

[トップページ](#) > [まちづくり](#) > [リノベーションまちづくり](#) >

【終了しました】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）について

【終了しました】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）について

ページ番号：657106 2025年9月26日

新着情報

今後、本マーケットサウンディングにていただいたご提案、アイデア及びニーズの検証をはじめ、引き続き必要な整理や手続きを経つつ、公募に向けた検討を進めていきます。

なお、公募準備が整い次第、本市並びに当区ホームページに掲載します。

生野区西部地域における小学校跡地の校舎・校地の利活用にかかる情報全般につきましては、[当区ホームページ](#)に随時更新してまいりますので、ご確認ください。

更新情報

- ・ [マーケットサウンディング実施結果](#)を掲載しました。（令和7年9月26日付け）
- ・ [説明会資料](#)と動画を掲載しました。説明会動画は[こちら](#)  からご覧いただけます。（令和7年7月7日付け）
- ・ [質問に対する回答](#)を掲載しました。（令和7年8月13日付け）

実施する趣旨・背景

大阪市生野区役所では、勝山小学校跡地の利活用について、[民間事業者から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を実施します。](#)

生野区では、「[生野区西部地域の学校再編整備計画](#)」を進めていますが、学校再編の規模が非常に大きく、子育て世代の流出やまちの衰退を懸念する声が上がっているほか、西部地域は密集住宅市街地であり災害時避難所として勝山小学校地を残す必要や、学校を活用して行われてきた地域活動への対応が求められています。

こうした生野区の抱える地域の懸念や課題を解消するとともに、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、令和元年6月に「[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。この考え方に基づき、小学校跡地の校舎・校地を利活用し、民間事業者等による持続可能な学校跡地運営を想定した公募を予定しています。

1 調査対象の概要

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
- ・ 敷地面積：学校用地7,828平方メートル（うち建築可能面積7,741.26平方メートル）、公衆用道路762平方メートル

- ・用途地域：第1種住居地域（一部準住居地域）

（注）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。

詳しくは、「実施要領」2ページを参照ください。

勝山小学校周辺地域の特徴

勝山小学校周辺地域は生野区の南西部に位置し、北端には桃谷駅前商店街を始めとした約0.5キロメートルに及ぶ商店街があり、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。小学校から1キロメートル圏内にJR桃谷駅とJR寺田町駅があるほか、小学校から1.5キロメートル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。さらに、小学校のすぐ北には幹線道路である勝山通が通っており、交通の利便性に優れた地域です。

また、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ます。

2 スケジュール【全スケジュール終了しました】

- ・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（木曜日）
- ・説明会の開催（動画配信により実施） 令和7年7月7日（月曜日）から【説明会動画は[こちら](#) □】
- ・「実施要領」に関する質問受付期限 令和7年7月31日（木曜日）【終了しました】
- ・「質問」に対する回答 令和7年8月13日（水曜日）【回答は[こちら](#)】
- ・「調査票」の受付期限 令和7年8月29日（金曜日）【終了しました】
- ・提案者との対話の実施 令和7年9月2日（火曜日）から9月9日（火曜日）まで【終了しました】
- ・実施結果の公表 令和7年9月26日（金曜日）【結果は[こちら](#)】

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のアイデアを求めます。

（1）現状と求める提案の概要

勝山小学校は勝山地域の地域防災拠点であり、一時避難場所、水害時一時避難場所、災害時避難所として指定しています。また、普段から地域防災訓練や各種地域活動での使用、選挙実施時には投票所として定期的に使用しています。

事業者には、本市で勝山小学校の校舎等を解体撤去したのち、事業者の事業の用途に使用する建物を建設いただくことを想定しています。そして、その建物の一部に避難所などの機能を確保していただき、発災時には、災害時避難所として使用可能なスペースや避難所運営事務所スペース、平常時には地域コミュニティの拠点として使用できるスペース、また選挙実施時には投票所スペースを確保いただき、さらには備蓄倉庫として発災時や平常時を問わず使用できるスペースを確保することを条件とした場合、どのような事業用途で活用できるのかをご提案いただきます。各種条件の詳細は以下のとおりです。

（2）前提条件

- ・本市で勝山小学校の校舎（講堂を含む）等を解体撤去の上、更地での貸与とします。
- ・使用権原として、対象用地は事業用定期借地（10年以上50年未満）とします。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。なお、他に有益と思われる提案があれば、別途お示しください。
- ・都市計画・開発許可や大規模建築物事前協議などに関する諸規制などについては、あらかじめ事業者において確認（詳細は「実施要領」11ページ、12ページをご覧ください。）をしたうえで、実現可能な提案をしてください。

(3) 必須条件（防災・避難所機能の確保）

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します。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「災害により住居等を滅失したため、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」として活用します。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してください。

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してください。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提案をしてください。

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開放してください。

【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平方メートル以上を開放してください。
- ・複数箇所設置による面積確保も可とします。

【その他スペース】

上記のほか、床面積64平方メートル以上の4室を開放してください。

（注）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）のみ設置可とします。

（注）平常時は事業者による活用も可とします。ただし、防災訓練時には開放（年2回程度）してください。

イ 避難所運営事務所スペース

床面積64平方メートル以上の1室を開放してください。

（注）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）のみ設置可とします。

（注）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）してください。

ウ 備蓄倉庫

床面積64平方メートル、天井高2.8メートル相当の容積以上の施設が可能な1室を開放してください。

（注）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ります。

（注）「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してください。

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平方メートル以上を開放してください。

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平方メートル以上を開放してください。
- ・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します。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します。
- ・当該地の浸水想定を踏まえ、地面から50センチメートル以上の高さの場所としてください。
- ・「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こととします。

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、地面から50センチメートル以上の高さの場所とします。ただし、なるべく低層階であることが望ましいです。
- ・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してください。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です。
- ・「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とします。
- ・インフラは、電気、ガス、水道、電話、およびWi-Fiを確保してください。（災害時に本市・地域が使用し、災害時の使用料は本市負担とします。平常時の使用料は事業者において負担してください。）
- ・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、無償で利用できることとします。
- ・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ります。
- ・施設内に、災害時における通信手段の確保のため、特設公衆電話設置のための回線構築工事を行ってください。
- ・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してください。
- ・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会を設置し、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こととします。

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ますが、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こととします。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しますが、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こととします。

(4) 必須条件（地域コミュニティ機能の確保）

これまで学校を活用して行われてきた、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します。

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

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・設置される協議会において情報交換・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、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します。

（注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するものです。

（注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するものです。

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）してください。

（注）「ア 地域活動スペース（屋外）」は、「3・（3）・エ 一時避難場所」と兼ねることは可とします。

イ 地域活動スペース（屋内）兼物品保管倉庫

床面積64平方メートル、天井高2.8メートル相当の容積以上の施設が可能な2室を開放してください。

(注) 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ります。

(注) 「ア 地域活動スペース（屋外）」から近い場所に設置してください。

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、地面から50センチメートル以上の高さの場所としてください。ただし、なるべく1階であることが望ましいです。
- ・「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・地域が使用できるようにしてください。
- ・ア及びイの使用料について、本市及び地域は無償で利用できることとしてください。（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会を設置し、平時から協議していく体制を作ることとします。

(5) 必須条件（選挙時における投票所の確保）

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します。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します。

ア 投票所

床面積150平方メートル以上の1室を開放してください。

(注) 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）のみ設置可とします。

(注) 平常時は事業者による活用も可とします。

イ 従事者用控室

床面積40平方メートル程度の1室を開放してください。

(注) 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）のみ設置可とします。

(注) 平常時は事業者による活用も可とします。

(注) 「ア 投票所」から近い場所に設置してください。

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、地面から50センチメートル以上の高さの場所としてください。ただし、なるべく1階であることが望ましいです。
- ・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）としてください。
- ・「ア 投票所」「イ 従事者用控室」には空調（冷暖房）設備を設置し、本市が使用できるようにしてください。
- ・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、できる限り協力してください。
- ・選挙当日の夜間に撤収作業が可能であるようにしてください。
- ・その他、選挙事務の執行が円滑に行えるよう、できる限り協力してください。
- ・ア及びイの使用料について、本市は無償で利用できることとします。（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会を設置し、平時から協議していく体制を作ることとします。

4 提案にあたっての基本事項

(1) 基本事項

- ・本市の費用負担は無いものと想定してご提案ください。
 - ・「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「勝山小学校跡地活用計画（案）」における考え方・要件・条件等を踏まえ、学校跡地の利活用内容をご提案ください。
 - ・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。
 - ・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。
- 対象用地・施設などの活用案
 - 地域防災拠点機能確保の方策
 - 積極的に求める提案に対するお考え【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イベントでの利用機会の提供（地域貢献）など】
 - 事業用定期借地権の設定から開業までのスケジュール
 - その他ご提案、ご要望（提案する活用案を実現するために大阪市に求める条件）
- ・提案書の作成にあたっては、関連法令及び本市の条例、要綱、要領等（以下「法令等」という。）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。
 - ・諸規制等についての主な問合せ先については、「実施要領」11ページ、12ページのとおりです。

(2) 事業収支計画

概算の事業収支計画を、想定する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。

- ・支払賃料（月額）については、当該物件の路線価などを踏まえつつ、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、公募条件などを踏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。
- ・運営スキームとしては、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し、転賃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賃を可能とします。（賃借権の第三者への譲渡は原則禁止）
- ・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。
- ・費用負担領域については、「勝山小学校跡地活用計画（案）」P17をご参照ください。
- ・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みます。

5 調査の対象事業者及び今後の進め方

(1) 調査の対象事業者

「4(2)事業収支計画」に記載の運営スキームののもと、本学校跡地の利活用内容を提案し、かつ実行する意向・意欲を有する法人または法人グループとします。

(2) 今後の進め方

説明会の開催(動画配信形式) <配信済>

- ・説明会は動画配信形式により行います。
- ・説明会資料を掲載しておりますので、ご確認ください。
- ・説明会動画は[こちら](#)  からご覧いただけます。

その他留意事項

マーケットサウンディングに関するご質問、対話のお申込み、及び対話の実施にかかる留意事項等の詳細については、「**実施要領**」13ページ及び14ページをご覧ください。

6 実施要領

マーケットサウンディング実施要領

 [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実施要領\(PDF形式, 932.50KB\)](#)

 [別添1 勝山小学校位置図・明細図\(PDF形式, 203.99KB\)](#)

 [別紙1 マーケットサウンディングに関する質問用紙\(DOC形式, 56.50KB\)](#)

 [別紙1 マーケットサウンディングに関する質問用紙\(PDF形式, 141.70KB\)](#)

 [別紙2 調査票\(DOC形式, 127.00KB\)](#)

 [別紙2 調査票\(PDF形式, 241.21KB\)](#)



CC (クリエイティブコモンズ) ライセンス  におけるCC-BY4.0  で提供いたします。

オープンデータを探す

大阪市オープンデータポータルサイト



Get Adobe
Acrobat Reader

Adobe Acrobat Reader DCのダウンロード(無償) 

PDFファイルを閲覧できない場合には、Adobe 社のサイトから Adobe Acrobat Reader DC をダウンロード(無償)してください。

7 関連資料

勝山小学校跡地活用計画(案)

 [勝山小学校跡地活用計画\(案\)\(PDF形式, 2.52MB\)](#)



CC (クリエイティブコモンズ) ライセンス  におけるCC-BY4.0  で提供いたします。

オープンデータを探す
大阪市オープンデータポータルサイト



Get Adobe
Acrobat Reader

Adobe Acrobat Reader DCのダウンロード（無償）

PDFファイルを開覧できない場合には、Adobe 社のサイトから Adobe Acrobat Reader DC をダウンロード（無償）してください。

説明資料

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(PDF形式, 2.75MB)



CC（クリエイティブコモンズ）ライセンス におけるCC-BY4.0 で提供いたします。

オープンデータを探す
大阪市オープンデータポータルサイト



Get Adobe
Acrobat Reader

Adobe Acrobat Reader DCのダウンロード（無償）

PDFファイルを開覧できない場合には、Adobe 社のサイトから Adobe Acrobat Reader DC をダウンロード（無償）してください。

8 質問に対する回答

質問に対する回答を掲載します。（令和7年8月13日付け）

質問に対する回答

質問事項・回答(PDF形式, 491.76KB)



CC（クリエイティブコモンズ）ライセンス におけるCC-BY4.0 で提供いたします。

オープンデータを探す
大阪市オープンデータポータルサイト



Get Adobe
Acrobat Reader

Adobe Acrobat Reader DCのダウンロード（無償）

PDFファイルを開覧できない場合には、Adobe 社のサイトから Adobe Acrobat Reader DC をダウンロード（無償）してください。

9 マーケットサウンディング実施結果

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を実施し、提案を受け付けましたので、その概要を公表します。

いただいたご提案及びご意見を参考に、勝山小学校跡地の活用及び持続可能な学校跡地運営の方法について検討します。

なお、参加事業者の名前は非公表とします。

マーケットサウンディング実施結果

 **実施結果(PDF形式, 366.17KB)**

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実施結果



CC (クリエイティブコモンズ) ライセンス ☐ における**CC-BY4.0** ☐ で提供いたします。

オープンデータを探す

大阪市オープンデータポータルサイト 



Adobe Acrobat Reader DCのダウンロード(無償) ☐

PDFファイルを開覧できない場合には、Adobe 社のサイトから Adobe Acrobat Reader DC をダウンロード(無償)してください。

このページへの別ルート

[トップページ](#) > [お知らせ](#) > [区役所からのお知らせ](#) >

[【終了しました】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\(市場調査\)について](#)

[大阪市総合トップ](#) > [イベント・観光](#) > [イベント中止・延期のお知らせ](#) > [生野区役所](#) >

[【終了しました】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\(市場調査\)について](#)

Copyright (C) City of Osaka All rights reserved.

