もと松之宮小学校跡地の活用にかかる
マーケット・サウンディング（市場調査）
実施要領

令和８年 11 月 18 日

大阪市

1　実施する趣旨・背景

もと松之宮小学校は、令和３年４月にまつば小学校へ統合されたことに伴い、令和３年３月末で廃校となりました。

西成区は交通利便性が高く、近年は国内外からの来訪機会が増加するとともに、若年層の転入も進んでいます。こうしたなか、対象地である「もと松之宮小学校」は、南海電気鉄道「津守駅」から約600m、Osaka Metro「花園町駅」から約 800m の場所に位置し、阪神高速 15 号堺線やなにわ筋などの主要道路に近接するほか、周辺には東西約１km に亘る、鶴見橋商店街もあるなど、日常生活の利便性が高い立地条件を有しています。

一方で、松之宮地域においては、もと松之宮小学校以外には災害時避難所※1 に指定している施設が周辺にはなく、南海トラフ巨大地震などの震災や風水害などの災害に対する備え、応急対策などの観点から、もと松之宮小学校が担う災害時避難所としての機能確保が引き続き必須であると考えています。

また、もと松之宮小学校においては、プレーパーク事業※2 をはじめ、地域防災訓練や地域のコミュニティを育む交流イベントが開催され、廃校後も引き続き子どもから高齢者まで、その活動を支える役割を果たしています。

西成区役所としては、西成区将来ビジョン※3で掲げる将来像である「笑顔のあふれるまち にしなり」の実現に向け、安全・安心で住みやすいまちづくりに取り組むとともに、西成特区構想※4に掲げる「まちの活性化・イメージアップ」および「若者や子育て世帯の流入促進」に寄与する公有施設の活用として、まちの活性化などを図るとともに、「災害時避難所としての地域防災拠点機能」、「選挙時投票所機能」及び「地域コミュニティの活動拠点機能」を確保することが必要であると考えています。

今回のマーケット・サウンディング（市場調査）は、松之宮地域における貴重な公有施設の活用策を検討するにあたり、当該施設の一部に災害時避難所などの機能を確保することを条件に、事業者による実現可能な幅広い事業アイデアや市場性、活用条件についての意向などを把握し参考とすることを目的に実施するものです。

提案いただく事業者の皆様には、上記の内容をご賢察いただき、「災害時避難所としての地域防災拠点機能」や「選挙時投票所機能」及び「地域コミュニティの活動拠点機能」を満たした有益なご提案をお寄せください。

※1 災害時避難所とは

浸水や倒壊により自宅で生活できなくなった市民が避難生活を送る施設で、学校の体育館など。大阪市では約 570 か所を指定しています。

（災害時の避難場所、避難所について）
http://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000012054.html

（西成区地域防災計画）
https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000230103.html

（松之宮地域地区防災計画）
https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000397294.html

※2 プレーパーク事業とは

すべての子どもが主体となり自由に遊ぶことを保障する場所であり、子どもは遊ぶことで自ら

育つという認識のもと、子どもと地域と共につくり続けていく、屋外の遊び場です。（出典：特定非営利活動法人日本冒険遊び場づくり協会）

（プレーパーク事業について）

https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000677884.html

※3西成区将来ビジョンについて

https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000595168.html

※4西成特区構想について

https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000168733.html

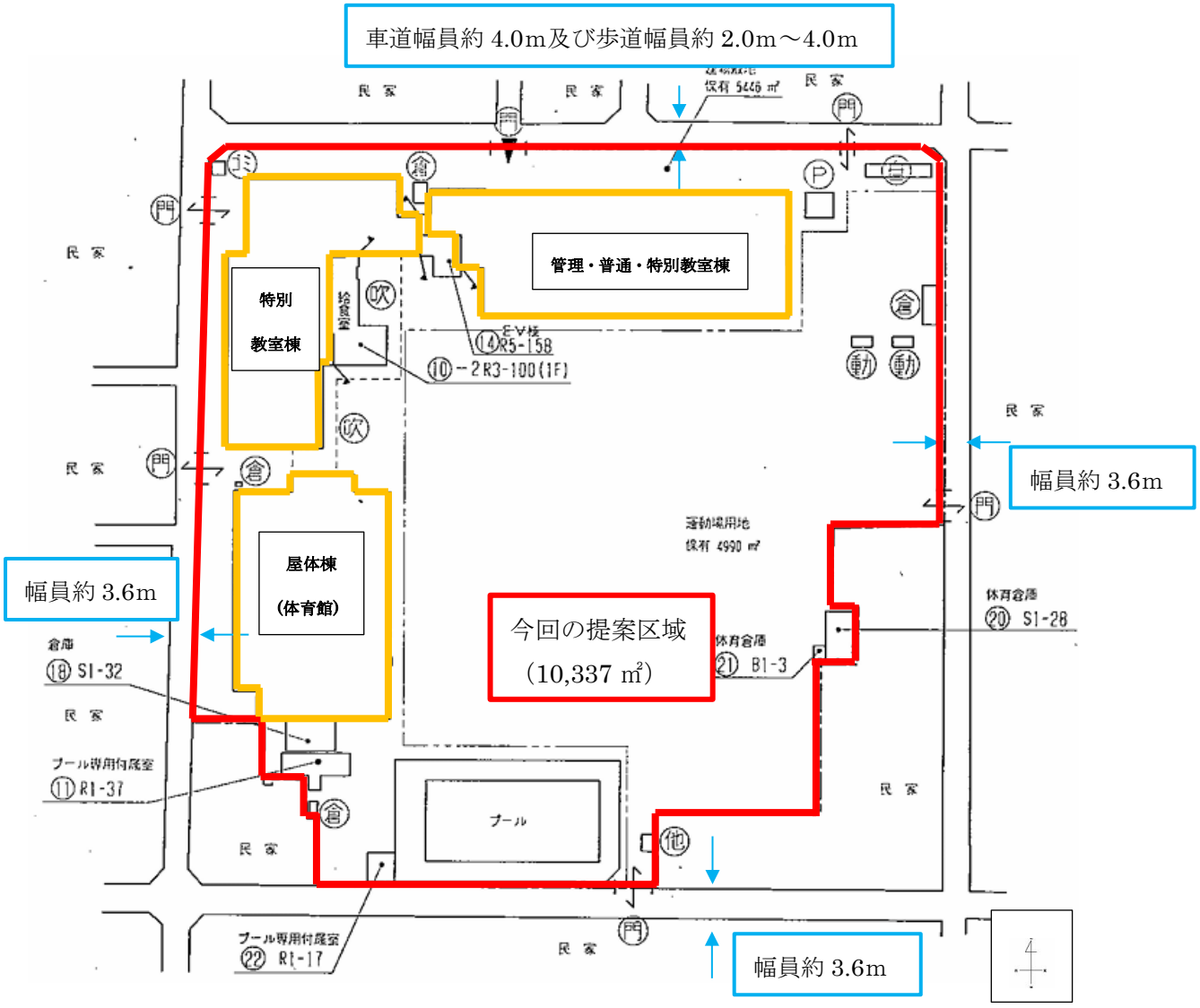
2　対象用地・施設の概要

所在地	大阪市西成区旭３－５―39
土地	10,337 ㎡
既存建物の概要	○管理・普通・特別教室棟 構　　造：　鉄筋コンクリート４階建て 建築面積：　952㎡ 延床面積：　3,403 ㎡ 建 築 年：　平成 17 年（2005 年） ○特別教室棟 構　　造：　鉄筋コンクリート３階建て 建築面積：　704 ㎡ 延床面積：　1,802 ㎡ 建 築 年：　昭和 62 年（1987 年） ○屋体棟（体育館） 構　　造：　鉄筋コンクリート２階建て 建築面積：　797 ㎡ 延床面積：　797 ㎡ 建 築 年：　平成２年（1990 年） ○その他　　給食室、プール施設、倉庫、EV 棟等
都市計画等による制限	準工業地域　容積率　300%、建ぺい率　80%、準防火地域
接道条件	・東側（大阪市認定道路）：3.64m（認定道路幅員） ・西側（大阪市認定道路）：3.64m（認定道路幅員） ・南側（大阪市認定道路）：3.64m（認定道路幅員） ・北側（大阪市認定道路）：3.64m（認定道路幅員） 現況幅員（北側）：車道 4.0m及び歩道 2.0m～4.0m

【位置図・配置図】



【見取り図（略図）】



３　求める提案内容

（１）マーケット・サウンディング（市場調査）の参加対象者

本物件の利活用に意欲があり、利活用内容を提案し、かつ実行する意向を有する法人又は法人グループとします。

（２）現状と求める提案の概要

もと松之宮小学校は松之宮地域唯一の地域防災拠点であり、一時避難場所、津波避難施設、災害時避難所として指定しています。また、選挙実施時には投票所として使用しています。

事業者には、ご活用いただく本件施設の一部に避難所などの機能を確保していただくことを想定しています。発災時には、一時避難場所などのスペースや災害時避難所として使用可能なスペース、選挙実施時には投票所スペースなどを確保いただき、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。

なお、もと松之宮小学校の現状の施設配置図面、空調設備図面については別添 1、別添 2 をご参照ください。

（３）前提条件

ア　土地の位置・形状・面積は、P3 見取り図の「提案区域」（10,337 平方メートル）とします。

イ　使用権限として、対象施設は事業用定期建物賃貸借を基本とします。なお、一般定期建物賃貸借や建物購入などその他に有益と考えられる提案があれば、理由も含め追加でお示しください。

建物賃貸借の場合、施設運営期間中に発生する費用のうち、大規模修繕費用（外壁改修工事、屋上防水工事）を除く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。なお、費用負担領域については、別添３をご参照ください。

ウ　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。

（４）必須提案

地域防災拠点として、災害発生時には、次に記載の防災拠点機能を確保することとし、開放してください。なお、開放する避難所や一時避難場所などのスペースについては、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のみ設置可（机・椅子など）とします。また、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。さらに、開放いただくすべてのスペースについては、無料で使用できることとします。

ア　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、3,000 ㎡程度を開放してください。

イ．津波避難施設

・当該地においては全域が津波浸水エリアであるため、津波などの避難先として 1,800 ㎡程度を開放してください。

（マップナビおおさか　浸水想定区域図）

https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Map?mid=9&mps=5000&mtp=dm2&mpx=135.48806041972&mpy=34.6445311161669&gprj=3

ウ　災害時避難所

・倒壊や浸水など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 2,100 ㎡程度を開放してください。

エ　備蓄倉庫

・施設の３階相当以上の部分（当該地の浸水想定を上回る高さの場所）に 30 ㎡程度を確保してください。

・当該備蓄倉庫は、事業者による活用を不可とし、平常時においても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。

機能の名称	必要な面積	備考
ア　一時避難場所	3,000 ㎡	本表に記載する必要な面積と同等以上の面積を確保する場合は 配置変更案も提案可。 この場合、複数箇所設置による面積確保も可。 イ、ウは当該地の浸水想定を上回る高さの場所であること。
イ　津波避難施設	1,800 ㎡	
ウ　災害時避難所	2,100 ㎡	
エ　備蓄倉庫	30 ㎡ （施設の３階相当以上）	

※災害時避難所の必要な面積については、Ｐ６【参考】大阪市地域防災計画〈対策編〉（令和７年３月）をご覧ください。

（その他）

・開放いただく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ます。

・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「災害により住所等を滅失したため、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、耐震性の確保及び防災機能の充実を図ることが必要です。また、トイレや空調機などを設置し避難所生活の環境確保を図るなど、避難所における二次被害を防止できるようにしてください。

・災害時救助用備蓄物資については、本市において購入し配備します。

・災害時避難所の指定範囲については別添４をご参照ください。

【参考】大阪市地域防災計画〈対策編〉（令和７年３月）（抜粋）

第９節　避難施設

９－２　避難所

（２）災害時避難所

区長は、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である災害時避難所を確保する。災害時避難所の施設については、各施設管理者が耐震性の確保及び防災機能の充実を図る。災害時避難所の要件は、下記のとおりとし、確保にあたっては、区長は関係機関と密接な連携を図り、あらかじめ所有者、管理者、占有者又は関係者の承諾を得る。

ア　災害時避難所の要件

（ア）地域の人口、誘致圏域、地形、災害に対する安全性等に配慮した施設で、原則として２㎡につき１人を基準として 50 人以上受入できる建物とする。ただし、地域の実情に応じて、受入可能人数が 50 人未満の施設も可能とする。

（イ）学校を災害時避難所とする場合は、下記の有効率から有効面積を算出し、有効面積 1.6 ㎡につき１人として受入可能人数を算出するものとする。

・普通教室　有効率 70％

・廊下　有効率 50％

・屋内運動場　有効率 80％

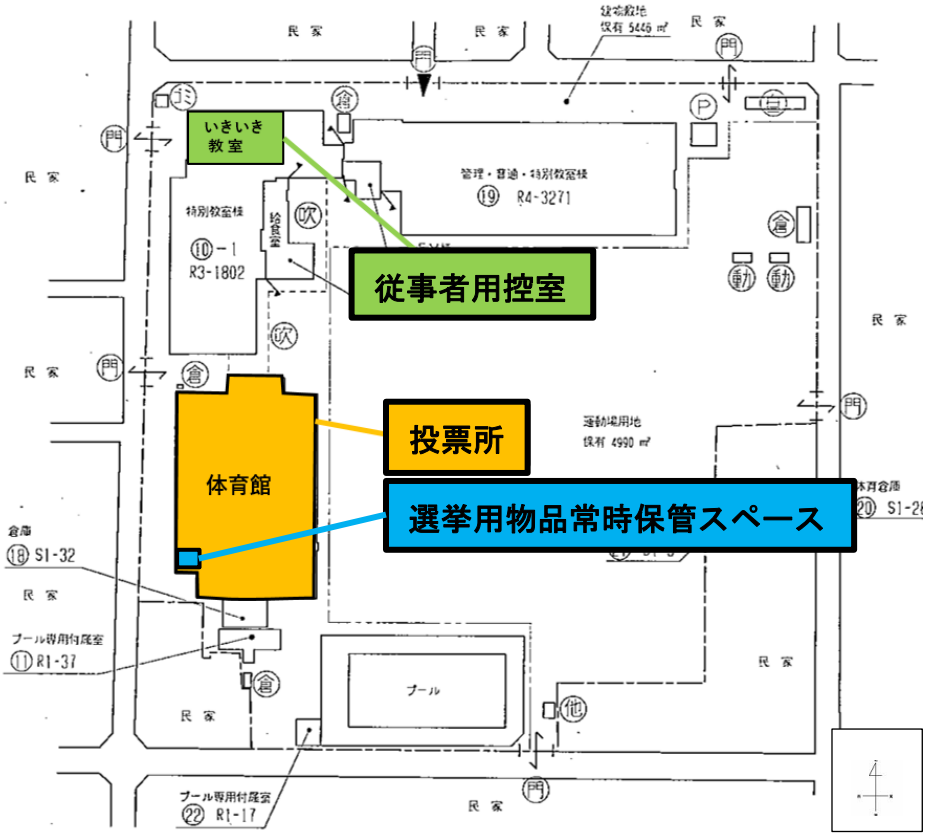
（ウ）感染症まん延下における避難所の有効面積については、感染拡大防止に必要な距離等を勘案して設定する。

（エ）確保にあたっては公共施設のほか、民間施設の活用も検討する。

オ　選挙時（投票日前日及び当日）には、体育館を投票所、いきいき教室を従事者用控室として開放してください。また、以下に示す要件を満たすものとしてください。

- 施設入口から投票所までがスムーズな動線（車椅子などのバリアフリー対応など）であることが必要です。
- 選挙当日夜間に、撤収作業が可能であることとしてください。
- 当該開放する投票所スペースなどについては、選挙時に即時開放できるよう、平常時は可動式の物品のみ設置可（机・椅子など）とします。
- 体育館入口から舞台に向かって右側奥の倉庫内 4 ㎡ほどを選挙用物品常時保管スペースとして使用します。
- 投票日 2 週間程度前に物品搬入を行い、体育館舞台前 9 ㎡ほどのスペースを投票日前日設営まで占有します。
- 投票日 3 週間程度前から選挙当日までの間に、現地確認や清掃（草刈り等も含む）を行う必要があるため、職員が敷地内を数回出入りします。
- 現行施設における投票所などの配置については、下図枠囲みのとおりです。

【現行の選挙時投票所・従事者用控室】



カ　地域全体のコミュニティ形成に資する活動拠点・スペースを開放してください。

・地域防災訓練などの「地域全体のコミュニティ形成に資する活動拠点などの機能・スペース」として、公立の小中学校における普通教室２室分（およそ 150 ㎡）程度及び運動場・体育館を、必要に応じて開放可能としてください。常時の使用ではなく、地域の防災訓練・防災

会議や、防災学習会などにおける定期的な利用を想定しています。

【令和７年度活動（活用）状況】

活動名	回数	備考
我がごと防災松之宮事業	年２回	参加者 70 名程度

（５）積極的に求める提案

ア　地域住民と緊密に連携し、まちの活性化やイメージアップにつながる新たな取組について、想定する可能な範囲でご提案ください。また、平成 19 年度に市内全小学校区で発足した「小学校区教育協議会（はぐくみネット）」について、もと松之宮小学校では現在実施されていませんが、今後新たに活動を開始する際の貢献内容についても併せてご提案ください。

イ　もと松之宮小学校を活用して実施されている「地域活動協議会活動」や「プレーパーク事業」は、地域コミュニティの醸成や良好な子育て環境づくりに寄与してきています。これらの取組を踏まえ、貢献できる内容をご提案ください。

【令和７年度活動（活用）状況】

活動名	回数	備考
松之宮ホースパーク事業 （地域活動協議会活動）	年１回	参加者 100 名程度
プレーパーク事業	年 10 回	参加者 100 名程度

４　提案にあたっての基本事項

（１）基本事項

ア　本市の費用負担は無いものと想定してご提案ください。

イ　土地の位置・形状・面積は、Ｐ３見取図の「今回の提案区域」（約 10,337 ㎡）とします。

ウ　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などの方策
- 積極的に求める提案に対するお考え（地域コミュニティの活動拠点機能など地域貢献につながる取組みなど）
- 事業用定期建物賃貸借など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）

エ　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。

オ　土地利用に係る諸規制などについては、下表に基づき確認をお願いします。なお、お問い合

わせの際は、本件応募に係る確認であることをお申し出ください。

土地利用に係る諸規制などについての問合せ先

問合せ先	電話番号	想定されるお問い合わせ内容
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	開発許可の要否、 大規模建築物の建築計画にかかる事前協議の要否
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	用途規制、建ぺい率・容積率の制限、高さ制限、日影規制の有無、接道　など

※計画調整局開発調整部開発誘導課へは、訪問前に電話にて連絡をお願いします。

（2）事業収支計画

事業収支計画において、支払賃料（月額）については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募集の際の支払賃料の予定価格は公募条件等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。

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。

5　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。

- 提案に至った背景、想定する活用内容の概要・災害時対応などについて
- 事業収支について
- 市場における本物件の評価・魅力について
- 活用にあたっての参加意欲、本市に求める条件などについて

6　マーケット・サウンディング（市場調査）の進め方

（１）説明会及び現地見学会への参加受付

- 説明会及び現地見学会への参加は１法人（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８年１２月７日（月曜日）午後５時30分まで（必着）に電子メールにより、「説明会・現地見学会 参加申込書」（様式１）に必要事項を記入のうえ、件名を「【もと松之宮小学校跡地の活用にかかる市場調査】説明会・現地見学会申込」とし、連絡先メールアドレス宛に提出してください。

（２）説明会及び現地見学会の開催（任意参加）

- 説明会

【日時】（第１回）令和８年１２月１０日（木曜日）午前9時30分～午前10時30分

（第２回）令和８年１２月１１日（金曜日）午前9時30分～午前10時30分

【場所】大阪市西成区役所４階会議室（大阪市西成区岸里1－５－20）

・現地見学会（雨天決行、荒天延期）

【日時】（第１回）令和８年１２月１０日（木曜日）午前11時～午後12時

（第２回）令和８年１２月１１日（金曜日）午前11時～午後12時

【場所】もと松之宮小学校（大阪市西成区旭3丁目５番３９号）

※説明会・現地見学会の参加は任意です。参加の有無に関わらず対話参加申出書及び提案書を提出することができます。

（３）質問の提出

・「質問書」（様式２）に記入のうえ、令和８年１２月２５日（金曜日）午後５時30分まで（必着）に電子メールにより、件名を「【もと松之宮小学校跡地の活用にかかる市場調査】質問」とし、連絡先メールアドレス宛に提出してください。電話や来訪など口頭による質問は受付いたしません。

・質問事項及び回答は、大阪市西成区役所ホームページにおいて掲載し公表します。なお、令和９年１月１２日（火曜日）に最終の更新をしますので、ご確認ください。

（４）対話参加申出書及び提案書の提出

・マーケット・サウンディング（市場調査）に参加を希望される場合は、「対話参加申出書」（様式３）及び「提案書」（様式4）に必要事項を記入の上、令和９年１月２５日（月曜日）午後５時30分まで（必着）に電子メールにより、件名を「【もと松之宮小学校跡地の活用にかかる市場調査】対話参加申出書及び提案書」とし、連絡先メールアドレス宛に提出してください。

（５）対話の実施

・ご提出いただいた提案書をもとに、令和９年２月３日（水曜日）から令和９年２月１５日（月曜日）までの間に対話を実施します。なお、実施日時及び場所等の詳細は、個別に参加事業者と調整させていただきます。

（６）結果の公表

・参加事業者の名称は非公開とします。また参加事業者のノウハウを保護するために、具体的な提案書等についても非公開とします。

・調査結果については、事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、参加事業者に内容を確認し、大阪市西成区役所ホームページにて公開する予定です。

（７）留意事項

・対話については、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。

・対話参加できる人数は１グループ３名までとします。

・所要時間は１グループにつき 60 分以内を目安とします。
・必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。
・今回のマーケット・サウンディング（市場調査）への参加実績は、もと松之宮小学校跡地の活用にかかる事業者の公募等において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、もと松之宮小学校跡地の活用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ないことに留意ください。
・マーケット・サウンディング（市場調査）への参加に要する一切の費用（書類作成、交通費、報酬など）は参加事業者の負担とします。また、対話参加や結果に対する報酬の提供はありません。
・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。

７　問合せ先

大阪市西成区総合企画課
住所：〒557-8501　大阪市西成区岸里 1-5-20
電話番号：(06)6659-9792　　ファックス：(06)6659-2245
連絡先メールアドレス：tx0011@city.osaka.lg.jp

（スケジュール）

マーケット・サウンディング実施の公表	令和８年１１月１８日（水）
	説明会及び現地見学会参加申込期限 令和８年１２月７日（月）午後５時３０分
説明会・現地見学会の開催	令和８年１２月１０日（木）、１１日（金）
質問提出期限・回答	期限：令和８年１２月２５日（金）午後５時３０分 回答：令和９年１月１２日（火）最終更新日
「対話参加申出書」及び「提案書」の提出	期限：令和９年１月２５日（月）午後５時３０分 （土地利用に係る諸規制等の確認） 令和８年１１月１８日（水）～令和９年１月２５日（月）の間に、計画調整局への確認を終えてください （詳細はP９参照）
対話の実施	令和９年２月３日（水）～２月１５日（月）