

3 校舎活用コンセプト

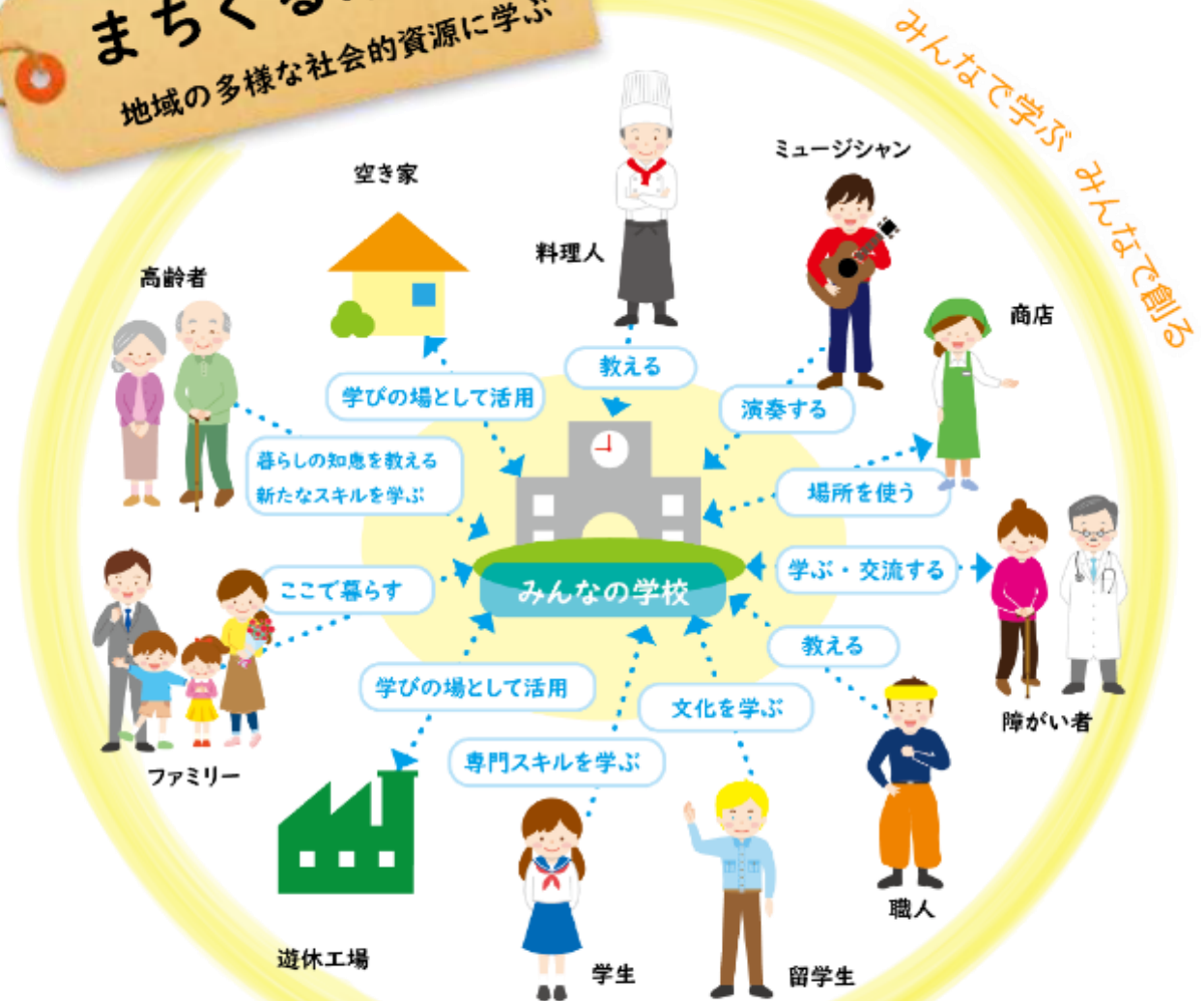
3 校舎活用コンセプト①

「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」

閉校した後も「みんなの学校」として
学校を開いていく！



まちぐるみ教育
地域の多様な社会的資源に学ぶ



「災害に強いまち」

『居場所』と『持ち場』のあるまち

子育て世代に選ばれるまち

学校は無くなるのではなく、 **「みんなの学校」** となることで、
まちの潜在力を発掘し、まち全体が学びの場となり、
生野区独自の教育・産業・暮らし・福祉の場をつくります。

そのために、 **「行政・民間事業者・地域」** で連携しながら
生野区独自の「まちづくり」を実現していきます。

3 校舎活用コンセプト② 要件

活用にあたっての考え方・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

林寺小学校で特に望まれる要件

- 地域と共存共栄し地域活性化に寄与する教育機関など様々な学びの場となるもの

4 校舎活用の前提条件

校舎活用コンセプトである

「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により、

実現に向けての幅広い利活用アイデアを求めます。

4 校舎活用の前提条件① 災害時の使用について

○災害時の使用

講堂、運動場及び**校舎全体**を**避難スペース**として開放してください。

※**別添 1 「林寺地区防災計画 避難所配置図」**における避難所として使用する教室と同等の教室数（講堂のほか、普通教室相当 9 教室、特別教室 6 教室）を避難所スペースとして開放する

※開放する避難スペースから除くスペース

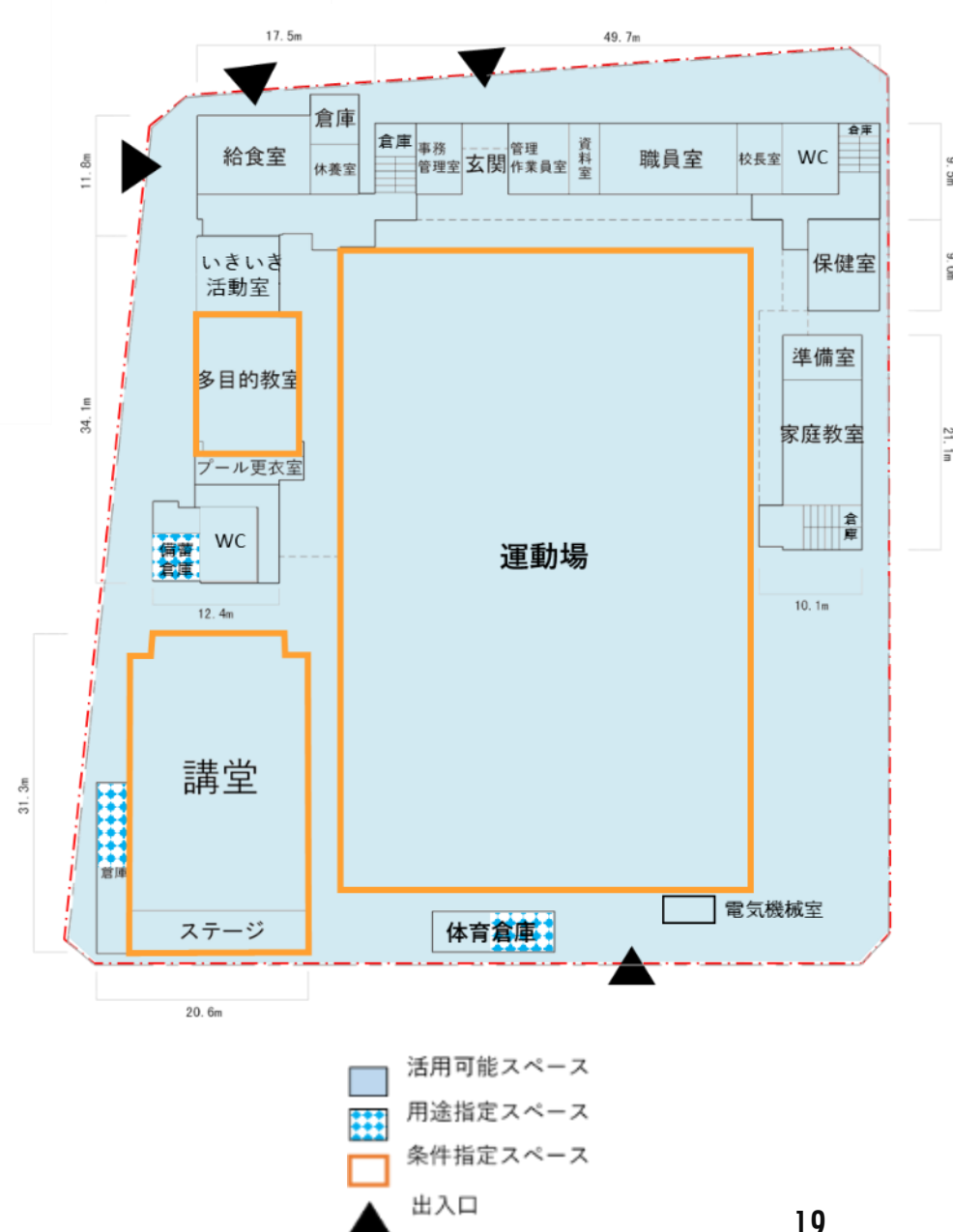
- **校長室、職員室**などの**執務スペース**
- **分電盤等設備**が設置されている**管理スペース**

※避難スペースについては、

災害時に備えて平常時は可動式で収納可能な備品・物品のみ設置可能

4 校舎活用の前提条件② 平常時の用途指定スペースについて

該 当 スペース	用途内容
講堂	事業者提案による活用可能スペース ※ただし、地域活動の実施場所及び本市「学校体育施設開放事業」の活動場所として使用を条件
多目的室 (校舎1階)	事業者提案による活用可能スペース ※ただし、地域活動の実施場所及び本市「生涯学習ルーム事業」及び「児童の安全確保と居場所づくり事業」の活動場所として使用を条件
講堂内倉庫 体育倉庫 の一部	地域活動備品及び学校体育施設開放事業用備品の保管スペース
備蓄倉庫 (校舎1階)	災害時の備蓄物資の保管等スペース
運動場	事業者提案による活用可能スペース ※ただし、地域活動の実施場所及び本市「学校体育施設開放事業」の活動場所として使用を条件 ※災害時の緊急避難スペースのため増築等は不可



4 校舎活用の前提条件③ その他

○選挙時における使用

選挙時には、引き続き**講堂を投票所として使用**することを前提としてください。

○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。**

○施設の改修

活用内容に応じて必要となる改修等を行うことはできますが、**施設の構造に影響を及ぼす改修はできません。**

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「林寺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。

○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。
- ・災害時の対応についても、あわせてご提案ください。

○具体的な意見・提案

想定する活用内容の概要、活用規模、管理運営、事業収支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。

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	２０年間以上を想定（※２）
運営スキーム	事業者が学校全体を賃貸したうえで、使用とすることを想定。
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。

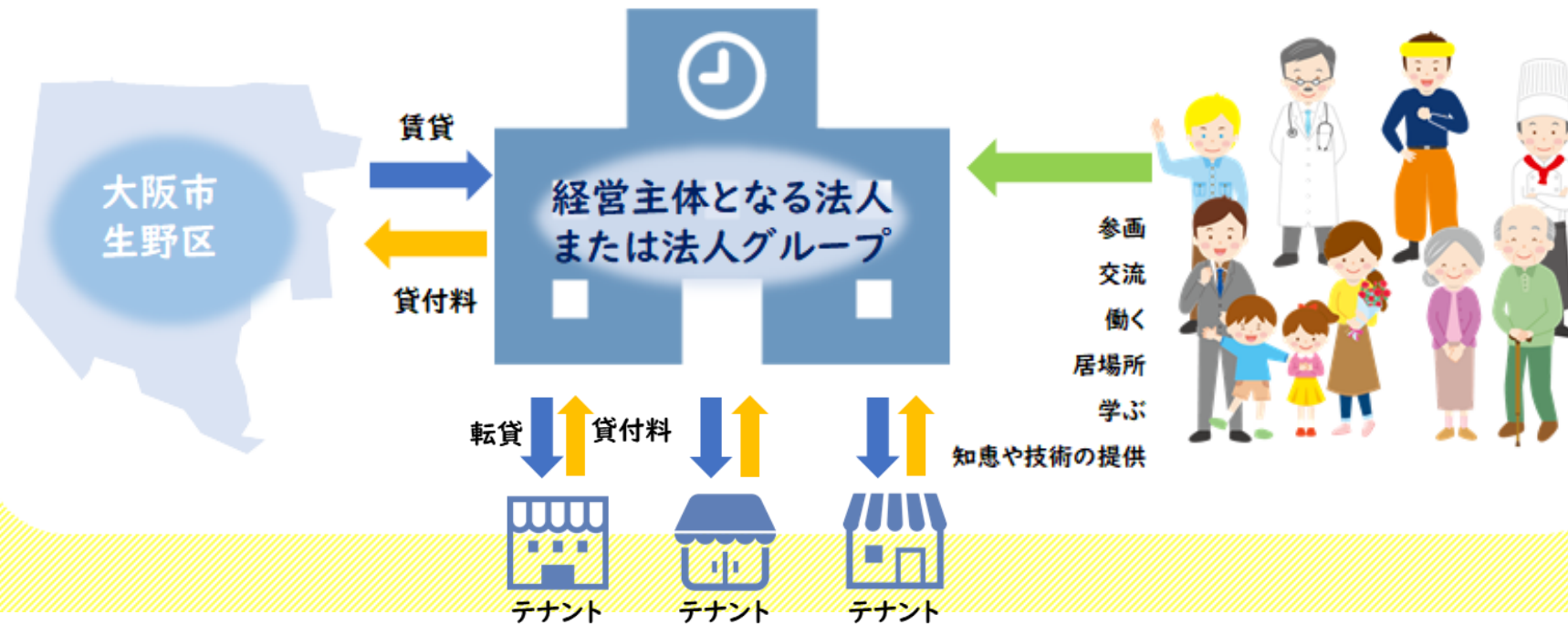
（※１）公募の際の予定価格は公募条件等をふまえた鑑定価格により算出することを予定しています。

（※２）事業の収益性を高める等の理由により必要であれば、期間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



ただし、貸付け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、第三者への転貸可能

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
本市	・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、屋上防水工事） ・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
・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)	0 6 - 6 2 0 8 - 9 2 8 5
建築基準法に係る規制 ・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)	0 6 - 6 2 0 8 - 9 2 9 1

※ 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、当該マーケットサウンディング提案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
済 ①マーケット・サウンディング実施の公表	令和3年7月21日（水）
済 ②説明会の開催（動画配信）	令和3年7月30日（金）～
③現地見学会の開催（任意参加） 申し込み期限：令和3年8月12日（木）	令和3年8月18日（水） 令和3年8月19日（木）
③質問の受付期限	令和3年9月3日（金）
④質問に対する回答	令和3年9月17日（金）
⑤調査票の受付期限	令和3年10月1日（金）
⑥提案者との対話の実施	令和3年10月22日（金）まで
⑦提案結果のとりまとめ、公表	令和3年11月（予定）

6 スケジュールと今後の進め方

(2) 現地見学会の申し込み（任意参加）

現地見学会を開催しますので、見学会に参加する場合、電子メールにより提出してください。

- 日時：第1回 令和3年8月18日（水曜日）10時開始
第2回 令和3年8月19日（木曜日）15時開始
- 場所：林寺小学校
- 使用様式：別紙1「現地見学会 参加申込書」に必要事項を記入してください。
- メール件名：「【林寺小学校跡地】現地見学会申込」
- 申込期限：**令和3年8月12日（木曜日）17時30分まで**
 - ・現地見学会への参加は、1グループ3名以内
 - ・現地見学会は、現地集合（林寺小学校北側正門前）となります。
 - ・駐車場等の案内はありません。

6 スケジュールと今後の進め方

(3) 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・FAXや来訪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：「【林寺小学校跡地】マーケットサウンディング質問」
- 提出期限：**令和3年9月3日（金曜日）17時30分まで**

⇒回答は令和3年9月17日（金曜日）頃、生野区役所ホームページに掲載予定

(4) 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：「【林寺小学校跡地】調査票」
- 受付期限：**令和3年10月1日（金曜日）17時30分まで**

6 スケジュールと今後の進め方

(5) 対話の実施

- 実施期間：令和3年10月11日（月曜日）～10月22日（金曜日）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・災害時対応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

(6) 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。

6 スケジュールと今後の進め方

(7) 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 その他

7 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

連絡先電子メールアドレス：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>