

勝山小学校 跡地活用計画
(案)

令和 7 (2025)年 6 月

生野区役所

目 次

1 はじめに

- 1 - 1 背景と目的
- 1 - 2 これまでの経緯（概略）

2 計画の策定にあたって

- 2 - 1 計画の位置づけ
- 2 - 2 計画の策定プロセス
 - (1) 計画の枠組み
 - (2) 計画の策定プロセス

3 跡地の概要

- 3 - 1 所在地、用途地域等
- 3 - 2 立地特性・地域のポテンシャル

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
 - (2) 地域コミュニティ機能
 - (3) パブリックマインドと地域連携・地域貢献
 - (4) 持続可能な跡地運営のスキームの導入
 - (5) 跡地活用の「エリアへの波及力」の視点
 - (6) 学校跡地を核としたまちづくり構想の「学び」の視点
- 4 - 2 活用にあたり求めるマインド
 - (1) 前提とするもの（各校共通）
 - (2) 望まれるもの（各校共通）
 - (3) 勝山小学校で特に望まれるもの

5 土地利用計画の条件等

- 5 - 1 防災・避難所機能の確保
 - (1) 概要
 - (2) 事業計画に求めるもの
- 5 - 2 地域コミュニティ機能の確保
 - (1) 概要
 - (2) 事業計画に求めるもの
- 5 - 3 選挙時における投票所の確保
 - (1) 概要
 - (2) 事業計画に求めるもの

6 事業運営スキーム

- 6 - 1 跡地活用スキーム
- 6 - 2 契約形態
- 6 - 3 施設の運営にあたって

7 費用負担領域

- 7 - 1 施設運営前に発生する費用
- 7 - 2 施設運営中に発生する費用
- 7 - 3 施設運営後に発生する費用

8 スケジュール

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、区内の小中学校では、昭和50年から74%もの児童が減り、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中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（子育て・教育>教育） [osaka.lg.jp](https://www.city.osaka.lg.jp)

<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～>（まちづくり>リノベーションまちづくり）（[osaka.lg.jp](https://www.city.osaka.lg.jp)）

<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（まちづくり>リノベーションまちづくり）（[osaka.lg.jp](https://www.city.osaka.lg.jp)）

<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

勝山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8(2026)年3月に閉校となる勝山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. 跡地活用コンセプト	活用における前提として求める考え方やテーマ
2. 土地利用計画の条件等	防災・避難所機能の確保
	地域コミュニティ機能の確保
	選挙時における投票所の確保
3. 事業運営スキーム	跡地活用における運営スキーム
4. 費用負担領域	施設の運営に伴う必要な費用負担
5. 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
勝山小学校 跡地検討会議	<p>小学校区の地域から推薦を受けた委員からなる。</p> <p>活用計画の策定に向けて、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>第1回 令和6(2024)年 3月25日 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>第2回 令和6(2024)年 6月7日 跡地活用の考え方や方針について</p> <p>第3回 令和6(2024)年 10月8日 防災拠点の機能・避難スペースについて</p> <p>第4回 令和7(2025)年 3月17日 跡地活用計画(素案)について</p>

事業者等 ニーズ調査	概要
マーケティング リサーチ	<p>令和5(2023)年4月1日～令和6(2024)年3月31日実施</p> <p>生野区内・大阪市内をはじめ、全国にも展開している開発事業者(デベロッパー)及び校地周辺の学校法人・専門学校等に、生野区の状況やニーズを伝えながら、跡地活用への意向を把握するヒアリング調査を行った。</p>
その他	<p>通年実施</p> <p>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、跡地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った。</p>
マーケット サウンディング	<p>今後実施予定</p>

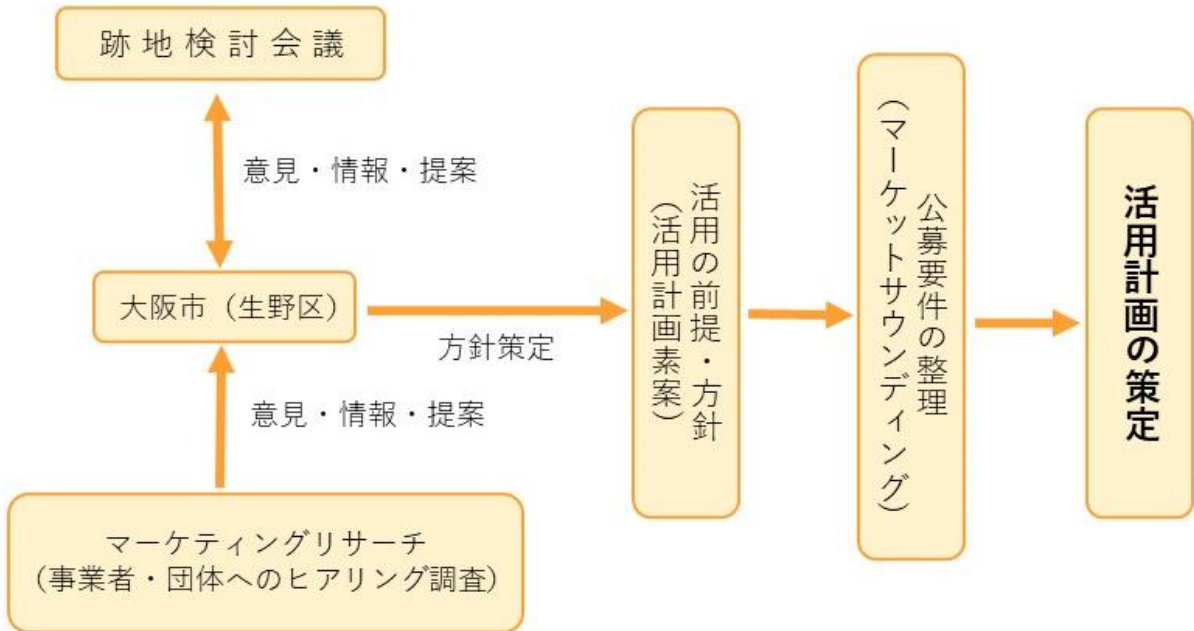
(令和元年度実施分)

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。

みんなの学校 会議	<p>令和元(2019)年9月23日 参加者：60名</p> <p>生野区の学校跡地の活用へのニーズ・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。テーマごとに跡地活用のアイデアを自由に出し合い、跡地活用へのニーズやアイデアの把握を行った。</p>
--------------	--

参画エントリー 会議	<p>令和元(2019)年 11 月 20 日 参加者：90 名（提案数 19 件）</p> <p>跡地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、より良い跡地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

勝山小学校は、昭和3(1928)年に大阪市鶴橋第一尋常小学校(大阪市立鶴橋小学校)及び大阪生野尋常小学校(もと大阪市立生野小学校)の2校の校区の一部を分離再編し、大阪市鶴橋第五尋常小学校として開校し、その後勝山小学校に改称された。平成30(2018)年には、創立90周年記念を迎えている。同校は、天王寺区と生野区の区界に位置し、すぐ北には幹線道路である勝山通が通っており、最寄駅となるJR桃谷駅が徒歩7分程先に位置する。

参考：<https://swa.city-osaka.ed.jp/swas/index.php?id=e671484&frame=enkaku>



図：敷地境界線図



図：用途地域

■ 第1種住居地域
■ 準住居地域

参考：マップナビおおさか：<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal>

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 m ² （公簿面積・私道を含む）
用途地域	第1種住居地域 ※複数の用途地域にまたがる（第1種住居地域/準住居地域）対象地のため、敷地全体の用途制限は、面積が過半を占める第1種住居地域となる。
防火地域	準防火地域
容積率	300%
建ぺい率	80%
高さ制限	道路斜線：第1種住居地域/準住居地域 勾配 1.25 隣地斜線：第1種住居地域/準住居地域 勾配 1.25
埋蔵文化財包蔵地	「勝山北遺跡」の範囲に該当
道路の概要	東側：幅員 4m 未満市道 西側：幅員約 5m 私道 南側：幅員約 4m 私道 北側：幅員約 5m 私道
避難所指定	災害対策基本法による指定避難所・指定緊急避難場所
アクセス	・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

3-2 立地特性・地域のポテンシャル

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 1 km 圏内に JR 桃谷駅と JR 寺田町駅があるほか、小学校から 1.5 km 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 3 km 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

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。

※「パブリックマインド」とは国や社会の問題を自分自身の問題として考え、そのために積極的に行動するという公共の精神のこと。

(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。

※「エリアへの波及」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）」、「勝山小学校で特に望まれるもの」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

(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) 勝山小学校で特に望まれるもの

勝山小学校の跡地活用におい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～

※ 学びの場・憩いの場とは、以下広義の意味を指す。

広い意味での住民にとっての学びの場や交流/居場所の機会が提供されるもの。

必ずしも跡地全てが学びの場である必要はなく、以下のような機会も提供される場を意味する。

- ・一般的な意味での“学校”での学びに限定するものではなく、体験や表現等を通しての学び（“学校”では得られない様々な学び）
- ・様々な仕事に触れる機会、地域の文化や技術に触れる機会、多世代と交流することができる 等

5 土地利用計画の条件等

勝山小学校の校舎等は全般的に建築年が古いため、本市で校舎等を解体撤去の上、貸与することとする。また、跡地の活用にあたっては、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、跡地を活用・運営する事業者の土地利用計画の条件等として以下に記載する機能を確保する必要がある。

5-1 防災・避難所機能の確保

(1) 概要

生野区の西部地域は密集住宅市街地であり、災害発生による延焼や地震等による家屋倒壊のリスクを抱えている。そのため、学校跡地となって以降も、売却処分とせずに残すこととし、災害時に地域住民が安全に避難できるスペースとして活用する必要がある。

(2) 事業計画に求めるもの

地域防災拠点として、次に記載の防災拠点機能（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。このため、地域防災拠点としての機能が確保され、地域の防災資源として長く活用することが可能となる提案を期待する。

なお、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、上記の避難スペースとは別に確保することとする。

ア 災害時避難所スペース

・690人分の避難所スペースとして以下のスペースを確保する。

○避難者居室

- ・災害により自宅での生活ができなくなった方が避難生活を行う施設として、1,322 m²以上を開放。
- ・複数箇所設置による面積確保も可とする。

○その他スペース

- ・上記のほか、床面積 64 m²以上の4室を開放。

※災害発生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。

※平常時は事業者による活用も可。ただし、防災訓練時には開放（年2回程度）。

イ 避難所運営事務所スペース

- ・床面積 64 m²以上の1室を確保する。

※災害発生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。
※平常時は事業者による活用も可。ただし、防災訓練時には開放（年2回程度）。

ウ 備蓄倉庫

- ・床面積 64 m²、天井高 2.8m相当の容積以上の施設が可能な1室を確保する。
- ※当該箇所は、事業者による活用を不可とし、平常時においても備蓄物資などの確認のため本市職員などが立ち入る場合がある。
- ※「ア 災害時避難所スペース」「イ 避難所運営事務所スペース」から近い場所に設置すること。

エ 一時避難場所

- ・大規模地震時などの一時的な避難先として、災害の危険が及ばない屋外に 2,330 m²以上を開放。

オ 水害時一時避難場所

- ・河川氾濫（洪水）などの一時的な水害時避難先として、建物内の 706 m²以上を開放。
- ・原則として、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造による構造の建物とする。ただし、安全性が確認された場合は、鉄骨造についても可とする。
- ・当該地の浸水想定を踏まえ、GL50 c m以上の高さの場所とする。
- ・「ア 災害時避難所スペース」がこれらの条件を満たす場合は、水害時一時避難場所としての用途を兼ねることができる。

（その他）

- ・「ア 災害時避難所スペース」「イ 避難所運営事務所スペース」「ウ 備蓄倉庫」については、当該地の浸水想定を踏まえ、GL50 c m以上の高さの場所とする。ただし、なるべく低層階であることが望ましい。
- ・災害時の避難者が利用できるトイレとして、少なくとも男性用・女性用、それぞれ7基以上（洋式トイレ）、バリアフリートイレ2基以上を設置する。トイレの設置箇所については、「ア 災害時避難所スペース」から容易にたどり着ける場所に設置する。バリアフリートイレは、「ア 災害時避難所スペース」の設置階それぞれに1基以上設置することが望ましい。
- ・「ア 災害時避難所スペース」「イ 避難所運営事務所スペース」には空調（冷暖房）設備を設置し、本市・地域が使用できること。
- ・インフラは、電気、ガス、水道、電話、およびWi-Fiを確保。（災害時に本市・地域が使用。災害時の使用料は本市負担とし、平常時は事業者負担）
- ・アからエなどの使用料について、本市及び地域は、災害時のインフラ使用料を除き、無償で使用できることとする。
- ・敷地内または施設の一部を使用して、防災スピーカー（防災行政無線）を設置する場合がある。

- ・その他、非常時の迅速な避難所開設、円滑な避難所運営が行えるよう、施設・設備等の使用にできる限り協力すること。
- ・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。

5-2 地域コミュニティ機能の確保

(1) 概要

学校はこれまでも地域コミュニティ育成の拠点であったことから、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、学校跡地となって以降も地域コミュニティを形成する活動拠点として確保する必要がある。

(2) 事業計画に求めるもの

学校を活用して行われている、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の活動スペースとして、次に記載の活動場所を確保することとし、地域行事開催時には開放することを利用条件とする。

本市が実施する生涯学習ルーム事業^{※1}および学校体育施設開放事業^{※2}は、東桃谷小学校との再編後の学校等に移行する。

なお、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・本市の三者から構成・設置される協議体において、定期的に情報交換・協議・検討することとする（6-3参照）。

そのため、運営事業者からの活用提案にあたり、事業者活用スペース等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）や事業者・地域との合同イベント、また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こととする。

※1 生涯学習ルーム事業…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。

※2 学校体育施設開放事業…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。

ア 地域活動スペース（屋外）

- ・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の活動スペースとして、屋外のまとまったスペースを確保し、開放（年5回程度）。

※「ア 地域活動スペース（屋外）」は、「5-1・(2)・エ 一時避難場所」と兼ねることは可。

イ 地域活動スペース（屋内）兼物品保管倉庫

・床面積 64 m²、天井高 2.8m相当の容積以上の施設が可能な 2 室を確保する。

※当該箇所は、事業者による活用を不可とし、平常時においても物品の確認などのために地域住民などが立ち入る場合がある。

※「ア 地域活動スペース（屋外）」から近い場所に設置すること。

（その他）

・「イ 地域活動スペース（屋内）兼物品保管倉庫」については、当該地の浸水想定を踏まえ、GL50cm以上の高さの場所とする。ただし、なるべく 1 階であることが望ましい。

・「イ 地域活動スペース（屋内）兼物品保管倉庫」には空調（冷暖房）設備を設置し、本市・地域が使用できること。

・ア及びイの使用料について、本市及び地域は無償で使用できることとする。（トイレやインフラの使用料なども含む）

・学校跡地の活用・運営が開始されるにあたり、上記地域コミュニティ機能を引き続き確保していくために、事業者・地域・本市の三者で構成される協議体を設置し、平時から協議していく体制を作る（6-3 参照）。

5-3 選挙時における投票所の確保

（1）概要

学校はこれまで選挙時には投票所として使用してきたことから、学校跡地となって以降も引き続き投票所として確保する必要がある。

（2）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として、次に記載の場所を確保することとし、本市に開放することを利用条件とする。また、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される施設の使用は不可とする。

ア 投票所

・床面積 150 m²以上の 1 室を確保する。

※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。

※平常時は事業者による活用も可。

イ 従事者用控室

・床面積 40 m²程度の 1 室を確保する。

※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。

※平常時は事業者による活用も可。

※「ア 投票所」から近い場所に設置すること。

(その他)

- ・「ア 投票所」「イ 従事者用控室」については、当該地の浸水想定を踏まえ、GL 50 c m以上の高さの場所とする。ただし、なるべく1階であることが望ましい。
- ・施設入口から「ア 投票所」までスムーズな動線（車椅子などのバリアフリー対応など）であること。
- ・「ア 投票所」「イ 従事者用控室」には空調（冷暖房）設備を設置し、本市が使用できること。
- ・投票箱などの選挙物品の搬入を投票日前日以前に行うので、できる限り協力すること。
- ・選挙当日の夜間に撤収作業が可能であること。
- ・その他、選挙事務の執行が円滑に行えるよう、できる限り協力すること。
- ・ア及びイの使用料について、本市は無償で使用できることとする。（トイレやインフラの使用料なども含む）
- ・学校跡地の活用・運営が開始されるにあたり、上記選挙時の使用を引き続き確保していくために、事業者・地域・本市の三者で構成される協議体を設置し、平時から協議していく体制を作る（6－3参照）。

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 跡地活用スキーム

本計画による学校跡地活用の運営スキームとしては、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（法人もしくは法人グループ）が土地所有者である本市から跡地全体を借り上げて運営する形態とする。

転貸は原則として禁止とする。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。（賃借権の第三者への譲渡は原則禁止）

跡地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、基本的に事業用定期借地契約（50年未満）とし、更地での貸与とする。

貸付期間は市場調査における事業者の意向等を踏まえて検討するが、できる限り長期の貸付期間とする。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、地域及び本市との三者による協議体を設置し、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。また、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こと。

7 費用負担領域

小学校の跡地を活用し、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、事業者及び土地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 施設運営前に発生する費用

負担者	費用項目
運営事業者	事業者の事業の用途に使用する施設の建設に要する費用 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 ※敷地境界線の後退に必要な改修等に要する費用を含む
	その他施設運営前に必要な費用

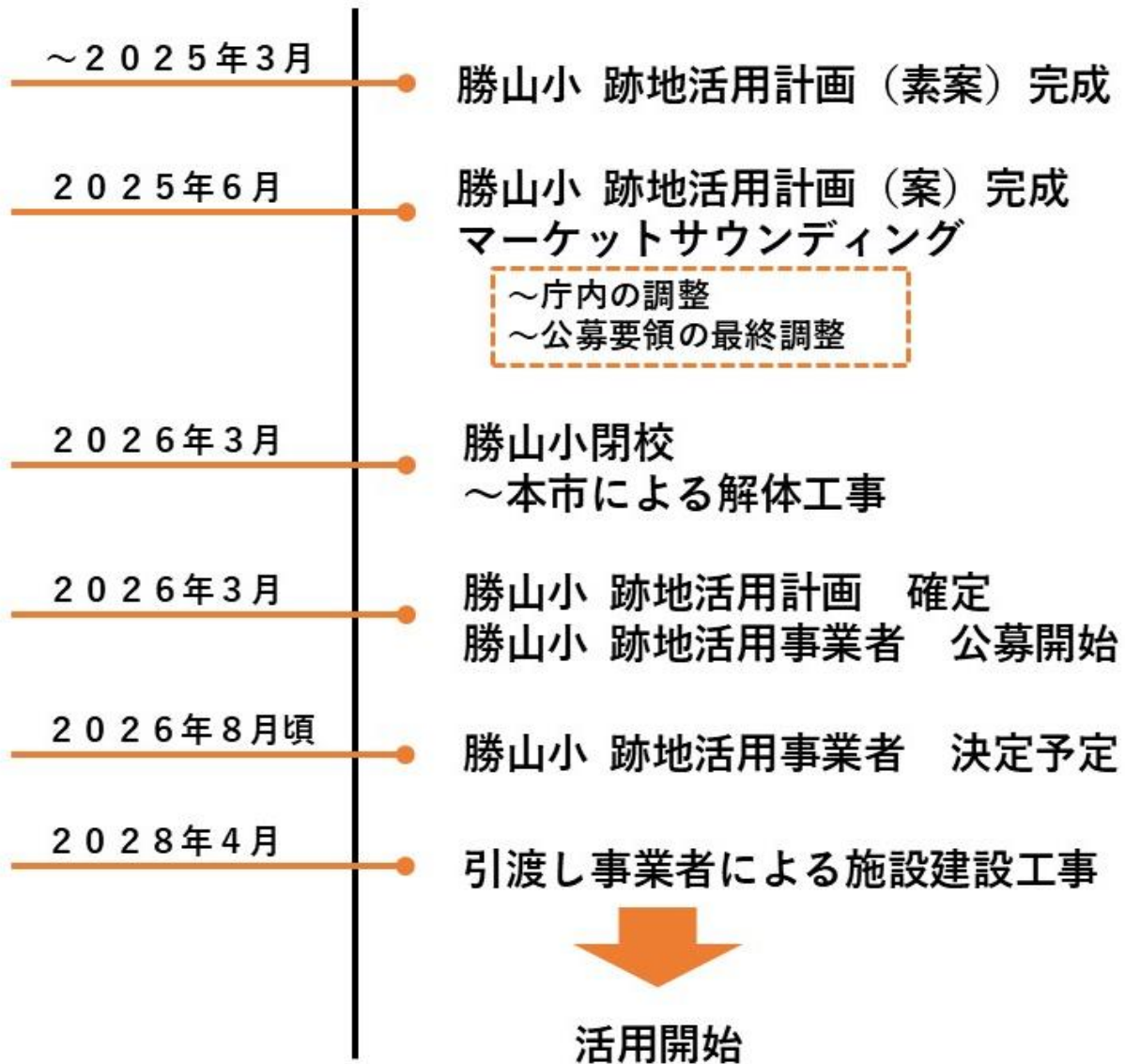
7-2 施設運営中に発生する費用

負担者	費用項目
運営事業者	・土地の貸付料
	・施設全体にかかる光熱水費
	・施設全体にかかる修繕費 ※外壁や屋上防水等の施設の大規模改修費用も含む
	・施設全体にかかる清掃費・ゴミ処理費 ※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
	・私道部分の維持管理費用
	・事業に伴う公租公課
	・建物等に関する公租公課
	本市

7-3 施設運営後（跡地返還前）に発生する費用

負担者	費用項目
運営事業者	事業者の事業の用途に使用した施設の解体撤去に要する費用
	その他施設運営後に必要な費用

8 スケジュール（予定）



勝山小学校 跡地活用計画（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