

5 利用区画と用途内容

学校跡地の活用にあたって、地域の避難所・防災拠点の機能および地域コミュニティ機能を有することが前提となっていることから、施設を活用・運営する事業者の利用区画と用途をあらかじめ定めておく必要がある。

よって、本計画において、生野小学校の活用用途を以下のとおり定めている。

5-1 平常時の用途

該当スペース	用途内容
校舎（ 調整中 ）	事業者提案による活用可能スペース
講堂（屋上プールを含む）	
その他の敷地（外構部分等）	
運動場（遊具・体育倉庫等含む）	事業者提案による活用可能スペース ただし、災害時の緊急避難スペースのため増築等は不可
調整中	事業者提案による活用可能スペース 地域コミュニティスペースとしての活用を条件
調整中	事業者提案による活用可能スペース 地域のための図書スペースとしての活用を条件 ※新しい再編先の小学校における本市「児童いきいき放課後事業」からの児童生徒を保護者等が迎える場を兼ねた運営も想定している。
備蓄倉庫（校舎1階）	災害時の備蓄物資の保管等のスペース

5-2 災害時に避難所として活用するスペース

該当スペース	避難所として活用するための条件
講堂	- 避難所として活用するスペースについては、災害時に即時開放できるように、平常時は可動式で収納可能な備品・物品のみ設置可能とする。 - 開放するスペースから除く部屋は、校長室、職員室などの執務スペースや分電盤等設備が設置されている管理スペースとする。
校舎（ただし、執務室スペースや管理スペースは除く）	
運動場	
備蓄倉庫（校舎1階）	災害時の備蓄物資の保管等のスペース

※ 運動場を除いて、活用内容に応じた改修・改装等は可能（施設の構造に重大な影響を与えるものは不可。詳しくは本市を含む関係部署と要協議）とする。

※ 契約終了時には本市との協議により、事業者負担のもと原状復帰のうえ返還するものとする。
また、記念碑や樹木については、地域・本市と協議のうえ取り扱うものとする。

生野小学校_現況平面図

※ 平成 30 年度 公立学校施設等の総括表より作図



図：利用区画を示した平面図

1 階



活用可能スペース

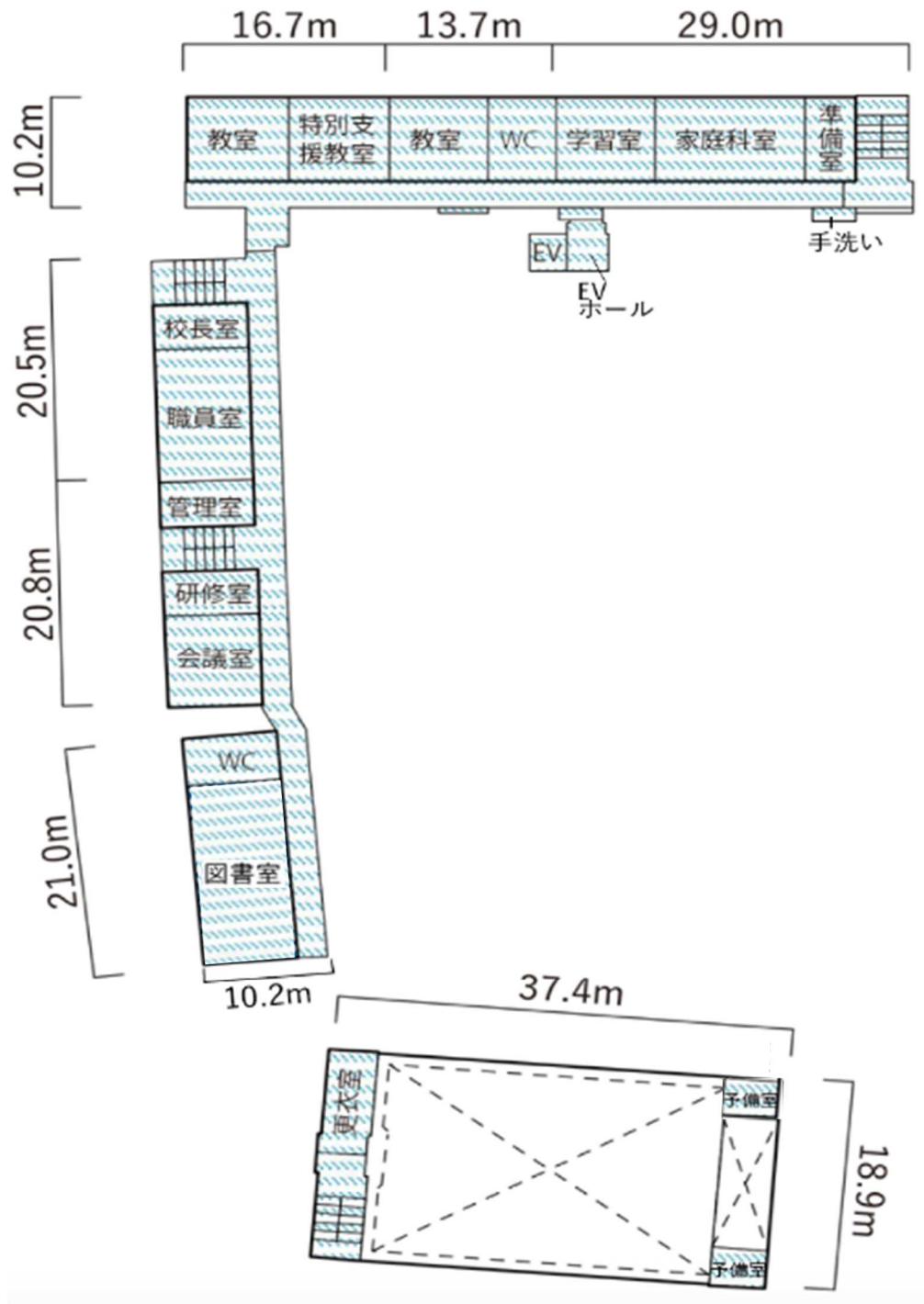


出入口

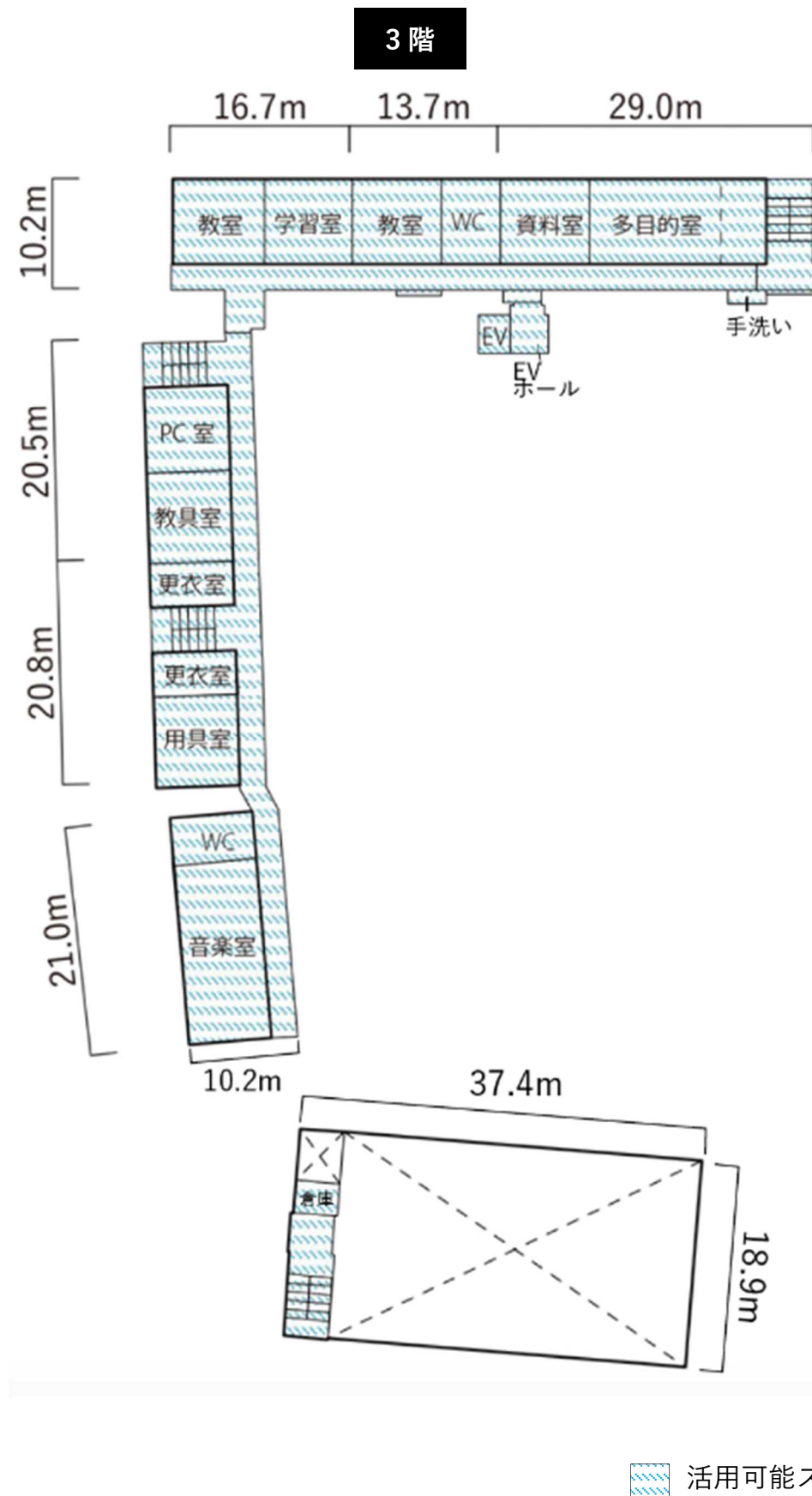
用途指定スペース

図：利用区画を示した平面図

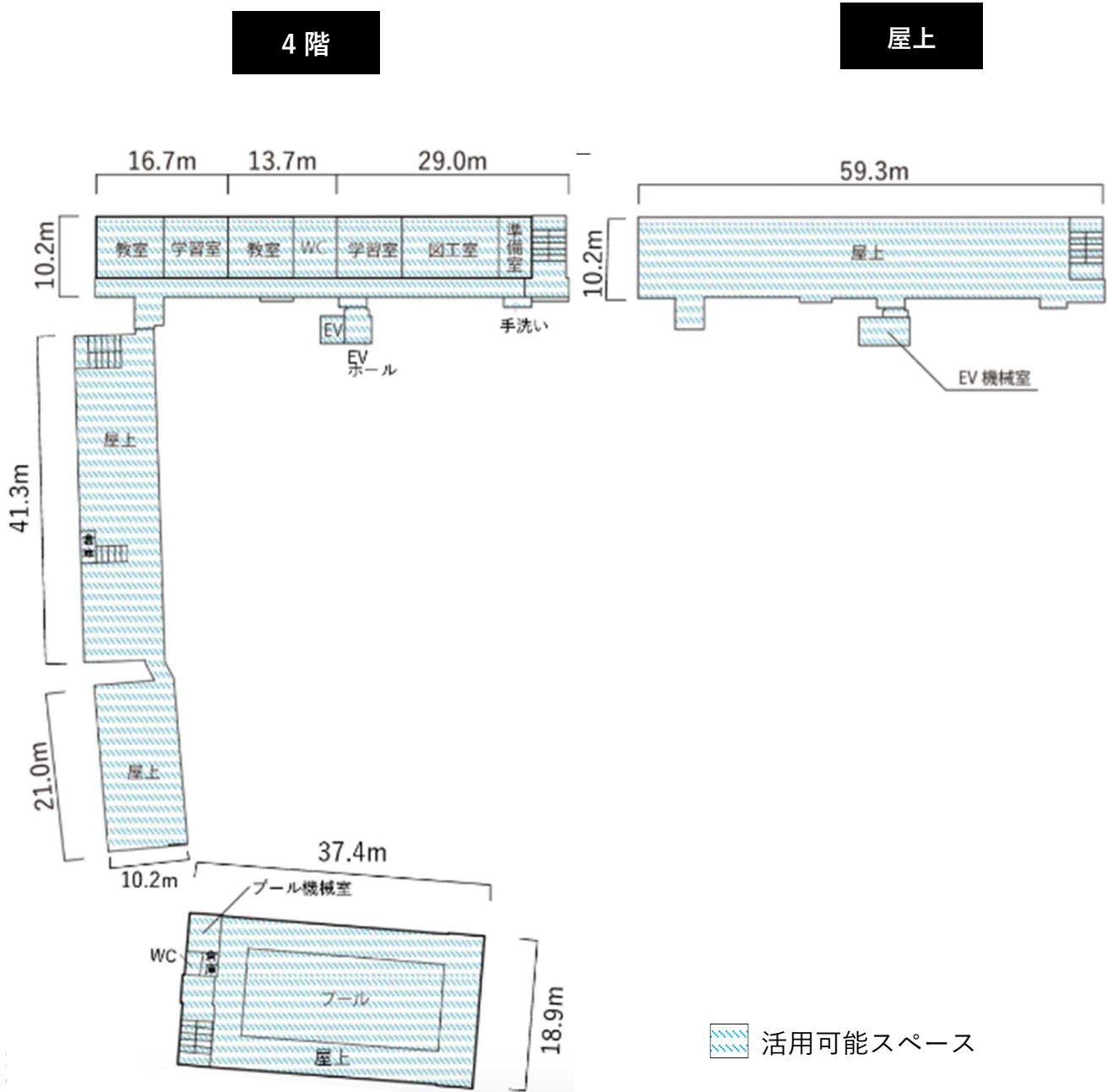
2 階



図：利用区画を示した平面図



図：利用区画を示した平面図



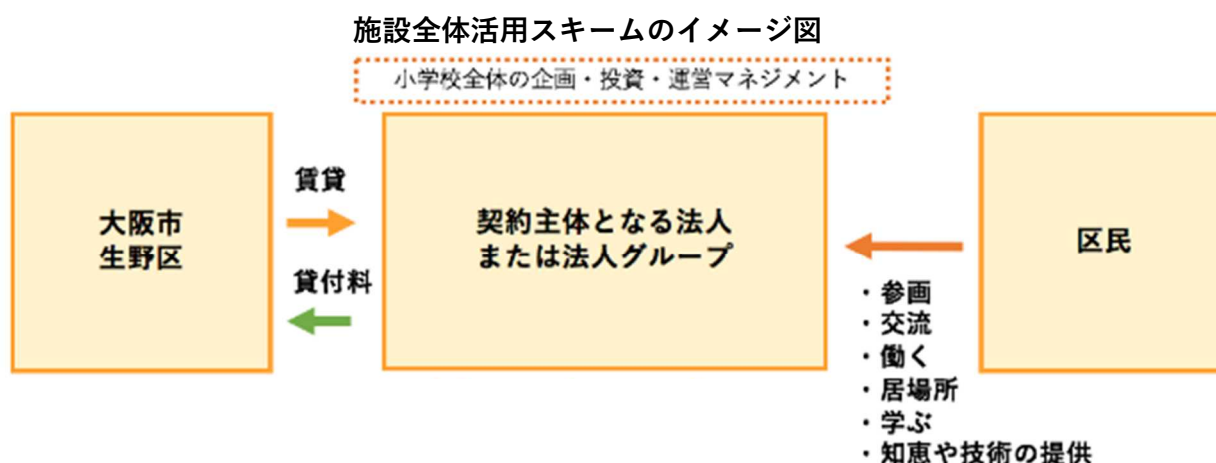
6 事業運営スキーム

学校跡地を防災拠点として確保しつつ、地域コミュニティ機能を有した上で、安定した施設運営を図り、ひいてはまちの活性化につなげていくためには、民間のノウハウを活用して、地域および本市との協働により、自律的で持続可能な仕組みにより進める必要がある。

6-1 施設全体活用スキーム

本計画による学校跡地活用の運営スキームとしては、本市が事業者へ委託料を支払って施設の企画・運営を委託するのではなく、事業者が本市に貸付料を支払って自ら運営することを想定している。

また、基本的に、ひとつの事業者が施設所有者である本市から施設全体を借り上げて運営する形態とする。



6-2 契約形態

上記スキームによる貸付手法としては、基本的に借地借家法上の定期建物賃貸借契約（建物）とし、現状有姿での貸与とする。

貸付期間は20年間とし、市場性を勘案して決定のうえ契約する。貸付期間には、事業実施に向けた施設整備等に要する期間および契約終了に伴う必要な撤去等に要する期間を含む。

貸付料は、不動産鑑定評価等をもとに、市場性や当該施設の活用特性を踏まえて、「貸付料基準額（月額）」を定め、基準額以上の提示を求める形とする。

6-3 施設の運営にあたって

事業者は、本市との契約締結までに地域説明会を開催する。

また、事業者は、施設を運営するにあたり、騒音や振動、悪臭その他周辺住民の生活環境に害を生じることのないように最大限配慮する。

施設の運営にあたり、事業者、地域および本市と三者による協議体を設置し、施設運営全般（防災・地域活動含む）について協議する。

7 費用負担領域

小学校跡地という施設を活用し、運営するにあたって、一般的に必要なと考えられる費用について、事業者および施設所有者である本市との負担領域について、以下の通り定めている。

7-1 イニシャルコスト（施設運営前に発生する費用）

負担者	費用項目
運営事業者	事業に伴う改修・改装に要する費用
	都市計画法・建築基準法等の各種法令に適合するための改修等に要する費用
	その他施設運営前に必要な費用

7-2 ランニングコスト（施設運営中に発生する費用）

負担者	費用項目
運営事業者	・貸付料
	・施設全体にかかる光熱水費
	・施設全体にかかる修繕費
	・施設全体にかかる清掃費・ゴミ処理費 ※運動場を含めた校舎敷地内の除草や立木に伴う費用も含む
	・施設全体にかかる警備費
	・施設全体の設備又はこれに類する機器の維持管理費
	・施設全体にかかる法定点検費
	・その他事業に伴う維持管理費
	・その他事業に伴う改修・改装に要する費用 都市計画法・建築基準法等の各種法令に適合するための改修等に要する費用
	・損害賠償責任保険にかかる費用・事業に伴う公租公課
本市	・施設の大規模修繕費用
	・躯体に関わる箇所に必要な修繕、改修費
	・土地、建物等に関する公租公課

8 防災・避難所機能

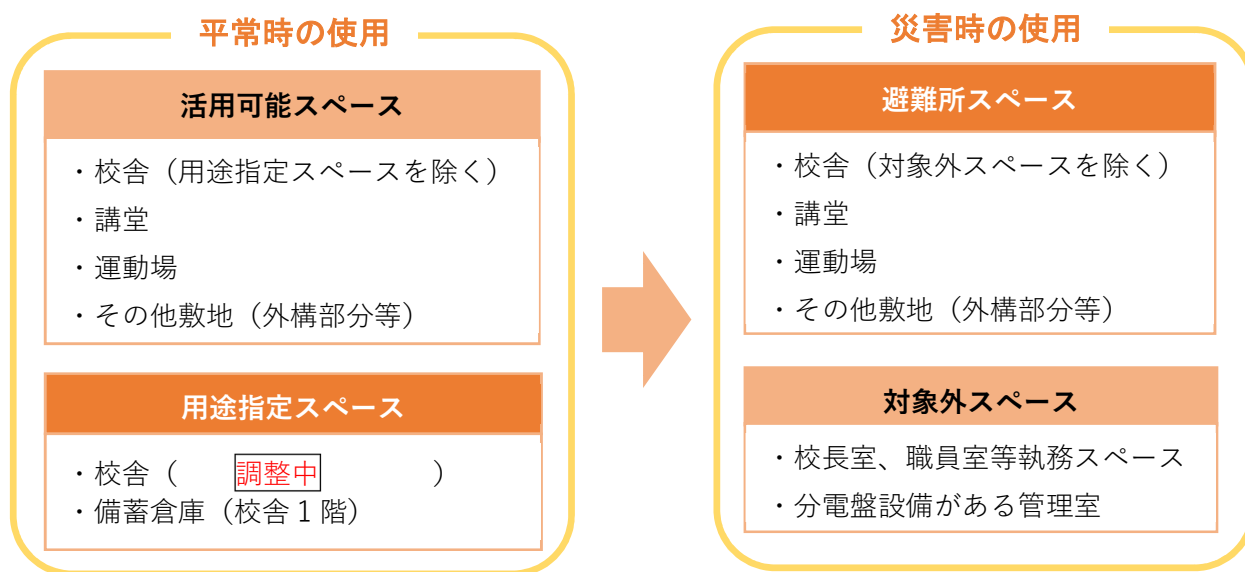
生野区の西部地域は密集市街地であり、防災上も危険なエリアに指定されている。よって、学校跡地となって以降も、売却処分とせずに残し、災害時に地域住民が安全に避難できるスペースとして、校舎および講堂は災害対策基本法に基づく指定避難所に、運動場は同じく指定緊急避難場所として指定・活用される。

8-1 避難所スペース

そのため、校舎活用の用途に沿いつつ、災害時に必要な避難スペースを確保する必要がある。生野小学校跡地の活用については教育機関としての用途をその要件としていることから、避難スペースとしては現行の小学校と同様に校舎・校地全体を開放する。

つまり、「5. 利用区画と用途内容」に記載のとおり、災害時には、避難所スペースとして校舎全体（校長／職員室などの執務スペースや分電盤等設備が設置されている管理室などの管理スペースを除く）および講堂・運動場を避難所として開放する。

なお、当該スペースは、平常時は利活用可能であるが、災害時には即時に開放ができるように、室内には可動式で収納可能な備品・物品のみの設置を可能とする。



8-2 避難所運営・防災拠点

学校跡地の活用・運営が開始されるにあたり、上記避難所の開設や運営をはじめ、平時からの地域防災訓練等、学校跡地が地域の防災拠点として機能していくために、事業者・地域・本市の三者で構成される協議体を設置し、災害時の対応や運営の取り決めについて平時から協議していく体制を作る。（6-3 参照）

なお、本市の地域防災計画上、避難所として開設する期間は原則最大3か月とされているため、以降、個々の避難者は別途広域避難所へと避難することが想定されるが、想定外の規模の災害が起きた場合の避難所の開設期間については、事業者と本市の協議の上決めていく。

また、避難所としての開設期間中の相当分の貸付料や維持管理費用については、基本的に本市側の負担とするが、具体的な補填対象については、事業者と本市の協議の上決めていく。

9 地域コミュニティ機能

学校はこれまでも地域コミュニティの育成の拠点であったことから、閉校を迎えるにあたって、学校を通じて行われてきた様々な地域活動についても、地域のニーズ・意向を踏まえつつ、そのあり方を検討してきた。

9－1 これまでの地域活動

現在学校で行われている生涯学習事業および学校体育施設開放事業は、本市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・意向に応じて可能な限り新しい形で実施できるように調整していく。

また、夏祭りなどについても、地域のニーズ・意向を踏まえつつ、可能な限り生野小学校跡地において継続して実施できるように調整していく。

9－2 今後の新たな地域活動

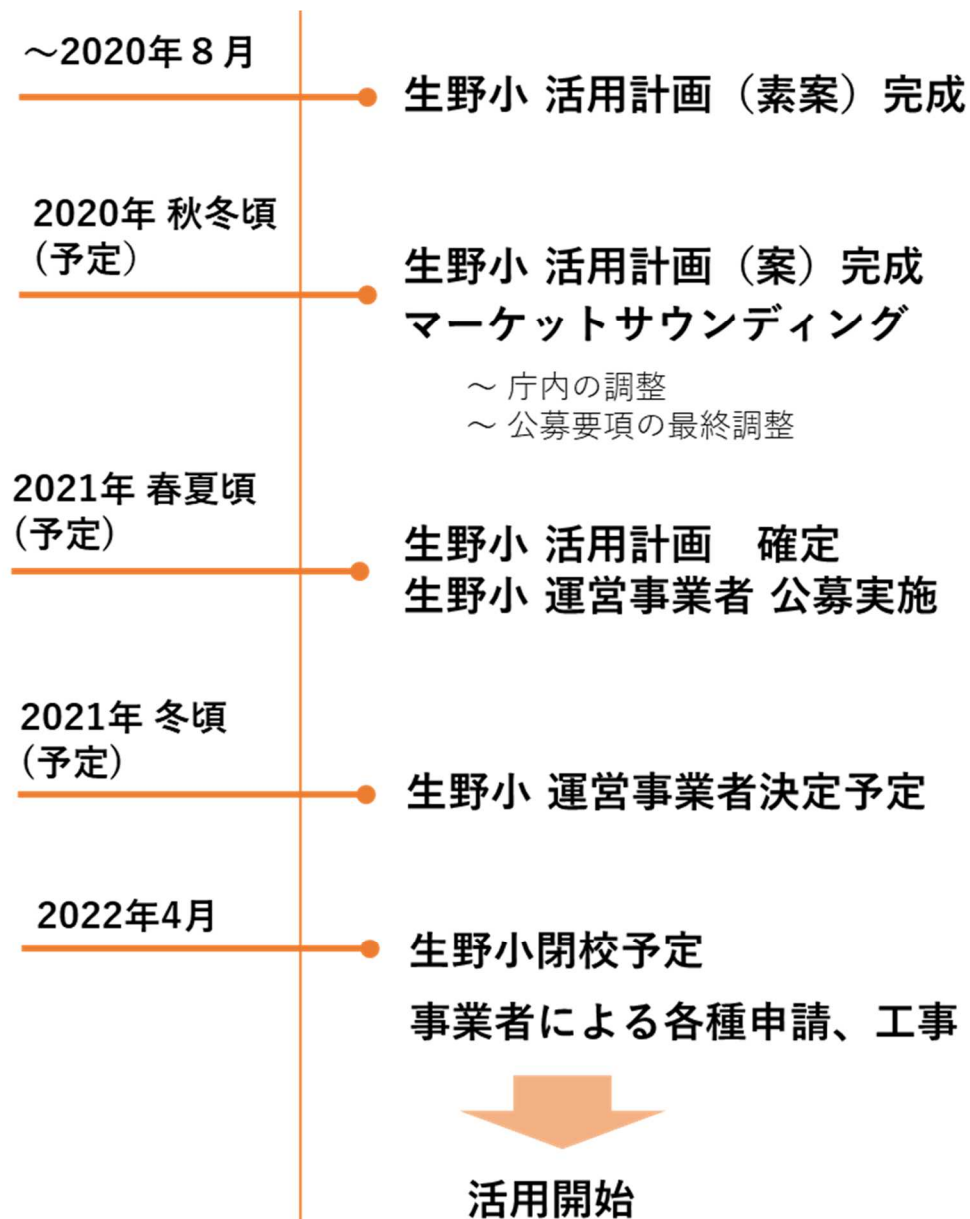
今後、学校跡地となって以降、新たに地域活動として実施していくにあたり、地域（地域活動協議会や近隣商店街など）、事業者および本市から構成する協議体を設置し、定期的に情報交換・協議・検討していく。（6－3 参照）

そのため、運営事業者からの活用提案にあたり、次のとおり要件を求めることとする。

例)

- ・ 運動場・講堂における地域活動のための定期的な利用機会の提供（団体利用）
- ・ その他事業者の活用スペースにおける地域活動のための利用機会の提供（団体利用）
- ・ 上記スペースにおいて、団体利用だけでなく、個人利用としての利用機会の提供
- ・ 事業者・地域との合同イベントなど

10 スケジュール



生野小学校 跡地活用計画（素案）

担当： 生野区役所 地域まちづくり課

住所： 〒544-8501 大阪府大阪市生野区勝山南3丁目1－19

TEL： 06-6715-9017

FAX： 06-6717-1163