

御幸森小学校跡地の活用に関する
マーケットサウンディング（市場調査）

実施要領

令和2年6月
大阪市生野区役所

1 実施する趣旨・背景

生野区では、「[生野区西部地域の学校再編整備計画](#)」を進めていますが、学校再編の規模が非常に大きく、子育て世代の流出やまちの衰退を懸念する声が上がっているほか、西部地域は密集住宅市街地であり災害時避難所として校地・校舎を残す必要があること、学校を活用して行われてきた地域活動への対応が求められていることなどから、こうした区の抱える課題や地域の懸念の解消とともに、将来のまちの活性化につながる持続可能な学校跡地運営を含む一体的なまちづくりを公民連携・市民協働で実現していくためのプロセスとして、「[生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想](#)」を令和元年6月に策定しました。

この「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」の考え方にに基づき、事業者等が小学校跡地の校舎・校地を利活用の上、運営することを想定した公募を予定しています。

そこで、今回御幸森小学校における跡地の利活用について、上記公募に向けて事業者等から幅広い事業アイデアや、事業条件についての意向等を把握することを目的にマーケットサウンディングによる調査を実施します。

2 調査対象の概要



(1) 御幸森小学校の概要

- 所在地：大阪市生野区桃谷 5-5-37
- 敷地面積：7,774 m²
- 建物：昭和 49 年～平成 9 年築、鉄筋コンクリート造、延床面積 6,004 m²
- 用途地域：第 1 種住居地域（一部近隣商業地域）
- 防火地域：準防火地域
- 容積率：300%
- 建ぺい率：80%
- 接面道路の状況
 - ・ 東側：建築基準法第 42 条第 2 項に該当する道路（幅員：約 4.0m）
 - ・ 南側：市道（幅員：約 4.0m）
 - ・ 西側：市道（幅員：車道約 3.6m、歩道約 1.3m）

(2) 御幸森小学校区域の特徴

御幸森小学校区域は、外国人が集住する生野区（外国人比率 20%でその 8 割近くが韓国籍・朝鮮籍）の中でも特に外国籍の人が多いエリアとなっています。またコリアタウンのすぐ南に位置し、近年の韓流・K-pop ブームによる若年層の流入のほか、全国から社会見学や人権研修として大勢の人が訪問するなど、様々なポテンシャルがある地域となっています。

3 求める提案内容

「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」の趣旨を踏まえた提案とし、実現に向けて幅広い利活用アイデアを求めます。なお、提案にあたっての前提条件及び基本事項は以下のとおりです。

図面については、「御幸森小学校跡地活用計画（案）」P13～16 を参照ください。

(1) 前提条件

- 災害時には避難スペースとして、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）とします。なお、当該開放する避難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します。
- 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、活用にあたっては、多目的室については地域コミュニティスペース、図書室については地域のための図書スペースとしての利用を前提としてください。

- 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の利用を前提としてください。
- 施設の防犯に関する対策は事業者が行うものとします。
- 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。
- 提案にあたり、図面概要作成等において、別添「御幸森小学校 現況平面図」を必要に応じてご利用ください。

(2) 提案にあたっての基本事項

- 「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」の趣旨及び「御幸森小学校跡地活用計画（案）」における考え方・要件・条件等を踏まえつつ、学校跡地の利活用内容をご提案ください。
 - 提案にあたっては、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、可能な限り具体的なものとしてください。
 - 御幸森小学校の特徴を踏まえ、様々な文化を持った人同士が一緒に共生できるだけでなく、多世代も共生し、たくさんの人が集まり、地域の活性化につながるものとしてください。
 - 校舎活用に地域住民の参画を促進することにより、事業者と地域との協働による地域活性化につながるものとしてください。
 - 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としてください。
 - 生野区西部地域は密集住宅市街地であるため、災害時には講堂（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 教室を開放するものとしますので、災害時の対応についてもご提案ください。
 - 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、実現可能性に留意の上、ご提案ください。
- 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"> ・ 開発許可の要否 ・ 大規模建築物の建設計画にかかる事前協議の要否 	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"> ・ 用途規制 ・ 建蔽率・容積率の制限 ・ 高さ制限 ・ 日影規制の有無 ・ 接道 など 	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。

(3) 事業収支計画

上記3(1)及び(2)を前提として概算の事業収支計画を可能な範囲でご提案ください。基本事項は以下のとおりです。

- 使用権原としては、定期建物賃貸借契約を基本とします。その際、支払賃料(月額)については当該賃貸借対象物件の路線価等を踏まえつつ事業実現性のある提案としてください。なお、公募の際の支払賃料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。
- 賃貸借契約期間については、10年間と想定しています。ただし、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。
- 運営スキームとしては、事業者(学校活用会社等)が学校跡地全体を賃貸した上で、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しています。
- 跡地活用における改修費、用途変更等にかかる費用については事業者が全て負担するものとします。
- 施設全体の維持管理費、光熱水費及び法定点検費については事業者が負担するものとします。
- 費用負担領域については、「御幸森小学校跡地活用計画(案)」P19を参照ください。

4 対話内容

次の点についてお聞きする予定です。

- ・ 提案内容、提案に至った背景について
- ・ 想定する活用内容の概要・規模・管理運営手法・事業収支等について
- ・ 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

5 マーケットサウンディングのスケジュールと今後の進め方

(1) 調査の対象事業者

3(3)に記載の運営スキームのもと、本学校跡地の利活用内容等を提案し、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。

(2) 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)

(3) 今後の進め方

① マーケットサウンディングの実施を公表

- ・ 報道発表や生野区役所ホームページへの掲載など広く提案・対話参加事業者を募集します。

② 説明会及び現地見学会の参加申込

- ・ 説明会及び現地見学会への参加は1グループ2名以内で事前申込制とします。
- ・ 参加を希望する場合は、令和2年6月17日(水曜日)17時30分までに電子メールにより別紙1「説明会・現地見学会 参加申込書」に必要事項を記入の上、件名を「【学校跡地】説明会・現地見学会申込」とし、連絡先メールアドレス宛に提出してください。

③ 説明会及び現地見学会の開催 (参加は任意です)

- ・ 説明会
【日時】令和2年6月19日(金曜日)14時開始
【場所】生野区民センター 301会議室
- ・ 現地見学会 (少雨決行)
【日時】令和2年6月19日(金曜日)16時開始
【場所】御幸森小学校
- ・ 説明会では、対話の目的や実施方法等について説明しますので、本実施要領をお持ちください。
- ・ 説明会の実施にあたっては、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、ソーシャルディスタンスを配慮した配置、会場内の換気の徹底、アルコール消毒液の配置等の対策を行います。
- ・ 現地見学会は現地集合(御幸森小学校西側正門)とします。駐車場等の案内はございません。

※なお、参加できなかった方にも、説明会及び現地見学会での様子がわかるよ

うに、当日の資料等を説明会の後日、生野区役所ホームページ上に掲載します。

④ マーケットサウンディングに関する質問

- ・ 別紙2「マーケットサウンディングに関する質問用紙」に記入の上、件名を「【学校跡地】マーケットサウンディング質問」とし、令和2年6月26日（金曜日）17時30分までに電子メールにより連絡先メールアドレス宛に提出してください。電話や来訪など口頭による質問は受付いたしません。
- ・ 回答は令和2年7月6日（月曜日）頃、生野区役所ホームページ上に掲載予定です。

⑤ 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、別紙3「調査票」に記入の上、件名を「【学校跡地】調査票」とし、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分までに連絡先メールアドレス宛に提出してください。

⑥ 対話の実施

- ・ ご提出いただいた調査票をもとに、令和2年7月27日（月曜日）～8月5日（水曜日）までの間に対話を実施します。
- ・ 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。
- ・ 実施方法、日時及び場所等の詳細は個別に調整させていただきます。

⑦ マーケットサウンディング実施結果の公表

- ・ マーケットサウンディング実施結果については、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に公表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。

⑧ その他留意事項

- ・ 対話については、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、対話への参加や結果に対する報酬の提供はありません。
- ・ 対話に参加できる人数は1グループ4名までとし、所要時間は1グループ60分以内を目安とします。
- ・ 必要に応じて後日に追加での対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがありますのでご協力をお願いします。
- ・ 本学校跡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。

6 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

(2) 地域情報等

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>