

第4回
勝山小学校
学校跡地検討会議
(議事資料)

令和7年3月17日

生野区役所

跡地の概要 (所在地、用途地域等)

【活用計画 (素案) 6頁】

所在地

大阪市生野区勝山南1丁目3番5号
(大阪市生野区勝山南1丁目37番4外)

土地所有者

大阪市

敷地面積

8,722.00㎡ (公簿面積・私道を含む)

用途地域

第1種住居地域

防火地域

準防火地域

容積率

300%

建ぺい率

80%



JR大阪環状線 桃谷駅
南へ約0.5km



JR大阪環状線 寺田町駅
北へ約0.7km



大阪シティバス 勝山北一丁目 バス停西へ約0.3km



勝山地域は

交通の便に恵まれ、学びの場に適した文教地域！

勝山地域は生野区の南西部に位置し、地域の北端には桃谷駅前商店街を始めとした約0.5kmに及ぶ商店街があり、地域の南端には国道25号線が走り、南は阿倍野区と、西は天王寺区と隣接している。小学校から1km 圏内にJR桃谷駅とJR寺田町駅があるほか、小学校から1.5km 圏内に大阪市南部の交通ターミナルである天王寺駅がある。また、生野のメインストリートである勝山通（四天王寺の東門から東へ約3kmの難波足代線）を隔てて南北に位置し、交通の利便性に優れた地域である。小学校周辺には私立幼稚園や私立中学校、私立高等学校が立ち並び、学びの場に適した文教地域となっている。



生野のメインストリート：勝山通



商店街の様子

『学校跡地を核としたまちづくり構想』の実現に向けた6つの基本的な考え方

- (1) 防災拠点としての機能を有することが大前提**
 - 避難所の運営や避難生活時に必要となる資機材の配備など、防災拠点機能を有することを前提に活用する。
- (2) 地域コミュニティ機能**
 - 現在学校を活用して行われている地域活動については、できる限り活動団体のニーズを踏まえた対応をする。
- (3) パブリックマインドと地域連携・地域貢献**
 - パブリックマインドを有した事業者により、地域住民と緊密に連携し、地域貢献に資するような活用をする。
- (4) 持続可能な跡地運営のスキームの導入**
 - 事業者と地域との連携・協働のもと、民間のノウハウを活用した自律的で持続可能な運営の仕組みを導入する。
- (5) 跡地活用の「エリアへの波及力」の視点**
 - 跡地活用は、跡地単体だけではなく、周辺エリアも含めたまちづくりの視点を持った活用をしていく。
- (6) 学校跡地を核としたまちづくり構想の「学び」の視点**
 - 学びの場はまち全体にあると捉え、今すでにある生野区の産業や人材、文化などの強みを活かしながら「新しい学びのかたち（みんなの学校）」をつくりまち全体の再生に繋げるために、新しい「学び」の視点を持った活用をしていく。

〈前提とするもの〉 各校共通

跡地活用において前提となるマインド

- 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
- 基本的に跡地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

〈望まれるもの〉 各校共通

跡地活用において望ましいとされるマインド

- 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



〈勝山小学校の跡地活用で特に望まれるもの〉

地域として特に望ましいとされるマインド

～ 地域と共存共栄し、
地域活性化や交流に寄与する学校など
「様々な学びの場」や「多世代の繋がりを育む憩いの場」
となるもの ～

■事業計画に求めるもの

- 地域防災拠点として、次頁の**防災拠点機能（災害時避難所スペース、避難所運営事務所スペースなど）を確保することとし、災害発生時には即時に開放することを利用条件とする。**
- 開放するスペースについては、**大阪市地域防災計画に定める災害時避難所などに指定し、災害時避難所として供するスペースは、大阪市地域防災計画における災害時避難所の要件である「災害により住所等を滅失したため、継続して救助を要する市民等に対し、宿泊、給食等の生活機能を提供する場」として活用する。**
- 災害時には、**地上から容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、高齢者や障がい者などの受け入れにも対応した、バリアフリーなものとする**ことを条件とする。また、**事業者が計画する建物利用者及び従業員等の避難スペースについては、次頁の避難スペースとは別に確保することとする。**

■防災・避難所スペースについて

	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	避難所 スペース (690 人分)	避難者 居室	1,322㎡以上	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 (2回程度/年)	浸水想定を 踏まえ GL50cm 以上の高さ とすること ※ただし、 なるべく 低層階で あること が望ましい	必要 ※男性用・女性用 各7基以上（洋 式）、バリアフ リートイレ2基 以上 ※避難所スペース から容易にたど り着ける場所に 設置すること ※バリアフリー トイレは各階に 1基以上設置す ることが望ましい
		その他 スペース	64㎡以上 の4室				
2	避難所運営 事務所スペース		64㎡以上 の1室				
3	備蓄倉庫		床面積64㎡ 天井高2.8m 相当の容積 以上の1室	—	—		—

- ・ 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
- ・ 3は1, 2から近い場所に設置すること
- ・ 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）
- ・ 1、2には空調設備を設けること
- ・ 1～3のほかに、一時避難場所として災害の危険がおよばない屋外に2,330㎡以上を確保すること

防災・避難所機能の確保【補足】

■避難所運営にあたって

事業者からの必要な鍵の提供等について

- 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「運営協議体」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「運営協議体」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 to 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。

■事業計画に求めるもの

- お花見会、たそがれコンサート、駄菓子まつり、もちつき大会などの**地域行事**については、**継続できるように次頁の活動場所を確保することとする。**
- 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、東桃谷小学校との**再編後の学校等に移行する。**
- 学校跡地となって以降、**新たな地域活動が発生する場合などは、事業者・地域・本市の三者で定期的に情報交換・協議・検討することとする。**
- 運営事業者からの活用提案にあたり、
 - ・ **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**
 - ・ **近隣幼稚園の運動会等イベントでの利用機会の提供（地域貢献）**
などの提案を求める。

■地域活動スペースについて

名 称	活用するための条件
地域活動スペース（屋外）	<ul style="list-style-type: none">●屋外のまとまったスペースを確保し、開放（年5回程度）。※一時避難場所（災害の危険が及ばない屋外に2,330㎡以上のスペースを開放）と兼ねることは可。
地域活動スペース（屋内） 兼 物品保管倉庫	<ul style="list-style-type: none">●床面積64㎡、天井高2.8m相当の容積以上の施設が可能な2室を確保。※事業者による活用は不可とし、空調（冷暖房）設備の設置を条件とする。

■事業計画に求めるもの

- 選挙時（投票日前日及び当日）には、**投票所及び従事者用控室を確保することとする。**
- 投票日当日は多くの有権者の方が来られるため、選挙執行に支障が生じると思われる施設の使用は不可とする。

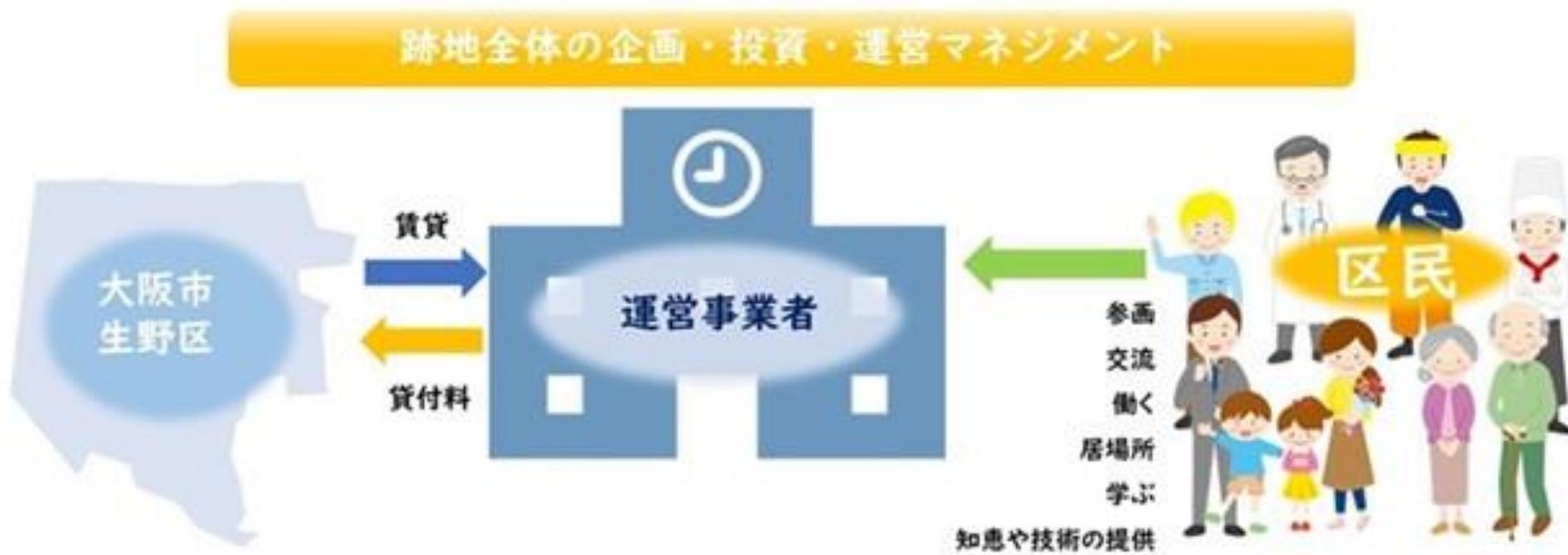
■選挙用スペースについて

名 称	活用するための条件
投票所	●床面積150㎡以上の1室を確保する。
従事者用控室	●床面積40㎡以上の1室を確保する。

※平常時は事業者による活用も可とするが、選挙時に即時開放できるよう、平常時は可動式の物品（机、椅子等）のみ設置可とする。

※空調（冷暖房）設備の設置を条件とする。

- ◆ ひとつの事業者（法人もしくは法人グループ）が跡地全体を借り上げて運営する
- ◆ 転貸は原則として禁止。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、必要最小限の範囲で第三者への転貸を可能とする



【貸付方法】 事業用定期借地契約（50年未満）を基本とする
※契約期間は、市場調査における事業者意向等を踏まえ検討

事業運営スキーム【補足】

■ 契約、転貸について

契約の内容について

- **本市と事業者間の契約**であり、地域を含む三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。

転貸承認について

- 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必要最小限の範囲で承認**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。

◆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、区役所による三者の運営協議体を設置し、事業の運営状況や防災、地域活動による利用について協議する。

◆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。

◆周辺住民の生活環境への配慮など

- ・騒音や振動、悪臭による影響を最大限配慮する。
- ・跡地北側には幼稚園があり、園児の登降園があることから、車両の乗入をできる限り控える等、事故等が発生しないよう安全確保に努める。

スケジュール（予定）

【活用計画（素案）18頁】

