

# 東淀川区

Higashiyodogawa Ward

[トップページ](#) > [区の紹介](#) > [まちづくり](#) > [地域のまちづくりコーナー](#) >

もと西淡路小学校活用に係る活用事業者を公募型プロポーザル方式（二段階審査方式）により募集します

## もと西淡路小学校活用に係る活用事業者を公募型プロポーザル方式（二段階審査方式）により募集します

ページ番号：675273 2026年3月25日

大阪市東淀川区役所は、もと西淡路小学校跡地について、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及び、もと西淡路小学校建物（屋体棟）の随意契約による売却を実施することとし、同契約の相手方となる事業者を公募型プロポーザル方式（二段階審査方式）により募集します。

もと西淡路小学校がある西淡路・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交通インフラの整備に伴い、商業施設や住宅の開発が進む可能性も高く、地域全体の活性化が促進され、その立地と進行中のプロジェクトにより、今後さらなる発展と賑わいが期待されます。

一方で、西淡路地域においては、もと西淡路小学校以外には、災害時避難所などに指定している施設がなく、南海トラフ巨大地震などの震災や風水害などの災害に対する予防、応急対策などの観点から、もと西淡路小学校が担う災害時避難所などとしての機能確保が、引き続き必須であると考えています。

また、もと西淡路小学校においては、地域防災訓練や、地域のコミュニティを育む交流イベント、季節の行事などが開催され、廃校後も引き続きこどもから高齢者まで、その活動を支える役割を果たしています。

このような背景から、民間事業者により、屋体棟を除く校舎等の解体撤去を行ったのち、新たに建設される施設内の一部に、地域防災拠点機能などを備えることを条件に付した土地貸付を行うことにより活用することとしました。

本プロポーザルは、本件土地の借り受け及び建物（屋体棟）の購入をした上で、建物等の整備・運営を行う活用事業者を選定するものです。応募事業者には、地域防災拠点機能の確保に加え、民間事業者の自由な発想とノウハウにより、地域の住民との連携を図り、地域防災、地域コミュニティの更なる発展に繋がる提案を期待しています。

## 1 公募物件

### (1) 土地貸付概要

#### 物件名称

もと西淡路小学校

#### 所在地

[大阪市東淀川区西淡路3丁目261番外（地番）](#)

#### 貸付面積

13,333.53平方メートル

## 用途地域等

第一種住居地域

## 指定建蔽率／指定容積率

80パーセント／200パーセント

## (2) 建物売却概要

### 物件名称

もと西淡路小学校（屋体棟）

### 所在地

[大阪市東淀川区西淡路3丁目261番地（地番）](#)

### 構造

鉄筋コンクリート造

亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

### 延床面積

1,014.54平方メートル

（1階 834.35平方メートル 2階 180.19平方メートル）

## 2 土地利用計画条件

### 地域防災拠点機能の整備に求めるもの

- 地域防災拠点として、次に記載の防災拠点機能を確保することとし、災害発生時には開放してください。また、開放する避難所や一時避難場所等のスペースについては、災害発生時に即時開放できるよう、平常時は可動式で収納可能な備品・物品のみ設置可能とします。
- さらに、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としてください。
- なお、活用事業者により新たに建設される施設等は、[大阪市地域防災計画](#)に定める災害時避難所等に指定しますので、指定要件を確認の上、必要な要件を満たすものとしてください。

#### (1) 災害時避難所（1,345人収容）

災害時避難所とは、災害により住居等を滅失したことで継続して救助を要する市民等に対し、宿泊、給食等の生活機能を提供する施設のことを言います。

- 災害に対する耐震性の確保及び安全性に配慮した施設として、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状態とし、屋内に確保してください。

- 避難生活の環境を良好に保つために、インフラは、電気、水道、ガスを確保することとし、トイレや空調機を設置し、避難所生活の環境確保を図るなど、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。
- 平常時は、机や椅子を設置した事業用スペースとして利用することは可能ですが、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、開放可能な利用状態としてください。これらは、常時の利用ではなく、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（年3回程度）を想定しています。
- 当該避難所は、本実施要領に基づき応募事業者が提出した事業計画書に記載の建物利用者及び従業員等の避難場所とは別に確保することとしてください。

## **(2) 一時避難場所（2,200人収容）**

一時避難場所とは、大規模地震時などの一時的な避難先として、原則、安全かつ円滑に避難するための場所（広場、公園、空地等）のことを言います。

- 屋外に確保してください。
- 災害時や地域の防災訓練・防災会議や、防災学習会などにおける定期的な利用（年3回程度）の際には、速やかに開放可能な利用状態としてください。

## **(3) 水害時一時避難場所（1,000人収容）**

水害時一時避難場所とは、河川氾濫などの水害から一時的または緊急に避難・退避する施設のことを言います。

- 当該地について津波浸水想定はないものの、原則として、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（ただし、安全性が確認された場合は、鉄骨造についても可）で、新耐震設計基準（建築基準法施行令昭和56年改正）に適合していることを基本とし、河川氾濫（洪水）などの浸水想定を上回る高さの屋内または屋上に設置してください。
- 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状態としてください。
- 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が必要となります。

## **(4) 避難所運営事務所**

(1) の避難所を運営するスペースとして、屋内で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を確保してください。

## **(5) 災害時救助用備蓄物資保管スペース（備蓄倉庫）**

災害時には、道路や橋梁が被害を受けることにより、備蓄物資の輸送が困難になることが予想され、影響を最小限に抑えるため、効率的かつ安全な場所での分散備蓄体制を整備することとし、災害時避難所にも備蓄を行うこととしています。

- 当該地の浸水想定等を考慮し、屋内に確保してください。
- 当該保管スペースは、活用事業者による活用を不可とし、平常時においても備蓄物資等の確認のため本市職員等が立ち入ります。災害時救助用備蓄物資については、本市の負担において購入し配備します。
- 前述の災害時避難所に近い場所への設置が望ましいです。

## **選挙実施時に確保を求めるもの**

選挙実施時（投票日前日及び当日）には、閉校後も西淡路投票区の投票所として機能しており、周辺に集会所等はあるものの、同等の機能を確保できず、他に代替できる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ります。

投票所では、受付や投票用紙交付所、投票記載台、投票箱、管理者・立会人のためのスペースなど、複数のエリアが必要であり、また、高齢者や障がい者、車いす利用者にも配慮したレイアウトも必要となることから、投票の動線、職員の作業スペース、待機スペースなどを考慮し、投票所として150平方メートル以上の空間を屋内に及び従事者用控室として20平方メートル程度を室内に確保することが必要です。

(1) 可能な限り施設の1階部分とし、施設入口から投票所までがスムーズな動線（車椅子等のバリアフリー対応等）となるような計画としてください。

(2) 投票終了後、選挙当日夜間に、撤収作業が可能であることとしてください。

## 地域貢献に資する提案

現在も、餅つき大会や文化・学習・スポーツ活動など、地域のコミュニティ形成を目的とした季節ごとの行事や交流イベントが開催されています。廃校後も、こどもから高齢者までが地域内で交流し続けることにより、地域コミュニティの創出にも繋がっており、これら地域コミュニティ活動の活動場所の提供について任意提案として積極的に求めます。

### (1) 新たな地域コミュニティ活動

地域住民と緊密に連携し、地域貢献につながる新たな取り組みについて、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](#)」を参照し、可能な範囲で提案してください。

### (2) 現行の地域コミュニティ活動

これまで長年にわたり、同校を活用して行われてきた各活動を踏まえ、その維持・発展につながる、ソフト・ハード両面から貢献できる内容を可能な範囲で提案してください。

## 3 契約内容等

### (1) 土地の貸付条件

予定価格：2,673,000円（賃貸借料月額）

契約種別：事業用定期借地権設定契約

賃貸借期間：令和8年12月1日～令和58年10月31日（49年11か月）

### (2) 建物（屋体棟）の購入

売却価格：3,000,000円

契約種別：売買契約

引渡日：令和8年12月1日

## 3 募集スケジュール

### 内容・日程

内容	日程
応募登録	令和8年3月25日（水曜日）～8月24日（月曜日）
関係資料の配付	令和8年3月25日（水曜日）～8月24日（月曜日）
現地見学申込受付	令和8年3月25日（水曜日）～4月30日（木曜日）
現地見学	令和8年5月11日（月曜日）～5月15日（金曜日）

質問受付	令和8年5月1日（金曜日）～7月7日（火曜日）
質問最終回答	令和8年8月7日（金曜日）
申込受付	令和8年8月12日（水曜日）～8月24日（月曜日）
計画提案審査（選定会議）	令和8年9月1日（火曜日）
計画提案審査結果通知	令和8年9月18日（金曜日）
価格提案審査（事業者決定）	令和8年9月25日（金曜日）
契約説明会	令和8年9月25日（金曜日）

## 4 事業予定者の決定

本件土地の活用にあたり、応募事業者が提示した計画提案の内容について、外部有識者等で構成する選定会議（会議は非公開とする。）で審査の上、土地利用計画条件に適合する事業計画を選定し、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します。


## 5 実施要領等

実施要領及び合意書（案）、物件調書、各種様式、資料については、次のとおりです。本公募の詳細については実施要領をご確認ください。

### 実施要領及び合意書（案）、物件調書、各種様式、資料

 [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）実施要領\(PDF形式, 1.13MB\)](#)

 [市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）\(PDF形式, 312.07KB\)](#)

 [物件調書（土地）\(PDF形式, 788.60KB\)](#)

 [建物売買契約書（案）\(PDF形式, 282.18KB\)](#)

 [物件調書（建物）\(PDF形式, 906.48KB\)](#)

 [（様式1）応募登録申込書\(DOCX形式, 19.30KB\)](#)

 [（様式2）資料配付申請書\(DOCX形式, 18.93KB\)](#)

 [（様式3）現地見学参加申込書\(DOCX形式, 18.63KB\)](#)

 [（様式4-1）応募申込書\(DOCX形式, 30.06KB\)](#)

 [（様式4-2）応募申込書（別紙）\(DOCX形式, 29.63KB\)](#)

 [（様式5-1）誓約書\(DOCX形式, 35.80KB\)](#)

 [（様式5-2）誓約書（連帯保証人）\(DOCX形式, 23.83KB\)](#)

 [（様式5-3）誓約書（不動産の賃貸借）\(DOC形式, 58.50KB\)](#)

 [（様式6-1）事業計画書\(DOCX形式, 22.75KB\)](#)

 [（様式6-2～6-9）計画主旨書・施設整備計画概要書\(DOCX形式, 77.85KB\)](#)

 [\(様式7\) 関係機関への確認事項\(DOCX形式, 23.65KB\)](#)

 [\(様式8\) 価格提案書\(DOCX形式, 29.83KB\)](#)

 [\(様式9\) 質問書\(DOCX形式, 25.12KB\)](#)

 [\(様式10\) 委任状\(DOCX形式, 22.92KB\)](#)

 [\(様式11\) 参加辞退届\(DOCX形式, 24.74KB\)](#)

 [\(様式12\) SPC設立に関する誓約書\(DOC形式, 58.50KB\)](#)

 [\(様式13\) SPC事業実施計画書\(XLSX形式, 13.75KB\)](#)

 [\(様式14\) SPC事業及び資金調達全体の概要図\(XLSX形式, 11.28KB\)](#)

 [\(様式15\) 提出書類チェックシート\(DOC形式, 103.00KB\)](#)

 [\(様式16\) 説明申出書\(DOC形式, 55.00KB\)](#)

 [資料1: 施設の配置図\(PDF形式, 670.46KB\)](#)

 [資料2: 平面図\(PDF形式, 513.57KB\)](#)



[CC \(クリエイティブコモンズ\) ライセンス](#)  [におけるCC-BY4.0](#)  で提供いたします。

オープンデータを探す  
大阪市オープンデータポータルサイト >



[Adobe Acrobat Reader DCのダウンロード \(無償\)](#) 

PDFファイルを開覧できない場合には、Adobe 社のサイトから Adobe Acrobat Reader DC をダウンロード (無償) してください。

## このページの作成者・問合せ先

### 大阪市東淀川区役所 地域課地域グループ

〒533-8501 大阪市東淀川区豊新2丁目1番4号 (東淀川区役所1階)

電話 : [06-4809-9734](tel:06-4809-9734)

ファックス : 06-6327-1970

[メール送信フォーム](#)