

中ヶ谷住宅（1・2号棟）の跡地利活用について

1 施設概要について

- ・建物床面積：1,104.38㎡、土地：野上4丁目33番8、公簿面積：1,681.61㎡、建築年：昭和29年、構造：RC造2階、用途地域：第一種低層住居専用地域
- ・宝塚市公共施設（建物施設）保有量最適化方針において、「建物を解体し、土地は民間事業者等へ売却及び返却を検討します」としている。
- ・老朽化により平成4年度（1992年度）から入居募集を行わない住宅（政策空家）として位置付けている。
- ・位置状況



2 取組状況について

- ・令和2年度（2020年度）に1・2号棟の住宅が空き家となったため、本年度に当該建物の除却を予定している。（7月工事着手）
- ・令和3年10月に当該施設所管課より、敷地内の管理物及び利活用に関する庁内意見照会を行い、11月に関係各課を招集し、協議を行った。
- ・跡地の利活用希望として、上下水道局より加圧ポンプ場建設の案が上がっている。（上下水道局より当該地付近で加圧ポンプ場の建替が必要であり、用地費として170,000千円を令和4年度当初予算で要求されている。）

3 今後の進め方について（案）

①建物の除却後、当該土地内の管理物を整理し、公共利用目的が無い箇所については、用途廃止し、行政財産から普通財産に変更する。

②その後、普通財産箇所を適正な価額で上下水道局へ売却し、加圧ポンプ場の建設を行う。

<補足>

- ・当該土地の利活用調査の際に、上下水道局より配水池統廃合事業における加圧所の建替を当該地域で検討しており、用地を探しているとの回答があった。（その他の利活用希望はなし）
- ・実施計画において、配水池統廃合による恒久的なランニングコストの低減など当該土地での加圧所建替の有用性及び同規模の建替用地を当該エリア内で入手することが困難であることを確認している。
- ・以上のことから、民間事業者等へのサウンディング調査等を行わず、優先して当該土地を上下水道局に売却する方向で検討を進めている。
- ・上下水道局への当該土地の売却にあたっては、関係各課と協議を行い進めていく。（特に上下水道局とは、条件等の詳細を詰める必要がある）また、売却額については、現状（当該土地上に通行権等が存在する、高低差があり一体利用が難しい等）を踏まえたうえで、不動産鑑定を行い、算定する。

4 その他

(1) 保有量最適化方針では、「建物を解体し、土地は民間事業者等へ売却及び返却を検討します」としており、「民間事業者等」の部分を上下水道局として、取組を進めようとしている。

(2) 課題への対応

- ・北側道路（市道 409 号線）、東側道路（市道 403 号線）、南側通路、西側用地（公園のような施設）も含めて一筆地であり、普通財産として売却する部分を確定する必要がある。

→住まい政策課で北・東側道路との境界で分筆を行い、その他の部分を一体で普通財産とするように進めている。

- ・南側に公道でない通路が存在する。その通路は隣接するアパートの唯一の出入口があり、ガス管が埋設されている。現状の構造では、市道認定できる道路構造ではない。

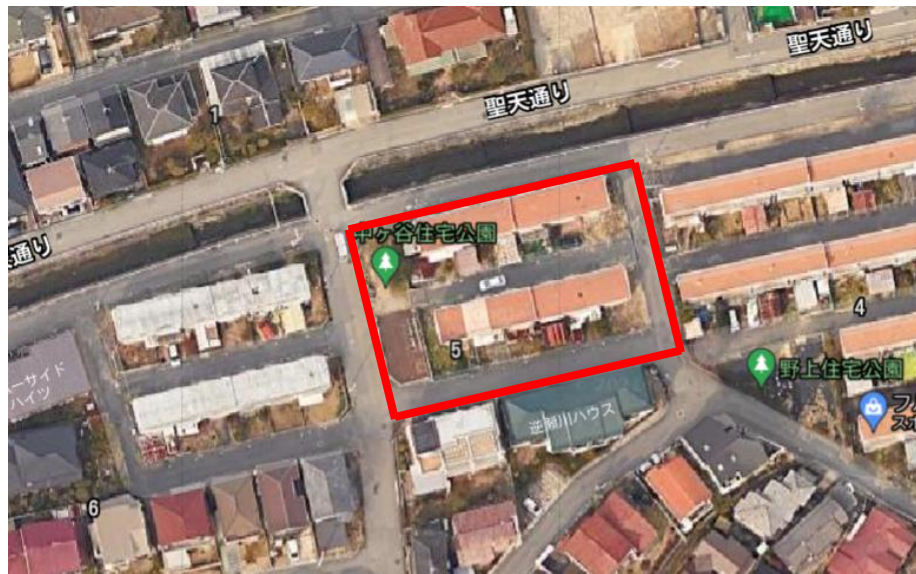
→当該土地の売却の際、通行権を守ることを条件とする。（通行権等については、法律相談やその他調整を図る必要がある。）

例：開発道路に合う構造で整備を行い、開発道路として市に帰属する等

- ・西側用地には防火水槽が残置されている。

→今後、防火水槽の撤去も視野に入れて協議を行っていく。

上空から



南西から



南東から



北西から



旧西谷教職員住宅の利活用について

1 施設概要について

- ・建物床面積：357.00 m²、土地：大原野南穴虫 1-242、公募面積 477.82 m²、建築年：平成 4 年、構造：RC 造 2 階（6 室）、用途地域：市街化調整区域
- ・宝塚市公共施設（建物施設）保有量最適化方針において、「今後、活用の見込みがない場合は、建物を解体し、土地の有効活用を検討します」としている。
- ・平成 4 年に兵庫県の教職員住宅（用途は共同住宅）として建設されたが、平成 25 年、償還完了に伴い、県より市に移管された。（移管の際、教職員住宅としての用途は終えていた）
- ・県から移管後、市教育委員会としての使用は終了し、平成 25 年に市長部局へ所管替えした。
- ・配置状況



2 利活用状況について

- ・平成 26 年に発生した台風及び豪雨により武田尾地区で被災された市民に対して、臨時的に貸付を行った。（3 年間程で完全退去）
- ・平成 29～30 年に北部振興に寄与するという位置付けで、新名神高速道路宝塚北サービスエリアの事業者に向けて、当該施設 2 階部分 3 室の貸付を調整し、10 年間（平成 30 年～令和 10 年）の定期借家契約を行い、貸付を行った。
- ・しかし、実態としては荷物置き程度として使用している状況にあったため、事業者から満期の予定よりも早く契約解除したい旨の申出があり、令和 3 年 10 月末に退去された。（契約解除に伴う解約金 810 千円は受入済）
- ・令和 3 年 11 月以降は 6 室とも空き家になったため、次の利活用を考えていく必要がある。

3 当該建物にかかる再調査について

(1) 従前の認識

- ・市街化調整区域内において建築物を建てる場合、開発許可申請が必要である。
- ・しかし、当該施設建設時（平成4年）、公共施設の建設については、開発許可申請が不要であった。
- ・その後、平成18年の都市計画法改正により公共施設においても許可が必要となったが、平成25年に県より市に移管されたため、所有者の変更による用途変更の開発許可が必要な施設と認識していた。
- ・その認識のうえ、顧問弁護士による意見書のもと貸付を行っていた。

(2) 再調査により判明したこと

- ・令和3年10月に入り当該建物について再調査を行い、登記情報を調べた結果、現在の建物以前に教職員住宅として共同住宅が建っていたことが判明した。（昭和40年に公立学校共済組合により建設された）
- ・当該建物は宝塚市が都市計画法における都市計画区域の指定を行った日（昭和45年10月31日）以前に建っていたこととなるため、都市計画決定以前の建物と位置付けされる。
- ・したがって、上記の利活用について問題なく、共同住宅の用途であれば、民間事業者への売却等が可能である。

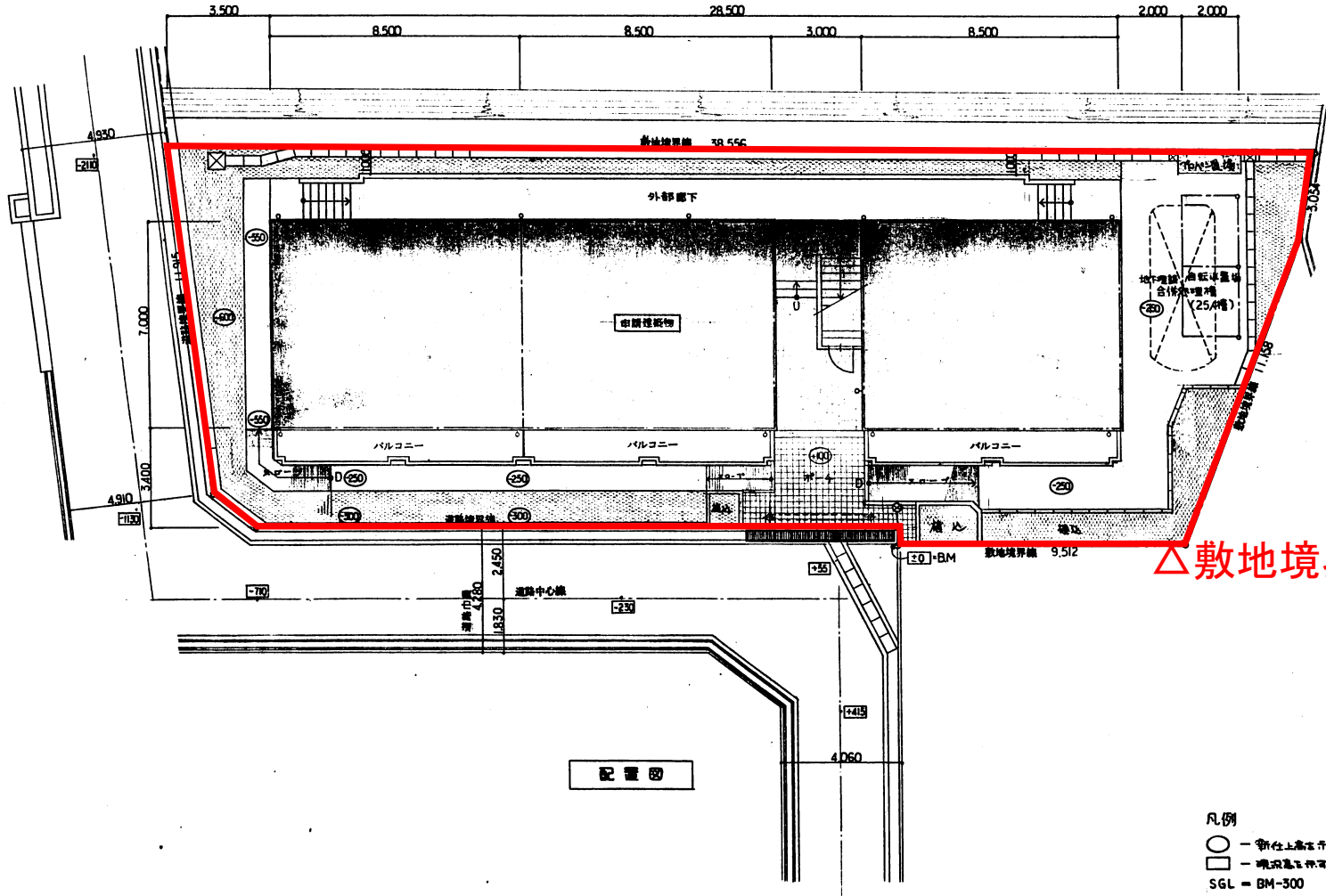
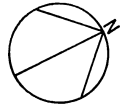
4 今後の進め方について（案）

- ① 当該土地建物の利活用について、庁内へ希望等調査（民有化は必須条件）を行う。（庁内調査の中では、当該土地建物の法的な内容等を記載）
- ② ①で希望があれば、その方向性について検討する。
- ③ ①で希望が無ければ、一般公募により建物の民間への売却を検討する。
- ④ ③の一般公募も応募が無ければ、建物を除却、土地の活用を検討する。

5 その他

- (1) 最適化方針では、「今後、活用の見込みがない場合は、建物を解体し、土地の有効活用を検討します」としているが、保有量最適化方針策定時（令和元年7月時点）の条件と以下の点で異なっている。
 - ・2階部分について、予定より早く退去されたこと
 - ・都市計画決定以前の建物であり、共同住宅の用途であれば、開発許可が不要となること。
- (2) 最適化方針の「活用の見込み」の部分で、民間等に建物を売却することについて検討するという見解で進めようとしている。

旧西谷教職員住宅の配置図



△敷地境界

配置図

凡例

- — 新仕上高を示す
- — 現況高を示す
- SGL = BM-300

<注記> 建物位置は併存立合のり境界ポイントと確認の上決定すること。尚西側敷地境界より建物外部廊下面は1.000m以上確保すること。

以和貴建築設計事務所
大塚府堂館 4908号



設計に「和」を——自然・人・建物



竣工	.....	77E
設計	.....
承認	.....
監修	.....
作成	.....

図名	.....
図号	.....
図尺	.....
図式	.....
図例	.....

図名	西谷教職員住宅建群(建築)工事
図号	.....
図尺	1:100

図名	配置図
図号	7
図尺	1:100
備考	.....