

九条東小学校跡地活用にかかる
マーケット・リサーチ
実施要領

令和8年10月

大阪市西区役所

1 実施の趣旨・背景

大阪市では、全市的に少子化が見込まれる中、将来を見据え、持続的に良好な教育環境を提供していくため、子どもたちの教育環境の改善の観点を第一に据えて、行政が主体的に責任をもって解決を図る必要があると考え、学校配置の適正化の基準と進め方について、令和2年4月に条例や規則で規定化しました。

大阪市西区役所(以下「西区役所」という)では上記規定に照らし、令和5年11月に「九条南小学校・九条東小学校・九条北小学校」3校の地域において学校再編に向けた住民説明会を開催し、令和5年12月に「九条南小学校・九条東小学校・九条北小学校再編整備計画」を策定しました。この学校再編整備計画において、令和11年4月(予定)に学校適正配置対象校である九条東小学校を九条南小学校と九条北小学校へ統合することとしています。

西区役所では再編整備後の九条東小学校跡地を有効活用するため、令和5年度末から地域関係者や有識者との検討会議を継続的に開催しています。また、令和6年度に、九条東小学校校地活用に係る幅広いアイデアを把握するため、不動産ディベロッパーや学校法人など様々な事業分野の民間事業者を対象としてマーケット・リサーチを実施し、校地活用におけるニーズや複数の活用アイデアをとりまとめました。

一方で、大阪府・大阪市が令和7年度に夢洲における国際観光拠点の形成に向けたまちづくりの状況を踏まえ、夢洲への北側からの鉄道アクセス(京阪中之島線を延伸し、九条駅へ接続するルート案を含む)に係る検討を行うため、有識者や鉄道事業者等からなる「夢洲アクセス鉄道に関する検討会」を開催しました。また、令和8年度に同府・市は大阪・関西の成長に資する鉄道路線(なにわ筋連絡線・新大阪連絡線、京阪中之島線延伸)について、機能強化・充実に向けて関係者とともに事業化の検討に着手したところです。

上記経過から当校跡地への市場の関心が一層高まることが見込めるため、改めて現況に基づいた市場ニーズを調査し、建築物の存置・撤去を含めて跡地活用の方向性を具体化することを目的に本マーケット・リサーチを実施します。

2 スケジュール

当マーケット・リサーチ等にかかるスケジュールは以下のとおりです。

(1) マーケット・リサーチにかかるスケジュール

- ① 令和8年10月29日(木曜日) 午後5時 現地見学会申込期日
- ② 令和8年11月5日(木曜日) 午後4時 現地見学会
- ③ 令和8年11月6日(金曜日) 午後5時 事前質問の受付期日
- ④ 令和8年11月13日(金曜日) 午後5時 事前質問の回答公開(予定)
- ⑤ 令和8年11月18日(水曜日) 午後5時 対話申込期日
- ⑥ 令和8年12月1日(火曜日)～12月22日(火曜日) 対話実施期間

(2) 九条東小学校跡地活用全体にかかる主なスケジュール概要

(令和8年10月時点。今後状況により変更される可能性があります)

- ① 令和9年度中 活用計画案の策定
- ② 令和10年度中 マーケット・サウンディングを実施
- ③ 令和10年度以降 活用計画・公募要件等の整理
- ④ 令和11年3月 九条東小学校を九条南小学校と九条北小学校へ統合
- ⑤ 令和11年度中 事業者公募
- ⑥ 令和12年度以降 事業者決定・基本協定書締結・契約締結・引き渡し(貸付開始)

3 対象用地・施設概要

(1) 九条東小学校の概要

ア 所在地：大阪市西区九条2丁目6番1

イ 敷地面積：約 5,400 m²

ウ 校舎等：

	名称・用途	構造	建築面積m ²	延床面積m ²	建築年月
❶	管理室棟	鉄筋コンクリート造	462.15 m ²	1,518.33 m ²	平成元年8月
❷	特別・普通教室棟	鉄筋コンクリート造	375.32 m ²	1,397.00 m ²	昭和63年7月
❸	EV 棟	鉄筋コンクリート造	115.27 m ²	115.27 m ²	平成12年3月
❹	更衣室・便所	鉄筋コンクリート造	78.57 m ²	248.00 m ²	昭和58年4月
	屋内体育館	鉄筋コンクリート造	742.00 m ²	742.00 m ²	昭和58年3月
	校舎	鉄筋コンクリート造	0.00 m ²	479.00 m ²	昭和58年12月
❺	プール専用付属室	鉄筋コンクリート造	44.00 m ²	44.00 m ²	昭和54年8月
		合計	1,817.31 m ²	4,543.60 m ²	

※本市公有財産台帳より(ただし「建築年月」は「施設台帳」より)

運動場：約 2,150 m²

その他：プール施設、倉庫など

エ 用途地域：商業地域

オ 防火地域：準防火地域・防火地域

カ 指定容積率：400%(敷地北西側)・600%(敷地南東側)

キ 指定建ぺい率：80%

ク 接面道路の状況：

- ・東側：市道 幅員約 80m
- ・西側：市道 幅員約 8m
- ・南側：市道 幅員約 25m
- ・北側：建築基準法第 42 条に該当しない道路を隔てて民地と接している

(2) 位置図

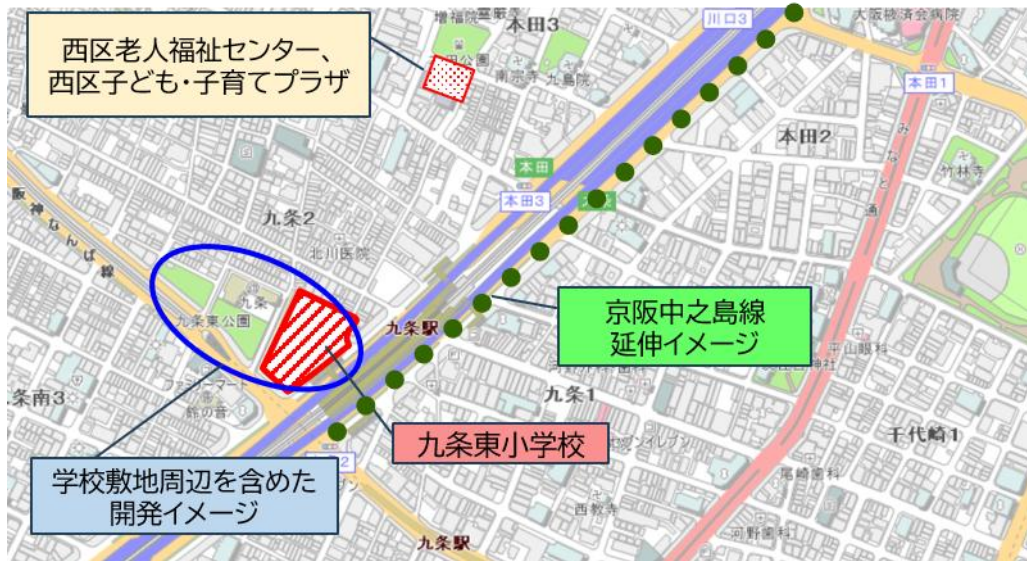


(3) 現状の施設配置図面



上記図面上の①～⑤は「3 対象用地・施設概要・(1)・ウ 校舎等」の左側の数字と対応します。

(4) 学校敷地周辺を含めた開発を前提とした場合の対象エリア



西区役所では、より魅力的なエリア開発を実現するための選択肢の一つとして、九条東小学校の敷地だけではなく、隣接する公園の敷地なども含めた開発も検討しているところです。

具体的なイメージとしては上記地図のうち、青い線で囲まれた約 1.1 ヘクタールのエリアを想定しています。

また、西区老人福祉センター、西区子ども・子育てプラザなど、西区内で老朽化が進んでいる公共施設の建て替えも上記開発内容に盛り込むことを検討しています。

学校の跡地活用において、上記学校敷地周辺を含めた開発で提案を応募する意欲があるかどうかをお聞かせいただくとともに、現時点で開発イメージがある場合は、ご提案ください（なお、都市計画公園の移設や道路の廃止・付け替え等を行う場合には、関係法令に基づく所要の手続きが必要となり時間を要します）。

4 基本的な活用条件等

(前提条件)

当校跡地は「災害時避難所等の地域防災拠点機能の確保」等を必須の活用条件としており、同条件の実行を担保するため土地の売却は想定しておりません。「建物を購入もしくは賃借したうえで、土地を賃借」もしくは「建物を撤去して（大阪市もしくは事業者が撤去）土地を賃借」というかたちでの提案を募集する予定です。なお、以下に記載する条件等は当マーケット・リサーチ時点のイメージであり、今後変更される可能性があります。

(1) 必須条件

①災害時避難所等の地域防災拠点機能の確保

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。

具体的に必要なスペース等概要は以下のとおりです。

ア 災害時避難所スペース※：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場所として 900 m²以上

イ 避難所運営事務所スペース※：床面積 60 m²以上の 1 室

ウ 備蓄倉庫：床面積 20 m²、天井高 2.8m 相当の容積以上の施設が可能な 1 室

エ 一時避難場所※：一時的な避難先として屋外に 600 m²以上

オ 津波避難ビル※：津波災害や水害などの一時的な指定緊急避難場所として、建物内の 2,400 m²以上

※については、平常時は事業者による活用も可とします。

②選挙時投票所の確保

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られると思われる施設の使用は不可とします。

具体的に必要なスペース等概要は以下のとおりです。

ア 投票所：床面積 150 m²以上の 1 室

イ 従事者用控室：床面積 20 m²程度の食事ができる 1 室

上記については、平常時は事業者による活用も可とします。

③西区内で老朽化が進んでいる公共施設の建て替え

西区内で老朽化が進んでいる公共施設について、九条東小学校の校地活用に合わせて建て替えを検討する予定です。現時点では、「西区老人福祉センター」「西区子ども・子育てプラザ」などを想定していますが、今後大阪市役所で対象施設の方向性を検討のうえ、建て替え施設を決定することとなります。

(2) 任意提案

・その他地域貢献（積極的に求める提案）

これまで学校を活用して行われてきた、納涼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任意に提案してください。

ア 地域活動スペース（屋外）

・納涼盆踊り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。

※「ア 地域活動スペース（屋外）」は、「4・(1)・①・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 m²、天井高 2.8m 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。

※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。

5 現地見学会及び対話参加申込等について

(1) 現地見学会の申込み

申込期日までに下記本市行政オンラインシステムよりお申込みください(参加人数は1法人・団体につき4名までとします)。

※現地見学会の参加は任意です。現地見学会に参加されない場合でも、「対話」にお申込みいただけます。

【開催日時】 令和8年11月5日(木曜日) 午後4時 現地集合

※申込多数となった場合は、日時を調整させていただく場合があります。

【申込期間】 当実施要領公開時～令和8年10月29日(木曜日) 午後5時 まで

【申込先】 URL:

<https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/procedures/apply/50483a53-3a3d-4749-9ca0-374bb2c16d2f/start>

(2) 事前質問の受付等

当マーケット・リサーチに関して質問がある場合は、受付期日までに下記本市行政オンラインシステムより質問内容をご入力ください。

【受付期日】 令和8年11月6日(金曜日) 午後5時 まで

【入力先】 URL:

<https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/procedures/apply/da0d9b8a-87ba-49f9-a162-e883598f0d0d/start>

【回答】 令和8年11月13日(金曜日) 午後5時に当区ホームページにて公開(予定)

※電話や口頭での質問は受け付けません。

(3) 対話参加の申込み

申込期間内に下記本市行政オンラインシステムよりお申込みください(参加人数は1法人・団体につき4名までとします)。

【申込期間】 当実施要領公開時～令和8年11月18日(水曜日) 午後5時 まで

【申込先】 URL:

<https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/procedures/apply/08559ca8-dab2-40a6-b0cd-6b67f3e2866f/start>

【備考】

- ・お申込みから3開庁日以内に、対話に関する「事前調査票」をお送りします。万一当区役所からの返信がない場合は「9 担当・問合せ先」までご連絡ください。

6 対話の概要

【期 間】 令和8年12月1日（火曜日）～令和8年12月22日（火曜日）

※土曜日・日曜日を除く午前10時～午後5時まで。

※対話は30～60分を目安に実施します。具体的な日時は、お申し込み後に調整させていただきます。

【場 所】 大阪市西区役所内会議室（5階501会議室ほか）

【対象事業者】 九条東小学校跡地の利用に関心のある法人または法人のグループ

【実施方法】 対面による対話（日程調整が困難な場合は相談のうえWeb対話も可）

【申込方法】 事前予約制

※事前にご提出いただいた調査票の記載内容をもとに対話させていただきます。

また、アイデア等の情報保護の観点から、対話は個別で実施します。

7 対話の視点（求める提案内容）

対話にあたっては、「4 基本的な活用条件」を考慮の上、ご提出いただく調査票に基づき、次の点についてお聞きする予定です。

- ① 対話の参加に至った背景、今後の提案の可能性について
- ② 参画にあたり考えられる事業コンセプトについて
- ③ 既存建物の活用ニーズの有無（ニーズがある場合は賃借・購入のいずれを希望するか、ニーズがない場合は事業者が撤去することの可否について）
- ④ 希望する活用期間について
- ⑤ 活用用途について
- ⑥ 活用規模について
- ⑦ 「学校敷地周辺を含めた開発」について
- ⑧ 開業までのスケジュールについて
- ⑨ 必須条件及び任意提案への対応等について
- ⑩ 提案を効果的に実現するために必要な規制緩和事項等について
- ⑪ 懸念事項や本市に求める条件等について
- ⑫ その他

8 その他留意事項

- ・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30分～60分を目安とします。
- ・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。
- ・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。
- ・マーケット・リサーチへの参加に要する費用（書類作成、交通費、報酬など）は、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。
- ・「対話参加申込書」および「調査票」以外の提出は求めません。ただし、調査票記載事項の補足説明資料として、別途資料（図面や参考資料等）を添付いただいても構いません。
- ・本跡地の活用に関する事業者の公募が行われた場合、本マーケット・リサーチへの参加実績は優位性を持つものではありません。また、本調査で意見・提案をいただいた内容については、貸付等の際に履行していただく義務はありません。
- ・本調査で意見・提案をいただいた内容は、本跡地の活用などの条件を検討する際の参考としますが、必ず反映されるものではありません。
- ・本調査の結果概要については、事業者名称が特定されないかたちで「再編整備後の九条東小学校校地活用検討会議」の資料に記載するほか、同資料を当区ホームページなどで公開する予定です。
- ・大阪市暴力団排除条例第2条第2項に規定する暴力団員又は同条第3項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は、対話の対象外とします。
- ・今回提案を求める物件は、事業者による活用の可能性について意見を聴取するものですが、今後、本市施策で活用するなど、公募によらず活用する場合があります。
- ・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。

9 担当・問合せ先

大阪市西区役所 総務課(事業調整担当)

〒550-8501 大阪市西区新町4丁目5番14号

電話：(06)6532-9978 担当：森本・越智