

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 結果概要

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、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するために、サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果概要を公表します。

1 調査目的

- (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

2 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)

3 調査内容の概要

- (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

4 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
- (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ない
- (3) 「地域の将来像」の実現に資する利活用を想定

5 調査スケジュール

令和 6 年(2024 年)8 月 22 日	サウンディング型市場調査実施要領の公表
令和 6 年(2024 年)9 月 11 日	参加申請〆切
令和 6 年(2024 年)10 月 7 日	現地見学会及び説明会
令和 6 年(2024 年)11 月 1 日	調査シート提出〆切
令和 6 年(2024 年)11 月 1 日～ 令和 6 年(2024 年)11 月 29 日	調査シートの内容に関する追加確認 ※必要に応じて実施

6 周知方法

市ホームページで公表し、公表した旨を当該跡地の利活用についてお問合せを頂いていた事業者や市と関係のある事業者、銀行へ連絡し、参加を募りました。また、PPP/PFI 協会ホームページへの掲載を依頼し、周知を図りました。

7 参加申込のあった事業者数

4 社(内、3 社が現地説明会に参加)

8 事業者の提案内容

地域のメリットは一定あるものの、法的な制約(用途地域)を考慮すると実現が難しい提案があります。また、土地や建物の取扱いについては、現時点では詳細な事業計画が困難であることから、事業者にとってリスクが小さく、市の財政負担が大きくなる賃貸借を希望されていると推察します。

各事業者の提案概要を次頁以降に示します。

9 問合せ先

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

事業者名	A 社			
提案名	日本人の英語学習と外国人の日本体験を目的とした大規模なシェアハウス(寮・寄宿舍)			
提案概要	● 小学校の建物を寮(シェアハウス)として改装 ● シェアハウスで外国人と共同生活をしながら、日本人が英語を学ぶ ● 入居する外国人は日本体験ができる ● 最大 180 日間の民泊も実施 ● 小規模な店舗・カフェを設置			
既存建物の活用	校舎	体育館	幼稚園	グラウンド
	改修して活用	運営委託を希望	改修して活用	運営委託を希望
所有形態	土地		建物	
	賃貸		賃貸	
地域のメリット	● 体育館や運動場、農地は市の運営委託とすることで、従来通りの利用が可能 ● 中・高校生が体験入寮することで、外国人と一緒に英語で共同生活をする体験学習が可能 ● レストランや店舗を地域住民に開放し、交流の場を提供			
懸念事項	● 用途地域上、事務所やコワーキングスペースの設置が不可 ● 兵庫県では住居専用地域における民泊は不可という取扱い			

事業者名	B 社			
提案名	ミニトマトのハウス栽培事業			
提案概要	● 怪我や年齢の問題で、現場で働くことが困難な建設関連従業員を終身雇用するための場を提供する ● ハウスを建設し、大玉トマト、ミニトマトを栽培 ● 幼稚園を改装し、カフェ・直売所を設置 ● ドッグラン、サツマイモ掘り体験可能な畑を設置			
既存建物の活用	校舎	体育館	幼稚園	グラウンド
	解体して農地として活用	運営委託を希望	改修して活用	農地として活用
所有形態	土地		建物	
	賃貸		賃貸	
地域のメリット	● 体育館は市の運営委託とすることで、従来通りの利用が可能 ● カフェや直売所が利用できる ● 栽培した農作物を宝塚ブランド化する ● 農や食を学ぶ校外学習を受け入れる			
懸念事項	● 「作業場」や「工場」にあたるような利用をされるのであれば、用途地域の制約上不可 ● 校舎・プールを市で解体、体育館を運営委託、体育館・幼稚園の維持管理は市で行うなど、市の財政負担が大きい ● 土地の用途を農地とし、農地ベースの賃料を希望されている			

事業者名	C 社			
提案名	ドローンスクール			
提案概要	● 各種ドローンの操作・運用方法を学べるスクール			
既存建物の活用	校舎	体育館	幼稚園	グラウンド
	活用	活用	活用	活用
所有形態	土地		建物	
	賃貸		賃貸	
地域のメリット	● 施設の利用者が増加することで、周辺商業施設のにぎわいづくりに繋がる			
懸念事項	● 「ドローン練習所」は用途地域の制約上不可 ● 不特定多数の人の出入りが見込まれる ● 騒音や近隣住民へ危険が多少なりとも発生する可能性がある ● 建物の維持管理や解体等のリスク分担によっては、市の財政負担が大きくなる可能性がある			

事業者名	D 社			
提案名	高齢者向け住宅及びコミュニティスペース			
提案概要	● 高齢者の住まいと地域の人が集まるコミュニティの場を企画設計、整備、運営する ● 幼稚園を解体し、戸建住宅を建設 ● 校舎を改装し、居住スペース及び介護福祉施設、レストラン、店舗を整備 ● 体育館を改装し、レクリエーション施設を整備			
既存建物の活用	校舎	体育館	幼稚園	グラウンド
	活用	活用	解体	整備
所有形態	土地		建物	
	賃貸		賃貸	
地域のメリット	● 災害発生時の避難所としても利用できる ● 施設内のアクティビティを利用できる ● 社会福祉に関する様々な取り組みを行政及び地域と連携し推進する ● 施設内での文化活動を地域に開く ● 広場を地域住民も利用できる			
懸念事項	● 用途地域の制限内の提案であるが、店舗等については、敷地単位で合計 500 ㎡以下、2 階以下の条件があるため注意が必要 ● 建物の維持管理や解体等のリスク分担によっては、市の財政負担が大きくなる可能性がある			