

## 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実施要領

本市は、現在旧中山五月台小学校等の跡地を持続可能なまちづくりに寄与する利活用と  
するために民間事業者等による利活用の検討を進めております。

つきましては、将来の利活用の事業者公募を想定し、今回、民間事業者等の方々からのご  
意見・ご提案を通じて当該不動産の市場性や事業性等を確認したいと考えていますので、  
率直なご意見・ご提案をお願いいたします。

### 1. 背景

中山五月台小学校、中山五月台幼稚園、地域児童育成会(中山五月台小)(以下「対象施設」という。)は、中山台地域が一体的に開発されるのに合わせて昭和 54 年(1979 年)～昭和 60 年(1985 年)に建設されました。

中山五月台小学校(地域児童育成会(中山五月台小)を含む)は、少子化の影響を受けて小規模化する傾向にあったため、「宝塚市立小学校及び中学校の適正規模および適正配置に関する基本方針」に基づいて検討を重ね、令和4年(2022年)4月に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。

一方、中山五月台幼稚園については、「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」に基づき、令和3年(2021年)3月に閉園しました。

このような経緯を経て生じた対象施設の跡地について、不動産の有効活用及び公費負担の軽減に向けた検討にあたって、民間事業者から広く意見や提案を求め、持続可能なまちづくりに資する利活用の検討を進めたいと考えています。

### 2. 本調査の目的

- (1) 対象施設跡地の市場性や事業性等を確認すること
- (2) 対象施設跡地の利活用方針を検討するための基礎情報を取得すること

### 3. 調査対象不動産

所在地:宝塚市中山五月台 7 丁目 4-1

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. 参加条件

本調査の参加者は、本調査の背景・目的・内容を理解し、対象施設の跡地にて事業を行う意思のある法人又は法人のグループとします。ただし、以下の(1)～(4)のいずれかに該当する場合を除きます。

なお、本調査への参加は、今後の事業者公募への参加を義務付けるものではありません。

- (1) 宝塚市指名停止基準に基づく指名停止措置を受けている者
- (2) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- (3) 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生、再生手続き中の者
- (4) 宝塚市暴力団の排除の推進に関する条例(平成24年条例第6号)第2条第3号に該当する者

#### 5. 調査内容の概要

「6. 本調査の前提条件(利活用の方向性)」のもと、以下の内容について調査を行います。調査内容の詳細は「様式2 調査シート」に記載しています。

- (1) 対象施設の跡地で実施可能な事業の有無とその内容について

##### 【目的】

- 跡地の市場性・事業性の確認
- 事業実施に伴う周辺環境への影響の確認
- 市場性・事業性に対する阻害要因(緩和が必要な条件等)の確認

- (2) 既存建築物の活用意向について

##### 【目的】

- 事業を行う上での既存建築物に関する条件(建物解体の必要性、事業者による活用の有無等)の確認

- (3) 土地に関する条件の確認について

##### 【目的】

- 事業を行う上での土地に関する条件(取得、賃借等)の確認

#### 6. 本調査の前提条件(利活用の方向性)

- (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。
- (2) 都市機能誘導の観点(近隣に生活拠点があること)から、店舗等での利活用は想定していません。
- (3) 「地域の将来像」の実現に資する利活用を想定しています。

※ 添付の「参考資料」及び「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。

## 7. 本調査の流れ

① 参加の申込
本調査への参加を希望する場合は、期限までにお申し込みください。 申込期限：令和 6 年(2024 年)9 月 11 日(水曜日)正午 提出先： E-mail m-takarazuka0281@city.takarazuka.lg.jp 提出書類： 様式 1 参加申込書
② 質疑応答
質問がある場合は、先に参加の申し込みを済ませてから、質問書(様式 3)をお送りください。参加の申込がない場合は無効とします。 提出期限： 令和 6 年(2024 年)10 月 11 日(金曜日)正午 提出先： E-mail m-takarazuka0281@city.takarazuka.lg.jp 回答期限： 令和 6 年(2024 年)10 月 25 日(金曜日) ※検討にあたって必要な資料等がありましたら、質問にて要望してください。 ※質問書は提出期限内でしたら複数回送付頂いても構いません。 ※回答は原則、全ての参加申込者にメールにてお送りします。 ※回答が用意できたものから随時回答します。
③ 現地見学会及び説明会
日 時： 令和 6 年(2024 年)10 月 7 日(月曜日)午後 場 所： 中山五月台小学校 体育館(兵庫県宝塚市中山五月台 7 丁目 4-1) 対象者： 参加の申込時に参加を希望した企業、団体等(最大 5 名) 内 容： 施設の現地説明を行います。 ※荒天が見込まれる場合は、日程調整等をさせていただきます。
④ 調査シートの提出
提出期限： 令和 6 年(2024 年)11 月 1 日(金曜日)正午 提出先： E-mail m-takarazuka0281@city.takarazuka.lg.jp 提出書類： 様式 2 調査シート
⑤ 調査シートの内容に対する問い合わせ
期間： 調査シートの提出後、1 か月以内 ※ 調査シートにご記入いただいた内容について、個別に問い合わせさせていただく場合があります。
⑥ サウンディング型市場調査結果概要の公表
調査結果について、結果の概要を市 HP で公表します。 なお、事業者名は公表しません。

## 8. 利活用検討のスケジュール(予定)

- 令和 6 年度(2024 年度): サウンディング型市場調査
- 令和 7 年度(2025 年度): 利活用方針の検討・決定
- 令和 8 年度(2026 年度): 事業者の公募・決定

## 9. 留意事項

### (1) 参加及び調査内容の取扱い

- ア 本調査の参加実績は、事業者公募時における評価の対象となりません。
- イ 本調査参加への対価、結果に対する報酬等はありません。
- ウ 本調査に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- エ 提供いただいた資料等は返却しませんので、あらかじめご了承ください。また、調査結果は、本調査以外の目的に使用せず、サウンディング結果の公表、事業化の検討以外の目的で、調査書類等を使用することはありません。

### (2) 追加問い合わせへの協力

本調査終了後も、必要に応じて問い合わせさせていただく場合がありますので、ご協力をお願いします。

## 10. 問い合わせ先

宝塚市役所 都市整備部 施設マネジメント課(担当:村田・金田)  
〒665-8665 兵庫県宝塚市東洋町 1 番 1 号  
TEL:0797-77-2233(直通)  
Eメール:[m-takarazuka0281@city.takarazuka.lg.jp](mailto:m-takarazuka0281@city.takarazuka.lg.jp)