

宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針の取組状況

(令和 6 年(2024 年)7 月時点)

令和 6 年(2024 年)9 月
都市整備部 施設マネジメント課

1 宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針について

(1)目的

平成 28 年(2016 年)7 月に策定(令和 4 年(2022 年)6 月改訂)した宝塚市公共施設等総合管理計画では、本市が保有する建築物の床面積を令和 17 年度(2035 年度)までに 6.2%削減する目標を掲げています。この目標を実現するため、建築物の現状と課題を踏まえ、具体的な施設の方向性を示した宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針(以下「最適化方針」という。)を令和元年(2019 年)7 月に策定しました。

(2)取組期間

取組期間は、令和元年度(2019 年度)から令和 17 年度(2035 年度)までの 17 年間とし、取組を着実に進めるため、取組が完了するまでの期間を前期(令和元年度(2019 年度)から令和9年度(2027年度)までの 9 年間)と後期(令和10年度(2028年度)から令和17年度(2035年度)までの 8 年間)に分けています。

(3)目標

市有建築物の保有量削減 床面積 44,529 m²

※令和元年度(2019 年度)5 月時点で設定した市有建築物の保有量の合計 667,420.97 m²

(4)取組対象施設

67 施設 (前期 37 施設、後期 30 施設)

※最適化方針策定時の全施設数 296 施設のうち、施設の評価等により抽出

2 取組状況

(1)対象期間

令和元年(2019年)7月から令和6年(2024年)7月までの5年間

(2)取組完了施設

6施設

※取組完了施設は、最適化方針で掲げる最適化の方向性を満たしたものとする。

令和元年度(2019年度)				令和3年度(2021年度)			
施設名	削減・転用床面積(m ²)	掲載箇所		施設名	削減・転用床面積(m ²)	掲載箇所	
小林よりあいひろば	削減	657.64	3-(4)-①	良元幼稚園	削減	630.25	3-(1)-①
つつじガ丘自治会館	削減	48.60	3-(8)-②	旧小浜工房館	転用	457.82	3-(3)-②
-	-	-	-	野上住宅	削減	1,062.66	3-(5)-②
-	-	-	-	光ガ丘自治会館	削減	182.40	3-(8)-①

(3)削減床面積

3,479.24 m²

※令和元年度(2019年度)5月時点の総床面積667,420.97 m²に対して 0.5%

※最適化方針の目標削減床面積 44,529 m²に対して 7.8%

※「2(2)取組完了施設」の転用を除く削減床面積の合計 2,581.55 m²に、取組完了施設ではないが一部又は全ての建物を解体した施設 897.69 m²(旧中山桜台幼稚園 345.5 m²、中ヶ谷住宅 552.19 m²)を加えた床面積

(4)最適化を推進するためのさらなる取組

①宝塚市公共施設マネジメント推進会議

最適化方針の取組のさらなる推進のため、令和5年(2023年)4月に宝塚市公共施設マネジメント推進会議を設置し、各施設の取組を検討しました。

<検討した施設>

旧中山五月台幼稚園／旧中山五月台小学校／宝塚自然の家(屋内活動場等)／温泉利用施設／武庫川宝塚観光噴水／
逆瀬台デイサービスセンター／中ヶ谷住宅／雲雀丘サービスステーション／口腔保健センター／あけぼの集会所／シルバー人材センター／
旧小浜消防倉庫／地域児童育成会(中山五月台小学校)／旧安田邸

②方針を決定した施設

施設名	取組状況	今後の取組
宝塚自然の家(屋内活動場等)	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度(2022年度)より引き続き、指定管理者による管理運営を実施しているが、削減対象になっている建物は、現在使用していない。 ・削減対象になっている建物について、活用の見込がないため、令和5年度(2023年度)に高圧電力から低圧電力へ受変電設備改修工事を実施した。 ・令和6年(2024年)6月、建物の解体及び次期指定管理期間の終期である令和11年度(2029年度)末以降の施設のあり方について検討することを決定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本館については、削減対象ではなかったが、耐震性を満たしていない建物のため、利用者の立ち入りを制限するなど運用面で安全性の確保を図る。 ・建物の解体及び次期指定管理期間の終期である令和11年度(2029年度)末以降の施設のあり方について検討する。
武庫川宝塚観光噴水	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者へのヒアリングを行った。 ・令和6年(2024年)6月、一旦施設を休止する方針を決定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・噴水としての機能回復もしくは廃止について引き続き検討を行い、その間は休止する。
口腔保健センター	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度(2023年度)に旧口腔保健センター及び周辺用地の測量業務委託を実施した。 ・宝塚市公有財産事務取扱規則に基づく用途廃止及び管財課への所属替えに向けた手続きを進めている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・令和6年(2024年)の7月頃から排水管の閉塞や花壇の撤去など、土地の売却に向けた周辺整備工事を実施する予定。

あけぼの集会所	<p>・令和6年(2024年)4月、以下の方針を決定し、令和6年(2024年)6月に米谷東自治会の代表と協議をした。</p> <p>①取組期間を後期(令和17年度(2035年度))まで延長する。</p> <p>②自治会活動の促進と法人格(認可地縁団体の認可)取得に向けての取組を図ることを条件として、米谷東自治会に建物及び土地を貸与する。</p> <p>③建物の改修工事や点検など維持管理は米谷東自治会が実施し、その費用を負担する。</p>	<p>・決定した方針に沿って、法的観点を踏まえ、公有財産無償貸付契約(契約相手 米谷東自治会)の締結に向けて取組を進める。</p>
シルバー人材センター	<p>・令和6年(2024年)1月、建物の維持保全等にかかる費用を原則宝塚市シルバー人材センターが負担することを条件に、同センターへの建物の無償貸与を当面の間継続することを決定した。</p>	<p>・引き続き、宝塚市シルバー人材センターと意見交換を行いながら、既存建物への移転も含め、検討していく。</p>
小浜消防倉庫	<p>・口腔保健センターと同様の取組を実施。</p>	<p>・口腔保健センターと同様の取組を実施。</p>
旧西谷教職員住宅	<p>・令和5年度(2023年度)、建物を解体し、隣地の国民健康保険診療所への来院者向け駐車場を整備することを決定。</p>	<p>・建物を解体し、駐車場を整備する。</p>

3 各施設の取組状況と今後の取組

(1) 学校教育施設

	施設名	最適化方針				取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地	削減・転用床面積(m ²)		
①	良元幼稚園	廃止	解体	売却 or 貸付	削減	630.25	・令和2年度(2020年度)末に閉園。 ・園舎等を譲渡し、私立認可保育所分園(宝塚さくらんぼ保育園分園)を令和4年(2022年)4月1日より開園。 <取組完了>
②	中山五月台幼稚園	廃止	解体	有効活用の検討	削減	621.95	・令和2年度(2020年度)末閉園後、中山五月台小学校と一体で管理を行い、令和4年度(2022年度)からは中山台小学校と一体で管理を行っている。 ・跡地の利活用について検討中。 ・跡地活用の検討のため、サウンディング調査に向けた調整を進める。
③	長尾南幼稚園	廃止	解体	売却 or 貸付 or 転用	削減	879.60	・令和4年度(2022年度)末に閉園し、小学校の一部として管理している。 ・令和6年(2024年)2月1日から歩車分離の課題解決のため、旧園庭を教職員と来客用駐車スペースとして活用している。 ・跡地利用が決定されるまで、市立長尾南小学校の教職員と来客用駐車スペースとして活用する。
④	小浜幼稚園※	—	—	—	削減	865.72※	・令和5年度(2023年度)末に閉園し、市立小浜小学校の一部として管理している。 しばらくの間、小浜小学校の一部としての利用や、育成会室として利用する。
⑤	西山幼稚園※	—	—	—	削減	692.94※	・令和5年度(2023年度)末に閉園し、市立西山小学校の一部として管理している。 ・市立西山小学校屋内運動場改築工事の建替え用地として利用するため、令和8年度(2026年度)に旧園舎を解体予定。

⑥	旧売布幼稚園	廃止	解体	公共利用	削減	413.33	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツクラブ21売布との確認書に基づき、令和6年度(2024年度)未まで目的外使用を許可している。 ・建物の解体について調整中。 	・建物解体の目途がつくまで、施設の使用許可を継続する。
⑦	旧中山桜台幼稚園	廃止済	解体	売却 or 貸付	削減	345.50	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年度(2019年度)に建物解体。敷地を育成会事業用途に転用。 ・令和3年(2021年)7月に地域児童育成会専用棟(令和9年度(2027年度)までのリース)を建築し、運用を開始している。 	・今後、中山台小学校の児童数が減少し、校舎教室に余剰が生じた際には、当該余剰教室に地域児童育成会室を移転し、旧中山桜台幼稚園跡地については、民間事業者等へ売却又は貸付に向けて取り組む。
⑧	中山五月台小学校	廃止	解体 or 転用	有効活用の検討	削減	7,183.71	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度(2021年度)末閉校後、中山五月台幼稚園と一体で管理を行って、令和4年度(2022年度)からは中山台小学校と一体で管理を行っている。 ・跡地の利活用について検討中。 	・跡地活用の検討のため、サウンディング調査に向けた調整を進める。
⑨	小学校	—	—	—	削減	6,083.89	<後期取組>	<後期取組>

※最適化方針策定時は、施設名:幼稚園、床面積:797.81 m²

(2)社会教育関連施設

	施設名	最適化方針				取組状況	今後の取組	
		事業	建物	土地	削減・転用床面積(m ²)			
①	宝塚自然の家(屋内活動場等)	継続	一部解体	維持	削減	1,287.81	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度(2022年度)より引き続き、指定管理者による管理運営を実施しているが、削減対象になっている建物は、現在使用していない。 ・削減対象になっている建物について、活用の見込がないため、令和5年度(2023年度)に高圧電力から低圧電力へ受変電設備改修工事を実施した。 ・令和6年(2024年)6月、建物の解体及び次期指定管理期間の終期である令和11年度(2029年度)末以降の施設のあり方について検討することを決定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・本館については、削減対象ではなかったが、耐震性を満たしていない建物のため、利用者の立ち入りを制限するなど運用面で安全性の確保を図る。 ・建物の解体及び次期指定管理期間の終期である令和11年度(2029年度)末以降の施設のあり方について検討する。

(3)産業文化施設

	施設名	最適化方針				削減・転用床面積(m ²)	取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地				
①	国際・文化センター	機能移転	売却 (区分 所有)	売却 (区分 所有)	削減	949.44	<後期取組>	<後期取組>
②	旧小浜工房館	検討(廃 止)	検討 (公共 転用)	維持	転用	457.82	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元年(2019年)12月に用途廃止。 ・教育支援センター(小学部)への利活用に向けて、令和3年度(2021年度)改修工事を実施し、令和4年(2022年)1月工事完成。 ・令和4年度(2022年度)4月開設。 	<取組完了>
③	温泉利用施設	あり方検討による	検討	検討	削減	3,165.01	<ul style="list-style-type: none"> ・令和6年(2024年)7月から2年間、指定管理者制度による施設運営を継続中。 ・令和6年(2024年)6月より施設の新たな利活用に向けたサウンディング調査を実施。 	・サウンディング調査で得た意見をもとに、施設のあり方を検討し、令和8年(2026年)7月以降(現指定管理期間満了以降)の運営方針を決定していく。
④	武庫川宝塚観光噴水	あり方検討による	検討	検討	削減	31.50	<ul style="list-style-type: none"> ・関係者へのヒアリングを行った。 ・令和6年(2024年)6月、一旦施設を休止する方針を決定。 	・噴水としての機能回復もしくは廃止について引き続き検討を行い、その間は休止する。

(4)福祉施設

	施設名	最適化方針					取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地	削減・転用床面積(m ²)			
①	小林よりあいひろば	廃止	解体	借地返却	削減	657.64	・令和2年(2020年)7月に建物を解体し、土地を所有者に返却。	<取組完了>
②	安倉デイサービスセンター	民間事業継続	譲与	貸与	削減	520.23	・運営法人と意見交換	・引き続き意見交換を行い、今後の方向性を検討する。
③	光明デイサービスセンター	民間事業継続	譲与	貸与	削減	869.85	・運営法人と意見交換	・引き続き意見交換を行い、今後の方向性を検討する。
④	逆瀬台デイサービスセンター	民間事業継続	譲与	貸与	削減	926.51	・運営法人と意見交換	・引き続き意見交換を行い、今後の方向性を検討する。
⑤	池ノ島デイサービスセンター	民間事業継続	譲与(区分所有)	貸与	削減	937.57	・運営法人と意見交換	・引き続き意見交換を行い、今後の方向性を検討する。
⑥	仁川デイサービスセンター	民間事業継続	譲与	借地権設定	削減	636.84	・運営法人と意見交換	・引き続き意見交換を行い、今後の方向性を検討する。
⑦	育成事業所	民間事業継続	譲与	貸与	削減	530.49	・運営法人と意見交換	・引き続き意見交換を行い、今後の方向性を検討する。
⑧	障害者小規模作業所	民間事業継続	譲与	貸与	削減	131.60	・運営法人と意見交換	・引き続き意見交換を行い、今後の方向性を検討する。
⑨	知的障害者支援センター	民間事業継続	譲与	貸与	削減	1,174.92	・運営法人と意見交換	・引き続き意見交換を行い、今後の方向性を検討する。
⑩	養護老人ホーム福寿荘	民間事業継続	検討(譲与)	検討(貸与)	削減	1,348.05	<後期取組>	<後期取組>

(5)住宅施設

	施設名	最適化方針					取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地	削減・転用床面積(m ²)			
①	中ヶ谷住宅	統合	解体	検討(売却)	削減	1,104.38	<ul style="list-style-type: none"> ・1・2号棟は、令和3年度(2021年度)に建物を解体のうえ用途廃止。上下水道局に土地を売却済み。 ・3・4号棟に入居している4世帯に対し、他市営住宅等への住替えを斡旋中。 	<ul style="list-style-type: none"> ・引続き入居世帯へヒアリングを実施し、他市営住宅等への住替え斡旋を実施する。
②	野上住宅	統合	解体	検討(借地返却)	削減	1,062.66	<ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度(2021年度)に建物を解体のうえ用途廃止し、土地を所有者に返却。 	<取組完了>

(6)行政施設

	施設名	最適化方針				取組状況	今後の取組	
		事業	建物	土地	削減・転用床面積(m ²)			
①	雲雀丘サービスステーション	検討(廃止)	検討(公共転用)	維持	転用	52.43	<ul style="list-style-type: none"> ・長尾台小学校区まちづくり協議会と協議。 ・雲雀丘SSのあり方検討に関するコミュニティひばり地域全体説明会を開催。(花屋敷荘園自治会において同内容の説明会を個別で開催) 	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口業務のデジタル化 ・窓口業務の見直し・標準化(現在、SCSS 共通マニュアルを作成中) ・雲雀丘 SS のあり方に関する地域アンケートの実施(令和6年(2024年)6月末～7月初旬配布、8月末回答締切)
②	売布神社駅前サービスステーション	検討(廃止)	検討(公共転用)	維持	転用	122.44	<ul style="list-style-type: none"> ・売布小学校区まちづくり協議会会長に説明を行った。 	<ul style="list-style-type: none"> ・雲雀丘SSでの取組を参考に進めていく。

(7)衛生施設

	施設名	最適化方針				削減・転用床面積(m ²)	取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地	削減			
①	口腔保健センター	機能移転	解体	売却	削減	736.20	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度(2023年度)に旧口腔保健センター及び周辺用地の測量業務委託を実施した。 ・宝塚市公有財産事務取扱規則に基づく用途廃止及び管財課への所属替えに向けた手続きを進めている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・令和6年(2024年)の7月頃から排水管の閉塞や花壇の撤去など、土地の売却に向けた周辺整備工事を実施する予定。
②	看護専門学校	あり方検討による	検討(公共転用)	維持	転用	3,493.05	<ul style="list-style-type: none"> ・看護専門学校のあり方に関する検討委員会の意見について検討しているが、市立病院の敷地に建っている関係で、市立病院の建替えを踏まえる必要があり、その動きを注視している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市立病院の建替えの具体的なスケジュールを踏まえて、学校の今後の方向性を決定する。

(8)コミュニティ施設

	施設名	最適化方針				取組状況	今後の取組	
		事業	建物	土地	削減・転用床面積(m ²)			
①	共同利用施設 長尾南会館	あり方検討による	検討	検討	削減	516.09	<後期取組>	<後期取組>
②	共同利用施設 安倉会館	あり方検討による	検討	検討	削減	509.10	<後期取組>	<後期取組>
③	共同利用施設 小浜会館	あり方検討による	検討	検討	削減	310.41	<後期取組>	<後期取組>
④	共同利用施設 福井会館	あり方検討による	検討	検討	削減	147.07	<後期取組>	<後期取組>
⑤	共同利用施設 小林会館	あり方検討による	検討	検討	削減	510.46	<後期取組>	<後期取組>
⑥	共同利用施設 鹿塩会館	あり方検討による	検討	検討	削減	314.84	<後期取組>	<後期取組>
⑦	共同利用施設 中筋会館	あり方検討による	検討	検討	削減	508.64	<後期取組>	<後期取組>
⑧	共同利用施設 高司会館	あり方検討による	検討	検討	削減	312.02	<後期取組>	<後期取組>
⑨	共同利用施設 中山寺会館	あり方検討による	検討	検討	削減	311.48	<後期取組>	<後期取組>
⑩	共同利用施設 美幸会館	あり方検討による	検討	検討	削減	568.43	<後期取組>	<後期取組>
⑪	共同利用施設 山本台会館	あり方検討による	検討	検討	削減	312.00	<後期取組>	<後期取組>
⑫	共同利用施設 売布会館	あり方検討による	検討	検討	削減	581.07	<後期取組>	<後期取組>
⑬	共同利用施設 川面会館	あり方検討による	検討	検討	削減	310.77	<後期取組>	<後期取組>
⑭	共同利用施設 松ガ丘会館	あり方検討による	検討	検討	削減	120.07	<後期取組>	<後期取組>

⑮	共同利用施設 泉町会館	あり方検討による	検討	検討	削減	120.63	<後期取組>	<後期取組>
⑯	共同利用施設 旭町会館	あり方検討による	検討	検討	削減	313.76	<後期取組>	<後期取組>
⑰	共同利用施設 仁川会館	あり方検討による	検討	検討	削減	310.31	<後期取組>	<後期取組>
⑱	共同利用施設 伊子志会館	あり方検討による	検討	検討	削減	120.00	<後期取組>	<後期取組>
⑲	共同利用施設 御所の前会館	あり方検討による	検討	検討	削減	121.38	<後期取組>	<後期取組>
⑳	共同利用施設 米谷会館	あり方検討による	検討	検討	削減	504.00	<後期取組>	<後期取組>
㉑	共同利用施設 亀井会館	あり方検討による	検討	検討	削減	120.86	<後期取組>	<後期取組>
㉒	共同利用施設 安倉西会館	あり方検討による	検討	検討	削減	315.93	<後期取組>	<後期取組>
㉓	共同利用施設 山本野里会館	あり方検討による	検討	検討	削減	120.32	<後期取組>	<後期取組>
㉔	共同利用施設 山本会館	あり方検討による	検討	検討	削減	532.37	<後期取組>	<後期取組>
㉕	光ガ丘自治会館	地域活動拠点継続	譲与	貸与	削減	182.40	・令和2年度(2020年度)に光ガ丘自治会が認可地縁団体として認可(建物譲渡の要件)を受けた。 ・令和3年度(2021年度)に光ガ丘自治会へ建物の譲与を行った。	<取組完了>
㉖	つつじガ丘自治会館	地域活動拠点継続	譲与	貸与	削減	48.60	・令和2年度(2020年度)に花屋敷つつじガ丘自治会が認可地縁団体として認可(建物譲渡の要件)を受け、花屋敷つつじガ丘自治会へ建物の譲与を行った。	<取組完了>

②③	南口望月ハウス	地域活動 拠点継続	検討	検討	削減	101.08	・貸付先の自治会との意見交換を検討。	・貸付先の自治会との意見交換を実施等、寄附の趣旨、老朽化等の状況を考慮の上、施設の活用について引き続き検討する。
②④	蔵人共同浴場	廃止	解体	借地返却 (無償借地)	削減	457.98	・運営主体である NPO 法人の代表者と最適化方針の内容を踏まえた上で、今後の経営等について定期的に協議を行っている。	・運営主体である NPO 法人、地権者である地元自治会等をメンバーとした検討会を作り、最適化方針を踏まえた今後の施設運営について協議を行う。
②⑤	あけぼの集会所	廃止	譲与	貸与	削減	172.10	・令和6年(2024年)4月、以下の方針を決定し、令和6年(2024年)6月に米谷東自治会の代表と協議をした。 ①取組期間を後期(令和17年度(2035年度))まで延長する。 ②自治会活動の促進と法人格(認可地縁団体の認可)取得に向けての取組を図ることを条件として、米谷東自治会に建物及び土地を貸与する。 ③建物の改修工事や点検など維持管理は米谷東自治会が実施し、その費用を負担する。	・決定した方針に沿って、法的観点を踏まえ、公有財産無償貸付契約(契約相手 米谷東自治会)の締結に向けて取組を進める。

(9)その他施設

	施設名	最適化方針				取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地	削減・転用床面積(m ²)		
①	シルバー人材センター	民間事業 継続	検討	貸与	削減	546.00	・令和6年(2024年)1月、建物の維持保全等にかかる費用を原則宝塚市シルバー人材センターが負担することを条件に、同センターへの建物の無償貸与を当面の間継続することを決定した。 ・引き続き、宝塚市シルバー人材センターと意見交換を行いながら、既存建物への移転も含め、検討していく。
②	小浜消防倉庫	地域活動 継続	譲与	貸与	削減	91.00	・口腔保健センターと同様の取組を実施。 ・口腔保健センターと同様の取組を実施。
③	高司5丁目建物	廃止(道路整備に伴う)	民間による解体	道路整備	削減	875.43	<後期取組>
④	旧地域児童育成会(中山五月台小学校)	廃止	解体	有効活用の検討	削減	49.68	・令和6年度(2024年度)からアフタースクール課よりスポーツ振興課へ所管替えを行った。 ・中山五月台小学校と併せて、跡地の利活用について検討中。 ・跡地活用の検討のため、サウンディング調査に向けた調整を進める。
⑤	ひまわりの家(バンビハウス)	継続(社会福祉協議会利用終了まで)	社会福祉協議会による解体	有効活用の検討	削減	134.67	・令和5年度(2023年度)10月、社会福祉協議会に施設の今後について確認を行い、最適化方針の内容について再度共通理解をした。 ・令和6年(2024年)4月、社会福祉協議会とともに施設及び利用状況の現状について現地確認をした。 ・引き続き、社会福祉協議会と協議をしていく。
⑥	旧西谷教職員住宅	廃止	解体	有効活用の検討	削減	357.00	・令和5年度(2023年度)、建物を解体し、隣地の国民健康保険診療所への来院者向け駐車場を整備することを決定。 ・建物を解体し、駐車場を整備する。

⑦	旧安田邸	未利用	譲与	貸付	削減	375.07	<ul style="list-style-type: none"> ・地元住民等との意見交換を行った。 ・建物について構造調査を行った結果、周辺に近づくことは非常に危険であることが判明したため、敷地内への立ち入り禁止措置を実施した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・構造調査の結果を踏まえ、引き続き地元住民等との意見交換を行う。
⑧	花屋敷グラウンド旧 独身寮	未利用	解体	貸付	削減	6,432.11	<後期取組>	<後期取組>