

旧中山五月台小学校等跡地利活用方針 参考資料

宝塚市 都市整備部 施設マネジメント課



旧中山五月台小学校等の概要



所在地	中山五月台7丁目4-1
建築年	1979年～1985年
施設	旧中山五月台小学校 旧中山五月台幼稚園 旧地域児童育成会(中山五月台小)
沿革	1979 開校 2016 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 策定 2018 中山桜台小学校・中山五月台小学校 学校統合計画 策定 2021 中山五月台幼稚園 閉園 2022 中山五月台小学校と中山桜台小学校が統合



アクセス①



- 中山観音駅(阪急宝塚線)から徒歩約53分
- 五月台七丁目バス停(阪急バス)から徒歩約1分
- 新名神高速道路宝塚北SICへ車で18分
- 中国自動車道宝塚ICへ車で18分
- 大阪空港へ車で25分



アクセス②



当該敷地へは2方向からアクセスが可能



土地及び建物面積①



市道3105号線
 (8~12.5m)

市道3106号線
 (9.5~17m)

土地情報

中山五月台幼稚園	3,315 ^m ²
中山五月台小学校	30,600 ^m ²
合計	33,915 ^m ²

建物情報

中山五月台幼稚園	622 ^m ²
中山五月台小学校	7,233 ^m ²
合計	7,855 ^m ²

※地域児童育成会は中山五月台小学校に含む



土地及び建物面積②

敷地面積

施設名	用途	面積 (㎡)
中山五月台幼稚園	建物敷地	1,339
	運動場敷地	1,180
	その他地 (進入路)	796
小計		3,315
中山五月台小学校	建物敷地	9,392
	運動場敷地 (グラウンド)	9,073
	運動場敷地 (プール)	743
	その他地 (畑作地)	2,026
	その他地 (法面)	5,095
	その他地 (法面・進入路)	4,271
小計		30,600
合計		33,915

各施設延床面積

施設名	建物用途	主体構造	延床面積 (㎡)	取得年
中山五月台幼稚園	園舎	S造	555.45	1980
	倉庫	S造	12.00	1980
	飼育小屋	CB造	8.00	1980
	倉庫	S造	20.00	1997
	渡り廊下	S造	26.50	1997
小計			621.95	
中山五月台小学校	校舎	RC造	6,375.15	1979
	屋内運動場	RC造	674.00	1979
	プール便所	RC造	20.30	1979
	プール機械室	RC造	17.50	1979
	体育倉庫	S造	39.01	1979
	ポンプ室	RC造	48.00	1979
	農機具庫	CB造	9.75	1993
	地域児童育成会室	LGS造	49.68	1985
	小計			7,233.39
合計			7,855.34	

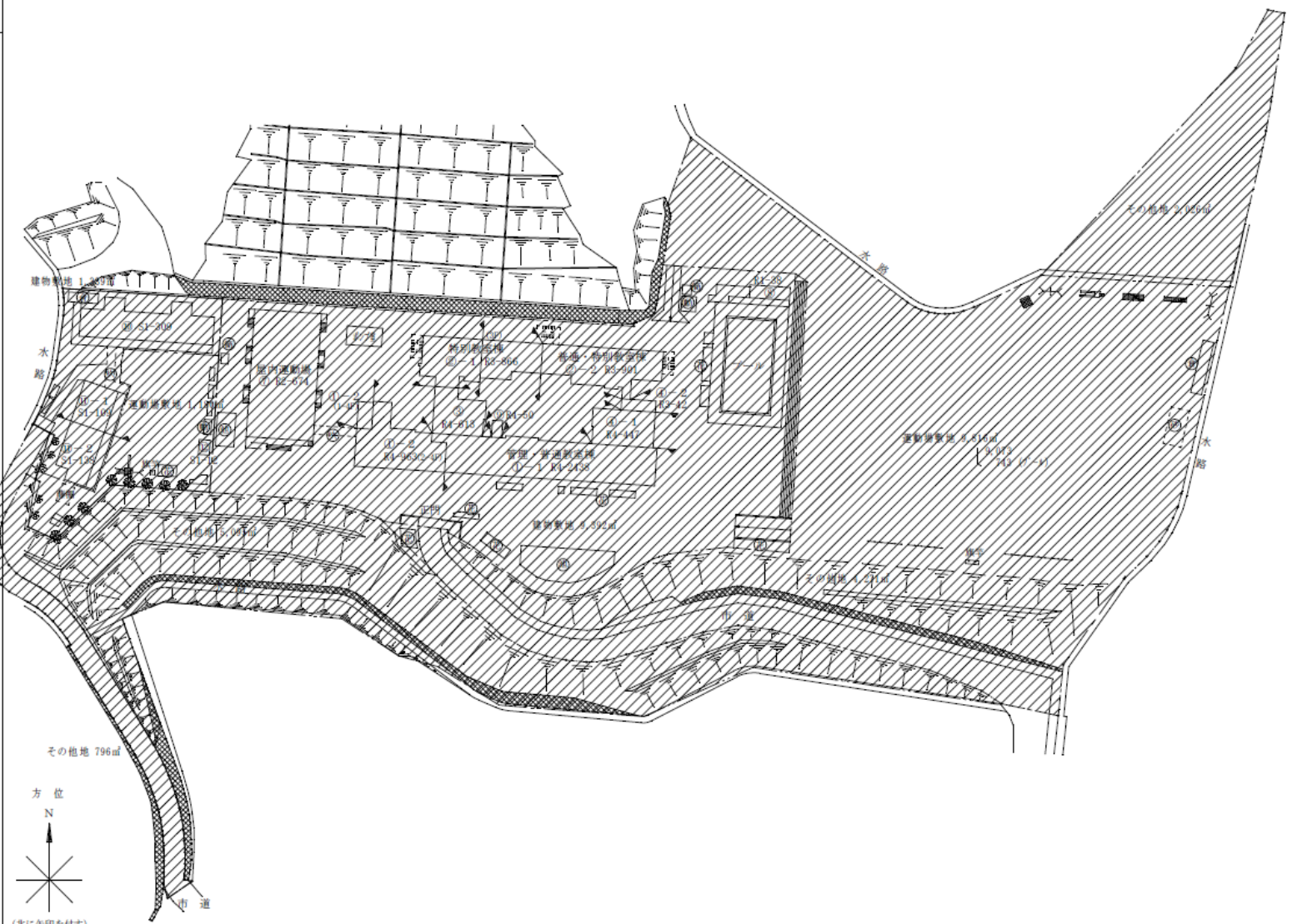


敷地(下図ハッチ部)

(廃校時点)

配置図	縮尺	1/1000	(A3)	学校名	中山五月台 小学校	調査番号	都道府県	市町村	学校	整理番号
	縮尺	0 5 10 30 50 m				2:8	2:1:4	0:5:5:0		1006

- 凡例
- 建物
- ① 木とりこわし建物
 - ② 危険建物
 - ③ 借用建物
 - ④ 一時使用建物
 - ⑤ 屋外教育環境整備事業によるもの
- 建物以外の工物物
- ⑥ 自転車置場
 - ⑦ 倉庫
 - ⑧ 吹き抜けの護欄下
 - ⑨ 砂場
 - ⑩ 飼育小屋
 - ⑪ 焼却炉
 - ⑫ 花壇





周辺の土地を含めた土地保有者



21-21	21-22
21-45	21-41
21-42	



この図面は市内地番の参考図
で、権利関係の確認には使用
できません

- 学校(市)
- 水路(市)
- 山林(市)
- 空地
- 道路(市)

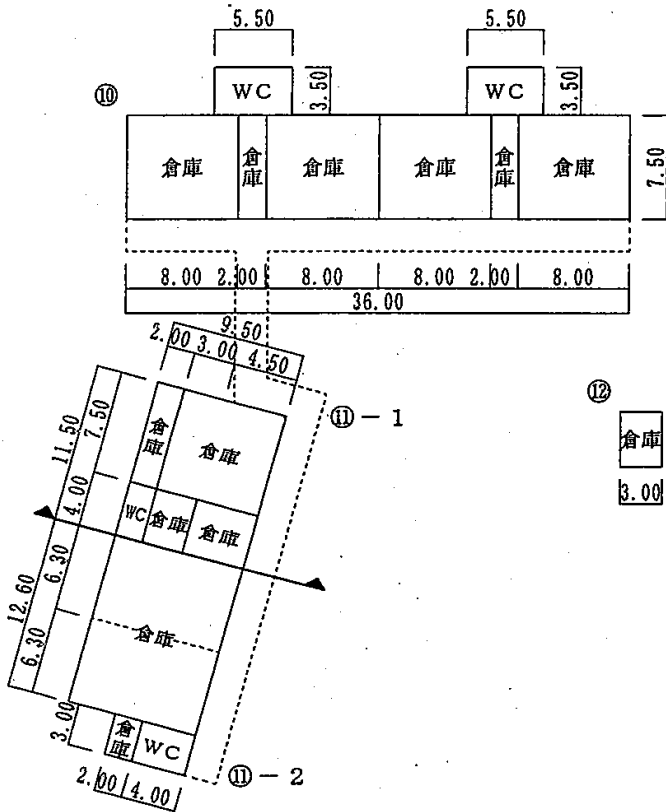
令和6年1月

この図面は市内地番の参考図で、
権利関係の確認には使用できません



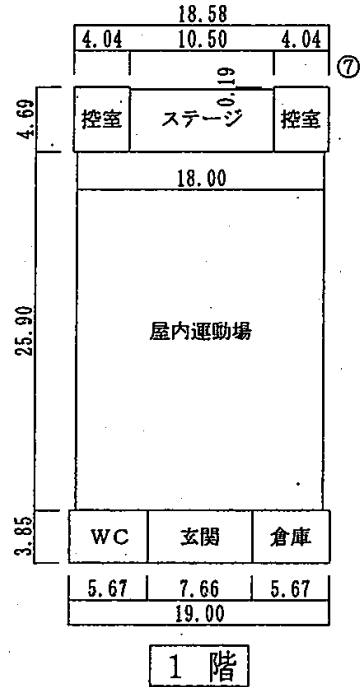


平面図①

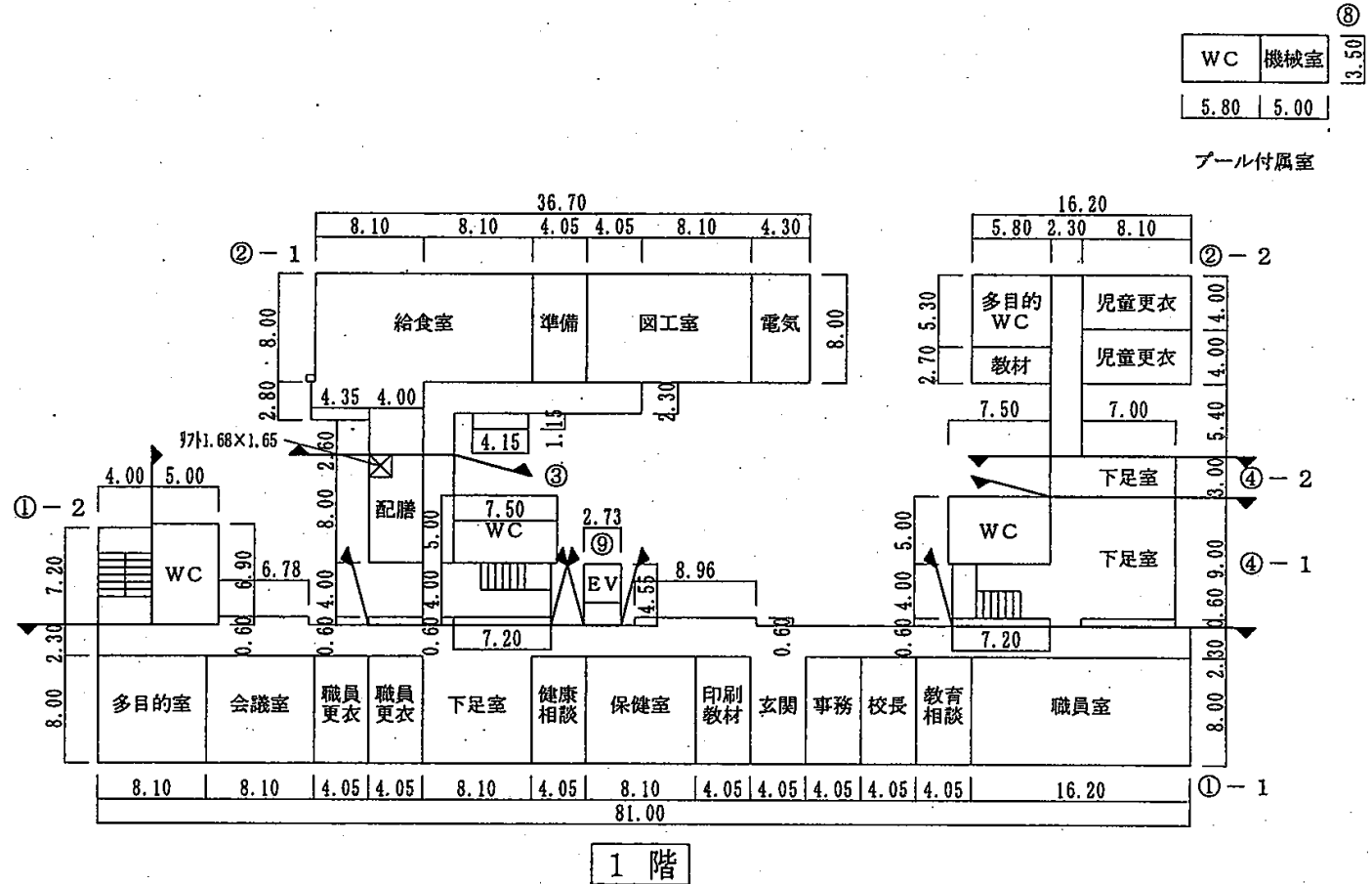


幼稚園園舎

※幼稚園園舎は耐震改修不要



屋内運動場

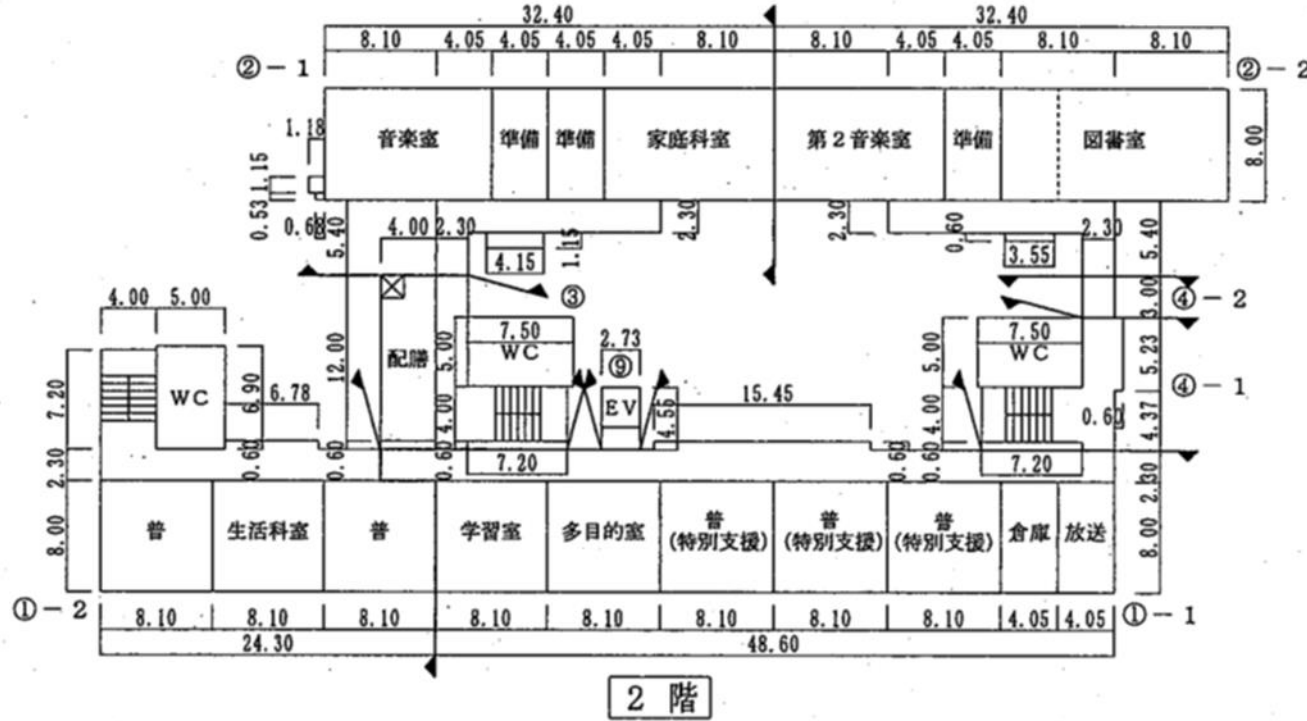
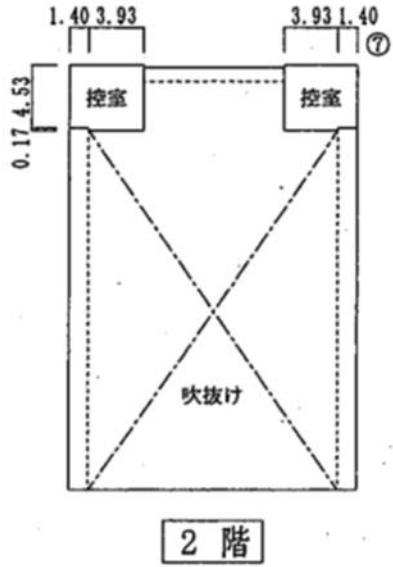


小学校校舎

※小学校校舎・屋内運動場は耐震改修済み



平面図②



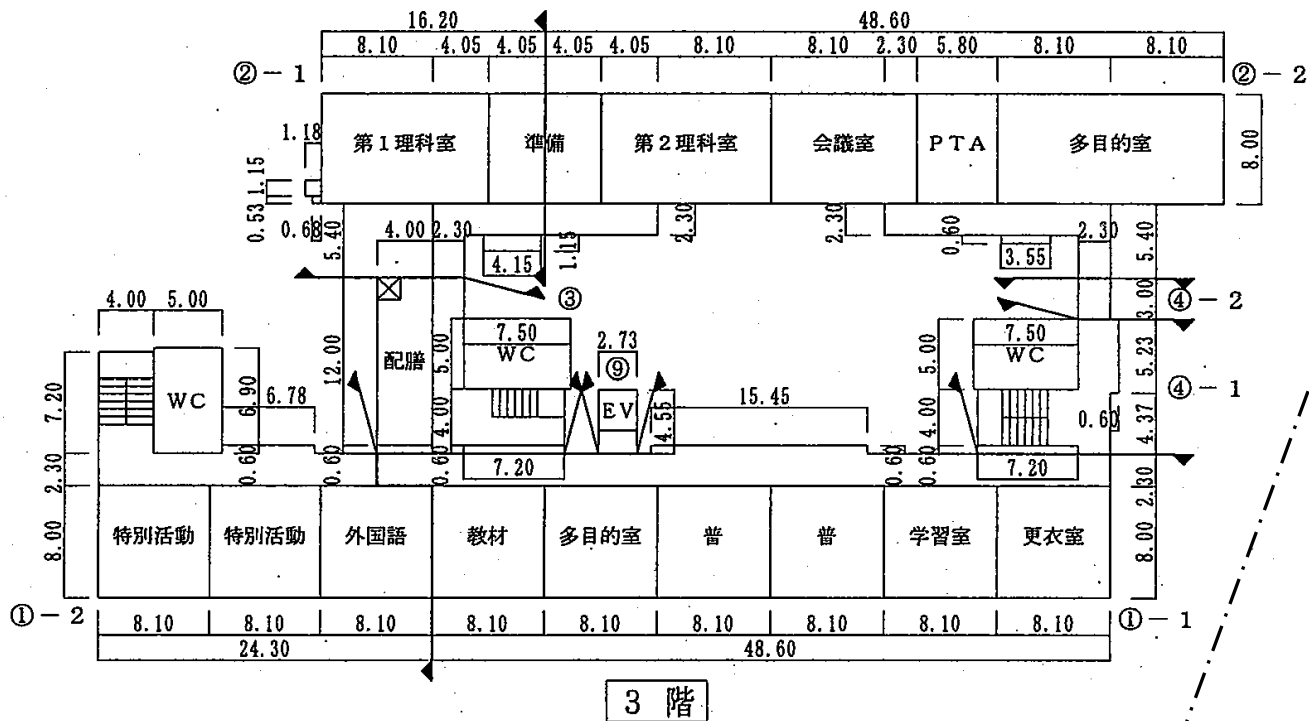
屋内運動場

小学校校舎

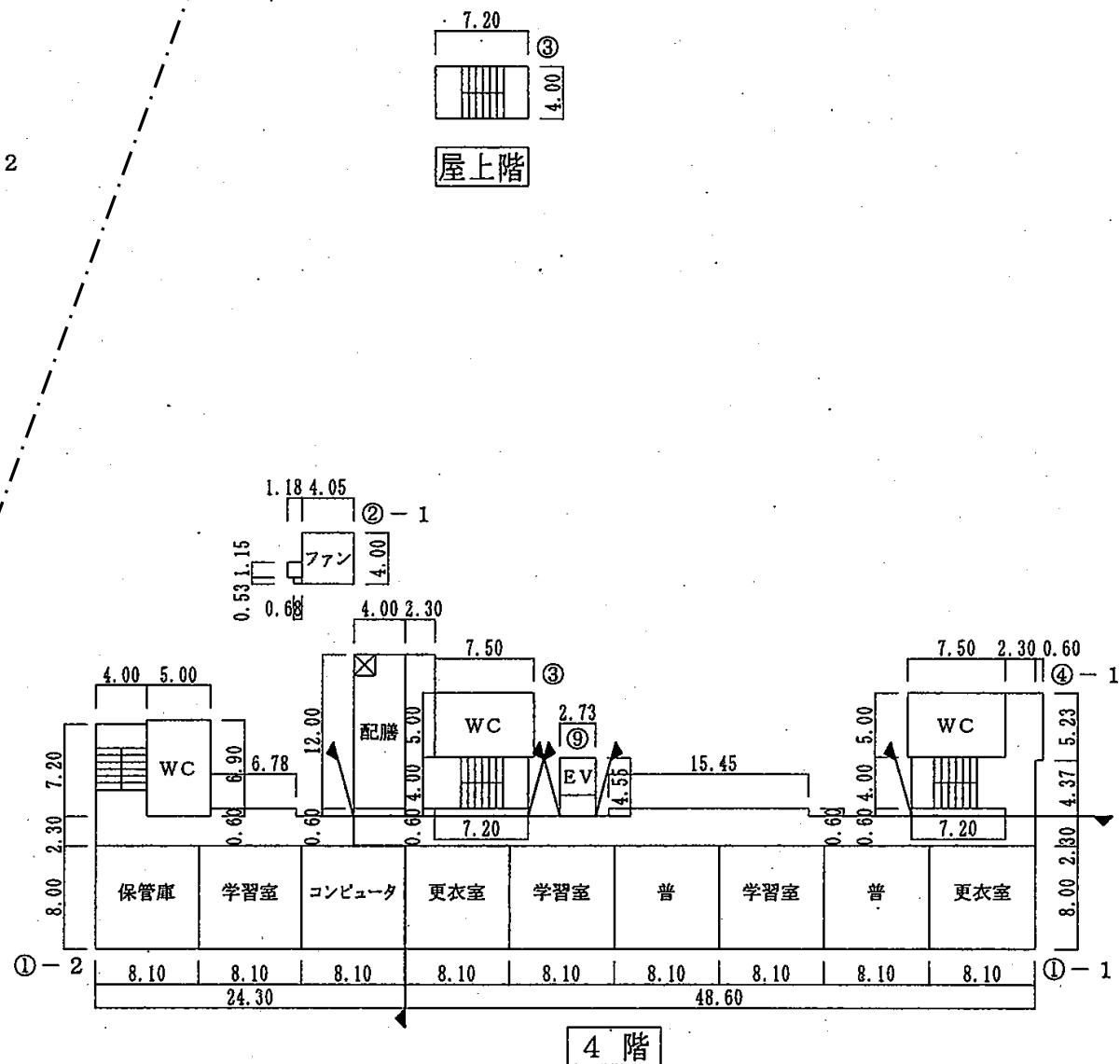
建物平面図(2階)



平面図③



小学校校舎



小学校校舎

建物平面図(3階/4階)



施設の写真①



小学校
校舎



小学校
校舎
グラウンド



小学校
グラウンド



小学校
畑作地



施設の写真②



小学校
屋内運動場
校舎



小学校
屋内運動場



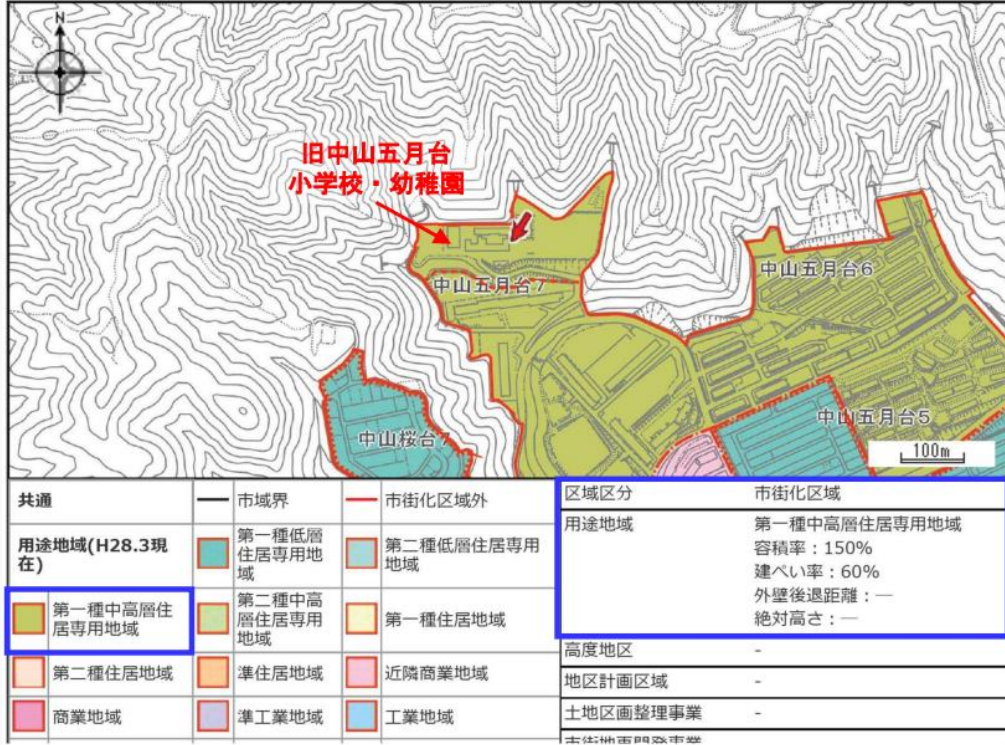
幼稚園
園舎
園庭



幼稚園
園庭

都市計画情報①

※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



区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率	150
建ぺい率	60

住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1以下のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
店	店舗等の床面積が50㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	店舗等の床面積が50㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ホテル、旅館	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
大学、高等専門学校、専修学校等	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
病院	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
自動車教習所	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
工業	建築物附属自動車庫 (①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備有額に記載の制限)	①	①	②	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	倉庫業倉庫	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
倉庫	自家用倉庫	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が30㎡以下	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	○	③	③	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	大蔵、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
量が少ない施設	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
量が多い施設	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	

第一種中高層住居専用地域は中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域

- 【建築可能用途】
- ・住宅
 - ・店舗(2Fかつ500㎡以下)
 - ・学校、図書館等の教育系施設
 - ・病院、老人ホーム等の福祉系施設

など



都市計画情報②

宝塚市都市計画マスタープラン

(2) 拠点

南部地域については、鉄道駅周辺を主な拠点に、北部地域については、西谷庁舎周辺と北部地域の玄関口である宝塚北 SA・SIC や武田尾駅を拠点に位置づけ、地域の特性に応じた拠点形成をめざします。

①南部地域

ア 都市拠点：JR・阪急宝塚駅～宝塚南口駅

商業、文化芸術、観光などの多様な機能が集積し、市内外の人々が様々な活動や交流ができる、都市全体の魅力と活力を支える拠点をめざします。

イ 地域拠点：仁川駅 / 小林駅 / 逆瀬川駅 / 清荒神駅 / 売布神社駅 / 中山寺駅～中山観音駅 / 山本駅 / 雲雀丘花屋敷駅

鉄道駅を中心に生活利便機能や多様なライフスタイルを実現する機能が集積し、後背圏の生活を支える拠点をめざします。

ウ 生活拠点

山麓部の住宅地における身近な拠点として、生活利便機能を提供する拠点をめざします。

エ シビック拠点：市役所周辺

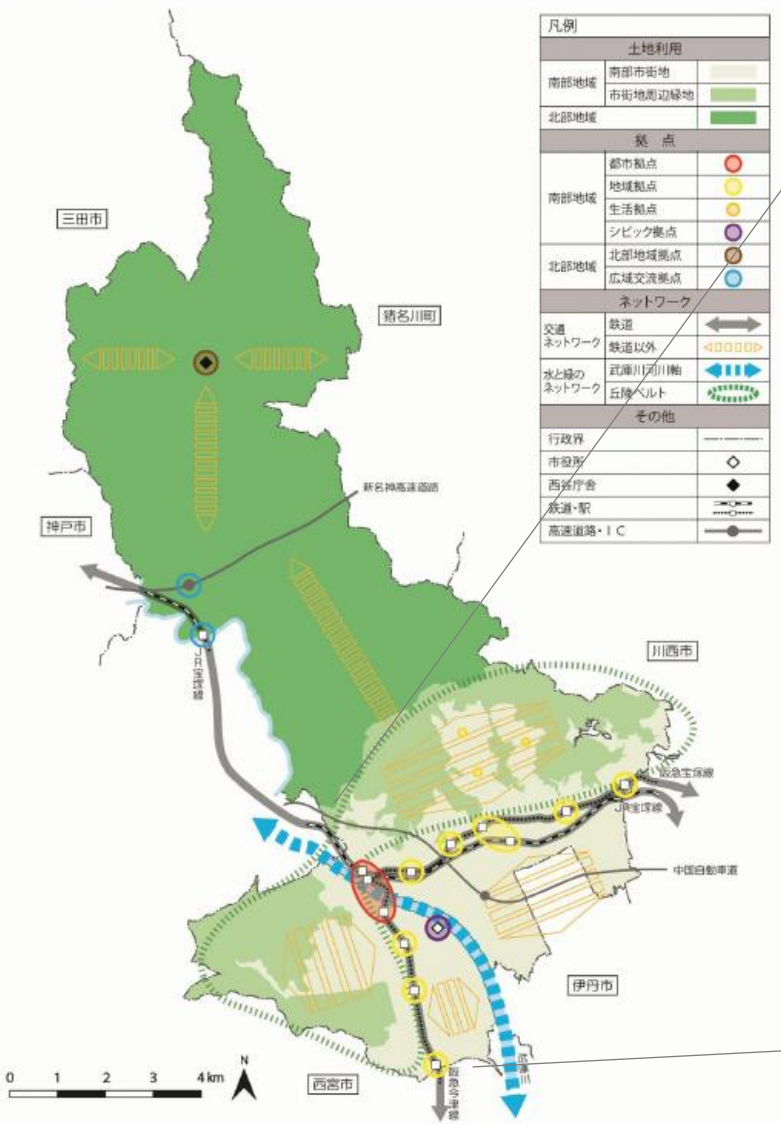
市役所をはじめとする公共公益機能や健康・スポーツ機能が集積し、市民の暮らしをサポートする拠点をめざします。



都市計画情報③

中山台地域には二つの生活拠点

■将来都市構造図

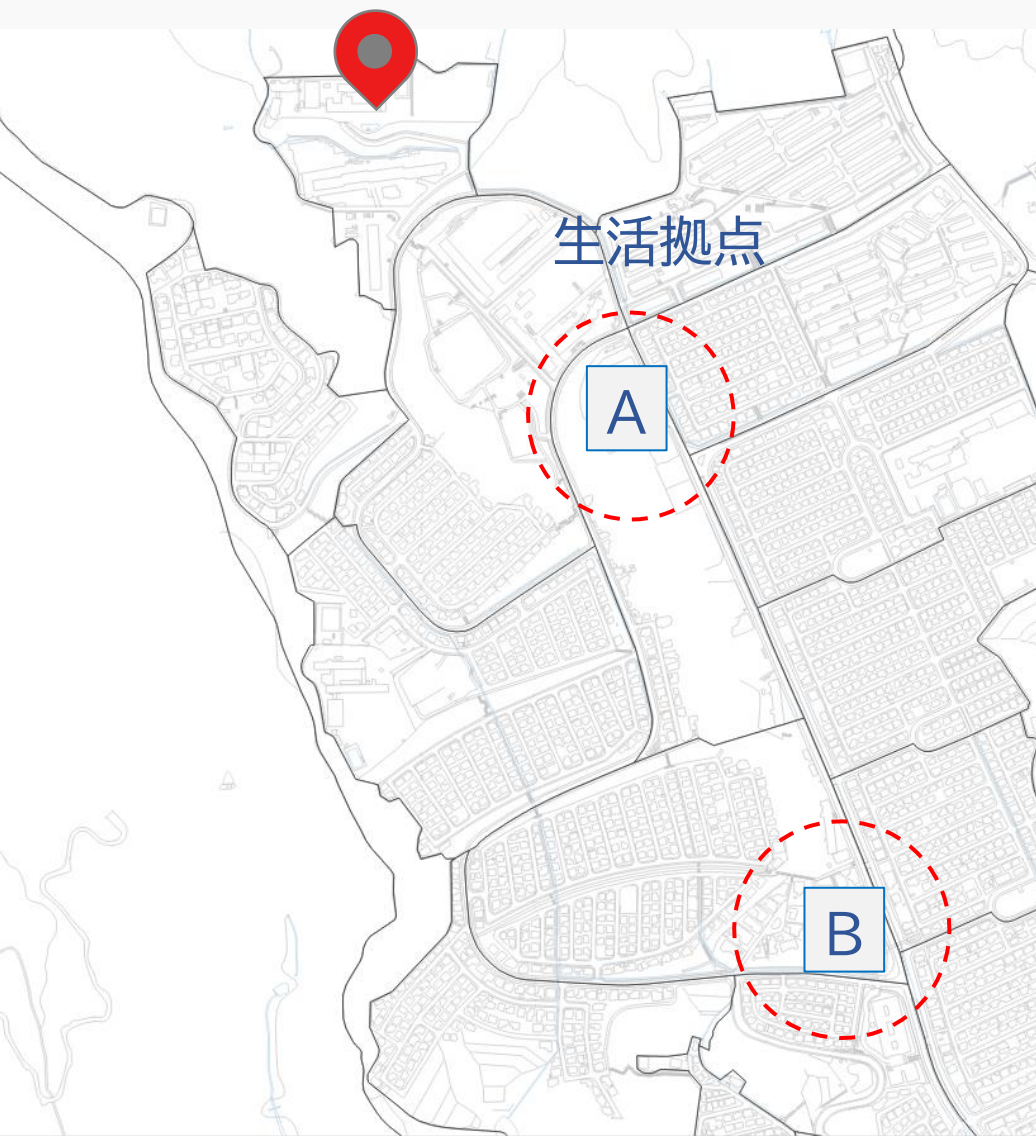


拠点		
南部地域	都市拠点	(Red circle)
	地域拠点	(Yellow circle)
	生活拠点	(Orange circle)
北部地域	シビック拠点	(Purple circle)
	北部地域拠点	(Brown circle)
	広域交流拠点	(Blue circle)



都市計画情報④

中山五月台小学校



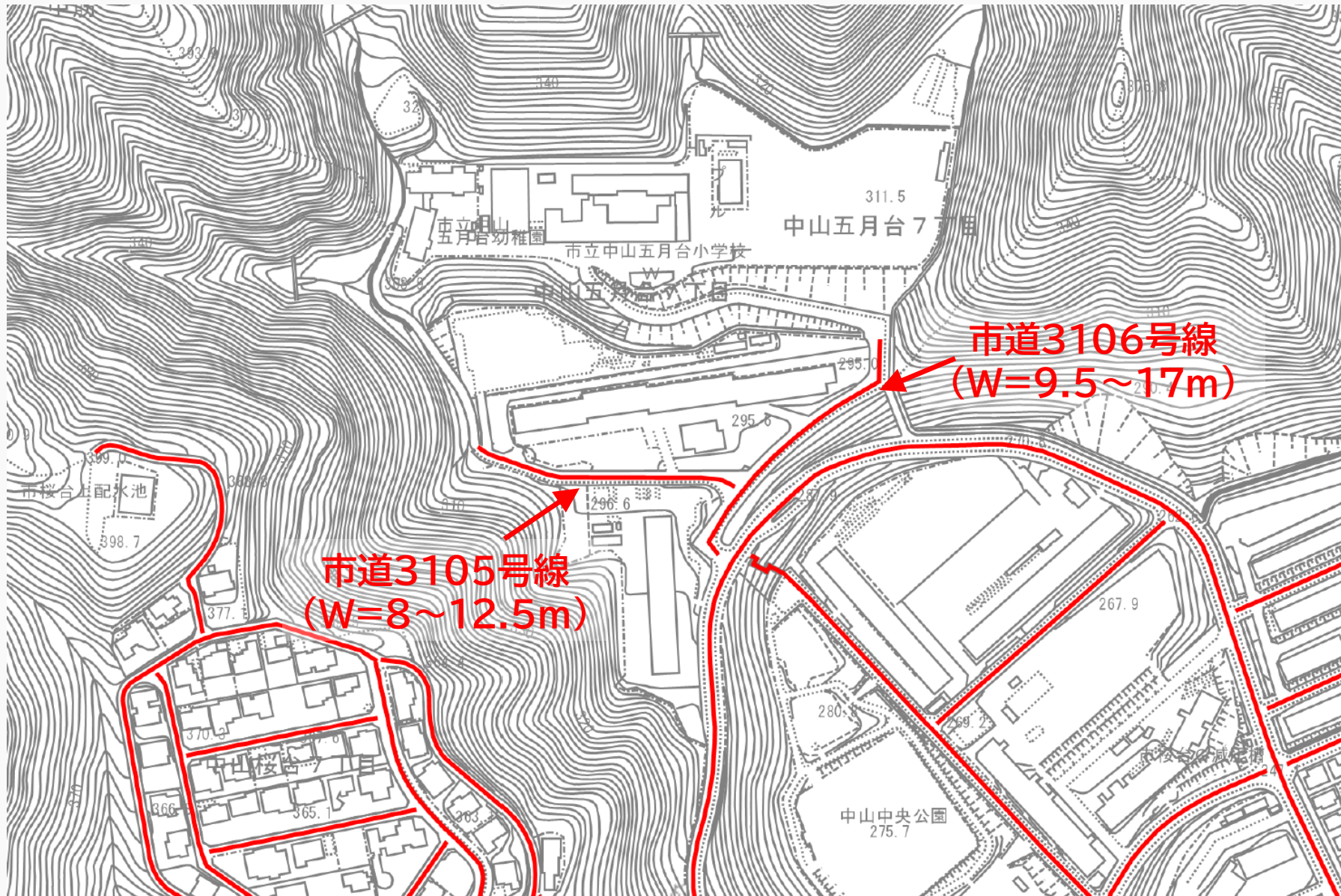
中山台エリアの生活拠点



生活拠点に位置するファミリーセンターの活性化は
地域ごとのまちづくり計画において取組対象となっている
※店舗を誘導すべきは生活拠点であるため、中山五月台小学校等の利活用において
店舗は想定していません

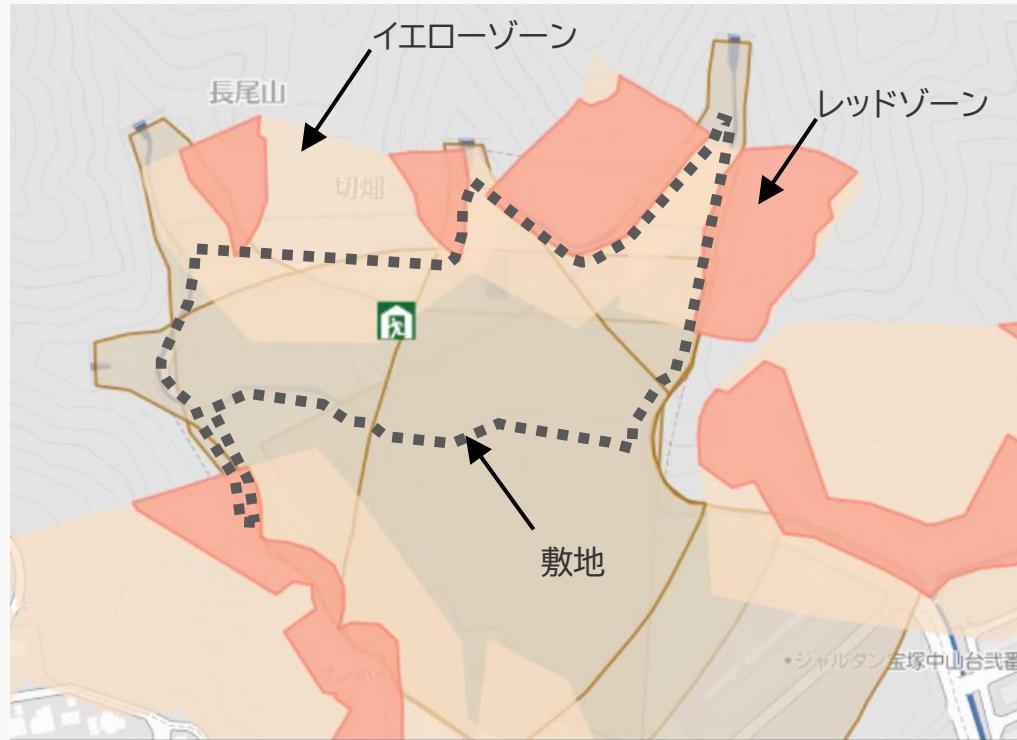


道路情報(認定市道路線図)





防災情報



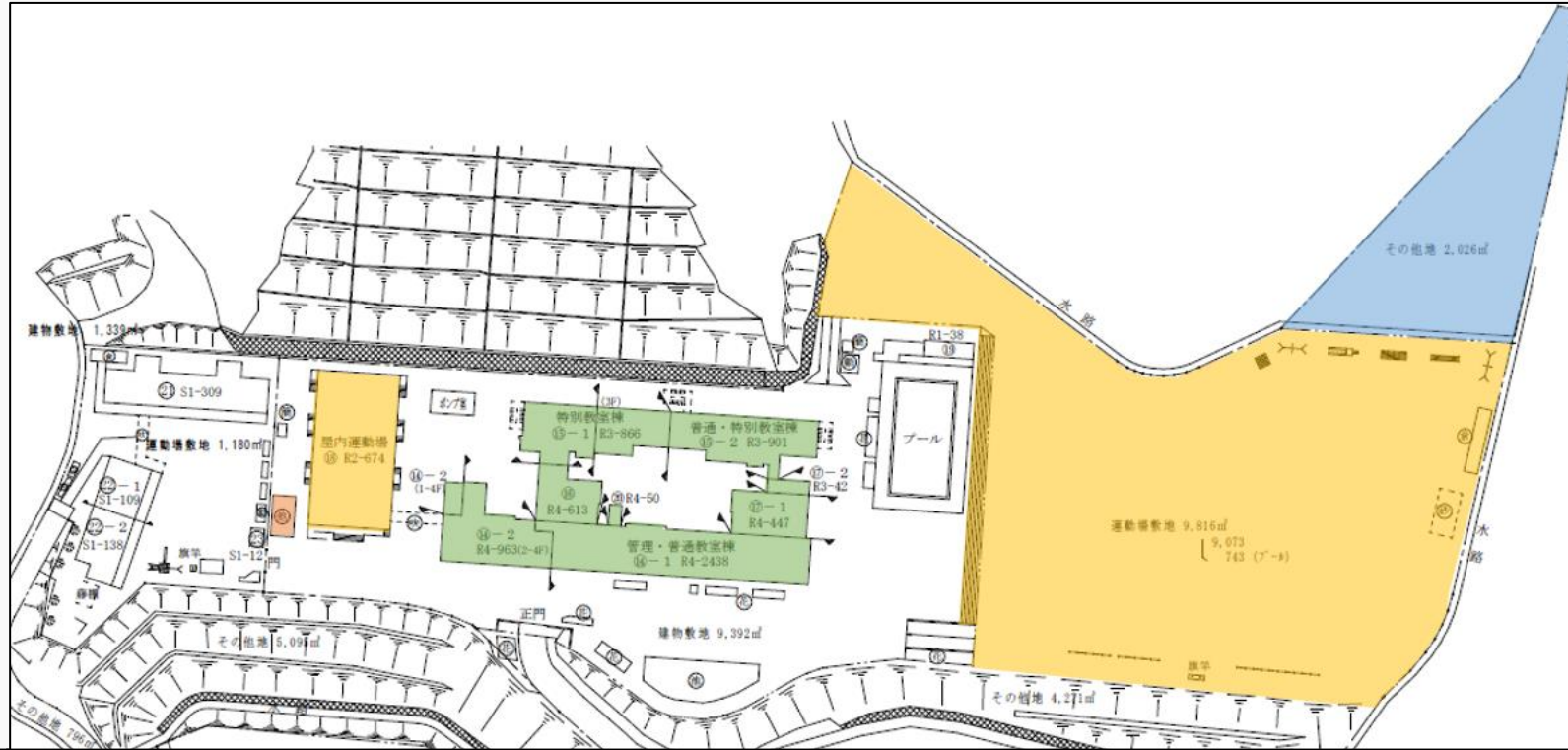
- 敷地全域がイエローゾーン
- 敷地の一部がレッドゾーン(区域内に建物なし)
- 旧小学校は指定避難所(土砂災害時除く)





ハザードエリア	土砂災害警戒区域(イエローゾーン) 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)
---------	---



施設の暫定利用について

利活用が決まるまでの間、当該施設を暫定利用している市民団体がいらっしゃいます



	利用者	内容	備考
	スポーツクラブ21中山五月台 中山五月台六丁目自治会	スポーツ活動	宝塚市立学校の体育施設の開放に関する規則に基づく許可(R5年度末迄)
	スポーツクラブ21中山五月台	倉庫	目的外使用(R5年度末迄)
	中山五月台六丁目支えあいシステムすけっと	農園	里山事業
	大阪芸術大学短期大学部	映画撮影	目的外使用(毎年9月頃、年1回)