

第3回
生野小
跡地検討会議

議題

- ・ 今後のスケジュール
- ・ 活用計画(案)の主な項目の説明

スケジュール

2020年3月

● 生野小 活用計画（案）完成

2020年 秋冬頃
（予定）

● マーケットサウンディング

～ 庁内の調整
～ 公募要項の最終調整

2021年 春夏頃
（予定）

● 生野小 活用計画 完成
生野小 運営事業者 公募実施

2022年 秋冬頃
（予定）

● 生野小 運営事業者決定予定

2022年4月

● 生野小閉校予定

～ 各種申請、工事

生野小跡地活用計画(案)のフレーム

跡地活用計画(基本計画/事業計画)は、以下枠組みについて検討を行い方針を策定していく。

〈検討項目〉	〈内容のイメージ〉
1. コンセプト	活用における前提として求める考え方やテーマ
2. 対象区画	行政使用部分・事業者使用部分の設定
3. 用途	具体的な用途における取扱い
4. スキーム	校舎活用における基本的な運営スキーム
5. 防災機能	防災・避難所機能のあり方
6. 地域活動等	地域活動のあり方
7. 費用負担	改修費・賃料・維持費など、費用負担の考え方
8. その他	その他の公募・契約・運営に関する取り決め等

活用コンセプトについて：基本的な考え方

以下は、校舎活用内容の検討にあたる前提条件となる。

・跡地は防災拠点機能を有することが大前提

生野区の西部地域は住宅密集地であり、避難所確保の必要性から「小学校の跡地に関しては防災拠点として残す」方針であり、閉校する小学校跡地は原則となる売却処分とせず、災害時の避難場所として残し、避難所の運営上や避難生活時に必要となる資機材の配備など、防災拠点機能を有することを前提に活用を行っていく。

・地域コミュニティの拠点の機能を有した活用

現在学校を活用して行われている地域活動については、できる限り活動団体のニーズを踏まえた活用をしていく。これからの地域活動については、地域ニーズを踏まえながら活用事業者・地域と協議のうえ、地域コミュニティの拠点となるような活用を行っていく。

・パブリックマインドと地域貢献・連携

活用事業者は、常にパブリックマインドを持ちながら、地域住民と緊密に連携し、地域貢献に資するように取り組む。

・持続可能な跡地運営のスキームの導入

事業者と地域及び行政との連携・協働のもと、民間のノウハウを活用した自律的で持続可能な運営の仕組みを導入する。



・学校跡地を核としたまちづくり構想の「学び」の視点

まちづくり構想では、子どもたちや子育て世代をはじめ、多世代にわたって魅力的な環境を創出していくために、学びの場はまち全体にあると捉え(まちぐるみ教育)、今すでにある生野区の産業や人材、文化などの強みを活かしながら「新しい学びのかたち（みんなの学校）」をつくり、学校跡地を核として生野区全体の再生につなげていく考え方・ビジョンが示されている。

本構想を踏まえ、生野区の課題を解決し、区の再生ビジョンを実現するために、新しい「学び」の視点を持って活用をしていく。

校舎活用コンセプトについて

まちづくり構想の”みんなの学校/まちぐるみ教育”の考えを実現していくために、基本的に以下のコンセプトに沿う活用事業を行う

〈前提要件〉

- 地域の防災拠点としての機能を有するとともに、災害時には避難所として開放し、避難者受け入れの体制がとれるもの
- 地域コミュニティの拠点としての機能を有するとともに、パブリックマインドを持って地域と緊密に連携し、地域貢献に資するもの
- 基本的に校舎施設全体を一括して運営するものとし、かつ持続可能な運営となるもの

〈求める要件〉

- 地域住民間の交流機会の拡大を図るもの
- 活用事業者と地域との協働により、校舎活用に地域住民の参画を促進するもの
- 義務教育だけでは教えられない、生野区や校舎周辺エリアの特徴・文化を活かした様々な学びの機会を創出し、その学びに地域住民が関われるもの
- 地域における雇用の場の創出につながるもの
- 世代や国籍に関わらず、あらゆる人々に居場所と持ち場を提供できる地域包摂的視点を有するもの
- 校舎周辺エリアの特徴を踏まえ、生野の魅力を発信できるもの
- 校舎周辺エリアとのつながり・波及が見込めるもの
- 生野区ならではの教育・仕事・暮らしをまち全体で育てていく拠点となり、区外への流出減少、区外からの流入増加につながり、地域活性化に資するもの

〈生野小学校に特に求める要件〉

- 校舎周辺エリアの特徴を活かし、エリアとのつながり・波及が見込める教育機関となるもの

対象区画

行政使用スペースと運営事業者活用スペースは、以下の区画とする。

行政が使用するスペース

- ・ 備蓄倉庫（現校舎1階/31m²、現校舎2階/16m²）
- ・ 生活科室（現校舎 1 階/63m²）
- ・ 図書室（現校舎2階/130m²）

事業者が活用するスペース

該当するスペースは、行政使用部分を除いた以下となる。

（ただし、図書室は提案により活用可能）

- ・ 校舎（屋上を含む）
- ・ 体育館
- ・ 運動場（遊具含む）
- ・ プール
- ・ その他（外構部分等）

※マーケット・サウンディング等の結果も踏まえて決定

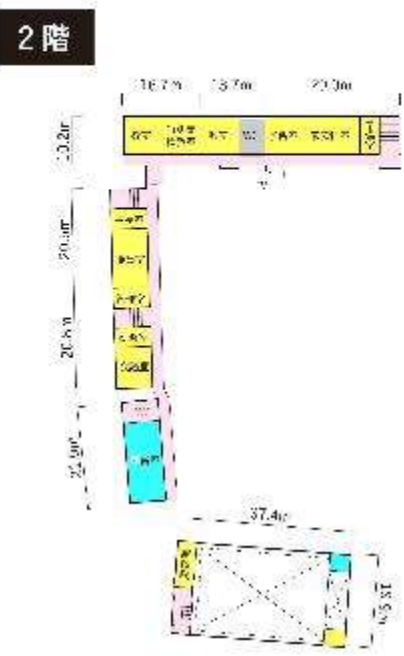
生野小学校_現況平面図 (scale = 1:1500)
※平成30年度公立学校施設等の総括表より作図



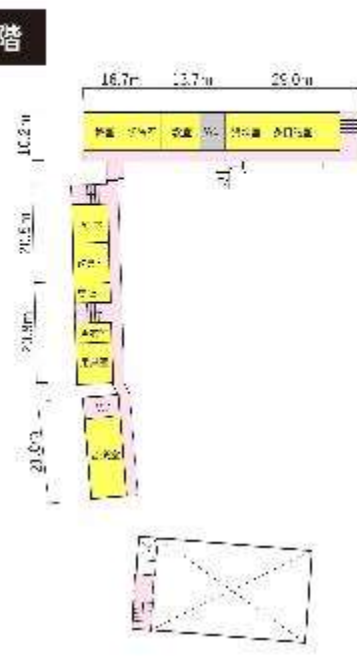
1 階



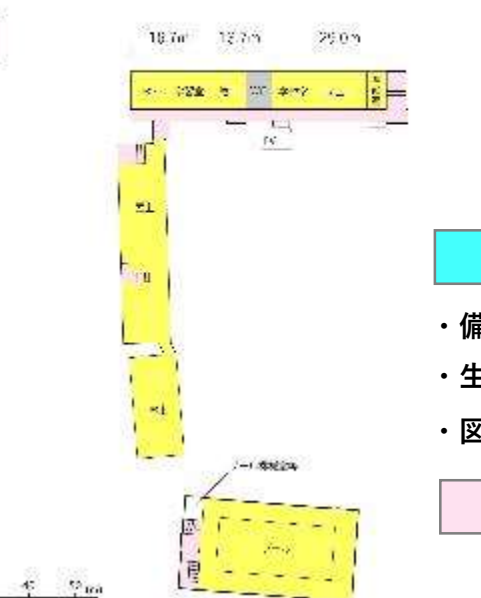
2 階



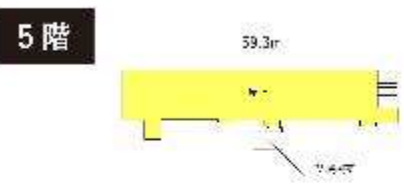
3 階



4 階



5 階



行政が使用するスペース

- ・ 備蓄倉庫 (現校舎1階/31㎡、現校舎2階/16㎡)
- ・ 生活科室 (現校舎1階/63㎡)
- ・ 図書室 (現校舎2階/130㎡)



共有部



事業者が活用するスペース
行政使用スペースを除いた部分

- ・ 校舎 (屋上を含む)
- ・ 体育館
- ・ 運動場
- ・ プール
- ・ その他(外構部分等)

※マーケット・サウンディング等の結果も踏まえて決定

用途（行政使用スペース）

該当スペース	用途内容
・ 備蓄倉庫 （現校舎1階・現校舎2階）	災害時の備蓄物資の保管等
・ 生活科室（現校舎1階）	地域コミュニティ活動の場
・ 図書室（現校舎2階）	地域図書室として現状のまま本を残す。 ただし、事業者による図書室活用も提案により可能 ※なお、新しい再編先の小学校での「児童放課後いきいき事業」からの児童生徒を保護者等が迎える場も兼ねる形での運営も今後検討。

用途（事業者等活用スペース）

該当スペース	内容
校舎（屋上を含む） 運動場 体育館 プール その他（外構部分等）	基本的に全体 の活用提案を募る予定 ※ただし、行政使用スペースは除く

◇ 事業者の改修範囲・程度

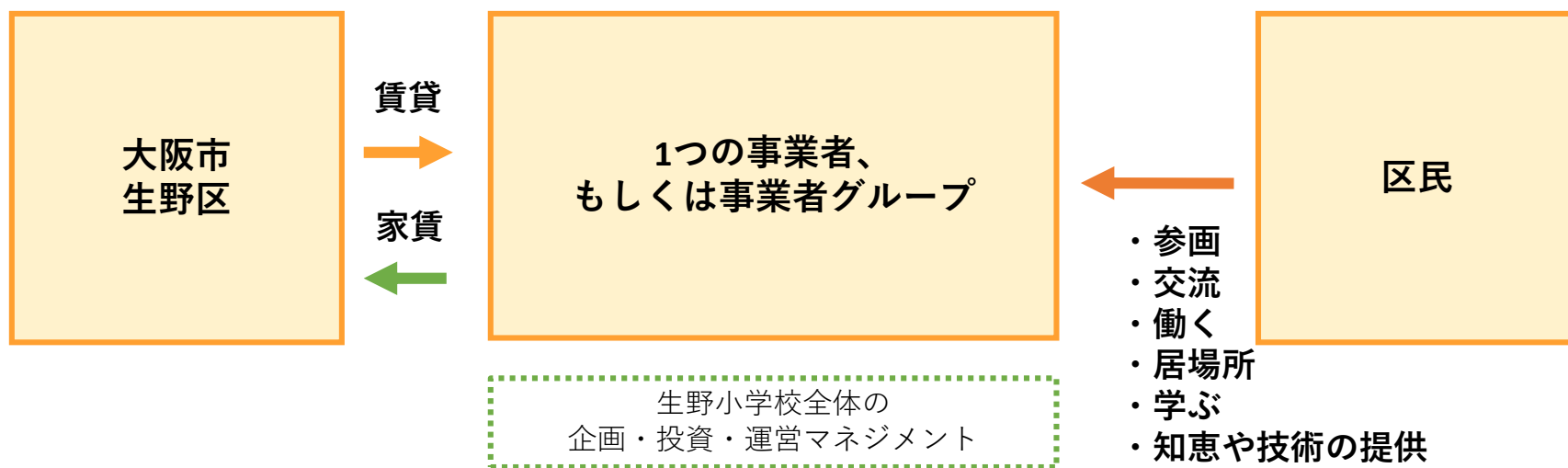
運動場を除いて小規模な改修から大規模な改修まで可能（外構部分も含む）

※市の承認を得たうえで改修することが可能

※改修費用は事業者負担

校舎活用運営スキームについて（現時点での考え方）

- ・区が運営事業者へ委託料を支払い企画・運営を委託するのではなく、運営事業者が、区に賃料を支払い運営を行う形を想定
- ・原則として一つの事業者が区から校舎全体を借り上げて運営する契約形態を想定



・賃貸借期間

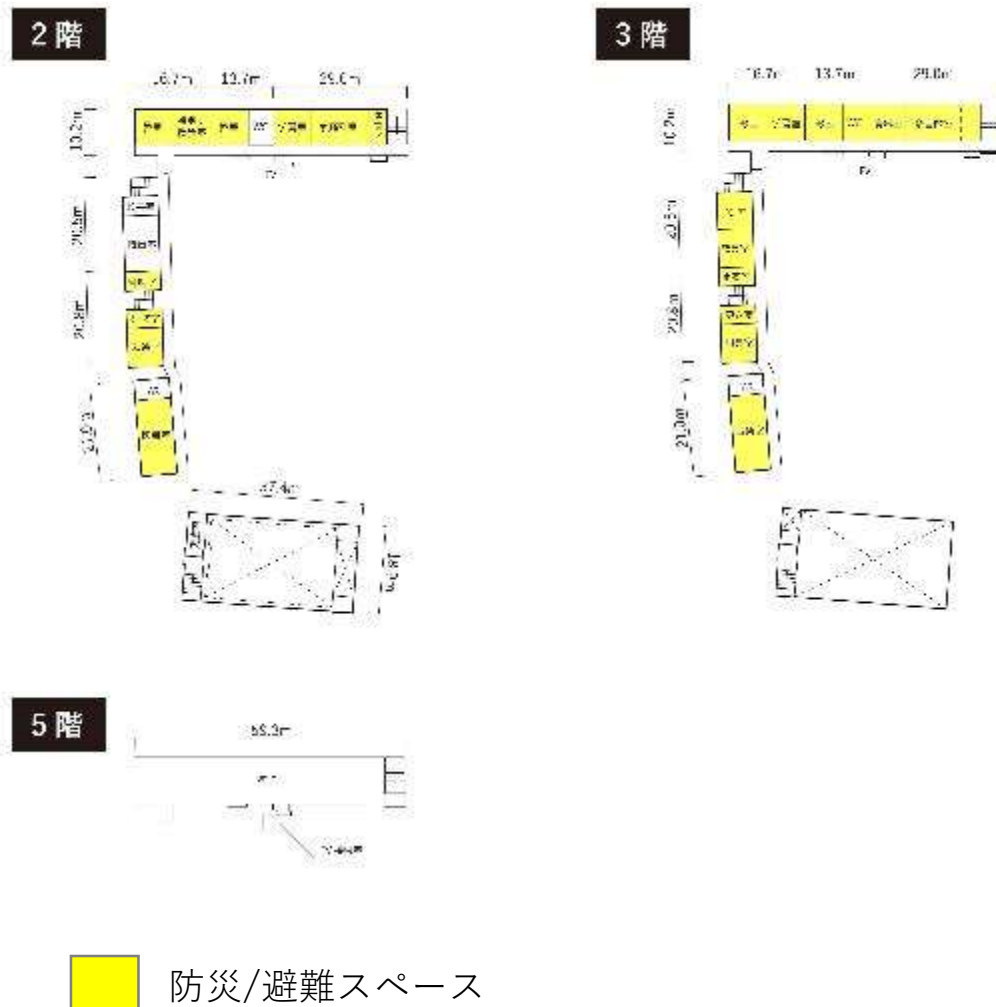
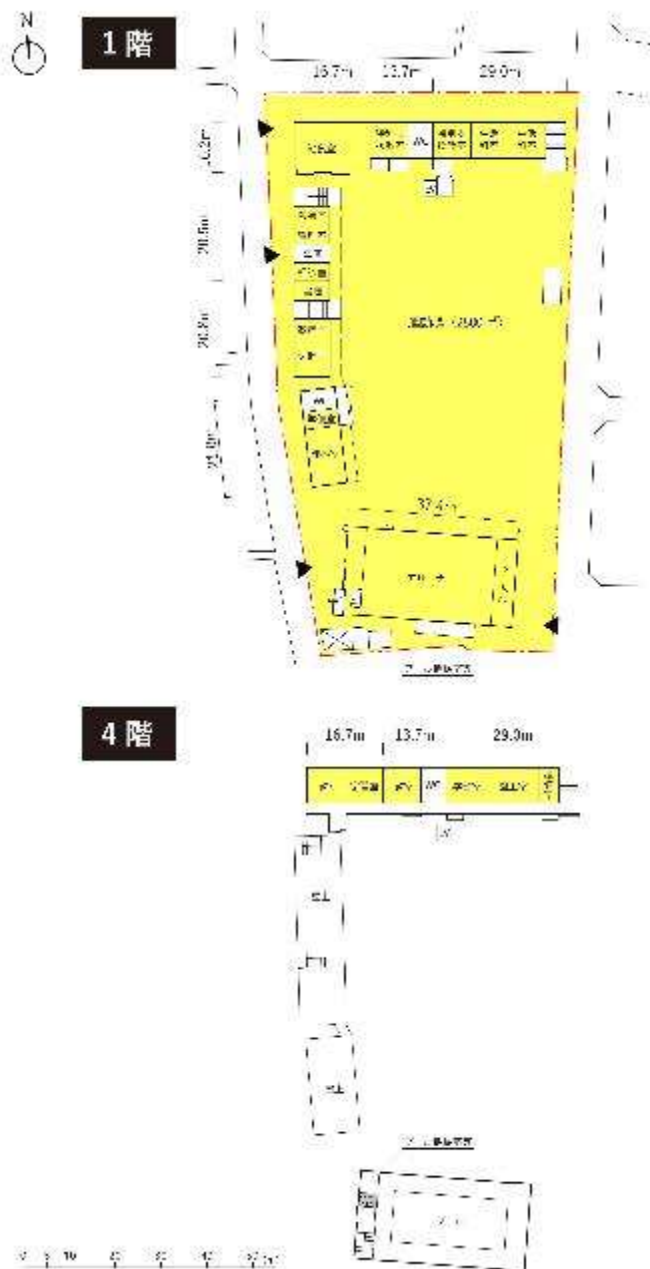
10年～15年を想定

※マーケット・サウンディングの結果も踏まえて決定

災害・避難時の対応、運営については、以下内容を踏まえた事業提案が可能な運営事業者・活用提案を求める。

1. 防災/避難スペースは、原則**校舎全体**（執務室:校長/職員室など除く）および**体育館・グラウンドを確保**
2. 防災/避難スペースは、**平常時は事業者により活用可能**
※ただし、災害時に即時開放できるようにするため、**設置可能な物品は可動式かつ収納等ができるものとする**
3. 活用事業者は契約締結後、「事業者」「地域」「行政」で構成する**運営協議体**のメンバーとして災害・避難時の対応・運営について相互に協議し、防災・避難所機能に最大限協力する
4. 事業者は地域住民・行政と連携し、平常時も含めて防災・避難活動に積極的に取り組む
5. 避難所として開放期間中の該当スペースの賃料・維持管理費は基本的に行政負担

防災/避難スペース



生野小学校 現況平面図 (scale = 1:1500)

※平成30年度公立学校施設改善の場活式より作成

■現在行われている地域活動

現在行われている生涯学習・学校体育施設開放事業は、行政としての事業自体は新しい統合先の小学校に移行するものの、生野小学校跡地においても、地域のニーズ・意向に応じて新しい形で継続できるよう調整する。

また、夏祭りや餅つき大会等の地域の活動についても、地域のニーズ・意向を踏まえつつ、生野小学校跡地において継続していく。（地域のイベント等）については、地域のニーズを踏まえながら、継続して活動できるよう調整していく。

■今後の新たな地域活動

今後、学校跡地となって以降、新たに地域活動として実施する場合については、地域と活用事業者と協議のうえ、実施について検討していく。

そのため、活用事業者に次のとおり要件を求めこととする。

（例）

- ・ 体育館の定期的な利用機会の提供
- ・ 事業者の活用スペースの積極的な利用機会の提供
- ・ 団体利用だけでなく、個人利用としての利用機会の提供

※ただし、有償利用とする場合は、地域コミュニティ育成の観点から、通常の水準より低廉な料金とする。

費用負担（現時点での考え方）

・イニシャルコスト（校舎運営前に発生する費用）

負担者	費用項目	備考
運営事業者	事業に伴う改修・改装に要する費用（共有部含）	
	契約に要する（開発申請など含む）費用	

・ランニングコスト（校舎運営時に発生する費用）

負担者	費用項目	備考
運営事業者	・貸付料(本市基準額以上) (基準額は不動産鑑定評価をベースにしつつ、市場の動向を考慮して設定) ・事業者専用部分の水道光熱費・維持管理費 ・公租公課（各事業内容に応じた税） ・事業者専用部分の修繕費・改修費	・水道光熱費は、各自メーター設置による管理を想定 ※ 生野小での維持管理（参考）
運営事業者及び行政	・共有部の水道光熱費 (玄関/トイレ/廊下)	機械警備 447,120円 電気 1,310,499円 水道 2,062,794円 ガス 1,036,602円 EV点検 789,000円 消防設備点検 489,000円 電気工作物保守点検 48,000円 受水槽点検 50,000円 合計 6,233,015円
	・法定点検/設備点検費 (高圧電気/EV/消防/電気設備/受水槽等)	
	・警備費	
	・清掃費	
	・ゴミ処理費	
	・共有部の修繕費	・共有部分の維持管理費は、面積按分等も踏まえ事業者と行政での協議の上、一定のルールにより分担し負担していく（別途協議）
行政	・行政専用部分の水道光熱費・修繕費 ・躯体に関わる箇所について必要な修繕・大規模修繕	

公募要項（現時点での考え方）

公募要件 項目

今回の考え

① 目的/趣旨

② 施設の概要



- ・所在地、該当する施設（校舎/講堂/運動場/屋上/プール/外構）の建築年、構造、延べ床面積、Is値、大規模改修年度、用途地域、土壌汚染、登記の必要有無、図面などの記載

③ 参加資格

- ・ 参加資格
- ・ 応募者要件



- ・ 応募者は、**契約主体となる一社で法人（または組合）であること**
- ・ 共同事業先や転貸先、連携先等重要な法人や団体は合わせて明示
- ・ 公租公課の滞納に該当しない等の基礎的資格基準を満たすこと

④ 貸付料

- ・ 契約内容
- ・ 貸付料の提示
- ・ 貸付料の支払方法
- ・ 貸付料の改定
- ・ 契約保証金



- ・ **定期建物賃貸借契約**の締結
- ・ **不動産鑑定評価などを基に建物の「賃貸借料基準額（月額）」を定め、基準額以上の提示**
※一定期間経過による改定のほか、社会経済情勢やその他の理由で実情が沿わなくなった際は、協議の上改定ができることとする。
- ・ 別途、**契約保証金の支払いが必要**。

⑤ 貸付条件	公募要件 項目	今回の考え
・ 貸付の対象施設		・ ”②施設の概要”で示した敷地全体を想定。 事前の市との協議・許可を経て事業者負担にて現状復帰の前提での大規模な改修・増築などは可能。
・ 事業の基本的な考え方		P5
・ 活用コンセプト		P6
・ 対象区画と用途内容 行政使用部分 事業者使用部分		P7-P10
・ 避難場所/避難所としての対応		P12
・ 地域貢献		P14
・ 事業者が負担する費用領域		P15
・ これまでの維持管理費		P15

公募要件 項目

今回の考え

⑤ 貸付条件

・ 引き渡しの状況/返還方法



・ **現状有姿**での貸与/**原状回復**での返還。(ただし、市との協議で現状回復不要)

・ 活用において遵守すべき法律



・ 開発及び建築行為は、都市計画法等の関係法令による規制があるため、提案事業の検討にあたり、都市計画担当部署との協議・確認が必要。
・ なお、用途変更等の許可が必要な場合や、施設及び設備については建築基準法、消防法、事業内容によっては保健所関係条例等の手続きが必要。

・ 貸付期間/事業の開始時期/
契約の更新/契約解除



・ **契約締結日から10～15年程度の貸付を予定。**
事業の開始時期は市と協議の上決定。契約期間には、事業に向けた施設整備に要する期間及び撤去等に要する期間を含む。

・ 基本協定の締結と
事業計画書の提出



・ 事業の優先交渉権者は、「一般公募型プロポーザル方式(予定)」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った者とする。優先交渉権者は、事業計画を策定し、市と協議の上、定期建物賃貸借契約締結までに事業計画に係る基本協定を市と締結。

・ 地域説明会の実施



・ 優先交渉権者は、基本協定締結後、契約を締結するまでの間に地域説明会を実施。

公募要件 項目

今回の考え

⑤ 貸付条件

- ・ 活用事業者の責務
- ・ 特記事項
 - * アスベスト：撤去等の必要性有無。
 - * PCB（ポリ塩化ビフェニル）
 - ： PCBを含有する電気機器及び変圧器類の有無
 - * 埋蔵文化財調査。
 - ： 開発指導要綱に該当する開発を行う場合は調査実施の協議の必要性有無。
 - * 敷地内の立木（桜等）の記載
 - ： 伐採、移植予定の場合は締結前の協議の必要性有無。
- ・ 譲渡の禁止
 - * 売買・贈与・交換・出資等により使用に係る権利又は義務を移転することなど。
- ・ 瑕疵担保責任
 - * 物件に隠れた瑕疵があることを発見しても貸付料の減免又は損害賠償の請求若しくは当該契約を解除することはできない。
- ・ 損害賠償責任保険への加入義務
 - * 事業者が故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負うことになるため。
- ・ 立入調査及び事業報告について
 - * 事業者は、市が施設への立入調査も求めた場合これに協力する必要がある。
 - * 定期的に事業報告書及び決算書の提出が必要となる。
 - * 公共施設の維持管理に関する全市的な取り組み（節電、節水等）の依頼を行う際は、協力する必要がある。

・ 地域連携・貢献

活用事業者はパブリックマインドを有し、地域住民と緊密に連携し、地域貢献に資するような取組を積極的に行う。

・ 住民への生活環境配慮について

活用事業者は周辺への騒音や振動、景観、悪臭等による影響を最大限抑制する。

・ 運営にかかる協議体の設置

活用事業者は本施設を借り受けている期間中、事業者・地域・行政で組織・設置される協議体において、跡地運営全般について協議する。

・ 設計/施工条件

周囲の景観に配慮したデザイン
低炭素まちづくりに寄与する環境に配慮した設計

区と検討の上、必要な条件を入れていく

公募要件 項目

今回の考え

⑥ 提案事業に求める事項/内容

- ・ 企画提案書
- ・ 事業実績に関する資料



⑦ 応募手続き

- ・ 全体スケジュール
- ・ 現地見学会の開催
- ・ 応募登録
- ・ 募集に係る提出書類と提出部数
- ・ 提案書の提出
- ・ 質問及び回答
- ・ 一次審査の実施
- ・ プレゼンテーションの実施

・ 活用事業のコンセプト

以下を踏まえたコンセプトと事業内容の提案

- ・ 基本的考え（コンセプト）の必須要件
- ・ 前提要件、求める要件
- ・ 生野小学校において特に求める要件

・ 地域貢献概要書

事業者に課した内容を踏まえた地域活動への対応、災害時の避難対応の考え方

・ レイアウト計画書

敷地全体・各建物のレイアウト図
レイアウト構成説明に必要な事項
（鳥瞰イメージ、写真イメージ等）

・ 事業開始までのスケジュール

施設改修の設計期間、工事期間、各種申請に要する予定期間等、事業開始までのスケジュールの記載。

・ 収支計画等

- ・ 事業年度ごとの収支計画
- ・ 資金計画
- ・ 賃貸借料提案価格

・ 施設運営

- ・ 開館日、開館時間
- ・ 事業の実施体制
- ・ 広報計画
- ・ 中長期的な管理運営の考え方

公募要件 項目

今回の考え

⑧ 審査基準（評価の指標）

- ・ 内容評価
- ・ 確実性評価
- ・ 事業者評価
- ・ 価格評価



・ 内容評価

- * 基本事項（みんなの学校の目的の理解など）
- * 活用内容（必須項目や重視する視点の内容であるか）
- * 地域貢献（防災・避難所活動や地域活動・交流、地域との協調関係など）
- * 事業の有効性、安定性、継続性及び危機管理対策

・ 確実性評価

- * 事業スケジュール
(スケジュールや実施体制が妥当か、改修費や維持管理等の資金計画が妥当か)
- * 事業運営の確実性、継続性
(運営形態や人員配置が適切か、施設を有効活用したレイアウトか、実績があるか)

・ 事業者評価

- * プレゼンテーション及びヒアリングの総合評価
(パブリックマインドを持った事業者であるか)

・ 価格評価

- * 賃貸借料提案価格