

江上町市有地の公民連携による有効活用に係るサウンディング型市場調査（その2）

対話結果（概要）の公表

西宮市では、江上町市有地の有効活用にあたり、事前に市場性等を把握し、より効果的で実現性の高い活用方針・公募条件等を検討するため、昨年に続き、関連する民間事業者と対話を実施しました。

1. スケジュール・経過

令和5年 4月3日 実施要領の公表

4月3日～25日 参加申込・質問受付

5月16日～26日 対話の実施（第1回）

7月5日～14日 対話の実施（第2回）

- ・ 2回目の対話まで参加した事業者 7事業者
（不動産開発業関係4者、不動産開発業+建設業関係1者、建設業関係2者）
- ・ 調査実施担当課 政策推進課（施設・まちづくり担当）

～8月上旬 公表内容等の確認

※事業者のノウハウ等保護のため、参加事業者に公表内容を事前に確認しています

2. 対話結果（概要）

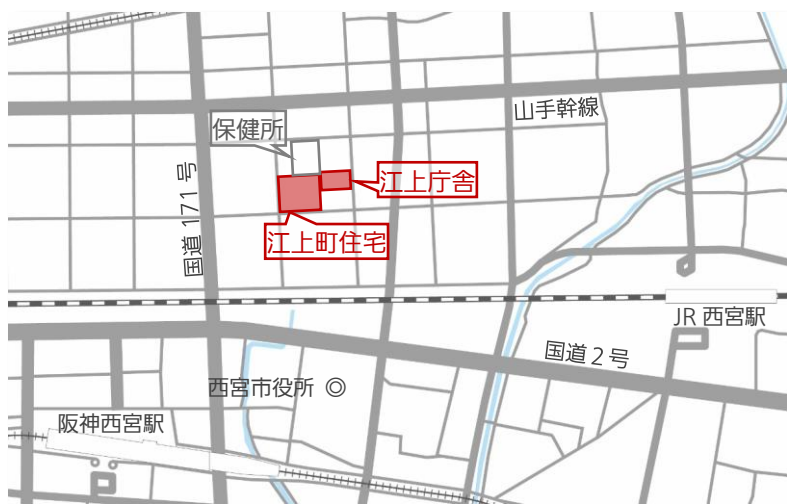
別紙の通り

3. 今後の予定

今回の対話結果も踏まえ、引き続き事業スキームや公募条件等の検討を進めます。

なお、公募にあたっては事前に募集要項の骨子を公表し、これをもとに改めて民間事業者との対話を実施することで不動産市場の動向や民間事業者の意向などを適切に把握しながら募集要項を取りまとめ、現実的で適正な土地利用の実現に向けた事業者選定手続きを進めます。

● 江上町市有地の位置 ●



参加事業者	1. 土地の利活用イメージ等			2. 事業化の課題・条件等			3. その他
	事業スキームについて	土地利用のイメージについて	対象地の市場性について	事業化にあたっての課題・条件		行政に期待する事項	対象地における地域貢献の取組
	売却または借地希望	導入機能		経済条件に関すること	事業スキームに関する課題		公園広場スペースの確保/公民の役割分担等
不動産開発業	・売却を希望	・住宅、シニア住宅 ・商業施設（軽飲食、薬局・クリニック、サービス店舗）	・接道状況、周辺環境から大規模な商業施設（食品スーパーや物販等）は不向き	・高さ規制、駐車場・駐輪場設置義務等と照らし合わせると容積消化が困難（収益を生み出す延床が十分確保できず、入札土地価格に影響）	・民側の施設と公園が一体でデザイン・運営されることが望ましい ・民側で公園を管理する場合は、財源確保や官側と連携したスキームの構築が必要	・価格重視の入札ではなく、地域の課題解決、地域貢献の取組みなどの提案が高く評価される審査条件を希望	・商業施設や公園を配置することで周辺住民の憩いの場・交流の場を創り出すことができる ・公園の管理を民側で実施するスキームが構築できれば、官側の負担軽減と、市有地を有効活用した地域貢献活動が可能となる
不動産開発業	・売却を希望	・マンション、高齢者施設等	・住宅向けには市場性は十分見込める ・幹線道路に接しておらず視認性が良いとは言えないので、商業向きではない	・高さ規制がある中で、いかに容積消化できるかが課題	-	・公共貢献を考慮した売却価格の検討を希望	・条例規定上の提供公園に加え、追加で敷地の一部を公園として提供することを検討 ・Park-PFIのような民説民営の公園は厳しい
不動産開発業	・いずれも検討可能だが、住宅用途については売却を希望	・分譲住宅+商業施設等	・今回「特別監視地区」に変更され、住宅開発抑制が緩和されたことにより、住宅（分譲）地として非常に適したエリア	・商業系用途（小規模商業）の場合は、継続性や土地価格が伸びない懸念があり、借地が望ましいケースが考えられる	・公園設置については、整備・所有・運営管理の各々に関して、官民の役割分担の考え方を整理して検討する必要がある	・定量的な（価格）判断だけでなく、定性的評価も加味してほしい	・民間で公園を運営管理する場合は、全面的な行政の支援が必要であり、運営費用は行政負担とすることが望ましい
建設業	・売却を希望	・分譲マンション ・賃貸マンション or 介護施設 ・広場	・市内でまとまった用地であり希少性は高い ・前面道路幅員や通学路に面している点から車の出入りが多い物販店は少し難しい印象	-	-	・価格面だけでなく、総合評価方式での事業者選定を希望	・広場の整備と維持管理を民間にて対応可能か検討する ・ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）建物を検討し、環境に配慮する
不動産開発業+建設業	・売却を希望	・分譲住宅+公園+高齢者施設	・住宅用地としての潜在価値は非常に高い ・接道条件により商業系の誘致は難しい	・土地売却価格は共同住宅想定が有利と考えられるが、戸数制限・高さ制限等により低くなる	・公園の維持管理費を民間事業者や住宅管理組合が負担することは想定し難い ・Park-PFI 事業による採算が見込める公園の規模感ではない	・公募の採点基準（特に価格：提案の比率と提案の数値化基準）を明確にし、価格偏重案が著しく有利にならないような配慮を希望	・条例規定以上の公園面積が必要な場合は最低面積を設定し、提案での評価点の配分を大きくしてほしい
建設業	・売却を希望	・分譲住宅を主体とし、1階へ小規模軽飲食店舗を配置	・住宅としての市場性は高い ・大通りから一本入っており、一方通行も多いため店舗ニースは低い	・緑地部分が民間運営の場合、収益性が悪くなる ・高度規制などにより容積を消化できない部分は土地代に転嫁できない	・提供公園部分を土地代に転嫁できない	・高さ規制の緩和を希望	・公園広場スペースの確保 ・シェアオフィスを集会所として賃貸可能とする提案 ・キッズスペース付きシェアオフィスを配置し、働く子育て世代に対応
不動産開発業	・売却を希望 ・定期借地マンションの場合、一時金及び地代があまり出ないと思われる	・住宅立地のため分譲マンション用地として適地 ・繁華性が乏しく、大通りの店舗との競合もあるため、出店意向のある店舗は限られる	・阪神西宮駅まで徒歩圏内であり、スーパー等商業機能も充実しているため、住宅のニーズがあると判断している	・高さ制限及び戸数制限等の条件により容積消化が厳しい立地であることと、昨今の建築費の著しい高騰により、経済条件は厳しいものになると判断している	・出店意向のある店舗は限定的になると想定されることから、売却価格等、経済条件の緩和が必要になるとと思われる	・プロポーザル方式で経済条件（価格点）のウエイトが高い場合は、エントリーしない事業者も出てくると想定される	・住宅と親和性のある小規模な賑わい施設であれば誘致可能 ・公園の規模から Park-PFI ができる事業者は限られるため、公園広場とそれ以外の敷地とは公民の役割・責任を分けた方が良いと思われる