

舍利寺小学校 跡地活用計画  
(素案)

令和 7 (2025)年 10 月  
生野区役所

# 目 次

<b>1</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
1-1	背景と目的	
1-2	これまでの経緯（概略）	
<b>2</b>	<b>計画の策定にあたって</b> .....	<b>3</b>
2-1	計画の位置づけ	
2-2	計画の策定プロセス	
<b>3</b>	<b>跡地の概要</b> .....	<b>6</b>
3-1	所在地・用途地域等	
3-2	校舎の概要	
3-3	立地特性・地域のポテンシャル	
<b>4</b>	<b>跡地活用コンセプト</b> .....	<b>10</b>
4-1	基本的な考え方	
4-2	活用にあたり求めるマインド	
<b>5</b>	<b>防災・避難所機能</b> .....	<b>12</b>
5-1	避難所スペース	
5-2	避難所運営・防災拠点	
<b>6</b>	<b>地域コミュニティ機能</b> .....	<b>13</b>
6-1	これまでの地域活動	
6-2	今後の新たな地域活動	
<b>7</b>	<b>利用区画と用途内容</b> .....	<b>14</b>
7-1	平常時の用途	
7-2	災害時に避難所として活用するスペース	
<b>8</b>	<b>事業運営スキーム</b> .....	<b>20</b>
8-1	施設全体活用スキーム	
8-2	契約形態	
8-3	施設の運営にあたって	
<b>9</b>	<b>費用負担領域</b> .....	<b>22</b>
9-1	イニシャルコスト	
9-2	ランニングコスト	
<b>10</b>	<b>スケジュール</b> .....	<b>23</b>

# 1 はじめに

---

## 1-1 背景と目的

生野区では、少子高齢化の急速な進行に伴い、区内の小学校では、昭和 50 年代と比べて約 70%児童が減り、区の西部地域の学校では単学級（1 学年 1 クラス）の学年が多数を占めており、子どもの教育環境の整備が求められている。

こうした状況を踏まえ、大阪市（以下、「本市」という）では、「大阪市立学校活性化条例」に基づき学校配置の適正化に取り組んでいるが、生野区西部地域の学校再編は規模が非常に大きく、地域において子育て世代の流出やまちの衰退を懸念する声があがっているほか、区西部地域は密集住宅市街地であり、災害時避難所として校地・校舎を残す必要があること、学校が地域コミュニティ・地域活動の拠点であったこと等から、跡地活用の考え方の構築が急務となっていた。

そこで、こうした生野区の抱える課題や地域の懸念の解消とともに、これまでの学校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プロセスとして、「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」（以下、まちづくり構想という）を令和元（2019）年 6 月に策定し、以降、このまちづくり構想を基に各小学校の具体的な活用方針を示すための活用計画等の策定に向けて取組を進めてきた。

## 1-2 これまでの経緯（概略）

平成 27(2015)年 7 月	「生野区西部地域教育特区構想」策定 教育環境の充実やまちづくりの観点を踏まえた学校再編方針を策定
平成 28(2016)年 2 月	「生野区西部地域学校再編整備計画」策定 生野区西部地域における具体的な学校再編の考え方、新たな学校の配置案や跡地活用の考え方などに関する計画を策定
平成 30(2018)年 4 月～ 平成 31(2019)年 3 月	学校跡地を核としたまちづくり構想案の検討 中学校区エリアごとの現状分析・課題整理 区民ニーズ調査 等
平成 31(2019)年 4 月～ 令和元(2019)年 5 月	「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」案についての パブリックコメント実施
令和元(2019)年 6 月	「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」策定

### 参考

大阪市生野区：生野区西部地域学校再編の動き

<https://www.city.osaka.lg.jp/ikuno/category/3366-3-15-0-0-0-0-0-0-0.html>

大阪市生野区：生野区学校跡地活用の動き <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/0000613930.html>

大阪市生野区：「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」を策定しました

<https://www.city.osaka.lg.jp/ikuno/page/0000470999.html#1>

## 2 計画の策定にあたって

### 2-1 計画の位置づけ

舍利寺小学校跡地活用計画(以下、本計画という)は、まちづくり構想を踏まえ、令和4(2022)年3月末に閉校となった舍利寺小学校の具体的な活用方針を定めたものである。

### 2-2 計画の策定プロセス

#### (1) 計画の枠組み

本計画の枠組みとして、以下の項目についてまとめている。

検討項目	内容のイメージ
1 校舎活用コンセプト	活用における前提として求める考え方やテーマ
2 防災・避難所機能	防災・避難所機能のあり方
3 地域コミュニティ機能	地域コミュニティ・活動拠点としてのあり方
4 利用区画	用途指定スペースと活用可能スペースの設定
5 用途内容	具体的な用途における制約等
6 事業運営スキーム	校舎活用における運営スキーム
7 費用負担領域	施設の運営に伴う必要な費用負担
8 その他	その他の契約・運営に関する取り決め等

図：活用計画策定にあたる検討項目

## (2) 計画の策定プロセス

本計画の策定にあたり、行政内部の方針の検討・共有だけでなく、区民・事業者等のニーズや可能性を把握し、それらを踏まえた活用計画を策定するため、以下のとおり、区民ニーズ調査・事業者ニーズ調査等を行い、各検討項目について課題の整理・検討を行った。

区民ニーズ調査	概要
<p>舎利寺小学校 跡地検討会議</p>	<p>小学校区の地域から推薦を受けた委員からなる。 活用計画の方針策定に向けて、地域住民の多様な視点から、各検討項目について意見交換し、方針の検討を行った。</p> <p><b>第1回 令和6(2024)年9月13日</b> まちづくり構想・跡地活用の考え方 マーケティングリサーチ結果について</p> <p><b>第2回 令和7(2025)年2月21日</b> 跡地活用の考え方や方針について</p> <p><b>第3回 令和7(2025)年6月17日</b> 地域コミュニティ機能、跡地活用で望まれる要件、防災拠点・避難所機能について</p> <p><b>第4回 令和7(2025)年8月20日</b> 地域コミュニティ活動、跡地活用で望まれる要件、防災拠点・避難所機能について</p> <p><b>第5回 令和7(2025)年10月6日</b> 跡地活用計画(素案)について</p>

事業者等 ニーズ調査	概要
<p>事業者等への ヒアリング調査</p>	<p><b>令和5年度</b> 主に生野区内・大阪市内をはじめ、全国にも展開している事業者・団体等の跡地活用への意向を把握するため、活用意向のある事業者にヒアリング調査を行った。</p>
<p>その他</p>	<p><b>通年実施</b> 必要に応じて各種情報・データ（他都市の事例等）について調査、収集、分析を行った。生野区の状況やニーズを踏まえながら、各校舎の活用に向け適切な取り決め、提案に繋がるものになるよう調査を行なった。</p>
<p>マーケット サウンディング</p>	<p>今後実施予定</p>

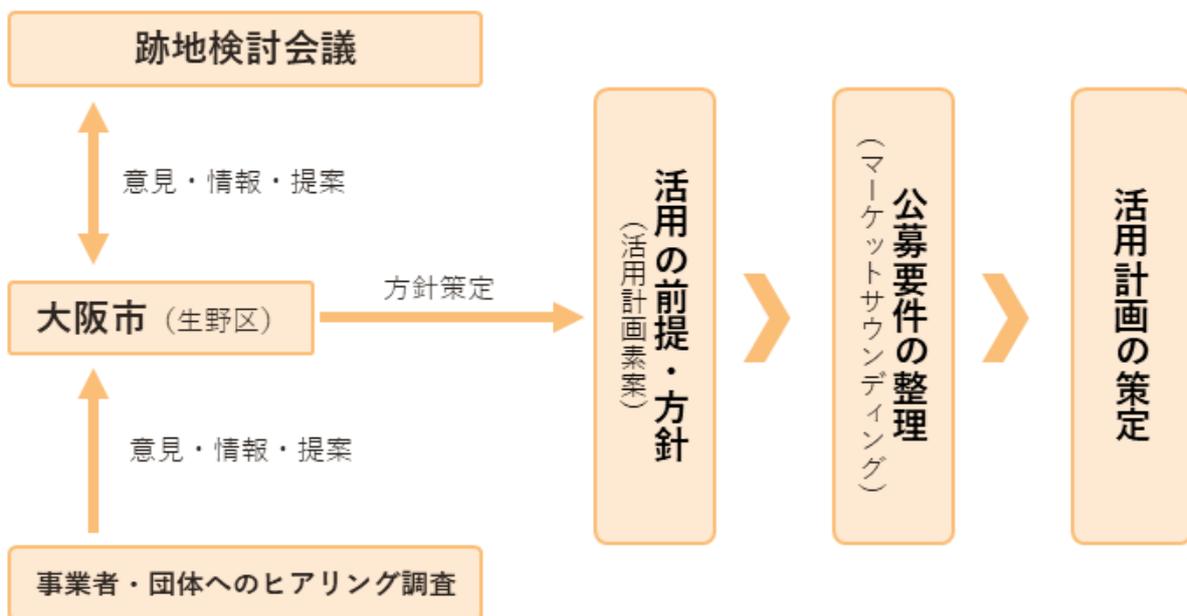
**(令和元年度実施分)**

区民ニーズ調査や事業者等ニーズ調査以外に、以下の会議を実施した。

これらの会議で把握できたアイデアやニーズは、本計画策定に活かすよう検討を進めた。

<p><b>みんなの学校会議</b></p>	<p><b>令和元(2019)年 9 月 23 日 参加者：60 名</b>                  生野区の学校跡地の校舎活用へのニーズ・可能性を広く把握するため、主に区民を対象にワークショップイベントを開催。テーマごとに校舎活用のアイデアを自由に出し合い、校舎活用へのニーズやアイデアの把握を行った。</p>
<p><b>参画エントリー会議</b></p>	<p><b>令和元(2019)年 11 月 20 日 参加者：90 名（提案数 19 件）</b>                  校舎活用意向のある事業者や団体・住民の方から、区西部地域の個々の学校について、運営/参画の形・イメージなどの提案内容をプレゼンするイベントを開催。活用意向者の存在・アイデアの可視化を行うことで、意向者同士の理解や交流を促進するとともに、より良い校舎活用の可能性を追求し、アイデア・ニーズの把握を行った。さらに、当区の学校跡地活用について、今後、参加事業者・団体同士が共同して関わっていくことを可能とする機会の創出にもつながった。</p>

**活用計画策定に向けた検討プロセス**



令和元年度実施

- みんなの学校会議
- 参画エントリー会議

### 3 跡地の概要

#### 3-1 所在地・用途地域等

舎利寺小学校は、昭和 26(1951)年 4 月 1 日に生野小学校から分離する形で創立された。生野区の中央付近に位置し、校地の東側には今里筋、北側には勝山通が通っており、最寄駅となる JR 桃谷駅（北西側）・JR 東部市場前駅・JR 寺田町（南側）からは、徒歩 20 分程先に立地している。用途地域としては、第一種住居地域となっている。

参考： <https://swa.city-osaka.ed.jp/swas/index.php?id=e671492&frame=enkaku>

📍 所在地：大阪府大阪市生野区勝山南 4-15-25



図：敷地境界線図



図：用途地域

参考：マップナビ大阪： <https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal>

### 3-2 校舎の概要

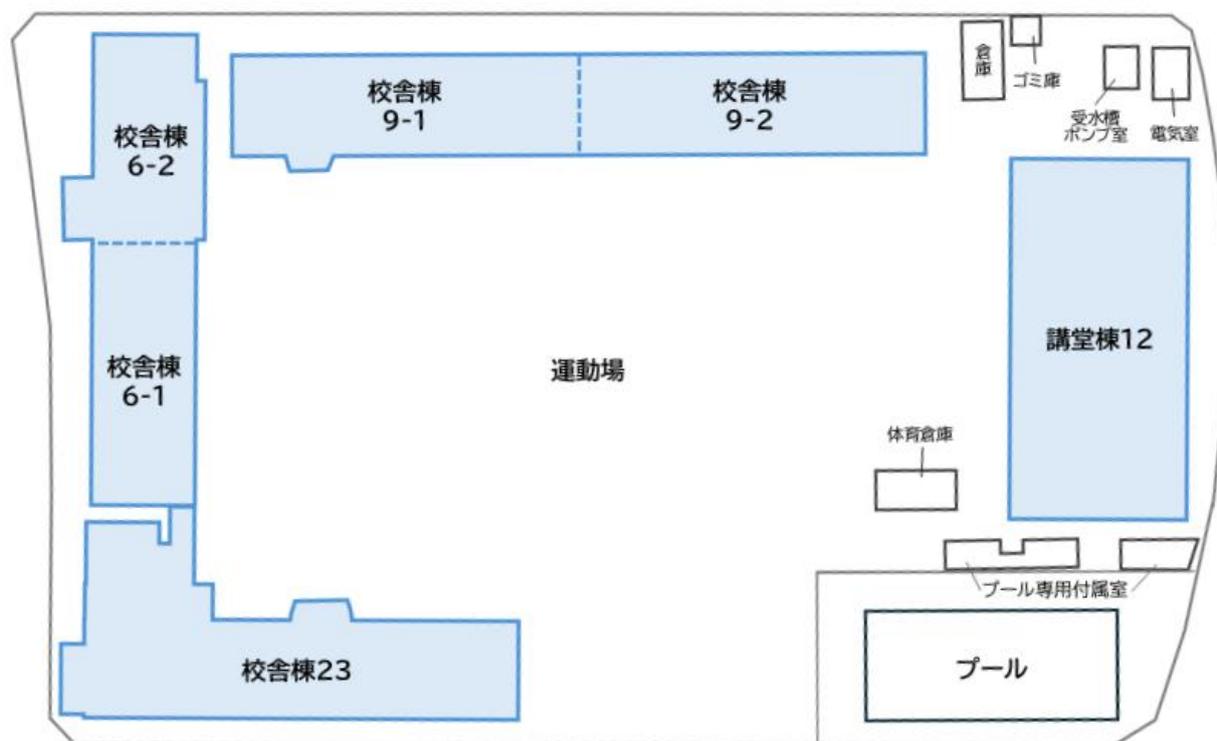


写真：舎利寺小学校

所在地	大阪府大阪市生野区勝山南 4-15-25
土地所有者	大阪市
敷地面積	8476.09 m <sup>2</sup>
延べ面積	5986.38 m <sup>2</sup>
防火地域	準防火地域
用途地域	第1種住居地域
容積率	300%
建ぺい率	80%
高さ制限	道路斜線：勾配 1.25 隣地斜線：勾配 1.25
道路の概要	東側：幅員約 5.4m (市道) 西側：幅員約 5.4m (市道) 南側：幅員約 5.4m (市道) 北側：幅員約 5.4m (市道)
避難所指定	大阪市地域防災計画に定める災害時避難所(講堂・校舎)・一時避難場所(運動場)
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪シティバス バス停 生野消防署前 南東へ約 300m</li> <li>・JR 大阪環状線 桃谷駅 北西へ約 2.2km</li> <li>・地下鉄大阪市高速電気軌道 (Osaka Metro) 千日前線 北巽駅 東へ約 2.1km</li> </ul>

施設名		延べ面積	構造※	階数	建築竣工年
校舎棟 6	6-1	1465.01 ㎡	RC 造	地上 3 階建	昭和 45(1970)年
	6-2				昭和 48(1973)年
校舎棟 9	9-1	1475.48 ㎡	RC 造	地上 2 階建	昭和 50(1975)年
	9-2				昭和 52(1977)年
校舎棟 23		1433.16 ㎡	RC 造	地上 3 階建	平成 12(2000)年
講堂棟 12		1436.81 ㎡	RC 造	地上 3 階建	昭和 57(1982)年
体育倉庫 14		32 ㎡	S 造	地上 1 階建	昭和 56(1981)年
倉庫 17		32 ㎡	S 造	地上 1 階建	昭和 57(1982)年
プール専用付属棟 19,20		59.71 ㎡	RC 造	地上 1 階建	平成元年(1989)年
ごみ置き場		10.8 ㎡	RC 造	地上 1 階建	平成元年(1989)年
電気室		22.17 ㎡	RC 造	地上 1 階建	昭和 57(1982)年
受水槽ポンプ室		19.24 ㎡	RC 造	地上 1 階建	昭和 57(1982)年
渡り廊下(給食室前)		26.09 ㎡	S 造	地上 1 階建	平成 7 (1995)年
渡り廊下(講堂前)		26.4 ㎡	S 造	地上 1 階建	昭和 57(1982)年

※構造 RC: 鉄筋コンクリート造 S: 鉄骨その他造



### 3-3 立地特性・地域のポテンシャル

舍利寺地域は、地域内に舍利尊勝寺（しゃりそんしょうじ）という歴史ある寺院があり、周辺は古くから寺院や神社を中心にした古いまちなみが残っている地域である。

小学校のすぐ北側に舍利寺中央公園、周辺地域には御勝山南公園、生野東公園、巽公園等の大きな公園が徒歩圏内にあり、緑が豊かな環境である。

主要な鉄道駅からは少し離れているが、バス停留所「大池橋」、「生野消防署前」までは徒歩約4分であり、バスの利用により天王寺駅や難波駅など主要鉄道駅へ容易にアクセスでき、近隣には商店や飲食店、スーパーも点在し、生活利便性も良い。

また、舍利寺地域では、まちづくり協議会を中心に様々な地域交流がなされている。ふれあい喫茶や親子サークル、高齢者食事サービス、百歳体操などのイベントが毎月開催されており、高齢者や子どもまで住みやすいまちづくりに取り組んでいる。また、年間行事としてお餅つきや納涼大会、クリスマス大会などの活力あふれる地域行事が進められている。



小学校のすぐ北にある舍利寺中央公園



地名の由来とされる舍利尊勝寺

#### 参考

- 生野区ホームページ <https://www.city.osaka.lg.jp/ikuno/page/0000224601.html>
- 舍利寺まちづくり協議会ホームページ <https://blog.canpan.info/shariji>

## 4 跡地活用コンセプト

### 4-1 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

生野区の西部地域は密集住宅市街地で防災上も危険なエリアであり、避難所確保の必要性から「小学校の跡地に関しては防災拠点として残す」方針であり、閉校する小学校跡地は売却処分とせず、災害時の避難場所として残し、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を行っていく。

#### (2) 地域コミュニティ機能

地域コミュニティ機能を有するために、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していく。これからの地域活動については、地域ニーズを踏まえながら事業者・地域と協議のうえ対応していく。

#### (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していく。

#### (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、周辺エリアと繋がりを持つものという認識のもと、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。

※「エリアの波及」とは活用事業が中長期的に周辺エリアおよび生野区のまちの魅力・価値を高め、地域住民・区民の暮らしの豊かさ、持続性を高めることにつながっていくことと定義する。



#### (6) 学校跡地を核としたまちづくり構想の「学び」の視点

まちづくり構想では、子どもたちや子育て世代をはじめ、多世代にわたって魅力的な環境を創出していくために、学びの場はまち全体にあると捉え（まちぐるみ教育）、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、学校跡地を核として生野区のまち全体の再生につなげていく考え方・ビジョンが示されている。本構想を踏まえ、生野区の課題を解決し、まち全体の再生ビジョンを実現するために、新しい「学び」の視点を持った活用をしていく。

## 4-2 活用にあたり求めるマインド

4-1における「基本的な考え方」を踏まえ、まちづくり構想の「みんなの学校/まちぐるみ教育」の考えを実現していくために、次の「前提とするもの（各校共通）」、「望まれるもの（各校共通）」、「舎利寺小学校で望まれるもの」の3つの枠を設定し、これらのマインドに沿った活用を行う。

### 1. 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
- 基本的に校舎施設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

### 2. 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

### 3. 舎利寺小学校で望まれるもの

舎利寺小学校の跡地活用において望ましいとされるマインド

- まちぐるみで育む教育が実現できる場となるもの
- 学びや福祉、地域交流施設など、地域と共存共栄し、多文化・多世代交流の場となるもの

## 5 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、校舎および講堂は大阪市地域防災計画に定める災害時避難所（以下「避難所」という）に、運動場は同じく一時避難場所として指定・活用される。

### 5-1 避難所スペース

校舎・校地の活用用途に沿いつつ、災害時に必要な避難スペースを確保する必要がある。現在の舍利寺小学校における受入可能人数である 690 人分の避難所スペースに必要な面積を試算したところ、講堂（1 階部分）と校舎の普通教室 17 教室相当分のスペースが必要とされる。

よって、「7. 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、講堂及び運動場のほか、校舎の教室の中から少なくとも 17 教室以上のスペースを開放する。また、地域災害対策本部として校舎の 1 階部分の理科室を開放するとともに、災害時に備えた備蓄物資の保管等のスペースとして校舎の 2 階部分の備蓄倉庫を開放する（備蓄倉庫は平常時も使用）。

なお、当該避難所開放スペースは、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。

**「講堂・理科室・備蓄倉庫、17 教室以上のスペース」と「運動場」を開放**

### 5-2 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会を設置し、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。（8-3 参照）

なお、避難所として開設される期間は、これまでの災害では最大で 3 か月であり、以降、個々の避難者は別途集約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。

## 6 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。

### 6-1 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、舍利寺小学校跡地において継続して実施していく。

また、本市が実施する学校体育施設開放事業※1 および生涯学習ルーム事業※2 は、閉校した令和3年度時点で一定整理しているため、令和7年時点で舍利寺小学校跡地にて実施されているものについては、引き続き舍利寺小学校跡地を実施場所とする。

※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。

### 6-2 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、事業者、地域（地域活動協議会や地域振興会（自治会））および本市から構成する協議会を設置し、定期的に情報交換・協議・検討していく。（8-3参照）

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)

- ・近隣幼稚園の運動会等での利用機会の提供
- ・運動場、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など

## 7 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・防災拠点の機能およ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、舍利寺小学校の活用用途を以下のとおり定めている。

### 7-1 平常時の用途

該当スペース	用途内容
校舎（屋上を含む。ただし、備蓄倉庫は除く）	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」の活動場所としての活用を条件
ミーティングルーム 1・2（校舎 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」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※」の活動場所としての活用を条件
図書室	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
倉庫（北門横）	地域活動備品の保管場所としての活用を条件
体育倉庫（運動場内）	事業者提案による活用可能スペース 本市「学校体育施設開放事業」の活動備品の保管場所としての活用を条件
備蓄倉庫（校舎 2 階部分）	災害時の備蓄物資の保管等のスペース
運動場（遊具含む）	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 ・本市「学校体育施設開放事業」の活動場所としての活用を条件

※ 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提供している。

## 7-2 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 講堂（1階部分）は避難所として開放</li> <li>・ 校舎については、17教室以上を避難所として開放</li> <li>・ 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、平常時は可動式で収納可能な備品・物品のみ設置可能</li> <li>※防災訓練時（年1～2回）も使用</li> </ul>
校舎	
運動場	災害時の一時避難場所として使用 ※ただし、災害時の一時避難場所のため増築等は不可 ※防災訓練時（年1～2回）も使用
理科室（北校舎1階部分）	地域災害対策本部として使用 ※防災訓練時（年1～2回）も使用
備蓄倉庫（北校舎2階部分）	災害時の備蓄物資の保管等のスペース ※平常時も使用

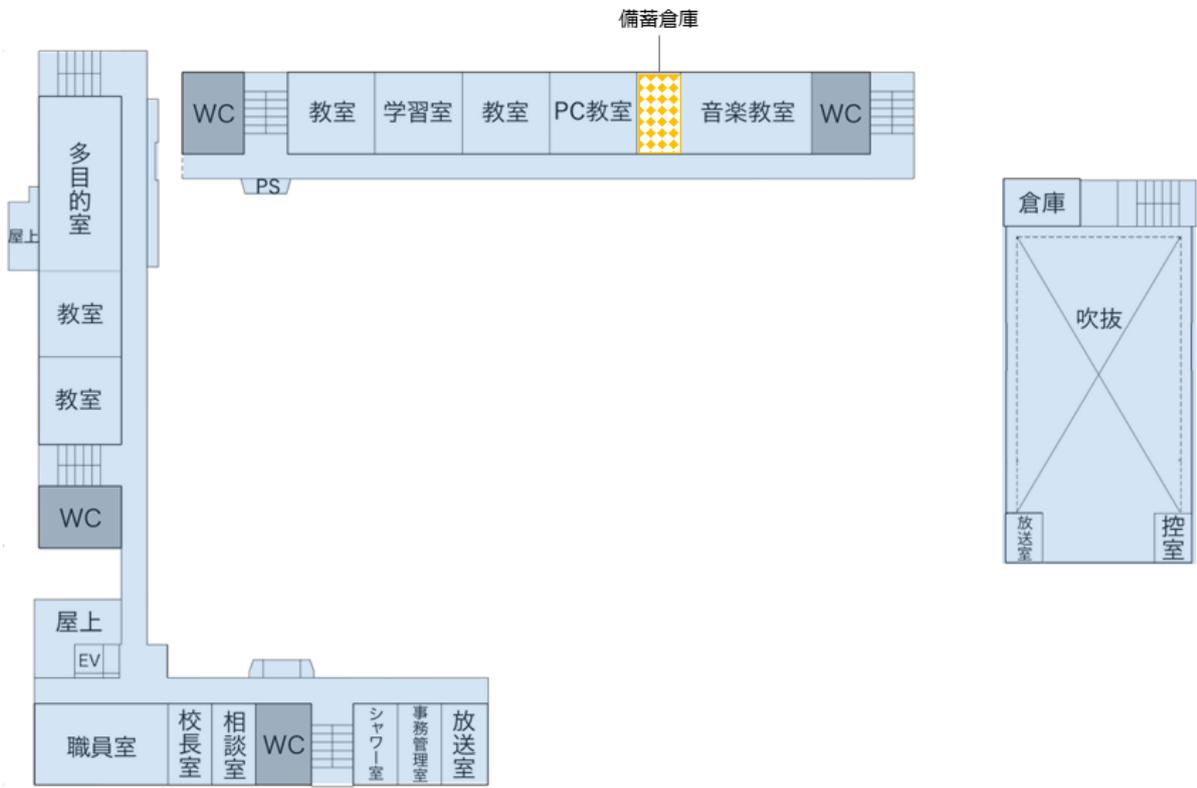
- ※ 運動場を除いて、活用内容に応じた改修・改装等は可能（施設の構造に重大な影響を与えるものは不可。詳しくは本市を含む関係部署と要協議）とする。
- ※ 契約終了時には本市との協議により、事業者負担のもと原状復帰のうえ返還するものとする。また、記念碑や樹木については、地域・本市と協議のうえ取り扱うものとする。

## 7-3 選挙時の使用

選挙時には、投票所として講堂もしくは図書室から1か所、従事者控室として1室使用する。事業者は、投票日前日及び当日は当該スペースを本市に提供するとともに、投票所として運営ができるようにすること。また、投票日当日は、施設内でのイベント等は実施しないものとし、他者に貸し付け等していた場合は、事業者の負担においてキャンセル等の対応をするものとする。



# 2階



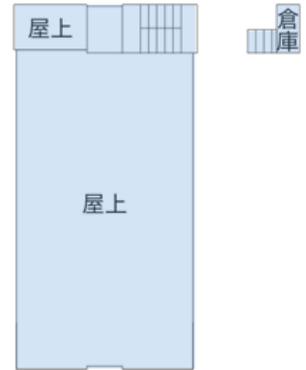
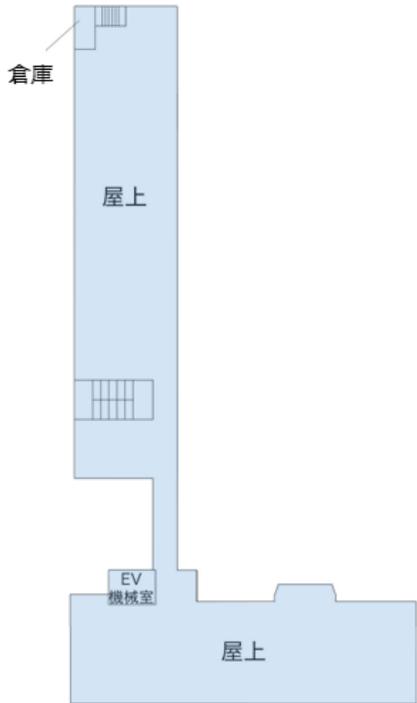
- 活用可能スペース
- 用途指定スペース

3階



■ 活用可能スペース

# 屋上



■ 活用可能スペース

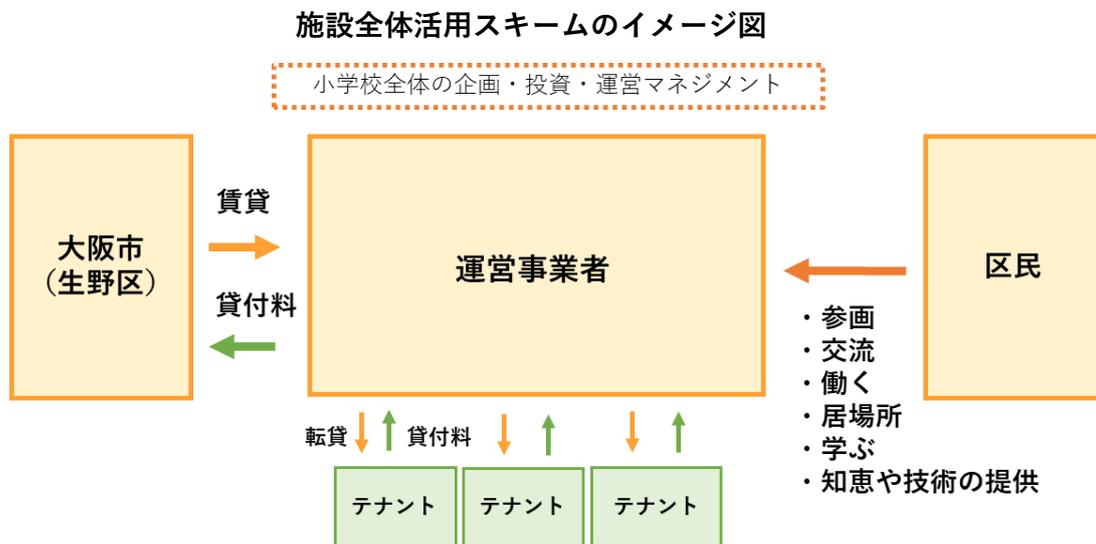
## 8 事業運営スキーム

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、地域およ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。

### 8-1 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。



### 8-2 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年程度とする。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および契約終了に伴う必要な撤去等に要する期間を含む。

貸付料は、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。

### 8-3 施設の運営にあたって

事業者は、本市との契約締結までに、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、地域および本市による三者の協議会を設置し、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、活用要件や事業者からの提案内容に沿った運営が行われているか確認するため、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。

## 9 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、一般的に必要なと考えられる費用について、事業者およ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。

### 9-1 イニシャルコスト（施設運営前に発生する費用）

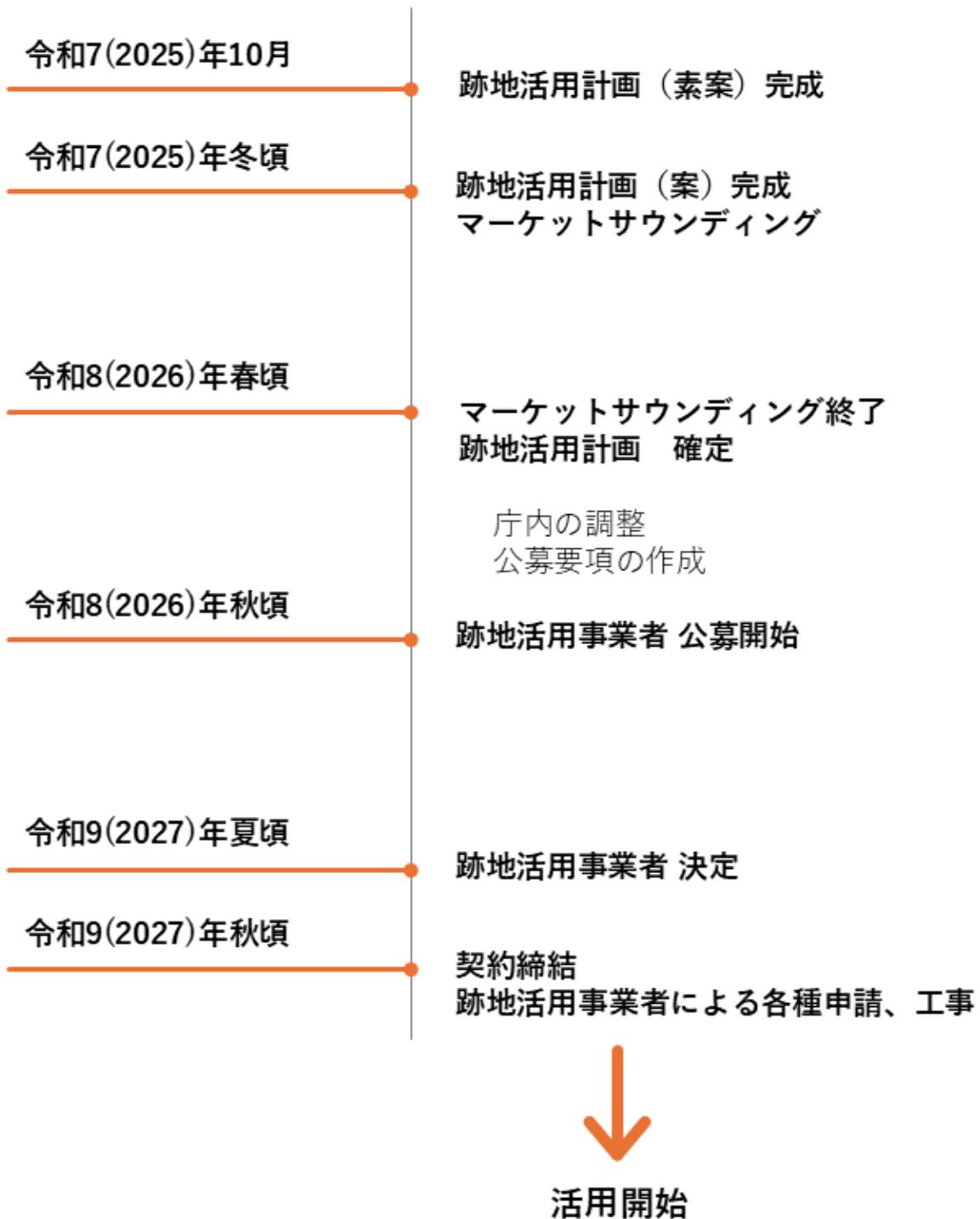
負担者	費用項目
運営事業者	事業に伴う改修・改装に要する費用 都市計画法・建築基準法等の各種法令に適合するための改修等に要する費用
	その他施設運営前に必要な費用

### 9-2 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 ※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
	損害賠償責任保険にかかる費用
本市	事業に伴う公租公課
	大規模修繕費用（外壁改修工事、屋上防水改修工事）
	防災行政無線設備保守点検等
	土地、建物等に関する公租公課

## 10 スケジュール（予定）

---



## 舎利寺小学校 跡地活用計画（素案）

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