

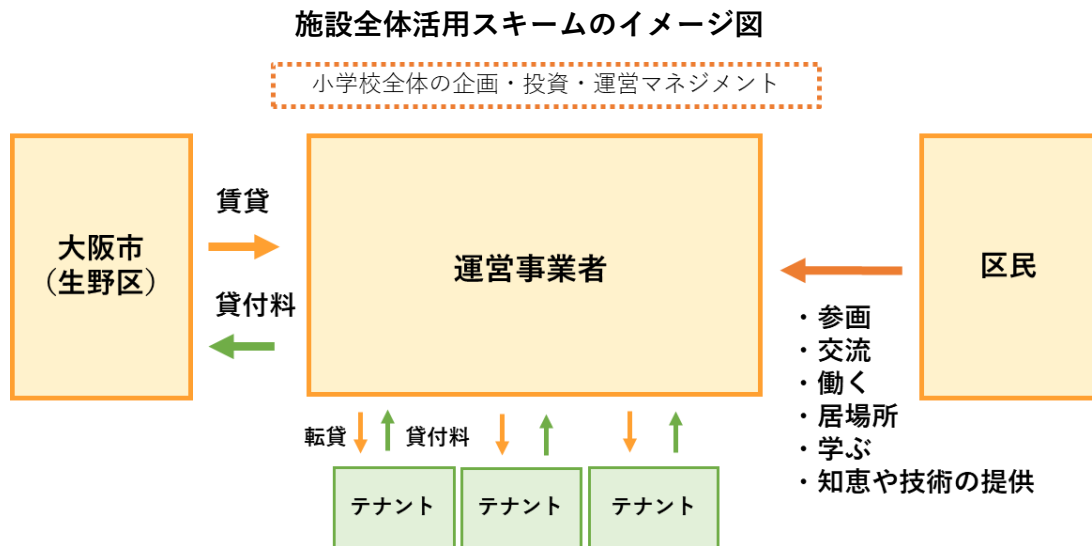
6 事業運営スキーム

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、本市が事業者に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。事業者は、一括して借り上げた施設の一部を、事前に本市の承認を得た場合に限り、第三者に転貸することができる（ただし、賃借権の第三者への譲渡は不可）ものとする。



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年間以上とし、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、地域住民を対象とした説明会を開催し、地域住民に対して事業内容を説明する。

施設の運営にあたり、事業者、地域および本市による三者の協議体を設置し、施設運営や防災、地域活動による利用について協議する。

事業者による事業が、活用要件に沿った運営が行われているか確認するため、定期的に本市によるモニタリング調査を実施する。また、必要に応じて施設内への立入調査を実施する。

なお、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。

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
	・施設の大規模修繕費用（外壁改修工事、屋上防水改修工事）
本市	・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

校舎・校地の活用用途に沿いつつ、災害時に必要な避難スペースを確保する必要がある。現在の生野南小学校における避難者受入可能人数である520人分の避難所スペースに必要な面積を試算したところ、講堂と校舎の11教室相当分のスペースが必要とされる。

よって、「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開放するため、講堂及び運動場のほか、校舎の1階部分の多目的室および校舎より少なくとも11教室以上のスペースを開放する。

なお、当該避難所開放スペースは、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。

「講堂・多目的室、11教室以上のスペース」と「運動場」を開放

なお、区内で最も被害が大きいとされる上町断層地震発生による校区内の地域住民の避難シミュレーションでは、受入可能人数を上回るため、地域に隣接する田島南小中一貫校を含めた避難所開設を調整するが、想定外の規模の災害が起きた場合は、更なる避難スペースの開放について事業者と本市の協議の上決めていく。

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、避難所として開設される期間は最大で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

学校を活用して行われている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。

また、本市が実施する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新たに設置される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。

9-2 今後の新たな地域活動

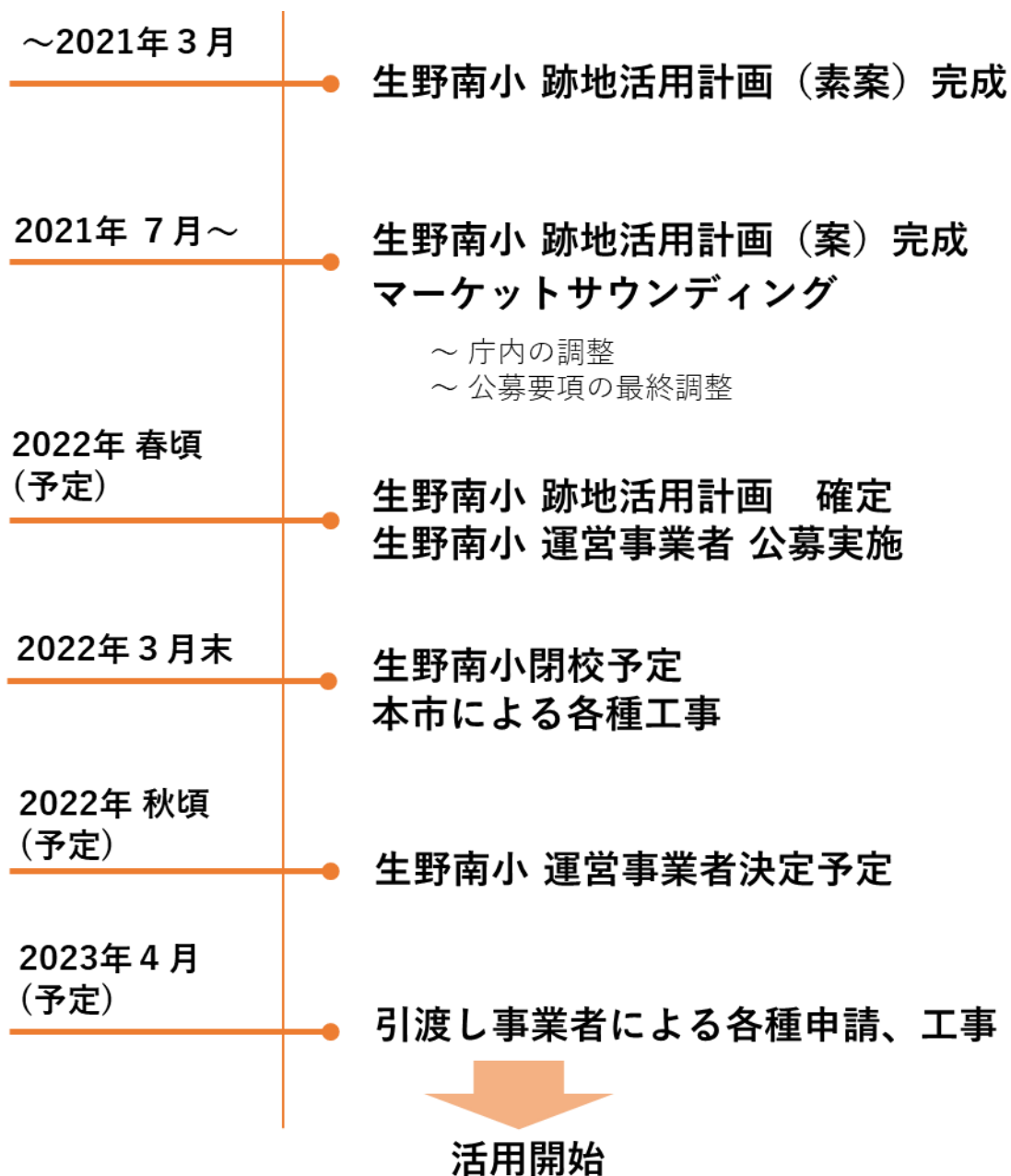
今後、学校跡地となって以降、新たに地域活動として実施していくにあたり、事業者、地域（地域活動協議会や地域振興会（自治会））および本市から構成する協議体を設置し、定期的に情報交換・協議・検討していく。（6-3参照）

そのため、運営事業者からの活用提案にあたり、次の内容について要件を求めることとする。

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

10 スケジュール



生野南小学校 跡地活用計画（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