

旧中山五月台小学校等跡地利活用方針

令和 8 年(2026 年)9 月改訂

宝塚市

目次

1	跡地利活用方針策定の目的	1
2	対象不動産の概要	1
2.1	対象物件の概要	1
2.2	設備・インフラ関係について	13
2.3	その他	14
3	経緯	15
4	跡地利活用方針	18
5	跡地利活用の考え方	18
5.1	公共施設転用の検討	18
5.2	譲渡・貸付の方針	18
6	利活用内容選定の基本的な考え方	19
7	利活用内容検討のポイント	19
7.1	市の財政負担低減のための取組・工夫	19
7.2	法律や条例等の遵守	20
7.2.1	議会の議決	20
7.2.2	事業に関連する法律や条例等の遵守及び必要な手続き等への留意	20
7.3	跡地利活用に対する地域住民の意見	20
7.4	跡地利活用に関連する計画(市のまちづくりの方向性)	23
7.4.1	第6次宝塚市総合計画・地域ごとのまちづくり計画(中山台コミュニティ)	24
7.4.2	第2期夢・未来たからづか創生総合戦略	25
7.4.3	宝塚市都市計画マスタープラン	25
7.4.4	宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針	26
7.5	宝塚市中山台ニュータウン公民連携活性化事業との連携	26
8	スケジュール	27
9	問合せ	27

1 跡地利活用方針策定の目的

旧中山五月台小学校等跡地に関連する計画や課題、利活用の方針やスケジュール等を示すことで、民間事業者等による当該跡地の利活用を推進することを目的として、旧中山五月台小学校等跡地利活用方針(以下、「本方針」という)を策定します。

なお、本方針は、必要に応じて、適宜更新します。

2 対象不動産の概要

所在地:宝塚市中山五月台 7 丁目 4-1(住居表示)

宝塚市中山五月台 7 丁目 9-225、230、231、235、281(地番)

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)

2.1 対象物件の概要

※公立学校施設台帳の数値は、登記簿謄本等と内容が異なる可能性があります。また、建物の延べ床面積も文部科学省基準で記載しているため、建築基準法上の面積とは異なります。

所在地	宝塚市中山五月台 7 丁目 4-1(住居表示)	
土地面積	33,915 m ² (公立学校施設台帳の面積)	
	内訳	※図 1 参照
		① 旧中山五月台幼稚園敷地 3,315 m ² ・ 建物敷地 1,339 m ² ・ 運動場敷地 1,180 m ² ・ その他地(進入路) 796 m ² ② 旧中山五月台小学校敷地 30,600 m ² ・ 建物敷地 9,392 m ² ・ 運動場敷地(グラウンド) 9,073 m ² ・ 運動場敷地(プール) 743 m ² ・ その他地(畑作地) 2,026 m ² ・ その他地(法面) 5,095 m ² ・ その他地(法面・進入路) 4,271 m ²
既存建築物の概要 旧中山五月台	園舎 (A)	構造:S 造 階数:地上 1 階

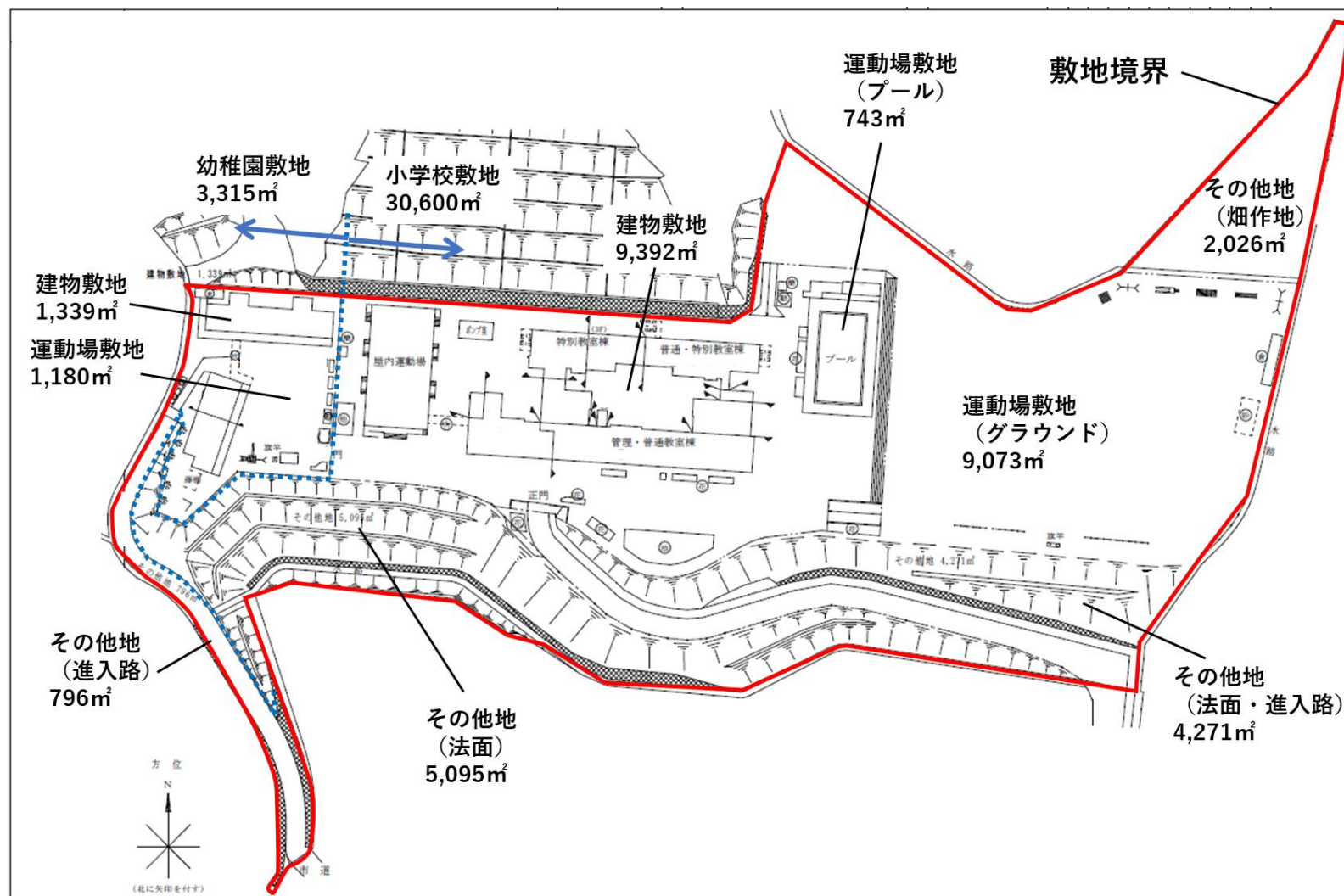
幼稚園 ※公立学校施設台 帳の面積 ※図 2 参照		延床面積:309 m² 建築年:1980 年 耐震基準:旧耐震基準 耐震診断年:2009 年 耐震改修:未改修
	園舎 (B)	構造:S 造 階数:地上 1 階 延床面積:109 m² 建築年:1980 年 耐震基準:新耐震基準
	園舎 (C)	構造:S 造 階数:地上 1 階 延床面積:138 m² 建築年:1983 年 耐震基準:新耐震基準
	倉庫 (D)	構造:S 造 階数:地上 1 階 延床面積:12 m² 建築年:1980 年
	飼育小屋 (E)	構造:CB 造 階数:地上 1 階 延床面積:8 m² 建築年:1980 年
	倉庫 (F)	構造:S 造 階数:地上 1 階 延床面積:20 m² 建築年:1997 年 ※跡地活用が決まるまで、総合防災課が防 災倉庫で使用
	渡り廊下 (G)	構造:S 造 階数:地上 1 階 延床面積:26.5 m² 建築年:1997 年
既存建築物の概要 旧中山五月台 小学校	校舎 (A)	構造:RC 造 階数:地上 4 階 延床面積:2,438 m²

※公立学校施設台 帳の面積 ※図 3 参照		建築年:1979 年 耐震基準:旧耐震基準 耐震診断年:2009 年 耐震改修:改修済
	校舎 (B)	構造:RC 造 階数:地上 4 階 延床面積:963 m ² 建築年:1981 年 耐震基準:旧耐震基準 耐震診断年:2009 年 耐震改修:改修済
	校舎 (C)	構造:RC 造 階数:地上 3 階 延床面積:866 m ² 建築年:1979 年 耐震基準:旧耐震基準 耐震診断年:2009 年 耐震改修:改修済
	校舎 (D)	構造:RC 造 階数:地上 3 階 延床面積:901 m ² 建築年:1983 年 耐震基準:旧耐震基準 耐震診断年:2009 年 耐震改修:改修済
	校舎 (E)	構造:RC 造 階数:地上 4 階 延床面積:613 m ² 建築年:1979 年 耐震基準:旧耐震基準 耐震診断年:2009 年 耐震改修:改修済
	校舎 (F)	構造:RC 造 階数:地上 4 階 延床面積:447 m ² 建築年:1979 年

		耐震基準:旧耐震基準 耐震診断年:2009 年 耐震改修:改修済
	校舎 (G)	構造:RC 造 階数:地上 3 階 延床面積:42 m ² 建築年:1983 年 耐震基準:旧耐震基準 耐震診断年:2009 年 耐震改修:改修済
	校舎 (H)	構造:RC 造 階数:地上 4 階 延床面積:50 m ² 建築年:2006 年 耐震基準:新耐震基準
	屋内運動場 (I)	構造:RC 造 階数:地上 2 階 延床面積:674 m ² 建築年:1979 年 耐震基準:旧耐震基準 耐震診断年:2009 年 耐震改修:改修済
	プール (J)	構造:アルミ製プール 規格:25m×6 コース 建築年:1979 年 ・便所(RC 造、20.30 m ² 、1979 年建築) ・機械室(RC 造、17.50 m ² 、1979 年建築)
	体育倉庫 (K)	構造:S 造 階数:地上 1 階 延床面積:39.01 m ² 建築年:1979 年
	ポンプ室 (L)	構造:RC 造 階数:地上 1 階 延床面積:48.00 m ² 建築年:1979 年
	農器具庫	構造:CB 造

	(M)	階数:地上1階 延床面積:9.75 m ² 建築年:1993 年
	地域児童 育成会 (N) ※現在は、地 域のスポーツ 団体が利用	構造:S 造 階数:地上1階 延床面積:49.68 m ² 建築年:1985 年

図1 旧中山五月台小学校等 敷地図面(公立学校施設台帳)



建物敷地 1,339㎡

(F)

(A)

(G)

(B)

(C)

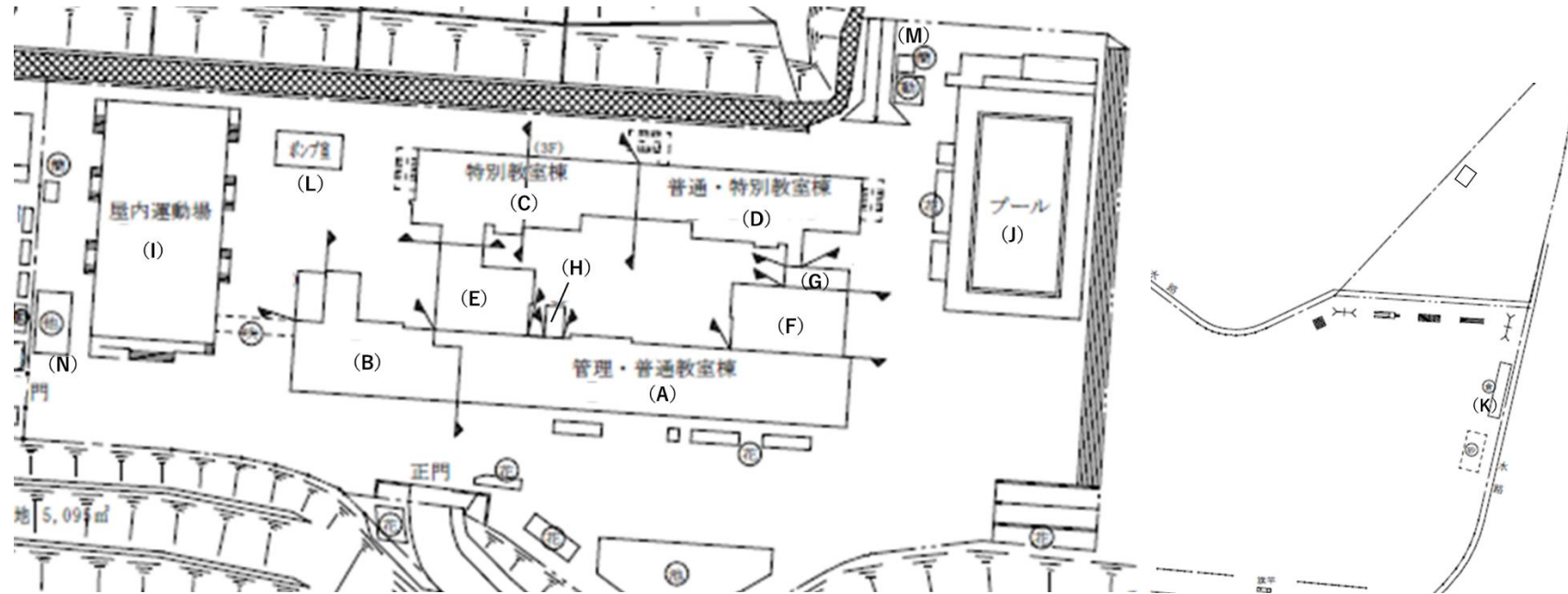
旗竿

門

その他地 5.1



図 3 旧中山五月台小学校 参考図面(公立学校施設台帳)



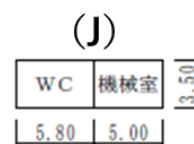
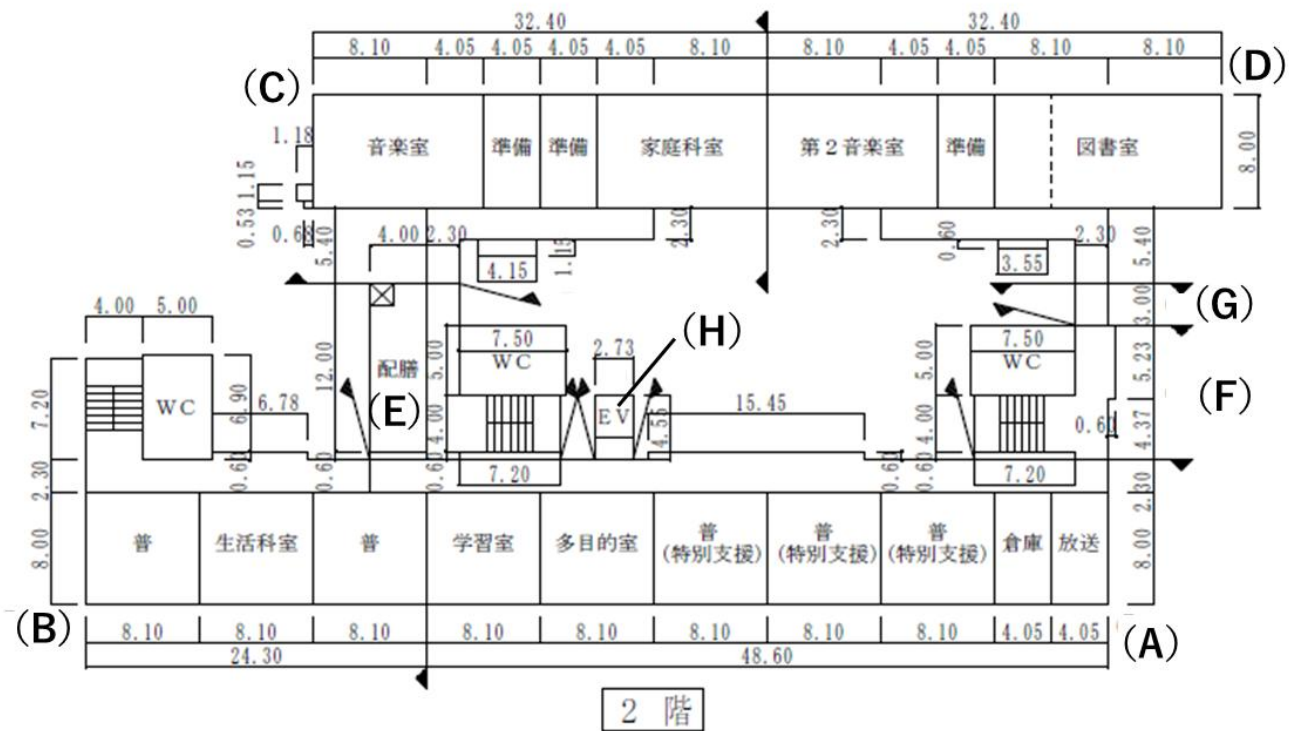
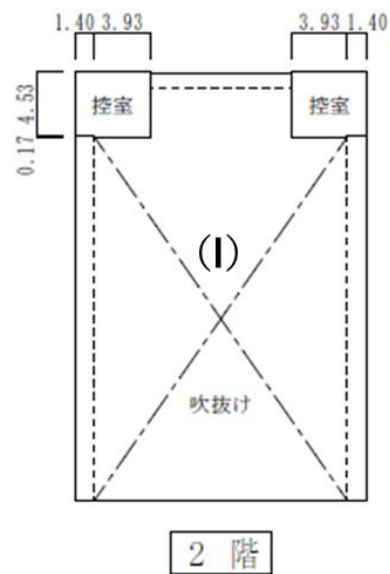
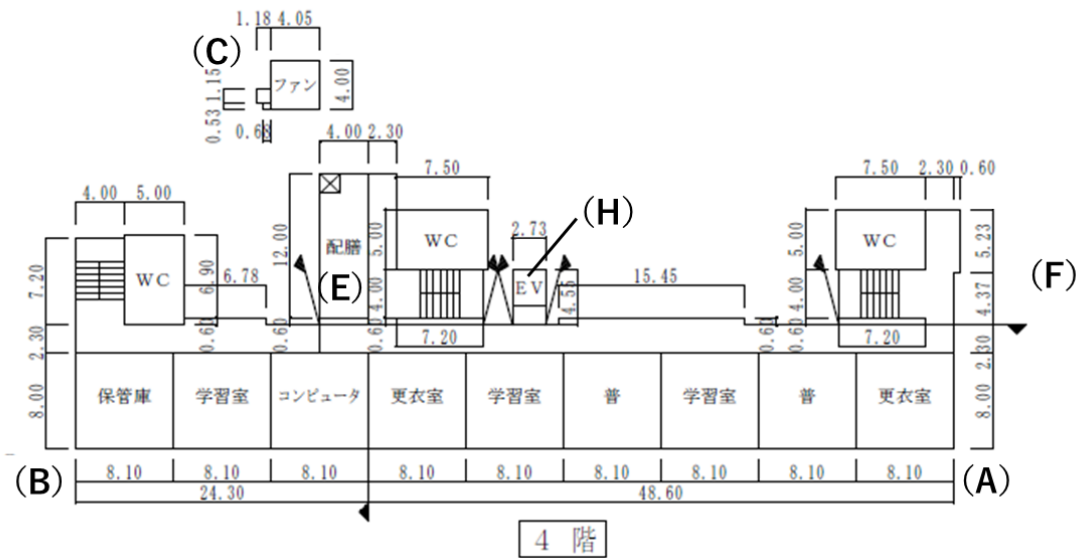
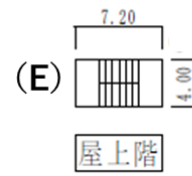


Figure 1 shows the floor plan of the first floor of the school building. The plan includes various rooms and their dimensions. The overall dimensions are 36.70m by 81.00m. The rooms and their dimensions are as follows:

- Top Section (Cafeteria and Library):**
 - 給食室 (Cafeteria): 8.10m x 8.00m
 - 準備 (Preparation): 4.05m x 8.00m
 - 図工室 (Art room): 4.05m x 8.00m
 - 電気 (Electrical): 8.10m x 8.00m
 - 多目的WC (Multi-purpose WC): 5.80m x 5.30m
 - 教材 (Textbooks): 2.30m x 5.30m
 - 児童更衣 (Student changing room): 8.10m x 4.00m
 - 児童更衣 (Student changing room): 8.10m x 4.00m
 - 下足室 (Shoe room): 7.50m x 5.40m
 - 下足室 (Shoe room): 7.00m x 5.40m
- Middle Section (Staircases and Corridors):**
 - WC (Toilet): 4.00m x 5.00m
 - 配膳 (Serving): 4.35m x 4.00m
 - WC (Toilet): 7.50m x 3.00m
 - EV (Elevator): 2.73m x 4.50m
 - 下足室 (Shoe room): 7.20m x 4.00m
 - 下足室 (Shoe room): 7.20m x 4.00m
- Bottom Section (Classrooms and Offices):**
 - 多目的室 (Multi-purpose room): 8.10m x 8.00m
 - 会議室 (Meeting room): 8.10m x 8.00m
 - 職員更衣 (Staff changing room): 4.05m x 8.00m
 - 職員更衣 (Staff changing room): 4.05m x 8.00m
 - 下足室 (Shoe room): 8.10m x 8.00m
 - 健康相談 (Health consultation): 4.05m x 8.00m
 - 保健室 (Nurse's office): 8.10m x 8.00m
 - 印刷教材 (Printing materials): 4.05m x 8.00m
 - 玄関 (Entrance): 4.05m x 8.00m
 - 事務 (Office): 4.05m x 8.00m
 - 校長 (Principal's office): 4.05m x 8.00m
 - 教育相談 (Educational consultation): 4.05m x 8.00m
 - 職員室 (Teacher's room): 16.20m x 8.00m

The total width is 36.70m and the total length is 81.00m. The plan also shows various staircases and corridors connecting the rooms.





2.2 設備・インフラ関係について

上水道	公営水道 量水器口径 小学校:100mm 幼稚園:50mm
下水道	公共下水
雨水	小学校:プール北側水路へヒューム管φ350 で排水 幼稚園:園舎西側水路へ VPφ150 で排水
電力	小学校:3 相 3 線 6,600V 受電 ※ 機器が老朽化しているため更新を推奨 幼稚園:別引込
ガス	都市ガス 小学校:口径 100mm 幼稚園:口径 50mm
エレベーター	乗用兼車いす用 750kg/11 人乗 2006 年設置 ※ 2022 年 5 月末にエレベーター点検業者(株)日立ビルシステム)に廃止届を出し、使用できない状態。点検も実施していないため、使用再開には手続きと点検が必要
空調	GHP ビルマル型(一部 EHP) 2007 年設置 ※ GHP 空調機器については、2023 年に空調機内の冷媒ガスを抜き取っているため、使用できない状態(フロン点検も実施していない) 再度使用する場合、冷媒ガスの充填作業と点検が必要 ※ 1 階管理諸室及び幼稚園園舎の EHP 空調は、冷媒ガスを抜き取っていないため、使用可能(フロン点検対象外の機器)
受水槽	小学校:コンクリート製(2 槽式) 有効 34(17 m ³ ×2 槽)m ³ 1979 年設置 ※ 保守管理業務委託を 2024 年3月まで実施していたが、現在は保守管理していない 幼稚園:直圧
消火水槽	小学校:16 m ³
高架水槽	小学校:FRP 製 有効 9 m ³ 1979 年設置

	幼稚園：直圧
外壁・屋上	2013 年～2015 年にかけて実施した耐震補強工事に併せて改修済 老朽改修工事実施前に廃校したため、改修実績なし 外壁の一部で剥離がある

2.3 その他

土地・建物の 引渡し条件	現状有姿での引渡し
土壌汚染等	土壌汚染や地質調査、地下埋設物調査は実施していない(各種調査や土壌改良、埋設物除去は借受人の負担にて必要に応じて実施すること)
アスベスト	レベル1 ・機械室、電気室、階段室他に壁天井に露出している吹付材は調査済み(石綿無) ・隠ぺい部は不明 レベル2 ・給食室ボイラー用煙突断熱材(石綿有、囲い込み済) ・陶芸窯用煙突断熱材(石綿有、囲い込み済) ・配管保温材、ダクトパッキンなどは未調査 レベル3 ・外壁仕上塗材や成形板等、すべて未調査 ※解体・改修時には対象建物すべての石綿調査を実施する必要あり
PCB	環境省からの通知に基づく平成 30 年の掘り起こし調査については、建築年度から調査対象外であった
避難所の指定	旧中山五月台小学校は現在指定避難所となっているが、引渡し後は指定を外す予定である
残置物	施設・敷地内に残置されている備品等については、原則として物件の引渡しまでに市が撤去・処分を行う予定 ただし、事業者が自らの事業計画において継続して利用を希望する特定の備品等がある場合は、市との詳細協議により、現状有姿で引き継ぐ可能性がある なお、引き継いだ後の維持管理および将来的な撤去・処分等に係る一切の費用は、事業者の負担とする

建物の登記	現在建物は登記されていない。
跡地周辺の土地の所有者	当該敷地の南側(共同住宅敷地)以外はすべて市所有の土地
施設の暫定利用	現在、地域のスポーツ団体等が当該跡地を利用している。
目的外の使用	敷地内南側法面に、関西電力送配電(株)の支線 2 本、支柱 1 本、西側通路に同社の電柱 2 本と支線 1 本あり
都市計画等による制限	区域区分:市街化区域 用途地域:第一種中高層住居専用地域 建ぺい率:60% 容積率:150% 高度地区:- その他制限:-
ハザード等	宅地造成等工事規制区域:敷地全体 洪水浸水想定区域(計画規模降雨):なし 洪水浸水想定区域(想定最大規模降雨):なし 雨水出水浸水想定区域:なし 津波災害警戒区域:なし 土砂災害警戒区域(急傾斜又は土石流):敷地全体 土砂災害特別警戒区域:敷地の一部 ※詳細は宝塚市ハザードマップを参照
アクセス道路(接道)	南東側:幅員 9.5~17m の宝塚市道(市道 3106 号線) 南西側:幅員 8~12.5m の宝塚市道(市道 3105 号線)
アクセス	・ 中山観音駅(阪急宝塚線)から徒歩約 53 分 ・ 五月台七丁目バス停(阪急バス)から徒歩約 1 分 ・ 新名神高速道路宝塚北 SIC へ車で約 18 分 ・ 中国自動車道宝塚 IC へ車で約 18 分 ・ 大阪空港へ車で約 25 分
参考価格(不動産鑑定額)	不動産鑑定結果〔価格時点:2025 年 9 月 1 日〕 ・ 土地の更地価格 =528,900 千円 ・ 建物価格 =0 円 ※ 上記は公簿面積による鑑定額である。

3 経緯

【小学校の統廃合】

本市の小学校については、少子化の影響を受けて小規模化の傾向にある一方、地域によってはマ

ンション等住宅開発により、大規模化する学校があります。そのため、適正な教育環境の整備に資するため、平成28年(2016年)3月、適正な学校規模を定めるとともに、適正化の手法や留意点に加え、進め方等を取りまとめた「宝塚市立小学校及び中学校の適正規模及び適正配置に関する基本方針」を策定しました。

平成28年(2016年)10月、当該基本方針に基づき、小規模化が進行する中山五月台小学校と中山五月台中学校を含む中山台地区の学校規模の適正化について検討するため、保護者、地域コミュニティ等で構成する「中山台地区教育環境適正化検討委員会(以下「検討委員会」という。)」を設置して、より良い教育環境のあり方について検討を進めました。

検討委員会で検討を重ねた結果、平成30年(2018年)4月、小学校の適正化については、「中山桜台小学校と中山五月台小学校を統合することによって、一定の学校規模を維持する方向で意見が一致した。」との意見を取りまとめて、早期に実現を求める意見書(以下「意見書」という。)が本市に提出されました。

平成30年(2018年)10月、意見書に基づき、中山台地区の児童により一層の教育環境の充実を図るため、「中山桜台小学校・中山五月台小学校学校統廃合計画」を策定し、新型コロナウイルス感染症の影響等を踏まえた改訂を経た後、令和4年(2022年)4月、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。

【幼稚園の閉園】

本市の幼稚園については、少子化の進展に伴い園児が減少する中、平成28年(2016年)7月、園規模の適正規模基準や適正配置の考え方を取りまとめた「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」を策定しました。

平成29年(2017年)6月、当該基本方針に基づき、市立幼稚園が適正な規模を維持し、適正に配置するため、「宝塚市立幼稚園の統廃合計画」を策定し、令和3年(2021年)3月、中山五月台幼稚園を閉園しました。

【厳しい財政状況】

令和8年(2026年)3月公表の財政見通しでは、新病院や新ごみ処理施設建設などの大型事業や、高齢化の影響による社会保障経費等の増、将来に備えた積立を含め、今後10年間の収支累計額がマイナス約22.9億円(一般財源ベース)となっており、依然として大変厳しい財政状況となっています。これを打開するためには、大幅な収支改善が必要であり、全ての事務事業の見直しを進めています。

【跡地利活用の検討】

このような状況の中、閉校・閉園となった旧中山五月台小学校及び旧中山五月台幼稚園、旧中山五月台小学校の敷地内にある旧地域児童育成会(中山五月台小)の跡地について、持続可能なまちづくりに資する利活用を実現することを目指し、宝塚市公共施設マネジメント推進会議(経営的・総合的な視点から公共施設について議論・検討を行う会議体)など庁内で議論し、他の公共施設への転用や民間事業者による活用など、跡地利活用の様々な可能性について検討を進めてきました。

また、令和6年度(2024年度)には、跡地の市場性の確認を目的としてサウンディング型市場調

査を実施し、一定の市場性を確認することができました。

その後、利活用方針の策定・改訂を行い、これらの内容を踏まえ、民間事業者の参入意向のさらなる確認や公募に向けた具体的な諸条件の整理・確認を行うため、令和 7 年度(2025 年度)から令和 8 年度(2026 年度)にかけて第 2 回サウンディング型市場調査を実施しました。この調査を通じて、各事業者から具体的な事業提案を受けるとともに、事業性・公益性の両立、周辺環境への影響といった公募に向けて配慮が必要な条件を確認することができました(各調査の結果概要は、市ホームページ(ID:1060296)で公表している「結果概要」を参照してください)。

これらの市場調査および検討結果を踏まえ、今後は、具体的な公募の手続きを進めていきます。

4 跡地利活用方針

跡地利活用について、基本的な方針を示します。

方針 1 地域の将来像の実現に資する利活用

単に当該跡地の建物や土地の活用だけを考えるのではなく、例えば近隣の生活拠点との連携や交通課題への貢献、交流人口の増加、地域の雇用創出など、地域全体にとってプラスとなるような利活用を目指します。

方針 2 民間事業者による利活用

跡地利活用にあたっては、「2 対象不動産の概要」に示す不動産の全部を、民間事業者へ貸付又は譲渡し、民間事業者が自らの事業を行うことを想定しています。

方針3 周辺の住環境への配慮

当該跡地は第一種中高層住居専用地域に位置しており、住宅と隣接していることから、周辺の住環境に配慮した利活用とします。

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。

5 跡地利活用の考え方

市としての跡地利活用の考え方を示します。

5.1 公共施設転用の検討

「宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針」に基づいて、当該跡地の他の公共施設への転用について、市内部で調査・検討を進めてきましたが、市の公共施設として当該跡地を活用する予定はありません(市の公共事業の運営委託(指定管理等)は行わない)。民間事業者が自らの事業を行うことを想定しています。

5.2 譲渡・貸付の方針

当該跡地の不動産を、譲渡(有償 or 無償)とするか、貸付(有償 or 無償)とするかについて、検討を進めてきました。当初の方針では「15 年間の無償貸付(建物については譲渡も可)」を基本としていましたが、民間事業者による大規模な投資や長期にわたる安定的な事業継続を可能とするため、土地の有償譲渡も選択肢に含めることとします。民間事業者は、自らの事業計画に合わせ、下記のいずれかを選択して提案することが可能です。なお、無償貸付の場合、貸付期間終了後には有償での譲渡又は貸付にて再契約することを想定しています。

- ・ 土地・建物の貸付(無償)
- ・ 土地の貸付(無償)及び建物の譲渡(無償)
- ・ 土地の譲渡(有償)及び建物の譲渡(無償)

6 利活用内容選定の基本的な考え方

現時点での利活用内容選定(事業者選定)の基本的な考え方を示します。

- ① 跡地利活用方針に沿った利活用とするため、民間事業者が提案する事業内容を評価することができる公募型プロポーザル方式とします。選定審査においては、『4 跡地利活用方針』に沿った利活用であるか、『7 利活用内容検討のポイント』が考慮されているかが基本的な評価の考え方になります。
- ② 公募型プロポーザル方式にて優先交渉権者(利活用内容)を選定したのち、詳細な検討・調整・交渉・地域への説明等を経て、契約を締結します。
 - ※ 詳細な検討の結果によっては、契約締結に至らない可能性もあります。
 - ※ 契約締結にあたっては、議会の議決が必要となります。議会で否決された場合には、契約締結に至らない可能性もあります。
 - ※ 現在は教育財産となっていますが、優先交渉権者選定後に用途廃止を行い、普通財産として契約を締結します(市の対応)。
 - ※ 契約締結前に、文部科学省の財産処分手続きを行います(市の対応)。

7 利活用内容検討のポイント

跡地利活用内容を検討するにあたって、考慮すべきポイントを示します。

7.1 市の財政負担低減のための取組・工夫

跡地利活用にあっては、市の財政負担および事務負担を最大限低減する提案を求めます。なお、下記①～③のいずれの場合にあっても不動産は現状有姿での引渡しとします。

① 土地及び建物の無償貸付について

無償貸付では、市に建物の解体リスクが残り、尚且つ解体に向けた資金の積み立ても困難であることから、貸付期間終了後には、有償での譲渡又は貸付にて再契約できることが望ましいと考えています。(跡地利活用を行う民間事業者においては、これに向けた取組・工夫を行っていただくことを期待しています。)貸付期間中の点検、修繕、設備更新、改修等の維持管理の一切及び光熱水費や運営等に係る費用は貸付先の負担とします。

② 建物の無償譲渡について

既存建物については不動産鑑定評価額が 0 円であるため、希望する事業者には契約締結時の無償譲渡を認め、市の解体負担リスクを早期に解消します。

③ 土地の有償譲渡について

市が本物件を有償譲渡する際には、関係法令に基づく国庫への納付(最大約 2 億円の国費返還を想定)など、市の財政負担を伴うこととなります。こうした背景を踏まえた、市の財政負担の低減に資するより意欲的な提案を期待しています。

④ 財政負担低減のための他の取組・工夫について

本物件の引渡しにあたっては、未登記建物の表示登記等の事務手続き、隣接地との境界確定に向けた調査・測量、校舎等に残された多数の備品・残置物の撤去処分といった、一定のコストと期間を要する工程が想定されます。これらの対応など、市の財政的・事務的負担の低減に資する、民間の知見を活かした創意工夫のある具体的な提案を期待しています。

7.2 法律や条例等の遵守

7.2.1 議会の議決

無償貸付及び有償譲渡にあたっては、地方自治法において議会の議決が必要とされています。

跡地利活用方針 1 地域の将来像の実現に資する利活用において、地域全体にとってプラスになるような利活用とすることを目指しています。(公募型プロポーザル方式での事業者選定を想定していますが、優先交渉権に選定されたとしても、議決が得られない場合は契約を締結できません。)

7.2.2 事業に関連する法律や条例等の遵守及び必要な手続き等への留意

利活用にあたっては、「宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例」や建築基準法その他の関係法令・条例等を遵守する必要性があり、これらの規定は事業内容に大きな影響や制約を生じる可能性があります。そのため、事業者においては事業の検討・計画段階から関係法令・条例等を十分に確認するとともに、これらに基づき必要となる各種手続きを正確に把握し、必要な期間等を考慮した上で事業計画や事業工程を検討することが求められます。

7.3 跡地利活用に対する地域住民の意見

跡地利活用を検討するにあたって、地域住民の意見を把握するため、地域のまちづくり協議会(中山台コミュニティ)にご協力いただき、令和7年(2025 年)9月から11 月にかけて所属自治会や団体へのアンケートを行いました。利活用の検討にあたっては地域住民の意見にも十分配慮することが重要です(跡地利活用方針 1、3に関連)。

頂いたご意見を AI により要約した結果を以下に示します。

質問 1
跡地利活用方針 1 では、単に当該跡地の建物や土地の活用を考えるのではなく、例えば、地域の賑わい作りや交通課題への貢献、交流人口の増加、地域の雇用創出など、地域全体にとってプラスとなるような利活用を目指しています。 10 年後、20 年後を見据えて、解決したい地域課題や望ましい跡地活用があれば、ご記入ください。
AI による要約
1. 跡地利活用方針 1(地域の将来像の実現に資する利活用)を踏まえ、地域住民からは、主に「多世代交流・福祉の拠点」「教育・文化創造の拠点」「生活支援・防災の拠点」の整備を望む意見が多く寄せられました。 【解決したい地域課題】

- 高齢化の進行により、買物、医療、介護、交流の場が不足し、高齢者の孤立や生活の不便が増加している。

- 市内の病院に行くための交通手段の充実化が課題(バスの減便傾向あり)。

【望ましい跡地利活用】

- 宿泊型総合老人施設、高齢者向けサービス付き住宅、デイサービス、医療・介護モールなどの整備、高齢者のふれあいや日常のやりがいを創造できる施設。

2. 子育て・教育環境の継承と多世代交流の促進

【解決したい地域課題】

- 幼稚園・小学校の廃止により、子育て・教育環境の弱体化が進行し、子育て世代が地域に定着しにくい状況にある。

【望ましい跡地利活用】

- 子育て支援機能(病児・学童保育、一時保育など)やコミュニティカフェを組み合わせた、世代間交流を促進する多世代交流・福祉の拠点。
- 保育園や介護施設のほか、小学生から高齢者までが利用できる体育館、グラウンド、公園、レンタルスペースなどを有する施設。
- 高齢者だけでなく、子どもたちのための活用。
- 既存の教育環境に慣れ親しんでいるため、あまり賑やかな商業施設の設置は好ましくない。
- 教育的機能を継承した文化創造の拠点(市民向けカルチャーセンター、芸術・音楽活動スペースなど)、あるいは、退職者を対象とした学びの場や、個々の能力を高める教育に特化した施設。

3. 自然・地域資源の活用と文化創造

【望ましい跡地利活用】

- 跡地内の畑作地を活用した里山活動やお米作り、野菜作り、コスモス畑、ビオトープなど、子どもたちが自然体験できる場。
- 既存の樹木や緑地を残した環境共生型開発(緑地公園、コミュニティ菜園など)。外から見て「有名な施設」と言ってもらえるようなもの。交流人口の増加や雇用創出の面から、時々活用されるのではなく、一定程度の人の動きが見込まれる利活用が良い。
- 文科省の「廃校活用事例」(創業交流施設、自然体験交流施設等)の活用。歴史的な校舎の趣を残しつつ地域の方が集える場所として、ヘリテージ(遺産)として価値を未来に伝える取組(校舎の保存・活用)。

4. 複合的な拠点整備

【望ましい跡地利活用】

- 単なる商業開発ではなく、「高齢者と子育て世代の共生」「緑と景観の保全」「防災・持続可能性」をキーワードにした複合的な拠点整備が、地域全体の価値を高め、持続可能なま

ちづくりにつながる。

- 生活支援・災害時の拠点として、小規模スーパーや医療・介護モールを整備し、災害時には電源供給の場として機能する施設の要望。防災の拠点として備蓄倉庫などの活用。

5. その他の意見・留意点

当該跡地はアクセスが一本の道しかない袋小路であり、日当たりや見晴らしが悪く、山崩れの危険性も考えられるため、活用ニーズは極小ではないか。このため、現状維持や市の倉庫としての保有を提案する。若い世代が集うことにより地域が活性化するとの考えから、高齢者ファーストではなく若い世代との共存や、利用者が限定されるが地域の価値を高める外国人対象の日本語学校の開校提案など、地域外からの集客を意識した高付加価値化を求める。

質問 2

跡地利活用方針 3 では、当該跡地が住宅と隣接していることから、周辺環境に配慮した利活用とすることを目指しています。

民間事業者が当該跡地を活用するにあたって、配慮してほしい事項等があれば、ご記入ください。

AI による要約

跡地利活用方針 3(周辺の住環境への配慮)に基づき、特に環境保全と交通安全への配慮が求められています。

1. 景観・環境の維持と調和

- 当地域は緑豊かな環境があり、景観・環境の維持が地域の宝であるため、これを損なわないようにしてほしい。
- 具体的には、既存樹木や緑地の保全、建物の高さや外観を周辺環境と調和させること。
- 施設利用によって発生する騒音、振動、光害の最小化。隣接するマンションへの音に対する配慮。
- 飛散する埃やアスベストなどの化学物質へのしっかりとした対策。
- 壊して新しいものを作るのではなく、環境にも住民にも優しいリユースの考え方で検討してほしい。

2. 交通安全とアクセスへの配慮

- 新たな施設利用によって交通量が増加し、住宅地に住む高齢者や子供たちの安全に影響が出ることへの懸念がある。
- 安全への配慮として、車の出入口への配慮、住宅地側に車の渋滞が及ばないように来訪者駐車場を十分に確保すること。
- 歩行者・自転車優先の導線の明確な提示。
- 高齢者が多く今後免許返納者が増えることを考慮し、市内や病院に通院できるように公共交通機関や次世代交通手段(例:オンデマンドバス)を整備。

3. 地域住民との共生と運営の透明性

- 地域住民との共生を意識した事業運営。
- 具体的には、空地や広場の地域開放、子どもや高齢者が安心して立ち寄れる場所づくり、地域活動やイベントへの協力。
- 事業の運営上の透明性を確保するため、地域住民への定期的な説明会および意見交換の場の開催、住民からの要望や苦情に対応できる窓口の設置。
- 地域住民の理解を得ながら、協力して作り上げてほしい。

質問 3

その他、ご意見・ご要望等あればご記入ください。

AI による要約

1. 土地の処分方法と市の管理継続

- 市は民間事業者に土地を売却(譲渡)せず、「貸与」(貸付)にすることを強く要望。売却された場合、事業者が事業継続できなくなった際に次々と業者に売却されることで、市の監視から逃れ、他地域での違法産業廃棄物放置などの事例を招くことへの不安があるため、市の管理・監督を継続できる形での運営。

2. 利活用の柔軟性と複合性

- 地域住民のみを対象とした活用には無理があるため、多世代が利用できる複合機能が必要であり、持続可能性の確保が重要。
- 周辺環境への配慮は必要だが、制約をかけすぎて人が集まらない施設になるのは避けてほしい。
- 全ての不動産をセットで考えるのではなく、個々の不動産単位で検討できないかという意見。
- 建物(校舎)利用と広場(運動場)利用は分けて検討すべき。

3. その他の要望

- 地域の活性化のために、地域、コミュニティ、市が繁栄できる方策をまず考えるべき。
- 現在、施設を利用してスポーツ活動をしている社会団体に対し、跡地利活用が決まり施設が使用不可になる場合の活動先を市として提示してほしい。
- 利点、欠点、地域住民の意向、市民・世間のニーズ、行政の意向など、メリット、デメリット、将来性を考えて判断が必要。

7.4 跡地利活用に関連する計画(市のまちづくりの方向性)

関連する市の計画を示します。利活用においては、各種計画に示す方向性や施策との整合を図り、特に「地域ごとのまちづくり計画(中山台コミュニティ)」に掲げる地域の将来像、基本目標、具体的な取組を推進する利活用とします(跡地利活用方針 1 に関連)。

7.4.1 第6次宝塚市総合計画・地域ごとのまちづくり計画(中山台コミュニティ)

本市の最上位計画である「第6次宝塚市総合計画」(市民と行政によるまちづくりの方向性を示す計画)では、「わたしの舞台はたからづか」というまちづくり推進のスローガンを掲げています。

このスローガンには、

- ① 「活動・活躍できる場」(舞台)をつくり
- ② 「暮らし」(舞台)を支え
- ③ 「まち」(舞台)を未来につなげていく

との3つの想いが込められています。

このスローガンと3つの想いの実現のため、都市づくりの基本的な考え方とめざすまちの姿を定め、これらを実現するための施策が示されています。(詳細は、「第6次宝塚市総合計画」を参照してください。)

「地域ごとのまちづくり計画」は、第6次宝塚市総合計画の一部であり、市内に20あるすべてのまちづくり協議会(おおむね小学校区をエリアとして、自治会を中核に、地域内の各種団体やグループなど、あらゆる人たちとの連携を図りながらまちづくり活動を推進する組織)において、市民自らが地域の現状や課題、ニーズを踏まえ、将来像を描き、共有しながら、目標や具体的な取組等を取りまとめたものです。

地域が目指す理想の姿である「地域の将来像」、分野別の目標である「基本目標」、地域の将来像の実現に向けて取り組む「具体的な取り組み」の3層で構成し、そのうち、「地域の将来像」と「基本目標」の2層部分が第6次宝塚市総合計画に位置付けられています。(詳細は、「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。)

【^{まち}地域の将来像】

～ すべての世代の住民が、優しくいいところだなと思えるまち ～

・当地区は、豊かな緑と、澄んだ空気、素晴らしい眺望に恵まれています。このような自然環境を生かして、その中で、全ての世代の人々が、安心して、心豊かに健やかに生活でき、暮らしや生き方をさらに充実させられるようなまちを目指します

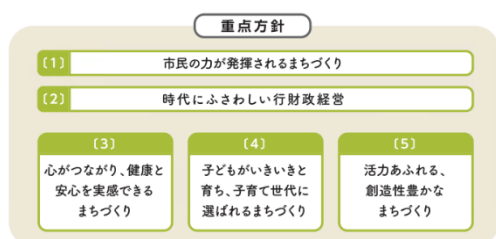
【基本目標】

1. 安心・安全で快適なまちづくり
 - 1-1 防災の充実
 - 1-2 防犯対策
 - 1-3 交通安全対策
 - 1-4 交通体系の整備
2. 健康で安心して暮らせるまちづくり
 - 2-1 健康づくりの推進
3. 人に温かく豊かな心をはぐくむまちづくり
 - 3-1 青少年と地域活動
 - 3-2 地域福祉の推進
 - 3-3 市民文化の創造
4. いきいきと活力のあるまちづくり
 - 4-1 ファミリーセンターの活性化
5. 花や緑があふれ自然と共生する 庭園のまちづくり
 - 5-1 緑化環境の整備と推進
 - 5-2 公園の整備
 - 5-3 住環境の整備と保全
6. ふれあいと協働のまちづくり
 - 6-1 コミュニティ活動の推進

7.4.2 第2期夢・未来たからづか創生総合戦略

「第2期夢・未来たからづか創生総合戦略」は、「第6次宝塚市総合計画」と一体的に策定、推進し、「第6次宝塚市総合計画」の基本計画に定める重点方針の実現に向けた具体的な取組を定めるものです。

第6次宝塚市総合計画に掲げる重点方針を、「取組における視点」及び「基本目標」に定め、これを実現するための施策が示されています。（詳細は「第2期夢・未来たからづか創生総合戦略」を参照してください）



第6次宝塚市総合計画の重点方針

取組における視点		
【視点1】市民の力が発揮され、魅力を発信できるまちづくり 【視点2】時代にふさわしい行政経営		
基本目標	指標(KGI)*	基準値⇒目標値
【1】 心がつながり、健康と安心を実感できるまちづくり	①健康寿命 ②「とても幸せ、幸せ」と回答した人の割合 ③「引き続き宝塚市内に住みたい」と回答した市民の割合	①男性:81.16歳⇒82.28歳 女性:84.51歳⇒85.99歳 (R11年) ②67.0%⇒67.0%以上(R12年) ③77.1%⇒79.8%以上(R12年)
【2】 子どもがいきいきと育ち、子育て世代に選ばれるまちづくり	①25～39歳の転入超過数 ②合計特殊出生率 ③「宝塚市は子育てをしやすいまちだと思う」と回答した市民の割合	①145人/年⇒280人/年(R12年) ②1.27⇒1.55(R12年) ③49.7%⇒55.0%(R12年)
【3】 活力あふれる、創造性豊かなまちづくり	①観光消費額 ②市内従業者数 ③「宝塚」が持つ魅力の市内外への情報発信ができていると思う」と回答した市民の割合	①87,755百万円⇒90,000百万円(R12年) ②54,498人⇒63,400人(R12年) ③15.4%⇒25%以上(R12年)

第2期夢・未来たからづか創生総合戦略

7.4.3 宝塚市都市計画マスタープラン

本市の都市計画に関する基本的な方針を示す「宝塚市都市計画マスタープラン」では、第6次宝塚市総合計画に示す「めざすまちの姿」を実現することを目標として、本市の地勢や沿革、歴史・文化、市民意向などの現状を踏まえ、めざす将来都市像、めざす都市構造を定めています。さらに、これらを実現するための都市づくりの方針を示しています。

旧中山五月台小学校等の跡地の利活用を検討するにあたっては、都市づくりの方針等との整合を図る必要があります。当該跡地に関連する内容を以下に示しています。（詳細は、「宝塚市都市計画マスタープラン」を参照してください。）

第4章 都市づくりの方針

1. 土地利用の方針

(1) 南部市街地

① 住宅地

イ 中高層住宅地

それぞれの地域の特性に応じ、住民意向を踏まえながら、地域地区の見直しやまちづくりルールを導入、都市基盤施設の整備、土地区画整理事業などの面的整備手法の導入を検討します。

④配慮する事項

エ 大規模な土地利用転換

学校などの公共用地からの大規模な土地利用転換については、周辺の住環境との調和を図るため、地域地区の見直しや地区計画の導入を検討します。

7.4.4 宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針

平成 28 年(2016 年)7 月に策定した「宝塚市公共施設等総合管理計画」では、本市が保有する建物施設の床面積を令和 17 年度(2035 年度)までに6.2%削減する目標を掲げています。

「宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針」は、「宝塚市公共施設等総合管理計画」に掲げる建物施設保有量の最適化を実現するため、建物施設の現状と課題を踏まえ、具体的な施設の方向性を示すものです。

旧中山五月台小学校等は、当該方針において、令和 9 年度(2027 年度)までに建物は解体又は転用、土地は有効活用を図る方針としており、この方針に基づいて、中山五月台小学校等の利活用検討を行っています。(詳細は、「宝塚市公共施設(建物施設)保有量最適化方針」を参照してください。)

7.5 宝塚市中山台ニュータウン公民連携活性化事業との連携

パナソニックホームズ株式会社と宝塚市は、公民連携による宝塚市中山台ニュータウン公民連携活性化事業(旧:中山台ニュータウン再生事業)を推進しています。同社が提案する付加価値創出型ニュータウン再生事業により、地域課題の解決を通じて、まちの活性化に繋げることを目指しています。(詳細は、「中山台ニュータウン再生事業 パナソニックホームズプレスリリース」を参照してください。)

跡地利活用において、宝塚市中山台ニュータウン公民連携活性化事業と連携を図ります(跡地利活用方針 1 に関連)。

8 スケジュール

現時点での本方針の公表から契約締結・事業開始までの想定スケジュールを示します。

年度	月	実施内容
令和 8 年度 (2026 年度)	9～11	公募準備
	12	議会への説明
令和 9 年度 (2027 年度)	1～4	公募・優先交渉権者(利活用内容)の選定 覚書の締結
	5～11	検討・調整・交渉・地域への説明等 事業計画書の作成 開発構想届 学校施設の財産処分手続き 議会との調整
	12	議決
	1	教育財産の廃止(普通財産へ) 契約締結・事業開始

9 問合せ

跡地利活用方針の内容への問合せ、事業に関する相談、現地視察等については、随時承っていますので、下記までご連絡ください。

宝塚市都市整備部施設マネジメント課 村田・金田・上田

TEL:0797-77-2233

MAIL:m-takarazuka0281@city.takarazuka.lg.jp

<策定・改訂履歴>

- 令和 7 年(2025 年)6 月策定
- 令和 7 年(2025 年)12 月改訂
 - ・ 項目立てを変更
 - ・ 施設情報を詳細に提示
 - ・ 「利活用内容検討のポイント」を追加
 - ・ 今後のスケジュールを詳細に提示

令和 8 年(2026 年)9 月改訂

- ・ 項目立てを変更
- ・ 施設情報を更新
- ・ 「利活用内容検討のポイント」を更新
- ・ 今後のスケジュールを更新