

旧豊中市立野田小学校 跡地活用事業者誘致に関する サウンディング型市場調査

（中間結果概要）

令和7年（2025年）8月

サウンディングの内容

1. サウンディングの目的

南部地域の学校跡地に関する個別活用計画に基づく、旧野田小学校の敷地活用方針は、民間利用として、定期借地による共同住宅等を中心に生活利便施設※1を誘致し、公共利用として、共同利用施設（集会機能を含む）、こども園、公園の整備を行う。

しかしながら、昨今の建築費を含む物価の高騰を踏まえ、本事業の実現可能性について改めて検証する必要があることから、事業者から広く意見を求める。

※1 快適に日常生活を送る上で必要な施設（例：スーパー、コンビニ、クリニック等）

2. 敷地の前提条件

敷地面積：19277.48m²

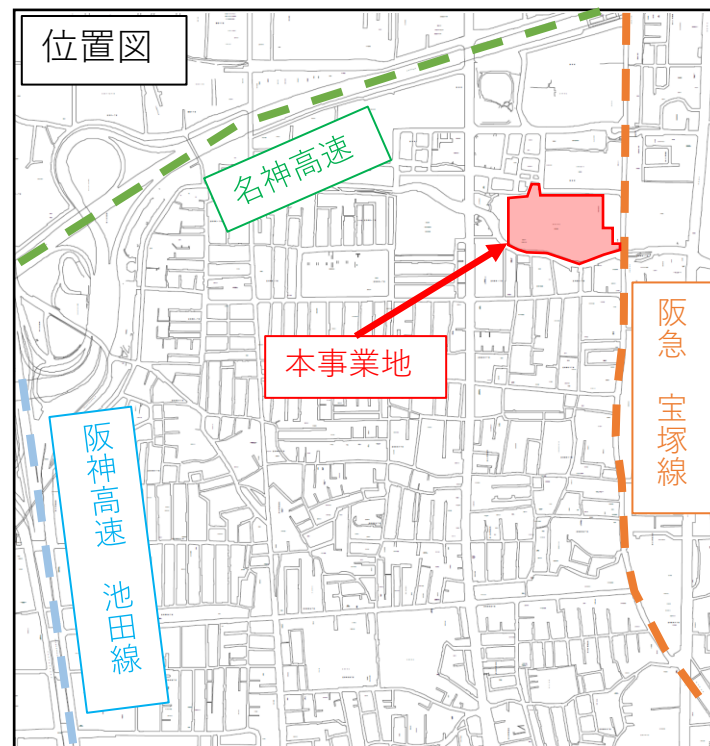
用途地域：第一種住居地域

（建ぺい率60%、容積率200%）

立 地：阪急庄内駅から北へ約500m

3. サウンディング型市場調査で聞いた主な内容

- ・グループの組成状況
- ・想定している住宅計画
- ・想定している生活利便施設
- ・想定している共同利用施設・公園
- ・敷地全体活用の実現可能性



サウンディング中間結果の概要

1. 提案事業者の業種

不動産会社、デベロッパー、建設会社、混合グループ

2. 実施スケジュール・内容

・ 5月中旬：現地説明会及び個別対話（第一回）

事業者から定期借地による住宅誘致の実現可能性について、意見を聞いた。

定期借地による活用可能又は売却であれば活用可能と回答した事業者は、どちらも数社確認できた。

・ 6月初旬：事業者の提案に基づく個別対話（第二回）

事業者から提出された実現可能な活用案について、個別対話を行った。

具体的な提案が複数社からあり、跡地活用の可能性が確認できた。

3. 敷地の利用（機能）に関する主な提案内容

・ 共同住宅等

⇒ 分譲マンション、賃貸マンション、戸建て住宅ほか

・ 生活利便施設

⇒ 旧庄内さくら学園中学校跡地の商業施設が不明確なため、現段階では検討困難
(例:スーパー、コンビニ、クリニック等)

・ 共同利用施設（集会機能を含む）

⇒ 単独施設、民間施設との複合施設のどちらでも対応可能

・ その他の施設

⇒ 公園・広場ほか

『事業者からの主な意見』

1. 活用方法についての意見

- ・ 共同住宅等（ $6,000\text{m}^2 \sim 12,000\text{m}^2$ 程度）
⇒敷地が大きいいため、戸建て住宅も併せて検討する可能性あり
- ・ 生活利便施設（ $1,000\text{m}^2 \sim 3,000\text{m}^2$ 程度）
⇒旧庄内さくら学園中学校跡地で整備される商業施設との競合する施設は不可
⇒立地条件や旧庄内さくら学園中学校跡地活用を考えると小規模となる可能性あり
- ・ 共同利用施設（集会機能を含む）（ $1,000\text{m}^2 \sim 2,000\text{m}^2$ 程度）
⇒生活利便施設内へ設置（賃借）、事業者整備後に市が買い戻し又は市による別整備
- ・ 公園（ $500\text{m}^2 \sim 1,000\text{m}^2$ 程度）
⇒開発に必要な面積は確保するが、過大な整備はしない
⇒表面管理は行政希望、民間管理の場合は市から委託又は住宅購入費に上乗せとなる

2. 本事業の実現可能性についての意見

- ・ 定期借地による利活用
⇒定期借地による利活用が可能と判断する事業者は少なかった
⇒多くの事業者が住宅部の売却を望み、売却面積の規模は、 $6,000\text{m}^2 \sim 12,000\text{m}^2$ 程度と幅があった
⇒ただし、生活利便施設は定期借地で対応可能

今後のサウンディングにおける跡地活用検討条件

1. 活用方法について

- ・ 将来的な市有地の活用を考慮し、市が所有しておきたいエリアを指定
- ・ 公園については、地域利用を主とした多目的広場を想定
⇒面積は4,000㎡程度。管理は、市で行うことを想定
- ・ 共同利用施設（集会機能を含む）については、500㎡程度を想定
⇒整備手法については、意見を求める
- ・ 生活利便施設については、定期借地による活用とする
⇒個別対話にて、利活用面積と地代について意見を求める
- ・ こども園と倉庫部分（P.5参照）は別事業にて活用を進める

2. 本事業実現可能性について

- ・ 共同住宅等については、売却による活用も含め検討を進める
⇒売却希望面積については、12,000㎡程度とし、個別対話にて上限値を設定

今後の予定

跡地活用事業者の公募に向け引き続きサウンディングを行い、公募条件等の整理を行う。

- ・ 令和7年8月中旬 個別対話（第三回）
- ・ 10月上旬 個別対話（第四回）
- ・ 令和8年2月下旬 公募開始

サウンディング内容を踏まえた市の想定イメージ図

