

第4回  
生野南小学校跡地  
検討会議

生野区役所

# 跡地活用の要件について

## 〈前提要件〉 各校共通

校舎活用において前提となる要件

- 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、地域貢献に資する地域コミュニティ機能を有するもの
- 基本的に校舎施設全体を一括して運営しつつ、かつ持続可能な運営となるもの

## 〈望まれる要件〉 各校共通

校舎活用において望ましいとされる要件

- 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とつなげ、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

## 〈生野南小学校の校舎活用で特に望まれる要件案〉

地域として独自に望む要件を設定

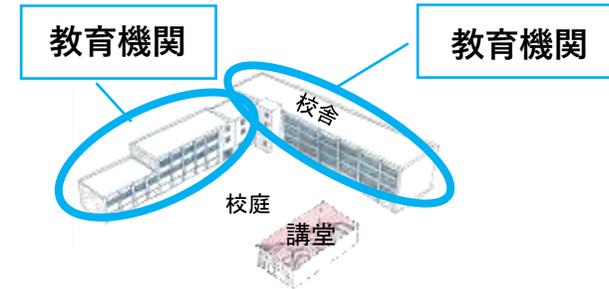
- 子どもも大人も「**新たな学び**」と「**交流／居場所**」の**機会が得られる場所であること**
- ※一般的な意味での”学校“での学びに限定するものではなく、体験や表現等を通しての学び、様々な仕事に触れる機会、地域の文化や技術に触れる機会 等

# 活用に当たっての要件

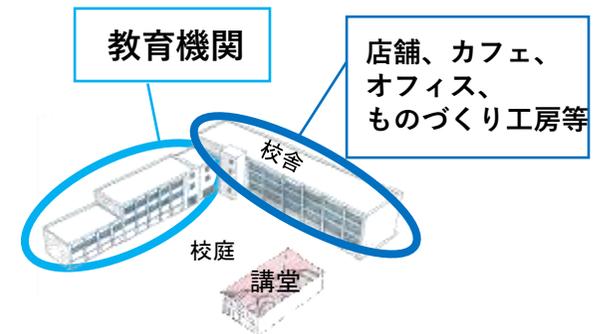
学びの場の  
とらえ方

狭い

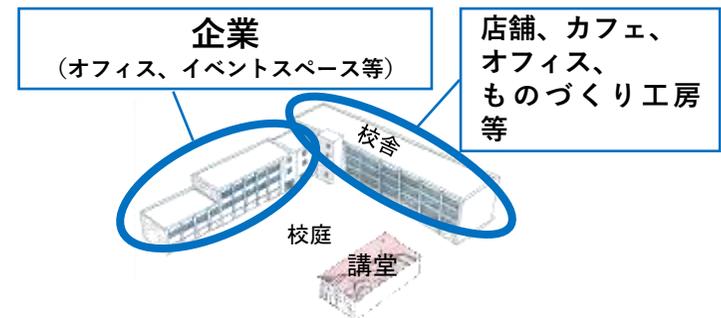
**A. 教育機関が運営主体**  
あくまで教育機関として運営



**B. 教育機関が運営主体**  
広義の学びや交流の場を含む  
(民間主体への転貸等による  
カフェ・仕事場・工房等)



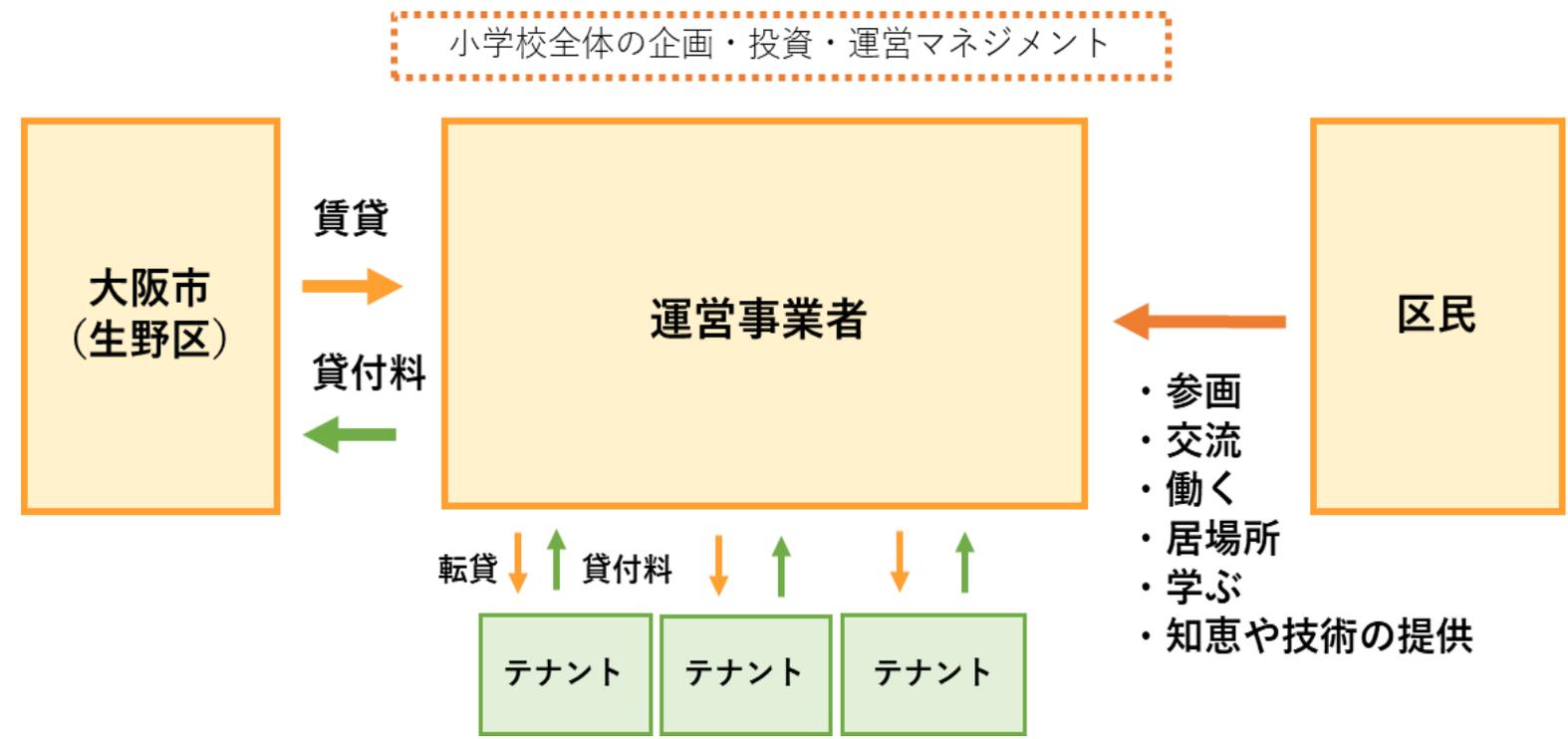
**C. 企業・NPOなどが運営主体**  
広義の学びや交流の場として  
捉えられる活用



広い

# 事業運営スキーム

- ◆ ひとつの事業者（法人もしくは法人グループ）が施設全体を借り上げて運営する
- ◆ ただし、貸付の趣旨に相応しいものとして、事前に本市が承認した場合に限り、第三者への転貸を可能とする



【貸付方法】 20年間以上の定期建物賃貸借契約を基本とする  
※契約期間は、市場調査における事業者意向を踏まえ調整

## ◆運営開始前に地域説明会を開催

運営開始までに、事業者主催の地域説明会を開催し、事業内容を説明する。

## ◆運営協議体の設置

事業者、地域、区役所による3者の運営協議体を設置し、事業の運営状況や、地域活動、防災について協議する会議を年2回程度開催する。

## ◆活用状況のモニタリング

定期的に、区役所によるモニタリング調査を実施する。  
モニタリング事項は、活用条件（例えば、避難所として速やかに開放できる状態にあるか等）や提案内容の遵守状況を確認できる項目を設定。

## ◆実地調査

必要に応じて、区役所による施設内の立入調査を実施。

# 契約、転貸に関する地域の関与について

## ■契約締結に地域が関与できるか

- **本市と事業者間の契約**であり、地域を含む3者契約ではありません。
- 契約における貸付条件として、**避難所や地域活動の実施場所として無償で開放することを条件**とします。
- 貸付条件の遵守状況については、モニタリング調査や運営協議体の会議にて確認します。

## ■転貸承認に地域が関与できるか

- 契約条項に、転貸の際には、あらかじめ**書面による本市の承認**が必要である旨を明記します。
- 転貸の際には、転貸先の事業内容を確認し、小学校跡地活用の**趣旨、目的に相応しい場合に限り承認**することとしており、活用要件に該当しない用途、業態への転貸を認めません。

# 防災／避難所スペースについて

現在の避難所(生野南小)の受け入れ可能人数である  
520人分の避難スペースを確保することを目的として  
**11教室以上**の提案を求めてまいります。

地域の懸念を踏まえ、講堂の収容人数を見直し

## 講堂

前回：280人→  
(227人)

- 1人当たり  $2\text{ m}^2$  / 人で計算
- 有効面積：8割  $453.96\text{ m}^2$  ( $567.45\text{ m}^2 \times 0.8$ )
- 収容人員  $453.96\text{ m}^2 \div 2\text{ m}^2 = \underline{227\text{人}}$  収容可能

## 教室

前回：10室270人→  
(11室297人)

- 1人当たり  $1.6\text{ m}^2$  / 人で計算
- 1教室当たり有効面積：7割  $44\text{ m}^2$  ( $63\text{ m}^2 \times 0.7$ で計算)
- 1教室当たり収容人員  $44\text{ m}^2 \div 1.6\text{人} = 27\text{人}$

該当スペース	避難所として活用するための条件
講堂（1階部分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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平常時は可動式で収納可能な備品物品のみ設置可能</li> <li>● 校舎のうち開放する11教室以上の教室については、通常の広さの教室（普通教室等）とする</li> </ul>
校舎のうち11教室以上 （事業者提案部分）	
運動場	
多目的室	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害対策本部として使用する</li> </ul>
備蓄倉庫 （校舎2階教材室）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害時の備蓄物資の保管等のスペース</li> </ul>

# 避難所運営にあたって

## ■事業者からの避難所として必要な鍵の提供について

- 鍵の引渡し方法等の具体については、事業者決定後に開催する「3者協議体」において決定します。
- 事業者公募の際には、事業者からの提案内容として、災害時の鍵の開閉対応や、住民の避難動線、平常時からの防災に関する取組など、地域や区役所との連携方針を確認します。

## ■避難所としての施設が問題なく開放されるのか

- 施設の開放は事業者との契約条件になるので、遵守されない場合は、契約解除理由になります。
- 運営開始後は「3者協議体」が防災面でのチェック機能も担います。
- 区役所としても定期的の実施するモニタリング調査において、避難所施設として速やかに開放できるかチェックします。

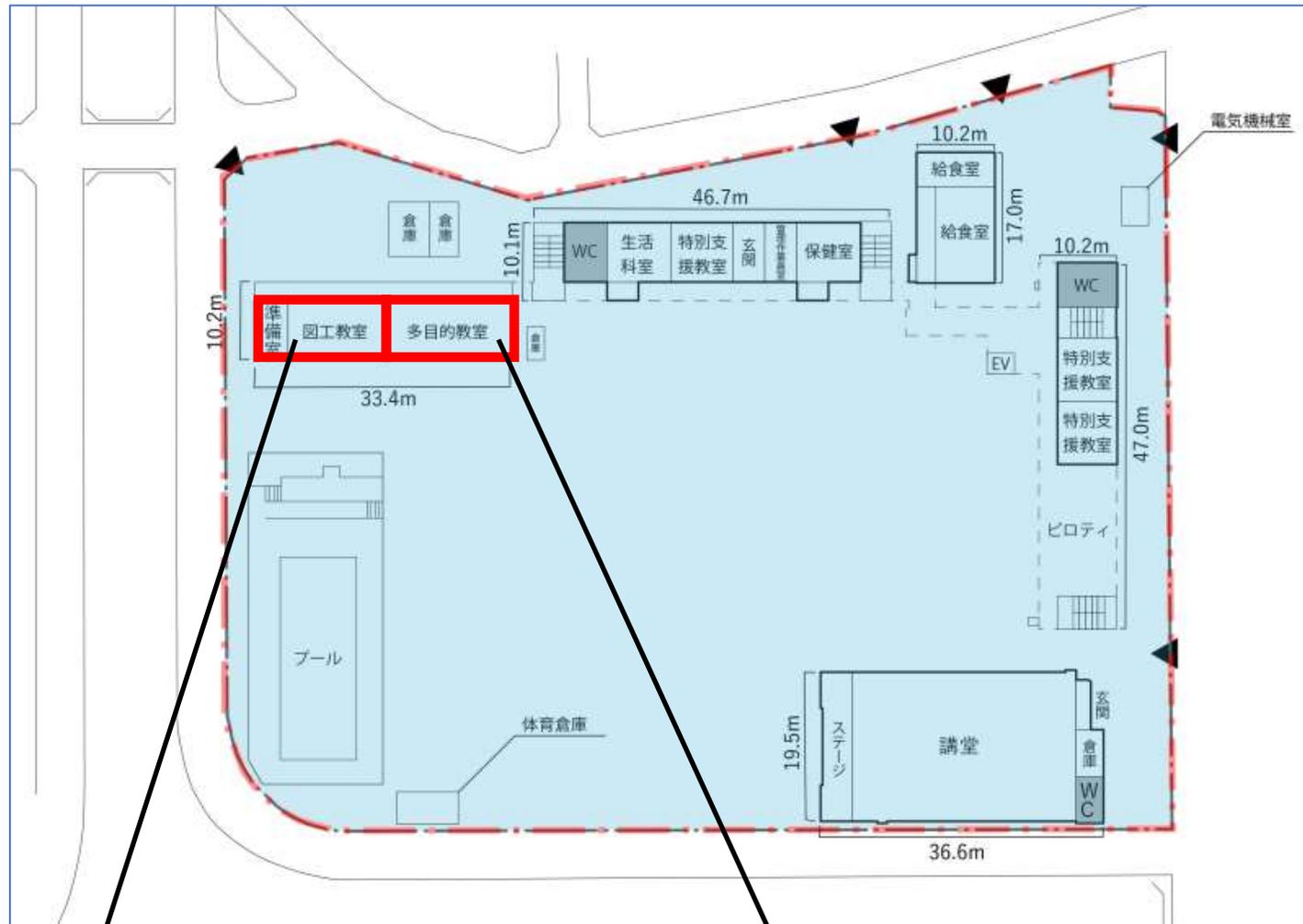
# 地域コミュニティ機能について

- 盆踊り大会などの地域活動については、地域のニーズ・意向を踏まえ、**生野南小学校跡地において継続して実施**していく。
- 生涯学習ルーム事業および学校体育施設開放事業は、本市としての**事業自体は田島南小学校に移行**するものの、田島南小学校において物理的に調整が困難な場合には、活動団体の意向に応じて**生野南小学校跡地においても田島南小学校における生涯学習ルーム事業、学校体育施設開放事業の実施場所として活用**していく。

事業名	開催時期	開催場所
お花見	4月上旬	生野南小学校 講堂
なかよし運動会	4月下旬	生野南小学校 運動場
<b>盆踊り大会</b>	<b>8月上旬</b>	<b>生野南小学校 運動場</b>
<b>校庭キャンプ</b>	<b>8月下旬</b>	<b>生野南小学校 運動場</b>
敬老の集い	9月下旬	生野南小学校 講堂
スリーアイズ大会	10月中旬	生野南小学校 講堂
防災訓練	10月下旬	生野南小学校 運動場
球技大会	11月上旬	生野南小学校 講堂
<b>スポーツフェスティバル</b>	<b>11月中旬</b>	<b>生野南小学校 運動場</b>
フットサル大会	1月中旬	生野南小学校 講堂

生野南公園  
から会場変更

PTA主体だが  
生野南小跡  
地での継続  
実施を希望



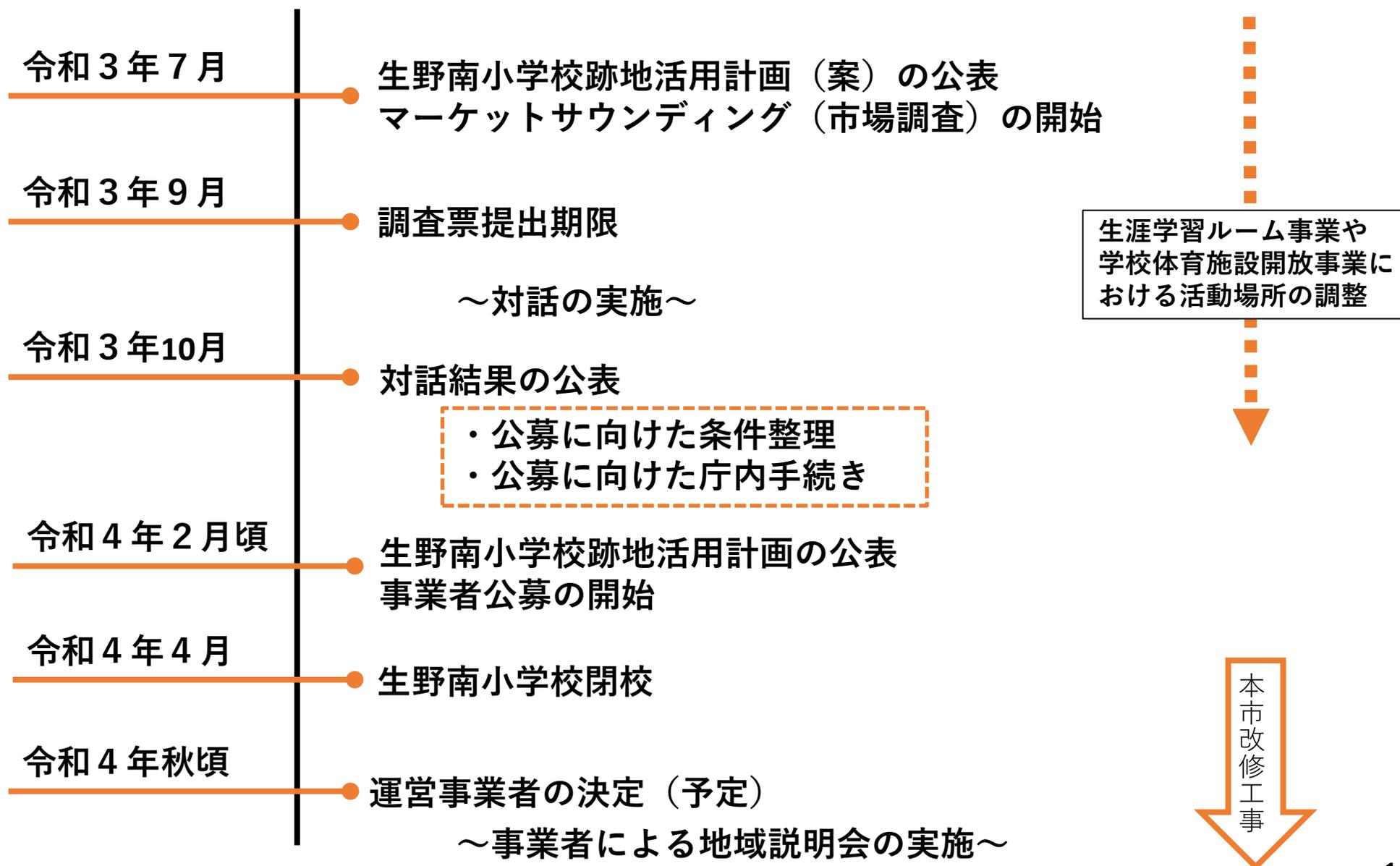
- 地域活動備品の保管場所
- 学校体育施設開放事業備品の保管場所

- 地域コミュニティスペース
- 生涯学習ルーム事業の活動場所

- 学校跡地になって以降、新たに地域活動を実施していくにあたり、事業者、地域（地域活動協議会や地域振興会）および本市から構成する協議体（3者協議体）を設置し、定期的に情報交換・協議・検討していく。
- そのため、運営事業者からの活用提案にあたり、次の内容について要件を求める。

- 例)
- ・運動場、講堂等の事業者活用スペースにおける、新たな地域活動のための利用機会の提供（団体利用）
  - ・事業者、地域との合同イベントなど

# 今後のスケジュール



# これまでの検討会議における質疑

# これまでの検討会議における質問に対する考え方

## 1 避難所機能について

質問内容	確認した内容
避難所として残すことが前提だが、借り手がつかなかった場合、避難所としての維持管理は誰が行うのか。	借り手がつかない場合、次に公募するまでの間は行政が管理します。
新しくできる田島小中一貫校の校舎にも避難できる前提で良いか。	その前提です。分散避難の考え方は、地域防災計画の見直しに合わせて、地域の防災リーダー会議で話し合いを進めていきます。
備蓄物資の備蓄数を増やして頂けないか。	市の基準で、各避難所施設には300名分とされています。区役所の倉庫、市の備蓄倉庫にストックを保管しており、随時搬入していきます。
プレハブ備蓄倉庫は建築確認申請を経ているか。	大半は申請が必要にもかかわらず建築確認を受けていないと思われるため、事業者活用前に撤去することになります。
避難所スペースの他に、救護室として保健室の他、2～3教室必要ではないか。	閉校に伴い現在の保健室から医薬品等は全て撤去されます。保健室の機能は維持されませんので、急病の方等は、福祉避難所にご案内することになります。
給食室は炊き出しなどに使えるのではないか。	給食設備のうち、比較的新しく使用可能な設備は、他校に転用されます。事業者の活用にあたり、調理設備の設置を義務付けることは難しいと考えます。

# これまでの検討会議における質問に対する考え方

## 2 地域活動について

質問内容	確認した内容
生野南小学校を使って行っている様々な地域活動は、跡地で継続できるのか。	現在、小学校で行っている地域活動は、小学校跡地で継続して活動できるように、事業者が無償で開放していただくことを活用条件として設定します。
地域活動を生野南小跡地で継続する場合、道具や掃除用具や電気代はどうか	地域活動スペースの電気代等の維持管理費用は、活用事業者負担いただくことを条件とします。
生野南小で地域活動を継続する場合、電気代を含め地域から事業者を支払わなければならないと考えるが、どうか。	ただし、活動のために使用する道具や掃除用具等は、活動団体にてご用意いただくこととなります。
地域活動の盆踊りは生野南公園で行っているが、新たに学校跡地で行えるか。	活用事業者が地域に開放して頂く事業として、活用条件に含めます。
学校で無くなるのであれば、喫煙や飲酒は可能となるのか。	禁止とする場合は活用条件として設定可能です。可能とする場合は、3者の運営協議体で、確認していくこととなります。
地域活動で学校の備品を使用しているが、閉校後は教育委員会が持って行くため、継続使用の希望を伝えていく必要があるか。	机等の備品は教育委員会所有であることから、基本的に他の学校に転用されますので、残置を希望される場合は、事前に小学校へ希望を伝えて協議する必要があります。

# これまでの検討会議における質問に対する考え方

## 3 学校体育施設開放事業、生涯学習ルーム事業について

質問内容	確認した内容
学校体育施設開放事業や生涯学習ルーム事業は、統合先の学校に移行することが決定か。	いずれも小学校を使用する事業なので、基本的に新たな学校に引き継がれます。ただし、当該事業とは別に自主的な地域活動として生野南小学校で活動される事も考えられます。
生涯学習ルームで学校を使用しているが、事業者が入ったら賃料を払う必要があるのか。	生涯学習ルーム事業は、基本的に新たな学校で実施していただくこととしていますが、諸事情によりどうしても生野南小学校で実施する必要がある活動については、他の地域活動と同様に無償で使用いただくことを活用の条件として設定可能です。
合気拳法の活動場所は田島小への移動は不可なので、配慮して欲しい。	生涯学習ルーム事業や学校体育施設開放事業は、今秋までに各運営委員会と個別に協議を進め、活動場所を調整していきます。
料理教室は家庭科室が使えるのではないか。	閉校後1年間の区役所における暫定管理期間中、無人管理となり防火管理者を配置しないため、火気の使用はできません。また、生涯学習ルームのうち火気を取扱う料理教室については、新しい学校での実施に向け調整を図りたいと考えております。
学校体育施設開放事業で、市から委託されている委託金は無くなるのか。	生野南小学校は閉校に伴い小学校としての施設では無くなりますので、本市からの委託事業もなくなり、新たな学校における委託事業に統合されます。

# これまでの検討会議における質問に対する考え方

## 4 契約関係について

質問内容	確認した内容
定期建物賃貸借契約というのは、 どういう契約形態か。	普通賃貸借契約は期限の定めがないのに対し、定期建物賃貸借契約は予め期限を定めることにより、契約更新はなく、定められた期間の満了により賃貸借は終了する契約です。
契約期間が20年間と長くなっているが、 どうチェックしていくのか。 立入検査し警告のみで改善できる のか。	教育機関としての活用を望まれる場合、府の私学審議会の認可条件として20年以上という条件があります。区役所としても、定期的にモニタリング調査を実施し、活用条件が守られていくことを確認していきます。
運営チェック体制は明文化される のか。	迷惑行為の禁止は明文化します。また、事業者、地域、区役所による「三者協議体」の設置を事業者に義務付けるとともに、区役所によるモニタリング調査の実施も定めます。
条件を違反した事業者は契約解除 できるのではないか。	契約条件に違反した場合は、契約解除することができますが、契約解除の事態にならないよう、三者協議体にて適切に協議してまいります。
転貸する際の取り決めはどうか。 転貸先に区が関与できず、規制が 届かないのであれば教育機関 限定が良い。	第3者に転貸する場合は、事前に転貸先の事業内容を確認のうえ、区役所が承認します。なお、活用の趣旨・要件に該当しない業態への転貸は承認しません。

# これまでの検討会議における質問に対する考え方

## 5 グラウンド内の貯留施設について

質問内容	確認した内容
グラウンドは貯水タンクや給水用の塩ビパイプが埋設されていることから、車の進入は禁止して欲しい。	生野南小学校にはグラウンド貯留施設（グラウンド地盤面に雨水を一時的に貯留し、近隣の浸水被害を防ぐ施設）がありますが、グラウンド地下には貯留槽は存在しません。 貯留設備を所管する本市建設局河川課に確認したところ、現状の設備（グラウンド周囲の側溝、側壁等）を残す事を前提として、舗装整備、車両乗り入れは問題ないとのことです。

## 6 消防用水利について

質問内容	確認した内容
プールの水は消火用に冬場も貯めているが、どうするのか。	生野消防署に確認したところ、生野南小学校周辺には他にも消防水利があるため消防水利としての残置は不要との回答です。仮に学校として活用し、プールとして存続する場合は、消防水利施設として活用していくこととなります。
プールと体育倉庫脇の消火ポンプは撤去するのか。	現在ある可搬式ポンプ収納庫については、建築基準法に適合しないため、活用までに撤去されます。また、消防水利として使用できない場合は再設置されません。

# これまでの検討会議における質問に対する考え方

## 7 会館機能の移設について

質問内容	確認した内容
憩の家や会館を学校に移設させることができるか。	仮に学校跡地の施設の一部を地域集会所として位置付けた場合、他の公設置の地域集会所との公平性の観点からも、地域に管理費を負担いただく必要があります。 この場合、面積按分等により応分の費用負担を求める事になり、現在の会館運営に比べ多額の維持管理費用を負担頂くこととなります。

## 8 その他

質問内容	確認した内容
地域活動するための備品を保管しているプレハブ倉庫の撤去は必須となるか。	建築確認申請がされていない可能性が高いため、保管している備品を施設内の別スペースに移したうえで、撤去します。
閉校後も跡地で選挙は行うのか。	引き続き投票所として利用することを条件とします。
教材室に置かれている卒業アルバムはどこに移動させるのか。周年行事の際に見られるようになるのか。	教育委員会としての統一的なルールはありませんが、基本的に新しい学校で保管されるものと考えられます。学校や地域として残置を希望されるのであれば、地域コミュニティスペースに保管する事も考えられます。ただし、個人情報に掲載されているため取扱いには注意が必要です。