

第 3 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
ヒアリング結果報告

令和7年3月12日

株式会社 建設技術研究所

目 次

1．調査概要	・ ・ ・ 2
2．アンケート結果報告	・ ・ ・ 3
3．ヒアリング結果報告	・ ・ ・ 4
4．まとめ	・ ・ ・ 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た。

①事業経験企業	②学校運営法人
・ 公民連携経験企業 ・ インフラ関連企業 ・ 医療法人 ・ 市内開発実績企業 ・ 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った。

	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	
ヒアリング期間	令和6年12月上旬～令和7年2月	令和6年12月上旬～令和7年2月	
ヒアリング件数	10件	6件	

2. アンケート結果報告

■ 九条東小学校校地の活用に関する意向

全体

①事業経験企業

②学校運営法人

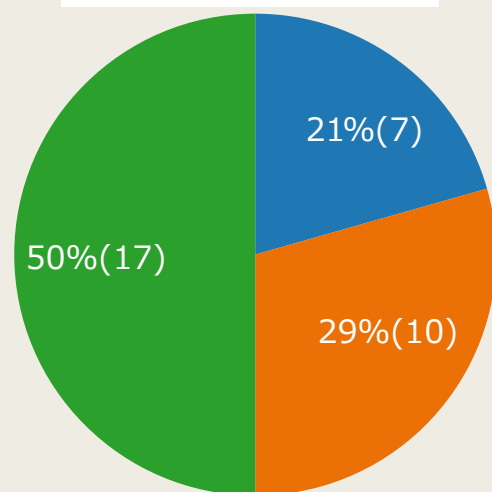
当該敷地を活用した事業への興味・関心

白永

アンケート結果では増築・新築の事業に関心を持つ事業者が10社、既存校舎の活用に興味・関心を持つ事業者が7社確認された。

- ・ 事業経験企業
敷地全体を活用したい、敷地を効率的に活用したい等から新築の事業に興味・関心がある。
- ・ 学校運営法人
校舎の活用が行いやすい、初期投資を抑えたい等から既存校舎の活用に興味・関心がある。

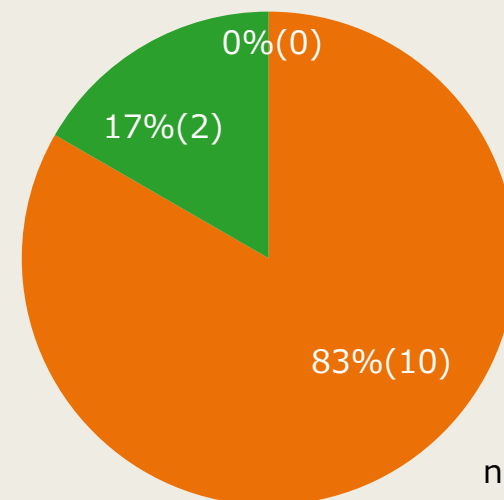
全体



n = 34（事業者数）

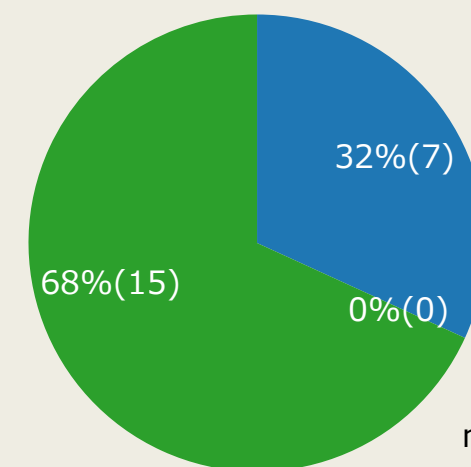
- 既存校舎を活用した（床面積を変更しない改修を含む）事業実施の興味・関心あり
- 敷地内で建物等を増築・新築して行う事業に興味・関心あり
- 当該敷地を活用した事業実施の興味・関心なし

①事業経験企業



n=12（事業者数）

②学校運営法人



n=22（事業者数）

※令和7年2月時点
※アンケート回答を分析（関連企業を含む意向）

3. ヒアリング結果報告

■九条東小学校校地における導入機能・事業手法に関する意向

全体

ヒアリング対象

ヒアリング調査は、アンケート調査を踏まえヒアリング対応が可能な事業者を16社選定した。
このうち、事業経験企業は10社、学校法人は6社である。

立地や興味・関心

■九条東地域周辺の立地に関するヒアリング

■立地

- ・大阪中心部への交通アクセスが良い
(大阪メトロ中央線・阪神なんば線の2路線がある)

■開発動向

- ・大阪メトロ中央線の夢洲への延伸
- ・IRの動向含め期待ができる

■周辺状況

- ・京セラドームや商店街があり人が集まる
- ・ファミリー向け分譲マンションの供給が少ない

■興味・関心に関するヒアリング

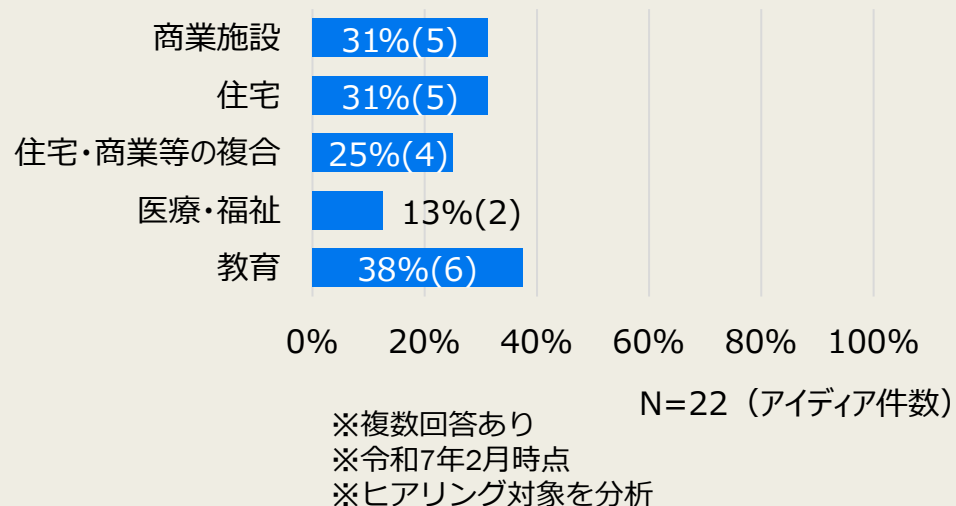
- ・交通利便性の高さ
- ・駅からアクセスしやすい立地
- ・まとまりのある規模の敷地
- ・駅前の希少な商業系用途地域の敷地
- ・事業上連携しやすい位置にある
- ・公有地である

3. ヒアリング結果報告

■九条東小学校校地における導入機能・事業手法に関する意向

全体

導入機能の内容



■教育施設に関するヒアリング

- ・ 専門学校は幅広い分野からの回答があった。
- ・ 都心部での学校用地の確保に苦慮している。
- ・ 既存校舎の活用だけでなく、グラウンドの活用に対する関心がある（6件）。
- ・ 専門学校は日本人だけでなく、外国人を中心とした学校からも関心があった（1件）。
- ・ 複数校展開する学校法人が多い。本校地での運営内容は、自法人内の複数校の役割分担を含め検討することになる。
- ・ 教育や学校運営上、地域の防災活動やお祭りに対する関心が非常に高い（5件）。

■商業施設に関するヒアリング

- ・ 業種は日常利便施設に対する回答が多い。
- ・ 住宅に併設した商業施設と独立した商業施設の両方に対する回答があった。
- ・ どちらかといえば、住宅を主に商業施設を併設する意向の方が強い。
- ・ 商業施設の規模は敷地の容積率を使い切るまでの規模ではない。

■住宅に関するヒアリング

- ・ ファミリー向けマンション（7件）、ファミリー向けと単身者向けの両方が複合したマンション（1件）の両方、その他賃貸も含めて幅広い住宅（1件）に対する回答があった。
- ・ 周辺では単身者向けマンションが多いものの、近年の販売価格上昇からファミリー向けマンションの立地が広がるといった意見もある。
- ・ 敷地の容積率を使い切るイメージである。

■医療・福祉施設に関するヒアリング

- ・ 福祉施設を中心とした複合施設への意見があった。敷地を使い切る規模ではない。

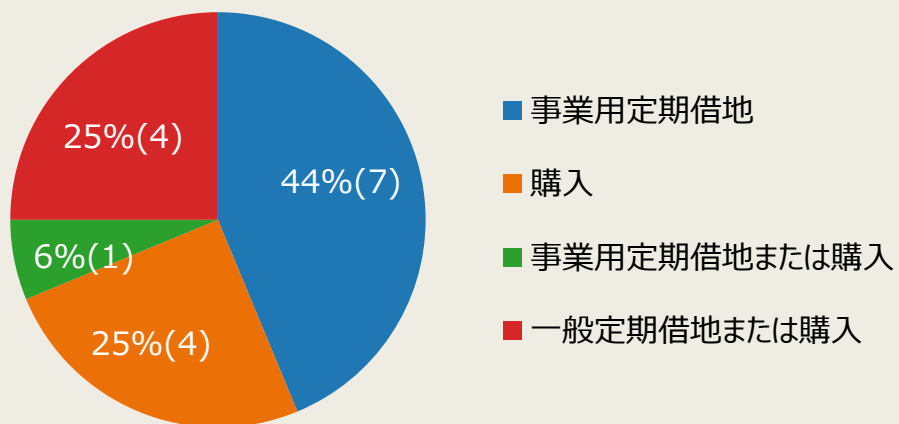
3. ヒアリング結果報告

■九条東小学校校地における導入機能・事業手法に関する意向

全体

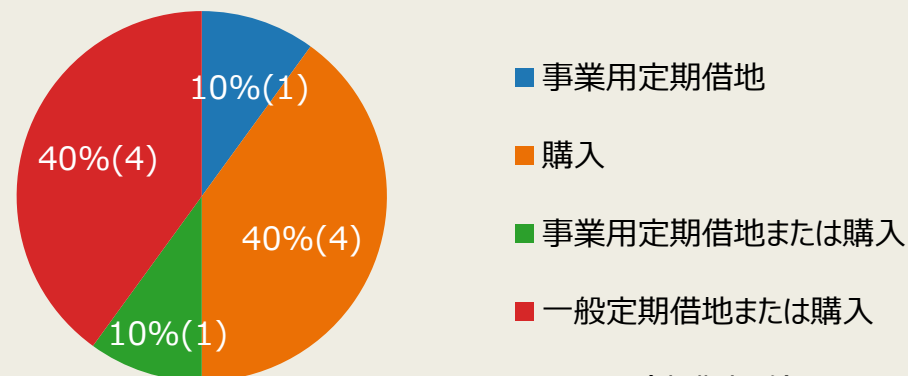
事業手法（購入・借地等）

全体



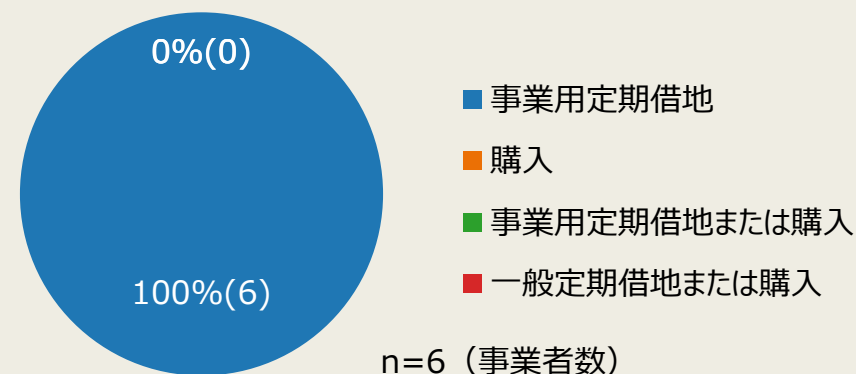
n=16（事業者数）

①事業経験企業



n=10（事業者数）

②学校運営法人



n=6（事業者数）

■事業手法に関するヒアリング

- ・事業手法は「事業用定期借地」「購入」「一般定期借地または購入」の順が多い。
- ・「事業用定期借地」は学校運営法人の希望が多い。併せて既存校舎の賃貸を希望。賃料負担力の面で営利企業との競合を懸念している企業もいる（3社）。
- ・分譲マンションの開発を希望する事業経験企業は「購入」「一般定期借地または購入」と回答。
- ・商業施設の開発を希望する事業経験企業は借地で新築を希望する回答があり、校舎の活用は希望していない（7社）。

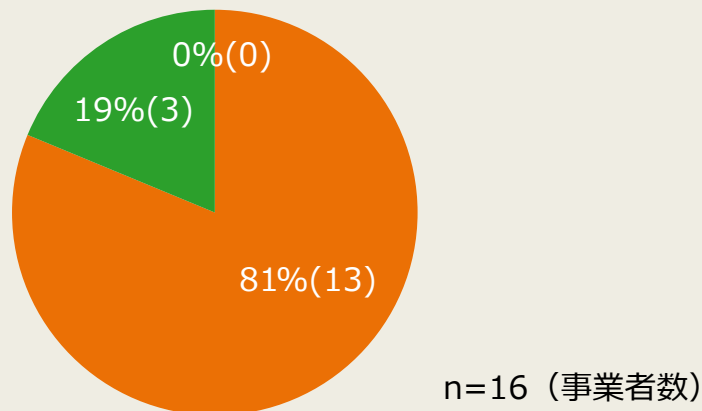
※令和7年2月時点
※ヒアリング対象を分析
※主な活用方法で集計

3. ヒアリング結果報告

■ 地域防災拠点機能の確保に関する意向

全体

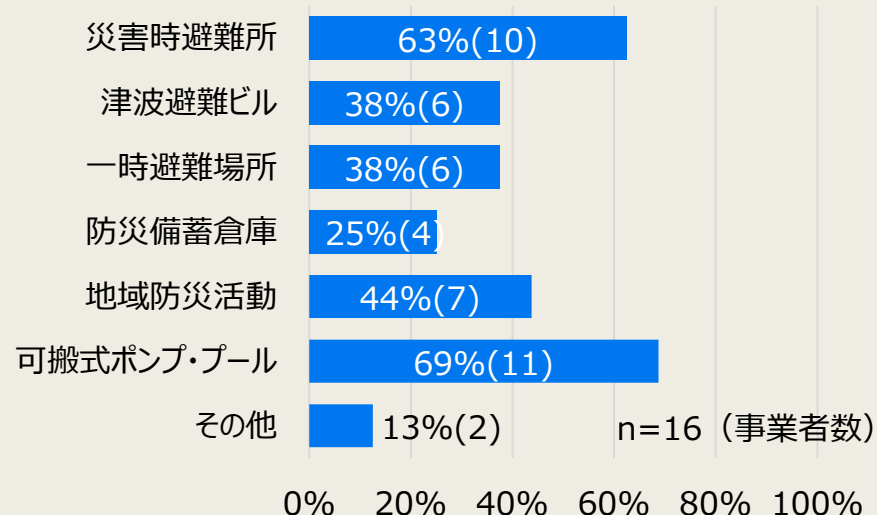
地域防災拠点機能確保の可能性



- 地域防災拠点を維持した上で、想定する事業を実施できる可能性がある
- 地域防災拠点機能を縮小しなければ、想定する事業の実施は難しい
- 地域防災拠点機能を無くさなければ、想定する事業の実施は難しい

※令和7年2月時点
※ヒアリング対象を分析

規模の縮小等が必要な地域防災拠点機能の内容



※複数回答あり
※令和7年2月時点
※ヒアリング対象を分析

■ 規模・形態に関するヒアリング

- ・既存校舎を活用する場合（6社）、現状のままなので、全体的に地域防災拠点機能を確保しやすい。
- ・一方で、新築の場合（10社）、各企業が想定する事業を実施するためには、地域防災拠点機能を縮小または無くす必要性が高く、現状機能を確保しにくい。

■ 各機能に関するヒアリング

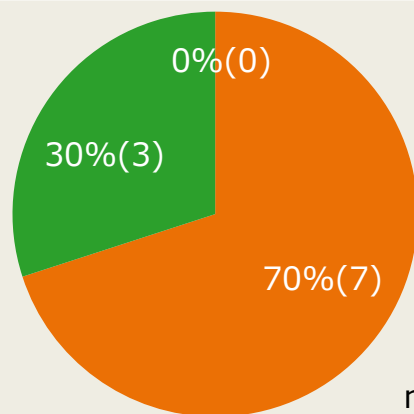
- ・災害時避難所：避難者が滞在することから縮小や無しとする意見が多い。
- ・津波避難ビル・一時避難場所：一時的なため、災害時避難所より可能と考える意見が多い。
- ・防災備蓄倉庫：スペースが大きいことから可能と考える意見が多い。
- ・地域防災活動：協力的な意見は多いが、従前より規模の縮小との意見が多い。
- ・プール：使用する希望が低いことから、併せて可搬式ポンプの確保も難しい。

3. ヒアリング結果報告

■ 地域防災拠点機能の確保に関する意向

①事業経験企業

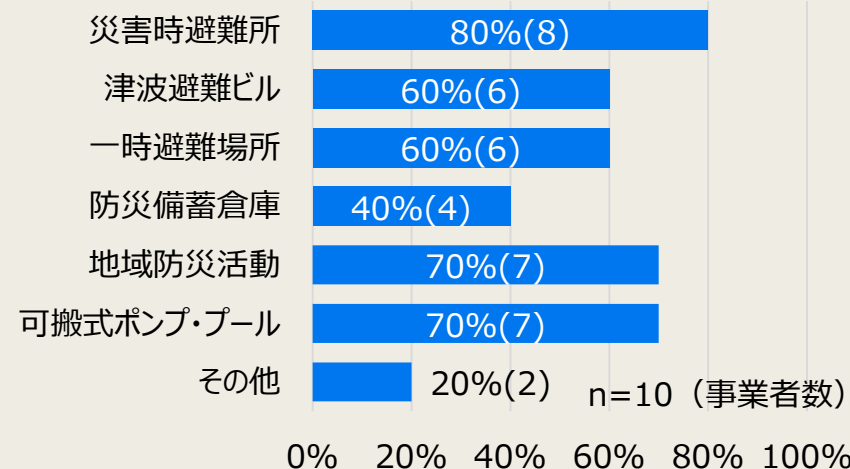
地域防災拠点機能確保の可能性



- 地域防災拠点を維持した上で、想定する事業を実施できる可能性がある
- 地域防災拠点機能を縮小しなければ、想定する事業の実施は難しい
- 地域防災拠点機能を無くさなければ、想定する事業の実施は難しい

※令和7年2月時点
※ヒアリング対象を分析

規模の縮小等が必要な地域防災拠点機能の内容



※複数回答あり
※令和7年2月時点
※ヒアリング対象を分析

■ 規模・形態に関するヒアリング

- ・機能確保は規模や種類の縮小が求められる。
- ・分譲マンションは住宅という性質上、不特定多数が敷地に出入りする状況は望ましくない。(7社)
- ・分譲マンション居住部や商業施設のテナント区画は、居住者や事業者の意向によっては協力を得られない可能性が高い(10社)。
- ・防災機能の確保を前提とし、容積率や高さ制限を緩和してほしい(1社)。

■ 各機能に関するヒアリング

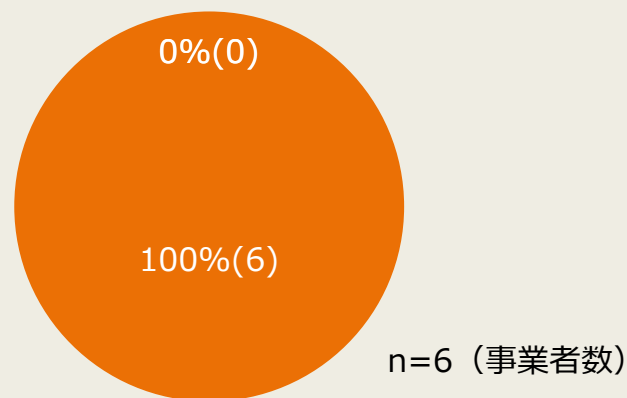
- ・災害時避難所：居住部やテナント区画に避難者が滞在することは難しい。
- ・津波避難ビル・一時避難場所：一時的であっても居住部等への立入が難しい。
- ・防災備蓄倉庫：スペースだけの確保が可能。
- ・地域防災活動：可能だが活動できるスペースは限られる。
- ・プール：新築を希望するため撤去となる。

3. ヒアリング結果報告

■ 地域防災拠点機能の確保に関する意向

② 学校運営法人

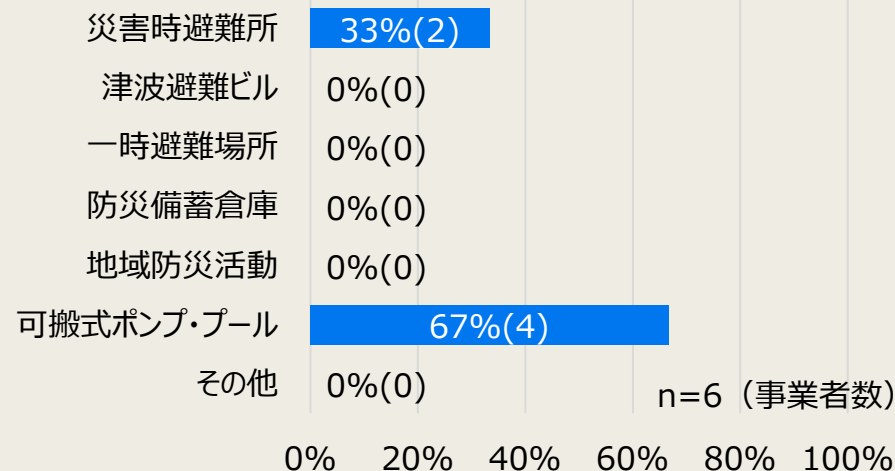
地域防災拠点機能確保の可能性



- 地域防災拠点を維持した上で、想定する事業を実施できる可能性がある
- 地域防災拠点機能を縮小しなければ、想定する事業の実施は難しい
- 地域防災拠点機能を無くさなければ、想定する事業の実施は難しい

※令和7年2月時点
※ヒアリング対象のうち関心のある企業を分析

規模の縮小等が必要な地域防災拠点機能の内容



※複数回答あり
※令和7年2月時点
※ヒアリング対象のうち関心のある企業を分析

■ 規模・形態に関するヒアリング

- ・住宅や商業より規模・種類を確保しやすい。
- ・ただし、可搬式ポンプ・プールは授業でないこと、維持管理の費用負担や安全・衛生面を考慮すると確保しにくい。
- ・災害時避難所は学校の社会的役割として防災機能の維持が必要であれば、協力する姿勢がみられたが懸念事項もある（5社）。
- ・地域防災活動は学生の教育にとっても必要との意見がみられた（2社）。

■ 各機能に関するヒアリング

- ・災害時避難所：学生の資格取得や試験対策のため学校再開のタイミングへの懸念、発災直後は学生の安全確保を優先せざるを得ない。
- ・津波避難ビル：一時的な使用であり確保しやすい。校舎の使わない部分で対応できる。
- ・防災備蓄倉庫：スペースの確保が可能。
- ・一時避難場所・地域防災活動：校庭を現状のまま使うため、活用することができる。
- ・可搬式ポンプ・プール：確保しにくい。

3. ヒアリング結果報告

■開発のイメージと地域防災拠点機能の関係

- ・ **全体の傾向**：教育施設において、可搬式ポンプ・プール以外の地域防災拠点機能に対して確保の可能性がある。
防災備蓄倉庫はどの事業でも確保できる可能性がある。（ただし、規模は調整が必要）
- ・ **特筆事項**：商業施設・住宅においては、全体的に現行の規模を確保することは難しいとの意見が多かった。

用途		更地・既存	事業手法	民間事業必要敷地	地域防災拠点機能						備考
主用途	従用途				災害時避難所	津波避難ビル	一時避難場所	防災備蓄倉庫	地域防災活動	ポンププール	
商業施設(N=5)	—	・更地	・購入 ・事業用定期借地	・敷地全体	×	×	×	△	×	×	・機能確保は事業内容(建物階数)やテナントの意向にも左右される。 ・行政側が区分所有し確保する方法もある。 ・管理方法は行政・地域間で調整が必要。
住宅(N=5)	—	・更地	・購入 ・一般定期借地	・敷地全体	×	△	△	△	×	×	・地域住民の住居エリアへの立ち入りは困難。
住宅(N=4)	・商業施設 ・公共施設	・更地	・購入 ・一般定期借地	・敷地全体	△	△	△	△	△	△	・機能確保はテナントの意向にも左右される。 ・地域住民の住居エリアへの立ち入りは困難。 ・行政側が区分所有し確保する方法もある。 ・管理方法は行政・地域間で調整が必要。
医療・福祉(N=2)	・教育施設	・更地	・購入 ・一般定期借地	・2～4割程度	△	△	△	△	△	△	・屋外の一時避難場所や地域防災活動スペースは敷地分割等で行政による確保が必要。 ・防災備蓄倉庫は、行政や地域との役割分担が必要。
教育施設(N=6)	—	・既存	・事業用定期借地	・敷地全体	○	○	○	○	○	△	・プールは、水泳がカリキュラムに無いこと、維持管理や安全・衛生面を考慮して、使用しない可能性が高い。 ・学校情報を扱う部屋とは区画が必要。

○：半数（50％）以上の事業者が可能

△：半数（50％）未満の事業者が可能

×

：全事業者が不可能

—：対象なし

N=22（アイデア件数）10

3. ヒアリング結果報告

■開発のイメージと地域活動スペースの関係

- ・ **全体の傾向**：地域活動スペースは全体的に確保できる可能性がある。（ただし、規模は民間事業による）
- ・ **特筆事項**：教育施設は既存校舎を活用する想定であり、現状と同規模で確保できる可能性がある。

用途		更地・ 既存	事業 手法	民間事業 必要敷地	地域活動 スペース	備考
主用途	従用途					
商業施設 (N=5)	—	・更地	・購入 ・事業用定期借地	・敷地全体	○	・現状と同様の活用を行いたいのであれば、敷地分割し行政が保有し、それ以外の部分で民間活用する方法が考えられる。 ・規模は事業内容によるが街区公園程度との意見もあり。
住宅 (N=5)	—	・更地	・購入 ・一般定期借地	・敷地全体	○	・現状と同様の活用を行いたいのであれば、敷地分割し行政が保有し、それ以外の部分で民間活用する方法が考えられる。 ・マンションはセキュリティラインをゾーニングした上で敷地の一部にスペースを設ける意見もみられた。
住宅 (N=4)	・商業施設 ・公共施設	・更地	・購入 ・一般定期借地	・敷地全体	○	・現状と同様の活用を行いたいのであれば、敷地分割し行政が保有し、それ以外の部分で民間活用する方法が考えられる（ただし、民間の敷地が小さくなりすぎると事業化が困難）。
医療・福祉 (N=2)	・教育施設	・更地	・購入 ・一般定期借地	・2～4割程度	○	・現状と同様の活用を行いたいのであれば、敷地分割し行政が保有し、それ以外の部分で民間活用する方法が考えられる。
教育施設 (N=6)	—	・既存	・事業用定期借地	・敷地全体	○	・イベントスペースの確保は可能。（入試やオープンキャンパスで休日利用する場合があるためスケジュール調整は必要） ・学生とも連携・協力してイベント実施が可能。（特に留学生は日本文化や習慣の勉強があわせてできる）

○：半数（50%）以上の事業者が可能

△：半数（50%）未満の事業者が可能

×：全事業者が不可能

—：対象なし

N=22（アイデア件数）

4. まとめ

■ 興味・関心

- ・多くの事業者が交通利便性と都心部の希少なまとまりのある用地として興味・関心を持っている。
- ・学校法人を中心に既存校舎の活用に関する興味・関心がある。

■ 導入機能

- ・住宅、商業施設、教育施設、医療・福祉施設の幅広い機能についてアイデアが得られた。
- ・住宅、商業施設、住宅と商業の複合施設、教育施設について複数アイディアが得られた。

■ 事業手法

- ・住宅を希望する事業者は「更地」による「購入」や「一般定期借地」を希望する意見であった。
- ・教育施設を希望する事業者は「事業用定期借地」と「既存校舎を賃貸」という意見であった。
- ・住宅と商業の複合施設の場合、事業内容に応じ「購入」「一般定期借地」「事業用定期借地」の選択や組み合わせの検討が必要となる。

■ 地域防災拠点機能

- ・教育施設の場合、地域防災拠点としての機能・規模を比較的確保しやすいことがわかった。ただし、発災時だけでなく、平常時を含め施設の管理方法について今後検討すべきことが多い状況である。

■ 地域活動スペース

- ・地域活動スペースの確保には協力的な意見が多い。
- ・ただし、教育施設以外は規模や位置は事業内容によるため、縮小する可能性は高い。あらかじめ敷地分割し地域活動スペースを行政側で確保した上で民間事業者を募集するアイディアもみられた。

- 今回の調査結果の中には各種制約により実現が難しいものもあるため、留意する必要がある。