースを確保いただき、さらには備蓄倉庫として発災時や平常時を問わず使用できるスペースを確保することを条件とした場合に、どのように活用できるのかをご提案いただきます。

マーケット・サウンディングの実施における各種条件

前提条件

対象用地は売却せず、事業用定期借地

事業用定期借地権は、10年以上50年未満とし、返還する際は更地返還とします。都市計画・開発許可や大規模事前協議等に関する諸規制等については、事業者において確認していただき、実現可能な提案を求めます。

なお、他に有益と思われる提案があれば、別途お示しくください。

屋体棟（講堂兼体育館）は、継続しての使用も可能としますが、校舎は、全て解体撤去

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や本市関係部局との協議などにより、老朽化が著しく進んでいることから、校舎などを継続して使用することは不可能であるとして、事業者による解体撤去を前提とします。

屋体棟（講堂兼体育館）を継続して使用せず、校舎と共に解体撤去することも可能とします。

必須条件①

防災拠点機能（一時避難場所・水害時一時避難場所・災害時避難所・備蓄倉庫）の確保

【一時避難場所】

大規模地震時などの一時的な避難先として、2,200㎡程度を開放していただきます。

【水害時一時避難場所】

当該地においては津波浸水想定はないものの、河川氾濫（洪水）の一時的な水害時避難先として、施設の3階相当以上の部分1,000㎡程度を開放していただきます。

【災害時避難所】

倒壊や浸水により自宅での生活ができなくなった方が、避難生活（大規模災害発生の日から最低7日間を基本として）を行う施設として、2,690㎡（学校の場合は2,152㎡）を開放していただきます。

【災害時救助用備蓄物資保管倉庫】

施設の3階相当以上の部分（当該地の浸水想定を上回る高さの場所）に64㎡程度を確保していただきます。

※一時避難場所や水害時一時避難場所、災害時避難所については、地上から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、バリアフリーなものとしていただきます。

※災害時避難所については、トイレや空調機などを設置し避難所生活の確保を図るなど、避難所における二次被害を防止できるようにしてください。

必須条件②

選挙時における投票所の確保

投票所は、選挙前日の設営時および選挙執行当日において、150㎡以上、従事者控室は、40㎡程度、開放していただきます。

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）であることが必要です。

選挙当日の夜間に撤収作業が可能であることが必要です。

必須条件③

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

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㎡）程度を、必要に応じて開放していただきます。（常時の使用ではありません。）

※地域の防災訓練、防災会議や、防災学習会などにおける定期的な利用を想定しています。

※防災拠点機能や投票所、コミュニティ形成に資するスペースについては、無料で使用できることとします。

積極的に求める提案

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、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」(右表)を参照し、想定する可能な範囲で提案してください。



これまで、もと西淡路小学校を活用して行われている「生涯学習ルーム事業」や「学校体育施設開放事業」などの活動を継続して実施することについて、可能な範囲で提案してください。

【現在の地域コミュニティ活動の活用状況】

地域コミュニティ活動一覧

地域防災訓練、防災学習会、防災会議、いきいき教室（カラオケ大会）、西淡路地域もちつき大会 など →（講堂（体育館）、運動場）

生涯学習ルーム事業 活用状況一覧

お茶のいろは、パッチワーク、お琴の園、太極拳、尺八の広場、民謡、地域太鼓、あわじ寺子屋 など →（講堂（体育館）、各教室、図書室、大会議室）

学校体育施設開放事業 活用状況一覧

ラグビー、少年野球、卓球、バレーボール、ディスコン、バスケットボール、剣道 など →（講堂（体育館）、運動場）

提案の基本事項

具体的な意見・提案

提案について、これまでご説明してきました趣旨を踏まえた利活用内容をご提案ください。また想定する活用内容、災害時対応、管理運営などに関する事項については、可能な限り具体的に提案してください。

事業収支計画について

事業収支計画について、概算の事業収支計画を想定する可能な範囲でご提案ください。

- ・ 賃貸借期間については、10年から50年を想定しています。
- ・ 月額を支払い賃料については、当該物件の路線価などを踏まえつつ、事業実現性のある提案としてください。なお、今後予定される本跡地活用事業者公募の際の支払賃料の予定価格は、公募条件などを踏まえた不動産鑑定評価に基づき算出することを予定しています。
- ・ 前提条件としている、事業者による校舎などの全棟解体撤去費用については、撤去費相当額を貸付期間における賃料総額より差し引くものとして取り扱う見込みです。
- ・ 大阪市において、令和6年度中にアスベスト含有調査や土壌調査を実施します。

各種法令等の規制について

都市計画、開発許可や大規模事前協議等に関する諸規制等については、事業者において事前に確認をしていただき、実現可能な提案を求めます。

関連法令及び本市の条例、要綱、要領等（以下「法令等」という。）により定められた土地利用上の諸規制を満たしたものとしてください。提案内容が法令等を遵守したものであることについて、提案者自ら確認をお願いします。

土地利用に係る諸規制などについては、本表に記載の各部署にお問い合わせください。なお、問合せの際は、本件応募に係る確認であることをお申し出ください。

想定される問合せ内容	問合せ先	電話番号
開発居許可の要否、 大規模建築物の建築計画にかかる事前協議の要否 など	計画調整局 開発調整部 開発誘導課 (大阪市役所本庁舎 7階)	06-6208-9285
用途規制、建ぺい率・容積率の制限、高さ規制、日影規制の有無、接道 など	計画調整局 建築指導部 建築確認課 (大阪市役所本庁舎 3階)	06-6208-9291

対話内容（予定）

ご提出いただく提案書に基づき、次の点についてお聞きする予定です。

- ・ 提案に至った背景、想定する活用内容の概要、災害時対応などについて
- ・ 事業収支について
- ・ 市場における対象物件の評価、魅力について
- ・ 活用にあたっての参加意欲や本市に求める条件などについて

今後のスケジュールなど

対話参加対象事業者

本小学校跡地の利活用内容などを提案し、貸付により事業運営を実行する意向・意欲を有する法人または法人グループとします。

説明会の開催（動画配信形式）

説明会は動画配信形式（本動画です）により行います。
動画については、令和6年8月19日（月）より令和6年10月21日（月）まで、東淀川区役所ホームページに掲載します。

現地見学会の開催（任意参加）

以下の日程により、現地見学会を開催（小雨決行、荒天延期）します。
【日時】 令和6年8月29日（木）・30日（金） 10時開始 ※1時間程度の見込みです。
【場所】 もと西淡路小学校現地

参加を希望する場合は、令和6年8月26日（月）17時30分までに、現地見学会参加申込書により電子メールで連絡先メールアドレス宛に提出してください。
現地見学会への参加は1グループ3名以内とします。希望者多数の場合は、改めて調整をさせていただきます。

今後のスケジュール

マーケット・サウンディングに関する質問

令和6年9月9日（月）から令和6年9月20日（金）17時30分までに、質問用紙により電子メールで連絡先メールアドレス宛に提出してください。

※電話、FAXや来所などによる質問は受付いたしません。

質問に対する回答

回答については、随時、東淀川区役所ホームページ上に掲載します。

最終の回答日は、令和6年10月8日（火）とします。

対話参加申出書及び提案書の受付

マーケット・サウンディングに参加を希望される場合は、令和6年10月9日（水）から令和6年10月22日（火）17時30分までに、対話参加申出書および提案書により電子メールで連絡先メールアドレス宛に提出してください。

今後のスケジュール

提案者との対話の実施

令和6年11月5日（火）から令和6年11月8日（金）までの間に、ご提出いただいた提案書をもとに、東淀川区役所において対話（ヒアリング）を実施します。

※直接の対話を基本としますが、必要に応じてMicrosoft Teams を用いたWeb会議も予定をしています。

マーケット・サウンディング実施結果の公表

マーケット・サウンディングの実施結果については、12月末頃に概要を東淀川区役所ホームページにて公表予定としています。

今後のスケジュール（まとめ）

内容	日程
済 ①マーケット・サウンディングの実施を公表	令和6年8月9日（金）
済 ②説明会の開催（動画配信形式）	令和6年8月19日（月）～令和6年10月21日（月）
済 ③現地見学会の開催（任意参加） 申込期限：令和6年8月26日（月）17:30迄	令和6年8月29日（木）・30日（金）
④マーケット・サウンディングに関する質問 受付期限：令和6年9月20日（金）17:30迄	令和6年9月9日（月）～令和6年9月20日（金）
⑤質問に対する最終回答	令和6年10月8日（火）
⑥対話参加申出書及び提案書の受付期限 受付期限：令和6年10月22日（火）17:30迄	令和6年10月9日（水）～令和6年10月22日（火）
⑦提案者との対話の実施	令和6年11月5日（火）～令和6年11月8日（金）
⑧マーケット・サウンディング実施結果の公表	令和6年12月末（予定）

その他留意事項

- ・本小学校跡地の利活用に関する事業者の公募が行われた場合、本マーケット・サウンディングへの参加実績は優位性を持つものではありません。また、本調査で意見・提案をいただいた内容については、貸付の際に履行していただく義務はありません。
- ・本調査で意見・提案をいただいた内容は、本物件の利活用などの条件を検討する際の参考としますが、必ず反映されるものではありません。
- ・今回提案を求める物件は、事業者による活用の可能性について意見を聴取するものですが、今後、本市施策で活用するなど、公募によらず活用する場合があります。
- ・本調査の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該事業者に対する対話を実施しない場合があります。
- ・大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者については対話の対象者として認めません。

その他

担当・問合せ先

大阪市東淀川区役所 地域課（地域）

〒533-8501 大阪市東淀川区豊新2丁目1番4号

電話：(06)4809-9826 担当：富康・安田

連絡先メールアドレス：tm0011@city.osaka.lg.jp

関連情報

（地域情報等について「マップナビおおさか」）

<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal>

（災害時の避難場所、避難所について）

<http://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000012054.html>

（東淀川区地域防災計画）

<https://www.city.osaka.lg.jp/higashiyodogawa/page/0000219519.html>