

第3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
ヒアリング結果報告

令和6年2月22日

株式会社 建設技術研究所

目次

1. 調査概要	・ ・ ・	2
2. ヒアリング結果報告	・ ・ ・	3
3. まとめ	・ ・ ・	9

1. 調査概要

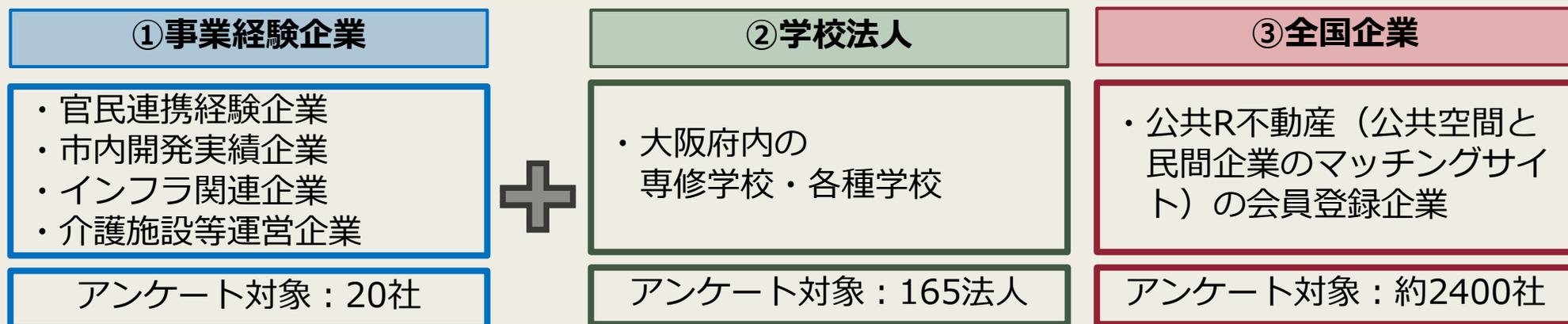
■ マーケットリサーチの調査目的

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

■ 調査対象

官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	<ul style="list-style-type: none">● 企業実績により対象を抽出し、直接アンケートを実施● アンケート回答機関に対してヒアリングを実施	<ul style="list-style-type: none">● （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● 簡易アンケート回答機関に対し、追加アンケート・ヒアリングを実施	<ul style="list-style-type: none">● 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● アンケート回答機関に対してヒアリングを実施
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
ヒアリング期間	令和5年12月上旬～令和6年1月	令和5年12月上旬～令和6年1月	令和5年12月上旬～令和6年1月
ヒアリング件数	14件	3件	2件

2. ヒアリング結果報告

■西中島小学校校地の活用に関する意向

当該敷地を活用した事業への興味・関心

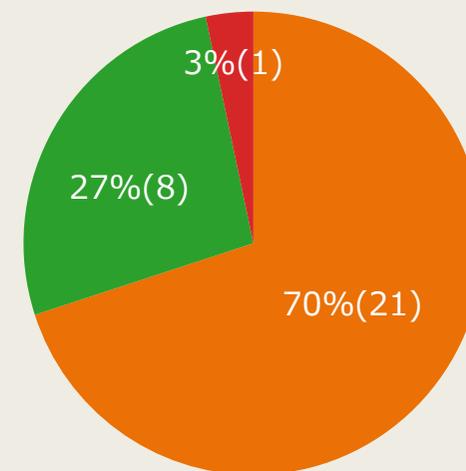
■興味・関心に関するヒアリング

- 興味・関心がある理由
 - ・ 交通利便性の高さ
 - ・ まとまりのある敷地
 - ・ 視認性の高さ 等
- 興味・関心がない理由
 - ・ 自社の事業と関連しない。
 - ・ 分譲マンション事業を行わない。 等
- その他
 - ・ 今後の新大阪駅周辺の開発の動向次第である。

■新大阪駅周辺の展望に関するヒアリング

- ・ リニア等の新線整備の将来像が公表されておらず、校地への将来的な波及効果はイメージしづらい。
- ・ 新大阪駅周辺は梅田界隈と比べ賃料は低い、将来のアクセス性向上を鑑みると賃料増加の余地はある。
- ・ 将来的には品川駅のような再整備による都市の高度利用化が想定される。

敷地等活用方法に関する意向



n=30（提案数）

- 更地にした上で活用
- 既存校舎を含めて活用（買取または賃貸）
- どちらでも可

※令和6年2月13日時点

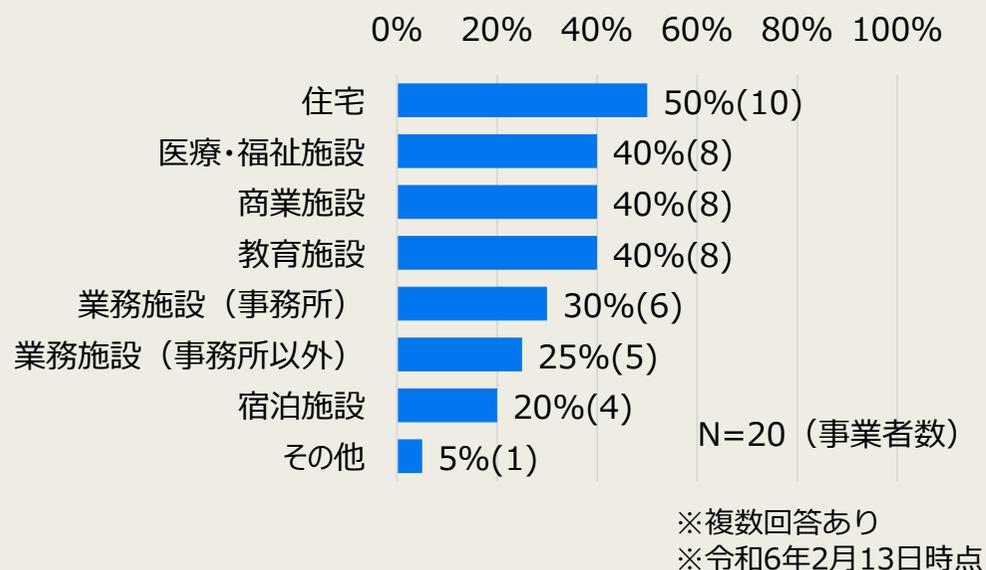
■敷地等活用方法に関するヒアリング

- 更地での活用を希望する理由
 - ・ 「住宅（分譲マンション）」を導入したいから。
 - ・ 高齢者が入居する「福祉施設」には整備基準があり、既存校舎より新築がよい。
- 既存校舎を含めて活用を希望する理由
 - ・ 「専門学校」を導入したいから。

2. ヒアリング結果報告

■西中島小学校校地活用における導入機能・事業手法に関する意向

導入機能



■教育施設に関するヒアリング

- ・複数の鉄道路線があり、視認しやすい場所である。幅広く学生が通いやすい立地にある。
- ・専門学校・各種学校の移転に関する内容が多い。

■住宅に関するヒアリング

- ・新大阪駅周辺の立地では住宅地というイメージがある。
- ・敷地面積が大きいいため、住宅と医療・福祉施設、商業施設が複合した開発も想定される。

■医療・福祉施設に関するヒアリング

- ・サービス付き高齢者向け住宅・介護施設や子育て支援施設、クリニックモール等の幅広い提案があった。
- ・ただし、「住宅」等に付設する従用途における提案が多い。
- ・サービス付き高齢者向け住宅等は供給過多との意見と開発の余地ありと回答する意見に分かれた。

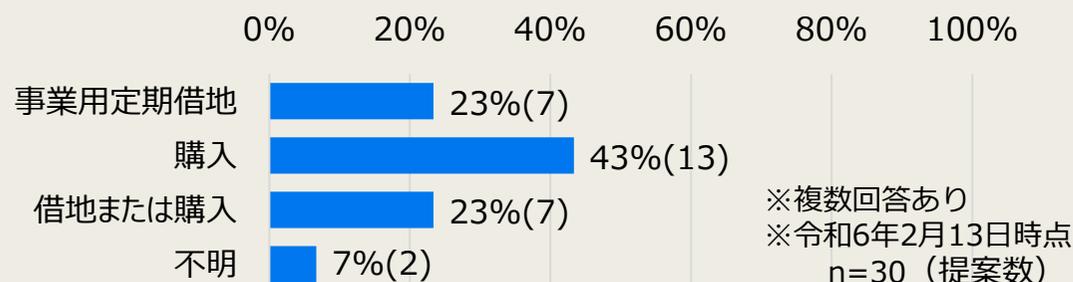
■商業・業務・宿泊施設に関するヒアリング

- ・他の用途に付設する従用途における提案が多い。
- ・現状の市場性から敷地全体を単独の商業施設で使い切るイメージではない。
- ・業務施設の可能性はあるが、入居企業が未確認のため規模までは回答しづらい。
- ・宿泊施設は供給過多との回答と開発の余地ありと回答する意見に分かれた。

2. ヒアリング結果報告

■西中島小学校校地活用における導入機能・事業手法に関する意向

事業手法（購入・借地等）



■事業手法に関するヒアリング

・事業手法は「購入」の希望が多い。その理由は、最も導入機能として多い「住宅」は、分譲マンションとしての販売が前提のためである。

・「事業用定期借地」を希望する場合、導入機能は「教育施設」が最も多い。その理由は、「教育施設」の場合、既存校舎を活用したいからである。その他の導入機能としては、子育て支援施設や福祉施設等が挙げられた。

・「借地または購入」を希望する場合、導入機能は「業務施設」や「教育施設」のほか、「住宅」「宿泊施設」「商業施設」と幅広い回答であった。現時点では具体的な事業内容・規模が定まらないことから、決めにくいという意見がみられた。

・「専門学校・専修学校」の設置は大阪府の許可が必要。原則としては、土地・建物は自ら所有する必要があるが、公有地を借地する場合には協議により許可される可能性がある。

・「業務施設」「商業施設」は新大阪駅周辺の開発の見通しが立たない中、内容や規模が決まらず、借地か購入か回答しづらい。

・開発した民間事業者が建物・土地を保有しつづけるだけでなく、開発後にホルダーに売却するという方法もある。

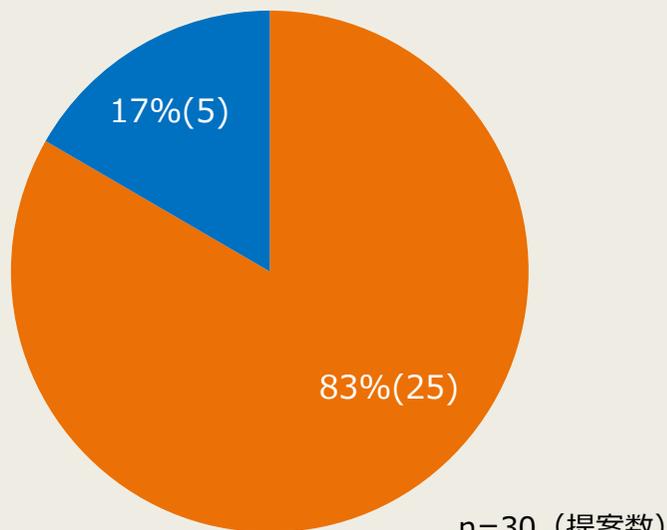
・敷地全てを活用するのではなく、一部を民間に売却・借地させる方法もある。地域が必要な施設は行政が保有し続ける方法もあるのではないか。

・新大阪駅周辺の開発の見通しが立たない中で貴重なまとまった用地は分割しない方が良い。当面、短期間の借地等で活用できないか。

2. ヒアリング結果報告

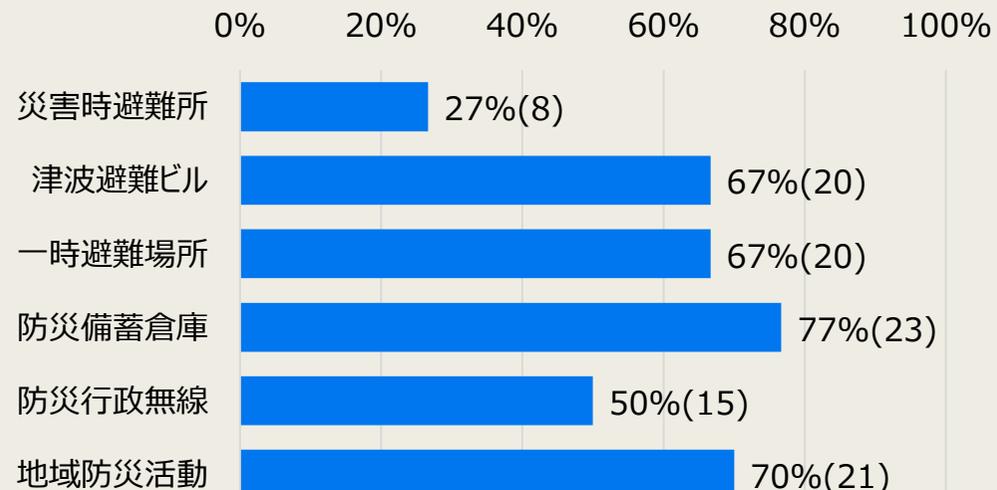
■ 地域防災拠点機能の確保に関する意向

地域防災拠点機能確保の可能性



- 地域防災拠点機能を確保できる
- 地域防災拠点機能を確保できない ※令和6年2月13日時点

確保の可能性のある地域防災拠点機能の内容



※複数回答あり
※令和6年2月13日時点

■ 規模・形態に関するヒアリング

- ・規模を縮小した上で一定確保は可能。
- ・ただし、事業の成立性の面から現状の収容人数は確保できない可能性がある。
- ・市と民間で敷地分割や管理を区分すれば機能を確保しやすい。
- ・既存校舎・校庭を賃貸する活用の場合、現状の形態のままなので機能確保しやすい。

■ その他、防災に関する設備・取組に関するヒアリング

- ・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が可能である。
- ・防災訓練を住民と協同で実施することはできるが、分譲マンションであれば管理組合・商業施設であればテナントの意向にもよる。
- ・教育施設の場合、災害時登校できない期間における避難所等への協力が検討できる。

2. ヒアリング結果報告

■ 開発のイメージと地域防災拠点機能の関係

○：半数（50%）以上の事業者が可能 ×：全事業者が不可能
△：半数（50%）未満の事業者が可能 -：対象なし

- ・ **全体の傾向**：教育施設において、全ての地域防災拠点機能に対して確保の可能性はある。
- ・ **主な意見**：長期滞在が想定される災害時避難所の確保はハードルが高く、一時的利用が想定される一時避難場所・津波避難ビルは比較的導入しやすい。
- ・ **特筆事項**：事業者収益の観点から、現行の規模を確保することは難しいとの意見が多かった。

用途		更地・既存	事業手法	民間事業必要敷地	地域防災拠点機能						備考
主用途	従用途				災害時避難所	一時避難場所	津波避難ビル	防災備蓄倉庫	防災行政無線	地域防災活動	
住宅 (n=9)	・商業施設 ・医療・福祉施設 ・業務施設(事) ・公益施設	・更地	・購入 ・一般定期借地	・敷地1/2～ 敷地全体	△	○	○	○	△	○	・避難所は行政による運営が必要 ・規模縮小の可能性 ・管理方法は行政・地域間の調整必要
医療・福祉施設 (n=4)	・医療・福祉施設	・更地 ・既存	・購入 ・事業用定期借地	・敷地1/4～ 敷地全体	×	○	○	○	×	○	・長期滞在の避難所は困難 ・規模縮小の可能性
業務施設 (事務所) (n=3)	・業務施設(外) ・商業施設	・更地 ・既存	・購入 ・事業用定期借地	・敷地全体	×	△	△	○	△	△	・機能確保には敷地分割等で一部公共施設として維持が必要 ・複合施設の場合、一部機能確保可 ・規模縮小の可能性
業務施設 (事務所以外) (n=3)	-	・更地	・購入 ・事業用定期借地	・敷地1/4～ 敷地全体	×	△	△	△	△	△	・社員以外立入不可 ・機能確保には敷地分割等で一部公共施設として維持が必要 ・規模縮小の可能性 ・管理方法は行政・地域間の調整必要
宿泊施設 (n=2)	・商業施設	・更地	・購入 ・事業用定期借地	・敷地全体	×	○	○	○	○	○	・機能確保には敷地分割等で一部公共施設としての維持が必要 ・複合施設の場合、一部機能確保可
教育施設 (n=8)	・業務施設(事) ・業務施設(外) ・宿泊施設	・更地 ・既存 ・両方可	・購入 ・事業用定期借地	・敷地1/6～ 敷地全体	○	○	○	○	○	○	・避難所は行政による運営が必要 ・規模縮小の可能性(一部) ・管理方法は行政・地域間の調整必要

※(事):事務所、(外):(事務所以外)、n=1であった商業施設を除き分析、既存: 既存校舎を含めて活用

2. ヒアリング結果報告

○：半数（50%）以上の事業者が可能 ×：全事業者が不可能
△：半数（50%）未満の事業者が可能 -：対象なし

■ 開発のイメージと地域活動スペースの関係

- ・ **全体の傾向**：地域活動スペースは全体的に確保できる可能性がある。確保可能な規模は事業による。
- ・ **主な意見**：教育施設であれば現状と同規模で確保できる可能性がある。一時的に地域活動に使える可能性がある。

用途		更地・既存	事業手法	民間事業必要敷地	地域活動スペース	備考
主用途	従用途					
住宅 (n=9)	・商業施設 ・医療・福祉施設 ・業務施設(事) ・公益施設	・更地	・購入 ・一般定期借地	・敷地1/2～ 敷地全体	○	・一時的に地域活動に貸すことや、交流イベントは可能。 ・民間事業のため経済的に可能な範囲となる。 ・地域活動スペース確保が必須であれば売却条件とするか、必要分を行政で確保する必要がある。
医療・福祉施設 (n=4)	・医療・福祉施設	・更地 ・既存	・購入 ・事業用定期借地	・敷地1/4～ 敷地全体	○	・福祉施設の整備とともに、地域との交流スペースを確保することは可能。事業にあわせた規模が想定される。
業務施設 (事務所) (n=3)	・業務施設(外) ・商業施設	・更地 ・既存	・購入 ・事業用定期借地	・敷地全体	○	・既存校舎を活用することが前提であれば可能。
業務施設 (事務所以外) (n=3)	-	・更地	・購入 ・事業用定期借地	・敷地1/4～ 敷地全体	○	・敷地内に社員以外立入不可のケースがある。 ・収益性の観点から敷地内でのスペース確保は難しい。
宿泊施設 (n=2)	・商業施設	・更地	・購入 ・事業用定期借地	・敷地全体	○	・事業にあわせた規模が想定される。
教育施設 (n=8)	・業務施設(事) ・業務施設(外) ・宿泊施設	・更地 ・既存 ・両方可	・購入 ・事業用定期借地	・敷地1/6～ 敷地全体	○	・イベントスペースの確保は可能。(特に授業のない期間) ・学生と地域との交流イベント等が考えられる。 ・専門学校はグラウンド等を必要としないことから、地域活動スペースは行政で保有したままで良い。

※ 既存： 既存校舎を含めて活用

3. まとめ

■ 興味・関心

- ・多くの事業者が交通利便性と都心部の希少なまとまりのある用地として興味・関心を持っている。
- ・本件校地への興味・関心は、将来的な新大阪駅周辺の開発動向によるという意見もあった。

■ 事業手法

- ・「住宅」を希望する事業者が多いことから、「更地」による購入を希望する意見が多い状況であった。
- ・一方で、「教育施設」を希望する事業者を中心に、「事業用定期借地」かつ「既存校舎を含めて活用」という意見もみられた。
- ・将来の新大阪駅周辺の開発動向が明らかでないこと等から現時点では事業手法を回答できないという意見もあった。

■ 導入機能

- ・住宅、商業施設、業務施設、医療・福祉施設、教育施設等の幅広い機能についてアイデアが得られた。
- ・主となる用途は住宅・教育施設が中心であり、商業施設・医療福祉施設は主用途への併設が多い。

■ 地域防災拠点機能

- ・地域防災拠点機能の導入には一部協力できるという意見が多くあり、独自のアイデアの提案もあった。
- ・教育施設の場合、地域防災拠点としての機能・規模を比較的確保しやすいことがわかった。

■ 地域活動スペース

- ・地域活動スペースの確保には協力的な意見が多い。
- ・地域活動スペースとして確保可能な規模は事業による。必要な敷地は行政で所有を希望する意見あり。

- 今回の調査結果の中には各種制約により実現が難しいものもあるため、留意する必要がある。