

第2回再編整備後の西中島小学校校地活用検討会議 会議要旨

1 日 時 令和5年11月30日（木） 13時30分から14時30分

2 場 所 淀川区役所 5階 区長応接室

3 出席者

（委員）

三田委員、水本委員、田中（薫）委員、田中（升）委員

（淀川区役所）

岡本区長、橋本副区長、田口政策企画課長、山田市民協働課長、大橋政策企画課長代理

（マーケットリサーチ業務委託事業者）

株式会社 建設技術研究所 白永氏、松田氏

4 議 題

(1) マーケットリサーチの業務委託について

(2) マーケットリサーチ中間報告

(3) 意見交換会

5 会議資料

- ・ 資料1 出席者一覧
- ・ 資料2 マーケットリサーチの業務委託について
- ・ 資料3 マーケットリサーチ中間報告

6 議事要旨

(1) 田口政策企画課長から、資料2に関する説明を行った。

(2) 株式会社 建設技術研究所 白永氏から、資料3に関する説明を行った。

質疑応答の内容は以下のとおり。

（委員）

- ・ 資料4ページ目に記載がある上町断層帯地震の最大震度はどのように計算しているのか。

（株式会社 建設技術研究所）

- ・ 大阪市が公表している情報を掲載している。

(委員)

- ・ 学校法人については 165 法人に対してアンケートを実施したのか。

(株式会社 建設技術研究所)

- ・ 専修学校及び各種学校が所属している団体を通して、アンケートを配付しているため、効率的に多くの法人に配付ができている。

(委員)

- ・ 西中島小学校校地の活用について、今後の流れを教えてください。

(淀川区役所)

- ・ 小学校である間は大阪市教育委員会事務局所有の行政財産、統合後は区役所所有の普通財産に移管という扱いになる。しかしながら、区役所が小学校を維持していくためには維持費がかかってくる。校地活用のスキームとしては、事業用定期借地権設定、定期建物賃貸借等が選択肢として挙げられる。当区としては、地域防災拠点機能及び地域コミュニティ機能を残すためにも、土地の売却以外のスキームによる活用を検討している。校地活用の方策を検討するにあたり、まずは実現性のある活用アイデアについて整理を図るために市場調査を実施しているところである。市場調査の結果が出た後に、委員のみなさまのご意見もうかがった上で、校地活用の方策を検討していきたい。

(3) 委員からの意見等の概要は以下のとおり。

- ・ リニア中央新幹線及び北陸新幹線が開業した場合、西中島小学校校地周辺の開発状況は大きく変わることが予想される。今後の調査では、現在の西中島小学校校地周辺の状況だけではなく、将来的な開発の具体的な計画についても確認していきたい。
- ・ 西中島小学校校地について、新大阪駅の目玉となるような施設をつくることはできないか。
- ・ アンケート調査の結果、既存校舎は使用せず、更地としての活用を希望する事業者が多いようであるが、校舎及び運動場については可能であれば既存のものを活用することを希望する。
- ・ 今後、アンケートの回答のあった事業者に対して、さらに詳細なヒアリングを行っていくということであったが、地域コミュニティ機能及び地域防災拠点機能については維持することを前提として話を進めていきたい。西中島地域については、西中島小学校校地が使用できなくなってしまうと、地域活動を実施する場所がなくなってしまう。

第2回 再編整備後の西中島小学校 校地活用検討会議

マーケットリサーチの業務委託について

令和5年11月30日
大阪市淀川区役所

マーケットリサーチの業務委託について

■ 業務の目的

西中島小学校校地の周辺地域の現況調査及び課題抽出を行った上で、民間事業者の活用ニーズを把握し、防災拠点等の求められる機能と各種制約を踏まえた実現性のある活用アイデアについて整理を図ることにより、今後、校地活用方策を検討・策定する際の参考情報を得る。

■ 事業者公募 選定結果

委託事業者名	株式会社 建設技術研究所
公募期間	令和5年5月1日～ 令和5年5月23日
選定会議 開催日	令和5年6月23日
審査を行った 事業者数	1 者
契約期間	令和5年7月3日～ 令和6年3月29日

■ 主な業務内容

- (1) 本件校地の周辺地域の現況調査及び課題抽出
- (2) 民間事業者の活用ニーズの把握
⇒ 民間事業者（15 社以上）を対象にヒアリング調査
- (3) 本件校地の活用の方向性検討及び活用アイデアの提案
- (4) 校地活用検討会議における報告・説明

第2回 再編整備後の西中島小学校 校地活用検討会議

マーケットリサーチ中間報告

令和5年11月30日
株式会社 建設技術研究所

目 次

1. 調査概要	・・・ 2
2. 調査結果の中間報告	・・・ 3
3. まとめ	・・・ 12

1. 調査概要

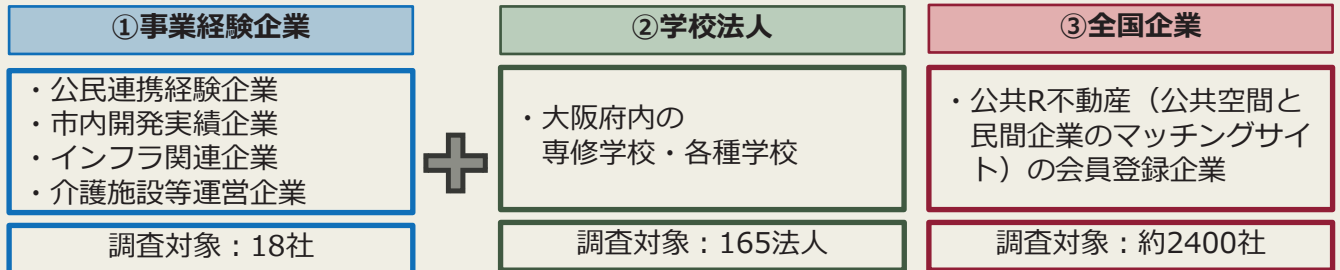
■ マーケットリサーチの調査目的

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。

- ・淀川区及びJR新大阪駅周辺における不動産市場全体の動向
- ・校地を活用した事業の興味・関心の有無、更地活用・既存校舎活用、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

■ 調査対象

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・各種学校の学校法人、新大阪駅に近接した立地特性を生かし全国企業を調査対象とし、アンケート調査を実施した。



■ 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う。

	①事業経験企業	②学校法人	③全国企業
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	● 公共R不動産の会員登録企業への簡易アンケートを実施
アンケート期間	令和5年10月下旬～11月下旬	令和5年10月上旬～10月中旬	令和5年9月中旬～10月初旬

※アンケート調査実施後、①～③の企業に対しヒアリング調査を実施。

本日はアンケート調査結果までの中間報告を実施。

2

2. 調査結果の中間報告 (1) 西中島小学校校地に関わる現況

■ 西中島小学校校地の周辺地域の現況

- ・ 西中島地域の人口は増加傾向にあり、単独世帯が中心となっている。
- ・ 土地利用は青空駐車場等の転用が進んだことにより共同住宅と業務施設が若干増加している。
- ・ 交通利便性に優れており、今後 Mori-A 中央新幹線等の開業により更なる利便性向上が想定される。
- ・ 都市再生緊急整備地域に指定され、交流促進機能、交通結節機能、都市空間機能活性化が期待される。

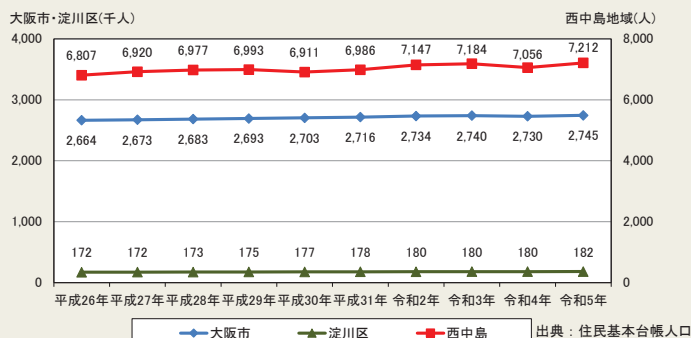


図 西中島地域 人口動向

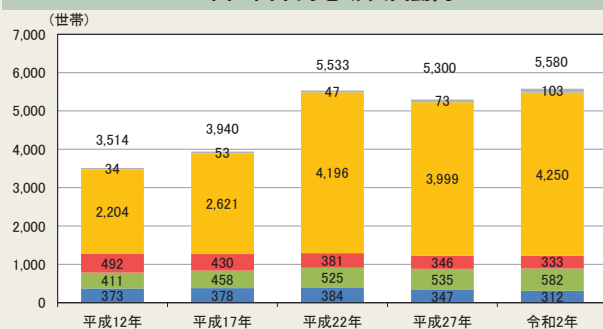


図 西中島地域 家族類型の推移



図 土地利用図 (令和3年)

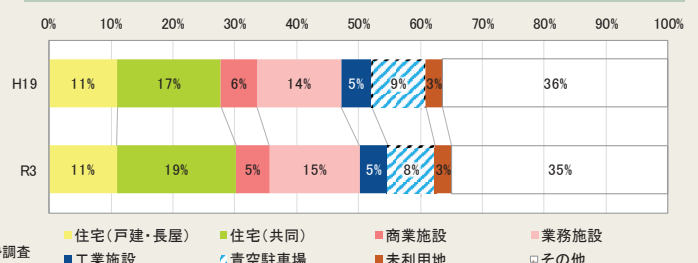


図 土地利用面積の変化 (平成19年・令和3年)

3

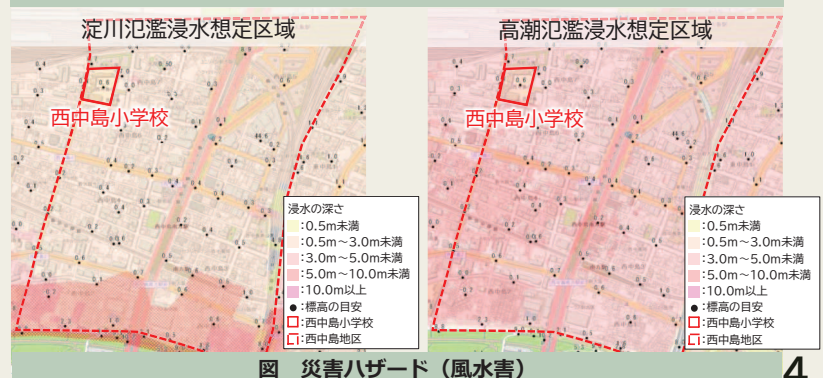
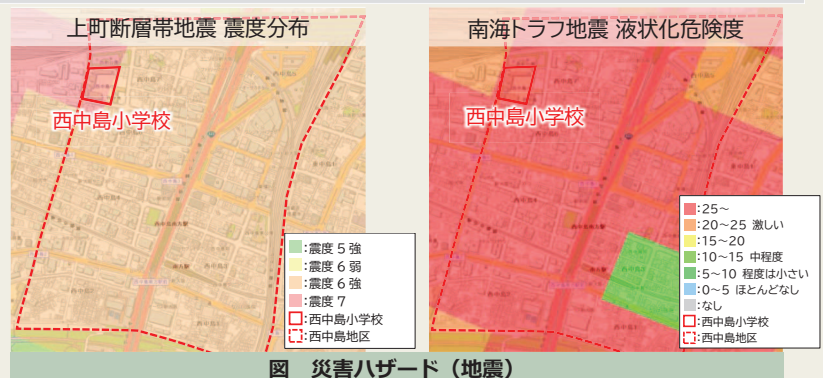
（１）西中島小学校校地に関わる現況

■西中島小学校校地周辺の災害ハザードと地域防災拠点機能

- 地震は最大震度7（上町断層帯地震）の揺れ、広範囲での液状化（南海トラフ地震）が想定される。
- 風水害は淀川氾濫による広範囲への3.0m以上の浸水、高潮による広範囲への3.0m以上の浸水が想定される。
- このような災害に対して、現状、小学校内には以下の地域防災拠点機能が備えられている。市場調査では、地域防災拠点機能確保の可能性についても調査を行った。

表 西中島小学校における現状の地域防災拠点機能

No	地域防災拠点機能	
①	災害時避難所 （発災から生活再建までの一定期間の避難生活を行う施設）	受入可能人数 940人（2,503㎡）
②	津波避難ビル （一時的、緊急に避難・退避する施設）	避難可能人数 784人（1,254㎡） ※津波・洪水時に使用
③	一時避難場所 （一時的に避難し互いの安全を確認する空間）	避難可能人数 3,200人（3,200㎡） ※地震時に使用
④	防災備蓄倉庫 （常設）	3階以上に保管 （約30㎡） 想定浸水深3.0m～5.0m未満を考慮
⑤	地域防災活動	年2回程度の住民向け避難訓練等
⑥	防災行政無線	屋外スピーカー



4

（２）マーケットリサーチ（中間報告）①事業経験企業

※23/11/24時点

■淀川区及びJR新大阪駅周辺における不動産市場全体の動向

◎現状の土地利用

- 新大阪駅周辺は、業務（事務所）・商業・宿泊（ホテル）・単身者用住宅で構成されている。
- 新大阪駅の東西南北で都市機能の集積状況は異なる。南西側は北西側と比べ土地利用の規模は小さい。

◎鉄道新線の整備

- リニア中央新幹線、北陸新幹線、阪急新大阪連絡線、の鉄道路線整備が計画されており、市場は上昇傾向にある。

◎都市再生緊急整備地域

- 都市再生緊急整備地域に指定され、不動産取引は活性化している傾向にある。
- その一方で、新大阪駅周辺では土地への需要に対し、活用できるまとまった土地が少ない。

◎ホテル需要

- インバウンド需要の回復でホテル需要が復活していくため、今後新大阪駅周辺においても、ホテル需要が増加するという意見がある一方で、現状では充足しているという見方がある。

◎オフィス需要

- オフィス需要は梅田周辺のオフィス開発や空室状況から新大阪駅の動向は厳しいという見方がある。

◎投資需要

- 大阪全体で2025大阪・関西万博の開催、IRを見込み、投機目的の投資が多い傾向にある。

◎都市の更新、災害対応

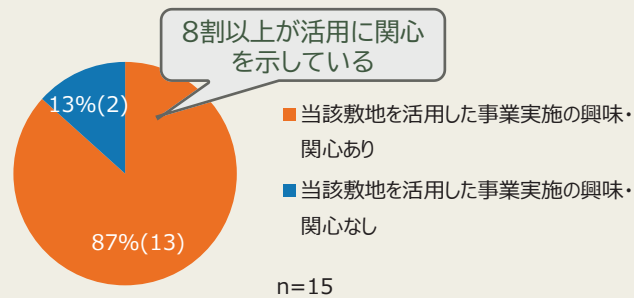
- 新大阪駅周辺では築40年を過ぎた街区があり、建替需要は増加することが見込まれる。
- 災害ハザード（浸水想定区域、木造密集地域等）に対する防災対応が必要である。

5

(2) マーケットリサーチ (中間報告) ①事業経験企業

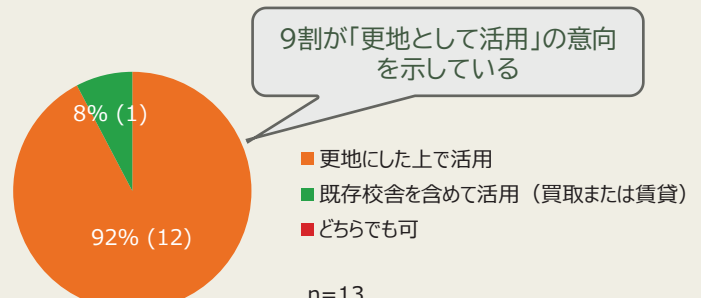
■西中島小学校校地の活用に関する意向

1.当該敷地を活用した事業への興味・関心



※令和5年11月24日時点

2.事業手法・敷地等活用方法に関する意向



※令和5年11月24日時点

<当該敷地を活用した事業の興味・関心に関する理由>

◎ 駅徒歩圏内への立地に対する期待

- ・ 徒歩の利便性が高く、多様な機能が立地できるため。
- ・ 周辺に多くの都市機能が集積しているため。

◎ 交通利便性・都市再生緊急整備地域に対する期待

- ・ 新たな鉄道路線整備による活性化で、新たなまちづくりが期待されるため。
- ・ 将来的に大型開発が期待されるため。

◎ 敷地の特性に対する期待

- ・ 有効活用しやすい土地形状、敷地規模のため。

◎ 住宅地開発に対する期待

- ・ 分譲マンション適地として期待できるため。

◎ 業務機能、宿泊機能需要に対する期待

- ・ 交通利便性が良く、オフィス、宿泊機能に対して需要が期待できるため。

◎ 周辺施設に対する期待

- ・ 近隣に公園や幼稚園があるため。

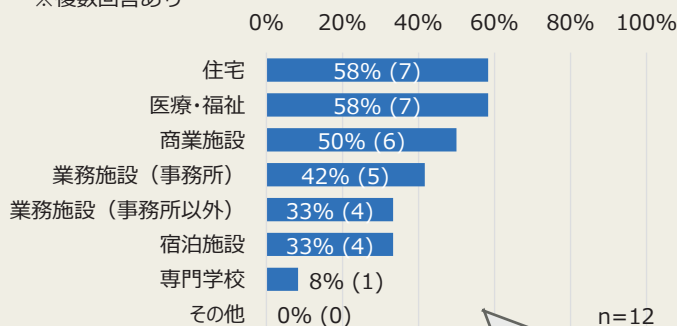
6

(2) マーケットリサーチ (中間報告) ①事業経験企業

■西中島小学校校地の活用事業における導入機能・規模に関する意向

1.導入機能の内容

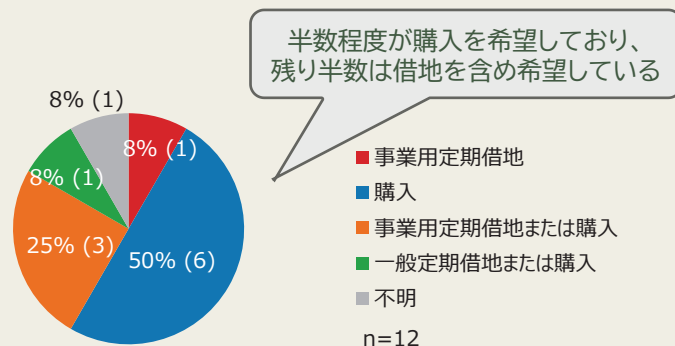
※複数回答あり



※令和5年11月24日時点

住宅、医療・福祉が最も多く、次いで、商業施設、業務施設が多い

2.具体的な導入手法（購入・借地等）



※令和5年11月24日時点

<導入機能に関する具体的な内容>

◎ 住宅・商業施設・業務施設

- ・ 分譲マンション
- ・ 事務所、倉庫、工場

◎ 複合開発

- ・ 住宅と商業、住宅と事務所の複合開発

◎ 医療・福祉施設

- ・ 病院、クリニック
- ・ 高齢者等の施設
- ・ 子育て支援施設

◎ 宿泊施設

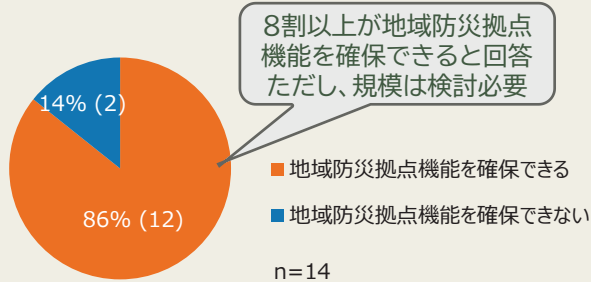
- ・ ホテル

7

(2) マーケットリサーチ (中間報告) ①事業経験企業

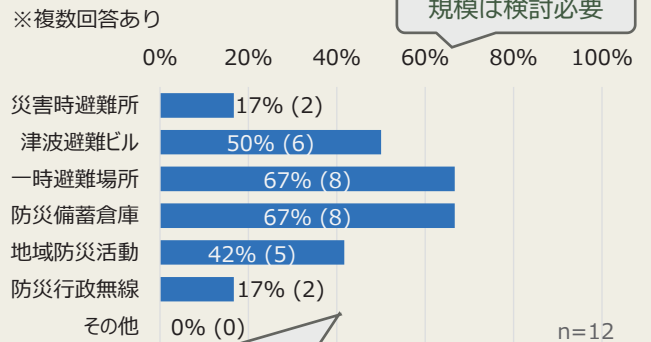
■地域防災拠点機能の確保に関する意向

1. 地域防災拠点機能確保の可能性



※令和5年11月24日時点

2. 確保の可能性のある地域防災拠点機能の内容



※令和5年11月24日時点

一時避難場所、防災備蓄倉庫が最も多く、
災害時避難所、防災行政無線が最も少ない

<確保する地域防災拠点機能の内容・規模>

◎地域防災拠点機能の規模感・形態

- ・規模を縮小した上で一定確保は可能
- ・現状の収容人数は確保できない可能性あり
- ・市と民間で敷地分割し、管理を区分し機能確保
- ・既存校舎・校庭を賃貸する場合に限り機能確保可能

◎その他の設備、取組

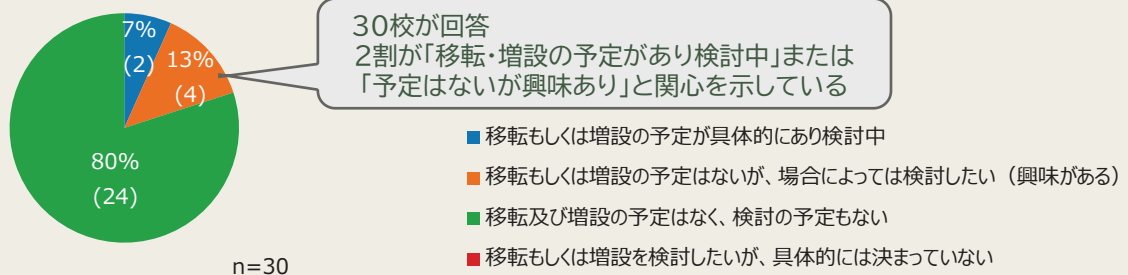
- ・オープンスペースにおけるマンホールトイレや
かまどベンチの設置
- ・防災訓練の実施

8

(2) マーケットリサーチ (中間報告) ②学校法人

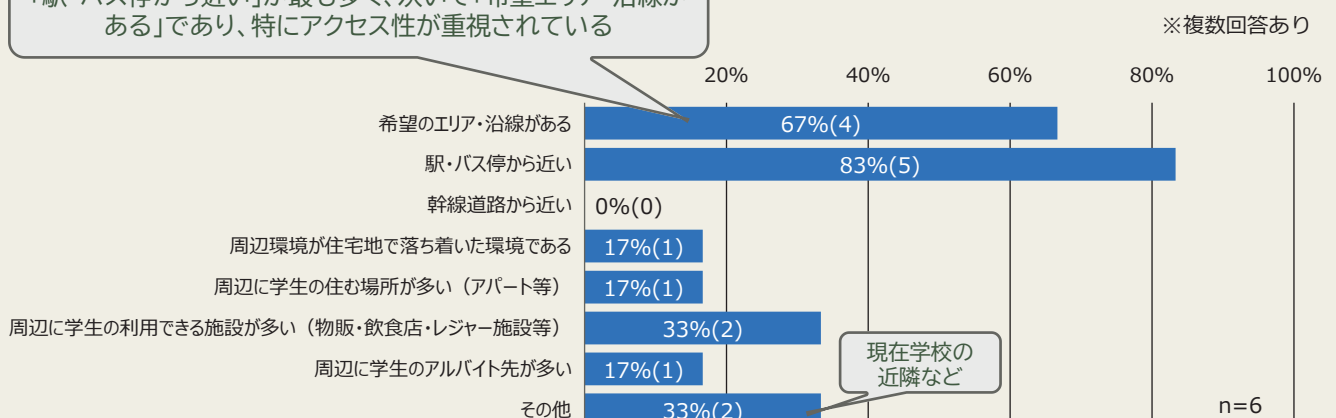
■専修学校・各種学校の移転および増設の予定

1. 学校移転または増設の検討有無について



2. 専修学校・各種学校の立地条件として重視する項目

「駅・バス停から近い」が最も多く、次いで「希望エリア・沿線がある」であり、特にアクセス性が重視されている



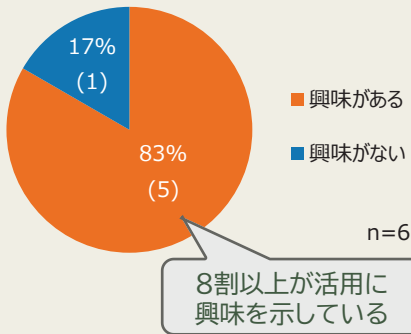
※問1で「学校移転または増設の予定があり検討中」「予定はないが興味あり」と回答した学校の回答

9

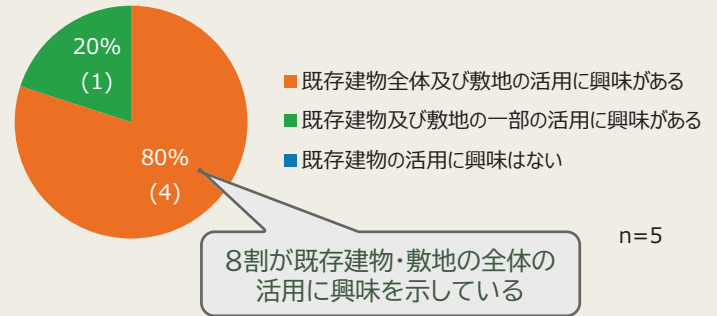
(2) マーケットリサーチ (中間報告) ②学校法人

■西中島小学校校地の活用に関する意向

1. 小学校校地を活用した事業に対する関心



2. 既存校舎の活用に対する関心



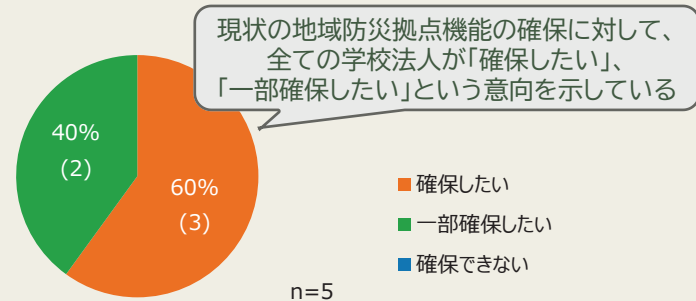
<規模>

◎規模

・定員100名～1,000名程度

■地域防災拠点機能確保の可能性

1. 現状の地域防災拠点機能確保の可能性



10

(2) マーケットリサーチ (中間報告) ③全国事業者

■「公共R不動産」による関心の高い事業者の抽出

西中島小学校校地に対する関心が高い事業者を抽出するため「公共R不動産」によるオンラインニーズ調査を実施し、9件の回答が得られた。

東京都、大阪府の事業者が最も多く、全体としては西日本エリアの事業者が特に関心を示している

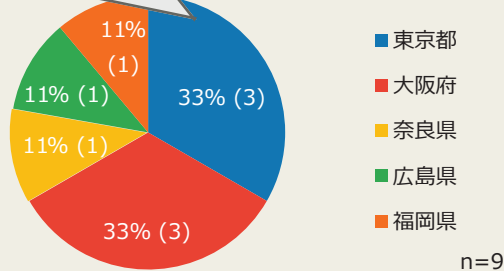


図 回答事業者所在地 (都道府県)

教育、不動産開発、流通関係の事業者が特に関心を示している

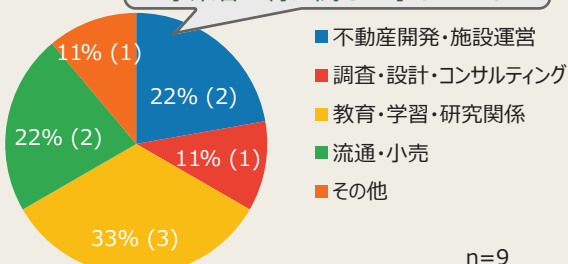


図 回答事業者業種

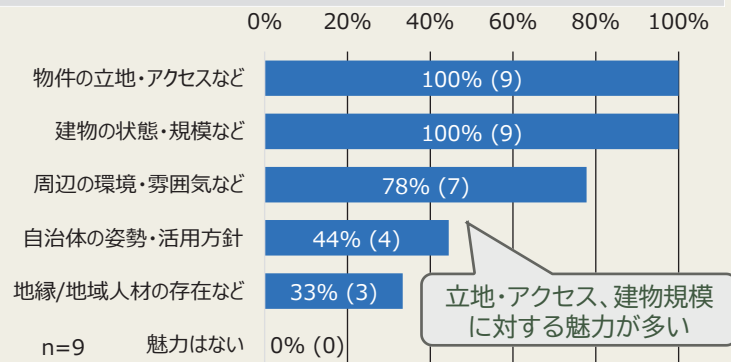


図 西中島小学校校地に対する魅力

<活用イメージ>

- ・宿泊施設
- ・観光施設、ワーケーション施設
- ・専修学校・各種学校、その他学校
- ・業務施設（オフィス等）

11

3. まとめ

(1) 調査のまとめ

①事業経験企業

- ・ **関心**：小学校校地を活用した事業に対して、8割以上が関心を示した。
- ・ **事業手法**：9割が更地にした上での活用に意向を示した。
- ・ **導入機能**：住宅、商業施設、業務施設、医療・福祉施設等が挙げられた。
- ・ **地域防災拠点機能**：約8割が機能確保の意向を示した。ただし、確保可能な機能の種類が限定される、規模が縮小する等の条件が示され、ヒアリングによる確認が必要である。

②学校法人※

- ・ **関心**：小学校校地を活用した事業に対して、8割以上が関心を示した。
- ・ **事業手法**：8割が既存建物・敷地全体の活用に意向を示した。
- ・ **導入機能**：定員100名～1,000名程度の専修学校・各種学校が挙げられた。
- ・ **地域防災拠点機能**：全ての法人が地域防災拠点機能確保の意向を示した。ただし、確保可能な機能の種類・規模はヒアリングによる確認が必要である。

※問1で「学校移転または増設の予定があり検討中」「予定はないが興味あり」と回答した学校による結果

③全国事業者

- ・ **事業者種別**：教育、不動産、流通等の多様な業種からの関心が得られた。
- ・ **関心**：校地の魅力として、立地・アクセス、建物規模等が挙げられた。
- ・ **導入機能**：宿泊施設、学校、業務施設等が挙げられた。

(2) 今後の方針

■ ヒアリング調査の実施

事業者、学校法人等に対して、アンケート調査結果に基づくヒアリングを実施し、校地活用に係る意向や事業の方向性、詳細な条件、留意事項等を調査する。

次回検討会議で、ヒアリング結果を踏まえた調査結果を最終報告予定。