

## 浜甲子園第V期事業区域の土地等公募に向けたサウンディング型市場調査の 対話結果概要の公表について

### 1. サウンディング実施の経緯

浜甲子園団地（以下「当団地」といいます。）については、居住環境の向上や安全で良好な市街地の形成を目指して平成12年度から建替事業を進めており、同時に地域の特性に応じた新たな機能を導入してきました。今般、当団地再生事業における最後の整備敷地として、第V期事業区域より①整備敷地A、②整備敷地Bが生み出される予定です。

この度、土地需要や当該整備敷地に求める諸条件等を把握し将来における公募条件の策定やまちづくりの検討に役立てることを目的とし、①整備敷地A、②整備敷地Bの土地賃貸または土地譲渡による利活用について、民間事業者のみなさまの発想による多様な提案を「対話」を通じてお聞きする「浜甲子園V期事業区域の土地等公募に向けたサウンディング型市場調査」を行いました。

#### （対象土地等）

所在地	兵庫県西宮市枝川町 1-3, 1-22
土地・延床面積	物件①：浜甲子園第V期整備敷地A 約45,700㎡ 物件②：同整備敷地B 約2,200㎡
土地建物の権利状況	独立行政法人都市再生機構が所有
都市計画等による制限	第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%） 別途、土地公募前に地区計画策定予定
引き渡し時の状況等	物件1及び物件2：更地化予定
契約形態（予定）	物件1：土地賃貸借契約（または一部土地譲渡契約） 物件2：土地賃貸借契約

※詳細別紙参照

### 2. サウンディングの実施スケジュール

令和5年10月27日（金）	サウンディング実施要領の公表
令和5年11月21日（火）、22日（水）	現地見学会・個別事前説明会の開催
令和6年1月10日（水）～1月18日（木）	対話の実施
令和6年2月16日（金）	結果概要の公表

### 3. サウンディングの参加者

対話参加者数 8者

（主な業種）総合デベロッパー、住宅デベロッパー、商業デベロッパー

### 4. 対話結果の概要

対象土地等の利活用による「エリア及び団地の魅力向上」の実現に向けた事業の提案等について、対話を行いました。

サウンディング調査にあたって当機構から提示した利活用提案における諸条件については、下記①～④のとおりです。

- ①契約形態：整備敷地全体において土地賃貸借契約を想定する
- ②面積条件：対象整備敷地（約 4.8ha）を活用した提案を原則とする。これに依り難い場合は、物件①における 2ha 以上の面積であれば、任意の面積・範囲を指定した提案も可とする
- ③土地賃貸と土地譲渡を組み合わせた提案をしたい場合：任意の面積を土地譲渡に設定した提案も可とするが、「賃貸面積＞譲渡面積」を必須条件とする
- ④用途地域：現状の「第一種中高層住居専用地域」を前提とした活用案を原則とするが、用途地域を変更した場合の提案も可とする

参加者からいただいたご意見等の概要は以下のとおりです。

#### 実施する事業や整備する施設の内容、事業方式等に関する提案

- ・浜甲子園エリアは緑道・公園・大型商業施設が近く住環境がよいので、引き続き良好な住宅地としての活用が適切。
- ・用途地域「一中高」と契約形態「土地賃貸」の条件がミスマッチ。どちらかの条件を変えないと提案は難しい。
- ・分譲マンション、戸建て、定期借地権付きマンション、高齢者施設、生活利便施設、等の組み合わせ。
- ・土地賃貸の場合、誘致する施設にもよるが高い賃料設定は見込めない可能性が高い。従って、URの土地賃料が高すぎると厳しい。
- ・仮に全面戸建ての場合、規模が大きすぎると感じるため、当社単体でなく JV で取り組むことも検討。

#### 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

- ・定借マンションを想定するならば、定借期間は 70 年が適切。
- ・全面住宅地の場合において、整備敷地 A は分割せず一体的な公募とすることで道路も含めた面的な開発計画が可能となり、かつ統一感のある住宅地を形成できる。分割公募するのであれば、建築協定等により一定の基準を設け、景観等の統一を図ることがまちづくりにとって望ましい。
- ・商業系の事業用定借であれば、20～30 年の定借期間が適切。
- ・物件②は、物件①との一括公募の条件であれば対応は可能性有。

#### 当機構から示された条件による事業化が困難な場合、その他の活用提案

- ・用途地域（第一種中高層住居専用地域）を「二種住居」あるいは「近隣商業地域」まで変更できれば、土地賃貸による商業施設等の可能性が大きく広がる。
- ・物件①の全面土地売却を希望。

#### その他意見

- ・浜甲子園地区計画における V 期公園の位置については、現計画の位置で問題ないが、街区形状との整合を図るため、公園の形状は調整したい。
- ・条件と検討内容次第で、高さ制限や容積率の緩和を希望する。

- ・住宅地としての公募において、住宅以外の地域貢献施設整備が必須要件になったとしても、対応は可能。

## 5. 対話結果を踏まえた今後の方針

今回の対話により、事業者のみなさまから様々なご意見、ご提案をいただきました。

ご協力いただいた事業者のみなさまに改めて御礼申し上げます。

これらの貴重なご意見を参考とし、将来の公募に向け条件の整理、検討を進めてまいります。

以 上

# 別紙

## ■団地位置図



## ■物件位置図

