

令和7年12月22日
独立行政法人都市再生機構 西日本支社
兵庫エリア経営部

**浜甲子園団地センターB街区
コミュニティ拠点としての活用に係るサウンディング型市場調査
対話結果概要の公表について**

1. サウンディング型市場調査実施の経緯

浜甲子園団地のセンターB街区において、民間活力の活用により、当該団地及び周辺地域にお住まいの方同士が適度な距離間で心地良いつながりを育む「居場所」と、団地及び周辺地域にお住まいの方が「立ち寄る」場としての機能を併せ持つ「コミュニティ拠点」の創出を考えています。

そのフィールドとして、今後、当機構が改修等工事を実施する中央集会所とその周辺の屋外部分、旧テナント区画及び中央集会所に隣接する広場（当機構が保育所建物を除却し、広場整備予定）を計画しています。

今般、浜甲子園団地エリアの特性（市場性等）を踏まえ、当該団地及び周辺地域にお住まいの方のウェルビーイングに資する機能導入及び、民間事業者等のビジネス等による自主事業を前提とした事業スキーム等について、民間事業者の皆様から「対話」を通じて広く意見・提案をいただく機会として、「浜甲子園団地センターB街区コミュニティ拠点としての活用に係るサウンディング型市場調査」を行いました。

（対象土地・施設の概要 ※別紙参照）

| | |
|------------|---|
| 所在地 | 兵庫県西宮市枝川町27-1 |
| 既存建物の概要 | (物件1)中央集会所及び周辺屋外 ：中央集会所は外壁修繕、耐震改修及びリノベーション予定 (物件2)旧テナント区画：外壁修繕及びリノベーション予定 (物件3)旧保育所：除却し、広場へ整備予定 |
| 土地面積・延床面積 | (物件1)中央集会所の延床面積：約320m ² 同集会所周辺屋外の土地面積：約1,480m ² (物件2)旧テナント区画の延床面積：約130m ² (物件3)旧保育所敷地（広場整備）の土地面積：約1,680m ² |
| 土地建物の権利状況 | (物件1～3全て) 独立行政法人都市再生機構が所有・管理 |
| 都市計画等による制限 | (物件1)第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%、第5種高度地区）、浜甲子園団地地区計画：センター地区A (物件2)同上 (物件3)第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%、第3種高度地区）、浜甲子園団地地区計画：センター地区B |
| 契約形態の想定 | 未定 |

2. サウンディング型市場調査の実施スケジュール

| | |
|-------------------------|----------------|
| 令和7年9月19日（金） | サウンディング実施要領の公表 |
| 令和7年10月9日（木）、10日（金） | 事前説明会・現地見学会の開催 |
| 令和7年11月12日（水）～11月19日（水） | 対話の実施 |
| 11月15日（土）・16日（日）除く | |
| 令和7年12月22日（月） | 結果概要の公表 |

3. サウンディング型市場調査の参加者

事前説明会・現地説明会参加者数 9者
対話参加者数 5者

4. 対話結果の概要

対象土地等の利活用による「地域・団地価値向上」に寄与する以下の項目について、提案を実施していただく対話の機会を設けました。

- ・浜甲子園団地エリアに対する評価（優位性や可能性、課題など）
- ・事業者によるビジネス等自主事業の概要（地域住民のウェルビーイングに資する事業）と事業を実施するにあたり希望される整備内容
- ・事業スキームと事業実施体制、コミュニティ拠点で果たす役割
- ・その他、事業実施にあたって配慮してほしい事項、諸条件

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。

●浜甲子園団地エリアに対する評価（優位性や可能性、課題など）、事業者によるビジネス等自主事業の概要（地域住民のウェルビーイングに資する事業）、コミュニティ拠点で果たす役割

- ・浜甲子園エリアは、エリアマネジメント組織が活発に活動しており、協働することを前提とした取り組みを検討したい。
- ・近隣住民の健康増進に資するヨガ・ピラティスなどのウェルネス事業は、一定のニーズは見込める。
- ・自主事業として利用者から会費や利用料等金銭の受領を想定すると、利用者のみが利用できる環境を作る必要があり、近隣居住者が利用できない空間となる。
- ・物件1～3について、下記のとおり多種多様なアイディアが示された。一方、自主事業として成立するような採算性や実現可能性の検討は今後の課題である。

○物件1：まちの保健室、ストレッチルーム、高齢者が運営する食堂、シェアキッチン、アフタースクール、ものづくり工房、屋内公園、健康遊具の設置、ドッグランなど

○物件2：ベーカリーとコーヒースタンド、コミュニティブース

○物件3：小商いなど住民がやりたいことを実現する拠点（トレーラーハウス設置）、貸し出し用スポーツコートなど。

●事業を実施するにあたり希望される整備内容、事業スキームと事業実施体制、その他配慮してほしい事項・諸条件

- 既存のエリアマネジメント団体が日常の管理・運営を行う前提で、プログラムコンテンツの実施事業者として協働することを想定している。
- この場所で事業者が事業の採算を得ることは難しい。国や自治体からの補助・助成を受けるスキームが望ましい。
- 事業継続のためには、UR都市機構が毎月一定額の事業実施費用を負担することが前提となる。
- 場所に賃料が発生すると、事業者が参画するのは厳しいのではないか。
- 物件1は床運動を前提とした場合は、靴を脱いで使用する屋内環境が良い。また、備品が保管できる倉庫が必要。

●その他意見

- 既存の情報発信拠点を活用し、浜甲子園団地センターB街区に関する情報発信に協力することは可能。

5. 対話結果を踏まえた今後について

今回の対話により、事業者の皆様から様々なご意見、ご提案をいただきました。ご協力いただいた事業者の皆様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、今後のコミュニティ拠点の運営スキーム等の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

