

第3回
再編整備後の木川南小学校
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21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

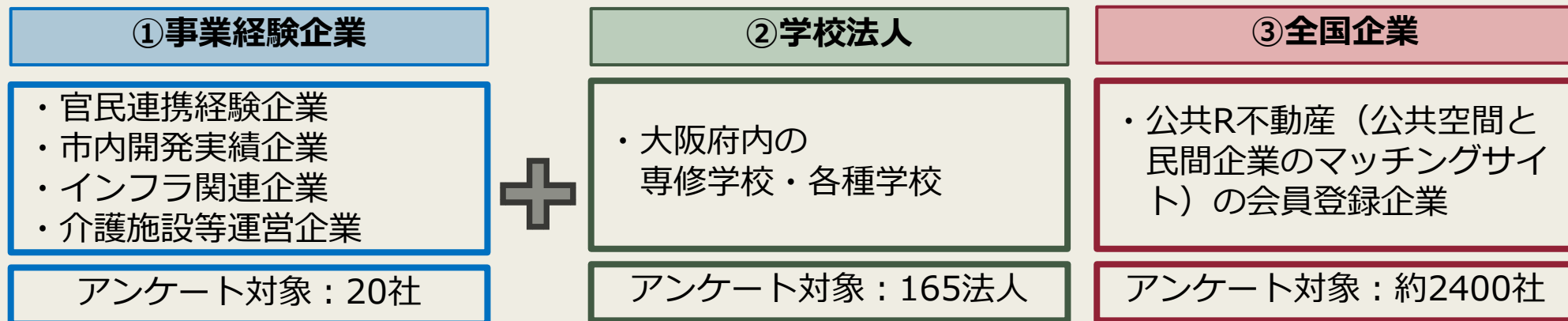
■ マーケットリサーチの調査目的

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

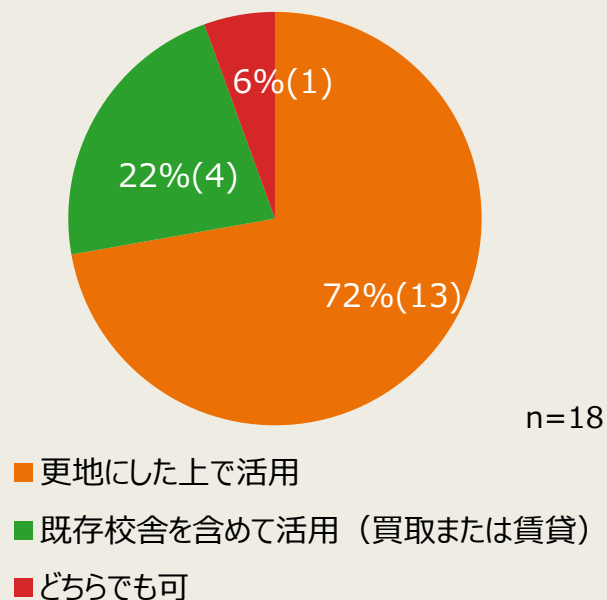
■木川南小学校校地の活用に関する意向

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

- ・ 交通利便性が高い。御堂筋線沿線は人気エリアである。ただし、最寄り駅から離れている印象がある。
- ・ 淀川に近く、かわまちづくりの拠点になり得る。
- ・ 高潮発生時の想定浸水深が5.0～10.0mであり、災害ハザードの懸念が大きいいため興味・関心なしとする回答があった。一方で、対策を行いながら開発を行う可能性はあるとの回答もあった。
- ・ 新大阪駅から離れている立地ではあるが、新大阪駅周辺の計画の状況により、新大阪駅周辺地域の需要が上がることも想定される。

敷地等活用方法に関する意向



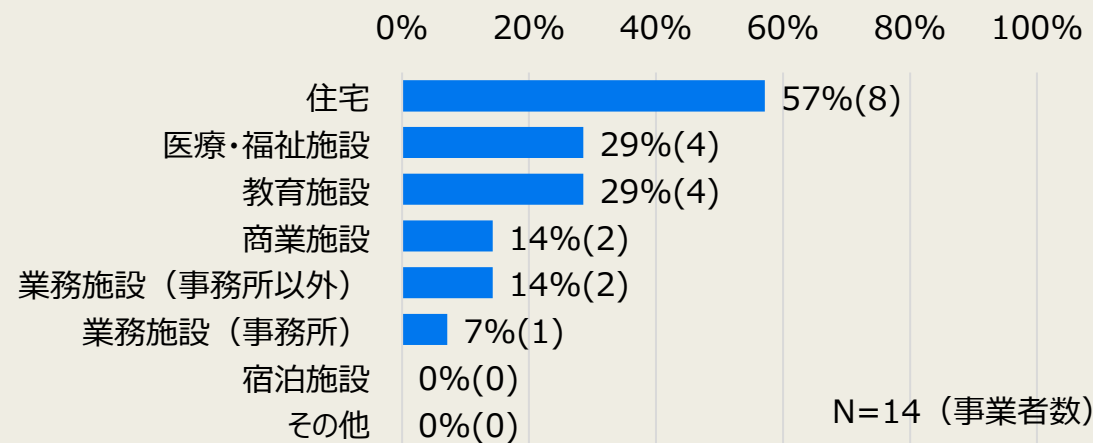
■敷地等活用方法に関するヒアリング

- 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。
- 既存校舎を含めての活用を希望する理由
 - ・ 「専門学校」を導入したいから。
- その他
 - ・ 既存校舎ではコミュニティスペース等、地域住民の活動の場としての活用が適している。ただし、収益を確保できる事業ではない。

2. ヒアリング結果報告

■木川南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



※複数回答あり
※令和6年2月13日時点

■住宅に関するヒアリング

- ・敷地面積が大きいいため、従用途として「医療・福祉施設」や「商業施設」と組み合わせた複合利用を提案する事業者もみられた。
- ・リバービューやなにわ淀川花火大会の特等席であることを踏まえると居住の魅力がある立地である。
- ・敷地の大きさを鑑みると、賃貸マンションではなく分譲マンションが妥当であるという回答がある一方、駅から遠く分譲マンションのエリアではないとの回答もある。
- ・浸水深を考慮すると戸建分譲は適さない。
- ・マンションは電気設備等の配置を上層とすることで浸水に対応できるという意見があった。
- ・医療・福祉施設との複合開発も想定される。

■医療・福祉施設に関するヒアリング

- ・老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅等のアイデアがあったが、実現性が難しい面がある。
- ・災害ハザード区域内ではサービス付き高齢者向け住宅といった高齢者福祉施設の整備は進めにくい。

■商業施設に関するヒアリング

- ・高い事業性が見込めないため、他の用途に付設する従用途での提案がみられた。

■教育施設に関するヒアリング

- ・専門学校・各種学校の移転に関する内容が多い。
- ・専門学校は視認されやすい立地が重要であるため、魅力度は低い。
- ・自然を活かした教育の可能性はある。

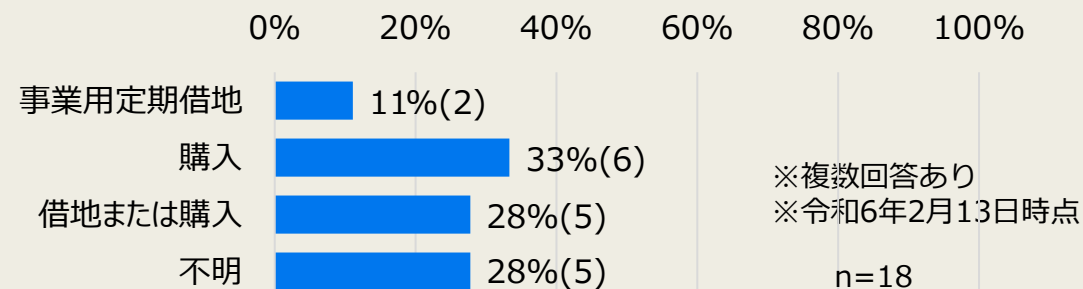
2. ヒアリング結果報告

■木川南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、「教育施設」や「業務施設」を導入機能にするという意見がみられた。「教育施設」の場合、既存校舎を含めて活用したいことが理由として挙げられている。
- ・「借地または購入」を希望する場合、導入機能は「業務施設」、「教育施設」、「住宅」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。「不明」についても同様の傾向である。

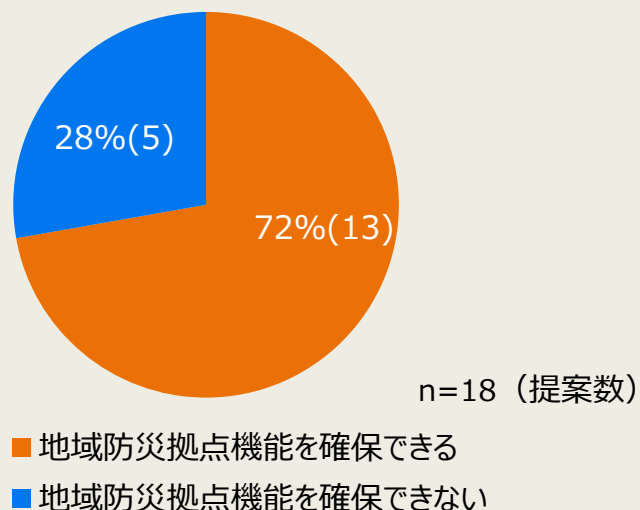


- ・「専門学校・専修学校」の設置は大阪府の許可が必要。原則としては、土地・建物は自ら所有する必要があるが、公有地を借地する場合には協議により許可される可能性がある。
- ・既存校舎を地域活動や福祉施設で利用する場合、必要なスペースは校舎全体に対して非常に少ない。
- ・賃貸マンションを導入する場合、敷地が過大であるため分割する方がよい。
- ・敷地全てを活用するのではなく、一部を民間に売却・借地させる方法もある。地域が必要な施設は行政が保有し続ける方法もあるのではないかと。

2. ヒアリング結果報告

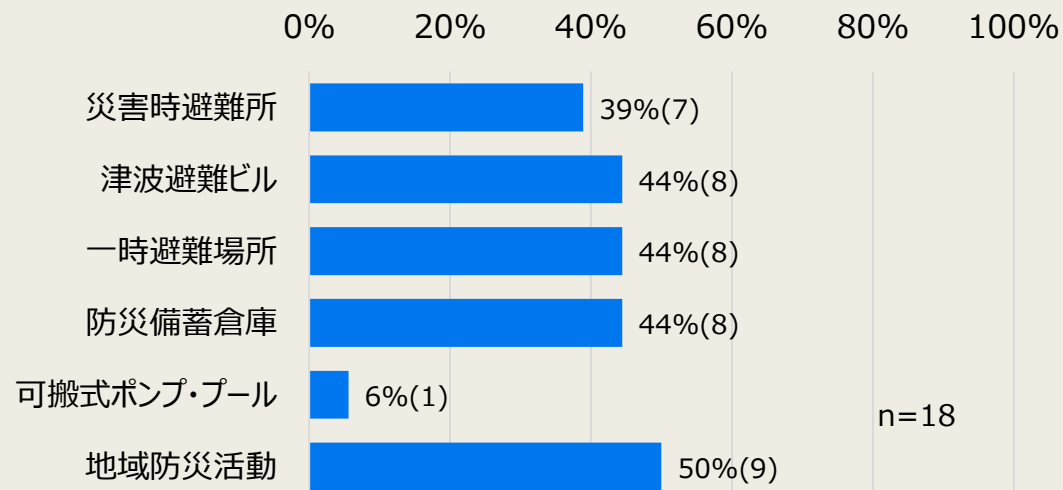
■ 地域防災拠点機能の確保に関する意向

地域防災拠点機能確保の可能性



※令和6年2月13日時点

確保の可能性が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。

■ その他、防災に関する設備・取組に関するヒアリング

- ・ 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**：全ての地域防災拠点機能を民間で確保することは難しいという意見が多かった。特に、災害時避難所や可搬式ポンプ・プールについては、行政が管理主体になってほしいという意見がみられた。
- ・ **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い。また、可搬式ポンプ・プールの確保は難しい。
- ・ **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いう意見が多かった。また、ハザード（想定される浸水深）の特性上、機能確保が難しいという意見もみられた。

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	可搬式ポンプ・プール	地域防災活動	
住宅 (n=8)	・商業施設 ・医療・福祉施設	・更地	・購入 ・一般定期借地	・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=2)	・医療・福祉施設	・更地 ・既存	-	-	○	○	○	○	×	○	・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 ・一部機能は行政による運営が必要
業務施設 (事務所以外) (n=2)	-	・更地 ・既存	・購入 ・事業用定期借地	・敷地全体	○	○	○	×	×	×	・一部機能は行政による運営が必要 ・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
教育施設 (n=4)	・教育施設	・更地 ・既存	・購入 ・事業用定期借地	・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

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

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=8)	・商業施設 ・医療・福祉施設	・更地	・購入 ・一般定期借地	・敷地全体	○	・一時的に地域活動に貸すことは可能である。 ・賃貸マンションの場合、住民の地域活動への意識が低い傾向にあり、地域活動スペースとして活用が難しい可能性がある。
医療・福祉施設 (n=2)	・医療・福祉施設	・更地 ・既存	-	-	○	・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。
業務施設 (事務所以外) (n=2)	-	・更地 ・既存	・購入 ・事業用定期借地	・敷地全体	○	・協議次第で可能である。
教育施設 (n=4)	・教育施設	・更地 ・既存	・購入 ・事業用定期借地	・敷地全体	○	・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よい。

※既存： 既存校舎を含めて活用

3. まとめ

■ 興味・関心

- ・淀川に近いため、リバービューや自然を活かした取組みが考えられる。
- ・浸水での災害ハザードを懸念する意見がある一方、対策し開発を行う可能性についても意見があった。
- ・御堂筋沿線は人気エリアだが最寄り駅から離れる。新大阪駅周辺の計画による効果は現時点では不透明。

■ 事業手法

- ・「住宅」を導入機能として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かった。
- ・「教育施設」を導入機能として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」したいという意見もみられた。

■ 導入機能

- ・「住宅」、「教育施設」、「医療・福祉施設」等のアイデアが得られた。
- ・「住宅」については、立地に対する需要や浸水対策の面から意見が分かれた。
- ・「医療・福祉施設」については、浸水による災害ハザードの面から意見が分かれた。

■ 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みられたが、可搬式ポンプ・プールは民間事業における対応は難しいという意見が多かった。
- ・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。