

【別紙】

豊中市南部地域の学校跡地に関する  
サウンディング型市場調査

実施要領補足資料

## 1. 対象用地の概要

### (1) 南部地域の位置づけ

- 豊中市は大阪市の北部に位置する中核市であり、人口は今後も約40万人で推移していくことが推測されています。
- 市内南部にあたる南部地域は、大阪시에隣接しているという利便性の良さもあり20歳代の若者は転入超過の状況です。一方で、0歳代・30歳代の子育て世帯は転出傾向にあるとともに高齢化も進んでおり、地域全体としての人口は減少傾向が続くと推測されています。
- そのため、市では、南部地域の課題解決・魅力向上が市全体にも寄与するものと考え、総合計画において南部地域に係る施策を「リーディングプロジェクト」として位置づけ推進・実践しています。
- 市立小学校・中学校の義務教育学校としての再編は、その施策のひとつであり、子どもたちにとって良好な教育環境の提供と、再編により生じる学校跡地の有効活用により、地域全体の魅力づくりに取り組み、まちの価値が高まることを目指しています。

### (2) 地域の魅力・要素（学校跡地活用のテーマ）

- 南部地域が持つ地域の魅力・要素としては、大きく以下の4つに分類することができます。
- 学校跡地については、この4つのテーマの実現につながる活用としていくことを目指しています。

<b>音楽</b>	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。
<b>ものづくり</b>	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。
<b>スポーツ</b>	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。
<b>食</b>	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。

### (3) 公共施設再編と跡地活用について

- 南部地域では、市立小中学校をはじめとした公共施設の再編・再配置を進めています。
- このうち、「市立こども園」と「共同利用施設」は学校跡地と関連して再編・再配置をしていく予定をしています。



① **市立小中学校**

- 市立小学校 6 校と市立中学校 3 校を対象に、義務教育学校としての学校の再編を進めています。
- 学校再編は、南部地域を大きく南北 2 つのエリアに分けて順次進めており、先行する北側の（仮称）庄内さくら学園エリアの再編は、既存校舎の移転を令和 4 年度末までに完了し、令和 5 年度より義務教育学校として開校する予定です。
- 本調査において活用の対象とする学校跡地は、（仮称）庄内さくら学園エリア内に位置する「庄内さくら学園中学校」「野田小学校」「島田小学校」の 3 校です。

② **市立こども園**

- 市では、市内の 17 の市立こども園について老朽化施設の計画的な解消と安心・案外な教育・保育環境を整えることを目的に施設の再整備・再配置を進めています。
- 南部地域では、今回の学校再編と合わせ、「野田こども園」と「島田こども園」の再整備を実施する予定です。

③ **共同利用施設**

- 市では、市内の航空機騒音対策地域に住まう人々が学習や保育、集会等の場として利用できる共同利用施設を設置しています。
- 各施設の老朽化対策も課題となっていることから、今回の学校再編に合わせて「野田センター」及び「島田センター」の再整備を実施する予定です。

## 2. 跡地活用の提案に関する条件

### (1) 跡地活用の方向性

- 各学校跡地は「豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」等を踏まえ、地域の要素資源を活かしながらまちの魅力づくりや愛着の醸成に資することを目指し、官民連携による跡地活用として事業化していくことを検討しています。
- 活用にあたっては、南部地域の持つ「音楽」「ものづくり」「スポーツ」「食」の4つの魅力・要素を踏まえつつ、貴社の持つ先端技術やアイデアを活かした特徴ある導入サービスの提案を求めたいと考えています。

### (2) 導入サービスの位置づけ

#### ① 公共施設

- 市の公共施設として配置する機能であり、いずれの施設も整備・運営は市の財政負担にて実施する予定をしています。

#### ② 民間提案

- 「(1) 跡地活用の方向性」を踏まえた上で、貴社が有する技術やノウハウを活かした導入サービスとして提案を受け付けるサービス・機能であり、全て貴社自らの資金により実施し、利用者から得られる収入等により資金回収していただくことを想定しています（市の財政負担は想定していません）。

### (3) 各学校跡地の活用条件

- 立地状況や市の公共施設の導入などにより、学校跡地ごとに建物・土地の取扱いが異なります。
- 提案にあたっては、跡地ごとに以下の条件を踏まえてください。

## ① 庄内さくら学園中学校

## ＜対象範囲＞



## ＜敷地概要＞

所在地	豊中市野田町 8-1
敷地面積	21,560 m <sup>2</sup>
土地建物の権利状況	豊中市
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域地区：市街化区域</li> <li>・ 用途地域：第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）</li> <li>・ 建築基準法第 22 条区域</li> <li>・ 庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域内</li> <li>・ 航空法第 49 条及び第 56 条の 3</li> </ul>
現況	・ 浸水想定区域内（洪水・内水はん濫）
接道	北側：野田町第 3 号線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号） 南側：野田町第 9 号線（水路敷経て建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号） 東側：阪急西側庄内線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号） 西側：野田町第 3 号線（水路敷経て建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号）

## ＜既存施設概要＞

建物名	校舎面積 (m <sup>2</sup> )	建築年度	構造	階数
一般校舎 (鉄筋)	6,604	S47 (1972)	RC 造	4
一般校舎 (その他)	59	S58 (1983)	S 造	1
体育館	1,280	S48 (1973)	RC 造	2

<既存校舎・土地の取扱い>

- 既存校舎については、事業者の負担において実施することを前提に、必要な改修や耐震補強等を行う活用、民間提案により既存校舎を解体・撤去し新たな施設等を整備する活用も受け付けます。
- 市としては、可能な限り既存校舎やグラウンドを活用した提案を期待しています。
- 事業終了時には、既存校舎を活用した場合は原則として契約前の状態に復旧の上、返還いただくことを想定しています。民間提案により既存校舎を解体・撤去し新たな施設等を整備した場合には、原則として整備した新たな施設等を取り壊して土地を返還いただくことを想定しています。

<公共施設>

- 公共施設の導入は想定していません。

## ② 野田小学校

## ＜対象範囲＞



## ＜敷地概要＞

所在地	豊中市野田町1-1
敷地面積	12,363 m <sup>2</sup>
土地建物の権利状況	豊中市
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域地区：市街化区域</li> <li>・用途地域：第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）</li> <li>・建築基準法第 22 条区域</li> <li>・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域内</li> <li>・航空法第 49 条及び第 56 条の 3</li> </ul>
現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運動場南側に飲料水兼用耐震性貯水槽埋設</li> <li>・浸水想定区域内（洪水・内水はん濫）</li> </ul>
接道	北側：野田町第 4 号線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号） 北側：野田町第 12 号線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号） 北側：野田町歩第 7 号線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号） 南側：庄内北回り線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号）

## ＜既存施設概要＞

建物名	校舎面積 (m <sup>2</sup> )	建築年度	構造	階数
一般校舎 (鉄筋)	7,620	S34 (1959)	RC 造	4
一般校舎 (その他)	124	S54 (1979)	S 造、W 造	3
体育館	930	S57 (1982)	RC 造	2

### ＜既存校舎・土地の取扱い＞

- 原則、事業者の負担において解体・撤去し、民間提案による活用を受け付けます。
- 事業終了時には、原則として民間提案により整備した建物を取り壊して土地を返還いただくことを想定しています。

### ＜公共施設＞

- 市の公共施設として、敷地内に市立こども園「野田こども園」と共同利用施設「野田センター」を配置する予定です。
- いずれの施設も既存の園舎・施設は解体し、新たに各施設を整備する予定です。
- 現施設の敷地と野田小学校の敷地は一体のものとして取扱い、野田こども園は敷地の北側に配置することを想定しています。
- 現時点で想定する各施設で必要な規模等については、以下のとおりです。

施設	敷地規模	建物規模	その他構造・諸室等
野田こども園	約 2,500 m <sup>2</sup> (うち、園庭約 1,000 m <sup>2</sup> )	約 1,300 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2 階建て</li> <li>・ エレベーター</li> <li>・ 駐車場 (5 台)</li> <li>・ 駐輪場</li> </ul>
野田センター	現施設と同規模	約 550 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 階層指定なし</li> <li>・ 学習室、集会室、急用室、保育室、管理人室、トイレ、倉庫</li> <li>・ 駐車場 (3 台)</li> </ul>

## ③ 島田小学校

## ＜対象範囲＞



## ＜敷地概要＞

所在地	豊中市庄内栄町 2-20-1
敷地面積	18,951 m <sup>2</sup>
土地建物の権利状況	豊中市
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域地区：市街化区域</li> <li>・用途地域：第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%） 準工業地域、建蔽率 60%、容積率 200%</li> <li>・建築基準法第 22 条区域</li> <li>・庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域内</li> <li>・航空法第 49 条及び第 56 条の 3</li> </ul>
現況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運動場南側に飲料水兼用耐震性貯水槽埋設</li> <li>・浸水想定区域内（洪水・内水はん濫）</li> </ul>
接道	北側：庄内栄町歩第 1 号線（車道あり部分建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号） 南側：庄内栄町第 18 号線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号） 東側：庄内栄町第 15 号線（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号）

## ＜既存施設概要＞

建物名	校舎面積 (m <sup>2</sup> )	建築年度	構造	階数
一般校舎 (鉄筋)	2,317	S40 (1965)	RC 造	3
一般校舎 (その他)	1,987	H30 (2018)	S 造	2
体育館	810	S41 (1966)	RC 造	1

### <既存校舎・土地の取扱い>

- 既存校舎は解体・撤去せず、事業者の負担において必要な改修や耐震補強等を行い活用する提案を受け付けます。
- 現時点では下記に示す公共施設を一般校舎（鉄筋、昭和 40 年度建築）に移転する予定をしていますが、本調査において当該一般校舎の活用提案がある場合には民間提案として受付け、個別対話において希望条件等を聴取・協議することも可能です。
- 事業終了時には、原則として既存校舎・土地いずれについても契約前の状態に復旧の上、返還いただくことを想定しています。

### <公共施設>

- 市の公共施設として、既存校舎内に市立こども園「島田こども園」と共同利用施設「島田センター」を配置する予定です。
- いずれの施設も既存の園舎・施設は解体し、島田小学校の既存校舎内への移転を想定しています。
- 現時点で想定する各施設に必要な規模等については、以下のとおりです。

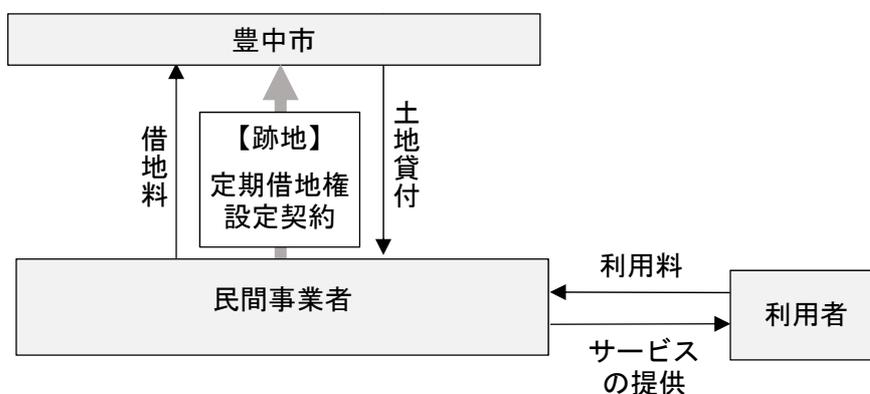
施設	敷地規模	建物規模	その他構造・諸室等
島田こども園	約 2,500 m <sup>2</sup> (うち、園庭約 1,000 m <sup>2</sup> )	約 1,300 m <sup>2</sup>	・ 2 階建て ・ エレベーター ・ 駐車場 (5 台) ・ 駐輪場
島田センター	現施設と同規模	約 550 m <sup>2</sup>	・ 階層指定なし ・ 学習室、集会室、急用室、保育室、管理人室、トイレ、倉庫 ・ 駐車場 (3 台)

#### (4) 契約イメージ (案)

- ・ 学校跡地の活用にあたっては、活用の対象とする内容に応じて以下のような契約形態としていくことを検討しています。

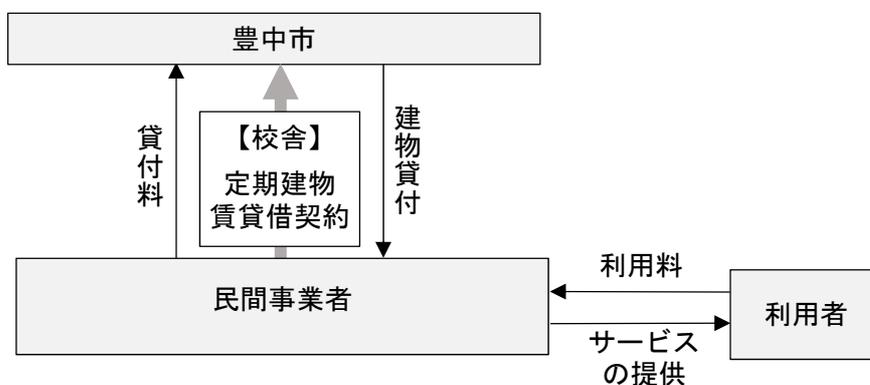
##### ① 土地を活用し、新たに施設を整備する場合

- ・ 市と借地借家法に基づく事業用定期借地権設定契約を締結することを想定しています。
- ・ 契約期間は 20 年程度を想定していますが、提案機能の導入サービスに応じた契約期間の提案も受け付けます。
- ・ 事業終了時には、原則として建物を取り壊して契約前の状態に復旧の上、土地を返還いただくことを想定しています。



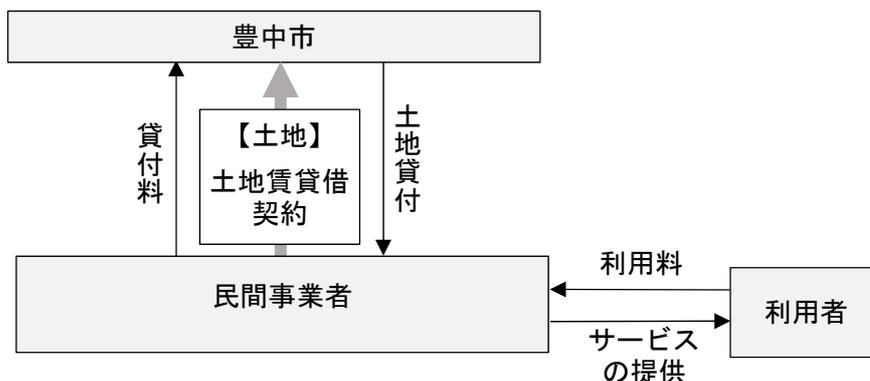
##### ② 既存校舎を活用する場合

- ・ 市と借地借家法に基づく事業用定期借地権設定契約又は定期建物賃貸借契約を締結することを想定しています。
- ・ 契約期間は 20 年程度を想定していますが、提案機能の導入サービスに応じた契約期間の提案も受け付けます。
- ・ 事業終了時には、原則として契約前の状態に復旧の上、当該建物を返還いただくことを想定しています。



### ③ 既存グラウンド等の土地を活用する場合（建築物の整備がない場合）

- ・市と地方自治法に基づく土地の賃貸借契約を締結することを想定しています。
- ・契約期間は 20 年程度を想定していますが、提案機能の導入サービスに応じた契約期間の提案も受け付けます。
- ・事業終了時には、原則として契約前の状態に復旧の上、土地を返還いただくことを想定しています。



#### (5) 借地料・貸付料（年額）

- ・借地料・貸付料は、豊中市財産条例に基づき、鑑定評価額に基づき年額の借地料又は貸付料を算定し、決定します。
- ・なお、減額貸付等は現時点で予定していません。

#### (6) 事業スケジュール（予定）

- ・市としては、本調査の対象である 3 校分の跡地活用について現時点では以下の事業スケジュールを進めていくことを検討しています。
- ・本サウンディングの結果を踏まえてそれぞれの跡地の活用条件等を精査していくことを想定しているため、各跡地の状況に応じて変更していく可能性もあります。

令和 4 年度	公募開始
令和 5 年度以降	優先交渉権者の決定、契約締結 既存施設の解体・撤去、施設整備など

### 3. 提案書について

#### (1) 提案内容

- 実施要領及び本条件書に基づき、「音楽」「ものづくり」「スポーツ」「食」という南部地域の魅力・要素を踏まえながら、参加者が有する先端技術やノウハウを活かして実現したい跡地活用について提案してください。
- 意匠やデザインの提案も可能ですが、参加者が民間提案として提供する具体的なサービス・機能の提案を期待します。

#### (2) 提案書の記載内容

- 提案書には、参加者が活用提案の対象としたい学校跡地を明記してください。対象は、1つの跡地とすることも3つ全ての跡地とすることも可能とします。
- 可能な限り敷地全体や校舎全体の活用に関する提案を期待しますが、特定の規模・サービス等に特化した提案も認めます。
- また、提案を実現していく上で参加者が想定する事業スキーム（期間や契約方法など）も可能な限り記載してください。
- あわせて、参加者が先行的に取り組んでいる事例等があればお示しください。

#### (3) 提案書の記載要領

- 提案書はA4縦（必要に応じてA3横）、使用する文字の大きさは11ポイント以上としてください。
- 様式及び枚数は指定しません。
- 別途、パンフレットや事例資料等の添付も可能です。ただし、過剰にならないように留意してください。