

### 3 校舎活用コンセプト② 基本的な考え方

#### 活用にあたっての基本的な考え方

##### 1 防災拠点

防災拠点としての機能を有することが大前提

##### 2 地域コミュニティ

地域コミュニティ機能の継続

##### 3 パブリックマインド<sup>(※)</sup>

パブリックマインドを有する事業者と地域連携・地域貢献

##### 4 持続可能性

持続可能な跡地運営のスキームの導入

##### 5 エリアへの波及力

校舎活用の「御幸森エリアへの波及力」の視点

学校跡地を核としたまちづくり構想の「学び」の視点



※パブリックマインド…国や社会の問題を自分自身の問題として考え、そのために積極的に行動するという公共の精神

## 活用にあたっての要件

### 前提要件

- 災害時には避難所として開放するとともに、地域の防災拠点の機能を有するもの
- パブリックマインドを持った活用とし、地域と緊密に連携し、地域貢献に資するための地域コミュニティとしての機能を有するもの
- 基本的に校舎施設全体を一括して運営しつつ、かつ持続可能となるもの

### 望まれる要件

- 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
- 周辺エリアの特徴・文化を活かした様々な学びの機会や雇用の場の創出へつなげ、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るもの
- 周辺エリアとのつながり・波及と地域活性化が見込めるもの

## 活用にあたっての要件

### 御幸森小学校で特に望まれる要件

- 多文化・多世代が共生できる場所となるもの
- 校区域ならではの文化を活かした、様々な学びの機会が得られる場所となるもの

### 3 校舎活用コンセプト④ 要件の策定過程

- **みんなの学校会議**（令和元年9月23日（月祝）開催）  
中学生から80歳代までの約60名の方が参加し、学校活用のアイデアを出し、意見交換しながら活用を検討しました。

- **参画エントリー会議**（令和元年11月20日（水））開催  
民間事業者・団体・住民の約90名の方より、学校跡地の利活用にむけての参画アイデアを提案・アピールしてもらいました。

- **御幸森小学校学校跡地検討会議**  
跡地検討会議委員とともに各学校ごとの特色に合わせた跡地活用計画の策定に向けて会議を実施しました。防災面に特化した防災部会や地域の利活用を検討しあう活用部会も並行して各学校地域に住む方々と協議してきました。

このような地域や事業者との会議を経て、  
学校跡地の校舎活用コンセプトや御幸森小学校  
独自の要件を検討してきました。



▲みんなの学校会議の様子



▲参画エントリー会議の様子

## **4 校舎活用の前提条件**

## 4 校舎活用の前提条件① 共通

### ○災害時の使用

**講堂（1階部分全体）** 及び**運動場**のほか、**校舎1階の多目的室（2教室相当）**と、他に**少なくとも8教室**を**避難スペース**として開放してください。

※開放する教室は、理科室等の特別教室ではなく、通常の広さの教室（普通教室等）

※避難スペースについては、平常時は可動式で収納可能な備品・物品のみ設置可能

### ○平常時の用途指定スペース

校舎1階の多目的室及び図書室は、事業者提案による活用可能スペースですが、

**多目的室：地域コミュニティスペース／図書室：地域のための図書スペース**

上記用途としての利用を前提として、活用してください。

## 4 校舎活用の前提条件① 共通

### ○災害時の備蓄物資の保管

**講堂2階の備蓄倉庫**は、**災害時の備蓄物資の保管等のスペース**として利用します。

※原則は、本市による災害時の備蓄物資を保管していただくことを想定しています。

### ○施設の防犯に関する対策

事業者が行うものとする。

### ○新たな建築物等の建築

利活用に際し、原則、校地内に新たに建築物等を建てることはできません。

# 4 校舎活用の前提条件② 各フロア <1階>

## ◀ 1階の前提条件

### <平常時> 用途指定スペース

多目的室：地域コミュニティスペース

図書室：地域のための図書スペース

### <災害時> 避難スペース

講堂（1階部分全体）、運動場

校舎1階の多目的室（2教室相当）

※さらに、校舎部分全体から少なくとも8教室を避難スペースとする

 活用可能スペース

 用途指定スペース

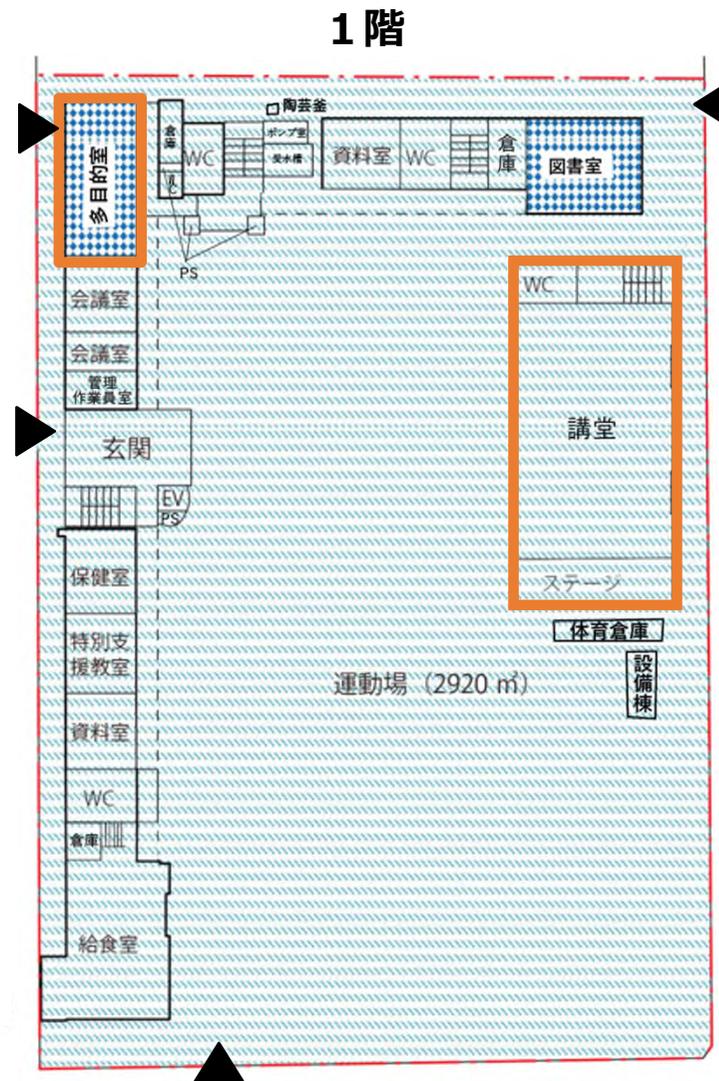
 出入口

 避難所開放スペース

※太枠のスペースに加え、  
運動場と校舎より少なくとも8教室を開放する

御幸森小学校\_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

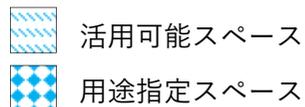


## 4 校舎活用の前提条件② 各フロア <2階>

### ◀ 2階の前提条件

<平常時> 用途指定スペース  
講堂 2階の備蓄倉庫

<災害時> 避難スペース  
※校舎部分全体から少なくとも8教室を  
避難スペースとする

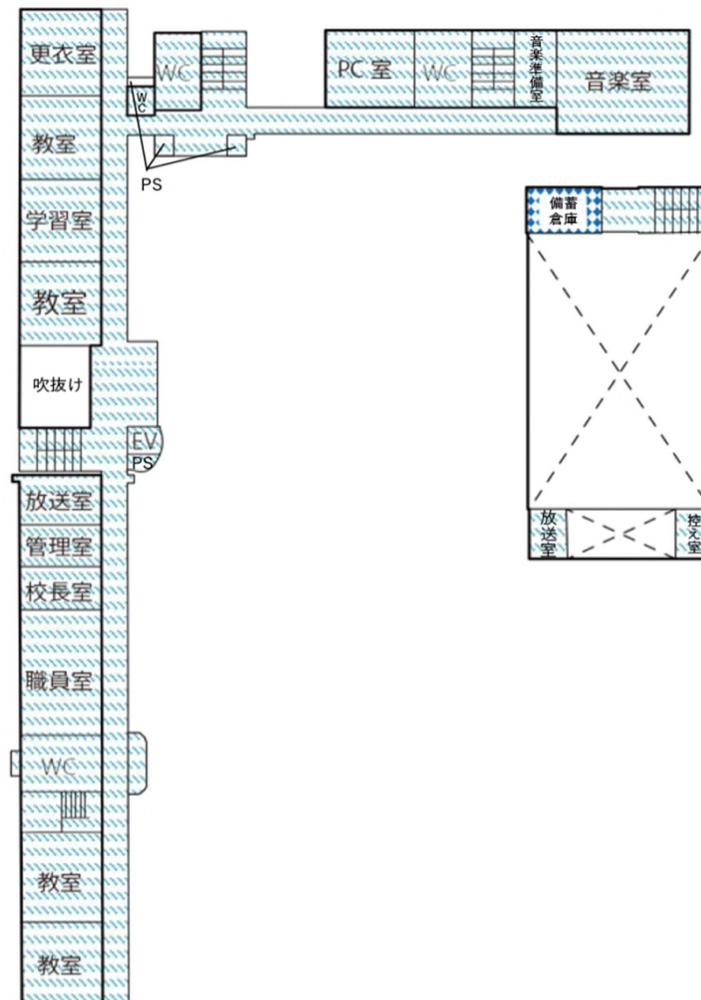


※校舎より少なくとも8教室を避難所スペースとして開放する

御幸森小学校\_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

### 2階



## 4 校舎活用の前提条件② 各フロア <3階>

### ◀ 3階の前提条件

<平常時> 用途指定スペース  
なし

<災害時> 避難スペース  
※校舎部分全体から少なくとも8教室を  
避難スペースとする

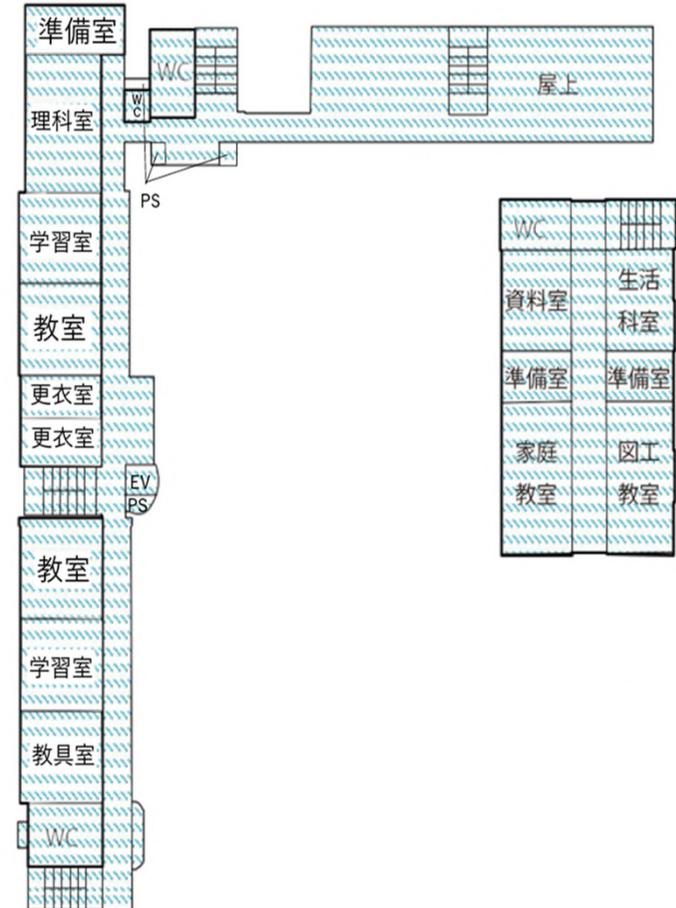
 活用可能スペース

※校舎より少なくとも8教室を避難所スペースとして開放する

御幸森小学校\_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

### 3階



## ◀ 4階・屋上の前提条件

<平常時> 用途指定スペース  
なし

<災害時> 避難スペース  
※校舎部分全体から少なくとも8教室を  
避難スペースとする

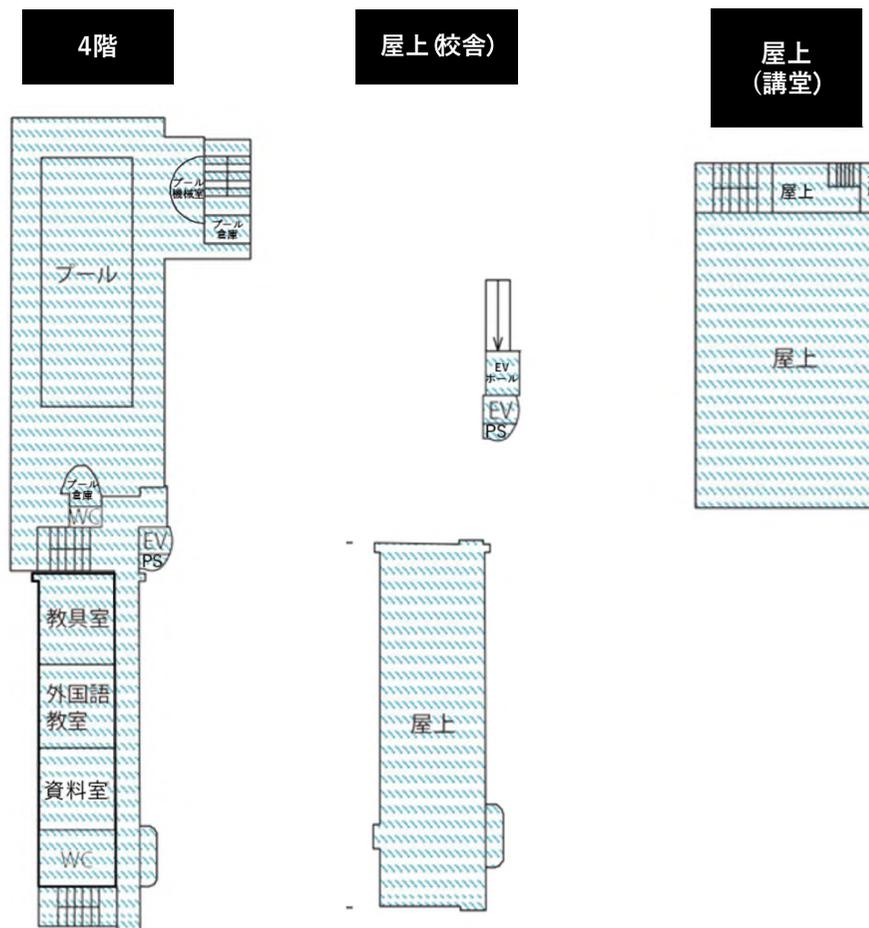
 活用可能スペース

※校舎より少なくとも8教室を避難所スペースとして開放する

御幸森小学校\_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

## 4階・屋上



# 5 提案の基本事項

## 5 提案の基本事項① 提案内容

「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」及び「御幸森小学校跡地活用計画（案）」の趣旨を踏まえた利活用内容をご提案ください。

### ○調査の対象事業者等

本用地の利活用内容等を提案し、貸付により事業運営を実行する意欲を有する法人または法人グループとします。

### ○具体的な意見・提案

想定する活用内容、規模、管理運営等に関する事項について、可能な限り具体的に記載ください。

### ○活用コンセプトおよび前提条件

- ・校舎活用コンセプトにおける基本的な考え方・要件に沿った利活用内容をご提案ください。
- ・校舎活用の前提条件を踏まえた利活用内容をご提案ください。
- ・災害時の対応についても、あわせてご提案ください。

## 5 提案の基本事項② 賃貸条件

### ○賃貸条件

- ・以下のとおりとします。

使用権原	定期建物賃貸借契約を基本とする。
支払賃料（月額）	当該賃貸借対象の路線価等をふまえて事業実現性のある提案としてください。（※1）
賃貸借契約期間	10年間と想定（※2）
運営スキーム	事業者（学校活用会社等）が学校全体を賃貸したうえで、入居企業等に転貸し、その差益を運営経費とすることを想定。
改修費、用途変更にかかる費用	事業者が全て負担する。
維持管理費、光熱水費及び法定点検費	事業者が全て負担する。

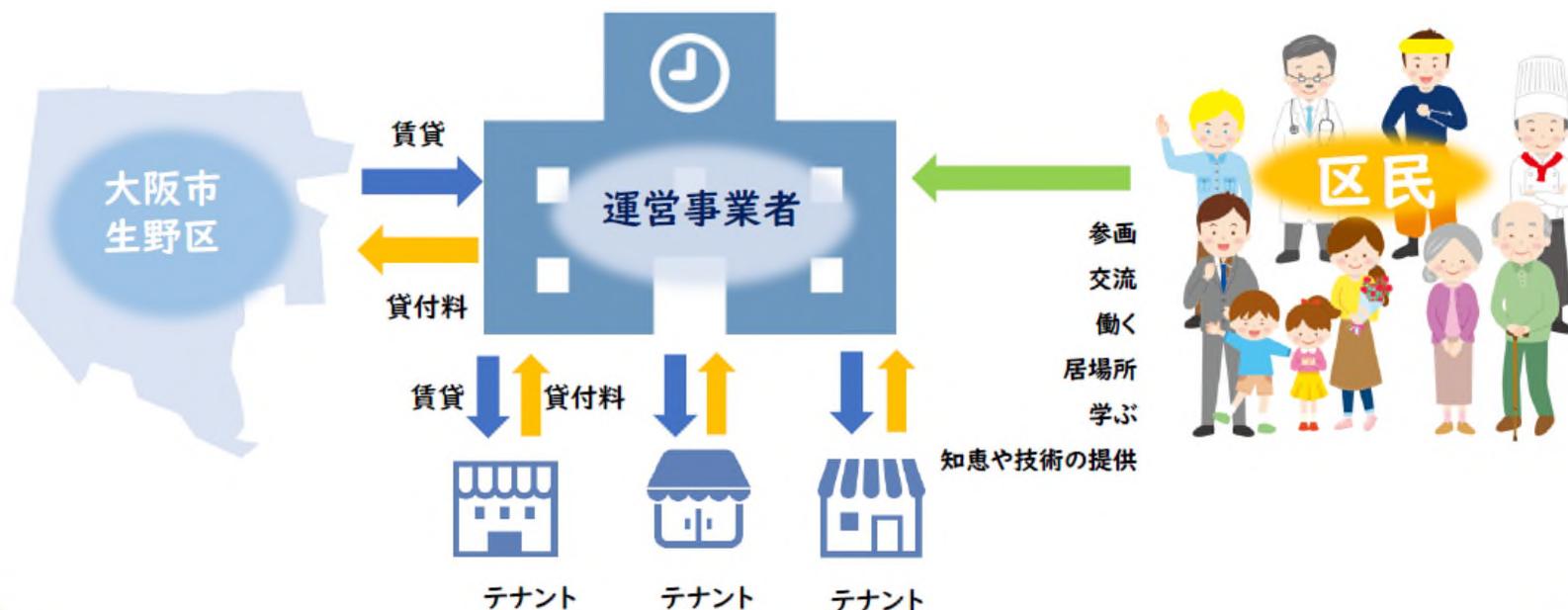
（※1）公募の際の予定価格は公募条件等をふまえた鑑定価格により算出することを予定しています。

（※2）事業の収益性を高める等の理由により必要であれば、10年を超える事業期間の提案も可能です。

## 5 提案の基本事項③ 管理運営スキーム

ひとつの事業者が区から施設全体を借り上げて運営する形態を基本

小学校全体の企画・投資・マネジメント



## 5 提案の基本事項④ 事業収支計画の概算

※可能な範囲でご提案ください

### ◆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

### ◆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
	・躯体に関わる箇所の必要な修繕、改修費
	・土地、建物等に関する公租公課

## 5 提案の基本事項⑤ 各種法令等の規制について

### ○諸規制の留意

想定する活用内容に基づいた建築計画等については、土地利用上の諸規制を踏まえつつ、実現可能性に留意ください。諸規制等についての主な問合せ先は以下のとおりです。

問合せ内容	問合せ先	電話番号
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 開発許可の要否</li><li>・ 大規模建築物の建設計画にかかる事前協議の要否</li></ul>	都市計画局 開発調整部開発誘導課 (大阪市役所本庁舎 7 階)	06-6208-9285
建築基準法に係る規制 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 用途規制</li><li>・ 建蔽率・容積率の制限</li><li>・ 高さ制限</li><li>・ 日影規制の有無</li><li>・ 接道 など</li></ul>	都市計画局 建築指導部建築確認課 (大阪市役所本庁舎 3 階)	06-6208-9291

※ 諸規制の確認のために各部署へ来訪した際には、窓口において、当該提案募集に係る確認である旨を申し出てください。

## 6 スケジュールと今後の進め方

## 6 スケジュールと今後の進め方

### (1) スケジュール

内 容	日 程
①マーケット・サウンディング実施の公表	令和2年6月5日（金）
②説明会・現地見学会の開催（任意参加） 申し込み期限：令和2年6月17日（水）	令和2年6月19日（金）
③質問の受付期限	令和2年6月26日（金）
④質問に対する回答	令和2年7月6日（月）
⑤調査票の受付期限	令和2年7月22日（水）
⑥提案者との対話の実施	令和2年8月5日（水）まで
⑦提案結果のとりまとめ、公表	令和2年8月下旬（予定）

## 6 スケジュールと今後の進め方

### (2) 説明会・現地見学会後の流れ

#### ① マーケットサウンディングに関する質問

電子メールにより提出してください。電話や来訪など口頭による質問は受付いたしません。

- 使用様式：別紙2「マーケットサウンディングに関する質問用紙」
- メール件名：「【学校跡地】マーケットサウンディング質問」
- 提出期限：**令和2年6月26日（金曜日）17時30分まで**

⇒回答は令和2年7月6日（月曜日）以降、生野区役所ホームページに掲載予定。

#### ② 調査票の受付

マーケット・サウンディングに参加する場合、電子メールにより提出してください。

- 使用様式：別紙3「調査票」
- メール件名：「【学校跡地】調査票」
- 受付期限：**令和2年6月22日（月曜日）から令和2年7月22日（水曜日）17時30分まで**

## 6 スケジュールと今後の進め方

### ③対話の実施

- 実施期間：令和2年7月27日（月曜日）～8月5日（水曜日）までの間

なお、実施日時及び場所等の詳細は個別に参加事業者と調整させていただきます。

※対話の方法については、直接の対話に加え、必要に応じてweb会議や電話、メールを利用した書面による質問対話方式等を予定しています。

- ・ 対話参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のために個別に非公開で行います。
- ・ 対話参加に要する費用（書類作成、参加費用、報酬など）は、対話参加事業者の負担となります。また、対話参加や結果に対する報酬の提供はありません。
- ・ 対話参加できる人数は1グループ4名までとします。
- ・ 所要時間は1グループ60分以内を目安とします。
- ・ 必要に応じて追加での対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。

## 6 スケジュールと今後の進め方

### ●対話内容

次の点についてお聞きする予定です。

- ・ 想定する活用内容の概要・規模・管理運営手法等に関する事項について
- ・ 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等について
- ・ 提案内容、提案に至った背景について

### ④マーケットサウンディング実施結果の公表

- ・ 概要を生野区役所ホームページ等で公表します。
- ・ 公表にあたっては、あらかじめ参加事業者の内容の確認を行います。
- ・ 参加事業者の名称は非公表とします。

また、参加事業者のノウハウを保護するために、具体的な事業計画等についても非公表とします。

## 6 スケジュールと今後の進め方

### (3) その他留意事項

- ・ 本用地の利活用に関する事業者の公募等が行われた場合、当マーケット・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。
- ・ 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、当該参加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。

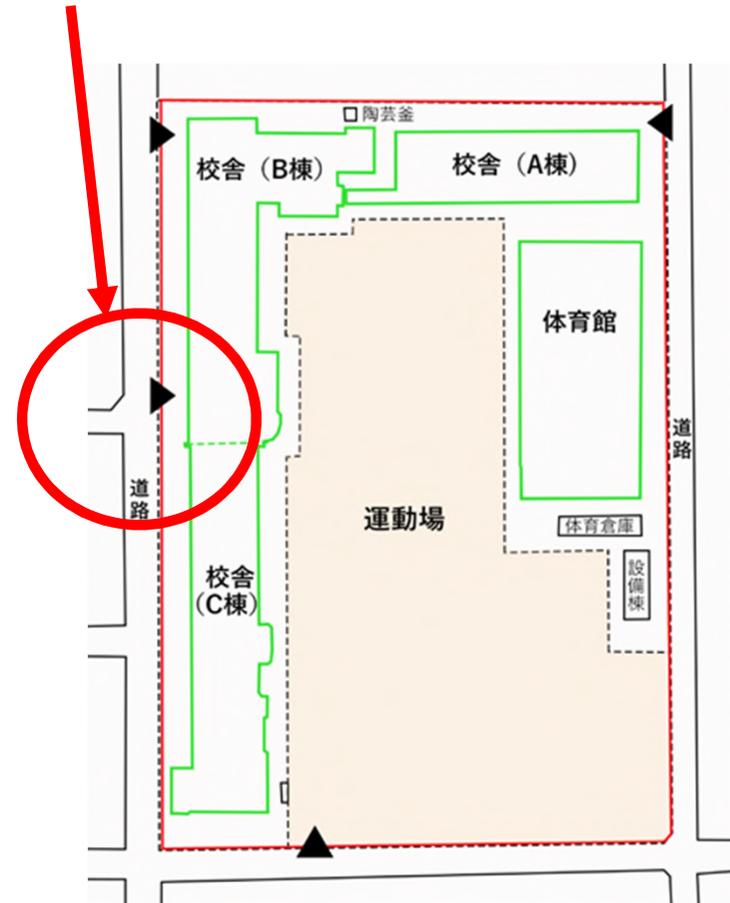
## **7 現地見学会の案内**

## 7 現地見学会の案内

このあと、16時より現地での説明を実施いたします。

現地集合となりますので、参加される方は、16時までに御幸森小学校西側正門にお集まりください。

駐車場等の案内はございません。



## 7 現地見学会での注意点

### <写真撮影について>

現在、運営中の小学校であることから、個人情報及び防犯の面を鑑みて写真撮影は、**禁止**させていただきます。

後日、説明会資料とともに、本市職員の撮影による写真をホームページ上に掲載します。

もし、具体的に気になる箇所等がございましたら、その場で担当にお声がけください。

※必ずしも、すべての箇所についての写真を掲載できるわけではありませんので、その点は、ご了承ください。

### <質問事項について>

見学会中に各担当より現地状況についてお答えすることもあります。あくまでも各担当の理解の範疇による回答となりますので、正式回答が必要なご質問につきましては、後日、実施要領に記載の方法に従って、メールにてご質問ください。

### <感染対策について>

出来る限り密集しないように、間隔をあけて見学を実施いたします。

ただし、建物の構造上、狭い箇所等、連なって移動いただく可能性があります。ご理解ご了承ください。

## 8 その他

## 8 その他

### (1) 連絡先

大阪市生野区役所地域まちづくり課

〒544-8501 大阪市生野区勝山南3丁目1番19号

電話：06-6715-9017 ファックス：06-6717-1163

連絡先メールアドレス：[ikunoevent@city.osaka.lg.jp](mailto:ikunoevent@city.osaka.lg.jp)

### (2) 関連情報等

地域情報等については「マップナビおおさか」でご確認ください。

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

生野区リノベーションまちづくりプロジェクト～学校跡地をみんなの学校へ～

<https://www.city.osaka.lg.jp/ikuno/page/0000462013.html>

「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」について

<https://www.city.osaka.lg.jp/ikuno/page/0000470999.html>