

第2回 再編整備後の九条東小学校 校地活用検討会議

マーケットリサーチ中間報告

令和6年12月12日
株式会社 建設技術研究所

目 次

1．調査概要	・ ・ ・	2
2．調査結果の中間報告	・ ・ ・	3
3．調査状況のまとめ・今後の方針	・ ・ ・	12

1. 調査概要

■ マーケットリサーチの調査目的

- 民間活力を導入した校地活用の可能性を把握するため、下記についてマーケットリサーチを実施した。
- ・西区及びOsaka Metro九条駅周辺における不動産市場の動向
 - ・校地を活用した事業の興味・関心の有無、既存校舎活用・更地活用、敷地の活用内容・事業手法等
 - ・地域防災拠点機能確保の可能性、地域活動スペース確保の可能性、地域貢献のアイデア

■ 前提条件整理

マーケットリサーチにあたり、現況（土地利用等）及び地域意見について把握を行った。

■ 調査対象抽出

公民連携事業等の経験企業のほか、学校施設である特性を生かし私立専修学校・各種学校およびインターナショナルスクールの学校運営法人を調査対象とし、アンケート調査を実施中。

①事業経験企業	②学校運営法人
・ 公民連携経験企業 ・ 市内開発実績企業 ・ インフラ関連企業 ・ 介護施設等運営企業 調査対象：18社	・ 大阪府内の専修学校・各種学校・インターナショナルスクール 調査対象（専門学校・各種学校）：166法人 調査対象（インターナショナルスクール）：6法人

■ 調査方法 アンケート調査で大まかな意向調査を実施した上で、ヒアリング調査を行う。

	①事業経験企業	②学校運営法人	
		専修学校・各種学校	インターナショナルスクール
対象方法	● 企業実績により対象を抽出 ● 直接アンケートを実施	● （一社）大阪府専修学校・各種学校連合会へ依頼し会員学校への簡易アンケートを実施	● 大阪府内の小学校以上を対象とする運営事業者を抽出 ※学校跡地への参入済み事業者除く ● 直接アンケートを実施
アンケート期間	令和6年11月中旬～12月上旬	令和6年11月中旬～12月上旬	

2. 調査結果の中間報告

(1) 九条東小学校校地に関わる現況

■ 九条東小学校校地の周辺地域の現況

- Osaka Metro中央線九条駅および阪神なんば線九条駅に近接しており、交通利便性に優れている。
- 土地利用は未利用地と青空駐車場の転用により、商業施設と業務施設が増加したと推測される。
- 九条東地域には都市公園が無い。盆踊りといった地域行事の開催場所は小学校が担っている。



図 土地利用図（令和3年）

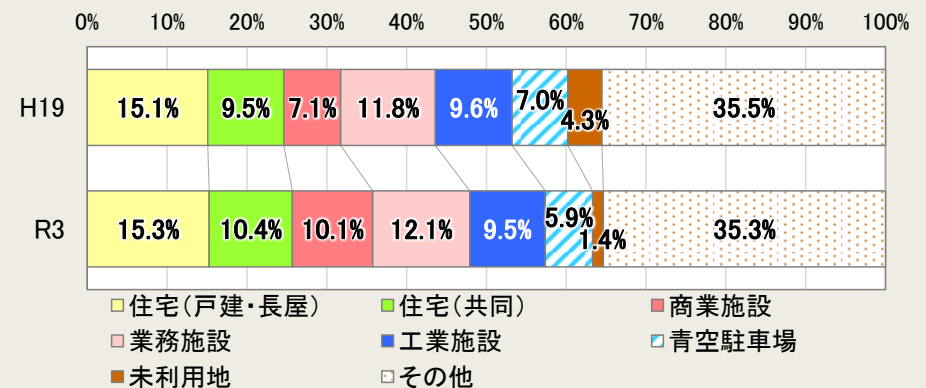


図 土地利用面積の変化（平成19年・令和3年）

(1) 九条東小学校校地に関わる現況

■ 九条東小学校校地周辺の災害ハザードと地域防災拠点機能

- ・ 南海トラフ巨大地震では、最大震度6弱の揺れと津波による広範囲への3.0～5.0mの浸水、また広範囲での液状化が想定される。
- ・ 内水氾濫による広範囲への0.5～1.0m未満の浸水、高潮による広範囲への5.0～10.0m未満の浸水が想定される。
- ・ このような災害に対し、現状、小学校内には以下の地域防災拠点機能が備えられている。市場調査では、地域防災拠点機能確保の可能性についても調査を行った。

表 九条東小学校における現状の地域防災拠点機能

No	地域防災拠点機能	
①	災害時避難所	受入可能人数 450人
②	津波避難ビル	避難可能人数 1,508人
③	一時避難場所	避難可能人数 610人
④	防災備蓄倉庫（常設）	約10m ²
⑤	地域防災活動	年1回程度の地域防災訓練等
⑥	可搬式ポンプ・プール	あり

南海トラフ巨大地震 震度分布

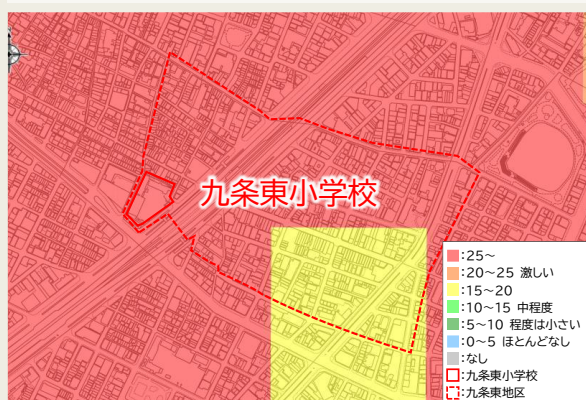


南海トラフ巨大地震 津波浸水想定区域

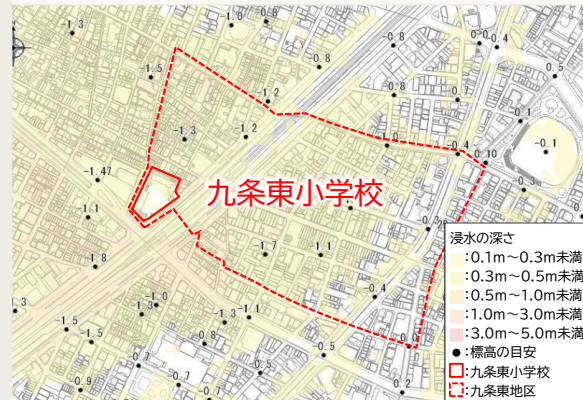


図 災害ハザード

南海トラフ巨大地震 液状化危険度



内水氾濫浸水想定区域



高潮氾濫浸水想定区域



図 災害ハザード

(2) ヒアリング開始前に九条東地域意見を聞きとり

■校地活用に関する地域代表等の関係者の意見の概要

◎立地条件

- ・西区は木津川を挟んで東側は急激に学校がマンモス校化しているが、西側が読み切れていない。マンション立地が理由だけではないと考える。

◎九条東小学校の学校再編に関する地域の意向

- ・PTA、その他団体も再編に賛成である。また、商店街連盟等の営利団体も、来街者増につながるため、賛成意見が多数である。

◎九条東小学校の現状

- ・九条東地域は、南海トラフ巨大地震の津波被害が大きいと想定されており、災害時の拠点が必要。
- ・西区では九条東地域のみ公園がなく、盆踊り等の行事は小学校で実施している。小学校がなくなれば、性別・年齢関係なく集える場所がなくなり、また、災害時に活用できる場所がない。

◎廃校後の利用

- ・利用検討にあたり、お年寄り・子ども・障がい者への支援と災害支援の考え方が必要である。
- ・市の財政負担の面から、民間事業者と連携した取組を検討する必要がある。ただし、地元意見を反映できる運営委員会を設けておくことや、民間活用時の条件は予め示す必要がある。
- ・地域が求める機能の維持が重要であり、同じ面積を残すことが必須ではなく、優先順位を決めて検討すべき。平時は民間で活用するが、災害やお祭り時には地域が使うアイデアを検討すべき。
- ・学校施設開放事業は、関係者の意見を確認しておくべき。
- ・商店街に影響が出る商業施設の導入は難しいと考える。

◎民間事業者ヒアリング調査の進め方

- ・安定的に当該計画地で、独立して採算性が確保できる事業を提案できるか留意すべき。
- ・ボランティアなどの地域貢献やお祭りなど、地域活動への参加に対する意識を確認してもらいたい。

■西区及びOsaka Metro九条駅周辺における不動産市場に関する回答状況

◎立地特性

- ・ Osaka Metro中央線と阪神なんば線が通る、交通利便性が高い。大阪中心部へのアクセス性に優れる。万博会場へアクセスでき、今後期待できるエリアである。
- ・ 人気の高い西区であるが、木津川の西側に位置していることから、経済性が見極めが必要。
- ・ 計画地は駅前立地であり、用途地域が商業地域であることが評価できる。視認性もよい。

◎周辺施設

- ・ ナインモール九条をはじめとした商店街が特徴的である。イオンモール大阪ドームシティが徒歩・自転車圏にある。

◎住宅需要

- ・ 計画地周辺は単身者向け賃貸住宅や共働き夫婦世帯向けのコンパクトな分譲マンションが多い。
- ・ 近年、大阪市中心部の分譲マンションの価格上昇の影響を受け、この地域でも価格が上昇。

◎商業需要

- ・ 計画地は交通利便性の高さや人通りの多さから、一定のテナントニーズが予想される一方で、容積率を活かせる程度の大型商業施設の需要は無いという見方もある。
- ・ 生活利便施設（スーパーマーケット、ドラッグストア等）の需要が見込まれる。

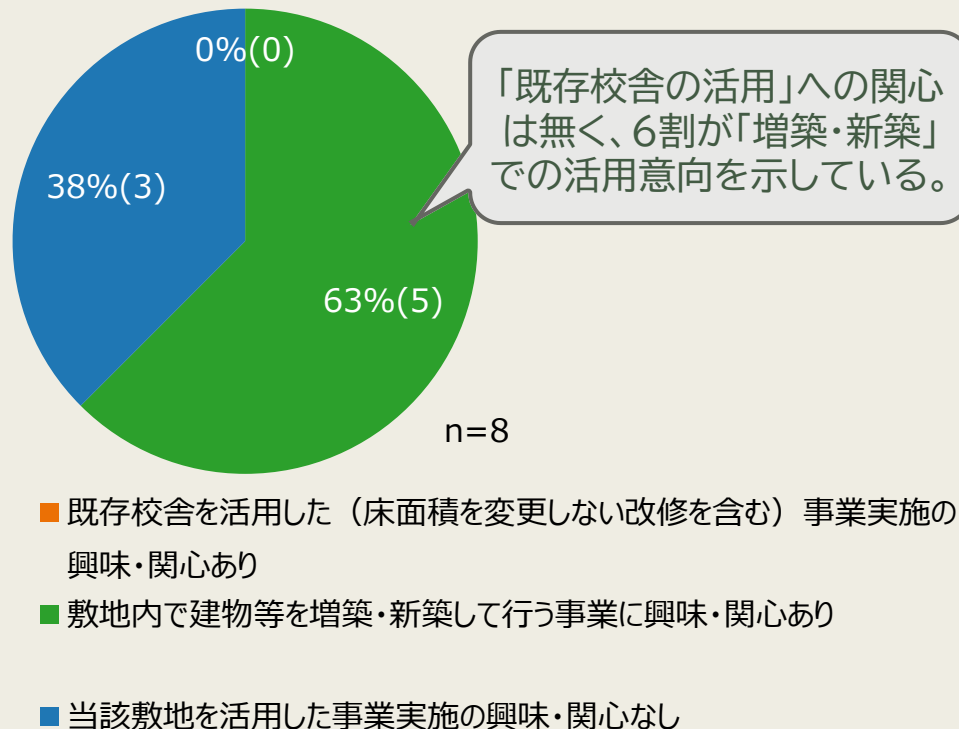
◎宿泊需要

- ・ USJや難波エリア等に近接しているものの、ホテル立地には不適という意見がある一方で、従来のホテルと異なる宿泊施設の需要があるという見方がある。

(3) マーケットリサーチ (中間報告) ①事業経験企業

■九条東小学校校地の活用に関する意向

1.当該敷地を活用した事業への興味・関心



<当該敷地を活用した事業の興味・関心に関する理由>

◎増築・新築への興味・関心

- ・現状の建物利用は導入する機能上困難。
- ・経済性の観点からも、再建築の効果は高い。
- ・新築であれば容積率の利用合理性が高まる。
- ・住宅や商業は新築が適切。

◎興味・関心なし

- ・防災拠点機能や地域コミュニティ機能と分譲マンションの運営は両立しづらいため。
- ・ファミリー向け分譲マンションの供給が少ない。

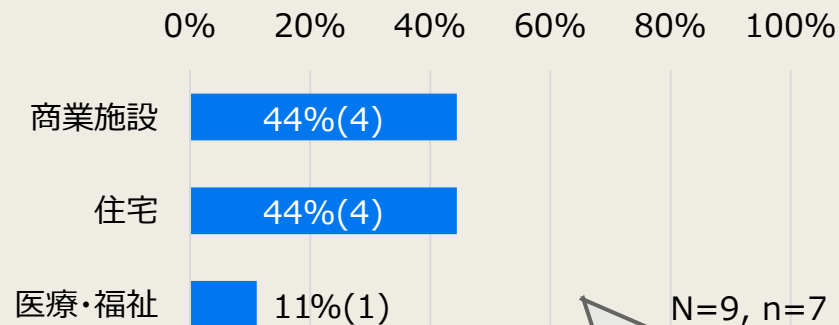
※令和6年12月2日時点

(3) マーケットリサーチ (中間報告) ①事業経験企業

■九条東小学校校地の活用事業における導入機能・規模に関する意向

1.導入機能の内容

※複数回答あり

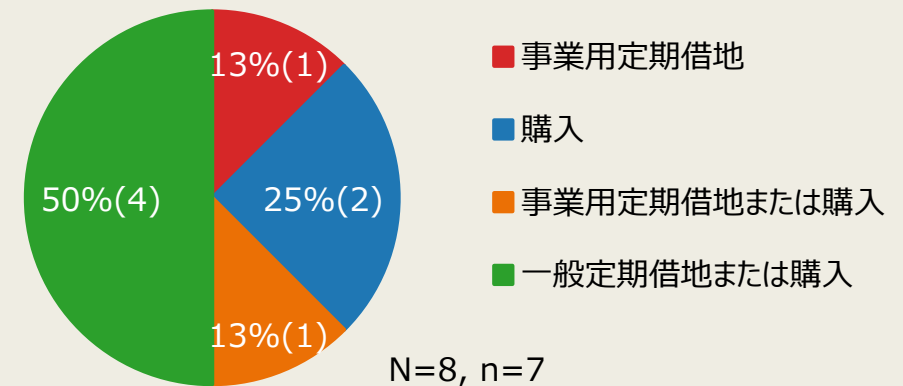


※令和6年12月2日時点

住宅、商業施設が多い

2.具体的な導入手法 (土地の購入・借地等)

※複数提案の事業者あり



※令和6年12月2日時点

事業用定期借地のみは約1割
一般定期借地または購入が約5割

<導入機能に関する具体的な内容>

◎住宅

- ・分譲マンション、賃貸マンション

◎医療・福祉施設

- ・サービス付き高齢者向け住宅
- ・グループホーム

◎商業施設

- ・生活利便施設 (スーパーマーケットなど)

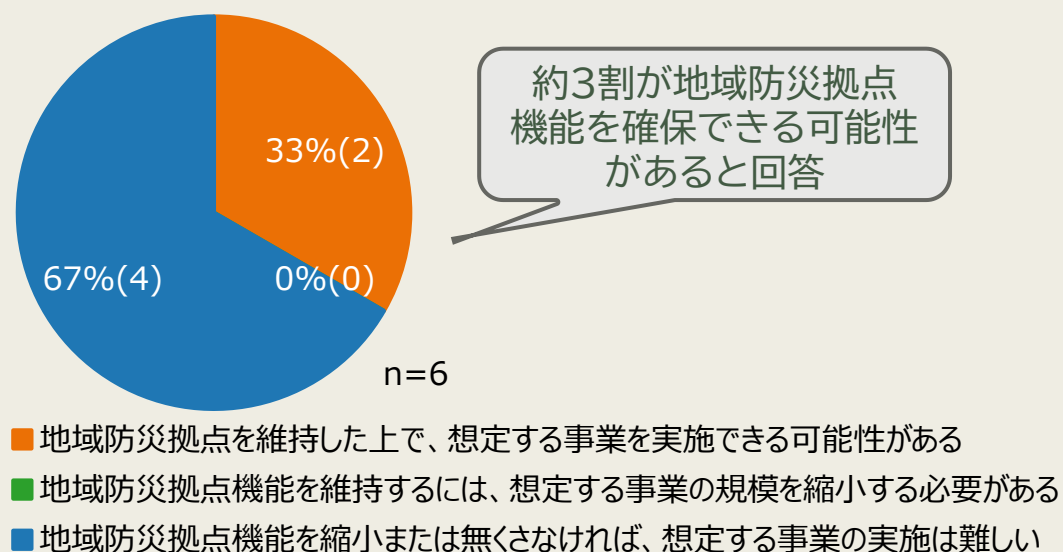
◎その他

- ・学習施設
- ・分譲マンションと商業施設の複合

(3) マーケットリサーチ (中間報告) ①事業経験企業

■地域防災拠点機能の確保に関する意向

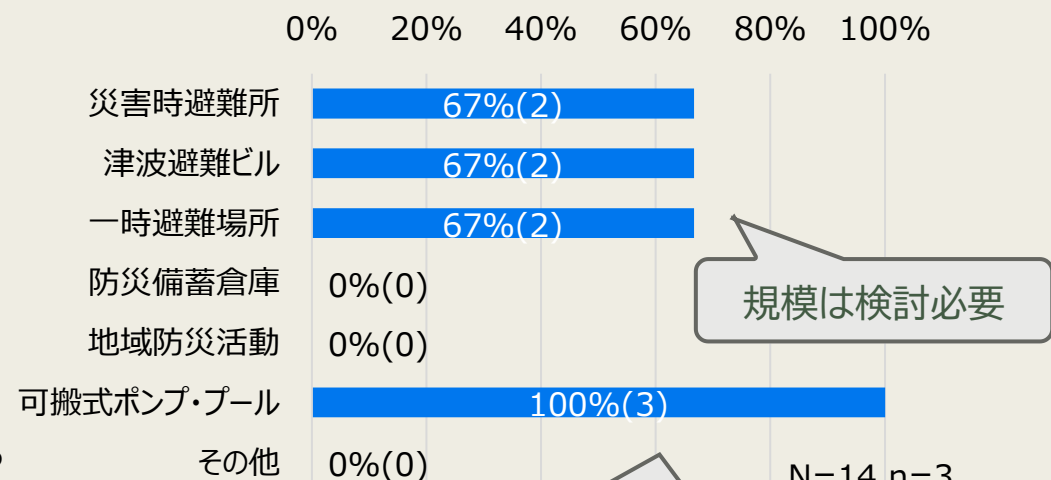
1. 地域防災拠点機能確保の可能性



※令和6年12月2日時点

2. 規模の縮小等が必要な地域防災拠点機能

※複数回答あり



※令和6年12月2日時点

可搬式ポンプ・プール、災害時避難所等の市民が一時的にとどまる機能の維持は難しいとの意見あり

<確保する地域防災拠点機能の意見>

◎地域防災拠点機能確保の可能性

- ・ 防災備蓄倉庫であれば検討できる可能性が高い。
- ・ 可搬式ポンプ・プール以外は協議の余地がある。
- ・ 住宅を導入する場合、避難スペースの確保が難しい。

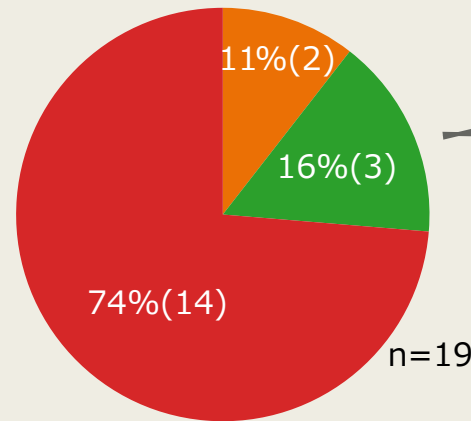
◎確保にあたっての課題

- ・ 事業採算性への影響が懸念
- ・ 商業施設では、駐車場等の開放や食料品等の提供等の可能性はあるが、営業時間外の取り扱いが課題
- ・ 住宅のセキュリティ確保が課題

(3) マーケットリサーチ (中間報告) ②学校運営法人

■専修学校・各種学校の移転および増設の予定

1. 学校移転または増設の検討有無について (専修学校・各種学校のみ)



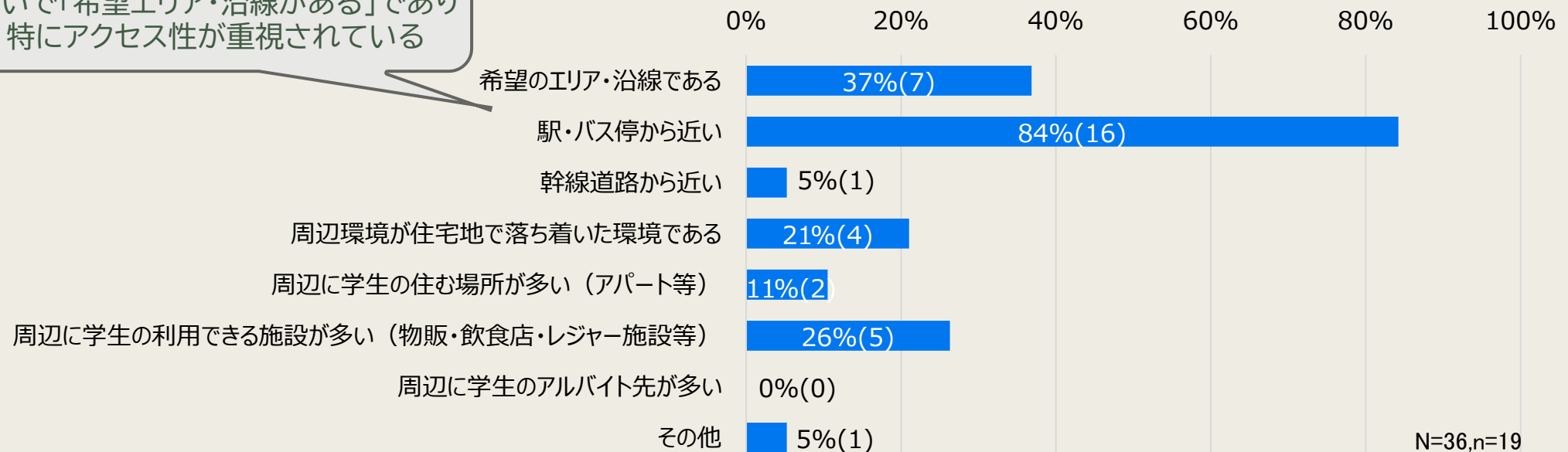
19校が回答。
3割が学校の移転・増設を検討したいと回答

- 移転もしくは増設（拡張、複数校の運営）の予定が具体的にあり、検討中
- 移転もしくは増設（拡張、複数校の運営）を検討したいが、具体的には決まっていない
- 移転もしくは増設（拡張、複数校の運営）の予定はないが、場合によっては検討したい（興味がある）
- 移転及び増設（拡張、複数校の運営）の予定はなく、検討の予定もない

2. 専修学校・各種学校の立地条件として重視する項目 (専修学校・各種学校のみ)

「駅・バス停から近い」が最も多く
次いで「希望エリア・沿線がある」であり
特にアクセス性が重視されている

※複数回答あり

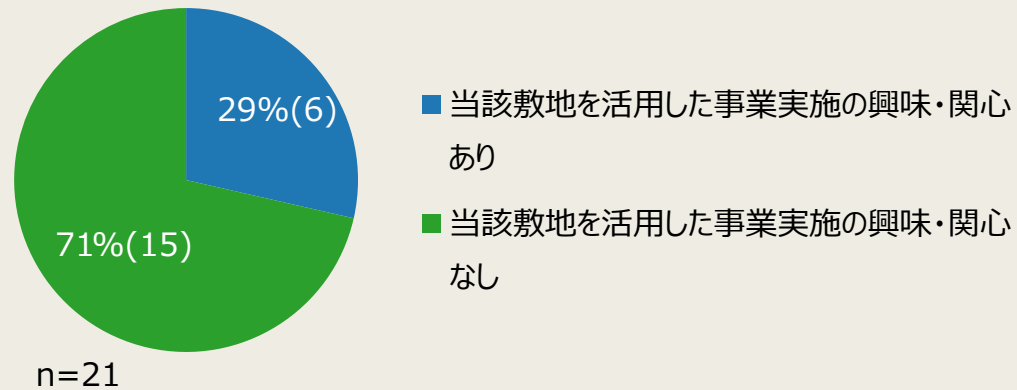


N=36, n=19

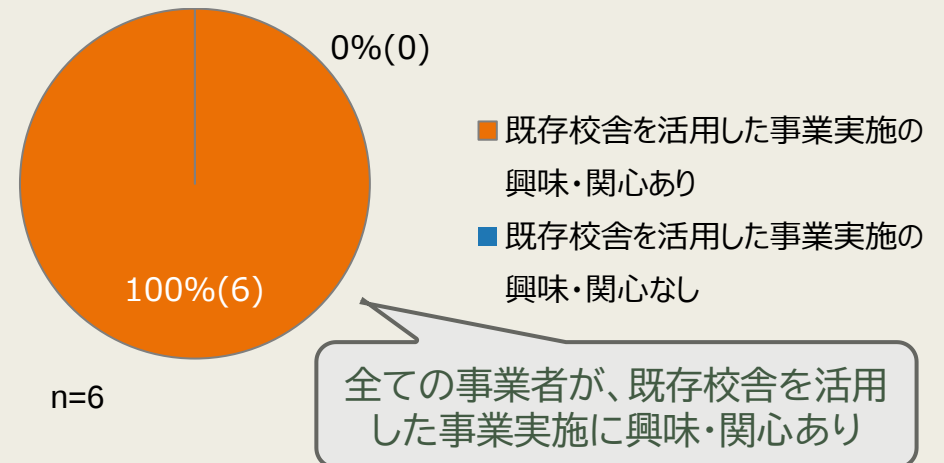
(3) マーケットリサーチ (中間報告) ②学校運営法人

■九条東小学校校地の活用に関する意向

1.小学校校地を活用した事業に対する関心



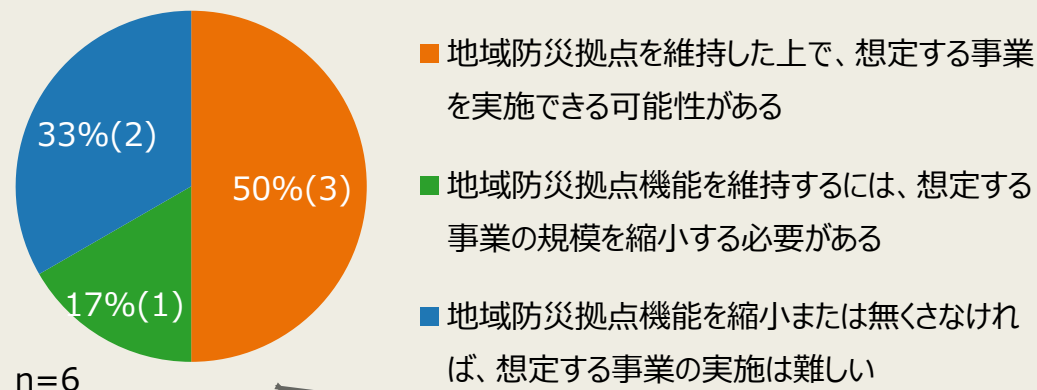
2.既存校舎の活用に対する関心



※「既存校舎を活用した事業実施の興味・関心あり」と回答した学校の回答

■地域防災拠点機能確保の可能性

1.現状の地域防災拠点機能確保の可能性



現状の地域防災拠点機能の確保に対して、学校によって意見が分かれている。

<地域防災拠点機能の確保について>

- ・学校側での避難所運営は難しい。
- ・防災備蓄倉庫の場所は確保可能だが、管理は行政側での対応を希望する。
- ・規模次第だが、可能な限り協力したい。

(4) 調査状況のまとめ

①事業経験企業

- ・ **関心**：小学校校地を活用した事業に対して、6割が「増築・新築」での活用の意向を示した。
- ・ **事業手法**：5割が一般定期借地または購入を希望した。
- ・ **導入機能**：住宅、商業施設、医療・福祉施設等が挙げられた。
- ・ **地域防災拠点機能**：3割が地域防災拠点機能確保の意向を示した。ただし、機能の種類によっては規模が縮小する等の条件が示され、ヒアリングによる確認が必要である。

②学校運営法人

- ・ **関心**：小学校校地を活用した事業に対して、6件が活用に興味・関心を示し、興味・関心を示した法人は、既存校舎を活用した事業実施に関心を示した。
- ・ **事業手法**：全ての学校運営法人が既存建物を活用した事業実施に関心を示した※。
- ・ **地域防災拠点機能**：地域防災拠点機能の確保は現状維持と縮小で法人によって意見が割れた。確保可能な種類・規模はヒアリングによる確認が必要である。

※「既存校舎を活用した事業実施の興味・関心あり」と回答した学校による結果

(5) 今後の方針

■ ヒアリング調査の実施

事業者、学校運営法人等に対して、アンケートへの協力依頼及びアンケート調査結果に基づくヒアリングを実施し、校地活用に係る意向や事業の方向性、詳細な条件、留意事項等を調査する。
次回検討会議で、ヒアリング結果を踏まえた調査結果を報告予定。