

新多聞団地第Ⅱ期事業区域の土地活用に向けた 住棟活用等に係る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

当機構では、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちの実現を目指し、地域及び団地ごとの特性に応じて団地再生事業を進めており、新多聞団地（以下「当団地」といいます。）の第Ⅰ期事業区域につきましては、令和 4 年に建物付き土地譲渡の募集を行い民間事業者へ譲渡いたしました。また、当団地内では団地活用の新たな手法の一つとして、陸上養殖にも取り組んでいます。

この度、第Ⅱ期事業区域において、整備敷地の一部または全部の既存住棟等（必要に応じて土地も含む。以下「対象住棟等」といいます。）の活用について、民間事業者等のみなさまの発想による多様な提案を、「対話」形式でお聞きしし、対象住棟等の活用を求める諸条件、整備後の施設の運営手法等を当機構が把握することで、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た「新多聞第Ⅱ期事業区域の土地活用に向けた住棟活用等に係るサウンディング型市場調査」の結果概要がまとまりましたので、お知らせいたします。

（対象住棟等の概要）

所在地	兵庫県神戸市垂水区学が丘 5 丁目 2
土地・延床面積	新多聞団地第Ⅱ期事業区域 約 58,000 m ²
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％） ※用途地域、地区計画等の変更提案も可能

2. サウンディングの実施スケジュール

実施方針の公表	令和 6 年 5 月 31 日（金）
事前説明会・現地見学会の開催	令和 6 年 6 月 25 日（火）、26 日（水）
対話の実施	令和 6 年 8 月 2 日（金）～ 8 月 30 日（金）
実施結果概要の公表	令和 6 年 9 月 6 日（金）以降

3. サウンディングの参加者

< 参加者数 >

- ・事前説明会・現地見学会 13 者
- ・対話 4 者

< 主な業種 >

総合デベロッパー、住宅デベロッパー、ゼネコン、ハウスメーカー、デザイン・ディスプレイ関連、情報コミュニケーション関連、エネルギーソリューション関連機器製造販売、鉄道関連、特定非営利法人、等

※土地、既存住棟のハード面に関わる活用の視点だけでなく、ソフト面の視点、コンテンツ、システム構築、エネルギー技術等、各社のノウハウを含めたご意見・アイデアをいただいております。

4. 対話結果の概要

対象住棟等の活用による「新多聞団地を含む周辺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は、下記①～④のとおりです。

①対象

- ・対象団地の任意の住棟1棟以上の活用を原則とする。
- ・対象団地全体(約5.8ha)を事業区域として任意の面積・範囲を指定した提案も可とする。

②用途地域・地区計画

- ・用途地域の変更や地区計画等の提案も可能とする。

③契約形態

- ・土地賃貸借契約(定期借地期間:10～20年程度)、建物賃貸借契約(定期借家期間:10～20年程度)もしくは、土地・建物譲渡契約を想定する。
- ※任意の面積において、土地賃貸と土地譲渡を組み合わせた活用も可とする。

④陸上養殖での住棟活用の検討

- ・団地の魅力創出、地域活性化につながる陸上養殖での住棟活用を原則とする。
- ・現状おこなっている養殖(バナメイエビ)を継続するもの、もしくは他の生育物や新たな提案も可とする。
- ※検討の結果、陸上養殖での住棟活用が難しい場合は他の提案も可とする。

■参加者からいただいたご意見・アイデア等の概要は以下のとおりです。

既存住棟活用可能な事業内容に関するご意見・アイデア等

- 区域内の1棟、もしくは住棟周りの屋外空間と合わせた複数棟を活用する提案。
- 区域西側の住棟活用の提案。
- II期全体の活用を前提とした住棟活用の提案。
- 具体の事業内容に関するご意見・アイデア等の概要は概ね以下の通り。
 - ・周辺の観光地(明石海峡大橋、淡路島等)から観光客が立ち寄れる宿泊施設
 - ・コンテンツ(図書館や日本の漫画文化等)を取り入れたコミュニティ施設
 - ・部活動の地域移行として利用できるコミュニティ交流施設
 - ・周辺の大学と連携した学生寮、学生と交流できるコミュニティ施設
 - ・陸上養殖をテーマとした、情報提供・交流などが行える複合施設
 - ・新規住宅開発と合わせた、コミュニティ機能を持たせた集会所、カフェ、食堂、ゲストハウス等
 - ・豊かな屋外空間を活かした、グランピングや農園等の利用と合わせた活用。「農」をテーマとしたライフスタイルの提供等

など

事業方式、事業対象範囲、事業期間に関するご意見・アイデア等

- 事業方式については、土地・建物の保有は難しい。UR所有のまま賃貸としてコンテンツの運営をすることが望ましい(共用施設等)。
- 事業対象範囲については、区域西側の住棟を中心に1棟、もしくは複数棟を、住棟周りの屋外空間と合わせて活用することが考えられる。
- 事業期間については投資の内容によっては10年以上を希望。(例えば10年後に期間延長ができる等 ※実証実験的に取り組むご意見もいただいた。

既存住棟活用の方策としての、陸上養殖の導入による住棟活用の可能性に関するご意見・アイデア等

- 陸上養殖に対するノウハウがあるわけではない。一方で、陸上養殖は地域を盛り上げ、活性化させる起爆剤になり得る。とのご意見。
- 自社の技術を、陸上養殖の運営に活用するご提案。
- 陸上養殖事業を既存住棟で活用する場合のご意見・アイデア等は概ね以下の通り。

陸上養殖とレストラン、農業、又は「食」に対する学びなどを掛け合わせた事業、コミュニティ施設、陸上養殖をテーマとした情報提供・交流などが行える複合施設、技術開発や研究をしている大学・企業の実験施設、陸上養殖以外の植物工場、農園などのメニューを加えたエンターテインメント性を加えた施設、など

地域活性化に向けた取り組みの可能性に関するご意見・アイデア等

- 既存居住者が住み続けたいくなる、新規居住者が住みたいくなるような、魅力あるまち、エリア価値向上を目指した、まちのブランディングとエリアマネジメント。(新規住宅開発、及び状況に応じて周辺を対象)
- 周辺住民にも開かれた施設や、エリア外からも来訪目的となるような機能の導入など。
- まちに開かれた場（集会所、トライアルスペース等）としての活用、貸農園、地域宅配・配送、タウンモビリティ、来訪目的となる機能（図書館、影響力のある漫画文化など、まちを活性化させるコンテンツ）の導入、など

事業にあたって

- 住宅以外の機能を導入する場合、用途地域（第一種中高層住居専用地域）は大きな制限。事業者の立場としては、事業を検討していく前段で用途地域が変更が望ましい。
- 陸上養殖事業の所有や運営形態については、ノウハウ等がなく、単独・自らの運営継続は難しいが、主体となる事業者がいれば連携できる可能性がある。
- 間仕切り壁で区切られているなど住戸特有の仕様が、プラス／マイナス両面で作用する。
- （活用する既存住棟以外の）建物に係る解体費用等の負担についてはご相談したい。

その他

- 公募の審査条件は価格競争のみではなく、まちづくりの提案等、定性的な評価を重視した評価基準を希望する。

5. 今後の方針等

今回の対話では、事業者の皆さまから様々なご意見、ご提案をいただくことができました。ご協力いただいた事業者の皆さまに、改めて御礼申し上げます。

これらの貴重なご意見も参考に、第Ⅱ期事業区域の公募条件の策定やまちづくりの検討を進めてまいります。

以 上