

旧中山五月台小学校等跡地利活用方針

旧中山五月台小学校等跡地利活用方針は、民間事業者様に跡地利活用の検討を具体的に進めるために必要な情報を早期に提示することを目的としていることから、一部未確定の部分を含んでいます。
未確定部分については、内容が確定しだい、旧中山五月台小学校等跡地利活用方針を改訂し、公表する予定です。

令和 7 年(2025 年)6 月

宝塚市

目次

1 背景.....	1
2 跡地利活用方針策定の目的	2
3 対象不動産の概要	2
4 市の計画	2
4.1 第6次宝塚市総合計画	2
4.2 第2期夢・未来たからづか創生総合戦略	3
4.3 地域ごとのまちづくり計画(中山台コミュニティ)	3
4.4 宝塚市都市計画マスタープラン	3
4.5 宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針	4
5 市の公共施設としての活用の検討	4
6 サウンディング型市場調査の結果概要.....	4
7 跡地利活用提案に対する市民の意見.....	5
8 跡地利活用方針	5
9 利活用内容選定の基本的な考え方.....	5
10 スケジュール.....	6
11 不動産の購入及び賃貸の目安額	6
12 問合せ	6

1 背景

【小学校の統廃合】

本市の小学校については、少子化の影響を受けて小規模化の傾向にある一方、地域によってはマンション等住宅開発により、大規模化する学校があります。そのため、適正な教育環境の整備に資するため、平成28年(2016年)3月、適正な学校規模を定めるとともに、適正化の手法や留意点に加え、進め方等を取りまとめた「宝塚市立小学校及び中学校の適正規模及び適正配置に関する基本方針」を策定しました。

平成28年(2016年)10月、当該基本方針に基づき、小規模化が進行する中山五月台小学校と中山五月台中学校を含む中山台地区の学校規模の適正化について検討するため、保護者、地域コミュニティ等で構成する「中山台地区教育環境適正化検討委員会(以下「検討委員会」という。)」を設置して、より良い教育環境のあり方について検討を進めました。

検討委員会で検討を重ねた結果、平成30年(2018年)4月、小学校の適正化については、「中山桜台小学校と中山五月台小学校を統合することによって、一定の学校規模を維持する方向で意見が一致した。」との意見を取りまとめて、早期に実現を求める意見書(以下「意見書」という。)が本市に提出されました。

平成30年(2018年)10月、意見書に基づき、中山台地区の児童により一層の教育環境の充実を図るため、「中山桜台小学校・中山五月台小学校学校統廃合計画」を策定し、新型コロナウイルス感染症の影響等を踏まえた改訂を経た後、令和4年(2022年)4月、中山五月台小学校と中山桜台小学校を統合し、中山台小学校を開校しました。

【幼稚園の閉園】

本市の幼稚園については、少子化の進展に伴い園児が減少する中、平成28年(2016年)7月、園規模の適正規模基準や適正配置の考え方を取りまとめた「宝塚市立幼稚園の適正規模及び適正配置に関する基本方針について」を策定しました。

平成29年(2017年)6月、当該基本方針に基づき、市立幼稚園が適正な規模を維持し、適正に配置するため、「宝塚市立幼稚園の統廃合計画」を策定し、令和3年(2021年)3月、中山五月台幼稚園を閉園しました。

【厳しい財政状況】

令和7年(2025年)5月公表の財政見通しでは、新病院や新ごみ処理施設建設などの大型事業や、高齢化の影響による社会保障経費等の増、将来に備えた積立を含め、今後10年間の収支累計額がマイナス約63億円(一般財源ベース)となっており、大変厳しい財政状況となっています。これを打開するためには、大幅な収支改善が必要であり、全ての事務事業の見直しを進めています。

【跡地利活用の検討】

このような状況の中、閉校・閉園となった旧中山五月台小学校及び旧中山五月台幼稚園、旧中山五月台小学校の敷地内にある旧地域児童育成会(中山五月台小)の跡地について、持続可能なまちづくりに資する利活用を実現することを目指し、宝塚市公共施設マネジメント推進会議(経営的・総合

的な視点から公共施設について議論・検討を行う会議体)など庁内で議論し、他の公共施設への転用や民間事業者による活用など、跡地利活用の様々な可能性について検討を進めてきました。

また、令和 6 年度(2024 年度)には、跡地の市場性の確認を目的としてサウンディング型市場調査を実施し、一定の市場性を確認することができました。そこで、民間事業者による跡地利活用を目指し、今後は公募に向けてさらなる具体的検討を進めていくこととします。

2 跡地利活用方針策定の目的

関連する市の計画や課題、利活用の方針やスケジュール等を示すことで、民間事業者等による利活用内容等の具体的な検討を推進することを目的として、旧中山五月台小学校等跡地利活用方針を策定します。

3 対象不動産の概要

所在地:宝塚市中山五月台 7 丁目 4-1(住居表示)

宝塚市中山五月台 7 丁目 9-225、230、231、235、281(地番)

施設名称:

- ① 旧中山五月台小学校
- ② 旧中山五月台幼稚園
- ③ 旧地域児童育成会(中山五月台小)

※ 対象施設の詳細については、添付「参考資料」を参照してください。

4 市の計画

関連する本市の計画について、以下抜粋して示します。

4.1 第6次宝塚市総合計画

本市の最上位計画である「第 6 次宝塚市総合計画」(市民と行政によるまちづくりの方向性を示す計画)では、「わたしの舞台はたからづか」というまちづくり推進のスローガンを掲げています。

このスローガンには、

- ① 「活動・活躍できる場」(舞台)をつくり
- ② 「暮らし」(舞台)を支え
- ③ 「まち」(舞台)を未来につなげていく

との 3 つの想いが込められています。

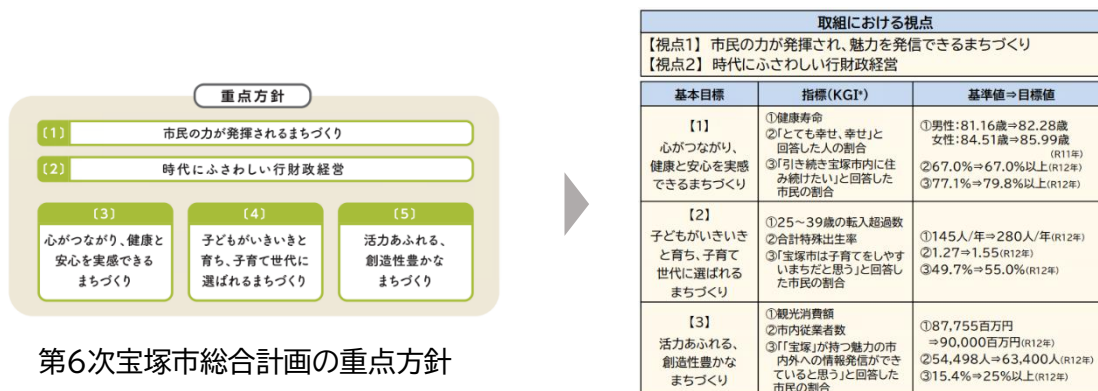
このスローガンと 3 つの想いの実現のため、都市づくりの基本的な考え方とめざすまちの姿を定め、これらを実現するための施策が示されています(詳細は「第 6 次宝塚市総合計画」を参照してください)。

旧中山五月台小学校等の跡地を有効活用することによって、本市のめざすまちづくりを推進することを目指します。

4.2 第2期夢・未来たからづか創生総合戦略

「第2期夢・未来たからづか創生総合戦略」は、「第6次宝塚市総合計画」と一体的に策定、推進し、「第6次宝塚市総合計画」の基本計画に定める重点方針の実現に向けた具体的な取組を定めるものです。

第6次宝塚市総合計画に掲げる重点方針を、「取組における視点」及び「基本目標」に定め、これを実現するための施策が示されています(詳細は「第2期夢・未来たからづか創生総合戦略」を参照してください)。



第6次宝塚市総合計画の重点方針

第2期夢・未来たからづか創生総合戦略

4.3 地域ごとのまちづくり計画(中山台コミュニティ)

「地域ごとのまちづくり計画」は、市内に20あるすべてのまちづくり協議会(おおむね小学校区をエリアとして、自治会を中核に、地域内の各種団体やグループなど、あらゆる人たちとの連携を図りながらまちづくり活動を推進する組織)において、市民自らが地域の現状や課題、ニーズを踏まえ、将来像を描き、共有しながら、目標や具体的な取組等を取りまとめたものです。

地域が目指す理想の姿である「地域の将来像」、分野別の目標である「基本目標」、地域の将来像の実現に向けて取り組む「具体的な取り組み」の3層で構成し、そのうち、「地域の将来像」と「基本目標」の2層部分が第6次宝塚市総合計画に位置付けられています。(詳細は、「地域ごとのまちづくり計画(中山台コミュニティ)」を参照してください。)

旧中山五月台小学校等の跡地を有効活用することによって、地域の将来像の実現へ貢献することを目指します。

4.4 宝塚市都市計画マスタープラン

本市の都市計画に関する基本的な方針を示す「宝塚市都市計画マスタープラン」では、第6次宝塚市総合計画に示す「めざすまちの姿」を実現することを目標として、本市の地勢や沿革、歴史・文化、市民意向などの現状を踏まえ、めざす将来都市像、めざす都市構造を定めています。さらに、これらを実現するための都市づくりの方針を示しています。

旧中山五月台小学校等の跡地の利活用を検討するにあたっては、都市づくりの方針等との整合を図る必要があります。当該跡地に関連する内容を以下に示しています。(詳細は、「宝塚市都市計画マスタープラン」を参照してください。)

第4章 都市づくりの方針

1. 土地利用の方針

(1) 南部市街地

① 住宅地

イ 中高層住宅地

それぞれの地域の特性に応じ、住民意向を踏まえながら、地域地区の見直しやまちづくりルールを導入、都市基盤施設の整備、土地区画整理事業などの面的整備手法の導入を検討します。

④配慮する事項

エ 大規模な土地利用転換

学校などの公共用地からの大規模な土地利用転換については、周辺の住環境との調和を図るため、地域地区の見直しや地区計画の導入を検討します。

4.5 宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針

平成 28 年(2016 年)7 月に策定した「宝塚市公共施設等総合管理計画」では、本市が保有する建物施設の床面積を令和 17 年度(2035 年度)までに6.2%削減する目標を掲げています。

「宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針」は、「宝塚市公共施設等総合管理計画」に掲げる建物施設保有量の最適化を実現するため、建物施設の現状と課題を踏まえ、具体的な施設の方向性を示すものです。

旧中山五月台小学校等は、当該方針において、令和 9 年度(2027 年度)までに建物は解体又は転用、土地は有効活用を図る方針としており、この方針に基づいて、中山五月台小学校等の利活用検討を行っています。(詳細は、「宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針」を参照してください。)

5 市の公共施設としての活用の検討

「宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針」に基づいて、当該跡地の他の公共施設への転用について、市内部で調査・検討を進めてきましたが、現在は市の公共施設として当該跡地を活用する予定はありません。

6 サウンディング型市場調査の結果概要

民間事業者による当該跡地の利活用の可能性について確認するため、令和 6 年(2024 年)8 月から 12 月にかけてサウンディング型市場調査を実施しました。

4 社からご提案を頂き、法的な制約(用途地域)や市の財政負担等についての懸念要素もありましたが、一定の市場性を確認することができました。(サウンディング型市場調査の結果概要は、「旧中山五月台小学校等の跡地利活用に係るサウンディング型市場調査結果概要」を参照してください。)

7 跡地利活用提案に対する市民の意見

※地域住民の皆様のご意見を跡地利活用に反映するため、意見交換を実施し、収集した市民意見を掲載する予定です。意見交換は令和 7 年度中を予定しています。

8 跡地利活用方針

跡地利活用について、基本的な方針を示します。

方針 1 地域の将来像の実現に資する利活用

単に当該跡地の建物や土地の活用だけを考えるのではなく、例えば近隣の生活拠点との連携や交通課題への貢献、交流人口の増加、地域の雇用創出など、地域全体にとってプラスとなるような利活用を目指します。

具体的には、各種計画に示す方向性や施策との整合を図り、特に「地域ごとのまちづくり計画(中山台コミュニティ)」に掲げる地域の将来像、基本目標、具体的な取組を推進する利活用とします。

方針 2 民間事業者による利活用

跡地利活用にあたっては、「3 対象不動産の概要」に示す不動産の一部又は全部を、民間事業者へ有償譲渡又は定期借地し、民間事業者が自らの事業を行うことを想定しています(市の公共事業の運営委託(指定管理等)は行わない)。

なお、不動産の売却や貸付、維持管理・解体に係る適切なリスク分担等により市の財政負担の低減を期待しています。そのため、市に過度な財政負担が生じるような利活用とならないよう、事業者の健全性、事業内容の安定性や継続性、市の行財政経営への影響等を考慮します。

方針3 周辺の住環境への配慮

当該跡地は第一種中高層住居専用地域に位置しており、住宅と隣接していることから、周辺環境に配慮した利活用とします。

原則として、用途地域(第一種中高層住居専用地域)の制限の中での利活用を想定しています。

9 利活用内容選定の基本的な考え方

現時点での利活用内容選定(事業者選定)の基本的な考え方を示します。

- ① 跡地利活用方針に沿った利活用とするため、民間事業者が提案する事業内容を評価することができる公募型プロポーザル方式とします。
- ② 公募型プロポーザル方式にて優先交渉権者(利活用内容)を選定したのち、詳細な検討・調整・交渉・地域への説明等を経て、契約を締結します。

※ 詳細な検討の結果、市の財政負担の大小によっては、契約締結に至らない可能性もあります。

- ③ 「跡地利活用方針に沿った利活用であるか」が基本的な評価の考え方になると想定しています。
- ④ 土地や建物の取扱い(購入(一部又は全部)、賃借(一部又は全部)、維持管理主体(市又は事業者)、解体の負担(市又は事業者)等)についても提案に含めるものとし、地域へのメリット、市の財政負担、事業の継続性等を総合的に判断することを想定しています。

10 スケジュール

現時点での利活用内容選定までの想定スケジュールを示します。

年度	宝塚市
令和 7 年度 (2025 年度)	跡地利活用方針の公表 地域住民との意見交換 事業者との意見交換 公募条件の整理
令和 8 年度 (2026 年度)	公募・優先交渉権者(利活用内容)の選定 検討・調整・交渉・地域への説明等 予算の確保(必要に応じて)
令和 9 年度 (2027 年度)	契約締結

11 不動産の購入及び賃貸の目安額

現在検討中です。

ここで提示する金額はあくまで目安であり、最終的な金額は公募型プロポーザルにおける提案を基に、本市との協議にて決定するものとします。(地方自治法及び本市の条例等により、市有財産の売却や貸付の減額については公益性が求められます。跡地利活用方針にご留意ください。)

12 問合せ

跡地利活用方針の内容への問合せ、事業に関する相談、現地視察等については、随時承っていますので、下記までご連絡ください。

宝塚市都市整備部施設マネジメント課 村田・金田
TEL:0797-77-2233
MAIL:m-takarazuka0281@city.takarazuka.lg.jp