

第1回
勝山小学校
学校跡地検討会議

令和6年3月25日

生野区役所

跡地活用の基本的な考え方

避難所機能・コミュニティ機能の維持

生野区西部地域は密集住宅市街地であり、学校は避難所等防災拠点として重要であること、また、地域活動が行われる地域コミュニティの拠点として重要であることから**学校の跡地は、防災・地域コミュニティの拠点として売却せずに残し、地域のまちづくりに資する活用を行っていく。**

「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」

区の抱える課題や地域の懸念の解消とともに、これまでの避難所機能は備えつつ、将来のまちの活性化につながるような持続可能な学校跡地運営を含む一体的なまちづくりを公民連携・市民協働で実現していくための考え方として令和元年6月に策定。

これまでの学校跡地活用状況

生野小学校（R4年3月閉校）

R4.9 事業予定者決定

R5.4～貸付開始

事業者	グローバル・インディアン・エデュケーション(株)
-----	--------------------------

事業内容	インターナショナルスクール
------	---------------

大池中学校
エリア

御幸森小学校（R3年3月閉校）

R3.10月事業者決定

R4.4月貸付開始

事業者	(株)RETOWN NPO法人 IKUNO・多文化ふらっと
-----	-------------------------------------

事業内容	食を中心とした複合施設
------	-------------

桃谷中学校
エリア

勝山小学校

舎利寺小学校

生野中学校
エリア

生野小学校

生野南小学校（R4年3月閉校）

R4.10 事業予定者決定

R5.4～貸付開始

林寺小学校（R4年3月閉校）

R4.10 事業予定者決定

R5.4～貸付開始

事業者	(株)バハールエデュケーション
-----	-----------------

事業内容	インターナショナルスクール
------	---------------

田島中学校
エリア

林寺小学校

生野南小学校

事業者	学校法人岡崎学園
-----	----------

事業内容	専門学校 通信制高校 日本語学校
------	------------------------

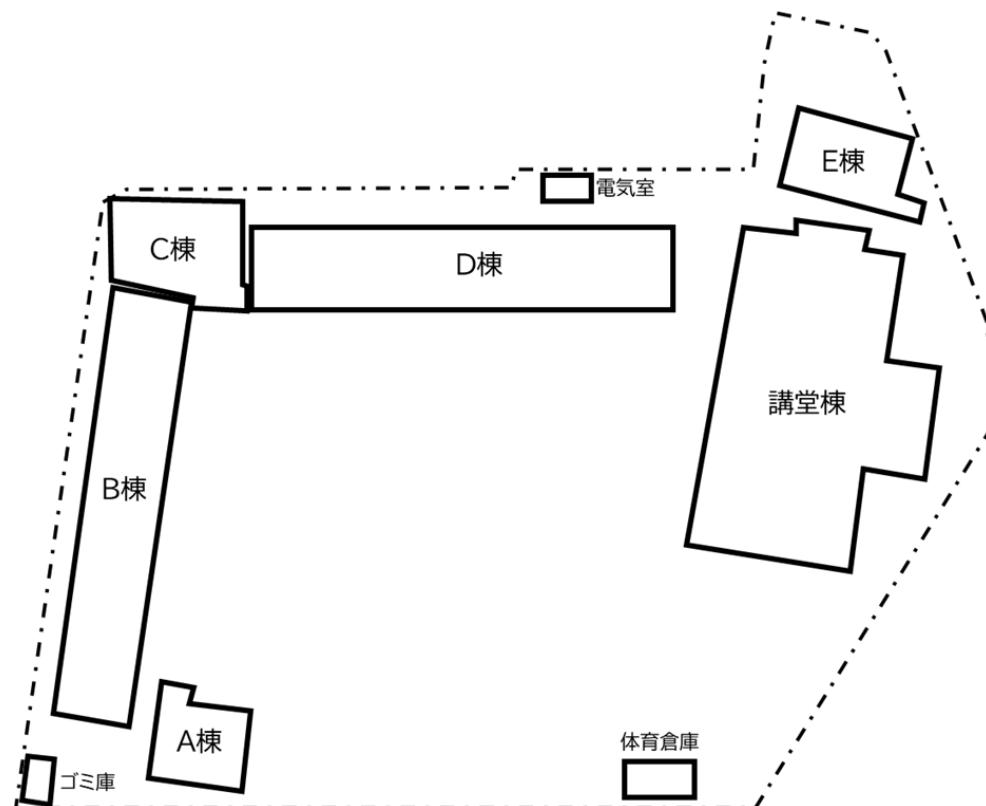
勝山小学校の校舎等の状況

勝山小学校校舎は全般的に建築年が古く、講堂棟以外の活用が困難

※これまでの学校跡地活用におけるマーケットサウンディングでは、事業者の投資コスト回収の観点から20年間以上の長期賃貸借契約を望む意見が多くあります。

棟	構造	建築年	R8時点 経過年※
A棟	S造	S42年	59年
B棟	RC造	S33年	68年
C棟	RC造/S造	S52年	49年
D棟	RC造	S35年	66年
E棟	RC造	S38年	63年
講堂棟	RC造	S60年	41年

※R8.4月再編とした場合



【参考:建築物の耐用年数の目安】RC造:60年 S造:50年

勝山小学校 学校跡地検討会議

目 的

生野区西部地域学校再編整備計画の推進に伴い、令和8年3月に閉校となる予定の勝山小学校跡地について、「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想（令和元年6月策定）」の趣旨に則り、学校跡地活用に向けた検討・意見聴取を行うため、勝山小学校学校跡地検討会議を開催する。

メンバーの構成

会議のメンバーは、次に掲げるもののうちから、区長が委嘱する。

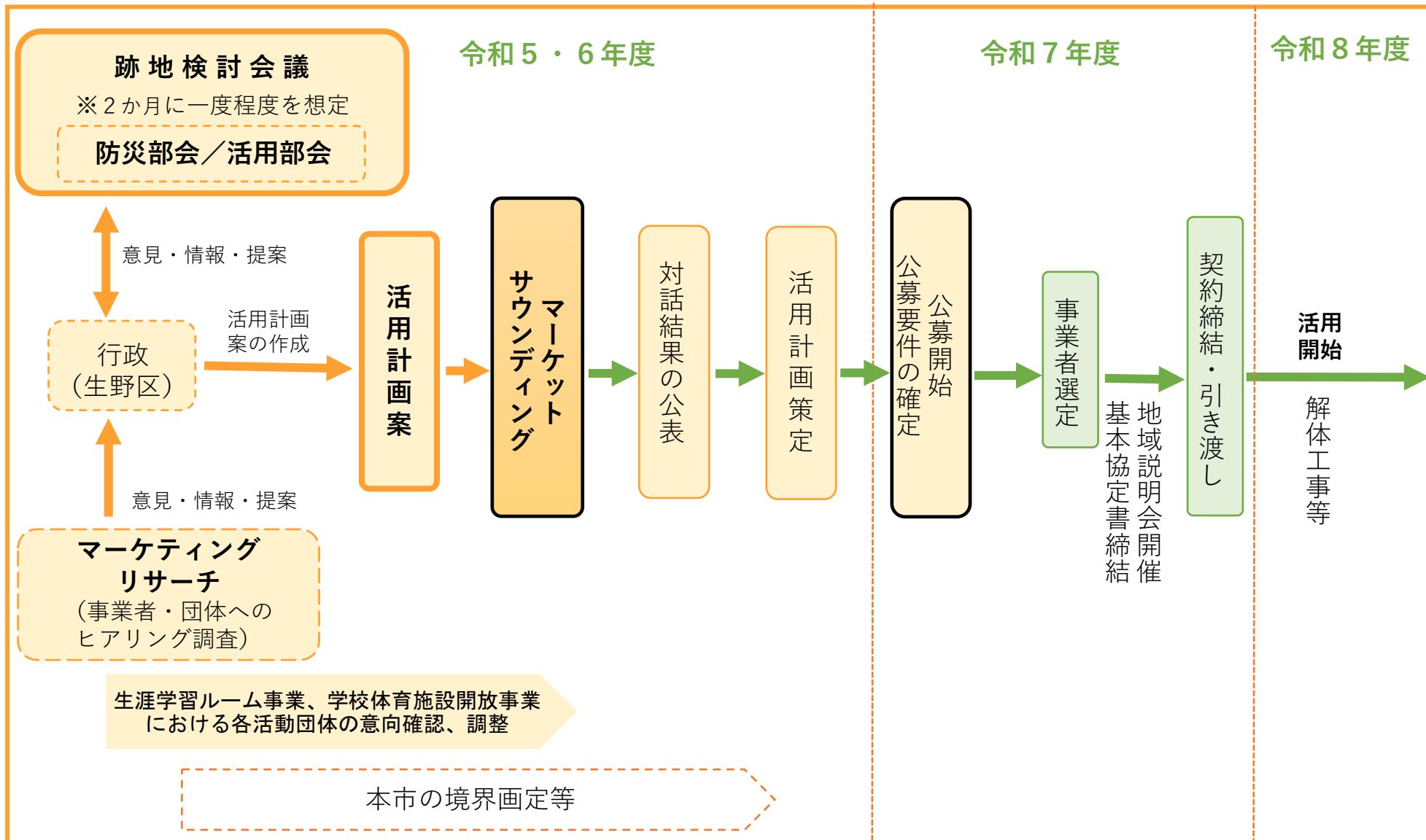
- (1) 勝山まちづくり協議会
- (2) 前号のほか区長が適当と認めるもの

勝山小学校 学校跡地検討会議

ご意見をいただきたいこと

- (1) 地域の防災拠点、災害時の避難所としての機能について
- (2) 小学校跡地を活用して行われている地域コミュニティ機能について
- (3) 民間事業者による学校跡地活用条件について
- (4) 地域、事業者、行政による協力体制について
- (5) その他、学校跡地活用に関して必要な事項

勝山小学校跡地活用に向けた進め方（予定）



勝山小学校跡地活用計画（案）の作成

事業者ニーズ調査の結果を、「勝山小学校 学校跡地検討会議」と共有し、様々な活用条件について意見交換を行いながら、「勝山小学校跡地活用計画(案)」を作成します。

活用計画（案）とは

学校跡地活用の基本的な考え方をまとめたもの
（活用計画案の記載項目）

- 施設概要
- 契約形態、運営スキーム
- 避難所機能の考え方
- 地域コミュニティ機能の考え方
- 事業者の活用に望むもの、望まないもの
- 活用にあたっての費用負担の考え方 など

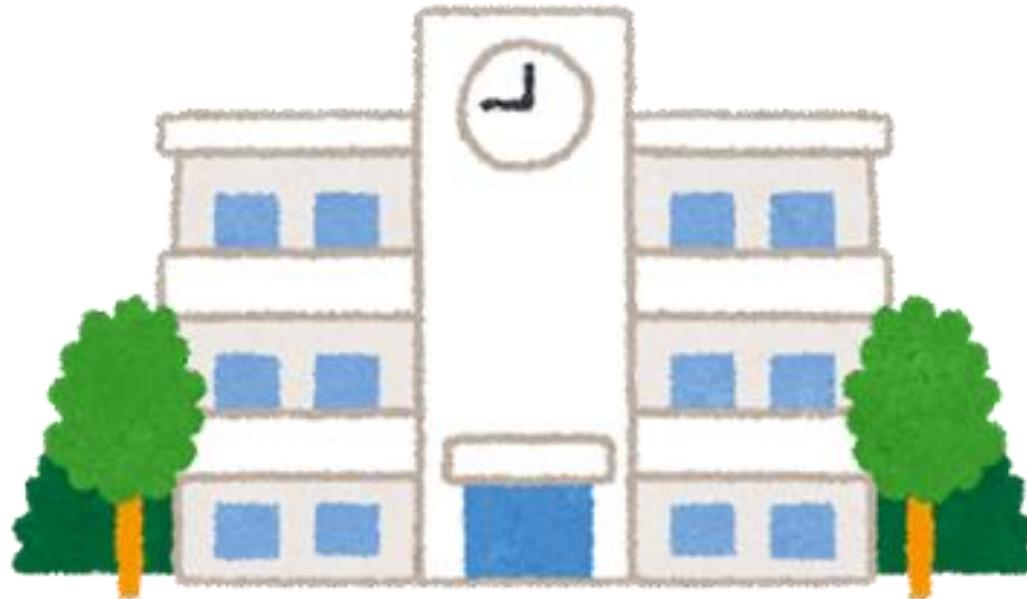


令和6年度には

この「勝山小学校跡地活用計画（案）」をもとに、
生野区役所による、サウンディング型市場調査を実施。

活用事業者の公募へ

マーケティングリサーチ（活用手法調査） 調査状況

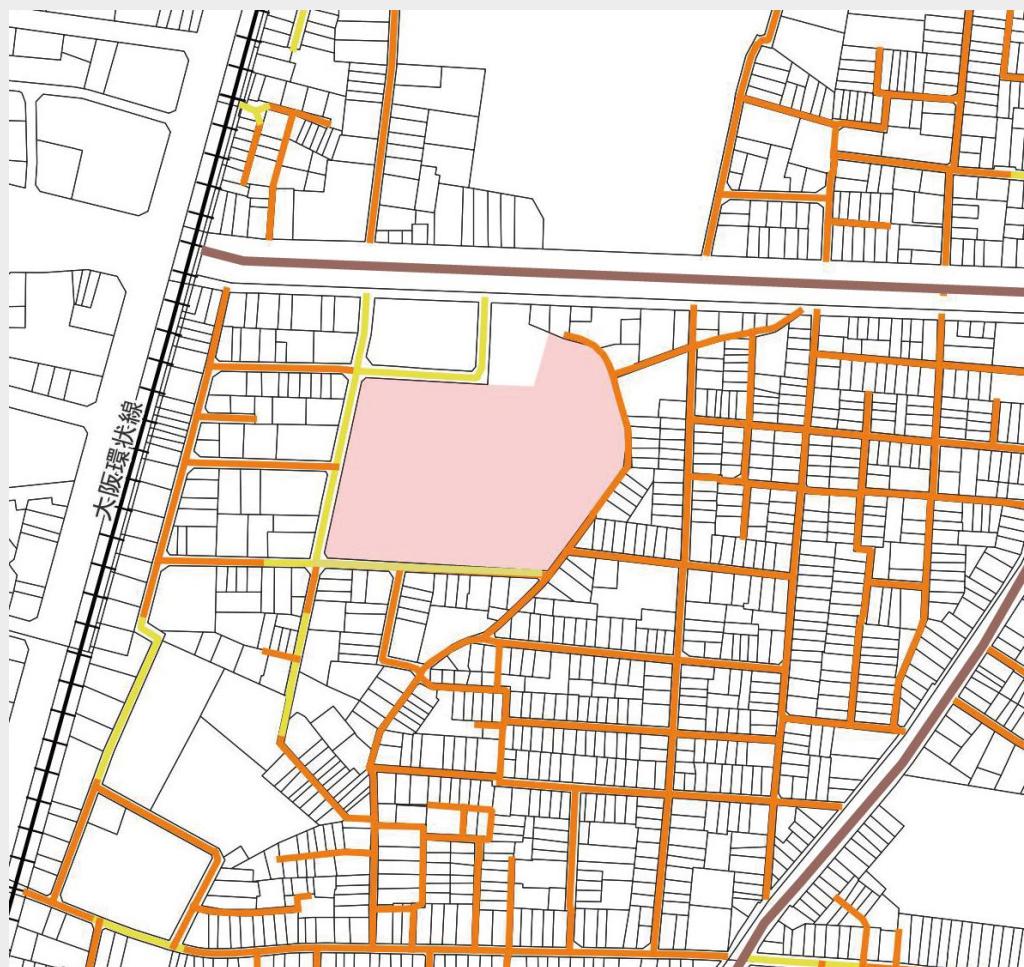


（株）地域計画建築研究所（アルパック）より報告

1 地域の概況

(1) 勝山小学校周辺道路の状況

● 道路幅員



- 東側以外の道路は認定道路※（建設局管理）ではない。
- 対象敷地の南側・東側で幅員4m以下の道路に接道している。
- 勝山地域では、道路幅が狭い箇所が多数を占めている。

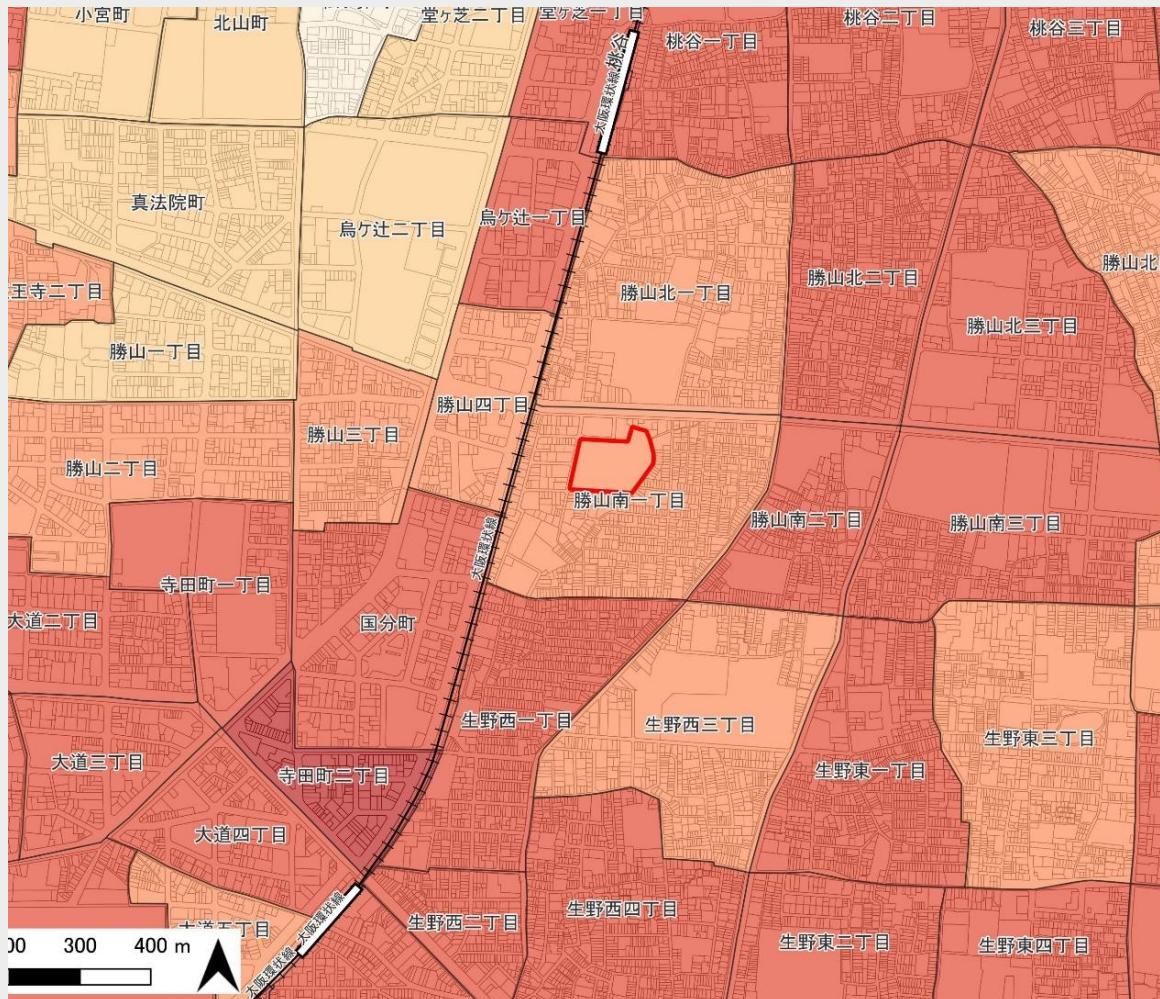
※認定道路（道路法上の道路）とは市道や府道などを指す。

- 4.0m 未満
- 4.0m 以上 6.0m 未満
- 6.0m 以上

1 地域の概況

(2) 勝山地域の概況 | 平均世帯人員 (R2国勢調査)

対象敷地周辺では、平均世帯人員が1.50-2.25人の地域が多い。



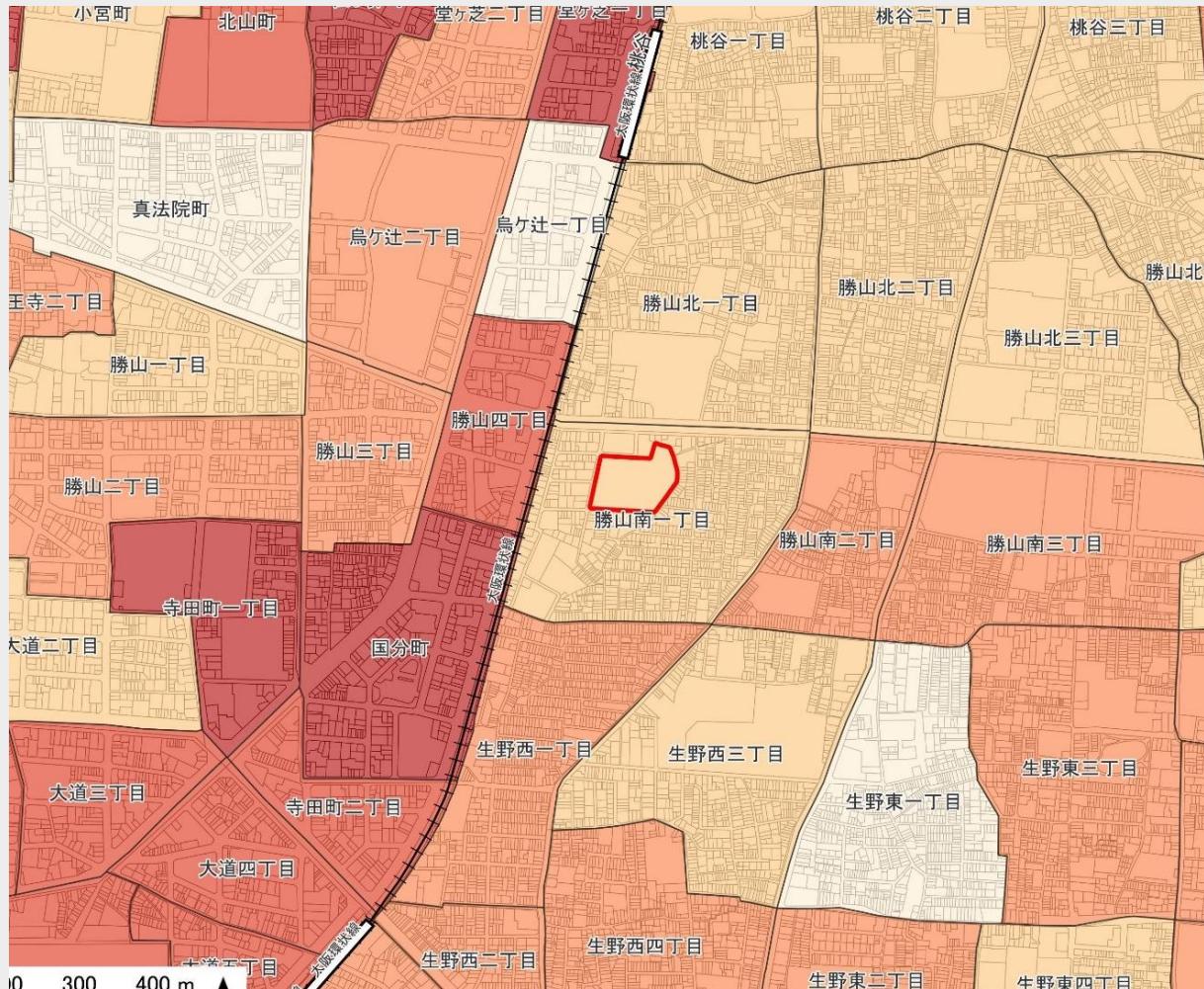
「勝山南一丁目」の
平均世帯人員は2.10人



1 地域の概況

(2) 勝山地域の概況 | 世帯数増減率 (H27-R2国勢調査)

対象敷地周辺では、増加地域と減少地域のどちらも存在。



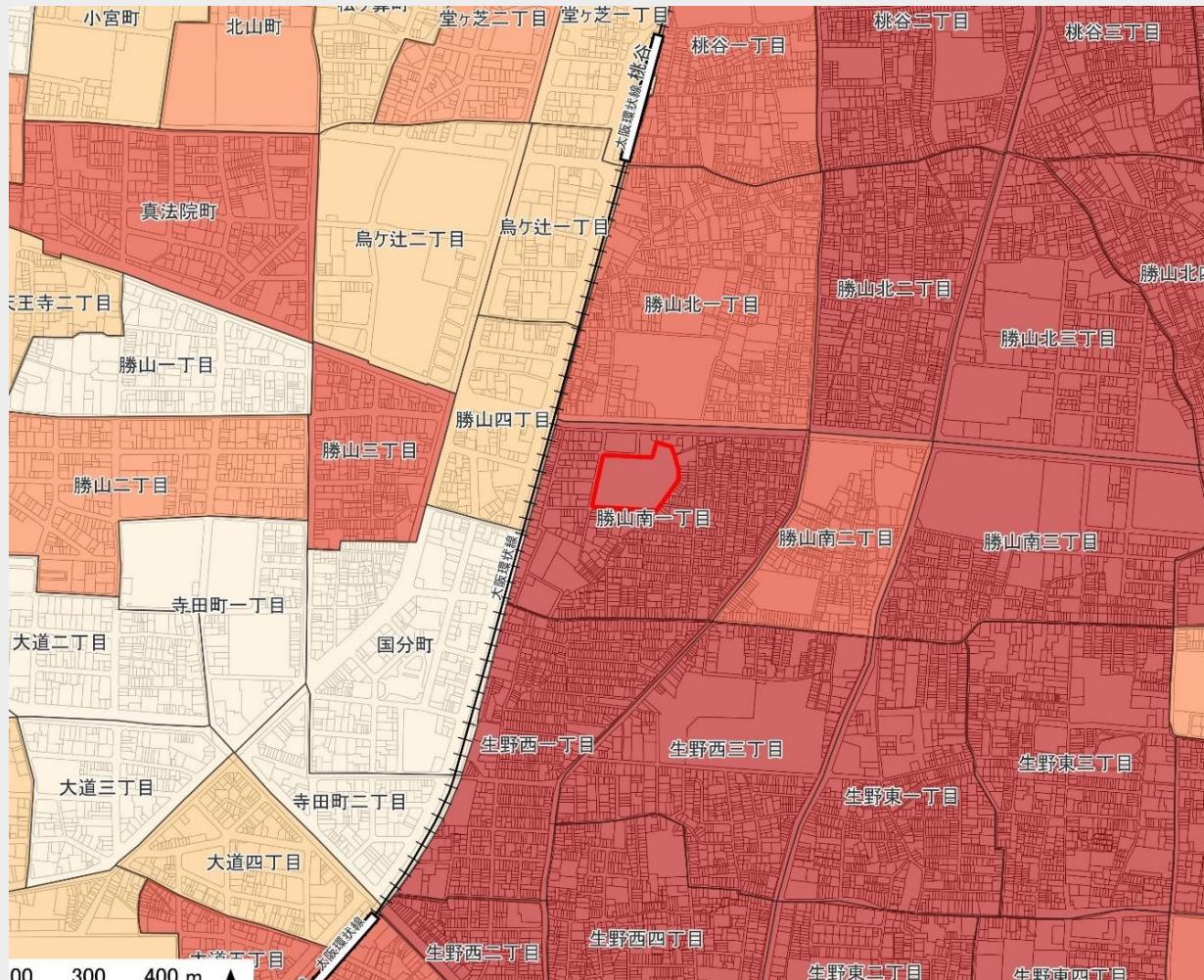
「勝山南一丁目」の
世帯数増減率は **-2.46%**
⇒ **減少傾向**



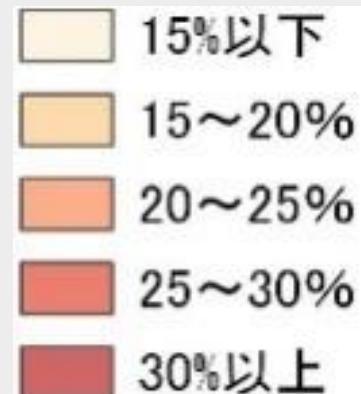
1 地域の概況

(2) 勝山地域の概況 | 高齢化率 (R2国勢調査)

対象敷地周辺では、東側を中心に高齢化が進む地域が多い。



「勝山南一丁目」の
高齢化率は37.00%
⇒ 高齢化が進む



1 地域の概況

(3) 土地利用の状況 (H19土地利用現況調査)

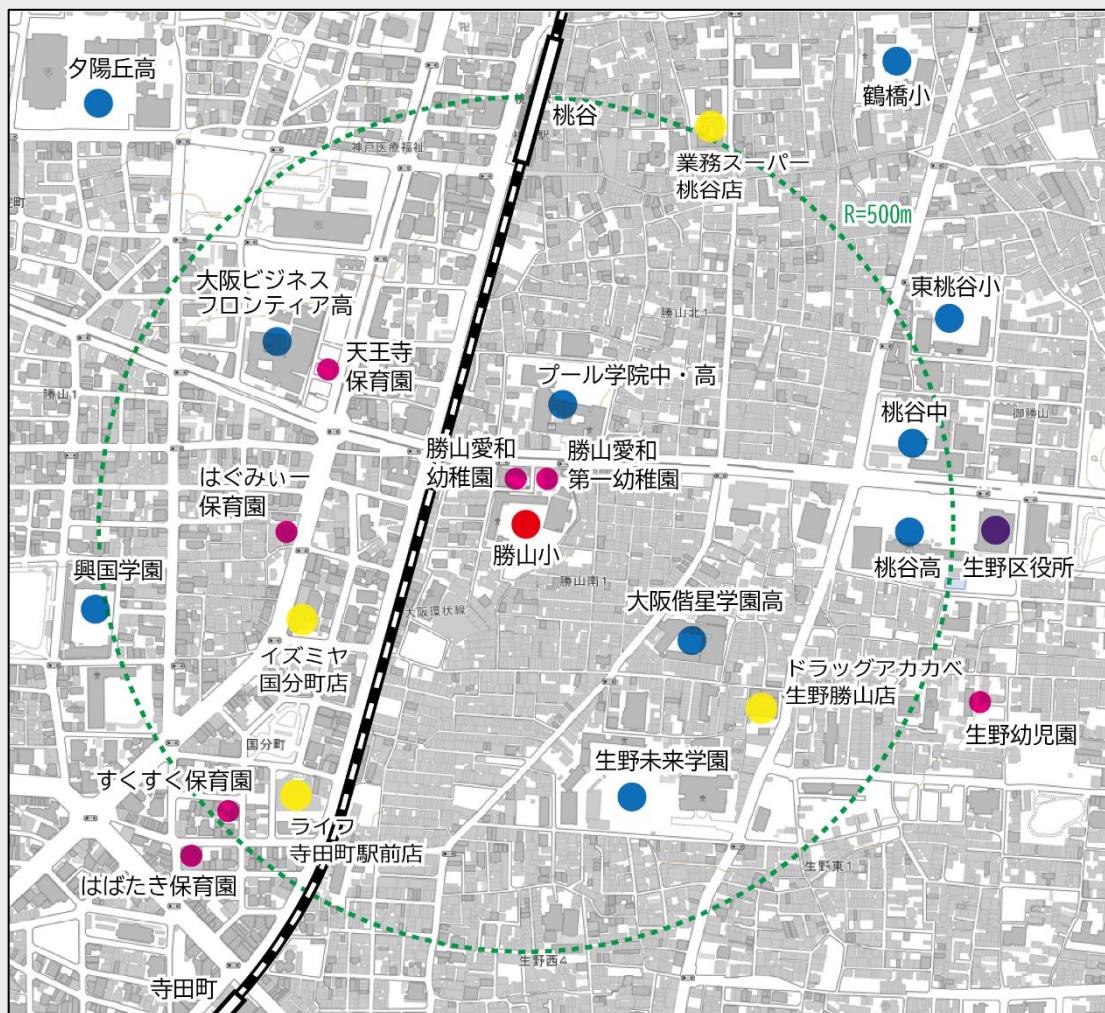
対象敷地周辺は「住宅」の割合が高く、「教育・文化」も比較的集積。



1 地域の概況

(4) 勝山小学校周辺施設の状況

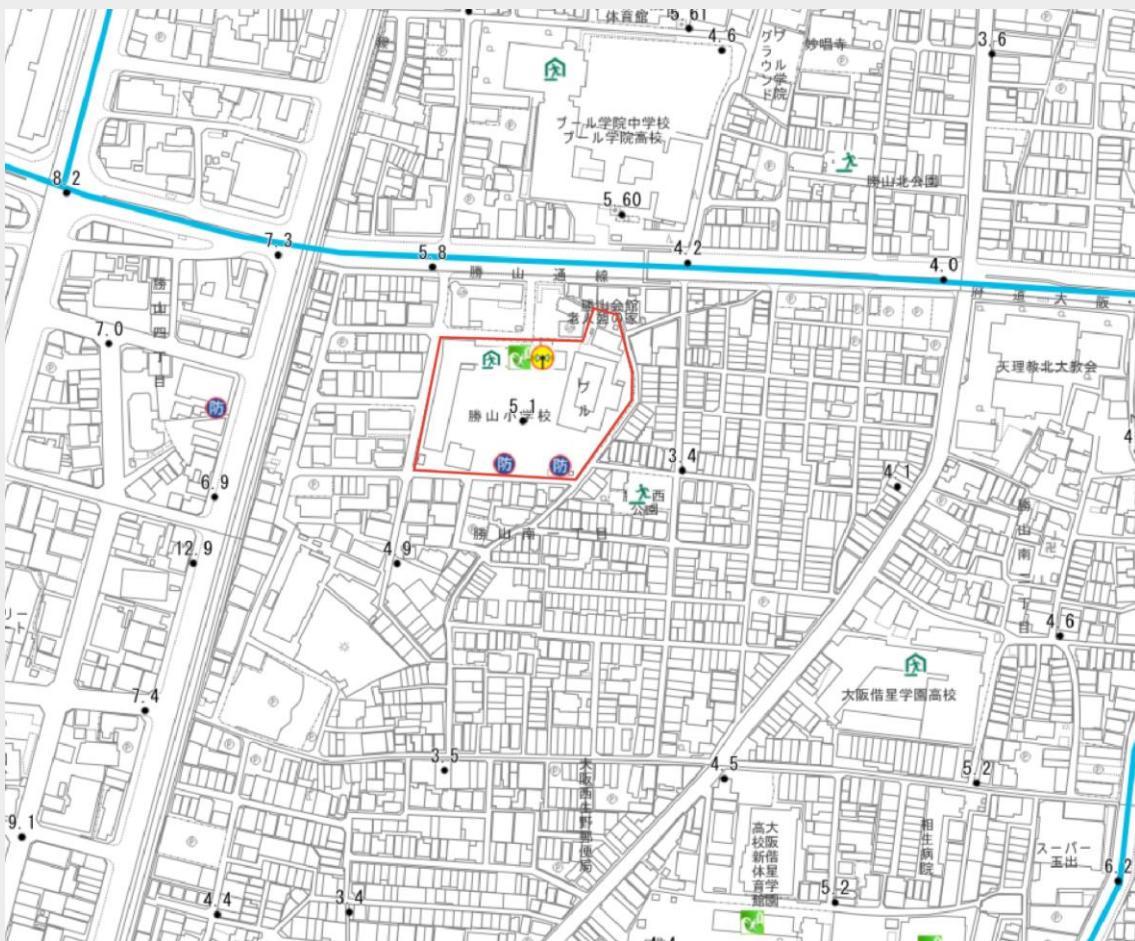
半径500mの圏域に数多くの教育・生活利便施設等が立地。



1 地域の概況

(5) 勝山地域の防災関連施設等の状況

勝山地域の避難所として「勝山小学校」と「プール学院」が指定。
隣接する地域（東側）では「大阪偕星学園」と「生野未来学園」が指定。



- 避難路
- 防火水槽・プール (指定水利)
- 標高の目安 (T.P.表示/O.P.への変換=T.P.+1.3m)
- 一時避難場所 一時避難場所・災害時避難所
- 津波避難ビル・水害時避難ビル
- 緊急一時避難施設 防災スピーカー

2 ヒアリングの実施結果（概要）

（1）ヒアリングの概要

ヒアリング実施概要

- 一次ヒアリング・・・開発事業者（デベロッパー）8者
 - ➡一次ヒアリングの結果、学校や教育機能であれば可能性があるのではないかという意見を踏まえ、学校法人等に対して二次ヒアリングを実施

※詳細は次頁以降

- 二次ヒアリング・・・周辺にある学校法人の他、専門学校など7者

ヒアリングの流れ

- ・受託事業者が、対象事業者を個別に訪問し、事業可能性等を聞き取り

一次ヒアリングの結果概要

(開発事業者)

当該地域の全般的評価

- ・ **商業施設**として活用する場合、道路付けが弱いことから、**渋滞問題が懸念**される。物流機能も同様。
- ・ **マンション事業**は、生野区での展開を想定しておらず、当該地区で事業実施は**難しい**。
- ・ 生野区での事業自体は可能である。しかし、諸条件（事業スケジュール/事業手法/解体撤去費用の負担の有無など）が決まっていない現時点では、具体的な検討は難しい。

可能性のある導入機能

- ・ 土地のポテンシャルを活かす観点からみると、**教育、スポーツ、福祉、医療等**の活用を検討した方が良い。
- ・ **近隣には学校が多い**ので、**校舎の拡充、屋内プールの集約**なども考えられるのではないかと。

事業実施に関する課題

- ・ 防災機能やコミュニティ機能の確保という条件は、事業実施の上で大きな負担となる。児童数が増えているエリアでは、同様の機能を確保しながらマンション供給に取り組んでいる事例もあるが、学校統廃合が進んでいる生野区では難しい。
- ・ 防災機能やコミュニティ機能の確保することで、開発余地は少なくなる。それに見合ったインセンティブ（助成等）がないと厳しい。
- ・ これら機能を全て確保したいという事であれば、民間投資だけでは難しい。

二次ヒアリングの結果概要

(学校法人、専門学校等)

対象敷地の活用意向

- ・是非活用したい。

(積極的な活用意向を示したのは数者。条件次第であるが購入意向も有。)

- ・可能ならば既存校舎を活用したい。

活用用途（使い方）について

- ・新校舎を建設したい。
- ・グラウンドとして活用したい。
- ・新たな体育館を整備をしたい。（既存の講堂の再利用も検討）
- ・既存校舎を暫定利用したい。（新校舎建設までの期間）

参画に係る課題

- ・ 既存校舎の解体について、出来れば行政で実施してもらいたい。
- ・ 賃借の場合、長期間で借りたい。あわせて契約期間終了後の校舎の扱いについての条件整理が必要。
- ・ 地域の拠点（防災やコミュニティ等）として協力することは可能であるが、開放時の管理は行政にお願いしたい。
- ・ 投票所や避難場所としての協力は可能だが、それ以外の地域への開放は難しい。（これが参画条件であれば困難）

その他

- ・ 周辺住民だけでなく区民に楽しんでもらう拠点づくりをしたい。
- ・ 小学校が無くなっても子ども達が集まる／楽しめる場所づくりに貢献したい。

一次ヒアリングと二次ヒアリングのまとめ

一次ヒアより

- ・ 土地活用としては、商業施設や住宅（マンション）は難しいが、教育施設をはじめスポーツ、福祉、医療関連施設であれば可能性があることが分かった。
- ・ 特に、学校のような教育施設であれば地域コミュニティ機能（防災機能含む）の確保の可能性が高いと思われる。

二次ヒアより

- ・ 学校の施設（新校舎やグラウンド等）として利用したいという意向は高いことが分かった。
- ・ また、地域コミュニティ機能の確保についても、可能な範囲で協力するという前向きな意向が示されている。

以上より、当該地の活用の方向性としては学校等の教育施設が望ましい

災害時避難所について

①地区防災計画の見直し

- ・地区防災計画には、地域役員名簿、避難所の利用計画などが含まれているため、勝山小学校跡地活用計画（案）に沿った形で避難所利用計画（案）を作成し、地域役員、区役所で協議しながら随時見直しを図っていきます。

②跡地活用事業者の工事中の対応

- ・生野未来学園（もと西生野小学校）、大阪偕星学園高等学校、プール学院のほか、勝山地域内や付近の施設へ避難所指定の協力依頼を行い、新たな避難所とするなどし、工事中の避難場所の確保に努めます。

お問い合わせ先

学校の跡地に関すること

地域まちづくり課（跡地）

電話：06-6715-9017

防災に関すること

地域まちづくり課（防災）

電話：06-6715-9022

メール：ikunoku-bousai@city.osaka.lg.jp