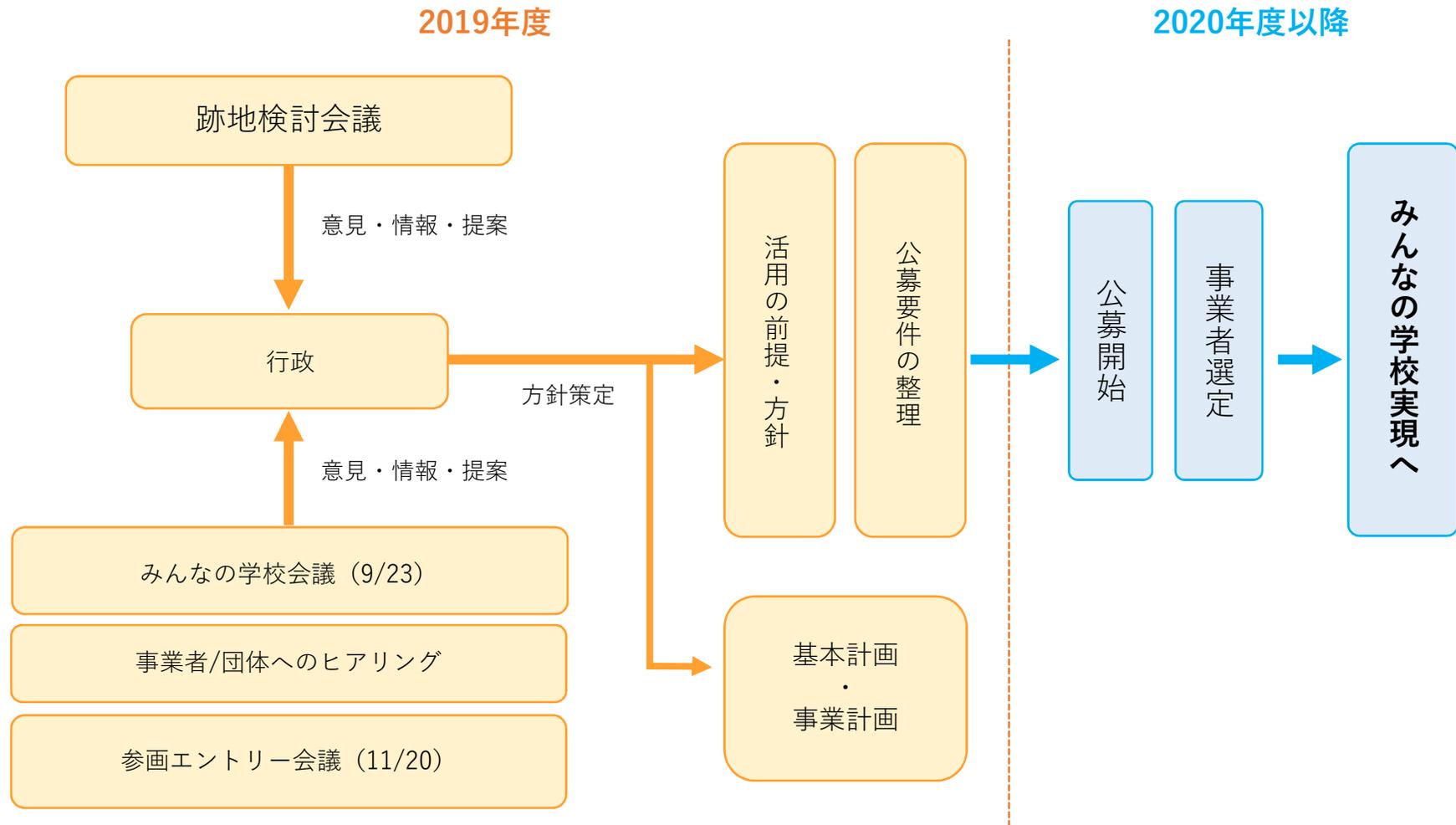


第3回
御幸森小
跡地検討会議

検討のプロセス

今回の「みんなの学校」は抽象的なテーマであるため、用途の組み立て方については提案者・事業者側に、自由度を与える方向で公募要件の検討が進めていく予定である。つまり、多様な活用用途パターンが想定されるため、事前に用途を確定しないこととなる。そのため、本基本計画・事業計画は会議等で収集された情報や意見をベースに、校舎活用の方針をまとめていくものとなる。



御幸森小校舎活用の基本計画/事業計画のフレーム

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制約やガイドライン
4. 費用負担	改修費・賃料・維持費など、事業者の費用負担の考え方
5. スキーム	校舎活用における運営スキーム
6. 地域活動等	既存・新規の地域活動の位置付け・運用のガイドライン
7. その他	その他の公募・契約・運営に関する取り決め等

校舎活用コンセプトの要件

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以下基本的考え（コンセプト）に合致すること

〈必須要件〉各校共通

- ① **災害時避難所として校地・校舎を残す必要**があるため、災害時は避難者受け入れの体制がとれるもの
- ② 校舎活用を通じた地域活性化の効果を一過性のものとしなため、**可能な限り持続可能な運営となるもの**
- ③ 校舎活用に**地域住民の参画を促進**することにより、
民間事業者と地域との協働による地域活性化につなげるもの
- ④ 地域住民間の**交流機会の拡大**を図り、地域活性化につなげるもの
- ⑤ 校舎周辺エリアとの繋がりや、周辺エリアへの波及も見込めるもの
- ⑥ 小学校の周辺**エリアの特徴を踏まえ、生野の魅力を発信**できるもの

〈重視する軸（できるだけ実現すべきこと）〉各校共通

- ① **あらゆる世代**に対して何かしらの**サービスや居場所を提供**できる地域包括的視点のあるもの
- ② 公教育だけでは教えられない、生野区や周辺エリアの特徴・文化を活かした様々な**学びの機会を創出し**、その学びに**生野区の人々が関われ、生野区ならではの暮らし・教育・仕事を区全体で育てていく拠点**となるようなもの
- ③ 地域における**雇用の場を創出**するとともに、区外への流出減少、区外からの**流入増加を促進し**、**地域活性化につなげるもの**

校舎活用コンセプトの要件（御幸森小学校区で重視する軸）

さらに、以下のような御幸森小学校区の特徴や地域ニーズに応えられる具体的な利活用を含んだ提案であることが望ましい。

御幸森小学校区域は、外国人比率約20%でその8割近くが韓国・朝鮮籍と外国人が集住する生野区の中でも外国籍の人が多いエリアとなる。

- (1) 在日コリアンや日本人、ニューカマーといった**様々な文化を持った人同士が一緒に共生**できる場所。
共生とは、皆それぞれ色々な側面を持っていることを理解し排除せず、
お互いを知りわかりあえるような**包摂的で色々な人をブリッジする**場所。
- (2) 多文化共生だけではなく、子育て世代や高齢者、若者などの**多世代も共生**できる場所。
- (3) 御幸森小学校区域ならではの文化（歴史や食など）を活かした、公教育では網羅できない様々な学びの機会が得られる場所。
- (4) 市民や行政、民間が連携し、それぞれの知恵活かして実現していく場所。
- (5) 結果ファミリー層や高齢者、外国人などの人がたくさん集まり生野を活性化していける活用。

校舎活用コンセプトの要件（御幸森小学校区で重視する活用内容に関する意見）

前回まで

考え方

- ・ 様々な文化を持った人同士と一緒に共生できる
- ・ **こういう文化があるということを知れる**
（互いの文化や歴史でわからないことを少なくする）
- ・ **マイノリティこそがマジョリティ**
- ・ **ダイバーシティではなくインクルーシブ**
- ・ 皆それぞれの**色々な側面をを包み込む概念**
- ・ みんなで一緒にやっていく**包括的なイメージ**
- ・ **あなたはあなたでいい**
- ・ **誰でもおったらいいやん**
- ・ **一緒にいれればお互い知れる排除しない**
- ・ **在日コリアンと日本人とニューカマーの共生だけでないよりふわっとしたもの**
- ・ **高齢者や地域の人同士の共生など**
- ・ **ブリッジ（人/分野/ステークホルダー）**
「日本人、在日コリアン、ニューカマーの外国人」
「子育て、介護など」
「市民、行政、民間」

場の性質

- ・ 地域の人が気軽に立ち寄り、活用し集まれる場
- ・ 地域との繋がりがあがる場
- ・ ファミリー層、高齢者、外国人と一緒に活性化できる場
- ・ 高齢者が運動できる場（高齢者の居場所と活動）
- ・ 子どもや未就学児、ファミリー世代が魅力的に思う場
- ・ 子どもの集まる、居場所のある場
- ・ 過去と未来を結ぶ場
- ・ 今まで積み上げてきたものを発信する場
（共同史観も多く、資料もたくさんある歴史の古いまち）

場の機能

- ・ 色々な文化と触れられる場（ライブ会場など）
- ・ 多文化ならではの食材が買える場
- ・ ユネスコスクールの継続
- ・ 言語サポート機能
- ・ 御幸森小学校があったことを感じられるモニュメント
- ・ 大学のサテライト
- ・ 芝生の校庭、BBQもできる校庭

懸念事項

- ・ 騒音、臭いなどの対策
- ・ 芝生は地域活動が難しくなるので検討が必要
- ・ コリアタウンを打ち出す場合は、
表現を慎重に考えていくことが必要

対象区画

行政が使用するスペース

家賃や維持管理費等の費用は行政負担となる

- ・ **備蓄倉庫（現体育館 2 階/32m²）**
- ・ **多目的室（現校舎 1 階/129m²）**
地域の方が使用できる場所として確保
※新たな地域活動については、別途あり方・ルール等を検討
- ・ **図書室（現校舎 1 階/130m²）**
事業者による活用も提案により可能
※現状のまま本を残すとともに、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
- ・ **約 5 教室は市教委が利用予定（普通教室約65m²*5-7=325-455m²）**
※ 校舎3-4F部分を予定
※ 当該教室分を、避難スペースである10教室の内訳に充てることが可能

事業者が活用するスペース

行政スペースを除いた以下

- ・ **校舎（屋上を含む）**
- ・ **運動場**
- ・ **講堂（体育館）**
- ・ **プール**

※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 事業者が活用するスペースについて

- ・ **活用形態**
校舎全体（行政管理スペース除く）の
提案を募る予定
- ・ **優先的に評価すべき用途の方向性**
公募要件で規定
- ・ **存置物の取り扱い**
記念碑
樹木
遊具など ※遊具の運用責任は事業者
- ・ **活用用途等**
一定の自由度を持たせる
- ・ **改修可能な範囲**
大規模な改修・増築など
校舎の敷地境にある塀などの外構
※ただしその費用は事業者負担

防災/避難スペース

1. 講堂および最低5教室の相当スペースを確保。

*災害時の避難場所として使用（主に1,2階）

2. 当該スペースは、平常時は利活用可能。
災害時に即時開放できるようにするため
可動式の物品のみ設置可。

3. 災害の規模等で想定以上の避難者がある場合
の対応条件については、地域や行政と協議の
上決めていく。

4. 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時の対応について検討を行う。

5. 事業者は地域住民と連携し、防災・避難活動に積極的に取り組む。

■「1」の期間：最大3ヶ月

*以降は広域避難所に集約

■期間以上となった場合の
家賃/維持管理費など：行政負担

*補填対象は事業者と協議

■開け方や鍵の管理など：事業者との協議

■「1」以外のスペースを避難所として
開放する場合は、その間の期間の家
賃/維持管理費など：行政負担

費用負担（現時点での考え方）

・イニシャルコスト

負担者	費用項目	備考
運営事業者	改修/改装/用途変更後のための工事費	

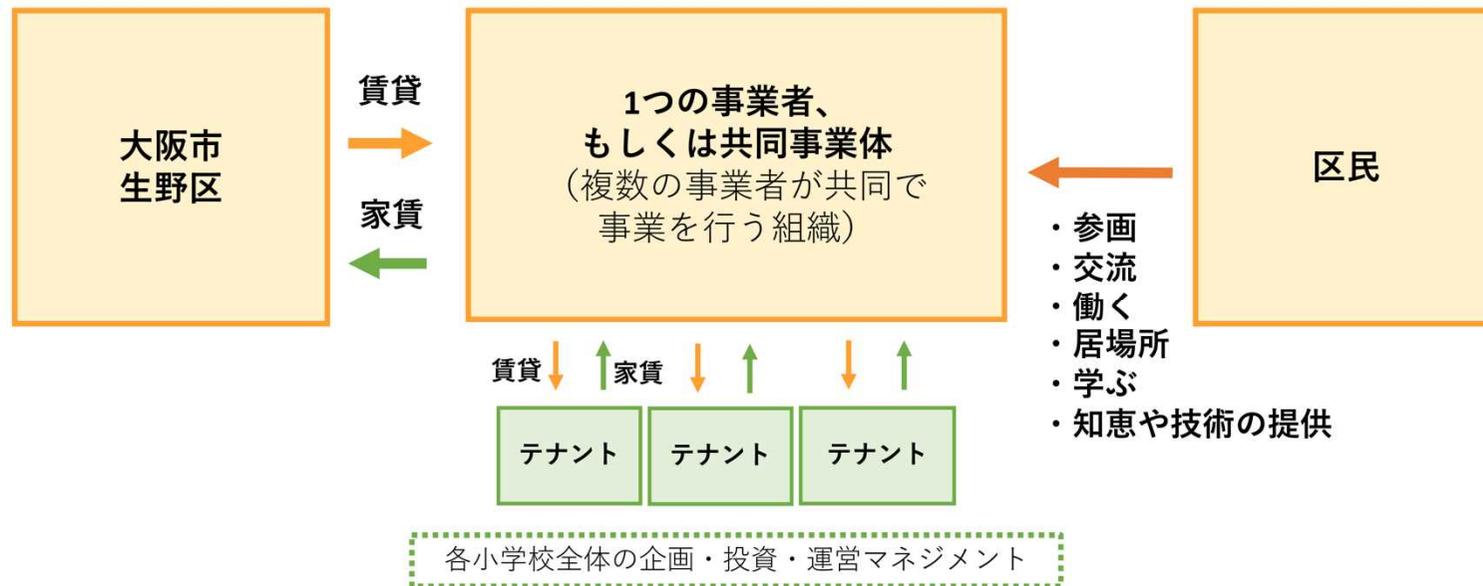
・ランニングコスト

負担者	費用項目	備考
運営事業者	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料 ・事業者専用部の水道光熱費・維持管理費（災害時の避難所スペースの最低5教室も含む） ・公租公課（各事業内容に応じた税） ・事業者専用部の修繕費 	<ul style="list-style-type: none"> ・水道光熱費は、各自メーター設置による管理を想定
行政	<ul style="list-style-type: none"> ・行政専用部の水道光熱費・修繕費 ・躯体に関わる箇所についての修繕（大規模修繕） 	<ul style="list-style-type: none"> ※廃校維持管理の参考費用500万の概算内訳 ・機械警備:300千円 ・電気・水道代:1,000千円 ・電気設備点検:162千円 ・受水槽点検:38千円 ・事業使用光熱水費(生涯学習ルーム・学校体育施設開放等):300千円 ・メンテナンス経費(消耗品・清掃等):300千円 ・体育館の照明器具交換・校舎等小破修繕:400千円 ・廃校管理者の配置(非常勤嘱託):2,500千円
運営事業者 と行政 ※分担の考えは協議	<ul style="list-style-type: none"> ・共有部の水道光熱費（玄関/トイレ/廊下） 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・法定点検/設備点検費（高圧電気/EV/消防/電気設備/受水槽等） 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・警備費 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃費 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ処理費 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・共有部の修繕費 	

校舎活用運営スキーム（現時点での考え方）

基本的な運営スキーム

- ・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



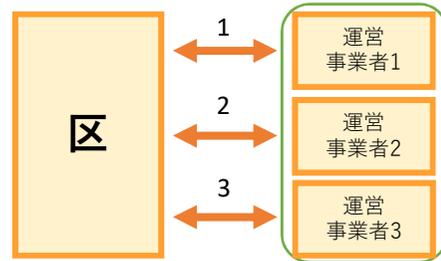
・ 賃貸借期間

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

校舎活用運営スキーム（現時点での考え方）

区分分割賃貸の可能性 一棟借上げの事業者が限られそうな中、区分契約の可能性も検討



	コンソーシアム型	(参考) 公募後編集型
考え方	<p>部分利用する複数の事業者(借主)が事前にチームを組み応募</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸契約を複数とすることを許容 但しコンソーシアムを組み一棟計画を提出 共同管理体をつくり管理責任は一元化 利用区画が一定の平米以内の事業者は、3つのコンソに候補として入ること可 利用区画がそれ以上の事業者は、1つのコンソのみで応募 	<p>部分利用する複数の事業者(借主)が各々に応募しその後組み合わせを検討/協議</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸契約を複数とすることを許容 各々が借りたい区画のみ出す 共同管理体をつくり管理責任は一元化 行政側で全体編集を行う その過程で住民参加の枠組みを検討
2タイプの比較	<ul style="list-style-type: none"> 一棟計画が出てくるためプロセスがシンプル 応募事業者が減る可能性も 	<ul style="list-style-type: none"> 全体計画の編集プロセスが複雑・困難 応募事業者が増える可能性も
一棟借上マストとの比較	<ul style="list-style-type: none"> 行政はコンソ側にガイドラインを提供 コスト負担の協議が難航する可能性 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者決定までの時間がよりかかる可能性 コスト負担の協議が難航する可能性
	※ 検討の可能あり	※かなり難易度が高くなる

賃料設定に向けた考え方（現時点での考え方）

- ・賃料設定は、不動産鑑定等をベースにしつつ、事業コストや回収期間等も考慮し、公募に向けたマーケットサウンディング等での対話を通じて公募要件に反映する
- ・活用パターン（例えばオフィスやカフェも含めた混合など）によって事業者側に必要な投資コストやランニングコストに高低が出るため、コスト回収するための必要な事業収入も変わってくる

地域活動 現在行われている活動

現在行われている地域活動（学校体育施設開放事業ほか）は、新たな学校への移行を基本としつつ、地域のニーズを踏まえて活動の場所・時間を確保。

御幸森小学校					
	使用内容	使用場所	使用日	使用時間帯	年間使用回数
生涯学習	早起き体操クラブ	多目的室	月・木・土曜	6:00～7:00	
学体	ソフトボール	運動場	日曜	9:30～12:00	24
	野球	運動場	土・日曜	主に12:00～17:00	73
		廊下			
	ゲートボール	運動場	土・日曜	6:30～9:10	54
	バレーボール	体育館	主に水曜	18:30～21:00	34
	バレーボール	体育館	土曜	17:00～19:00	6
	銃剣	体育館	日曜	9:00～12:00	32
	卓球	体育館	木曜	19:00～21:30	28
	空手・テコンドー	体育館	月曜	19:00～20:00	
	バスケットボール	体育館	日曜	18:00～21:00	36
	バレーボール	体育館	火曜	18:30～21:00	41
イベント	運動会	運動場	6月		
	ラジオ体操	運動場	7月		
	ラジオ体操	運動場	8月		
	ふれあい広場	運動場	8月		
	もちつき大会		12月		
	地域防災訓練		1月		
	スリーアイズ大会		11月		
	生野区長杯ガチメン大会		2月		
地域	盆踊り				

中川小学校への移行を前提に調整中

中川小学校への移行

→ 盆踊りと同時開催、御幸森小で継続予定

➡ 近隣の公園で実施。雨の場合、御幸森小の多目的室等を利用

中川小学校への移行

→ 御幸森小で継続予定

地域活動等 これからの地域活動（現時点での考え方）

■地域活動の定義：

非営利活動で、地域に（少なくとも一定の属性に）開かれた場で、地域福祉教育に資するもの。

- * 例えば、校庭での定期的な地域活動、校庭でのイベント的地域祭り、福祉的なイベントなど。野球・剣道・食イベント・学童・お祭り・英語教室などがあげられる。

■地域活動への要件案：

① 「一定の地域活動開放」を事業者を求める

～校庭の週1回以上の利用機会の提供など

～校庭と体育館の週1回以上の利用機会の提供など

* 無償でなくてよいが有償の場合の事業者からコスト水準を提示

* 地域活動となるため、民間のレンタル水準でない内容を検討

* 事業者が自らレンタルスペースとなる場所を別途有償で提供しても構わない

② 校庭での定期的な活動などで、特別なものがあれば上記と別に条件に入れる

* 盆踊りなど

③ 個人による私的運動などへの開放は、できるだけ多くできる形を評価

※ 多目的室と併に、上記のような機会（場）が使える

基本計画・事業計画案～目次（現時点の考え方）

1. はじめに

- ・背景と目的
- ・基本計画/事業計画の位置づけ
- ・基本計画/事業計画の考え方
- ・策定の経緯

2. 校舎の概要

- ・立地特性
- ・概要

3. 校舎活用の基本的考え

- ・基本的考え
(防災/地域活動/各校共通したビジョン等)

4. 校舎活用コンセプト

- ・基本的考え
- ・重視する軸（できるだけ実現すべきこと）
- ・御幸森小学校区で重視する軸
- ・御幸森小学校区で重視する活用内容に関する意見

5. 対象区画と用途

- ・行政使用部分
- ・事業者使用部分
- ・具体的な用途における制約やガイドライン

6. 費用とリスク負担

- ・発生する費用項目と、費用負担の考え方

7. 公募要件

- ・運営スキームの考え方
- ・区に関わる収支の概算シミュレーション
- ・事業者に関わる収支の概算シミュレーション

8. スケジュール

- ・スケジュール

9. 参考資料

- ・区民ニーズアンケート調査
- ・「みんなの学校会議」でのアイデア
- ・「参画エントリー会議」での提案

公募要件 項目	今回の考え
① 目的/趣旨	
② 施設の概要	
③ 参加資格	
・ 参加資格 ・ 応募者要件	<ul style="list-style-type: none">・ 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 ・ 賃貸借料の提示 ・ 賃貸借料の支払方法 ・ 賃貸借料の改定 ・ 契約保証金	<ul style="list-style-type: none">・ 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「賃貸借料最低額（月額）」を定める。・ 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。・ 契約保証金の支払いが必要となる。 * 算定や支払い方法は要協議

公募要項（現時点での考え方）

公募要件 項目	今回の考え
⑤ 貸付条件	
・ 貸付の対象施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ ”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。
・ 引き渡しの状況/返還方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
・ 避難場所/避難所としての対応	P9
・ 事業者が負担する費用領域	P10
・ これまでの維持管理費	P10

公募要項（現時点での考え方）

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。
 - * 年1回、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。
- ・ 文部科学省の承認
 - * 廃校施設活用に当たり、文部科学省の承認を受ける必要があるため、契約の始期は承認後となる。（承認に3か月程度要する）

- ・ **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、多世代交流が促進され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(必要に応じてテナント事業者含む)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

公募要項（現時点での考え方）

公募要件 項目

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

今回の考え

・ 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
- ・ 重視する軸（できるだけ実現すべきこと）
- ・ 御幸森小学校区で重視する軸

・ 地域貢献概要書

これからの地域活動について、事業者に何を課すかによるため、まずはP15の検討。

・ 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

公募要項（現時点での考え方）

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（地域活動の考えや防災活動、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

2020年3月

御幸森小 基本計画/事業計画（案）

2020年5月

マーケットサウンディング、現地説明会

～2020年 11月頃

基本計画と事業計画確定
公募要件の公表

2021年4月以降

みんなの学校活用開始

※設計や工事の関係から2021年4月以降の事業開始となる可能性がある