

学び舎から、 未来をつくる 場所へ。

閉校した中学校を、地域のみんなで使いこなす。
貝塚市とまちの、これからの挑戦がはじまります。



目 次

1 はじめに	2
(1)背景	2
(2)本方針の目的と位置づけ	2
2 旧市立第五中学校の概要	3
(1)対象施設の土地の状況	3
(2)対象地上の建物の状況	3
(3)対象地及び対象建物の利用状況	3
3 これまでの検討経過と把握した意見	5
(1)検討経過の全体像	5
(2)市民アンケート調査(令和6年度)	5
(3)協議会で示された意見	5
(4)民間事業者等に対するヒアリングの概要	6
(5)基本方針骨子(案)に係る意見募集の結果	6
4 課題・配慮すべき事項	9
(1)財政状況等を踏まえた持続可能な利活用	9
(2)地域防災機能の維持	9
(3)地域活動(学校開放)の継続	9
(4)上位計画との整合性	9
(5)地域の現状と課題	10
(6)都市計画法等の制限	10
5 基本的な方針	11
(1)民間事業者等による利活用	11
(2)公共性と収益性の両立を図る基本姿勢	11
(3)複合的な利用	11
(4)用途地域変更の考え方	11
(5)居住環境との両立を図る方針	11
(6)地域との協働や活性化	11
(7)雇用の創出や地域ブランドの形成	11
(8)適切な貸付条件の設定	12
(9)官民連携の基本姿勢(民間の知見・投資の活用と、行政の関与範囲)	12
(10)市民参加・意見反映を重視した進め方	12
(11)基本的な方針の全体像(ビジョンマップ)	13
6 利活用の方向性	14
(1)用途変更の実現手法	14
(2)想定する機能・用途と事業手法	14
(3)変更後の用途区分の想定	14
(4)事業運営スキーム	14
(5)事業者公募・選定の考え方	14
(6)プロポーザルでの評価の想定	14
(7)契約形態	15
(8)施設の運営にあたって	15
7 今後の進め方	16
参考資料 基本方針骨子(案)に係る意見募集の結果(詳細)	17
1 実施概要	17
2 投稿者の属性	17
3 問いかけ①の結果(テーマ・サブトピック別)	17
4 問いかけ②の結果(テーマ・サブトピック別)	19
5 留意事項	20

1 はじめに

(1)背景

旧市立第五中学校は、平成元年に二色の浜パークタウンの造成に伴って創立しましたが、令和6年度から義務教育学校「市立二色学園」が開校することに伴い、令和5年度末をもって閉校となりました。今後、施設の修繕や更新の必要性が生じ、人口減少局面を迎えて将来の財政支出を抑制することが求められるなか、行政目的の廃止等により生じる公共施設跡地の利活用が課題となっています。

このような状況を受けて、令和6年度から令和7年度にかけて、旧市立第五中学校の土地及び建物(以下、「対象施設」といいます。)について、民間事業者等に対する意見聴取、市民や住民に対するアンケート調査の実施及び調査結果の解析を行うとともに、地域・大学・行政の3者で構成された第五中学校跡地活用協議会(以下、「協議会」といいます。)において、利活用に関する方向性について協議・検討を重ねてきました。

(2)本方針の目的と位置づけ

本方針は、これらの協議・検討に基づき、旧市立第五中学校が果たしてきた役割や機能、利活用する際の都市計画法上の用途制限等を踏まえ、施設の利活用に関する基本的な考え方と利活用の方向性を示すものです。

本方針は、今後実施する事業者公募における基本的な考え方や公募条件・審査基準等を検討する際の基礎となるとともに、第6次貝塚市総合計画、貝塚市都市計画マスタープラン及び貝塚市立地適正化計画等の上位計画と整合を図りながら、施設の利活用の取組全体の指針として機能するものです。

2 旧市立第五中学校の概要

(1)対象施設の土地の状況

名称	旧市立第五中学校
所在地	貝塚市二色2丁目3-1
敷地面積	17,870 ㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率／容積率	建蔽率 60％／容積率 200％
前面道路等	南側：車道幅員6m、東側：車道幅員9m
アクセス	南海本線貝塚駅から徒歩約 25 分。南海貝塚駅からの巡回バスあり。関西国際空港に近接

(2)対象施設の建物の状況

対象地に存在する建物(以下「対象建物」といいます。)のうち、主な建物は下表のとおりです。

名称	構造	階数	延床面積	竣工年
①普通・特別教室棟	RC造	3階建	703 ㎡	H元
②普通・特別教室棟	RC造	3階建	1,799 ㎡	H元
③特別教室棟	RC造	2階建	1,043 ㎡	H元
④屋内運動場	RC造	1階建	981 ㎡	H元
⑤倉庫	RC造	1階建	30 ㎡	H元
⑥クラブ室	RC造	1階建	72 ㎡	H元
⑦クラブ室	RC造	1階建	120 ㎡	H元
⑧ゴミ庫	RC造	1階建	8 ㎡	H元
⑨普通・特別教室棟	RC造	3階建	2,036 ㎡	H4
⑩管理棟	RC造	2階建	196 ㎡	H4
⑪武道場	RC造	1階建	506 ㎡	H4
⑫陶芸室	RC造	1階建	9 ㎡	H4

※アスベストについては、平成 29～30 年度に封じ込め工法により外壁改修を実施しています。

(3)対象地及び対象建物の利用状況

二色学園の校舎等として利用されている以外にも、以下の利用あり。

①平常時

・市の事業

例)公民館の講座、消防訓練等

・貝塚市立学校施設使用条例に基づきあらかじめ教育委員会の許可を得た団体の利用。

例)スポーツ団体の武道場、屋内運動場、運動場等の利用、地域の防災訓練・盆踊り

②災害時

津波避難ビル
指定避難所(屋内運動場)
防災資材置き場(防災倉庫)

3 これまでの検討経過と把握した意見

本方針の策定にあたっては、貝塚市内部での検討・共有だけではなく、市民・民間事業者等のニーズや可能性を把握し、それらを踏まえた利活用の計画とするため、次のとおり調査・協議を重ねてきました。

(1) 検討経過の全体像

令和5年度	施設の利活用を考えるシンポジウムの開催。協議会設立の提案
令和6年度	地域・大学・行政の3者で協議会を設立。協議会主催で、ウェブによる市民アンケート調査を実施(意見数:延べ 400 件)。民間事業者等へのサウンディング調査を実施
令和7年度	協議会での議論を継続し、骨子(案)に反映する要望の整理・方向性の検討
令和8年度	基本方針骨子(案)及びビジョンマップを公表し、オンライン参加プラットフォーム「Liqlid」にて意見募集を実施(8月 24 日～9月 15 日、投稿 133 件)

※「Liqlid」とは、株式会社 Liquitous が開発・運営するオンライン市民参加プラットフォームです。アカウント登録をせずに、アイデアの投稿や、他の参加者の投稿への賛同・コメントができます。

(2) 市民アンケート調査(令和6年度)

令和6年度に協議会主催で実施した市民アンケート調査(意見数:延べ 400 件)では、「多世代が交流できる場所にしてほしい」「子ども・若者が自由に活動できる拠点が必要」「防災拠点として確保すべき」といった意見が多く寄せられました。

意見全体の特徴として、理想的な利用イメージと運営コストに関する現実的な懸念が両立していること、公共性と収益性のバランスを求める意見が目立つこと、市民自身が利用者・支援者として関わりたいという前向きな意見が多いこと、多世代交流の場や福祉施策(子育て支援・高齢者向けサービス)の充実に関するニーズが高いことが挙げられます。

(3) 協議会で示された意見

令和6年4月に設立した協議会では、現在に至るまで協議を継続しており、次の意見が示されています。

活用の柔軟性	・一社単独に限定せず、複数の事業者やテナントが連携できる複合的な活用の検討 ・校舎全体を一用途に限定せず、教室単位や運動場のみ等の部分利用が可能な仕組みの検討 ・日本語学校、インターナショナルスクール、子どもの遊び場、放課後デイ、飲食・農業など多様な用途の可能性の検討
地域への効果	・家賃収入の高さだけでなく、地域に提供されるサービスの内容や質を重視した事業者選定 ・家賃収入を維持管理費や改修費に充てる、NPO法人等による非営利の運営方式の検討 ・地域雇用の創出や地域ブランドの形成など、地域に具体的な効果をもたらす事業の選定
生活環境への配慮	・複数用途を導入する場合の利用者動線・区画・利用時間の区分 ・地域住民が利用してきた既存サービスの可能な限りの継続 ・民間活用後の災害時避難所機能の維持 ・大規模集客施設を導入する場合の周辺道路の渋滞や生活環境への影響の検討 ・迂回路、新たなアクセス道路、駐車場の整備の検討 ・旧第五プール跡地の駐車場等としての活用の検討
進め方	・関心を持つ事業者同士が出会い、事業を組み立てられる勉強会や交流の場の設置 ・外部委員を含む審査委員会の設置による公平・公正な事業者選定 ・事

(4)民間事業者等に対するヒアリングの概要

民間事業者等に対する対象施設の利活用についてのヒアリング調査では、子どもの遊び場、インターナショナルスクール、農業、福祉施設、製造業、就労施設等の幅広いにぎわい創出の事業提案がありました。

(5)基本方針骨子(案)に係る意見募集の結果

令和8年8月 24 日から9月 15 日まで、オンライン参加プラットフォーム「Liqid」による特設サイトで、骨子(案)及びビジョンマップを公開し、「利活用によって、地域にどんな変化が生まれたらうれしい?」「跡地活用で、これだけは大切にしてほしいことは?」の2つの問いかけによる意見募集を実施しました(アカウント登録不要。初回投稿時に年代・性別・市民か否か等の属性を把握)。

募集期間中に 133 件の投稿(問いかけ①77 件・②56 件)が寄せられました。投稿者の属性が記録されている 121 件の内訳は、市民 95 件・市民以外 26 件で、市民以外の投稿の多くは、対象施設を継続的に利用している近隣市町(岸和田市・泉佐野市・熊取町・和泉市・堺市・泉南市等)の在住者によるものです。投稿者の年代は 30 代・40 代・50 代が中心で、市民の投稿のうち約半数は二色小学校区の在住者です。投稿から抽出された 278 の論点は、問いかけごとに次のテーマに整理されます。

①問いかけ1「利活用によって、地域にどんな変化が生まれたらうれしい?」(投稿 77 件・論点 170)

テーマ	論点数	主な内容
スポーツ・運動拠点	63	少年野球・柔道クラブ等の現利用団体の継続利用と優先利用、抽選や有料枠・平日放課後や土日夜間の開放など貸出方法の見直しと利用機会の拡大(二色学園の活動を優先すべきとの意見も)、ジム・ランステーション・合宿等の新機能、冷暖房・トイレ・熱中症対策等の設備改善
地域交流・世代間交流	48	誰でも気軽に集まれる居場所・憩いの場(雨天時や猛暑時の休憩・避暑を含む)、親子体操や昔遊び・貝塚の歴史など世代交流プログラム、高齢者の健康運動教室、ボランティア団体の運営参画
教育・学びの場	18	空き教室を活用した学習塾・自習室・講義室、不登校の子どもが安心して通える多様性学校と退職教員等の活用、防音室を活かした音楽教室・文化クラブ
商業・地域経済活性化	12	スーパー・コンビニ等の生活利便施設の誘致、泉州の食材を使った食堂・レストラン、カフェやポップアップ・企業連携イベント等の商業利用
まちづくりと定住促進	8	若者・新婚向け賃貸等の移住・定住施策、子どもを増やす働きかけ、サテライトオフィスや養殖・水耕栽培・介護施設等の大胆な活用
公共性・防災機能	5	避難所・防災拠点機能の維持、商業転用ではなく公共施設としての維持、子育て・介護相談窓口や市の支所的機能の併設
文化・イベント創出	5	フォト婚・保護犬猫イベント・ロケ地誘致、手作り・木工など学びと創作の場
管理運営・利用ルール	5	現利用団体の継続、犬の同伴やマナーに関するルールの明確化、有料スペースの提供

テーマ	論点数	主な内容
子育て支援・放課後ケア	3	長期休み中の子どもの居場所と送迎、子育てに協力的な団体が集まる拠点
産業連携・職業教育	3	木工教室等を活かした成人のリスキリング、起業希望者への事務所提供

②問いかけ2「跡地活用で、これだけは大切にしてほしいことは？」(投稿 56 件・論点 108)

テーマ	論点数	主な内容
スポーツ施設の維持	32	少年野球が継続利用できるグラウンドの確保(公園でボール遊びができない中での貴重な場)、体育館・バスケットコート の保持、子どもからシニアまで幅広い年代・多様目での利用継続
近隣住民の生活環境保護	20	夜間の音楽やゲートボールの打球音など騒音対策、渋滞・違法駐車を防ぐ交通・駐車管理、ゴミ散乱やゴミ収集場の無断利用の防止と治安対策、近隣住民の意見が少ない現状の是正
武道場・柔道場の保全	16	柔道場の存続と土曜夜間の利用枠の継続(府下でも稀な幅広い層の練習拠点)、エアコン設置・シャワー室増設等の設備改善、市による管理を求める声
公共性と収益性の両立	9	民間任せでは公共性が担保されにくいとの懸念と市・地元企業による共同運営の提案、住民が利用できなければ存続の理解は得られないという指摘、骨子案の枠組みや意見募集の趣旨への疑問、料金設定による利用集中への懸念
多目的・文化施設の導入	9	ジム・文化教室・図書館・カフェ・多目的芝生等を備えた複合施設、二色浜活性化プロジェクトや道の駅型施設との連携、少子化を見据えた他の学校跡地も含めた検討
既存利用者の継続性管理	8	現利用団体の優先枠の明確化、地域活動を今まで通り続けられる運用、校舎を残し卒業生の拠り所とすること
市民参加・意見反映	5	収集した意見の運用への反映、管理組合・自治会経由の紙のアンケート等による近隣住民への周知と多様な回収手段、現利用者だけでなく広い層のニーズを満たすこと
防災・避難機能	5	避難所機能の確実な維持、グラウンド等を防災公園的な広域避難空間として確保
利便性・周辺連携	2	二色浜交差点の混雑を踏まえた動線設計、住民が気軽に訪れられるアクセス・周辺連携
環境配慮・景観保全	2	自然や景観を活かした設計、ゴミを出さないなど環境負荷の低減

全体の傾向として、2つの問いかけのいずれにおいても、既存のスポーツ・コミュニティ機能(特に武道場・体育館・運動場を拠点とする活動)の継続を求める声が多く、あわせて、老朽化した設備の更新への期待や、多世代が集える居場所・学びの場への期待が寄せられています。一方、「大切にしてほしいこと」では、スポーツ施設の維持に次いで、騒音・渋滞・ゴミなど近隣の生活環境の保護を求める意見が多く、民間事業者による事業性と公共性の双方を求めることの実現性を問う意見、近隣住民の意見をより丁寧に把握することを求める意見も寄せられています。これらは、本方針の「公共性と収益性の両立」「複合

的な利用」「地域活動への配慮」「周辺環境への配慮」「市民参加・意見反映」の方向性を裏付けるとともに、事業者公募の条件や進め方を検討するうえで重視すべき論点を示すものと考えています。

※論点数は、Liqid の分析機能により投稿の原文から抽出した主張の数(1件の投稿から複数の論点を抽出する場合があります)であり、投稿数とは異なります。短文や外部リンクのみの投稿など一部の投稿(①13 件・②10 件)は論点の抽出対象となっていませんが、その内容の多くは上記のテーマに含まれる趣旨のものです。テーマ・サブトピック別の論点数、投稿時に選択されたタグ及び投稿者の属性の内訳は、巻末の参考資料に掲載しています。

4 課題・配慮すべき事項

(1)財政状況等を踏まえた持続可能な利活用

本市では、生産年齢人口の減少及び少子高齢化に伴う財源不足、公共施設の老朽化、将来的な住民ニーズの変化等、様々な課題に対応しながら、将来にわたり住民に必要な公共サービスを提供していく必要があります。

こうした状況を踏まえ、公共施設については、将来にわたり持続可能な利活用を図るため、行政による直接的な維持・運営に加え、民間事業者等の資金やノウハウを活用するなど、多様な手法を検討していくことが求められます。

旧市立第五中学校についても、こうした本市の財政状況等を踏まえ、施設の有効活用と持続可能な運営の両立を図る必要があります。

(2)地域防災機能の維持

貝塚市地域防災計画において、旧市立第五中学校の屋内運動場は指定避難所及び指定緊急避難場所、屋外運動場は一時避難場所、対象施設の屋上及び3階以上は津波避難ビルとして指定されています。

そのため、民間事業者等による利活用の形態に関わらず、これまで対象施設が果たしてきた指定避難所、一時避難場所、津波避難ビル等の防災機能については、今後も維持することが求められます。

(3)地域活動(学校開放)の継続

学校施設開放事業は、社会教育関係団体等に対し、対象施設の一部を学校教育に支障のない範囲で開放して行っているものです。対象施設の利活用にあたっては、民間事業者等による利活用が決まれば学校施設としての用途を廃止する予定であり、用途廃止後は学校施設開放事業としての利用はできないこととなります。

そのため、利活用の形態に関わらず、対象施設の地域コミュニティスペース機能については、今後も配慮することが求められます。ただし、民間事業者等による利活用により、地域コミュニティスペース機能を確認するものではないことに留意する必要があります。今回の意見募集においても、体育館・武道場等を拠点とする地域スポーツ活動の継続を求める声が最も多く寄せられており、事業者公募にあたっての重要な論点と考えています。

(4)上位計画との整合性

対象施設の利活用にあたっては、次の計画に定める土地利用構想や土地利用方針と整合を図りながら検討を進めます。

【第6次貝塚市総合計画】

官民連携による公共施設などの有効活用について、「公共施設などの活用方針などを検討するにあたり、広く民間事業者に対してサウンディングなどを実施し、ニーズなどの把握に努め、官民連携による有効活用に取り組みます。公共施設などの利活用について、利用者や市民の意見をアンケートなどで把握し、適正管理・活用に取り組みます。」とされています。

【貝塚市都市計画マスタープラン及び貝塚市立地適正化計画】

対象施設は臨海都市ゾーンに位置づけられており、「海浜部の市街地と本市の中心部になる既成市街地で構成されるゾーンです。道路、公園、下水道などの充実に努めるとともに、商業、工業、居住等の土

地利用の適切な配置を図り、安全・安心で快適な市街地環境の形成をめざします。」とされ、市街化区域における土地利用の方針において「市街化区域においては、健全な市街地環境を形成するため、住居系、商業系、工業系の土地利用を適正に配置します。」とされています。

(5)地域の現状と課題

旧市立第五中学校の位置する二色地区の人口は、平成元年の二色の浜パークタウンのまちびらきに伴い増加しましたが、平成 23 年度を境に減少に転じ、令和8年6月末現在で 3,798 人となっており、平成 22 年度末(5,219 人)と比べると 1,421 人(27.23%)減少しています。人口の高齢化や若者の減少が進む中、地域の暮らしを支え、豊かさを維持していくうえで、関係人口や交流人口の増加を図ることが求められます。

その一方で、対象施設は良好な住宅地に立地している点に加え、南海本線貝塚駅から徒歩約 25 分、南海貝塚駅からの巡回バス、関西国際空港への近接性等、地域活性化の効果が期待できる立地条件を備えています。今回の意見募集でも、施設への人流創出による地域経済の活性化や、空き家・人口減対策への期待が寄せられています。

(6)都市計画法等の制限

現在の用途地域では、建築できる建築物の用途に一定の制限があります。そのため、今後の土地・建物の利活用にあたっては、想定する施設の機能や規模等を踏まえ、用途地域の変更等を含めた都市計画上の対応について検討する必要があります。

5 基本的な方針

これまでの検討経過、把握した意見及び課題を踏まえ、施設の利活用にあたっての基本的な方針を次のとおり定めます。

(1)民間事業者等による利活用

市が公共施設として整備・維持管理する場合には、改修費や運営・維持管理費等の継続的な財政負担が生じることから、現在の財政状況等を踏まえ、民間事業者等の資金やノウハウを活用した利活用を基本とします。その上で、民間事業者等の柔軟な発想や専門的なノウハウを活かし、施設の特性や地域のニーズを踏まえながら、行政だけでは実現が難しい新たな価値やサービスの創出を目指します。

(2)公共性と収益性の両立を図る基本姿勢

民間事業者等による持続可能な事業運営を実施することに加え、地域の要望により、地域防災機能及び地域コミュニティスペース機能の維持が求められており、公共性と収益性の両立を図ることを基本姿勢とします。今回の意見募集においても、既存のスポーツ・コミュニティ機能の継続を求める声と、商業機能等による利便性・持続性の向上を求める声の双方が寄せられており、この基本姿勢の重要性を裏付けるものと考えています。

(3)複合的な利用

対象施設は、敷地や建物の面積が大きく、単独の用途で施設全体を利活用することは難しいと考えられるため、複数の機能を持たせた複合的な施設の利活用について検討します。校舎は教室単位の部分利用が可能であり、運動場等と分けた利用も想定されることから、複数の民間事業者等・テナントが連携する活用の仕組みについてもあわせて検討します。

(4)用途地域変更の考え方

対象施設の利活用の可能性を広げるため、周辺の土地利用や良好な住環境との調和を踏まえ、用途地域の変更を検討します。変更後の用途地域については、想定する施設の機能・規模等を踏まえ、周辺環境への影響にも配慮しながら、適切な土地利用が図られるよう検討します。

(5)居住環境との両立を図る方針

対象施設の周辺はまとまりのある住宅地が整備されていることから、民間事業者等の活用にあたっては、良好な住環境の維持及び交通対策等に十分に配慮するとともに、周辺住民等の意見を把握し、慎重に対応します。具体的には、渋滞対策、利用者動線の分離、駐車場の確保(旧第五プール跡地の活用検討を含む)等について、事業計画の中で明らかにすることを求めます。

(6)地域との協働や活性化

新たなにぎわい、活力の創出及び地域経済活性化を、地域と共に考えていきます。

(7)雇用の創出や地域ブランドの形成

民間事業者等が事業の主体として施設整備及び運営を行うとともに、地域経済への波及効果、雇用創出、地域住民との連携及び地域貢献に積極的に取り組むことを期待します。

(8)適切な貸付条件の設定

対象施設の貸付条件については、不動産鑑定評価、市場性、施設の状態、民間事業者等による改修・維持管理等の負担及び地域貢献の内容等を総合的に勘案し、適切な貸付料を設定します。

(9)官民連携の基本姿勢(民間の知見・投資の活用と、行政の関与範囲)

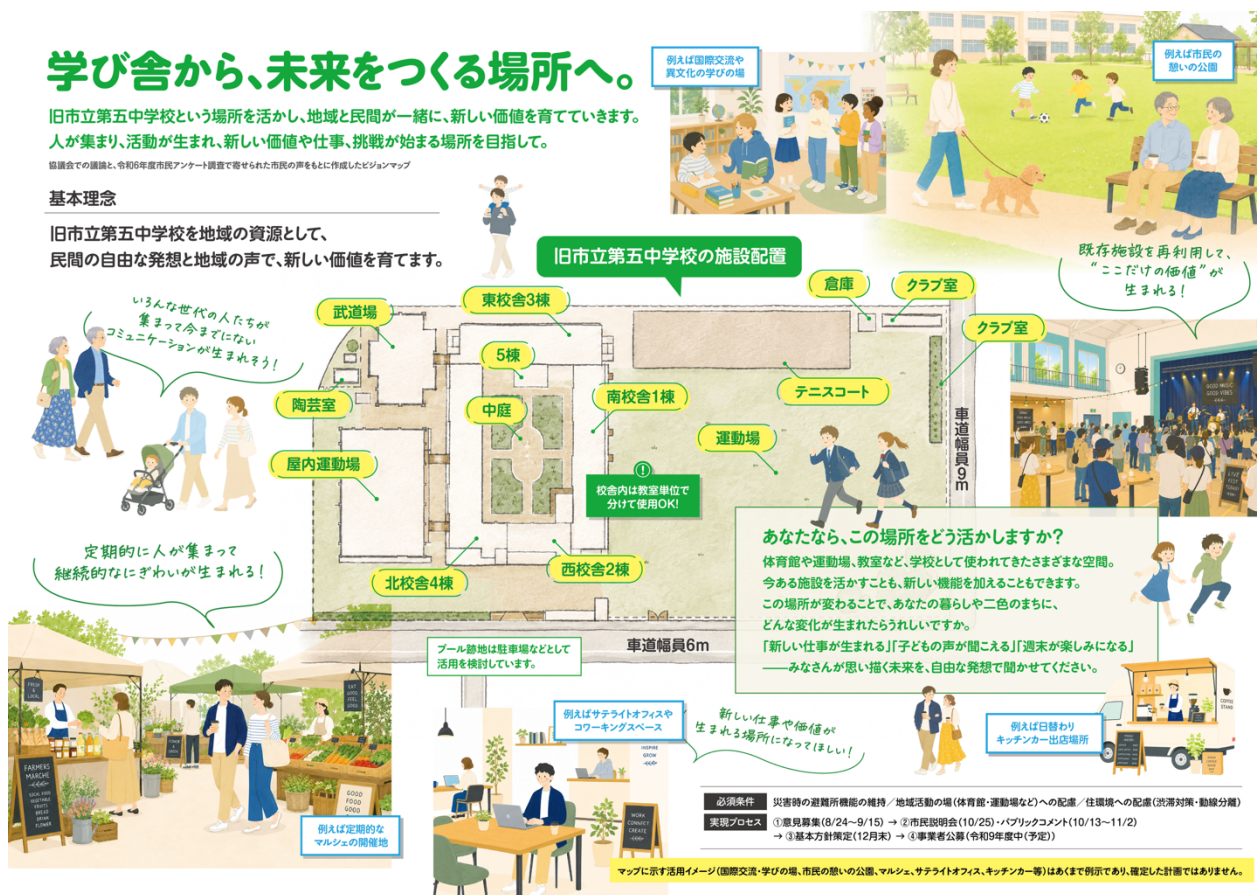
市は、公共性や地域課題の解決に向けた基本的な方向性や事業条件を示す一方、具体的な施設計画、事業内容、投資規模、運営手法等については、民間事業者等の創意工夫を最大限尊重します。民間事業者等には、事業の実施主体として、自らの責任とリスクのもと施設の整備及び運営を行うことを基本とします。

(10)市民参加・意見反映を重視した進め方

本方針の策定にあたっては、地域住民や関係団体等との意見交換、説明会等を実施し、多様な意見や地域ニーズの把握に努めます。寄せられた意見は、件数の多寡ではなく、一つひとつの意見の理由や背景を読み取り、質的に整理したうえで、本方針及び事業者公募条件の検討に可能な限り反映します。今回の意見募集で寄せられた意見についても、この考え方に基づいて整理し、本方針に反映しました。

(11) 基本的な方針の全体像(ビジョンマップ)

本方針の基本理念と全体像を、市民の皆さまが直感的に理解できるよう、1枚のビジョンマップとして表現しています。基本理念は「旧市立第五中学校を地域の資源として、民間の自由な発想と地域の声で、新しい価値を育てます」とし、マップには敷地の俯瞰、活用イメージの例示、守るべき必須条件、実現プロセスを示しています。



※マップに示す活用イメージ(国際交流・学びの場、市民の憩いの公園、マルシェ、サテライトオフィス、キッチンカー等)はあくまで例示であり、確定した計画ではありません。

6 利活用の方向性

(1)用途変更の実現手法

対象施設は第一種中高層住居専用地域にあり、建築できる建築物の用途に一定の制限があることから、用途変更可能な施設が限られています。そのため、用途地域の変更に、地区計画または特別用途地区等を組み合わせ、にぎわいを創出しつつ、住環境の担保や地域貢献の担保を図ることを検討します。

具体的な手法や区域等については、今後、関係機関との協議や都市計画手続きを通じて検討します。

(2)想定する機能・用途と事業手法

事業展開や規模等を明確にし、将来にわたって継続的に実施できる新たなにぎわい、活力の創出、地域経済活性化に資する事業を想定します。ただし、対象施設は避難所等に指定されており、避難所の運営や避難生活時に必要となる資機材の配備等、防災拠点機能を有することを前提とします。

また、地域コミュニティ機能も備え、できる限り地域活動のニーズを踏まえ、可能な限り地域活動に活用できるスペースを確保することを目指します。さらに、市民と緊密に連携し、地域貢献に資する交流イベントの実施、多世代多文化共生及び学びの機会の提供等、地域に好ましい影響を生み出す機能を備えることが望まれます。

(3)変更後の用途区分の想定

現時点では、対象施設において想定される機能や規模等を踏まえ、近隣商業地域への変更を想定しています。今後、関係機関との協議等を踏まえ、適切な用途地域について検討します。変更後の用途については、日常生活を支える商業・サービス施設、複合施設、事務所、教育・文化・交流施設等を含め、地域の利便性向上や交流促進に資する多様な用途を想定します。

(4)事業運営スキーム

対象施設の活用の運営スキームは、市が民間事業者等に委託料を支払って施設の企画及び運営を委託するのではなく、民間事業者等が市に賃料を支払って自ら運営することを想定しています。

また、基本的には、代表となる事業者が市から対象施設全体を借り上げて運営する形態とします。なお、複数の民間事業者等がグループを構成し、共同で提案・運営する形態も想定します。民間事業者等は、一括で借り上げた対象施設を分割し、事前に市の承認のもとテナントとして第三者に転貸することができるとします。ただし、賃借権の第三者への譲渡は不可とします。

(5)事業者公募・選定の考え方

事業者の公募については、都市計画法上の手続きが完了し、公募型プロポーザル方式により事業者選定を実施します。選定にあたっては、外部委員を含む選定委員会を設置し、公平性・公正性・透明性を確保した選定を行います。また、公募に先立ち、関心を持つ事業者同士が出会い、事業を組み立てられる勉強会や交流の場づくりについても検討します。

(6)プロポーザルでの評価の想定

事業者選定の評価については、新たなにぎわい、活力の創出、地域経済活性化、地域貢献、地域コミュニティ、多世代多文化共生及び学びの機会の提供、周辺環境への配慮等に重点を置いて評価することを

検討します。

(7)契約形態

貸付手法としては、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約とし、現状有姿での貸与を想定し、貸付期間は 20 年間を想定しています。貸付期間には、事業実施に向けた施設整備等に要する期間及び契約終了に伴う必要な撤去等に要する期間を含みます。

(8)施設の運営にあたって

民間事業者等は、市との契約締結までに地域説明会を実施します。また、民間事業者等は、施設を運営するにあたり、騒音や振動、悪臭その他周辺住民の生活環境に害を生じることのないよう最大限配慮します。施設の運営にあたっては、事業者、地域及び市の三者による協議体を設置し、施設運営全般(防災・地域活動等を含む)について協議します。

7 今後の進め方

令和8年 12 月末	基本方針の策定・公表
令和9年度中(予定)	事業者公募

基本方針の策定・公表後、都市計画法上の手続や行政財産から普通財産への変更等の必要な手続を経て、事業者公募を実施します。

※スケジュールは現時点の想定であり、都市計画手続等を進捗により変更となる場合があります。

参考資料 基本方針骨子(案)に係る意見募集の結果(詳細)

1 実施概要

実施期間	令和8年8月24日(日)～9月15日(火)
実施方法	オンライン参加プラットフォーム「Liqlid」による特設サイト。基本方針骨子(案)及びビジョンマップを公開し、アカウント登録なしで投稿・賛同・コメントができる形式
問いかけ	①「利活用によって、地域にどんな変化が生まれたらうれしい？」 ②「跡地活用で、これだけは大切にしてほしいことは？」
投稿数	133件(①77件、②56件)。投稿への賛同(いいね)は延べ167件
論点数	278(①170、②108)。分析対象の投稿は①64件・②46件
分析方法	Liqlidの分析機能により投稿の原文から主張(論点)を抽出し、内容の近い論点をサブトピック・テーマに分類。1件の投稿から複数の論点を抽出する場合がある。短文や外部リンクのみの投稿など一部の投稿は抽出対象となっていない。「未分類」は、テーマには該当するがサブトピックに分類されなかった論点

2 投稿者の属性

属性は初回投稿時に任意で回答いただいたもので、133件のうち121件分が記録されています(未記録12件)。市民以外の投稿者には、市との関わりと居住地を尋ねています。

市民か否か	市民 95 件、市民以外 26 件、未記録 12 件
年代	10 代以下 3 件、20 代 6 件、30 代 32 件、40 代 32 件、50 代 24 件、60 代 19 件、70 代以上 5 件、未記録 12 件
性別	男性 55 件、女性 52 件、その他 1 件、回答しない 13 件、未記録 12 件
小学校区(市民 95 件)	二色 45 件、北 10 件、西 10 件、東 10 件、津田 6 件、中央 5 件、南 4 件、永寿 2 件、東山 2 件、木島 1 件
市との関わり(市民以外 26 件)	在勤 5 件、その他 21 件
居住地(市民以外 26 件)	岸和田市 5 件、泉佐野市 5 件、熊取町 4 件、和泉市 4 件、堺市 3 件、泉南市 3 件、高石市 1 件、三重県 1 件

3 問いかけ①の結果(テーマ・サブトピック別)

問いかけ①「利活用によって、地域にどんな変化が生まれたらうれしい？」(投稿 77 件・論点 170。うち論点の抽出対象 64 件)

テーマ(論点数)	サブトピック	論点数
スポーツ・運動拠点(63)	施設維持と優先利用	26
	多様なスポーツ機能	14
	貸出管理と利用機会拡大	13

テーマ(論点数)	サブトピック	論点数
	設備改善	8
	未分類	2
地域交流・世代間交流(48)	居場所・憩いの場	39
	世代交流プログラム	7
	ボランティア・地域参加	1
	未分類	1
教育・学びの場(18)	学習塾・自習スペース	10
	多様性教育・フリースクール	5
	芸術・音楽教室	2
	未分類	1
商業・地域経済活性化(12)	生活利便施設誘致	6
	ポップアップ・商業利用	4
	地産地消・レストラン	2
まちづくりと定住促進(8)	住宅・住民誘致施策	6
	魅力創出と大胆な活用	2
公共性・防災機能(5)	避難所・防災拠点	3
	相談窓口併設	1
	地域支援連携	1
文化・イベント創出(5)	体験イベント	2
	学びと創作の場	2
	公演・展示・ロケ誘致	1
管理運営・利用ルール(5)	既存利用者配慮と調整	2
	利用ルールとマナー対策	2
	駐車・予約・料金設計	1
子育て支援・放課後ケア(3)	学童・送迎サービス	2
	親子向け教室	1
産業連携・職業教育(3)	インターン・職業体験	2
	起業支援とスモールビジネス	1

※投稿時に選択されたタグ(複数選択可、投稿 77 件、うちタグ未選択 29 件):健康・スポーツの変化 31、にぎわい・楽しみの変化 23、子ども・子育ての変化 22、交流・つながりの変化 21、学び・文化の変化 19、暮らし・住環境の変化 8、しごと・経済の変化 6、その他 2

4 問いかけ②の結果(テーマ・サブトピック別)

問いかけ②「跡地活用で、これだけは大切にしてほしいことは？」(投稿 56 件・論点 108。うち論点の抽出対象 46 件)

テーマ(論点数)	サブトピック	論点数
スポーツ施設の維持(32)	少年野球・グラウンド確保	18
	幅広い年代利用	10
	体育館・コート保持	3
	未分類	1
近隣住民の生活環境保護(20)	騒音対策	9
	清掃・治安対策	5
	交通・駐車管理	4
	未分類	2
武道場・柔道場の保全(16)	継続利用の保証	11
	設備改善	3
	公共管理の重視	2
公共性と収益性の両立(9)	運営形態の検討	6
	収益化案と留意点	1
	利用料による利用誘導	1
	未分類	1
多目的・文化施設の導入(9)	複合施設と地域連携	6
	日常利用性の追求	3
既存利用者の継続性管理(8)	優先枠の明確化	5
	未分類	3
市民参加・意見反映(5)	周知と多様な回収手段	3
	参加型意思決定	2
防災・避難機能(5)	避難所確保	3
	広域避難空間	2
利便性・周辺連携(2)	動線と渋滞対策	1
	未分類	1
環境配慮・景観保全(2)	自然派・地域性の表現	1
	環境負荷低減	1

※投稿時に選択されたタグ(複数選択可、投稿 56 件、うちタグ未選択 21 件):地域活動の場の継続 21、避難所・防災 16、にぎわい・交流 15、子ども・高齢者の居場所 14、渋滞・騒音・住環境 11、動線・駐車場 4、その他 2、雇用・しごと 1

5 留意事項

テーマ及びサブトピックの名称・説明は、Liqlid の分析機能により投稿内容から生成したものをを用いています。論点の抽出対象とならなかった投稿(①13 件・②10 件)についても、原文を確認したうえで、外部リンクのみの投稿を除きその趣旨は上記のテーマに含まれることを確認しています。論点数は意見の多寡を示す参考値であり、本方針では件数の多寡ではなく、一つひとつの意見の理由や背景を読み取り、質的に整理したうえで反映しています(5(10)参照)。個々の投稿の原文は特設サイトで公開されています。