

# 令和7年度 第2回豊中市公共施設等有効活用委員会

## 次 第

日 時:令和7年(2025年)8月7日(木)18時00分~19時30分

開催方法:対面及びオンライン

場所:豊中市地域共生センター西館(まるぷらっと西館) 大会議室

### < 案 件 >

南部地域の学校跡地に関する個別活用計画について

### < 資 料 >

- ・資料1 豊中市公共施設等有効活用委員会に係る規則等について
- ・資料2 豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画(旧野田小学校)の改訂について
- ・資料3 新旧対照表
- ・資料4 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業者誘致に関するサウンディング型市場調査(中間結果概要)

## 豊中市公共施設等有効活用委員会に係る規則等について

## 1. 豊中市公共施設等有効活用委員会規則

第1条 この規則は、執行機関の附属機関に関する条例（昭和28年豊中市条例第38号）第2条の規定に基づき、豊中市公共施設等有効活用委員会（以下「委員会」という。）の組織及び運営その他委員会について必要な事項を定めることを目的とする。

第2条 委員会は、市長の諮問に応じて、公共施設等の有効活用について調査審議し、その意見を答申するものとする。

第3条 委員会は、委員6人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 学識経験を有する者

(2) 市民（市の区域内に事務所又は事業所を有する者、市の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する者及び市の区域内に存する学校に在学する者を含む。）

3 前項第2号に掲げる者は、公募により選考する。ただし、応募がなかったときその他やむを得ない理由があるときは、この限りでない。

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、市長が特に必要があると認める場合にあっては、2年の範囲内において別に定めることができる。

2 委員は、前条第2項第2号の委員を除き、再任されることができる。

3 市長は、特別の理由があると認める場合は、第1項の規定にかかわらず、委員を解嘱することができる。

第5条 委員会に委員長を置く。

2 委員長は、委員の互選によって定める。

3 委員長は、委員会の事務を総理し、委員会を代表する。

4 委員長に事故があるときは、あらかじめ委員長の定めた委員が、その職務を代理する。

第6条 委員会は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 委員会は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 委員会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

第7条 委員長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

第8条 委員会の庶務は、財務部資産管理課において処理する。

第9条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が定める。

附 則

- 1 この規則は、平成25年6月3日から施行する。
- 2 この規則の施行後最初に招集される委員会並びに委員長及びその職務を代理する者に事故がある場合その他委員長の職務を行う者が不在の場合における委員会の招集及び委員長が決定されるまでの委員会の議長は、市長が行う。

附 則（平成27年3月25日規則第20号抄）

- 1 この規則は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成30年10月24日規則第62号）

- 1 この規則は、平成30年11月1日から施行する。

- 2 他の規則の一部改正〔略〕

附 則（平成31年3月22日規則第33号抄）

- 1 この規則は、平成31年4月1日から施行する。

附 則（令和4年10月21日規則第56号）

- 1 この規則は、令和4年11月1日から施行する。

附 則（令和5年3月22日規則第14号抄）

- 1 この規則は、令和5年4月1日から施行する。

## 2. 豊中市情報公開条例(抜粋)

(会議の公開)

第23条 附属機関等の会議(法令等の規定により公開することができないとされている会議を除く。)は、公開するものとする。ただし、次に掲げる場合は、非公開とすることができる。

(1) 不開示情報が含まれる事項について調停、審査、審議、調査等を行う会議を開催する場合

(2) 物理的な妨害行動等が客観的に予測され、当該会議の公正かつ円滑な運営に支障が生じると認められる場合

## 3. 審議会等の会議の公開の実施に関する要領(抜粋)

第2 公開、非公開の決定

1 審議会等の会議の公開、非公開については、条例に基づき、当該審議会等がその会議において決定するものとする。ただし、新たに設置される審議会等であって、審議会等の設置の趣旨、目的等から当該審議会等の会議を公開することが条例に基づき明らかな場合は、当該審議会等を設置する執行機関が会議を公開することを決定することができる。

# 豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画

豊中市

令和7年（2025年） 月 改訂

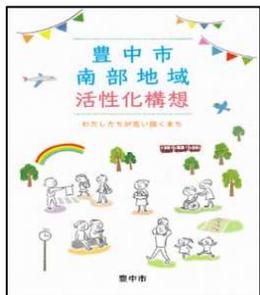
# 目次

1.南部地域に関するこれまでの計画について	1
2.南部地域の概況について	2
2.1南部地域の特性	
2.2人口推計	
2.3年齢別社会動態	
3.個別活用計画の策定に向けて	5
3.1学校跡地の利活用方針	
3.2南部地域活性化基本計画	
3.3学校跡地の利活用方針と南部地域活性化基本計画との関係	
4.個別活用計画について	8
4.1個別活用計画策定の趣旨	
4.2南部地域の立地特性と地域の資源と結びついた要素づくり	
4.3まちの資源と学校跡地活用の方向性	
4.4南部地域全体で魅力づくりに取り組む	
4.5学校跡地の活用イメージ	
5.学校跡地活用の前提条件について	14
5.1学校再編のスケジュール	
5.2各学校跡地について	
5.2.1旧島田小学校	
5.2.2旧庄内さくら学園中学校（旧 第十中学校）	
5.2.3旧野田小学校	
5.2.4第七中学校	
5.2.5庄内西小学校	
5.2.6庄内南小学校	

# 1. 南部地域に関するこれまでの計画について



- 平成29年度（2017年度）に、第4次豊中市総合計画前期基本計画を策定。
- 特に重点的かつ総合的に取り組む事業をリーディングプロジェクト南部地域活性化プロジェクトとして位置付け、プロジェクトの方向性と目標「南部地域から“みらい”を」を示した。



- 平成29年度（2017年度）に、南部地域活性化構想を策定。
- 活性化の柱を  
「子どもたちの元気があふれるまちづくり」  
「誰もが安全に安心して暮らせるまちづくり」  
「にぎわいとゆとりのあるまちづくり」  
の3つにまとめ、柱ごとに目標を掲げて「わたしたちが思い描くまち」の実現に取り組むことを定めた。



- 令和元年度（2019年度）に、南部地域活性化基本計画を策定。
- 南部地域活性化のコンセプト  
「心地よくなって、個性豊かで、新しい！豊中の“南の玄関口”は、新しいことにチャレンジする次の時代の人材を育てる“みらいへの玄関口”」を設定した。
- 南部地域をICTフィールドと位置付けた。



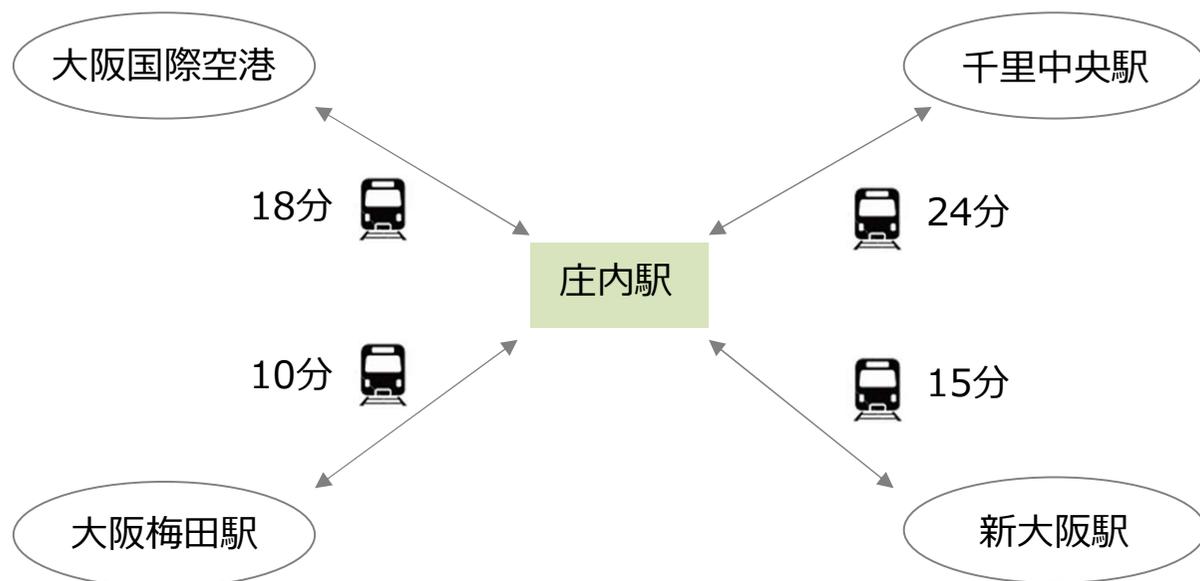
- 令和2年度（2020年度）に、本市は、SDG s 未来都市に選定された。
- SDG s 未来都市計画では、南部地域を特に注力する先導的取組として位置付けた。



個別活用計画

## 2. 南部地域の概況について

### 2.1 南部地域の特性



南部地域は大阪に隣接するエリアで、住宅街である千里中央と都市部である大阪梅田駅との間に位置する。最寄駅である庄内駅は、大阪国際空港や新大阪駅からのアクセスが良く、大阪梅田駅からのアクセスも良い。

新大阪駅を起点とした関西の交通結節点の強化に向け、様々な動きがでてきており、神崎駅周辺整備の検討が進んでいるほか、十三駅周辺や新大阪駅前再開発など、南部地域に隣接したエリアにおいては、すでに民間投資が活発化しています。

また大阪梅田駅から電車で10分程度の駅としては、江坂駅・大正駅・千林大宮駅などがあげられる。



通勤しやすい



出張に便利



旅行の拠点に最適

## 2. 南部地域の概況について

### 2.2 人口推計

豊中市の将来人口※は若干減少するものの、約40万人で推移する。

一方、南部地域の将来人口は減少し、平成27年（2015年）の約6万人から令和27年（2045年）には約4万人まで減少する。

平成27年（2015年）では庄内駅周辺は4,000人以上～5,000人未満の集積があるものの、令和17年（2035年）では2,000人～3,000人未満まで減少し、南部地域全体としてはすべての地区で3,000人未満となる。



※平成27年（2015年）国勢調査をもとに、出生率中位×純移動率高位にて推計

出典：とよなか都市創造研究所

図- 1.1 将来人口推計値

## 2. 南部地域の概況について

### 2.3 年齢別社会動態

南部地域における転入及び転出の超過状況は以下のとおりとなっている。20歳代は概ね転入超過状況にあるが、30歳代及びそれらの子どもである0歳世代は転出超過の状況にある。

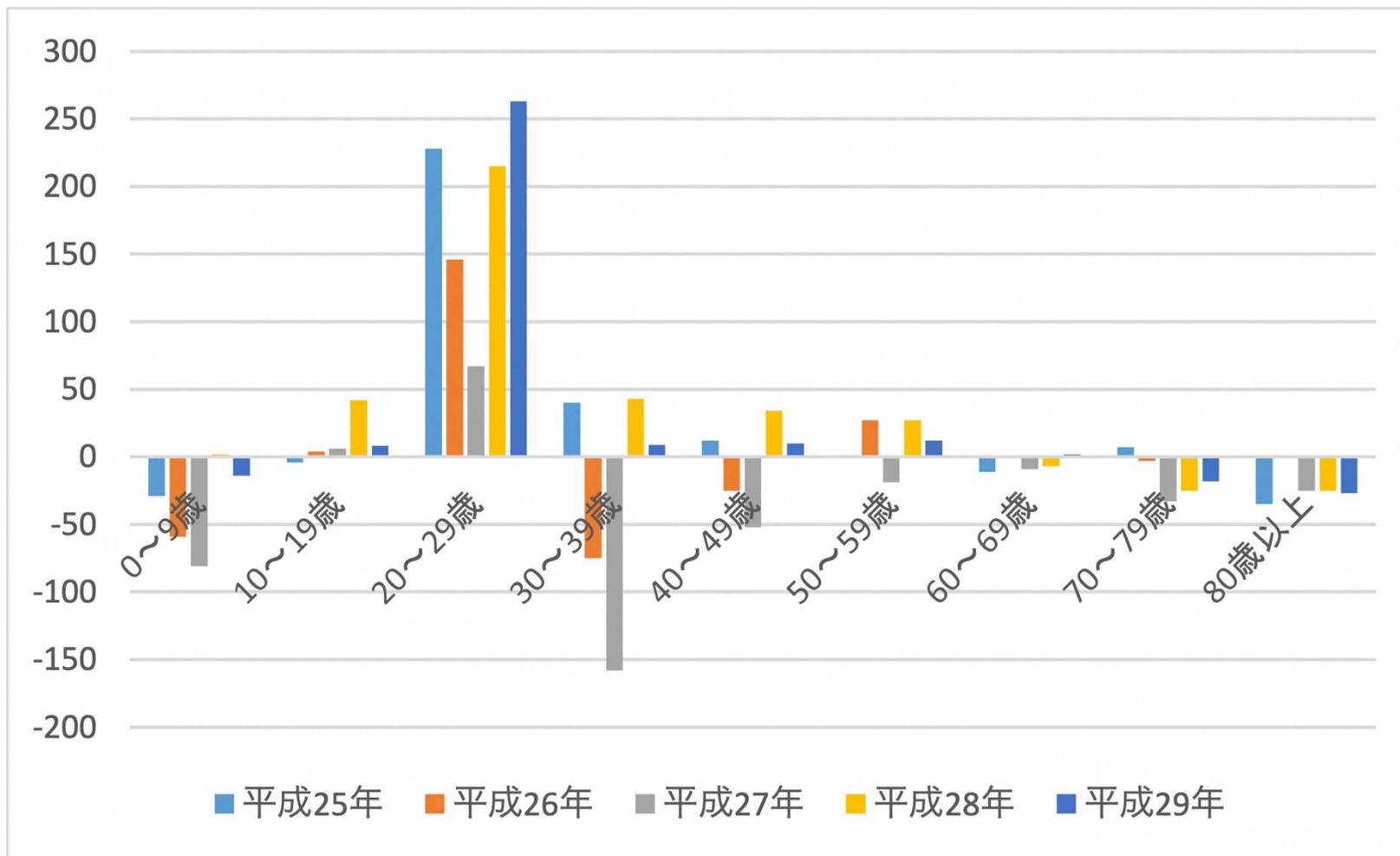


図- 2.5 近年5年の転出入超過状況

出典：豊中市資料

## 3. 個別活用計画の策定に向けて

### 3.1 学校跡地の利活用方針

#### 学校跡地利活用の基本コンセプト

---

- ①子どもたちの未来につながるまちづくりをめざす
- ②まちの魅力、地域活性化の拠点とする
- ③将来的な財政負担を抑えることを前提とする

#### 学校跡地検討手順

##### Step1.学校跡地に確保する機能の決定

---

地域活動の場の確保

防災機能の確保

公共目的利用

地域活動、防災、公共目的として利用するスペースを整理した上で民間活力の導入など幅広い可能性を視野に入れた利活用の検討を行う。

(各校区の内容は学校跡地の前提条件に記載)

##### Step2.利活用方策の決定

---

政策課題への対応や地域のにぎわい創出に向け、

- ・市民
- ・民間事業者
- ・有識者

から意見、提案を収集したうえで、市全体のまちづくりの方向性と整合を図りつつ、効果的な利活用をめざす。

### 3. 個別活用計画の策定に向けて

#### 3.2 南部地域活性化基本計画

地域特性（現状・課題）と南部地域をとりまくこれからの動き（学校や公共施設の再編、跡地利活用・ICTフィールド・新大阪駅周辺のまちづくり）を踏まえ「南部地域活性化のコンセプト」を設定。

心地よくなって、個性豊かで新しい！“豊中の南の玄関口”は新しいことにチャレンジする  
次の時代の人材を育てる“みらいへの玄関口”

このコンセプトに沿ってまちづくりを進めるために

ステップ1 特色ある学びのフィールドと地域の連携を進める



ステップ2 地域の拠点や核をつなげ、人を呼び込む機能を高める



ステップ3 様々なライフスタイルが実践でき、住み続けたい環境をつくる

#### 将来のまちの姿(ゾーニングと拠点施設)

##### 心地のいい暮らしゾーン (一般型居住誘導区域)

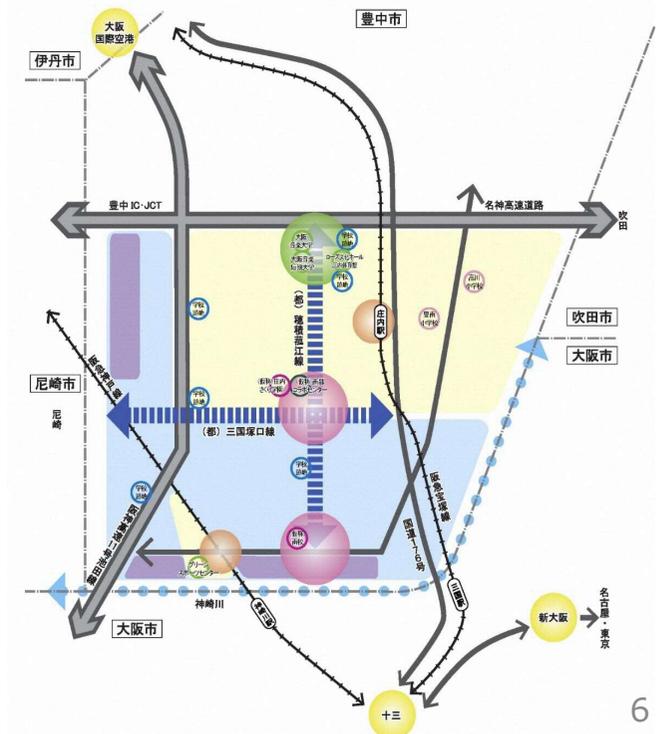
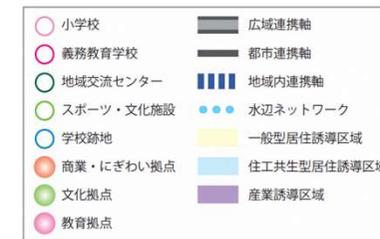
- ・庄内駅の商業活動、ローズ文化ホールや大阪音楽大学などの文化活動による賑わいと、住みやすい環境が整った、心地よい暮らしが生まれていくゾーン

##### イノベーション推進ゾーン (産業誘導区域)(住工共生型居住誘導区域)

- ・既存の事業所の操業環境と住環境としての住みやすさの良いバランスを見出し、新しい働き方・暮らし方の価値観を持つ人々、彼らが持つ新しいアイデアや技術を呼び込み、産業や生活のイノベーションが生まれていくゾーン
- ・既存の事業所の集積が高い神崎川沿いと豊中IC付近は、本市を支える基幹産業集積地としての魅力を高めながら、新たな技術・産業への挑戦も受け入れていくゾーン

学校跡地の「個別活用計画」についてはゾーニングと拠点施設を踏まえ

ステップ1 特色ある学びのフィールドと地域連携に向けた活用を検討する。



### 3. 個別活用計画の策定に向けて

#### 3.3 学校跡地の利活用方針と南部地域活性化基本計画との関係

3.1 学校跡地の利活用方針と3.2 南部地域活性化基本計画を踏まえて、南部地域の学校跡地活用における個別活用計画を策定する

##### 3.1 学校跡地の利活用方針

###### 学校跡地利活用の基本コンセプト

- ①子どもたちの未来につながるまちづくりをめざす
- ②まちの魅力、地域活性化の拠点とする
- ③将来的な財政負担を抑えることを前提とする

×

##### 3.2 南部地域活性化基本計画

###### 南部地域活性化のコンセプト

心地よくなって、個性豊かで新しい！  
“豊中の南の玄関口”は新しいことにチャレンジする  
次の時代の人材を育てる“みらいへの玄関口”



南部地域の学校跡地活用における個別活用計画の策定

## 4. 個別活用計画について

### 4.1 個別活用計画策定の趣旨

役目“まちの本質的な価値をつくる”

---

地域に根差した  
固有の魅力づくり

魅力を活かした  
関係人口・  
交流人口の増加

愛着を持ち  
住まう人口の増加

### 実現すること

---

#### ①南部地域の立地特性と地域の資源と結びついた要素づくり

南部地域の産業や地域の魅力などから生まれる、**この地域ならではの資源を活かした魅力的なまちの要素を育む。**

#### ②南部地域全体で魅力づくりに取り組む

単にひとつの建物や場所を用意するのではなく、住む人も、訪れる人も、ふらっと立ち寄った人も、多様な人が、エリア全体を通して**要素を体感したり、参加することが出来る**という魅力をつくる。



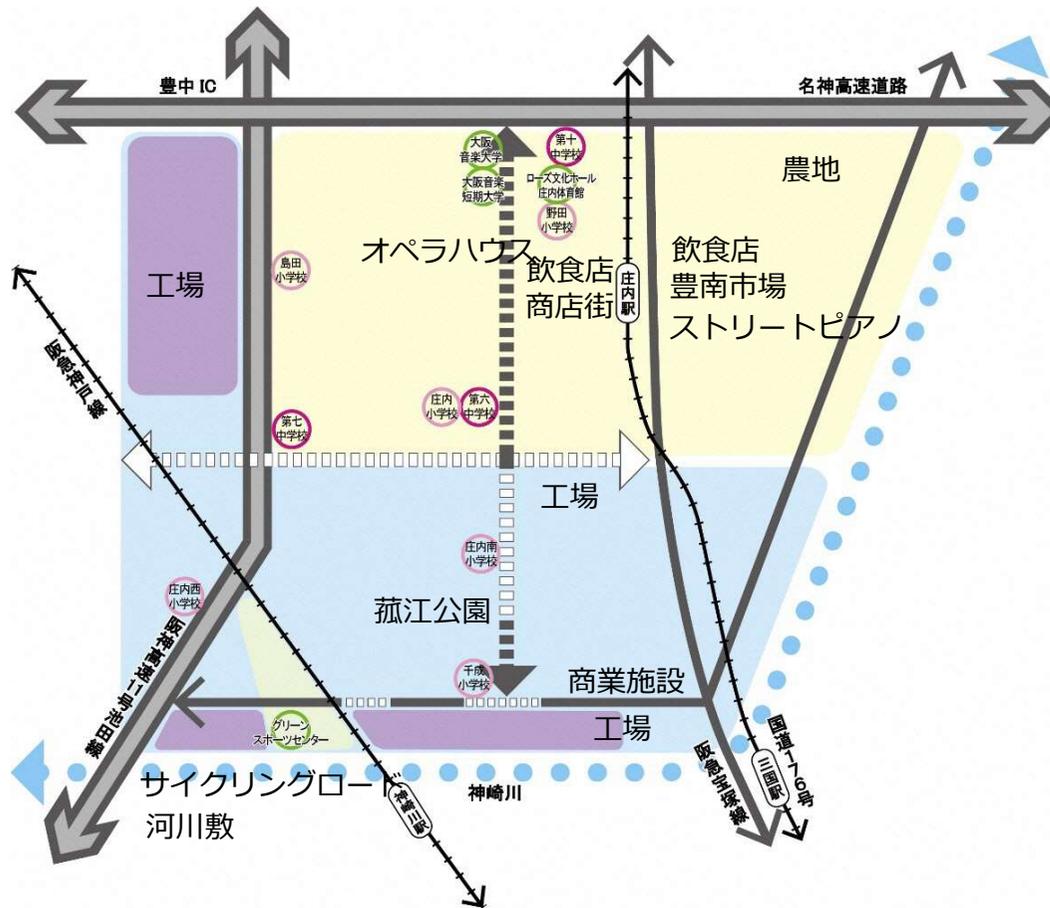
南部地域の要素と取組みが、人を育み、愛着を産み、固有の魅力となることで、まちの価値となる

固有の要素がまちの魅力となり、この魅力を求めて多くの人を訪れる。**またこの要素自体が人を育み、まちへの愛着を持つ人を増やす。**

## 4. 個別活用計画について

### 4.2 南部地域の立地特性と地域の資源と結びついた要素づくり

地域との連携をより密接なものにするために、まちの資源を深掘りしていくと、その資源をもとにしたエリアとその属性を読み取ることができる。



#### 音楽

大阪音楽大学や、交通インフラによる音、演奏する人やまちの音など多彩な音にあふれている。

#### ものづくり

産業誘導区域があり、ものづくりに携わる方が多く暮らしている。住宅エリアにもDIYでものづくりをしている兆しが見える。

#### スポーツ

神崎川河川敷のサイクリングロードや、グリーンスポーツ、グラウンドなどのスポーツ施設がある。

#### 食

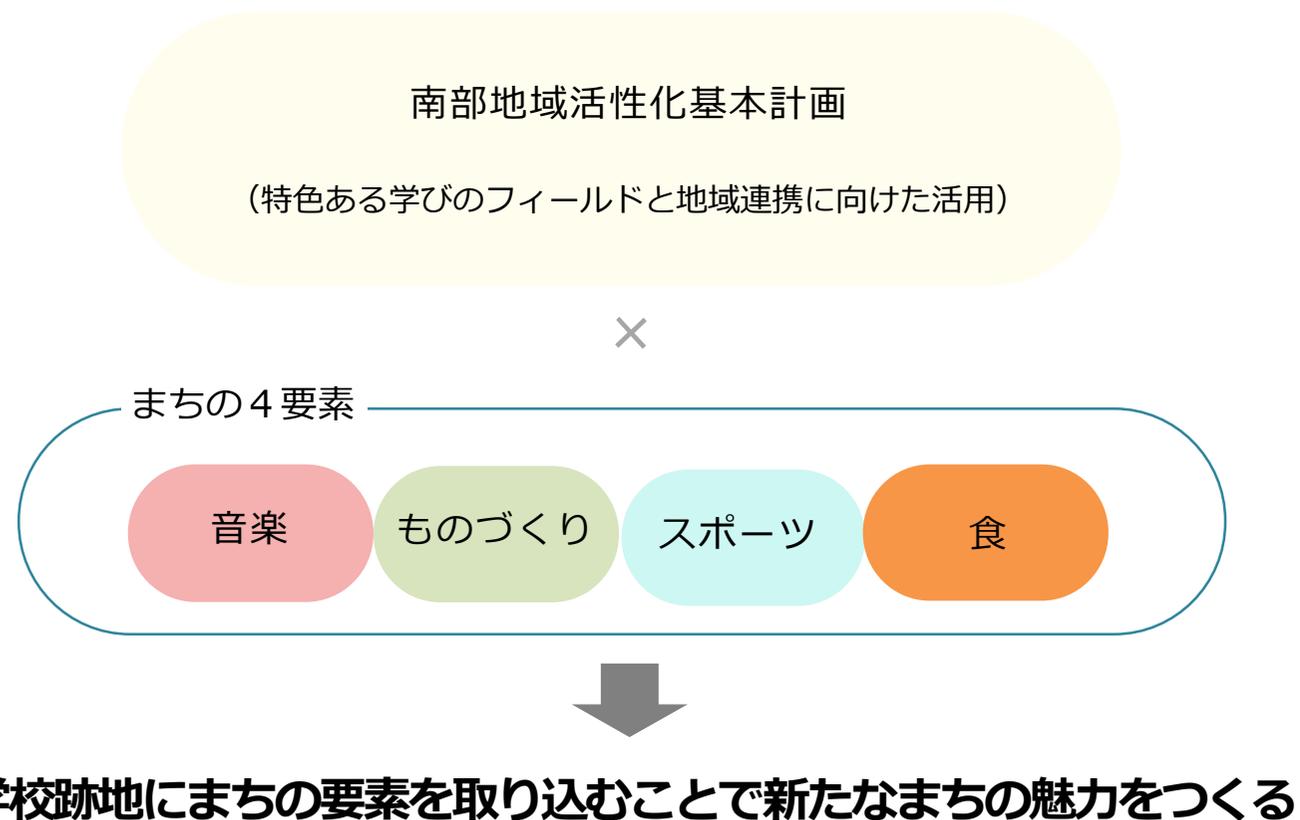
豊南市場や飲食店街があり、昔から農業が盛んで現在も生産緑地が多く残っているエリアもある。

その要素を分類していくと、大きく「スポーツ」、「ものづくり」、「音楽」、「食」という4つの要素に分類することができる。

## 4. 個別活用計画について

### 4.3 まちの資源と学校跡地活用の方向性

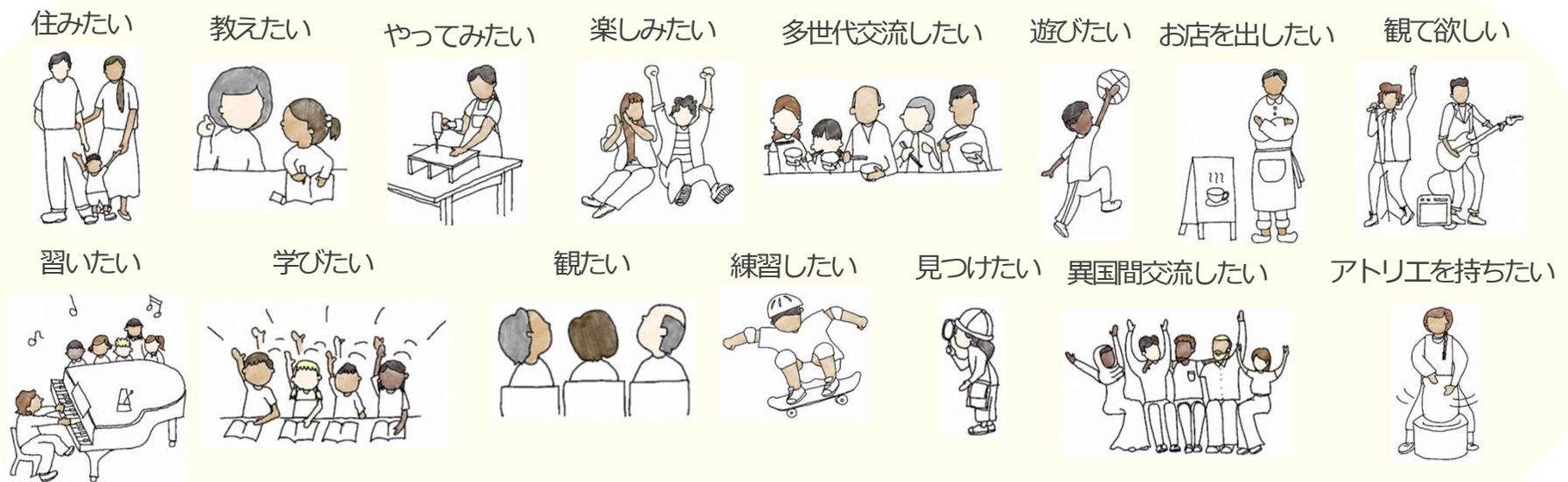
まちの資源をもとに学校跡地を活用した新たな魅力を創出する。



## 4. 個別活用計画について

### 4.4 南部地域全体で魅力づくりに取り組む

まちの資源や活動と学校跡地が連動し、住む人や訪れる人、多様な人が自己実現やチャレンジできることで、地域内外から人を惹きつけるまちをめざす。



南部地域全体が“自己実現やチャレンジの場” (イメージ図)

## 4. 個別活用計画について

### 4.5 学校跡地の活用イメージ

#### 音楽

#### “音”で他にはないエリアへ

音楽を核としたコミュニティの形成を行いながら、新しいことをしたいアマチュアから世界に渡る人まで集まるような場所づくりをしていく。

誰でも気軽に音楽に触れ合い、演奏でき、発信できる音楽を体験できる場所であったり、まちなかで気軽に演奏できるよう、楽器のレンタルスペース、小さな貸しスタジオから世界レベルの施設まで。まちにとって、住民にとっても“音”が日常になっていく場所。

例)

- ・楽器がレンタルできる場所
- ・ライブ演奏できる施設
- ・演奏をインターネットで配信できる施設
- ・子どもが普段触れられない楽器に触れられる場所
- ・広場で気軽に音楽を楽しむための施設
- ・音楽と他分野が融合する場所

等

#### ものづくり

#### ものづくりで繋がる場所へ

イノベーションと暮らしを結びつける場所、新しいことをしたいアマチュアから世界に渡る人まで集まるような場所づくりをしていく。

地元産業とクリエイター、そして地域の住民が出会い繋がる場所であったり、地元産業が技術・ノウハウを提供し、クリエイターが新しいアイデアを提供し合うことで、ここでしかない新しいものを生み出す場所など。そのような新しいものの展示会や販売会、イノベーションと暮らしを結びつける、そんな“繋がる”場所。

例)

- ・共有で使える工房
- ・工具が借りられる場所
- ・販売施設
- ・ICTを活用したものづくりが体験できる施設
- ・ものづくりに携わっている方と交流できる場所
- ・他分野と協働し企画や開発がおこなえる場所
- ・地元の産業やものづくりを知ったり学べる施設

等

## 4. 個別活用計画について

### 4.5 学校跡地の活用イメージ

#### スポーツ

#### 新しい体験のできるまちに

次世代スポーツやストリートスポーツなど、新たなまちのコンテンツとなりうるものの施設や、誰もが気軽にダンスや演劇などの表現をすることができる場所づくり。

誰でも気軽に新しい体験や表現のできる場所。ここが新しい体験や実験の場所で、ここを拠点にまちなかでもスポーツが楽しめ、経験できるようまち自体も整備していくきっかけを与えていく場所。

例)

- ・次世代スポーツに特化したスポーツパーク
- ・自由に表現ができる場所
- ・スポーツを暮らしに取り入れるための施設
- ・スポーツを習える場所
- ・未体験のスポーツ（e-スポーツなど）を体験できる場所
- ・スポーツを極められる施設

等

#### 食

#### 食で地域を循環させる

食の生産、市場を通した卸しや販売、素材の調理や実験、空き家への店舗誘致など食で地産地消できるシステムの拠点をつくり、地域を繋げる場所づくり。

地域農園や都市型農園の実験から、地域への空き家への飲食出店までつながるような拠点。地域の市場とも連携し、食の地産地消をめざすとともに、食の新たな可能性にも取り組む地域の食の拠点となる場所。

例)

- ・都市型農園
- ・共同農園
- ・実店舗を持つ前にトライアル出店できる場所
- ・食の研究ができる施設
- ・生産者と交流できる場所
- ・食と他分野が融合した新しい施設
- ・移動販売車の拠点

等

## 5. 学校跡地活用の前提条件について

### 5.1 学校再編のスケジュール

学校再編のスケジュールに沿って、各学校跡地の個別活用計画を策定する。

		R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	
計画等		個別活用計画改訂 (庄内さくら学園エリア)	順次利活用 (庄内さくら学園エリア)				
		個別活用計画策定 (庄内よつば学園エリア)	利活用準備 (庄内よつば学園エリア)		順次利活用 (庄内よつば学園エリア)		
学校再編・跡地利活用の動き	庄内さくら学園エリア	旧庄内小					
		旧第六中	● 庄内さくら学園開校				
		旧島田小	公募（民間利用）	供用準備・開始（民間利用）		学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）設置準備	
		旧さくら学園中 (旧第十中)	公募準備（民間利用）	公募（民間利用）	供用準備・開始（民間利用）		
		旧野田小	公募準備（民間利用・公共利用）		公募（民間利用・公共利用）		供用準備・開始（民間利用・公共利用）
	庄内よつば学園エリア	千成小	設置準備				● 庄内よつば学園開校
		第七中				大阪府立支援学校 設置準備	開校
		庄内西小	利活用の検討・準備			暫定利用（体育館・グラウンド）	
庄内南小	千成小を庄内南小に移設	利活用の検討・準備					

## 5. 学校跡地活用の前提条件について

### 5.2 各学校跡地について

#### 5.2.1 旧島田小学校

##### 校舎・土地活用の前提条件

- ・用途地域：第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から西へ約1,000m、豊中IC300m
- ・北校舎の2,3階を民間利用、それ以外を公共利用とする

##### 校舎・土地活用の考え方

###### 【校舎・土地】

○学校の耐震化に伴い、既存校舎を活用できるため、解体せずに必要な改修を行い、活用する。

###### 【活用方法】

○公共利用として、学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）※を設置する。

○民間利用として、地域活性化に資する産業振興施設を賃貸借方式にて誘致する。

###### 【その他】

○体育館、グラウンドは地域で利用可能とする。

○災害時の拠点機能として、避難所、緊急貯水槽、校庭貯留施設としての機能を維持する。

※学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）…不登校児童生徒を対象とする特別の教育課程を編成して教育を実施する学校



— 民間利用（2,3階部分）  
— 公共利用

## 5. 学校跡地活用の前提条件について

### 5.2 各学校跡地について

#### 5.2.2 旧庄内さくら学園中学校（旧 第十中学校）

##### 校舎・土地活用の前提条件

- ・用途地域：第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から北へ約800m
- ・定期借地
- ・校舎を解体または売却する

##### 校舎・土地活用の考え方

###### 【校舎・土地】

- 庄内さくら学園建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または旧野田小学校校舎を、解体または売却する必要がある。
- 将来の行政課題に対応するため、学校跡地の土地は売却せず、定期借地での活用とする。

###### 【活用方法】

- 民間利用として、スポーツ振興施設を中心に、こども関連施設、生活利便施設（商業、医療など）等のにぎわい施設を誘致する。



—民間利用

## 5. 学校跡地活用の前提条件について

### 5.2 各学校跡地について

#### 5.2.3 旧野田小学校

##### 校舎・土地活用の前提条件

- ・用途地域：第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から北へ約500m
- ・**こども園は定期借地**  
**共同住宅等は定期借地または売却**  
**生活利便施設は定期借地**

##### 校舎・土地活用の考え方

###### 【校舎・土地】

- 庄内さくら学園建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または旧庄内さくら学園中学校校舎を、解体または売却する必要がある。
- 将来の行政課題に対応するとともに、財産の有効活用を促進するため、本学校跡地は、こども園および生活利便施設について定期借地、共同住宅等について定期借地または売却での活用とする。**

###### 【活用方法】

- 公共利用として、共同利用施設（災害時の避難所機能を維持）、こども園、公園を整備する。
- 民間利用として、共同住宅等を中心に生活利便施設を誘致する。



## 5. 学校跡地活用の前提条件について

### 5.2 各学校跡地について

#### 5.2.4 第七中学校

##### 校舎・土地活用の前提条件

- ・用途地域：第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から南西へ約1,300m、豊中IC約1,000m
- ・借地
- ・校舎を活用する

##### 校舎・土地活用の考え方

###### 【校舎・土地】

- 校舎は解体せず、大阪府による必要な改修を行い活用する。
- 将来の行政課題に対応するため、学校跡地の土地は売却せず、借地での活用とする。

###### 【活用方法】

- 公共利用として、大阪府立支援学校を設置する。

###### 【その他】

- 体育館、グラウンドは地域で利用可能とする。
- 災害時の緊急避難場所及び避難所としての機能を維持する。



—公共利用

## 5. 学校跡地活用の前提条件について

### 5.2 各学校跡地について

#### 5.2.5 庄内西小学校

##### 校舎・土地活用の前提条件

- ・用途地域：準工業地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から南西へ約2,200m
- ・阪急神崎川駅から北西へ約1,400m
- ・定期借地または売却
- ・校舎を解体または売却する

##### 校舎・土地活用の考え方

###### 【校舎・土地】

- 庄内よつば学園建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または庄内南小学校校舎を、解体または売却する必要がある。

###### 【活用方法】

- 公共及び民間の併用を基本として利活用を検討する。
- 災害時の避難所機能を維持する。



—公共・民間利用

## 5. 学校跡地活用の前提条件について

### 5.2 各学校跡地について

#### 5.2.6 庄内南小学校

##### 校舎・土地活用の前提条件

- ・用途地域：準工業地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から南へ約1,300m
- ・阪急神崎川駅から北へ約1,400m
- ・定期借地または売却
- ・校舎を解体または売却する

##### 校舎・土地活用の考え方

###### 【校舎・土地】

- 庄内よつば学園建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または庄内西小学校校舎を、解体または売却する必要がある。
- 民地と市有地が混在する敷地であることから、跡地の利活用に向け、複数の地権者との情報共有、協議・調整が必要となる。
- 協議・調整の内容を踏まえ土地活用を検討する。

###### 【活用方法】

- 公共及び民間の併用を基本として利活用を検討する。
- 災害時の避難所機能を維持する。



豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画の新旧対照表

(赤字の箇所は、改正部分を示す。)

( 現 行 )

( 改 正 案 )

(省略)

(省略)

5. 学校跡地活用の前提条件について  
5. 1 学校再編のスケジュール  
学校再編のスケジュールに沿って、各学校跡地の個別活用計画を策定する。

		R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)
計画等	個別活用計画改訂 (庄内さくら学園エリア)	→				
	個別活用計画策定 (南校エリア)	→				
学校再編・跡地活用の動き	庄内さくら学園エリア	→				
	旧庄内小	→				
	旧第六中	→				
	旧島田小	→				
	旧さくら学園中 (旧第十中)	→				
	旧野田小	→				
	千成小	→				
	南校エリア	→				
	第七中	→				
	庄内西小	→				
庄内南小	→					

14

5. 学校跡地活用の前提条件について  
5. 1 学校再編のスケジュール  
学校再編のスケジュールに沿って、各学校跡地の個別活用計画を策定する。

		R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)
計画等	個別活用計画改訂 (庄内さくら学園エリア)	→				
	個別活用計画策定 (庄内よつば学園エリア)	→				
学校再編・跡地活用の動き	庄内さくら学園エリア	→				
	旧庄内小	→				
	旧第六中	→				
	旧島田小	→				
	旧さくら学園中 (旧第十中)	→				
	旧野田小	→				
	千成小	→				
	庄内よつば学園エリア	→				
	第七中	→				
	庄内西小	→				
庄内南小	→					

14

(省略)

(省略)

( 現 行 )

5. 学校跡地活用の前提条件について

5.2 各学校跡地について

5.2.3 旧野田小学校

**校舎・土地活用の前提条件**

- ・用途地域：第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から北へ約500m
- ・定期借地
- ・校舎を解体または売却する

**校舎・土地活用の考え方**

【校舎・土地】

- 庄内さくら学園建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または旧庄内さくら学園中学校校舎を、解体または売却する必要がある。
- 将来の行政課題に対応するため、学校跡地の土地は売却せず、定期借地での活用とする。

【活用方法】

- 公共利用として、共同利用施設（災害時の避難所機能を維持）、こども園、公園を整備する。
- 民間利用として、共同住宅等を中心に生活利便施設を誘致する。



公共・民間利用

(省略)

( 改 正 案 )

5. 学校跡地活用の前提条件について

5.2 各学校跡地について

5.2.3 旧野田小学校

**校舎・土地活用の前提条件**

- ・用途地域：第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から北へ約500m
- ・こども園は定期借地
- ・共同住宅等は定期借地または売却
- 生活利便施設は定期借地

**校舎・土地活用の考え方**

【校舎・土地】

- 庄内さくら学園建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または旧庄内さくら学園中学校校舎を、解体または売却する必要がある。
- 将来の行政課題に対応するとともに、財産の有効活用を促進するため、本学校跡地は、こども園および生活利便施設について定期借地、共同住宅等について定期借地または売却での活用とする。

【活用方法】

- 公共利用として、共同利用施設（災害時の避難所機能を維持）、こども園、公園を整備する。
- 民間利用として、共同住宅等を中心に生活利便施設を誘致する。



公共・民間利用

(省略)

( 現 行 )

5. 学校跡地活用の前提条件について

5.2 各学校跡地について

5.2.5 庄内西小学校

**校舎・土地活用の前提条件**

- ・用途地域：準工業地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から南西へ約2,200m
- ・阪急神崎川駅から北西へ約1,400m
- ・定期借地または売却
- ・校舎を解体または売却する

**校舎・土地活用の考え方**

【校舎・土地】

- （仮称）南校建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または庄内南小学校校舎を、解体または売却する必要がある。

【活用方法】

- 公共及び民間の併用を基本として利活用を検討する。
- 災害時の避難所機能を維持する。



公共・民間利用

( 改 正 案 )

5. 学校跡地活用の前提条件について

5.2 各学校跡地について

5.2.5 庄内西小学校

**校舎・土地活用の前提条件**

- ・用途地域：準工業地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から南西へ約2,200m
- ・阪急神崎川駅から北西へ約1,400m
- ・定期借地または売却
- ・校舎を解体または売却する

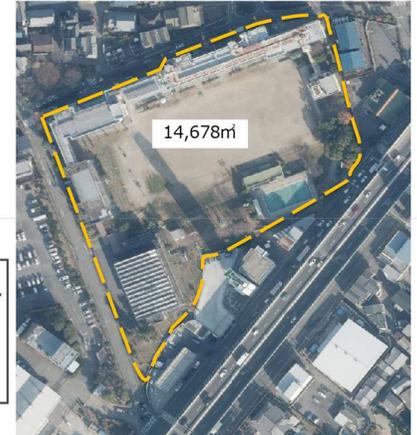
**校舎・土地活用の考え方**

【校舎・土地】

- 庄内よつば学園建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または庄内南小学校校舎を、解体または売却する必要がある。

【活用方法】

- 公共及び民間の併用を基本として利活用を検討する。
- 災害時の避難所機能を維持する。



公共・民間利用

( 現 行 )

5. 学校跡地活用の前提条件について

5. 2 各学校跡地について

5. 2. 6 庄内南小学校

**校舎・土地活用の前提条件**

- ・用途地域：準工業地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から南へ約1,300m
- ・阪急神崎川駅から北へ約1,400m
- ・定期借地または売却
- ・校舎を解体または売却する

**校舎・土地活用の考え方**

【校舎・土地】

- （仮称）南校建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または庄内西小学校校舎を、解体または売却する必要がある。
  - 民地と市有地が混在する敷地であることから、跡地の利活用に向け、複数の地権者との情報共有、協議・調整が必要となる。
  - 協議・調整の内容を踏まえ土地活用を検討する。
- 【活用方法】
- 公共及び民間の併用を基本として利活用を検討する。
  - 災害時の避難所機能を維持する。



公共・民間利用

( 改 正 案 )

5. 学校跡地活用の前提条件について

5. 2 各学校跡地について

5. 2. 6 庄内南小学校

**校舎・土地活用の前提条件**

- ・用途地域：準工業地域、建蔽率60%、容積率200%
- ・建築基準法第22条区域
- ・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域
- ・阪急庄内駅から南へ約1,300m
- ・阪急神崎川駅から北へ約1,400m
- ・定期借地または売却
- ・校舎を解体または売却する

**校舎・土地活用の考え方**

【校舎・土地】

- 庄内よつば学園建設に際し、公共施設等適正管理推進事業債を活用した。その起債の条件として、本校舎または庄内西小学校校舎を、解体または売却する必要がある。
  - 民地と市有地が混在する敷地であることから、跡地の利活用に向け、複数の地権者との情報共有、協議・調整が必要となる。
  - 協議・調整の内容を踏まえ土地活用を検討する。
- 【活用方法】
- 公共及び民間の併用を基本として利活用を検討する。
  - 災害時の避難所機能を維持する。



公共・民間利用

旧豊中市立野田小学校  
跡地活用事業者誘致に関する  
サウンディング型市場調査

(中間結果概要)

令和7年（2025年）8月

# サウンディングの内容

## 1. サウンディングの目的

南部地域の学校跡地に関する個別活用計画に基づく、旧野田小学校の敷地活用方針は、民間利用として、定期借地による共同住宅等を中心に生活利便施設※1を誘致し、公共利用として、共同利用施設（集会機能を含む）、こども園、公園の整備を行う。

しかしながら、昨今の建築費を含む物価の高騰を踏まえ、本事業の実現可能性について改めて検証する必要があることから、事業者から広く意見を求める。

※1 快適に日常生活を送る上で必要な施設（例：スーパー、コンビニ、クリニック等）

## 2. 敷地の前提条件

敷地面積：19277.48㎡

用途地域：第一種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

立地：阪急庄内駅から北へ約500m

## 3. サウンディング型市場調査で聞いた主な内容

- ・グループの組成状況
- ・想定している住宅計画
- ・想定している生活利便施設
- ・想定している共同利用施設・公園
- ・敷地全体活用の実現可能性



# サウンディング中間結果の概要

## 1. 提案事業者の業種

不動産会社、デベロッパー、建設会社、混合グループ

## 2. 実施スケジュール・内容

- ・ 5月中旬：現地説明会及び個別対話（第一回）  
事業者から定期借地による住宅誘致の実現可能性について、意見を聞いた。  
定期借地による活用可能又は売却であれば活用可能と回答した事業者は、どちらも数社確認できた。
- ・ 6月初旬：事業者の提案に基づく個別対話（第二回）  
事業者から提出された実現可能な活用案について、個別対話を行った。  
具体的な提案が複数社からあり、跡地活用の可能性が確認できた。

## 3. 敷地の利用（機能）に関する主な提案内容

- ・ 共同住宅等  
⇒ 分譲マンション、賃貸マンション、戸建て住宅ほか
- ・ 生活利便施設  
⇒ 旧庄内さくら学園中学校跡地の商業施設が不明確なため、現段階では検討困難  
(例:スーパー、コンビニ、クリニック等)
- ・ 共同利用施設（集会機能を含む）  
⇒ 単独施設、民間施設との複合施設のどちらでも対応可能
- ・ その他の施設  
⇒ 公園・広場ほか

# 『事業者からの主な意見』

## 1. 活用方法についての意見

- ・ 共同住宅等（6,000㎡～12,000㎡程度）  
⇒敷地が大きいいため、戸建て住宅も併せて検討する可能性あり
- ・ 生活利便施設（1,000㎡～3,000㎡程度）  
⇒旧庄内さくら学園中学校跡地で整備される商業施設との競合する施設は不可  
⇒立地条件や旧庄内さくら学園中学校跡地活用を考えると小規模となる可能性あり
- ・ 共同利用施設（集会機能を含む）（1,000㎡～2,000㎡程度）  
⇒生活利便施設内へ設置（賃借）、事業者整備後に市が買い戻し又は市による別整備
- ・ 公園（500㎡～1,000㎡程度）  
⇒開発に必要な面積は確保するが、過大な整備はしない  
⇒表面管理は行政希望、民間管理の場合は市から委託又は住宅購入費に上乗せとなる

## 2. 本事業の実現可能性についての意見

- ・ 定期借地による利活用  
⇒定期借地による利活用が可能と判断する事業者は少なかった  
⇒多くの事業者が住宅部の売却を望み、売却面積の規模は、6,000㎡～12,000㎡程度と幅があった  
⇒ただし、生活利便施設は定期借地で対応可能

# 今後のサウンディングにおける跡地活用検討条件

## 1. 活用方法について

- ・ 将来的な市有地の活用を考慮し、市が所有しておきたいエリアを指定
- ・ 公園については、地域利用を主とした多目的広場を想定  
⇒面積は4,000㎡程度。管理は、市で行うことを想定
- ・ 共同利用施設（集会機能を含む）については、500㎡程度を想定  
⇒整備手法については、意見を求める
- ・ 生活利便施設については、定期借地による活用とする  
⇒個別対話にて、利活用面積と地代について意見を求める
- ・ こども園と倉庫部分（P.5参照）は別事業にて活用を進める

## 2. 本事業実現可能性について

- ・ 共同住宅等については、売却による活用も含め検討を進める  
⇒売却希望面積については、12,000㎡程度とし、個別対話にて上限値を設定

## 今後の予定

跡地活用事業者の公募に向け引き続きサウンディングを行い、公募条件等の整理を行う。

- ・ 令和7年8月中旬 個別対話（第三回）
- ・ 10月上旬 個別対話（第四回）
- ・ 令和8年2月下旬 公募開始

# サウンディング内容を踏まえた市の想定イメージ図

