

舍利寺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）
実施要領

令和 7 年 12 月
大阪市生野区役所

1 実施する趣旨・背景

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ます。

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ますが、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ました。

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」を令和元（2019）年 6 月に策定し、以降、この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ました。

この「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」の考え方や、これまで地域とともに検討した舍利寺小学校の跡地活用方針である「舍利寺小学校跡地活用計画（案）」を踏まえ、事業者等が学校跡地を利活用の上、運営することを想定した公募を予定しています。

そこで「舍利寺小学校跡地活用計画（案）」をもとに、舍利寺小学校における跡地の利活用について、上記公募に向けて事業者からの幅広い事業アイデアや、事業条件についての意向等を把握することを目的に、マーケットサウンディングによる調査を実施します。

2 調査物件の概要



(1) 舍利寺小学校の概要

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 ²
建物	昭和 45 年～平成 12 年築、鉄筋コンクリート造（一部除く） 延べ面積 5986.38 m ²
用途地域	第 1 種住居地域
防火地域	準防火地域
指定容積率	300%
指定建ぺい率	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）
避難所等指定	大阪市地域防災計画に定める 災害時避難所（講堂 1 階部分・校舎）・一時避難場所（運動場） 水害時避難ビル
アクセス	・大阪シティバス 生野消防署前から北西へ約 250m ・大阪シティバス バス停 大池橋から南へ約 300m ・JR 大阪環状線 桃谷駅から南東へ約 1.7km

(2) 舍利寺小学校周辺地域の特徴

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す。

小学校のすぐ北側に舍利寺中央公園、周辺地域ではあるものの、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、緑が豊かな環境です。

主要な鉄道駅からは少し離れていますが、バス停留所「大池橋」、「生野消防署前」までは徒歩約 4 分で、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、生活利便性も良いです。

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ます。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ます。また、年間行事としてお餅つきや納涼大会、クリスマス会などの活力あふれる地域行事が進められています。

3 求める提案内容

「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」の趣旨を踏まえた提案とし、実現に向けて幅広い利活用アイデアを求めます。なお、提案にあたっての前提条件及び基本事項は以下のとおりです。

教室配置等については、「舍利寺小学校跡地活用計画（案）」P16～19を参照ください。

（１）前提条件

ア 災害時には避難所スペースとして、講堂（１階部分）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してください。また、一時避難場所として運動場を開放してください。河川氾濫（洪水）などの水害時には一時的な水害時避難先として校舎の 2 階以上で 858 ㎡以上のスペースを開放してください。さらに、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してください（備蓄倉庫は平常時も使用）。なお、当該開放する避難所スペースについては、災害時に即時開放できるように、平常時は可動式で収納可能な備品・物品のみ設置可能とします。

また、備蓄倉庫以外については、平常時は事業者による活用も可能ですが、防災訓練時（年 2 回程度）には開放してください。

イ 校舎（備蓄倉庫を除く）、講堂、運動場（遊具含む）は事業者提案による活用可能なスペースですが、次にあげるスペースは各種地域コミュニティ活動としても利用することを前提としてください。なお、地域活動及び本市の各事業の活動場所及び活動日時については、別添 1 「地域コミュニティ活動での使用について」を参照ください。

- 地域行事として、講堂（１階部分）、ミーティングルーム 1・2、図書室及び運動場
- 本市の「学校体育施設開放事業※１」として講堂（１階部分）及び運動場
- 本市の「生涯学習ルーム事業※２」及び「児童の安全確保と居場所づくり事業※３」としてミーティングルーム 1・2

- ※ 1 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し、地域住民に継続的にスポーツ活動の場や機会を提供する事業。
 - ※ 2 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する事業。
 - ※ 3 児童の安全確保と居場所づくり事業……本市の「児童いきいき放課後事業」利用児童を学校跡地に引率し、保護者に引渡す事業。
- ウ 活用後の新たな地域活動については、事業者、地域（まちづくり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において、定期的に情報交換・協議・検討することとします。そのため、運営事業者からの活用提案にあたり、次のような提案を求めます。
- 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
- エ 倉庫（北門横）と体育倉庫（運動場内及び体育館）は、地域活動のための備品の保管場所及び「学校体育施設開放事業」の活動備品の保管場所としての利用を前提としてください。
- オ 校舎 2 階の備蓄倉庫は、災害時の備蓄物資の保管等のスペースとしての利用を前提としてください。
- カ 選挙時には投票所として講堂（1 階部分）または図書室及び従事者控室として 1 室を使用することを前提としてください。
- キ 利活用に際し、校地内に新たに建築物等を建てることはできません。
- ク 活用内容に応じて必要となる改修等を行うことはできますが、施設の構造に影響を及ぼす改修等はできません。
- ケ 提案にあたり、概略図面作成等においては、別添 2「舍利寺小学校 現況参考図」を必要に応じてご利用ください。

（2）提案にあたっての基本事項

- ア 「生野区西部地域の学校跡地を核としたまちづくり構想」の趣旨及び「舍利寺小学校跡地活用計画（案）」における考え方・条件等を踏まえつつ、学校跡地の利活用内容をご提案ください。

イ 舍利寺小学校の校舎活用において望まれる要件である、まちぐるみで育む教育が実現できる場並びに、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ような提案をしてください。

※ 地域……まちづくり協議会や地域住民など。

まちづくり協議会について（生野区 HP：まちを支える地域活動～地域活動協議会～）<https://www.city.osaka.lg.jp/ikuno/page/0000632596.html>

ウ 地域住民と緊密に連携し、地域貢献につながる提案をしてください。

エ 生野区西部地域は密集住宅市街地であるため、災害時には、講堂（1 階部分）、運動場及び校舎を開放するものとしますので、災害時の対応についてもご提案ください。

オ 提案にあたっては、想定する活用内容、災害時の対応、事業収支等に関する事項について、可能な限り具体的なものとしてください。

カ 想定する活用内容に基づいた建築計画等については、関連諸規制を十分踏まえつつ、実現可能性に留意の上、ご提案ください。諸規制等についての主な問合せ先は次のとおりです。

想定される問合せ内容	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)	06-6208-9285
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)	06-6208-9291

※ 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・電話した際には、本マーケットサウンディングによる提案募集に係る確認である旨を申し出てください。

(3) 事業収支計画にかかる基本事項

上記3 (1) 及び (2) を前提として概算の事業収支計画を可能な範囲でご提案ください。基本事項は以下のとおりです。

- ア 使用権原としては、定期建物賃貸借契約を基本とします。その際、支払賃料（月額）については当該賃貸借対象物件の路線価等を踏まえつつ事業実現性のある提案としてください。なお、今後予定される本跡地活用事業者公募の際の支払賃料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。
- イ 賃貸借契約期間については、20年程度を想定しています。ただし、事業の収益性を高める等の理由により必要であれば、期間を超える提案も可能です。
- ウ 運営スキームとしては、ひとつの事業者が学校跡地全体を賃貸した上で運営する形態とします。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。（賃借権の第三者への譲渡は原則禁止）
- エ 事業者による活用のための改修費、用途変更等にかかる費用については事業者が全て負担するものとします。
- オ 施設全体の維持管理費、光熱水費及び法定点検費については事業者が全て負担するものとします。
- カ 費用負担領域については、「舍利寺小学校跡地活用計画（案）」P22を参照ください。

4 対話内容（予定）

ご提出いただく提案書に基づき、次の点についてお聞きする予定です。

- (1) 提案に至った背景、想定する活用内容の概要、災害時対応等について
- (2) 事業収支等について
- (3) 市場における対象物件の評価・魅力について
- (4) 活用にあたっての参加意欲や本市の求める条件等について

5 マーケットサウンディングの対象者と今後の進め方

(1) 調査対象者

本マーケットサウンディング実施要領及び舍利寺小学校跡地活用計画（案）に基づき、本学校跡地の利活用内容等を提案し、実行する意欲を有する法人または法人グループとします。

(2) スケジュール

内 容	日 程
① マーケットサウンディング実施の公表	令和 7 年 12 月 11 日(木)
② 説明会及び現地見学会の参加申込期限	令和 7 年 12 月 25 日(木)
③ 説明会及び現地見学会の開催	令和 8 年 1 月 8 日(木) 令和 8 年 1 月 9 日(金)
④ 質問の受付期限	令和 8 年 1 月 27 日(火)
⑤ 質問に対する回答	令和 8 年 2 月 6 日(金)
⑥ 調査票の受付期限	令和 8 年 2 月 27 日(金)
⑦ 提案者との対話の実施	令和 8 年 3 月 9 日(月)～ 令和 8 年 3 月 11 日(水)
⑧ 提案結果の公表	令和 8 年 3 月下旬予定

(3) 今後の進め方

- ① マーケットサウンディングの実施を公表
報道発表や生野区役所ホームページへの掲載など広く提案・対話参加事業者を募集します。
- ② 説明会及び現地見学会の参加申込
 - ・ 説明会及び現地見学会への参加は 1 グループ 3 名以内で事前申込制とします。
 - ・ 参加を希望する場合は、令和 7 年 12 月 25 日（木曜日）17 時 30 分までに別紙 1「説明会及び現地見学会 参加申込書」に必要事項を記入の上、件名を「【舍利寺小学校跡地】説明会及び現地見学会申込」とし、本実施要領最後にある連絡先メールアドレス宛に提出してください。電話・FAXや来訪などによる受付はいたしません。
- ③ 説明会及び現地見学会の開催（参加は任意です）

日時 第 1 回 令和 8 年 1 月 8 日（木曜日）13 時 30 分開始
第 2 回 令和 8 年 1 月 9 日（金曜日）13 時 30 分開始

場所 舍利寺小学校（小雨決行）

- 説明会では、対話の目的や実施方法等について説明しますので、本実施要領をお持ちください。
- 説明会及び現地見学会は現地集合（舍利寺小学校南側正門前）とします。駐車場等の案内はございません。
- 希望者多数の場合は、改めて日時を調整させていただくことがあります。

④ マーケットサウンディングに関する質問

- 別紙2「マーケットサウンディングに関する質問用紙」に記入の上、件名を「【舍利寺小学校跡地】マーケットサウンディング質問」とし、令和8年1月27日（火曜日）17時30分までに本実施要領最後にある連絡先メールアドレス宛に提出してください。電話・FAXや来訪などによる質問は受付いたしません。
- 回答は令和8年2月6日（金曜日）頃、生野区役所ホームページ上に掲載予定です。

⑤ 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、別紙3「調査票」に記入の上、件名を「【舍利寺小学校跡地】調査票」とし、令和8年2月27日（金曜日）17時30分までに本実施要領最後にある連絡先メールアドレス宛に提出してください。電話・FAXや来訪などによる受付はいたしません。

⑥ 対話の実施

- ご提出いただいた調査票をもとに、令和8年3月9日（月曜日）から3月11日（水曜日）までの間に対話を実施します。
- 対話の方法については、直接の対話に加え、必要に応じてweb会議や電話、メールを利用した書面による質問対話方式等を予定しています。
- 実施方法、日時及び場所等の詳細は個別に調整させていただきます。

⑦ マーケットサウンディング実施結果の公表

- マーケットサウンディング実施結果については、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の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。

⑧ その他留意事項

- 対話については、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、対話への参加や結果に対する報酬の提供はありません。
- 対話に参加できる人数は1グループ4名までとし、所要時間は1グループ60分以内を目安とします。
- 必要に応じて後日に追加での対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがありますのでご協力をお願いします。
- 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。

6 その他

（1）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 FAX：06-6717-1163

メールアドレス：ikunoevent@city.osaka.lg.jp

（2）地域情報等

地域情報等については「マップナビおおさか」でご確認ください。

<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal>