

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 (結果概要)

令和7年（2025年）11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おいて、旧野田小学校跡地に**共同住宅等**を中心に**生活利便施設**を誘致し、共同利用施設、公園、こども園を整備するとしている。

事業検討の段階で民間事業者のアイデアや実現性の有無について調査すべく、申し込みのあった民間事業者と個別に対話（以下、「サウンディング」という）を実施した。

2. 敷地の前提条件

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

※本サウンディング型市場調査の中間結果概要の公表とあわせて、「南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」を改定し、定期借地だけでなく売却での民間利活用も可能とすることとした。

3. サウンディングで聞いた主な内容

- 敷地の活用条件
- 共同住宅等の利活用案
- 生活利便施設の利活用案
- 共同利用施設・公園の整備案
- 既存建物の解体費、公園整備費の概算見積額
- 事業実施における課題の有無

サウンディング調査結果の概要

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

5月中旬：現地説明会及び第一回個別対話	<ul style="list-style-type: none">・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、個別対話を行った。・定期借地による活用が可能、または売却であれば活用が可能と回答した事業者は、どちらも数者確認できた。
6月初旬：事業者の提案に基づく第二回個別対話	<ul style="list-style-type: none">・事業者から提出された跡地活用案について個別対話を行った。・具体的な提案が複数者からあり、跡地活用の実現可能性が確認できた。
8月6日：サウンディング中間結果概要の公表	<ul style="list-style-type: none">・当初、定期借地による活用を前提としていたが、住宅部分12,000㎡程度を目安として売却による活用も検討することとした。・敷地内のこども園と倉庫部分は別事業にて活用を進めることとし、共同利用施設（500㎡程度）、公園（4,000㎡程度）についてより具体的な検討条件を示した。
8月中旬：第三回個別対話	<ul style="list-style-type: none">・中間結果概要で示した検討条件について個別対話を行った。
10月上旬：事業者の提案に基づく第四回個別対話	<ul style="list-style-type: none">・事業者から提出された跡地活用案について個別対話を行った。・具体的な提案が複数者からあり、今後、公募条件を整理するにあたり跡地活用の実現可能性が確認できた。

事業者からの主な提案内容

1. 敷地の活用条件

- ・ 契約相手：1社単独で敷地を借りる又は買う提案のほか、複数社がグループを組成し敷地を活用する提案があった。
- ・ 利活用面積：敷地全体からこども園、倉庫、共同利用施設、公園を差し引いた13,000㎡程度で、共同住宅と生活利便施設を整備するには十分な面積であるとの意見があった。
- ・ 売却希望範囲：共同住宅部分の売却を希望。
- ・ 定期借地の種類：共同住宅部分は一般定期借地、生活利便施設として商業施設を整備する場合は事業用定期借地を希望。
- ・ 定期借地期間：70年～80年とし、解体建築工事期間を含めることを希望。
- ・ 定期借地地代：解体建築工事期間の地代の減免を希望。

2. 共同住宅等の利活用案

- ・ 南部地域活性化に寄与するファミリー向けマンションや戸建て住宅などの提案があった。
- ・ マンションについては定期借地、売却のどちらの提案もあったが、戸建て住宅については売却の提案のみであった。

3. 生活利便施設の利活用案

- ・ 第四回個別対話を行った10月上旬の時点では、旧庄内さくら学園中学校跡地に整備予定の商業施設の内容が不明確なため検討が難しいとの意見があった。
- ・ 立地条件から商業施設の収益化が困難という意見があった。
- ・ 共同住宅との複合施設とすることも可能という意見があった。

事業者からの主な提案内容

4. 共同利用施設・公園の整備案

- 共同利用施設：単独施設、民間施設との複合施設のどちらでも対応可能だが管理・契約が複雑になるため
単独施設を希望する事業者が多数。民間施設との複合施設にすることによるコストメリットはない。
- 公園：4,000㎡程度の多目的に使える広場の整備は可能だが、管理については市で行うことを希望。

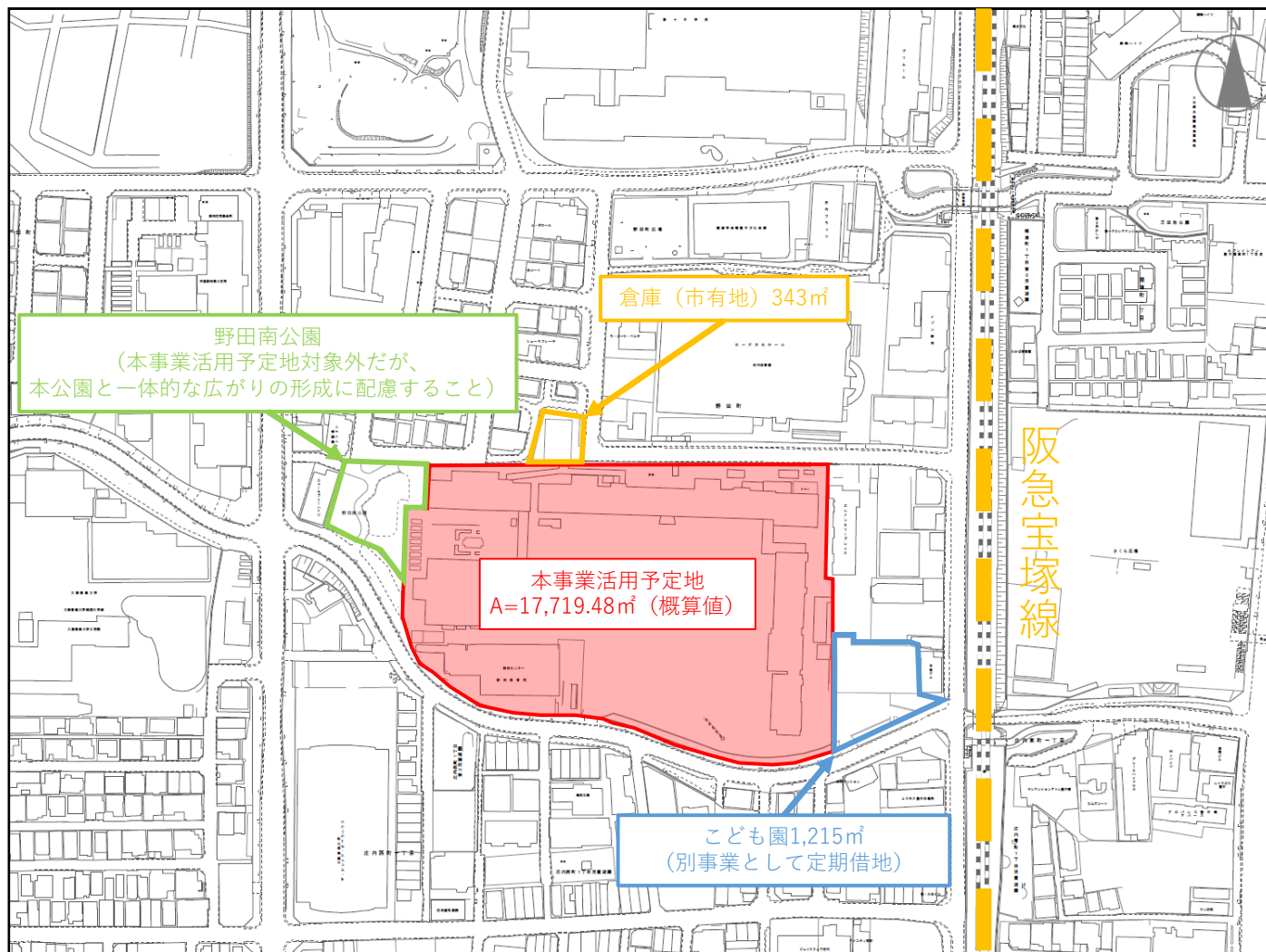
5. 施設の供用開始時期

- 令和13年（2031年）後半～令和15年（2033年）の間で事業者により差異があった。

今後の予定

地域活性化につながる事業案を選定するため、本サウンディング型市場調査の結果をふまえて公募条件の整理を行い、令和8年（2026年）2月下旬に跡地活用事業者の公募を実施する。

敷地概要（本事業活用予定地）



本事業活用予定地において、下記のを整備する

民間利用

- ・住宅（定期借地または売却）
- ・生活利便施設（単独施設の場合は定期借地、住宅との複合施設の場合は売却の可能性あり）

公共利用

- ・共同利用施設
- ・地域利用を主とした多目的広場（公園）

