

## 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 m<sup>2</sup>、土地：大原野南穴虫 1-242、公募面積 477.82 m<sup>2</sup>、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、庁内で希望等調査（**原則、民有化を条件**）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。