

# 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7年(2025年)7月時点)

令和7年(2025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 m<sup>2</sup>

※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 m<sup>2</sup>

### (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7年(2025年)7月までの6年間

### (2)取組完了施設

9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。

年度	施設名	削減・転用床面積(m <sup>2</sup> )	掲載箇所	
令和元年度 (2019年度)	小林よりあいひろば	削減	657.64	3-(4)-①
	つつじガ丘自治会館	削減	48.60	3-(8)-⑳
令和3年度 (2021年度)	良元幼稚園	削減	630.25	3-(1)-①
	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)-㉑
令和6年度 (2024年度)	あけぼの集会所	貸付	172.10	3-(8)-㉕
	旧西谷教職員住宅	削減	357.00	3-(9)-⑥
令和7年度 (2025年度)	旧安田邸	削減	375.07	3-(9)-⑦

### (3)削減床面積

4,211.31 m<sup>2</sup>

※令和元年度(2019年度)5月時点の総床面積667,420.97 m<sup>2</sup>に対して0.6%

※最適化方針の目標削減床面積44,529 m<sup>2</sup>に対して9.5%

※「2(2)取組完了施設」の転用及び貸付を除く削減床面積の合計3,313.62 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>(旧中山桜台幼稚園345.5 m<sup>2</sup>、中ヶ谷住宅552.19 m<sup>2</sup>)を加えた床面積

※増加床面積は含まない

## (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ています。

#### <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／  
 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／蔵人共同浴場／育成事業所／障害者小規模作業所／知的障害者支援センター／  
 旧西谷教職員住宅／ひまわりの家(バンビハウス)

### ②推進会議により取組を推進した主な施設

施設名	取組状況	今後の取組
口腔保健センター	・隣接地所有者の通行利用部分について分筆し売却した。	・残る土地売却に向けた手続きを進めていく。
小浜消防倉庫	・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。
武庫川宝塚観光噴水	・関係者へのヒアリングを行った。 ・令和6年(2024年)6月、当該施設を一旦休止する方針を決定し、同年12月より休止中。	・廃止について引き続き検討を行い、その間は休止する。 ・休止に伴い、次年度以降の保守点検や修繕に係る予算要求は行わない。
あけぼの集会所	・令和6年(2024年)10月1日、米谷東自治会と公有財産無償貸付契約及び覚書を締結し、土地及び建物を無償貸与。当該契約締結をもって、あけぼの集会所を最適化方針の取組完了施設とした。	<b>&lt;取組完了&gt;</b>

施設名	取組状況	今後の取組
シルバー人材センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、既存建物への移転の可能性等についても検討していく。</li> </ul>
宝塚自然の家 (屋内活動場等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和7年度(2025年度)から令和11年度(2029年度)まで、引き続き指定管理者による運営をおこなっている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理期間終了後の施設のあり方について、検討会を立ち上げ、検討結果に基づき、最適化に取り組んでいく。</li> </ul>
旧安田邸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和7年(2025年)6月28日、民間事業者と建物譲与契約及び土地使用貸借契約を締結。</li> </ul>	<p style="text-align: center; background-color: yellow;">&lt;取組完了&gt;</p>
ひまわりの家(バンビハウス)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和8年(2026年)11月までに事業を終了することについて、運営事業者である社会福祉協議会及び利用者に合意を得た。</li> <li>・事業終了後、運営事業者により令和8年度(2026年度)末までに建物を解体し、更地にした上で、市に返還することで合意した。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和9年度(2027年度)の測量・登記等、土地の売却に向けた手続きを進める。</li> </ul>

### 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 <sup>2</sup> )			
①	良元幼稚園	廃止	解体	売却 or 貸付	削減	630.25	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度(2020年度)末に閉園。</li> <li>・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。</li> </ul>	<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・跡地の利活用について検討中。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧中山五月台小学校等跡地利活用方針に基づいて検討を進めていく。</li> </ul>
③	長尾南幼稚園	廃止	解体	売却 or 貸付 or 転用	削減	879.60	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和4年度(2022年度)末閉園後、長尾南小学校の一部として管理している。</li> <li>・歩車分離の課題解決のため、令和6年(2024年)2月1日から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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地の利活用が決定するまで、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。</li> </ul>
④	小浜幼稚園※	—	—	—	削減	865.72※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年度(2023年度)末閉園後、小浜小学校の一部として管理している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地の利活用が決定するまで、小浜小学校の一部としての利用や、育成会室としての利用を行う。</li> </ul>
⑤	西山幼稚園※	—	—	—	削減	692.94※	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年度(2023年度)末閉園後、西山小学校の一部として管理している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

	施設名	最適化方針				削減・転用床面積(m <sup>2</sup> )	取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地				
⑥	旧売布幼稚園	廃止	解体	公共利用	削減	413.33	・スポーツクラブ21売布との確認書に基づき、令和7年度(2025年度)未まで目的外使用を許可している。	・予算措置ができ次第、建物を解体する。
⑦	旧中山桜台幼稚園	廃止済	解体	売却 or 貸付	削減	345.50	・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、民間事業者等への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	・令和3年度(2021年度)末閉校後、中山台小学校及び中山五月台幼稚園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。	・旧中山五月台小学校等跡地利活用方針に基づいて検討を進めていく。
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 m<sup>2</sup>

## (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 <sup>2</sup> )		
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	・令和7年度(2025年度)から令和11年度(2029年度)まで、引き続き指定管理者による運営をおこなっている。 ・指定管理期間終了後の施設のあり方について、検討会を立ち上げ、検討結果に基づき、最適化に取り組んでいく。

### (3)産業文化施設

	施設名	最適化方針				削減・転用床面積(m <sup>2</sup> )	取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地	削減			
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"> <li>・令和元年(2019年)12月に用途廃止。</li> <li>・教育支援センター(小学部)への転用に向けて、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。</li> <li>・令和4年(2022年)4月開設。</li> </ul>	<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"> <li>・令和8年(2026年)6月末まで指定管理者制度による運営を継続中。</li> <li>・令和6年(2024年)6月から実施したサウンディング調査の結果をもとに、施設のあり方方針を見直し、運営方針を決定していくために、協議を重ねている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和8年(2026年)7月以降の施設の運営方針を決定していくため、庁内協議を重ね、方針を決定次第、取組を進めていく。</li> </ul>
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"> <li>・関係者へのヒアリングを行った。</li> <li>・令和6年(2024年)6月、当該施設を一旦休止する方針を決定し、同年12月より休止中。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃止について引き続き検討を行い、その間は休止する。</li> <li>・休止に伴い、次年度以降の保守点検や修繕に係る予算要求は行わない。</li> </ul>

(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 <sup>2</sup> )			
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、取組を進めていく。
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、取組を進めていく。
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、取組を進めていく。
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 <sup>2</sup> )			
①	中ヶ谷住宅	統合	解体	検討(売却)	削減	1,104.38	・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1世帯に対し、他市営住宅等への住替えを斡旋中。	・引き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	・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				削減・転用床面積(m <sup>2</sup> )	取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地				
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"> <li>・長尾台小学校区まちづくり協議会と協議。</li> <li>・令和6年(2024年)6月から8月にかけて、雲雀丘SSのあり方に関する地域アンケートを実施。</li> <li>・長尾台小学校区まちづくり協議会に対し、上記アンケート結果及び今後の方針についての説明を実施。</li> </ul>	・雲雀丘SS廃止後の代替手段を検討する。
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	・令和6年(2024年)4月に、公益施設等で利用していた倉庫等を、利用実態に合わせて所属替を行った。	・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				取組状況	今後の取組	
		事業	建物	土地	削減・転用床面積(m <sup>2</sup> )			
①	口腔保健センター	機能移転	解体	売却	削減	736.20	・隣接地所有者の通行利用部分について分筆し売却した。	・残る土地売却に向けた手続きを進めていく。
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	・看護専門学校のあり方に関する検討委員会で出た意見について検討しているが、市立病院の敷地内に位置しているため、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。	・市立病院の建替えの具体的なスケジュールを踏まえて、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 <sup>2</sup> )			
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>

	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 <sup>2</sup> )			
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	<取組完了>

	施設名	最適化方針				削減・転用床面積(m <sup>2</sup> )	取組状況	今後の取組
		事業	建物	土地				
②②	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定期的に実施し、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、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った。	・利用者向け説明会を開催する。 ・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にて、廃止に向けた具体的な取組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)10月1日、米谷東自治会と公有財産無償貸付契約及び覚書を締結し、土地及び建物を無償貸与。当該契約締結をもって、あけぼの集会所を最適化方針の取組完了施設とした。	<取組完了>

## (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 <sup>2</sup> )		
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、既存建物への移転の可能性等についても検討していく。
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年度にアフタースクール課よりスポーツ振興課へ所管替を行った。 ・旧中山五月台小学校等跡地利用方針に基づいて検討を進めていく。
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8年(2026年)11月までに事業を終了することについて、運営事業者である社会福祉協議会及び利用者に合意を得た。 ・事業終了後、運営事業者により令和8年度(2026年度)末までに建物を解体し、更地にした上で、市に返還することで合意した。 ・令和9年度(2027年度)の測量・登記等、土地の売却に向けた手続きを進める。

	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 <sup>2</sup> )			
⑥	旧西谷教職員住宅	廃止	解体	有効活用の検討	削減	357.00	・R6年度(2024年度)に建物を解体し、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した。	<取組完了>
⑦	旧安田邸	未利用	譲与	貸付	削減	375.07	・令和7年(2025年)6月28日、民間事業者と建物譲与契約及び土地使用貸借契約を締結。	<取組完了>
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>