

## 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、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4年 1月6日	実施要領の公表
1月6日～25日	参加申込・質問受付
2月7日～15日	対話の実施（第1回）
3月15日～18日、31日、	対話の実施（第2回）
5月10日～12日、17日、18日	

- ・ 2回目の対話まで参加した事業者 8事業者  
（建設業関係6者、不動産開発業関係1者、福祉事業関係1者）
- ・ 調査実施担当課 政策推進課（施設・まちづくり担当）・住宅整備課  
～6月下旬 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、検討過程で事業者と対話をする必要が生じた場合は、改めてサウンディング型市場調査を実施します。

#### ● 江上町市有地の位置 ●



## 1. 土地の利活用イメージ等

### (1) 事業スキームについて

#### ◆売却希望か借地希望か（市営住宅部分以外）

- ・売却希望
- ・いずれも検討可能だが、住宅用途については売却希望
- ・ゾーニングによるが、借地・売却それぞれ可能
- ・借地希望だが売却も検討可
- ・借地希望

#### ◆市営住宅建替え事業に係る事業の範囲（既存建物解体→建設→運営・維持管理等）

- ・西宮市で解体→事業者で設計・建設→西宮市に売却→西宮市で運営・管理
- ・条件によるが解体からの参入検討も可能。解体費用は行政側の負担
- ・解体→建設→引渡までを想定。運営・維持管理は想定外。
- ・市営住宅建設費用の予算平準化の観点から、支払期間（10～15年）における維持管理（法定点検のみ）は想定可能

### (2) 土地利用のイメージについて

#### ◆市営住宅以外の立地施設（導入機能）

- ・分譲マンション
- ・賃貸マンション
- ・小規模物販やクリニック
- ・高度利用を行うため上階で賃貸マンションも検討
- ・高齢者施設
- ・高齢者住宅、介護施設
- ・福祉医療施設
- ・子育て、教育施設
- ・「分譲住宅」＋「商業施設」「高齢者施設」
- ・下階にクリニック、薬局。上階に分譲マンション

### (3) 対象地の市場性について

- ・JR西宮駅、阪神電鉄西宮駅に近く通勤通学に便利な立地
- ・西宮市役所など公共施設にも近く生活に適した住宅用地
- ・西宮市の中心地になり、住居／商業共にニーズの高いエリア。周辺人口も多く商圏は見込める
- ・比較的アクセスは良いが接道条件等により商業立地ではない
- ・住宅の整備制限があり用途がかなり限定される
- ・「準受入困難地区」等がネックで住居系に重きを置くことができず、弊社の強みが発揮しにくい
- ・エリア的に介護系の用地として一定の需要はあると思われる
- ・利便性、エリア的にも好立地であり出店ニーズもあるが、道路付けが悪く誘致業種が限られる

## 2. 事業化の課題・条件等

### (1) 事業化にあたっての課題・条件

#### ◆経済条件に関すること

- ・不動産鑑定評価以上の土地売却価格で事業収支が合うか否か
- ・売却のスキームを推進するためには土地の高度利用が必要で、商業施設+賃貸マンションや分譲マンションの複合用途となる
- ・定期借地の期間、借地料は事業者の可否判断に直結するため、慎重な設定が必要と考える
- ・事業用途によって収益性が異なるため、用途をふまえた借地代の設定をお願いしたい
- ・借地代については地域活性化に資する公益性を重視して低水準を希望
- ・住戸規制や高さの規制があるため借地代を低く検討していただくことが必要
- ・民間の収益性を考慮して、経済条件や要求水準を設定していただきたい
- ・最低価格が高すぎた場合は参加できない可能性あり
- ・売却の場合でも借地の場合でも住居系より商業系での検討が主になり、更に商業においても大店立地法に該当しない規模の商業になると、継続性の問題や価格が伸びない懸念あり

#### ◆事業スキームに関する課題

- ・売却の場合、管理面を考慮すると、市と事業者の土地を一体利用するような計画が難しくなる
- ・売却の場合、民間所有の公園・広場であれば将来的に分筆（転用）される可能性あり
- ・計画条件を考慮したうえで、市営住宅の容積率の最大化を図り、その他の土地活用で容積率を十分活用できる施設を誘致できるかどうか
- ・建物の保有について、将来的に流動化を認めていただきたい
- ・公園整備、維持管理・運営は市の負担を希望
- ・公園広場の整備は民間でも可能だが、管理は行政が行うことが望ましい
- ・広場ゾーンを含めた全体敷地の維持管理費用の捻出（一部借地料の減免等）
- ・公園、広場部分の運営に関して民間運営する場合の収益性
- ・公益性の高い地域コミュニティ事業の実現性は高いと考えられるが、その場合は事業継続の観点から運営費の費用負担を検討願います

### (2) 行政に期待する事項

- ・住戸規制、高さ規制の緩和
- ・市営住宅の駐車場台数の緩和

### 3. その他

#### (1) 対象地における地域貢献の取組について

- ・ 民間施設と広場との一体利用やイベント等の共同開催などが検討できる
- ・ 公園広場の中に地域住民、企業が参画できるような機能を設置
- ・ 民間運営の公園や集会場の地域開放
- ・ 公園は多目的な利用ができる形態とし、余剰地部分の事業との関わりや地域イベント、または災害時の拠点としての役割が発揮できるような場所となれば良いと考える

#### (2) その他公募条件について

- ・ 価格の評価点の配分より提案での評価点の配分を大きくしてほしい
- ・ 市内企業が有利すぎる公募条件では参加しにくくなる
- ・ 敷地を分けた別募集ではなく全体敷地での募集を希望
- ・ 全国的に求められているカーボンニュートラルの取り組みについて、定性的評価の比重を大きくしてほしい