平成 29 年 2 月 8 日
戦略会議資料　浪速区役所　福祉局　こども青少年局　契約管財局

【概要版】

未利用地の有効活用について（もと馬淵生活館）

経過・概要

○　浪速区東部における学校再編の経過
- 日本橋小学校、恵美小学校、日東小学校の 3 小学校を 1 つに統合し、日本橋中学校と 1 小 1 中となる施設一体型小中一貫校として整備、平成 29 年 4 月開校
- これに伴い 3 小学校は平成 28 年度末をもって廃校

○　本件地（約 4,872 ㎡）の概要
- 平成 21 年度末　馬淵生活館事業終了
- 平成 26 年マーケットリサーチ実施　意見数 11 者（専門学校、福祉施設、商業施設など）

○　区のまちづくりの方向性
- 「賑わいと活力に満ち溢れるまちの創造」、誰もが「住みたい」「住み続けたい」まちの実現

課題

○　もと馬淵生活館周辺の地域課題
- 恵美小学校の統合廃止により、校区唯一の災害時避難場所の廃止
- 高い単身世帯・高齢化率
- 安全・安心のまちづくりの進展

検討状況

○　地域課題の解消に向けた検討
- 「もと馬淵生活館跡地活用検討会議」を設置し、具体的プランを作成
- 災害時避難所の指定
- 災害発生後 7 日間、延べ床約 1600 ㎡の空間を災害時避難所としての提供
- 地域の賑わいを創出する用途指定
- 利便性が高く、大観光地として活況である一方、高齢者や単身者の住む共同住宅が多く、地域のﾎﾟﾃﾝｼｬﾙを生かし切れていないため、これ以上の住居系施設は望まない
- 地域の賑わいをもたらすためには、人が多く集う業務商業施設の誘致が重要

○　具体的プランを実現するための課題
- 地域力を更に向上させる用途の提案を民間事業者から広く募集し、民間活力を期待
- 用途指定するものの民法の規定により買戻し特約は 10 年が限度
- 用途条件を付すことによる価格低減・競争性の減退など

○　具体的プランの課題検討とその対応策
- 業務商業施設運営の実現性（資金計画・事業計画等）を、外部有識者で構成する委員会で提案内容を審査
- 区役所と地元町会及び事業者との間で『災害時避難所確保に関する協定』を締結することにより災害時避難所等の継続性を担保
- 不動産鑑定士意見では、価格低減の可能性はあるが、地域性から需要は十分見込めることから、災害時避難所の整備は不可欠として条件化

本件に係る方向性（今回意思決定いただくもの）

○　具体的プランを実現するための売払い条件

・災害時避難所を提供すること（災害発生後 7 日間、延べ床 1,600 ㎡の空間）

・地域の賑わいを創出する用途指定（業務商業施設等（住宅系施設は除く））

・現況建物の早期解体、禁止用途の指定「風営法」、「暴力団排除」

○　事業者の決定方法

・「二段階審査方式（公募型プロポーザル方式）」

売却条件を踏まえた上での、民間事業者の自由で効果的な土地活用の提案を選定したうえで、価格競争を行う

今後のスケジュール

○　事業スケジュール

平成 29 年度公募、売払い、売買契約締結予定

戦略会議資料 （平成29年2月8日） 参考

資産流動化プロジェクト用地チームによるフィルタリングの視点

未利用地活用に伴う用地PTのフィルタリングの視点

適法性・透明性

- □ 活用手法、方法が、法令、条例、規則、その他の規定などに適合しているか
- □ コンプライアンスを重視する観点から妥当なものであるか
- □ 事業、施策の立案、活用案の策定にあたって、適正な意思形成過程を経ているか
- □ 活用に伴い、関係区局間と調整し、十分な合意形成が図られているか

本市施策、方針との適合性

- □ 実現を目指している施策・目的が、市政改革プランや成長戦略など上位計画、方針と適合しているか
- □ 活用案が各区局が策定した運営方針と適合、整合しているか
- □ 地域、地元や区政会議など要望・要請等市民ニーズが反映されているとともに、一部の限定された支持ではなく、広範な支持を得られる活用案になっているか
- □ 対象となる未利用地が各施策で重複した場合、適切な優先順位が十分考慮されているか

経済合理性

- □ 実現を目指している施策・目的のために、未利用地を活用することが最も合理的な手段であることが代替案との比較のうえ十分な検討、分析されているか
- □ 活用条件、用途指定など未利用地の使用面積や土地価格の減価等が施策の重要性、緊急性とのバランスが図られているか
- □ 活用時期が明確化されており、活用まで期間を要する場合の活用案も併せて検討されているか
- □ 資産価値向上のため、隣接する未利用地との一体活用や、敷地整序型の区画整理や多様な活用手法が検討されているか

実現性・市場性

- □ 施策・目的の実現に民間活力を活用する場合など、市場調査や事業者ヒアリングの実施等により、多数の対象事業者が見込まれ、かつ参加意欲を有することが確認されているか
- □ 不動産鑑定士など専門家の意見等を踏まえ企画、立案されているか
- □ 国を始めとした関係先の許可、合意等が得られる見込みがたっているか

競争性・公平性

- □ 目指す施策・目的を実現するための必要な条件・制限のもとで、最大限の競争性が確保されているか
- □ 外部有識者からの意見や、検討協議会の議論結果など、客観性のある活用条件、目的となっているか
- □ 特定の事業者が極端に優位な用途、条件となっていないか

※特名随意契約は上記視点を総合的に勘案し判断

活用案を企画、立案する際に整理、検討する重要項目としてルール化、明確化

用地PTで多角的、総合的に勘案し、妥当性をチェック

戦略会議資料　（平成29年２月８日）

未利用地の有効活用について（もと馬淵生活館）

浪速区役所

1．浪速区東部における学校再編の概要

経過

・日本橋小学校は、児童数の減少が進み、複式学級（2学年を1学級とすること）が生じていた。また、恵美小学校も全学年単学級でクラス替えが出来ない状況にあり、教育環境を改善する必要があった。
・そのために小学校の統合を行うこととしたが、この2校の統合では全学年単学級の状況を改善することが出来ないことから、同じ日本橋中学校区にある日東小学校も含めて3小学校を1つに統合し、中学校との1小1中となる施設一体型小中一貫校として整備し、平成29年4月に開校することとした。
・これに伴い3小学校は平成28年度末をもって廃校となる。

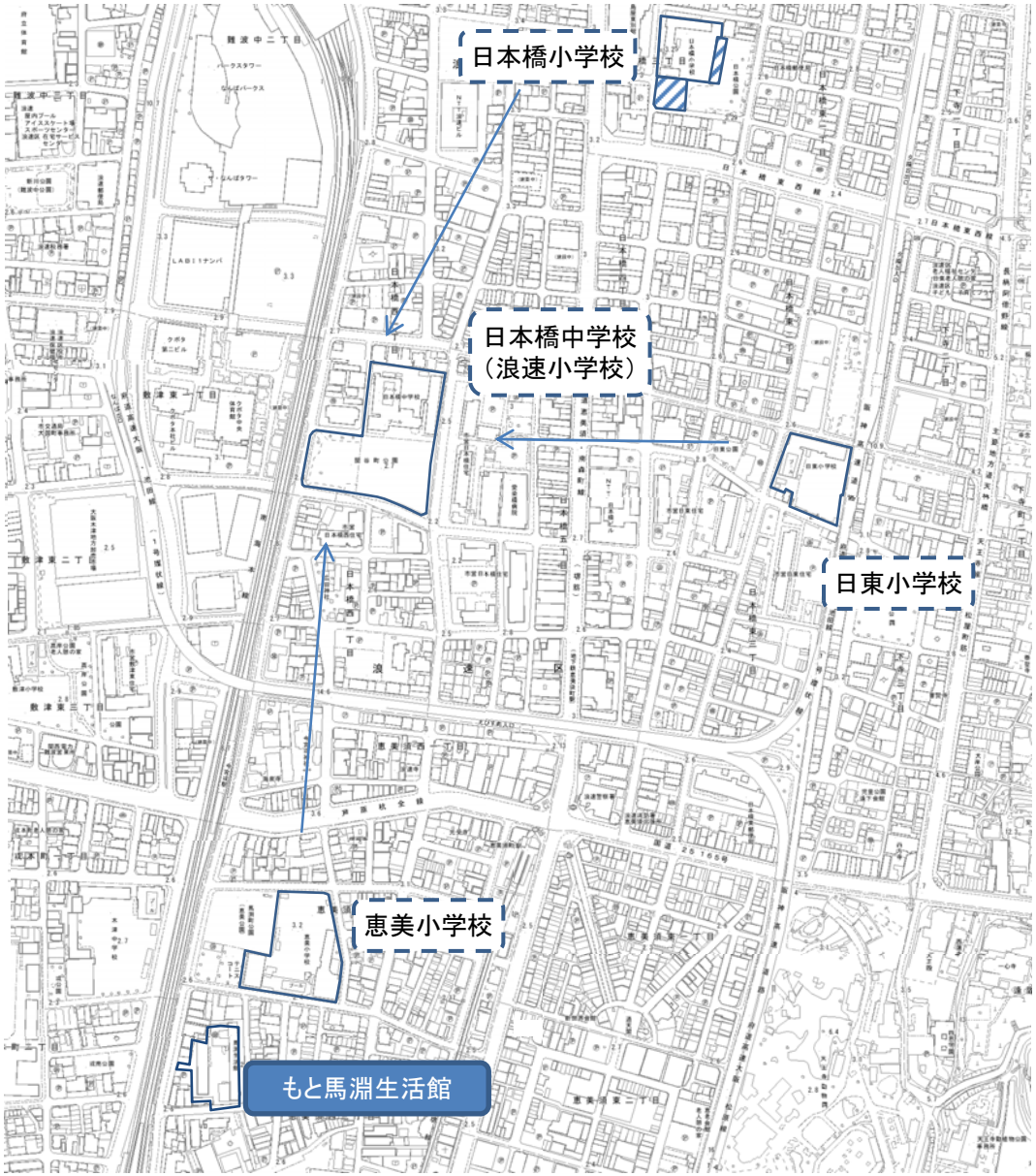
〇学校配置適正化の対象
（速やかに統合を進める必要がある小学校）

・複式学級を有する、もしくは全ての学年が20名未満
・児童数が120名を下回り、今後とも増加する見込みがない

⇒　浪速区内8小学校のうち、6校が過小校であり、学校配置適正化の対象となっている。

〇統廃合後について
・日本橋小学校 H28年度末閉校（H27.10可決）、売却予定
・恵美小学校　H28年度末閉校（H27.10可決）、公園化予定（H27.10都計審承認）
・日東小学校　H28年度末閉校（H28.10可決）、小中一貫校第二グラウンド化検討中
・浪速小学校　H29年4月、日本橋中学校との施設一体型小中一貫校として開校予定（H28.10可決）

配置図



2．未利用地（もと馬淵生活館）の概要

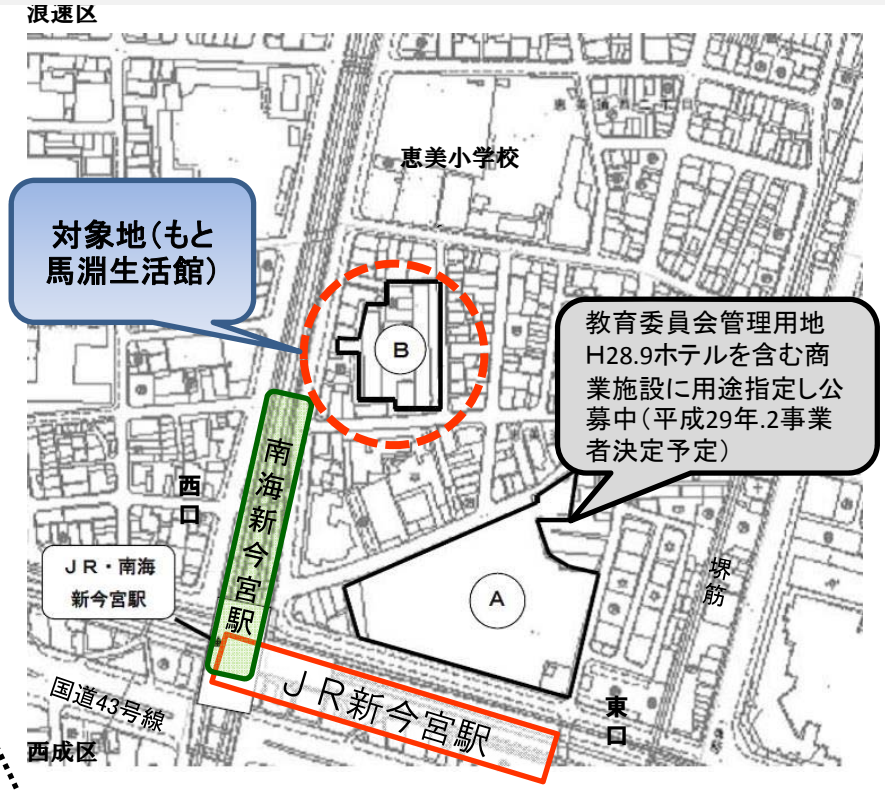
【物件の概要】

所在：浪速区恵美須西3丁目13
面積：約4,872㎡　（うち こども青少年局 約795㎡）
用途地域：商業地域
容積率：400%　建ぺい率：80%　現状：建物あり
（S37年建設）

【これまでの経過】

平成21年度末　馬淵生活館事業の終了

平成26年度　マーケティング・リサーチの実施
平成27年度　地元町会等との意見交換
／　土壌汚染調査等の実施



H26マーケティング・リサーチ（市場調査）の結果概要

・意見募集　平成26年8月19日(火)～9月1日(月)
・意見数　11者
・開発用途・活用方法など
- 専門学校
- 福祉施設（リハビリセンター）
- 通所施設（ケアハウスなど）
- 生活インフラとなる商業施設（スーパーマーケット）

など

3．区のまちづくりの方向性

～区の目標～

「賑わいと活力に満ち溢れるまちの創造」、誰もが「住みたい」「住み続けたい」まちの実現

【主な方針】

- 誰もが安心して訪れ、暮らし続ける満足度の高いまちの実現
- 地域の観光資源や集客施設等を活用しながら、人と物が賑わいのあるまちを推進
- 区民がともに支えあい健やかに暮らせるまちづくりを推進
- 子育て層が定着するまちづくりの推進

目標の達成に未利用地を積極的に活用

4.もと馬淵生活館周辺の地域課題

1）恵美小学校の統合廃止

当該土地の位置する恵美小学校区には、約7,500人が居住。※表1
かつ、市内有数の観光地である「新世界エリア」も存在。
しかしながら、平成29年4月の「日本橋小中一貫校」の開設に伴い、恵美小学校が廃校（＝校区唯一の災害時避難所）も将来的に廃止せざるを得ない。
※図1

2）高い単身世帯・高齢化率

当該土地の所在する恵美須西3丁目は、高齢･単身世帯が住む高層アパートが多い（一世帯あたり人数が少なく、平均年齢や高齢化率も高い）。※表2

3）まちづくりの進展

安全･安心のまちづくりを進める観点から、「現存建物の早期解体」及び「パチンコ店等の営業を未然に防ぐ手立て」が必要

表１：恵美小学校区の人口

H27 国勢調査(速報)	町丁目	世帯数	人口
恵美須西（恵美連合）	恵美須西１丁目	564	768
	恵美須西２丁目	1,362	1,762
	恵美須西３丁目	2,257	3,016
	小計	4,183	5,546
恵美須東（新世界連合）	恵美須東１丁目	662	977
	恵美須東２丁目	563	697
	恵美須東３丁目	199	265
	小計	1,424	1,939
恵美小学校区	合計	5, 607	7, 485

表２：恵美須西３丁目の人口態様

H22 国勢調査	恵美須西３丁目	浪速区全体	大阪市全体
人口 ・ 世帯数	3,155 ／ 2,365	61,745 ／ 42,392	1,311,523／2,665,314
１世帯あたり人数	1.33	1.46	2.0
高齢化率	27.9%	18.7%	22.7%
平均年齢	49.4 歳	43.8 歳	44.8 歳

図１：浪速区南東部の災害時避難所配置

災害時避難所	収容人数
恵美小学校	794
木津中学校	631
今宮高等学校	741
大国小学校	518

5． 地域課題の解消に向けた検討

平成28年７月
有識者などで構成する、まちづくりを議論する
「もと馬淵生活館跡地活用検討会議」を設置
（メンバー構成）
大学教授・民間コンサルタント・地元代表・鉄道会社

→ 地域課題の解消に向けた有効活用方法などを活発に議論

→ **跡地活用の方向性を提示**

検討会議で出された具体的プラン

（１） 災害時避難所の指定

- 周辺地域に居住されている方々の安心、安全な住環境を確保する観点から、**廃校となった恵美小学校の代替機能を確保するため、本件土地に災害時避難所を設置**
  - ⇒ 売却条件に『災害発生後７日間 かつ延べ床約1,600㎡の空間（＝現行の恵美小学校と同等）を災害時避難所としての提供』を含めることが妥当

（２） 地域の賑わいの創出する用途指定

- 対象地域は関西空港や本市を代表する繁華街である梅田、難波に直接アクセスできるなど、交通な結節点としての位置にあり、利便性は極めて高い
- また、近隣の通天閣周辺では、インバウンドからの高い需要により近年では、一大観光地として活況な状況
- その一方で、周辺地域には、高齢者や単身者の住む共同住宅が多く密集しており、昼間でも人が行き交う様子が見られず、地域の持つポテンシャルを十分に生かし切れていないので、これ以上の住居系施設は望まない
- 本地域に賑わいをもたらすためには、**地域外から目的をもって訪れる施設・機能を整備し、常時、活発に人が行き交うまちづくりをめざす必要があるため、人が多く集う業務商業施設の誘致が重要**

（３）生活環境の保護と安心安全なまちづくり

- 活用効果の早期発現のため、現況建物の早期解体や建物建築時期を条件化
- 「風営法」、「暴力団排除」の用途制限

６．具体的プランを実現するための課題

①まちづくりに資する施設・機能

・地域の活性化、賑わいを創出に資する活用が必要
・近隣の新今宮駅北側の未利用地では、現在、ホテル誘致の公募中
・本件では、地域力を更に向上させる用途の提案を民間事業者から広く募集し、民間活力による活用に期待
・どのような施設が地域にとって相応しく、より効果的であるかを検討

②用途指定などの期間

・民法の規定により買戻し特約は10年が限度
・この期間以降は、契約によって用途を指定することはできない
・継続的な施設整備や運営の必要性について、将来の地域状況、目指すべきまちの方向性、施設の在り方などを総合的に分析、検証し、客観性、妥当性のある理由に基づく期間の検討が必要

③価格に対する影響

・一般的に用途条件を付すことにより、不動産鑑定評価上の最有効使用との乖離がある場合は、価格が低減
・条件付けの内容によっては競争性が減退し、入札価格に影響が出る場合もある。

7．具体的プランの課題検討とその対応策

①まちづくりに資する施設

- 対象地域には、地域外から目的をもって訪れる施設、機能の整備し、常時、活発に人が行き交うまちづくりを目指すため、人が多く集う業務商業施設の誘致が必要
- 賑わいを創出する施設しては、商店街やそれを構成する専門店、ショッピングセンターなどの大規模店舗や複合商業施設、数多くの飲食業やサービス業の店舗、レジャーや宿泊、レクリエーション等の施設、ショールームなどの展示施設、多くの若者が行き交う専門学校や語学学校など様々な用途が考えられる
- 特定の用途を指定することにより市場性や競争性への影響が懸念されることや、自由な発想による民間事業者の活用プランを受ける方が、活用効果をより高めるとともに、まちづくりに好影響をもたらすと思われる

- 活用に伴い、業務商業系施設（住居系施設を除く）を条件に募集
- 具体的な提案については、外部有識者で構成する委員会において審査し、一定基準を満たした事業者による価格競争で事業者を決定

②用途指定などの期間

- 区の方針である、「誰もが安心して訪れ、暮らし続ける満足度の高いまちの実現」に向け、災害時避難所の機能を回復することは必要
- また、現在の地域の状況を踏まえ、賑わいの創出や活性化などまちづくりに資する用途による活用が必要
- これらの施設については、出来るだけ長期的、安定的に運営されることが望ましい
- 将来の施設運営などは、社会環境や経済状況の変化を踏まえ、事業者から提案される資金計画や事業計画などにより確認
- また、建物取り壊しや施設整備までの期間を売却条件とすることで、提案の実現性を担保

・外部有識者で構成する審査委員会において、提案内容の実現性、妥当性を審査
・売却条件の履行期間なども審査項目とし、長期間に及ぶ提案には加点するなどの審査基準を作成

③価格への影響

- 本件に関して契約管財局が不動産鑑定士から意見を聴取したところ、最有効使用は「共同住宅の敷地」であるが、まちづくりの観点から「災害時避難所の確保」及び「住居系施設の除外」という条件を付す場合は「業務商業系施設（事務所等）」になり、一定の価格低減の可能性があるとのこと。
- 一定の減価要素がある「災害時避難所」という条件を付したとしても、業務商業系施設（事務所、商業施設、福祉施設や学校）の用途であれば、さらなる減価には繋がらないとのこと
- なお、最有効使用と異なる「業務商業系施設」の利用であっても、当該地域の交通利便性から、需要は十分に見込めるとのこと（* H26マーケットリサーチ結果も同様）

- 災害時避難所の整備は、将来において発生が想定されている大地震に備えるため不可欠な施設
- 未利用地を活用することにより、初期投資及び維持管理コストの削減と税外収入の確保を図る

検討会議での活用プランを踏まえ、有効活用を図る

８．事業者の決定方法

売却先決定の方法として「二段階審査方式 (公募型プロポーザル方式)」を採用

（１）二段階審査方式採用の理由

□ 浪速区の目標である「『賑わいと活力に満ち溢れるまちの創造』及び誰もが『住みたい』『住み続けたい』まちの実現」を、民間事業者のアイディアとノウハウにより具体化することが可能であること

□ 価格面だけでなく、まちの賑わいづくり安全・安心の確保に資する提案も、評価対象にできること

□ 事業者自らが策定する事業計画・資金計画等を、有識者が評価、審査し、一定水準以上の案を選定できること

（２）本件土地の売却条件（まちづくりの観点から）

□ 区の内外からの来訪を見込め、まちに賑わいをもたらす機能を有する施設であること。但し、居住用建物を除く。

⇒具体例として、商業施設、専門学校・各種学校、展示・体験施設、スポーツ・レクリエーション施設、訪問・通所型の介護・福祉施設など。

□ 整備する施設屋内に、「災害発生後7日間、かつ延べ床約1,600㎡の空間」を災害時避難所として提供すること。

（３）二段階審査方式採用の効果

□ このエリアに必要な施設・機能を例示し、民間事業者が開発・運営を担うことで、効率的に地域活性化を図ることが可能。

□ 事業者側からの提案を評価することで、安全・安心のまちづくりに繋がる機能を、より長期間にわたり地域に提供できる可能性が高まる。

□ 単なる条件付き売却と異なり、売却条件を踏まえた上での、民間事業者の自由で効果的な土地活用の提案を採用することが可能。

二段階審査方式を採用することで、３つの課題をクリアして、まちの活性化に繋がる土地活用を実現！

※民法上の買い戻し特約の期限を超える「災害時避難所」確保の考え方

○区役所と地元町会及び事業者との間で『災害時避難所確保に関する協定』を締結することで、担保することとする。

○併せて「災害時避難所としての公示（看板、地図、ホームページへの記載等）」、企画提案書の中で安全・安心のまちづくりに対する考え方を評価対象とするとともに、その部分については事業者決定後に当区ホームページで公表することで、事業者と区役所、地域との信頼・協力関係を構築し、かつ、10年以上にわたる長期の協力体制を確保していくこととする。

（４）公募実施～売却～契約予定時期　　平成29年度内