

元湊小学校跡地の民間活用による 利活用方針（案）

令和8年9月

堺市 建築都市局 都市整備部 都市整備推進課

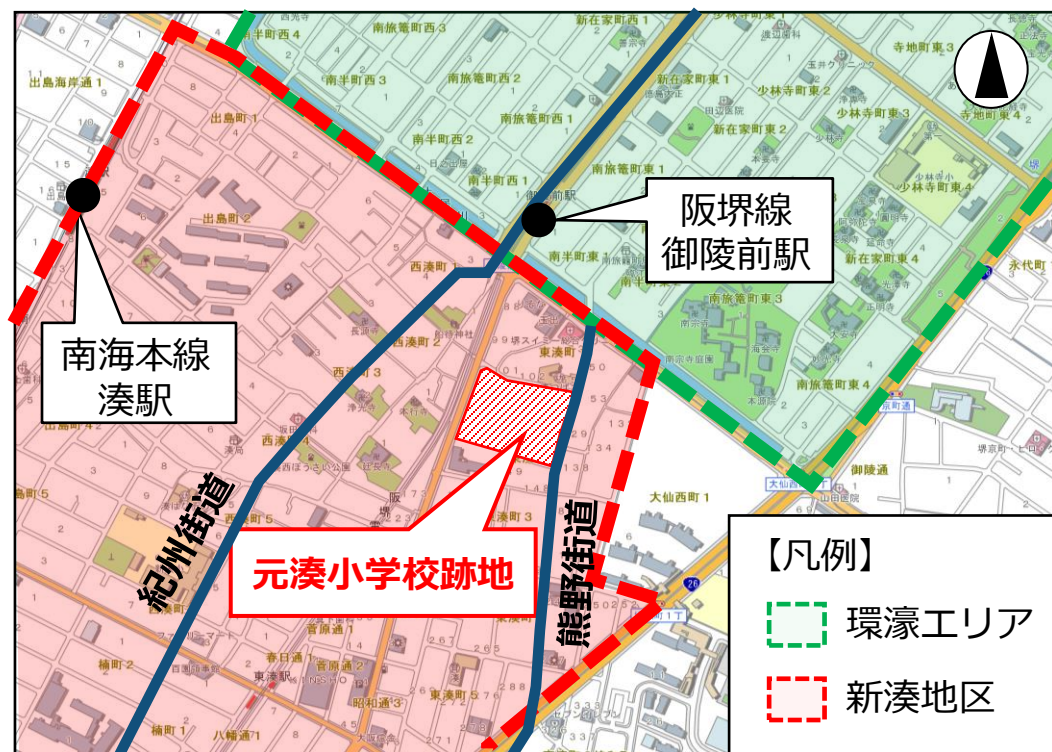
目 次

■ 元湊小学校跡地の概要	・・・	1 ～ 2
■ 上位計画の整理	・・・	3 ～ 4
■ 関連計画の整理	・・・	5
■ 利活用方針	・・・	6 ～ 7
■ 事業の枠組み	・・・	8
■ 事業スケジュール	・・・	9

元湊小学校跡地の概要

元湊小学校跡地は、密集住宅市街地整備事業を行っている新湊地区内に位置し、環濠エリアの南部に隣接し、阪堺線御陵前駅や南海本線湊駅が最寄り駅となる地域です。旧街道である紀州街道や熊野街道沿いに歴史的な町並みが残る一方、狭隘な道路や戦前からの長屋等の老朽化した木造住宅が密集しており、防災性や居住環境の面で課題を抱えています。堺市では、これらの課題を解決するため、住環境の改善や防災性の向上に取り組んでいます。

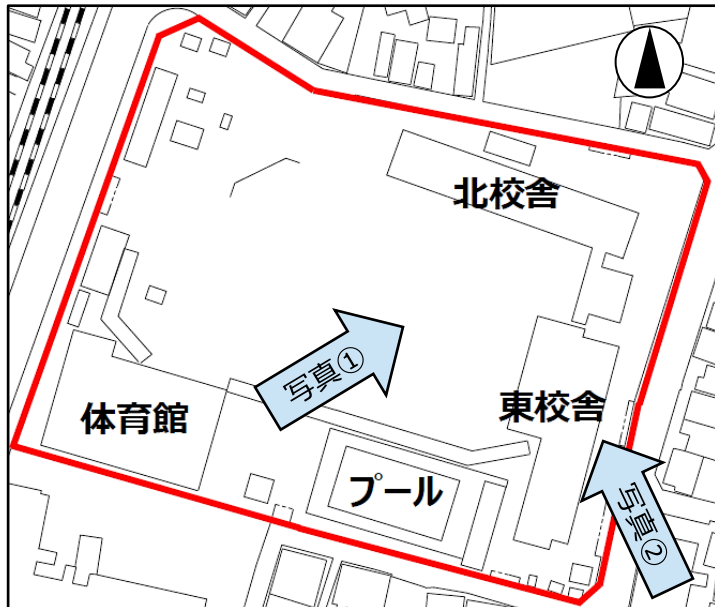
元湊小学校跡地は、平成19年3月に湊西小学校との再編整備により廃校となった湊小学校の跡地で、新湊地区内に位置しており、住宅市街地整備計画において、「跡地活用検討ゾーン」として位置付け、活用の検討を進めてきました。



元湊小学校跡地の周辺図

元湊小学校跡地の概要

所在地	堺区東湊町2丁119-4	敷地面積	12,150.37㎡
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種住居地域
建ぺい率/容積率	60%/200%	防火規制	準防火地域
その他	・ 体育館及び運動場は、地域住民の健康増進と福祉の推進、青少年の育成を図るための活動に利用 ・ 体育館は、指定避難所（風水害・地震時（高潮・津波時を除く））や選挙の投票所として利用 ・ 北校舎、東校舎、プールは老朽化のため使用不可（解体予定）		



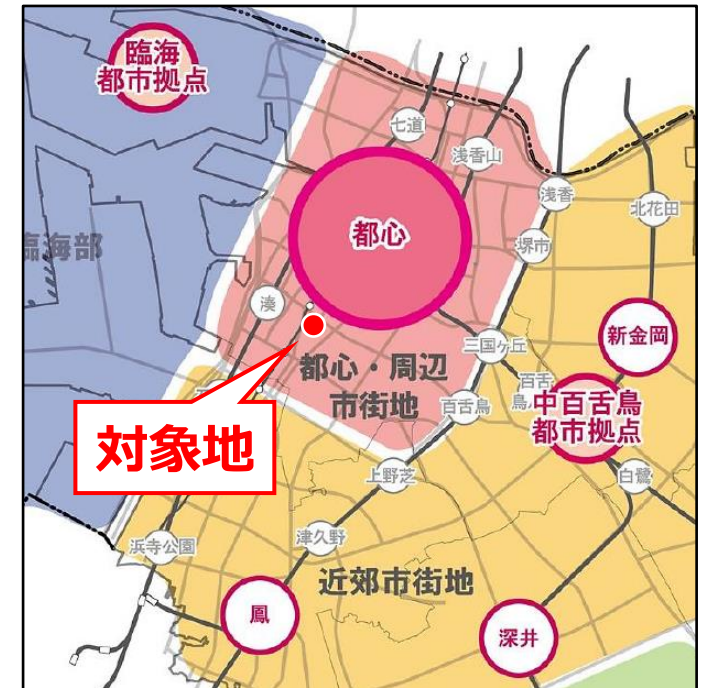
堺市基本計画2030

居住環境ゾーンにおける都心・周辺市街地の空間像としては、「中高層住宅等の立地により高い居住密度を維持し、堺東駅・堺駅周辺地域を核とした都市機能の集積により、公共交通の利用と徒歩等で様々な都市活動が実現できる市街地」、エリア戦略としては、「都市型住宅の供給など利便性を活かした居住の促進」、「楽しく回遊できる歩行者空間の形成及び自転車通行環境の整備」と位置付けています。

堺市都市計画マスタープラン

対象地は、堺市都市計画マスタープランにおける、都心・周辺市街地に位置しています。

新湊地区の密集市街地においては、**良好な住環境や防災性の向上**のため、道路・公園などの公共施設の整備を行うなど、市街地の改善を図ることとしています。



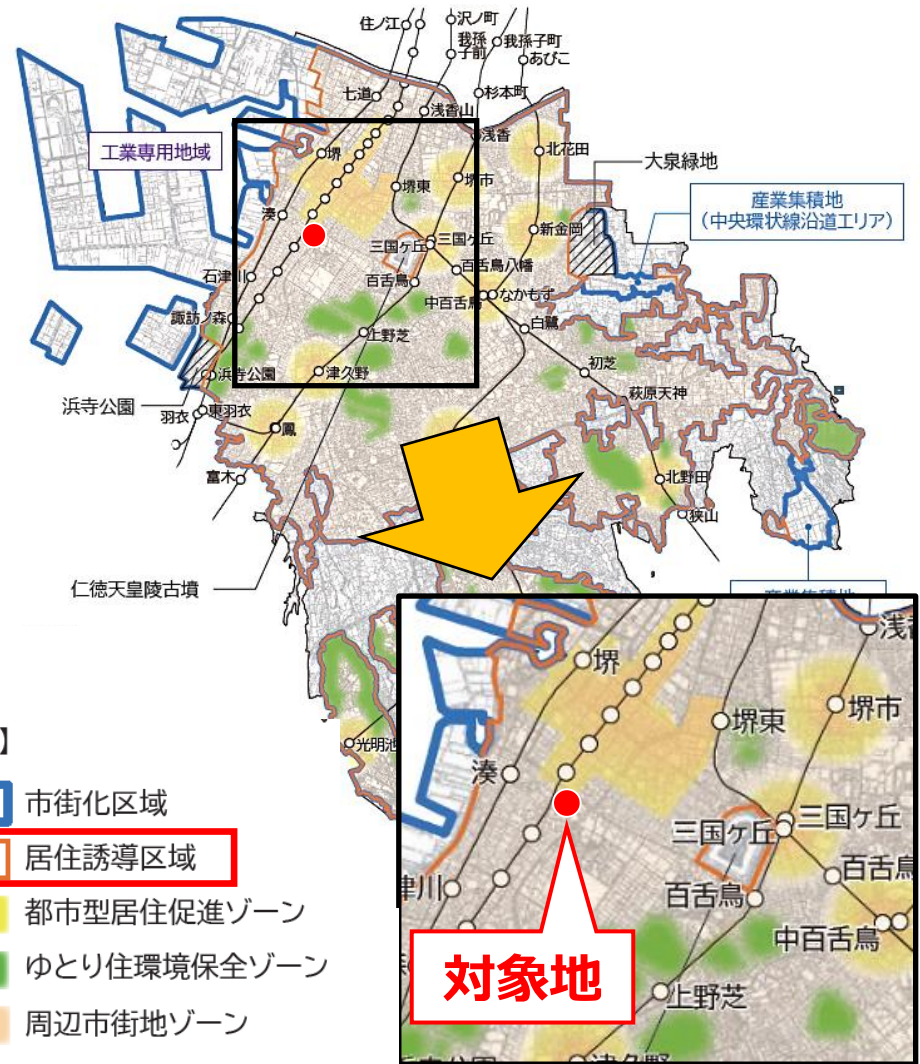
都市構造図（堺市都市計画マスタープラン）

堺市立地適正化計画

対象地は、堺市立地適正化計画における、居住誘導区域に位置しています。

居住誘導区域は、人口密度の維持を通じて、**生活利便性やコミュニティの持続的な確保**を図ることを目的としています。

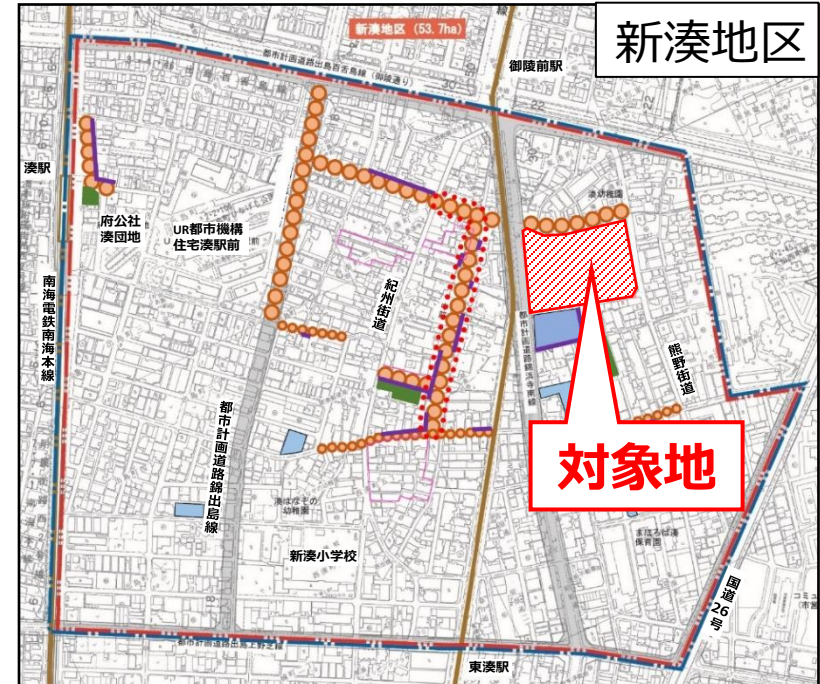
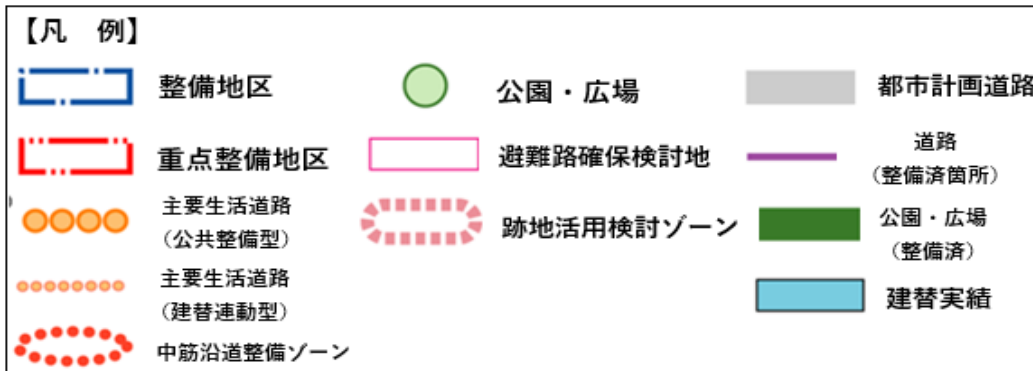
また、同計画の防災指針における取組方針では、密集市街地である新湊地区において、公共施設等の整備等により、**市街地の防災性の向上**を図ることとしています。



居住誘導区域（堺市立地適正化計画）

住宅市街地整備計画

主要生活道路の整備による避難路の確保、防災活動拠点となる緑地等の整備により、地域の基礎的安全性を高め、安全で快適な住環境を形成します。



整備地区計画図（住宅市街地整備計画）

堺市公共施設等総合管理計画

老朽化した公共施設は更新を前提とせず、施設の廃止、利活用による財源の確保、民間のノウハウを活用した利活用をめざします。

堺都心未来創造ビジョン

環濠エリアと隣接し、歴史的な旧街道が通る立地を活かして、堺都心未来創造ビジョンの取り組みと連携した堺の魅力向上に繋がる利活用をめざします。

■ 利活用の方向性

堺市基本計画2030に示す空間像やエリア戦略、堺市都市計画マスタープランや堺市立地適正化計画に示す方針、また堺市公共施設等総合管理計画、住宅市街地整備計画を踏まえ歴史文化資源が点在する環濠エリアに近接するという立地を活かし、主に以下の方向性に基づいた土地利用をめざします。

・防災機能の強化

→ 隣接する指定避難所における防災拠点としての機能強化に寄与する、施設整備・運営をめざします

・地域活性化に向けた機能の導入

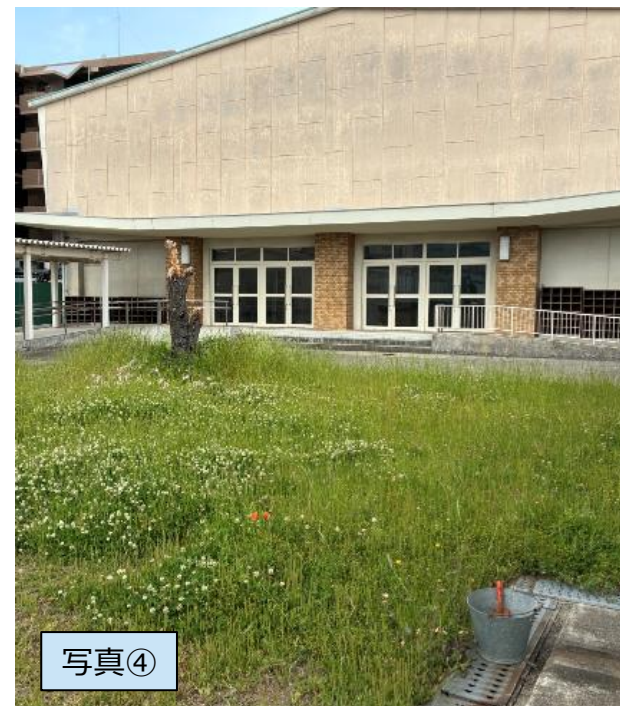
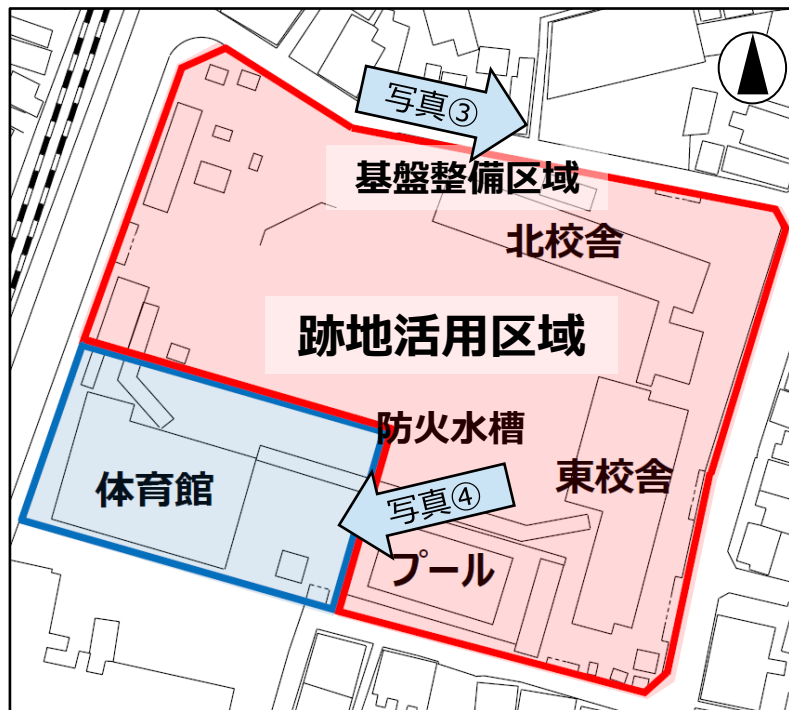
→ 民間活力を利用した都市機能を誘導し、地域活性化に寄与しながら、堺市の魅力を発信することのできる施設整備をめざします

・地域コミュニティ機能の強化

→ 地域の利便性の増進による地域コミュニティの機能強化をめざします

■ 利活用の条件

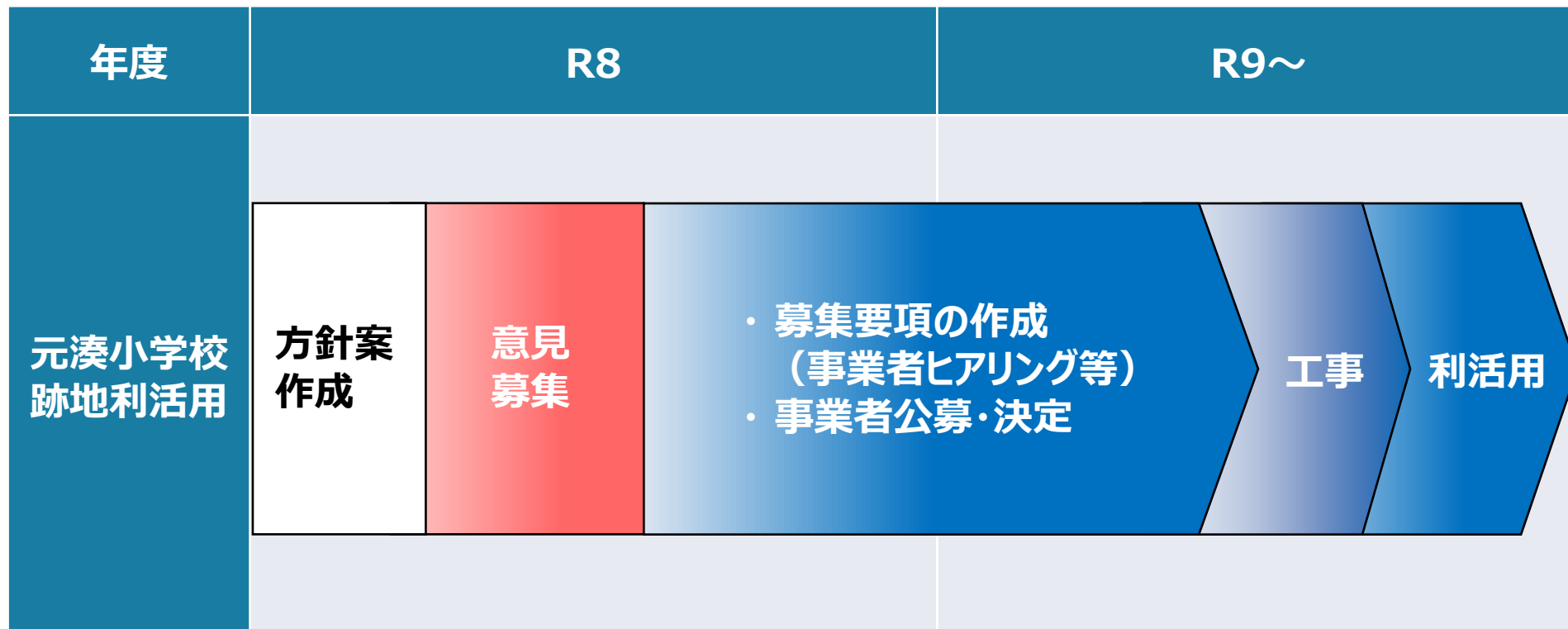
- ①敷地全体から体育館敷地を除いた跡地活用区域（約9,000㎡）と北側の市道に面する基盤整備区域（約700㎡）を利活用の区域とします。
- ②既存建物（北校舎・東校舎、プール、防火水槽等）は、解体を前提とします。



	内容	
概要	堺市 土地貸付 → 民間事業者 ← 賃料  既存建物 解体工事 (負担金対象)  基盤整備工事 (負担金対象) +  収益施設 建設工事 管理・運営	
費用負担	堺市	既存建物解体工事、基盤整備工事（本市積算額を上限とします）
	事業者	収益施設建設工事、管理・運営、期間満了後の現状復旧（更地による返還としますが、基盤整備に関する部分は対象外とします。）

事業スケジュール

意見募集の開始から利活用に至るまでの予定を示します。



※物価高騰等の社会経済情勢に起因する事情等により、各工程の実施時期や内容が変更となる場合があります。