

5 利用区画と用途内容

学校跡地の活用にあたって、地域の避難所・防災拠点の機能及び地域コミュニティ機能を有することが前提となっていることから、施設を活用・運営する事業者の利用区画と用途をあらかじめ定めておく必要がある。

よって、本計画において、林寺小学校の活用用途を以下のとおり定めている。

5-1 平常時の用途

該当スペース	用途内容
校舎（屋上、プールを含む。ただし、備蓄倉庫、講堂内倉庫及び体育倉庫の一部は除く）	事業者提案による活用可能スペース
その他の敷地（外構部分等）	
講堂（講堂棟 1 階部分）	事業者提案による活用可能スペース ・地域コミュニティスペースとしての活用を条件 ・本市「学校体育施設開放事業※1」の活動場所としての活用を条件
講堂内倉庫（一部）	地域活動備品の保管場所、「学校体育施設開放事業※1」の活動備品の保管場所としての活用を条件
多目的室（校舎 D 棟 1 階部分）	事業者提案による活用可能スペース ・地域コミュニティスペースとしての活用を条件 ・本市「生涯学習ルーム事業※2」の活動場所としての活用を条件 ・本市「児童の安全確保と居場所づくり事業※3」の活動場所としての活用を条件
体育倉庫（一部）	地域活動備品の保管場所、「学校体育施設開放事業※1」の活動備品の保管場所としての活用を条件
防災備蓄倉庫（校舎 D 棟 1 階部分）	災害時の備蓄物資の保管等のスペース
グラウンド（遊具等含む）	事業者提案による活用可能スペース ただし、災害時の緊急避難スペースのため増築等は不可 ・地域コミュニティスペースとしての活用を条件 ・「学校体育施設開放事業※1」の活動場所としての活用を条件

※1 小・中学校の体育施設を地域に開放することにより、地域住民に継続的にスポーツ活動の場や機会を提供している。

※2 小学校の教室等を活用し、地域住民の自主的な文化・学習活動や交流の場を提供している。

※3 新しい再編先の小学校における本市「児童いきいき放課後事業」利用児童を保護者等が迎える場を兼ねた運営を想定している。

5-2 災害時に避難所として活用するスペース

該当スペース	避難所として活用するための条件
講堂	・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。 ・ただし、現状において固定式設備が設置されている、理科教室、家庭科教室については、同等の範囲であれば可能とします。
多目的室（校舎 D 棟 1 階部分）	
校舎 （「林寺地区防災計画」における避難所として使用する教室と同等の教室数）	
グラウンド	
備蓄倉庫	災害時の備蓄物資の保管等のスペース

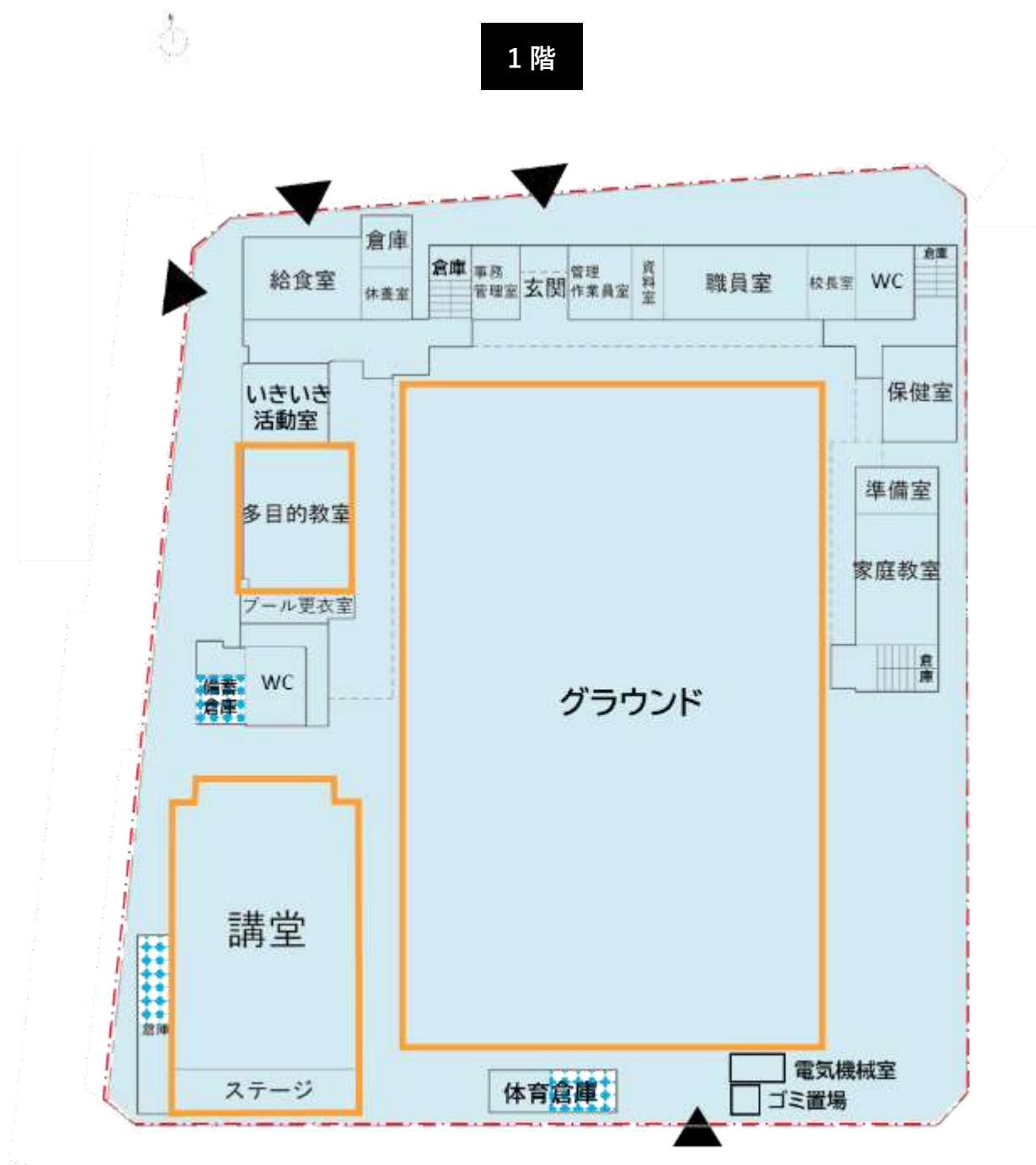
※ グラウンドを除いて、活用内容に応じた改修・改装等は可能（施設の構造に重大な影響を与えるものは不可。詳しくは本市を含む関係部署と要協議）とする。

※ 契約終了時には本市との協議により、事業者負担のもと原状復帰のうえ返還するものとする。
また、記念碑や樹木については、地域・本市と協議のうえ取り扱うものとする。

林寺小学校_現況参考図

※平成 30 年度 公立学校施設等の総括表より作図
 (記載の数値は、参考値となります)

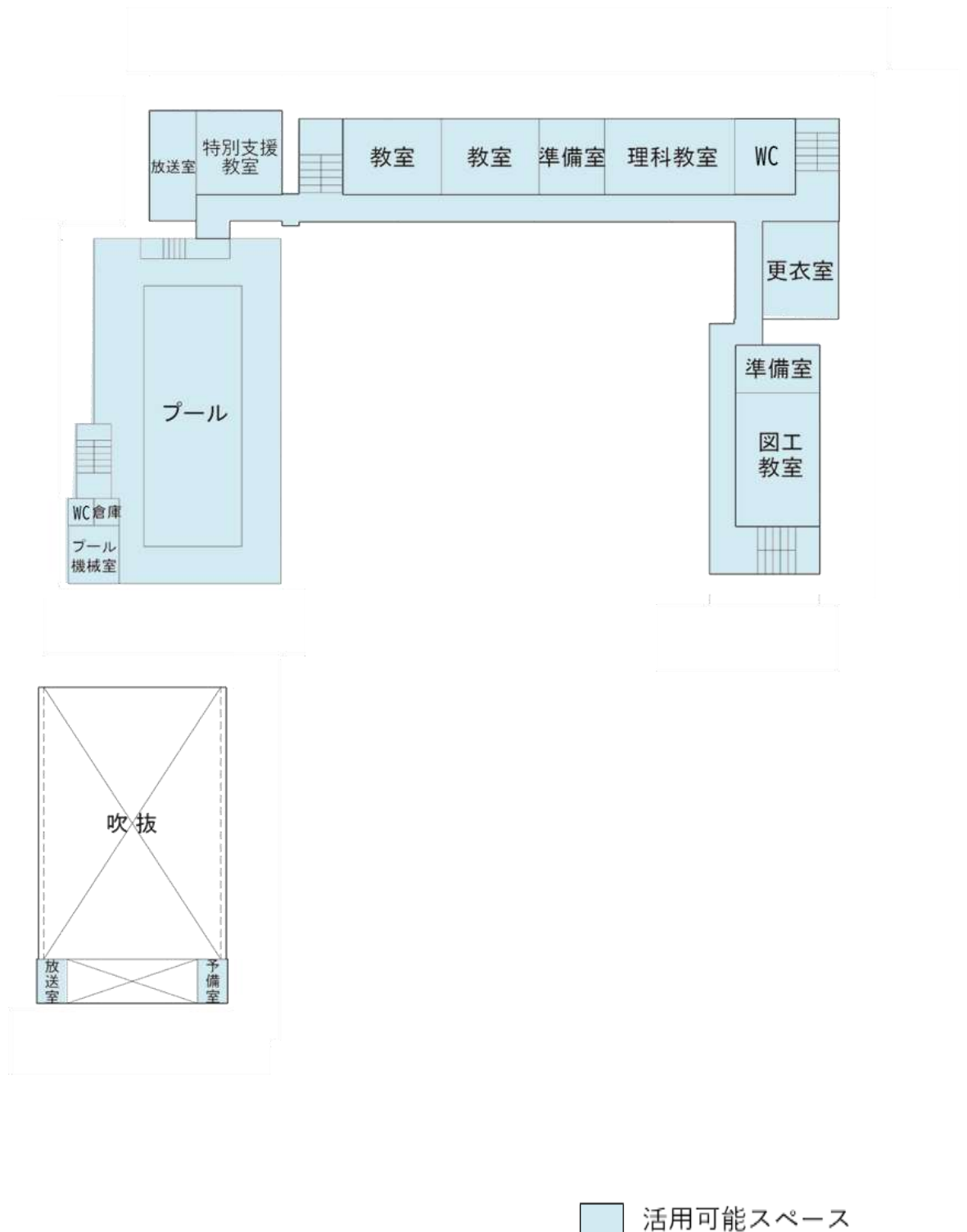
図：利用区画を示した平面図



- 活用可能スペース
- 用途指定スペース
- 条件指定スペース
- 出入口

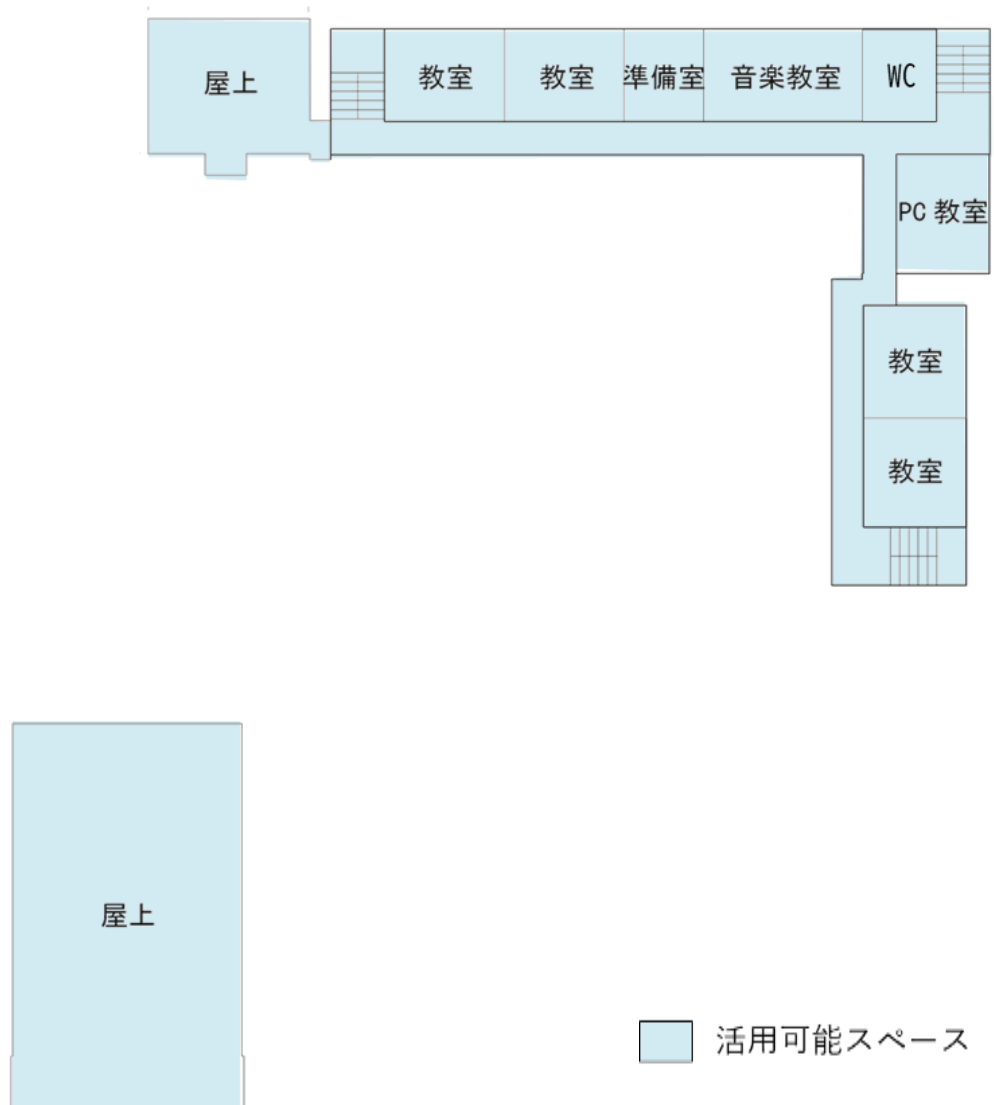
図：利用区画を示した平面図

2 階



図：利用区画を示した平面図

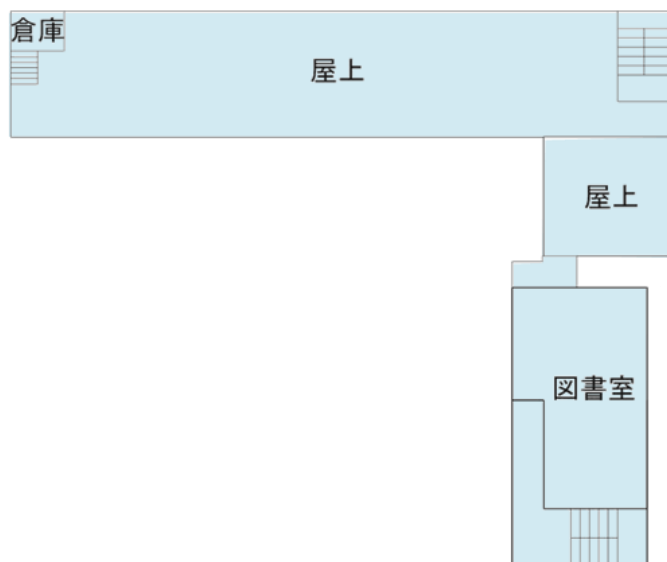
3 階



図：利用区画を示した平面図

4 階

屋上



活用可能スペース

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、地域及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。

施設全体活用スキームのイメージ図



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年間とする。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及び契約終了に伴う必要な撤去等に要する期間を含む。

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（月額）」を定める。

6-3 施設の運営にあたって

事業者は、運営開始までに、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、地域及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、活用要件に沿って運営されていることを確認するため、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、一般的に必要と考えられる費用について、事業者及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
	※グラウンド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
	・施設全体にかかる損害保険料等
	・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（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

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、校舎及び講堂は災害対策基本法に基づく指定避難所に、グラウンド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

林寺小学校跡地の活用にあたっては、校舎活用の用途に沿いつつ、災害時に必要な避難スペースとして「林寺地区防災計画」における避難所として使用する教室と同等の教室数以上の教室を開放する必要がある。

つまり、「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講堂・多目的室及びグラウンド、普通教室相当9教室・特別教室5教室以上の教室を避難所として開放する。

なお、当該スペースは、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が、現状において固定式設備が設置されている、理科教室、家庭科教室については、同等の範囲であれば可能とする。

「講堂・多目的室」及び「グラウンド」

「普通教室相当9教室・特別教室5教室以上の教室」を開放

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、避難所として開設する期間は、これまでの災害では最大3ヶ月であり、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・意向を踏まえ林寺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及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義務教育学校生野未来学園（以下、生野未来学園という。）に移行するものの、移行先の生野未来学園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林寺小学校跡地においても生野未来学園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

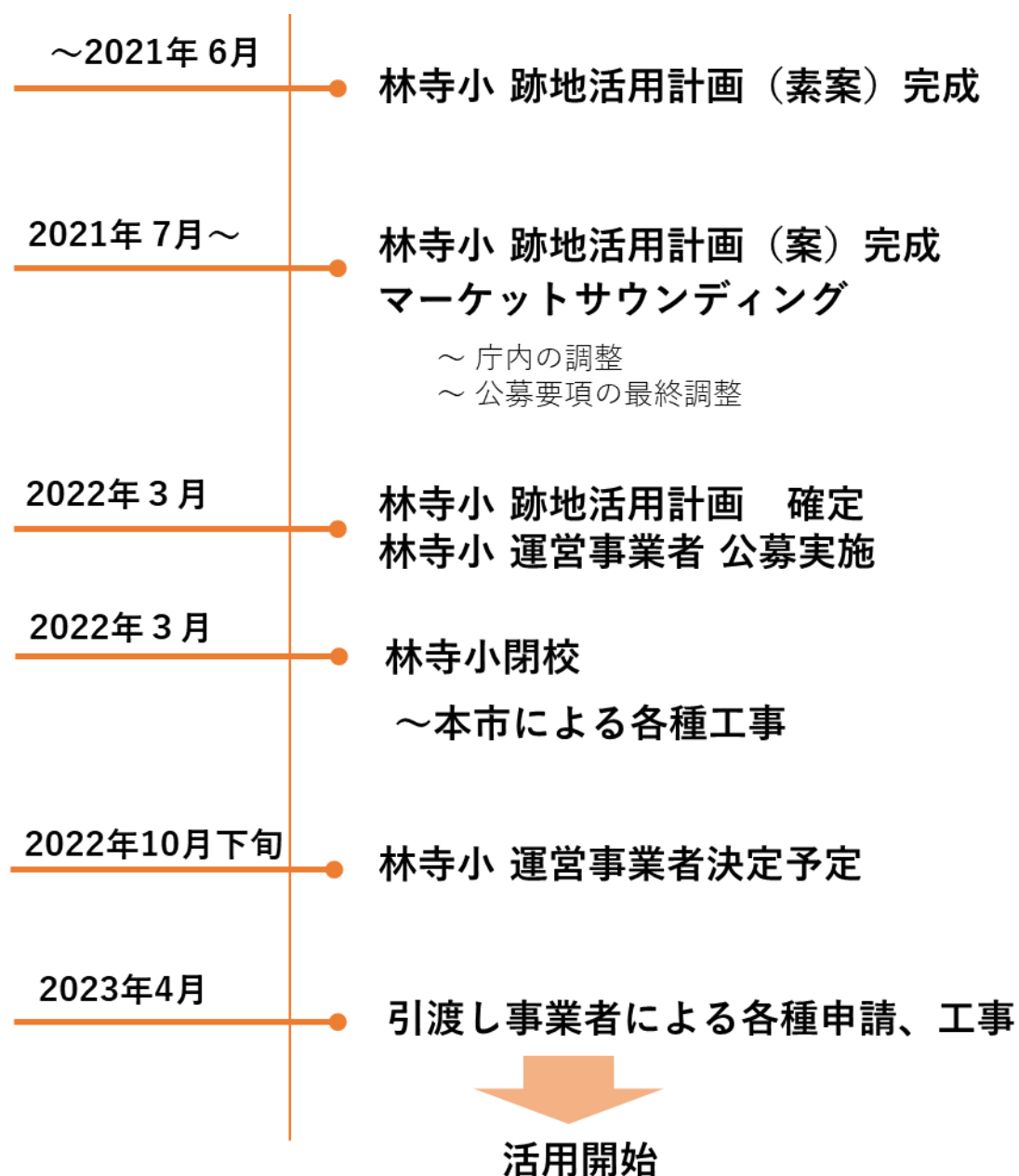
今後、学校跡地となって以降、新たに地域活動として実施していくにあたり、地域（地域活動協議会や地域振興会（自治会））、事業者及び本市から構成する協議体を設置し、定期的に情報交換・協議・検討していく。（6－3 参照）

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

例)

- ・グラウンド、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



林寺小学校 跡地活用計画

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