

勝山小学校跡地の活用に関する マーケットサウンディング（市場調査） 説明資料

令和7年7月
生野区役所



1 実施の趣旨と背景



1 実施の趣旨と背景① 生野区西部地域の学校再編について

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、子どもの教育環境の整備が求められていることから「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ます。

生野区西部地域の学校配置の見直しに伴う、小中一貫した教育環境づくりを行うことにより、目指しているもの

❶ **災害に強いまちづくり**に向けた

環境整備などを見据えた新たな学校づくり

❷ 幼少期から中学校卒業まで**地域ぐるみ**で

関わりを持ち**安心して**

子育てができるようなまちづくりの実現



1 実施の趣旨と背景② 跡地活用

しかし一方で、学校再編の規模が非常に大きく、
区としての課題や、地域からのこんな声も…

学校が地域コミュニティ・地域活動の拠点だったんだけどなくなっちゃう…？

子育て世代が出て行ったり
まちが衰退しない？

区西部地域は密集住宅市街地やで！
災害時避難所として校地・校舎は残さなあかん！

そこで！

こうした区の抱える課題や地域の懸念の解消とともに目指すのは…

守

これまでの学校の
避難所機能は
備える！

両立！

まちの活性化に
つながる持続可能な
学校跡地運営

攻

勝山小学校における跡地の利活用の事業者公募に向けて

跡地活用コンセプトに基づいた

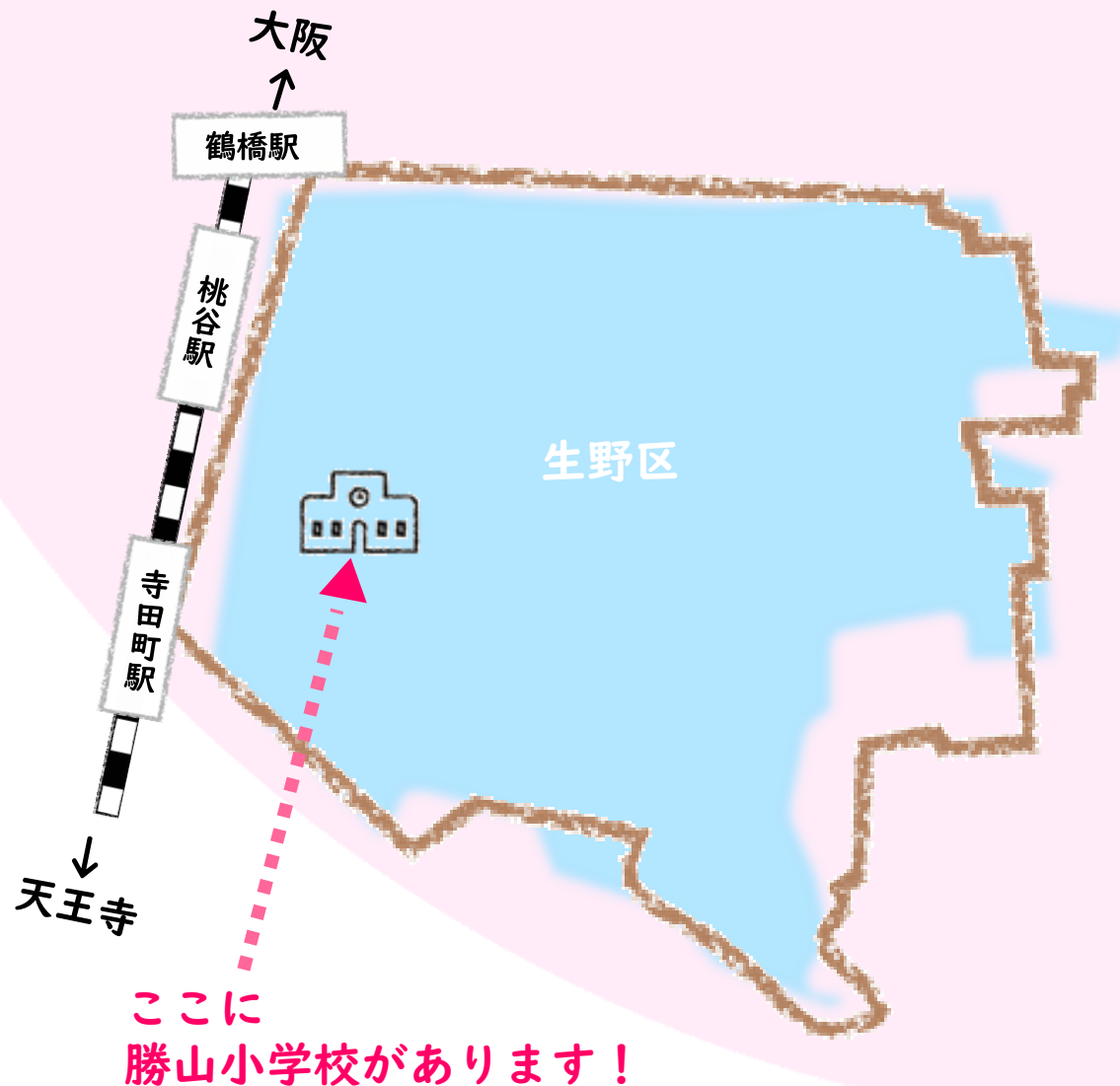
幅広い事業アイデア・事業条件についての意向等の把握



2 調査対象の概要



2 調査対象の概要① 生野区について



そもそも生野ってどんなまち？

外国籍住民比率が約20%で、近年では中国人やベトナム人の留学生や技能実習生といったニューカマーにより、多国籍化が進んでいる一方、寺社や旧街道筋などの歴史的資産とともに、戦前からの「長屋」や「路地裏空間」などの下町文化が色濃く残る地域でもあります。



2 調査対象の概要② 勝山小学校エリア



図：位置図

所在地：大阪市生野区勝山南 1 - 3 - 5



大通りや商店街に近く、教育機関が数多くある文教地域



このエリアは
JR環状線に近く、交通の便に恵まれた地域！
私立幼稚園から高等学校までが揃う文教地域！

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ます。1 km 圏内にJR桃谷駅とJR寺田町駅があるほか、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ります。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す。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ます。

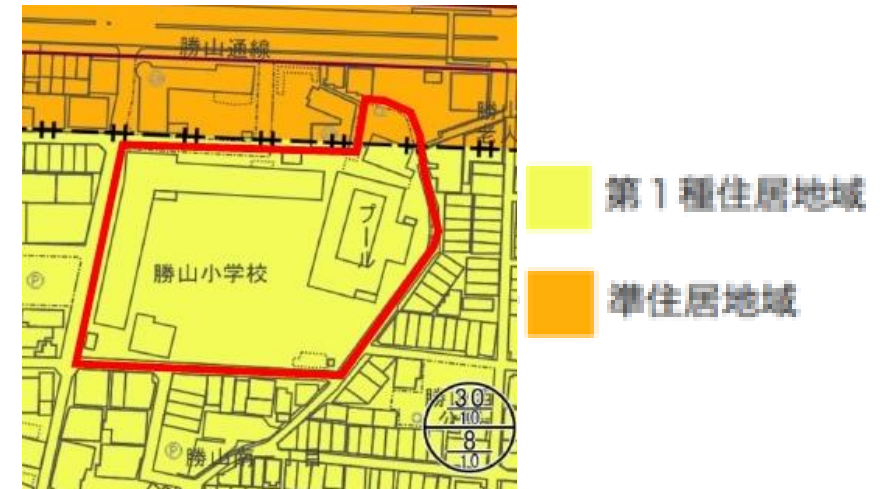


2 調査対象の概要③ 勝山小学校の概要

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	学校用地7,828㎡※・公衆用道路762㎡（公簿面積） ※うち建築可能面積7,741.26㎡
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 種住居地域となります。
防火地域	準防火地域
容積率／建ぺい率	300% ／ 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
施設	本件土地の校舎等については、貸付前に、本市において解体する予定です。



図：敷地境界線図



図：用途地域



3 跡地活用コンセプト

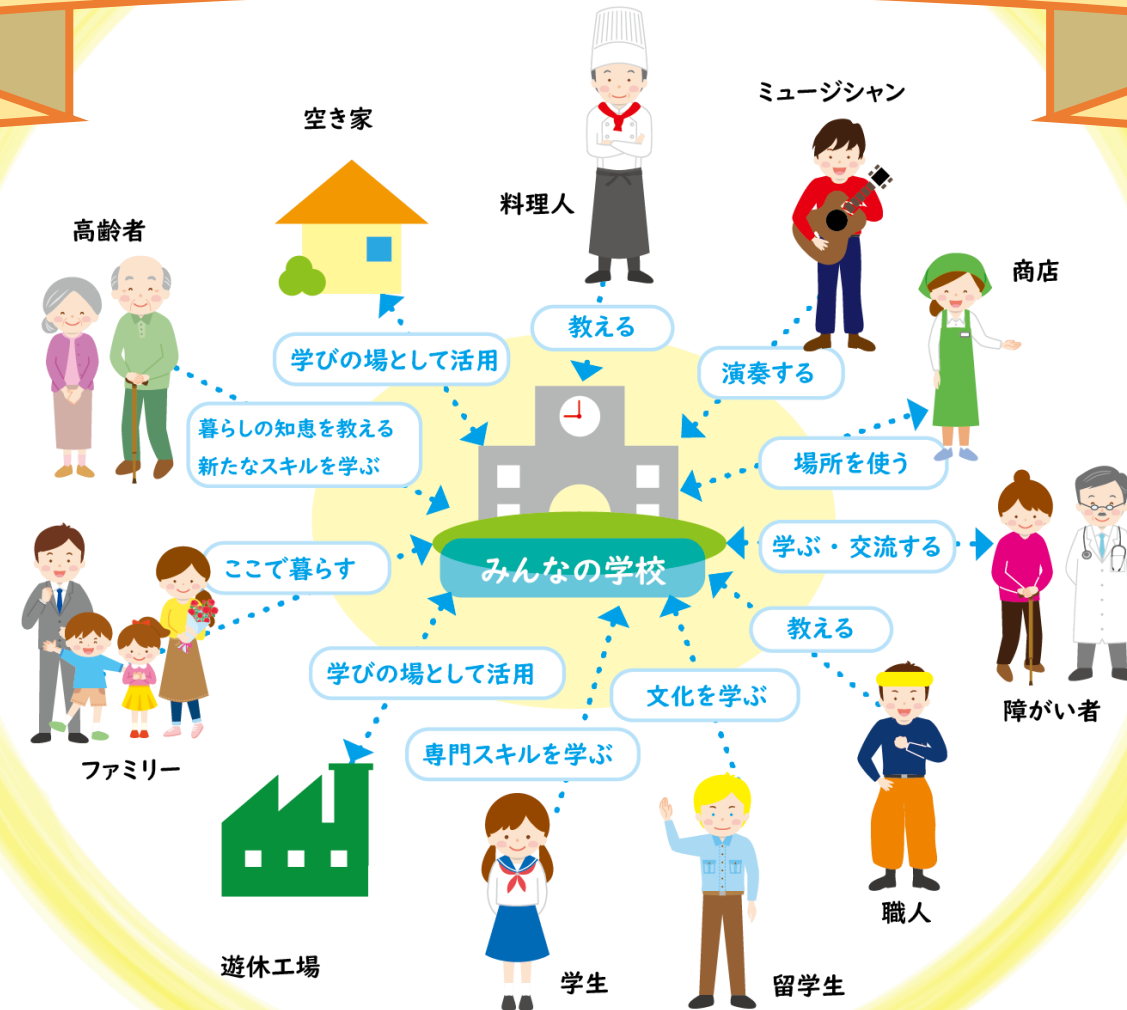


3 跡地活用コンセプト①

「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」

生野区西部地域の学校跡地を核とした まちづくり構想

みんなで学ぶ



みんなで創る



3 跡地活用コンセプト② 活用にあたり求めるマインド

前提とするもの

- 災害時には避難所として開放するとともに、地域の防災拠点として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

- 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

勝山小学校で特に望まれる要件

～ 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 ～



3 跡地活用コンセプト②-1 活用にあたり求めるマインド（前提とするもの）

前提とするもの

- 災害時には避難所として開放するとともに、地域の防災拠点として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



3 跡地活用コンセプト②-2 活用にあたり求めるマインド（望まれるもの）

望まれるもの

- 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 跡地活用コンセプト②-3 活用にあたり求めるマインド (勝山小学校で特に望まれるもの)

勝山小学校で特に望まれるもの

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

4 求める提案内容



4 求める提案内容① 前提条件

- ・前提条件は以下のとおりとします。

貸与条件	本市で校舎を全て解体撤去し、更地にて貸与します。
使用権原	事業用定期借地とします。10年以上50年未満を想定します。期間満了後に土地を返還する際には、完全な更地の状態での返還とします。（※）
諸規制等	都市計画・開発許可や大規模建築物事前協議などについては、あらかじめ事業者において確認をしたうえで、実現可能な提案をしてください。

（※）他に有益と思われる提案があれば別途お示しください。



4 求める提案内容①-1 各種法令等の規制について

諸規制等についての主な問合せ先は以下のとおりです。

問合せ内容	問合せ先	電話番号
・ 開発許可の要否 ・ 大規模建築物の建設計画にかかる事前協議の要否	計画調整局 開発調整部開発誘導課 (大阪市役所本庁舎 7 階)	0 6 - 6 2 0 8 - 9 2 8 5
建築基準法に係る規制 ・ 用途規制 ・ 建蔽率・容積率の制限 ・ 高さ制限 ・ 日影規制の有無 ・ 接道 など	計画調整局 建築指導部建築確認課 (大阪市役所本庁舎 3 階)	0 6 - 6 2 0 8 - 9 2 9 1

※ 計画調整局開発調整部開発誘導課へは、事前に電話にて連絡をお願いします。
諸規制の確認のために各部署へ来訪した際には、窓口において、当該マーケットサウンディング提案に係る確認である旨を申し出てください。



4 求める提案内容② 必須条件 1 防災・避難所機能の確保

	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	災害時 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 スパー ス	床面積 64㎡以上 の4室				
2	避難所運営 事務所スペース		床面積 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
 - ・ 1～3のほか、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
 - ・ 1～3のほか、水害時一時避難場所として、GL50cm以上の高さの場所で建物内の706㎡以上を開放してください。
- ただし、「1 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ます。



4 求める提案内容③ 必須条件2 地域コミュニティ機能の確保

名 称	活用するための条件
地域活動スペース（屋外）	●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	●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。



4 求める提案内容④ 必須条件3 選挙時における投票所の確保

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。

●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られると思われる施設の使用は不可とする。

※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。



5 提案にあたっての基本事項



5 提案にあたっての基本事項① 基本事項

- 1 本市の費用負担は無いものと想定してご提案ください。
- 2 「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」及び「勝山小学校跡地活用計画（案）」の趣旨を踏まえた利活用内容をご提案ください。
- 3 勝山小学校の跡地活用において特に望まれる要件である、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」となるような提案をしてください。
- 4 活用内容・災害時対応・管理運営などに関する事項について、現時点において想定する可能な範囲で具体的にご提案ください。
- 5 提案書の作成にあたっては、法令等により定められた土地利用上の諸規制を満たしたものとしてください。提案内容が法令等を遵守したものであることについて、提案者自ら確認をお願いします。



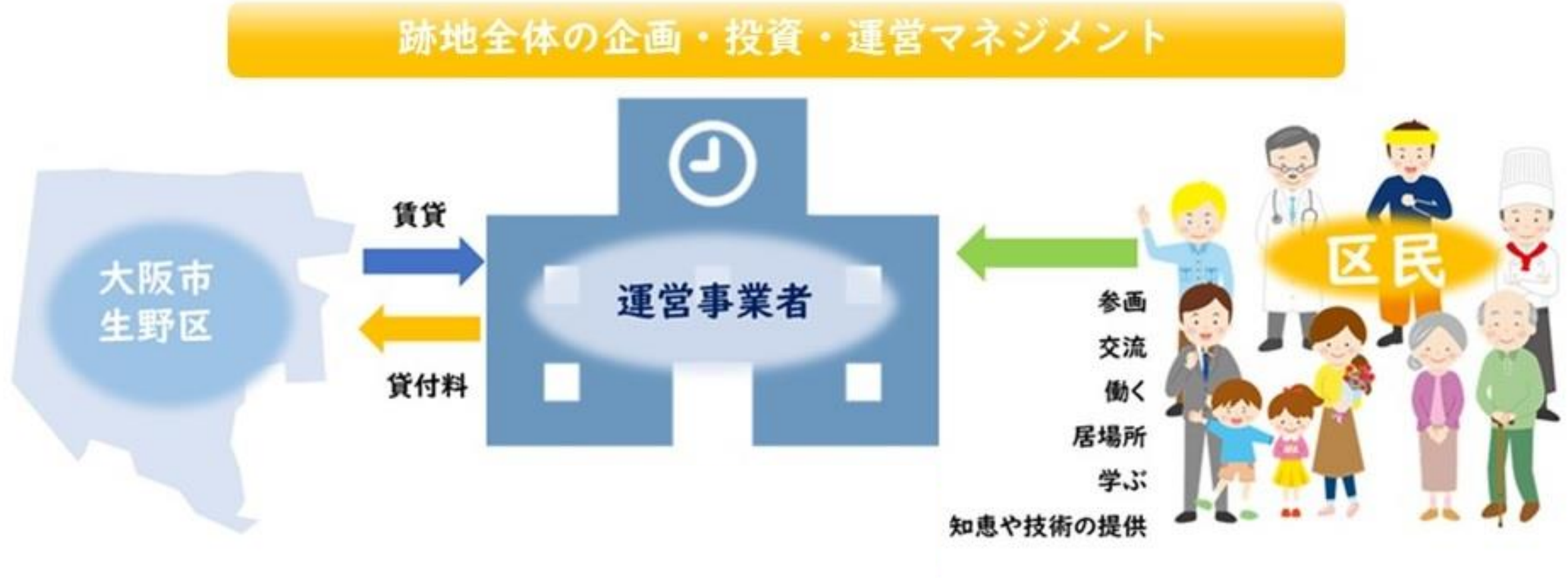
5 提案にあたっての基本事項② 事業収支計画

支払賃料（月額）	当該物件の路線価等をふまえて事業実現性のある提案としてください。 （※）
運営スキーム	ひとつの事業者が本市から跡地全体を借り上げて運営する形態とし、転貸は原則として禁止とします。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します。（次項③ 運営スキーム参照）
維持管理費、光熱水費及び法定点検費	事業者が全て負担します。
費用負担領域	「勝山小学校跡地活用計画（案）」P17をご参照ください。なお、敷地境界線の後退に必要な改修等は事業者において実施いただきます。改修等に要する費用は、改修費相当額を貸付期間における賃料総額より差し引くものとして取り扱う見込みです。（次々項④ 事業収支計画の概算参照）
貸付期間	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みます。

（※）公募の際の予定価格は公募条件等をふまえた不動産鑑定評価に基づき算出することを予定しています。



5 提案にあたっての基本事項③ 運営スキーム



転貸については、貸付け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可能



5 提案の基本事項④ 事業収支計画の概算 ※可能な範囲でご提案ください

◆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

◆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

◆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	・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
	・土地に関する公租公課
本市	



6 スケジュールと今後の進め方



6 スケジュールと今後の進め方① 全体スケジュール

	内 容	日 程
済	①マーケット・サウンディング実施の公表	令和7年7月3日（木）
	②説明会の開催（動画配信）	令和7年7月7日（月）～
	③質問の受付期限	令和7年7月31日（木）
	④質問に対する回答	令和7年8月13日（水）
	⑤調査票の受付期限	令和7年8月29日（金）
	⑥提案者との対話の実施	令和7年9月2日（火）から 令和7年9月9日（火）まで
	⑦提案結果のとりまとめ、公表	令和7年9月25日（木）（予定）



6 スケジュールと今後の進め方② 質問及び調査票の提出

(2) マーケットサウンディングに関する質問

電子メールにより提出してください。電話・FAXや来訪による質問は受付いたしません。

- 使用様式：別紙1「マーケットサウンディングに関する質問用紙」
- メール件名：「【勝山小学校跡地】マーケットサウンディング質問」
- 提出期限：**令和7年7月31日（木曜日）17時30分まで**

⇒回答は令和7年8月13日（水曜日）頃、生野区役所ホームページに掲載予定。

(3) 対話参加申込書（調査票）の受付

マーケット・サウンディングに参加する場合、電子メールにより提出してください。

- 使用様式：別紙2「対話参加申込書（調査票）」
- メール件名：「【勝山小学校跡地】対話参加申込書（調査票）」
- 受付期限：**令和7年8月29日（金曜日）17時30分まで**



6 スケジュールと今後の進め方③ 対話の実施

(4) 対話の実施

- 実施期間：令和7年9月2日（火曜日）～9月9日（火曜日）までの間

なお、実施日時及び場所等の詳細は個別に参加事業者と調整させていただきます。

※対話の方法については、直接の対話に加え、必要に応じてMicrosoft Teams を用いたWeb会議による対話方式などを予定しています。

- ・ 対話参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のために個別に非公開で行います。
- ・ 対話参加に要する費用（書類作成、参加費用、報酬など）は、対話参加事業者の負担となります。
また、対話参加や結果に対する報酬の提供はありません。
- ・ 対話参加できる人数は1グループ4名までとします。
- ・ 所要時間は1グループ60分以内を目安とします。
- ・ 必要に応じて追加での対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。



6 スケジュールと今後の進め方④ 対話内容及び実施結果の公表

●対話内容

次の点についてお聞きする予定です。

- ・ 提案に至った背景、想定する活用内容の概要、災害時対応などについて
- ・ 事業収支について
- ・ 市場における対象物件の評価、魅力について
- ・ 活用にあたっての参加意欲や本市に求める条件などについて

(5) マーケットサウンディング実施結果の公表

- ・ 概要を生野区役所ホームページ等で公表します。
- ・ 公表にあたっては、あらかじめ参加事業者公表内容の確認を行います。
- ・ 参加事業者の名称は非公表とします。

また、参加事業者のノウハウを保護するために、具体的な事業計画等についても非公表とします。



6 スケジュールと今後の進め方⑤ その他留意事項

(6) その他留意事項

- ・ 本学校跡地の利活用に関する事業者の公募等が行われた場合、本マーケットサウンディングへの参加実績は優位性を持つものではありません。
- ・ 本調査の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対する対話を実施しない場合があります。
- ・ 大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者については対話の対象者として認めません。



7 その他



連絡先

大阪市生野区役所地域まちづくり課

〒544-8501 大阪市生野区勝山南3丁目1番19号

電話：06-6715-9017 ファックス：06-6717-1163

連絡先電子メールアドレス：ikunoevent@city.osaka.lg.jp

