

議案第 号

財産の無償譲渡及び無償貸付について

次のとおり財産を無償で譲渡し、及び貸付けしようとするので、地方自治法第96条第1項の規定により、議会の議決を求める。

令和7年(2025年) 月 日提出

宝塚市長 森 臨太郎

- 1 譲渡及び貸付けの目的 譲渡物件を修復し、及び再生し、公共の用に供するため
- 2 譲渡及び貸付けの相手方 東京都新宿区下落合3丁目21番1号
株式会社 古美術永澤
代表取締役 永澤 周

3 譲渡物件等

(1) 譲渡物件

- | | | |
|----------|-----|----------------------------|
| ア 建物(本宅) | 所在地 | 宝塚市雲雀丘1丁目25番地 |
| | 構造 | 木造瓦葺3階建 |
| | 床面積 | 1階 131.90㎡
1階以外 145.45㎡ |
| イ 建物(別宅) | 所在地 | 宝塚市雲雀丘1丁目26番地、25番地 |
| | 構造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床面積 | 1階 48.86㎡
2階 48.86㎡ |

(2) 譲渡条件

- ア 譲渡物件を公共のための施設として活用すること。
- イ 建物(本宅)を公共の用に供するために修復し、及び再生すること。
- ウ 譲渡物件の引渡しを受けた後、速やかに建物倒壊に備えた措置を講じること。

4 貸付物件等

(1) 貸付物件

- | | | |
|-------|-----|---------------|
| ア 土地I | 所在地 | 宝塚市雲雀丘1丁目26番1 |
| | 地目 | 宅地 |
| | 地積 | 1113.08㎡ |

イ 土地Ⅱ 所在地 宝塚市雲雀丘1丁目26番2
地目 宅地
地積 405.01㎡

(2) 貸付期間 令和7年(2025年)9月30日から
令和10年(2028年)3月31日まで

(3) 貸付条件

ア 建物(本宅)の修復及び再生を行うための敷地として使用すること。

イ 市の事前の書面による承諾を得ないで、当該貸付に係る契約(以下「使用貸借契約」という。)に基づく権利を第三者に譲渡し、又は貸付物件を第三者に転貸してはならないこと。

ウ 市の事前の書面による承諾を得ないで、貸付物件上の建物について、第三者に対して権利の設定をし、又は売買、譲与等により所有権の移転をしてはならないこと。

エ 貸付期間が満了するまでに建物(本宅)の修復及び再生が終了したときは、速やかに、事業用定期借地権設定契約等を締結することとし、当該事業用定期借地権設定契約等が成立した時点で使用貸借契約は失効すること。

オ 建物(本宅)の修復及び再生が終了することなく使用貸借契約が満了又は解除となった場合は、貸付物件及び譲渡物件を現状にて、市の指定する期日までに返還しなければならないこと。

契約書等の概要と これまでの取り組み

企画経営部 政策推進担当

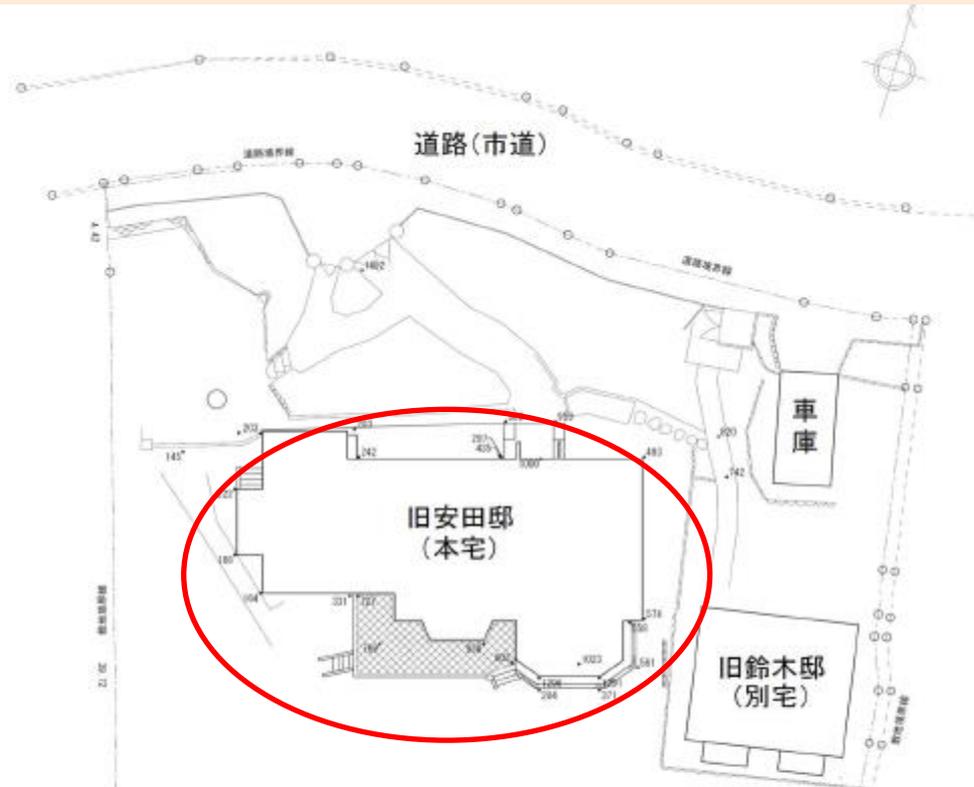
位置図・用途地域



【立地】

第一種低層住居
専用地域

配置図・建物概要



【建設時期】大正10年(1921年)

【土地面積】1,518㎡(約460坪)

【建物面積】①本宅277.35㎡ ②別宅97.72㎡

【その他】宝塚市都市景観形成建築物指定(平成6年度)
ひょうごの近代住宅100選選定(平成21年度)

ドローン撮影写真（R4.12.27）

民間事業者からの提案によるドローン撮影（実証実験）



建物を受遺した当時
から西側に傾いていた

- ・大正10年築。建物一部にハーフティンバーを用い、外壁はピンク系で、手作り感あふれる仕上げ。
- ・安田辰治郎氏が外国に赴任した際に北米の住宅に興味を持ち、当時の建築雑誌を参考に独力で設計し、20世紀初頭の北米中産階級の郊外住宅様式を取り入れた最も初期の例と言われている。

市への遺贈の経緯

■市への遺贈経緯

- ・平成21年、所有者であった故安田敏子氏から建物及び土地を市へ遺贈するとの意向が示された。
- ・市は平成22年3月22日、故人の遺志を尊重し受遺した。

■遺贈者と交わした覚書（締結日：平成22年5月10日）

- ①公共の用に供すること
- ②既存建物を保存・利活用を基本とすること
- ③既存建物の利活用が困難になり解体除却する場合には当該建物がこの場所にあった記憶を現地に残すため、何らかの措置を講ずること

事業者の選定及び契約方法

- 顧問弁護士の見解、総務課との協議を踏まえ、以下のとおり設定

【事業者の選定】

地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に基づき随意契約

【契約方法】

- ・宝塚市と、(株)古美術 永澤との建物譲与契約
- ・宝塚市と、(株)古美術 永澤との土地使用貸借契約
(修復、再生が終了後に賃貸借契約とする)
- ・宝塚市、(株)古美術 永澤、(一社)雲雀丘安田邸プロジェクトの
3者による協定書
(※3者協定は、プロジェクトの関与の仕方を定めるため)

- 譲与及び貸付には、地方自治法第96条第1項第6号に基づき、議決が必要となる。(※条例で定める除外案件に該当しない。)

契約書の主な条件

●建物譲与契約書

- ・所有権は、令和7年9月30日に移転する。
- ・指定用途は「公共のための施設」
- ・令和10年3月31日までに指定用途に供すること
- ・旧安田邸（本宅）を修復、再生すること
- ・速やかに建物倒壊に備えた措置を講じること

●土地使用貸借契約書

- ・貸付期間は令和7年9月30日から令和10年3月31日まで
- ・指定用途「旧安田邸の敷地」
- ・用途目的「旧安田邸の修復、再生を行うための敷地として使用する」
- ・土地と、土地上の建物について権利の設定及び譲渡等の禁止
- ・貸付期間内に、修復及び再生が終了したときは、別に定める賃貸借契約を締結する。
- ・契約後、管理体制を整える期間が必要とことから貸付期間の開始日は、9月30日とした。

3者による協定書の内容

●建物及び土地の利活用に関する協定書

- ・建物及び土地の有効活用を促進することを目的とする
- ・3者で目的を達成するため連携・協力すること
- ・一般社団法人雲雀丘安田邸プロジェクトの役割
→旧安田邸の修復再生計画、建物及び土地の利活用のための事業計画を策定し、計画を円滑に進める役割を担う。
- ・計画策定に際して以下の条件を設定
 - ①建物及び土地を公共のために活用する
 - ②旧安田邸(本宅)を修復、再生し活用する。
 - ③建物及び土地全体の利活用を検討する。
- ・協定期間は、利活用が開始される日までとし、解除の申し出がない場合は1年間更新される。