

旧中山五月台小学校等の跡地利活用に係る第 2 回サウンディング型市場調査 結果概要

本市は、旧中山五月台小学校等跡地利活用方針(以下、「跡地利活用方針」という)を策定し、旧中山五月台小学校等の跡地の検討を進めています。今後の事業者公募を想定し、参入意向や具体的な事業内容を確認するため、第 2 回サウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1 調査の目的

- (1) 跡地利活用方針を示した上で、対象施設の市場性(民間事業者の参入意向)を確認すること。
- (2) 跡地利活用の提案内容を把握し、事業性や公益性(地域全体にとってプラスとなるか)、周辺環境への影響について確認・意見交換すること。
- (3) 跡地利活用方針に対する民間事業者からのご意見・ご提案を収集し、跡地利活用の実現性を高めること。

2 調査対象不動産

所在地:宝塚市中山五月台 7 丁目 4-1(住居表示)

施設名称:

- ① 旧中山五月台小学校(旧地域児童育成会(中山五月台小)含む)
- ② 旧中山五月台幼稚園

3 調査内容の概要

- (1) 対象施設の市場性(民間事業者等の参入意向)について
- (2) 対象施設の跡地で実施可能な事業内容について
 - 想定する事業内容
 - 公益性(地域全体にとってプラスとなるか)
 - 事業実施に伴う周辺環境への影響
 - 市の財政負担低減のための取組・工夫
- (3) 跡地利活用方針に対するご意見・ご提案

4 調査スケジュール

令和 8 年(2026 年)1 月 23 日	サウンディング型市場調査実施要領の公表
令和 8 年(2026 年)2 月 20 日	参加申請〆切
令和 8 年(2026 年)3 月 13 日	質問書提出〆切
令和 8 年(2026 年)3 月 31 日	調査シート提出〆切
令和 8 年(2026 年)4 月～5 月	個別対話の実施

5 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等へ連絡し、参加を募りました。

6 参加申込のあった事業者数

6 社(内、5 社が調査シートを提出)

7 事業提案の総括

今回のサウンディング調査では、利活用方針の改訂内容を踏まえ、各事業者から具体的な提案がありました。本調査の総括は以下のとおりです。

- 福祉施設の提案が多くありました。
- 対象地が第一種中高層住居専用地域に位置していることから、事業内容が建築基準法上の用途規制に整合しているか整理が必要な提案が多くありました。
- 広大な敷地と大規模な既存建物を維持管理・運営する必要があるため、1 社単独での参画は現実的に難しいとの意見が多くありました。一方で、単独での整備・運営が可能とする提案もありました。
- 全ての事業者が、中山台ニュータウンの地域活性に寄与する姿勢を示しました。一方で、事業実施に伴う環境の変化についての対策が、重要になることも確認されました。
- 不動産鑑定額の公表を望む声がありました。

各事業者の提案概要を次項以降に示します。掲載順は個別対話を行った順番としています。

8 お問合せ先

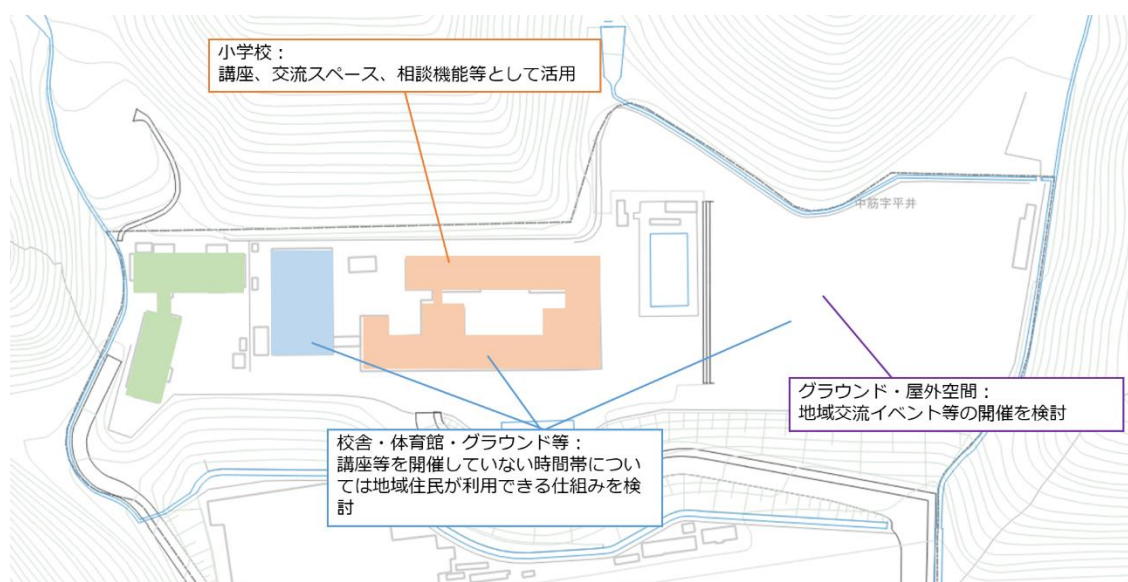
宝塚市役所 都市整備部 施設マネジメント課(担当:金田・上田)

〒665-8665 兵庫県宝塚市東洋町 1 番 1 号

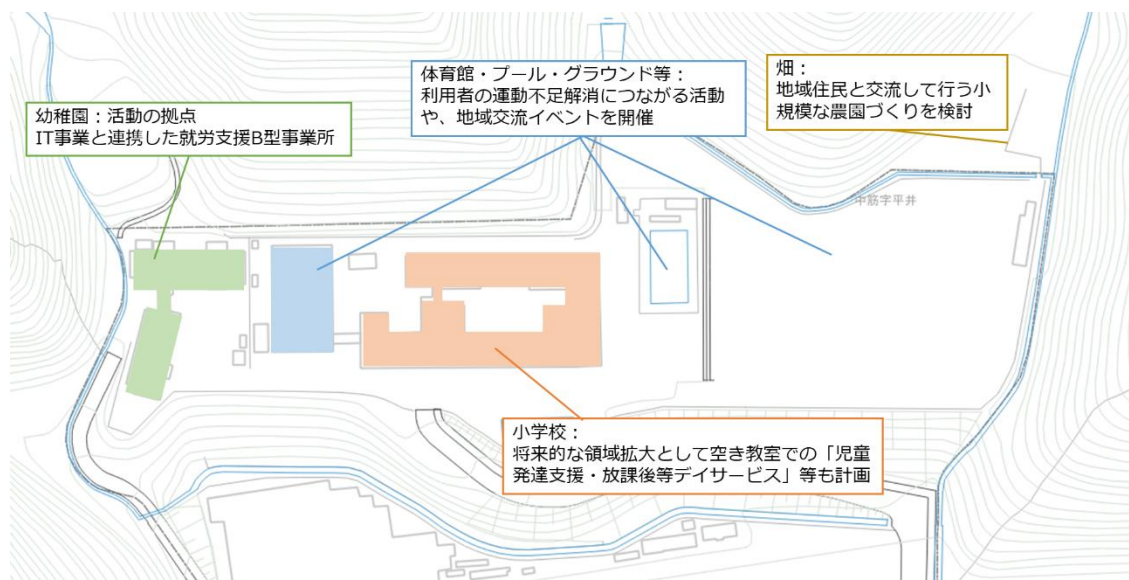
TEL:0797-77-2233(直通)

Eメール:m-takarazuka0281@city.takarazuka.lg.jp

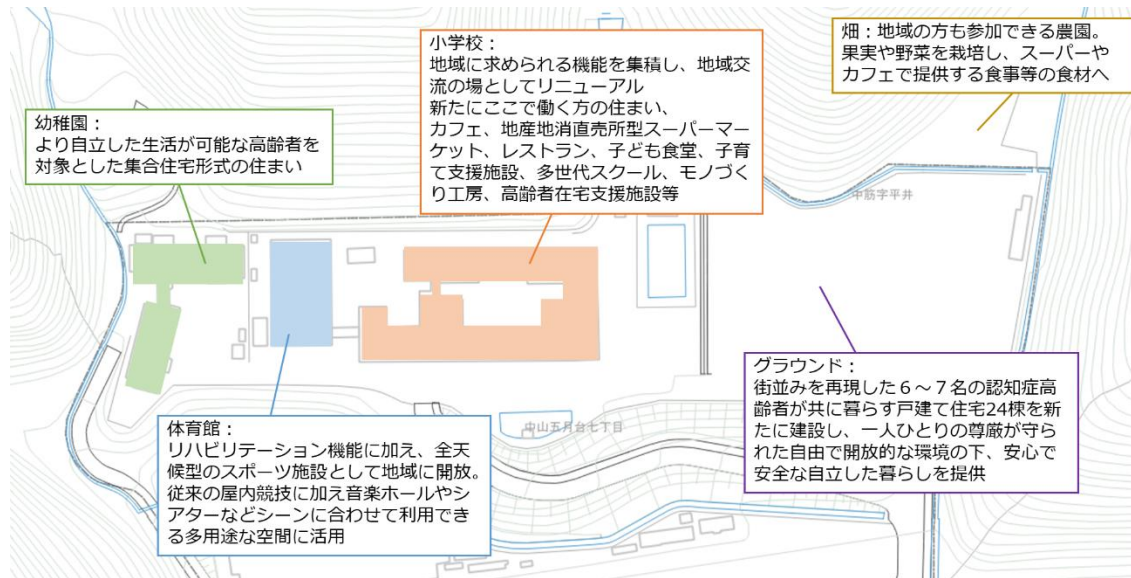
事業者名	A 社
提案名	学びを仕事に変える、シニアのための実践型拠点
提案概要	● 退職前後のシニア世代を主な対象とした学びと交流の場を提供する。 ● 学習機会の提供に加え、地域活動や社会参加につながる取組を支援する。 ● オンラインとリアルを組み合わせた柔軟な運営を検討する。 ● 多様な分野の人材が集い、活動できる拠点づくりを目指す。
既存施設の活用方法	● 小学校校舎：講座、交流スペース、相談機能等として活用する。 ● 小学校校舎(給食室)：既存設備を活用した地域交流や活動の場として活用する。 ● グラウンド・屋外空間：地域交流イベント等の開催を検討する。
所有形態	● 土地：賃貸 ● 建物：賃貸
地域のメリット	● 地域内での新たな交流・活動やボランティアの創出に寄与。 ● 地域住民が利用できる施設運営の仕組みを検討する。 ● 地域住民が参加できるイベントを開催する。 ● 災害時には避難所として機能する体制づくりに取り組む。
周辺環境への影響	● 利用者は自家用車が中心となる。
市の財政負担低減への取組	● 16 年目以降の有償譲渡・再契約(有償貸付)への対応を視野に入れている。
主な課題 事業者の要望	● 校舎の大部分を自社のみで管理することは難しい。 ● 第一種中高層住居専用地域での立地が可能か等、建築基準法の規制に係る整理が必要。 ● 交通量の増加が懸念されるため、中山台ニュータウン再生事業におけるモビリティ(バス運行の見直し等)との連携を希望している。



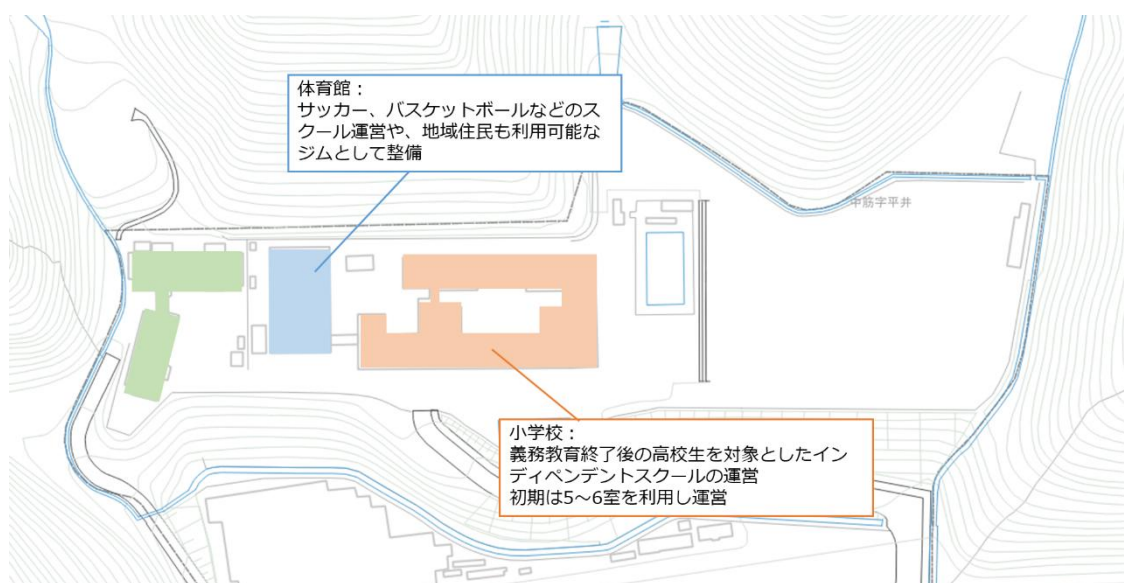
事業者名	B 社
提案名	IT 企業としての特性を活かした、福祉と技術が融合する就労支援拠点
提案概要	● IT 事業と連携した「就労支援 B 型事業所」を主軸に行う。VR(仮想現実)や AR(拡張現実)を用いて行う疑似就労支援等を検討。 ● 上記以外にも軽作業の就労訓練も行い、地域のニーズに合ったサービスを提供する。 ● 身体障害者、不登校児やひきこもりの方へ、PC 基本操作や、AI を用いた業務補助作業などのスキル習得支援を行い、一般就労等につなげる。 ● バーチャルな交流環境を利用した児童福祉事業、放課後デイサービスや障害者、不登校児、ひきこもりの支援事業なども検討。 ● 園庭を利用し運動プログラムを実施したり、グラウンドや体育館・プール等で利用者の運動不足解消につながる活動を行ったりなど、既存設備を最大限有効活用。
既存施設の活用方法	● 幼稚園園舎:事業活動のメイン拠点とする。 ● 小学校校舎:将来的に児童福祉系事業を行う際の領域拡大とする。 ● 体育館・プール・グラウンド等:利用者の運動不足解消や地域交流イベントを開催。
所有形態	● 土地:賃貸 ● 建物:賃貸
地域のメリット	● 就労支援の一環として、地域高齢者への「買い物支援・除草・片付け」等の生活支援を提供。 ● 高齢者向けのパソコン教室開催や、施設運営スタッフとしての高齢者雇用も検討。 ● 児童発達支援・放課後等デイサービスを展開した際には地域の子どもの受け入れを行う。 ● グラウンドや体育館を活用した、地域住民が参加できる定期的な小規模イベントの開催を検討。また地域住民との交流も視野に入れた小規模な農園づくりなども考えている。 ● 地域の防災拠点としての機能を果たせるように検討する。
周辺環境への影響	● 騒音が出る作業は想定していない。 ● 公共交通機関での自力通所が難しい場合は送迎を想定している。(朝夕の決まった時間)
市の財政負担低減への取組	● 16 年目以降の有償譲渡・再契約(有償貸付)への意欲を示している。
主な課題 事業者の要望	● 校舎の大部分を自社のみで管理することは難しい。 ● 駐車スペースの確保が必要。



事業者名	C 社
提案名	認知症高齢者が自分らしく自由な日常を送り続けるビレッジ型居住拠点
提案概要	● 認知症高齢者が自立と自由を持って暮らせるビレッジ(村)型の居住施設の運営。従来のビル型施設とは異なり、跡地の敷地全体が一つの村であり、その中にレストランやカフェ、スーパーマーケット等の日常に必要な施設を設けることで、入居者が日常に近い生活を送ることで認知症状の進行抑制しつつその人らしく暮らせる環境に重点を置く。 ● 上記の施設を敷地内で閉じるのではなく、「地域の方々も通うことができる」というモデルを想定する。具体的には既存校舎をリニューアルし地域住民が日常的に利用できる多機能交流拠点の整備等を行う。
既存施設の活用方法	● グラウンド:木造 2 階建ての住宅を 24 棟建設。各戸 6～7 名の認知症高齢者が共に暮らし、一人ひとりの尊厳が守られた環境で生活する。 ● 幼稚園園舎:より自立した生活が可能な高齢者を対象とした集合住宅形式の住まいとする。 ● 小学校校舎:全面リノベーションし、入居者のケア機能に加え、地域住民も日常的に利用できるスーパーマーケット、レストラン、カフェ、子ども食堂等を集積させる。 ● 体育館:入居者のリハビリテーション機能に加え、スポーツや音楽ホールなどシーンに合わせて利用できる多用途な空間に活用。
所有形態	● 土地:譲渡(売却) ● 建物:譲渡(売却)
地域のメリット	● 小学校校舎を活用したアメニティ棟・体育館は地域開放を行い、スーパーマーケット、子ども食堂、レストラン、スポーツ施設、各種イベント等の運営によりビレッジの入居者と地域の交流拠点とする。 ● 跡地を地域の交流拠点とするだけでなく、地域活動への積極的な参加を行う。 ● 施設運営スタッフとして多様な職種の雇用を創出。 ● 中山台ニュータウン再生事業との連携による人流の活性化とそれによる経済波及効果。
周辺環境への影響	● 複合的な用途をもつが、ビレッジ内に住む認知症を有する高齢者及び地域の方々に向けた施設であるため不特定多数の地域外からの集客はない。 ● 既存建物を活用した環境負荷の低い計画。
市の財政負担低減への取組	● 建物・土地の譲渡・売却を希望している。
主な課題 事業者の要望	● 第一種中高層住居専用地域での立地が可能か等、建築基準法の規制に係る整理が必要。 ● 駐車スペースの確保が必要。 ● 交通量の増加が懸念されるため、中山台ニュータウン再生事業におけるモビリティ(バス運行の見直し等)との連携を希望している。 ● 早期の事業開始を希望している。



事業者名	D 社
提案名	国際教育、スポーツ、地域交流、SDGs を組み合わせた複合施設
提案概要	● 義務教育終了後の高校生(15～18 歳)を対象とした「インディペンデントスクール」の運営。公用語を日本語と英語とし、AI、IT、金融工学、政治、起業など、既存の学校にはない先鋭的なカリキュラムを提供。 ● 上記と併せてサッカー、バスケットボール、バレーボールなどのスクール運営を行う。
既存施設の活用方法	● 小学校校舎:初期 5～6 室を利用し運営を行い、その後は事業の様子を見て拡大していきたい。 ● 体育館:各種スポーツのスクール運営や、地域住民も利用可能なジムとして整備。
所有形態	● 土地:賃貸 ● 建物:賃貸
地域のメリット	● 体育館をジムとして整備し、スクール等で利用していない時間は地域開放を行う。 ● 付近の山林を地域と協力して保全・育成するフィールドワークを行う。 ● 地域行事への積極的に参加し、また学校行事への住民招待による地域交流を促進する。
周辺環境への影響	● 大阪方面等からの生徒募集による日常的な交通が想定される。 ● 学校行事による多数の往来が考えられる。
市の財政負担低減への取組	● 16 年目以降の有償譲渡・再契約(有償貸付)への意欲を示している。
主な課題 事業者の要望	● 第一種中高層住居専用地域での立地が可能か等、建築基準法の規制に係る整理が必要。



事業者名	E 社
提案名	「学び・健康・働く・小商い」が重なる地域拠点の形成
提案概要	● 地域住民が利用可能なカフェ、マルシェ、学童保育、教育、フリースクール、コワーキング、起業支援、軽運動、イベント利用などの機能を擁した複合施設の運営。 ● VR 等のテクノロジーを用いた「能動的なデイサービス（次世代型高齢者施設）」を軸とした展開も検討。 ● 跡地単体ではなくニュータウン全体を俯瞰し、エリアに不足している機能を補完する「エリアマネジメント」的な視点での利活用を目指す。
既存施設の活用方法	● 小学校校舎・体育館・グラウンド：地域拠点として利用。
所有形態	● 土地：賃貸 ● 建物：賃貸
地域のメリット	● 地域住民の利用による地域全体の活性化を図る。
周辺環境への影響	● 不特定多数の人の往来や交通量の増加が想定される。
市の財政負担低減への取組	● 16 年目以降の有償での事業継続（買取り等）を視野に入れている。
主な課題 事業者の要望	● 校舎の大部分を自社のみで管理することは難しい。空間づくりの経験を活かした橋渡しの役割を想定している。 ● 第一種中高層住居専用地域での立地が可能か等、建築基準法の規制に係る整理が必要。

