

# 北鶴橋小学校に代わる避難所機能等の確保 第2回 (生野区役所)



令和4年7月29日(金)

## 前回(6月10日)の意見交換時の概要

### 【区役所の考え方】

- ◆北鶴橋小学校の敷地の4分の3は借地であるため、閉校後は建物を解体し、地権者に借地を返還する。
- ◆これまで小学校にあった800人分の避難所機能を、府立生野聴覚支援学校で400人分、NRB日本理容美容専門学校で300人分確保。
- ◆残り100人分について鶴橋1丁目6番本市未利用地（丸島水門跡地）に定期借地で避難所機能を備えた民間施設の誘致が可能かマーケットサウンディング（市場調査）を実施したい。

### 【いただいた主なご意見】

- ◆北鶴橋は学校がなくなってしまうが、学校跡地の市有地部分には、防災広場ではなく拠点となる建物を区が建ててほしい。
- ◆学校跡地の市有地部分に振興会館を建て替えしてほしい。補助金だけでは足りないので防災倉庫分などは区が費用を追加してほしい。
- ◆丸島水門跡地で区の提案するような条件を付けると、事業者が来ないのではないか。

# 北鶴橋小学校に代わる避難所機能等の確保

## 【本市未利用地の活用】

住所：生野区鶴橋1丁目6



用途地域：準工業地域  
容積率：300% 建ぺい率：80%

土地の活用条件をつけて、民間事業者の公募を検討

### ◆主な活用条件

- ・災害時に避難所開放(約100名)
- ・地域防災コミュニティ活動スペースの確保  
(備蓄倉庫・防災会議・地域交流スペース等)

### ◆活用手法・用途

- ・民間事業者への事業用定期借地契約（50年未満）  
による施設整備

## マーケットサウンディングの実施

- ◆公募に先駆けて、市場ニーズを把握するため実施
- ◆オープンに民間事業者を募り、直接の対話や意見交換を行う
- ◆様々なアイデアや意見をヒアリングすることにより、民間事業者が参入しやすい公募条件の把握や参入意向が把握できる



# 施設整備における事業者へ求める条件 ①

## 【必須（固定）とする条件（案）】

	名称	広さ	設置物にかかる条件	使用にかかる条件	設置階	トイレ
1	避難 スペース (100人分)	200㎡以上  ・複数箇所設置による面積確保も可 ・学校用途の場合は230㎡以上 ・大阪市地域防災計画における基準	可動式の物品のみ設置可 (机、椅子等)	【災害時】 ・開放  【平常時】 ・防災訓練時に開放 (4回程度/年)	当該場所の浸水想定を上回る高さの場所であること  ※なるべく低層階であることが望ましい	必要 (左記のスペースと同階)
2	避難所運営 事務所 スペース (約40人 想定)	120㎡以上		【災害時】 ・開放  【平常時】 ・地域防災会議時に開放 (1回程度/月・防災訓練時含) ※机、椅子等の什器も開放		
3	備蓄倉庫	床面積64㎡ 天井高2.8m 相当の容積以上	—	—		不要

- ・ 1, 2 は通常は事業者が活用し、条件に該当する場合に開放。3 は事業者の活用を不可とする
- ・ 1～3 はそれぞれ独立したスペースであること
- ・ 3 は1, 2 から近い場所に設置すること
- ・ 災害時には地上から1, 2 のスペースまで容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、水平移動（同一階内）についてはバリアフリー経路とすること。
- ・ インフラは、電気、ガス、水道、Wi-Fiを確保すること（災害時に地域・本市が使用。使用料は基本的に本市負担）

## 施設整備における事業者へ求める条件 ②

### 【提案として求める条件（案）】

#### 提案条件（必須）

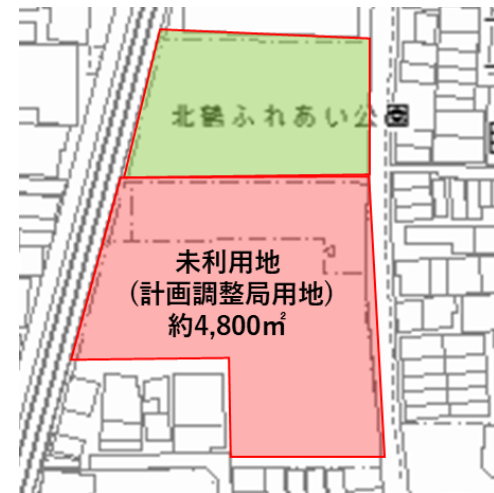
- ① 「避難スペース」または「避難所運営事務所スペース」について、  
必須とする条件に加え、平常時に地域防災コミュニティに資するスペース※  
として開放(1回以上/月を想定)

- ※・要援護者への福祉的支援、災害時の避難支援のための見守り活動会議
- ・防災対策に活用するためのスマホ講座 などを想定

- ② 北鶴橋地域の特性(本市密集住宅市街地整備重点エリア)を踏まえ、  
地域防災活動をはじめ、平時から災害時に至るまで地域と緊密に連携し、  
地域貢献に資するもの

#### 提案条件（任意）

- ① 北側隣接の「北鶴ふれあい公園」  
(災害時の指定緊急避難場所)とのつながり  
も意識した施設整備提案も可能とする



### ◆活用用途について

#### ○活用可能な用途（例）

- ・ 店舗・事務所等
- ・ ホテル・旅館
- ・ 福祉施設・病院・学校等
- ・ スポーツ練習場・映画館・カラオケボックス等
- ・ 工場・倉庫等



#### 《参考》除外・禁止される用途

- 都市計画上の用途地域(準工業地域)により除外される用途
  - ・ 危険性大、又は著しく環境悪化のおそれがある**工場**
  - ・ 火薬、石油類、ガスなどの**貯蔵・処理の量が多い施設**
- 市が賃貸借する際に禁止される用途
  - ・ **住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿**  
⇒ 居住の用は不可（50年未満の事業用定期借地契約の為）
  - ・ 風営法に定める**風俗営業に関する施設（まあじやん屋、ぱちんこ屋含む）、性風俗関連特殊営業に関する施設**

# マーケットサウンディングの具体的なスケジュール

R4 6月	7月	8月	9月～12月	R5 1月	2月	3月
<p>第1回検討会議</p> <p>6 / 10</p>	<p>第2回検討会議</p> <p>7 / 29</p> <p>MSに向けて</p>	<p>MS実施要領作成</p>	<p>マーケットサウンディング</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公表</li> <li>・説明会、現地見学会</li> <li>・質問受付、回答</li> <li>・提案調査票（申込書）受付</li> <li>・対話（直接、WEB会議等）</li> <li>・提案結果のとりまとめ</li> <li>・結果公表</li> </ul>	<p>第3回検討会議</p> <p>結果報告・公募の方向性</p>	<p>第4回検討会議</p> <p>公募に向けて</p>	<p>公募要領作成</p> <p>公表・公募開始へ</p>