

旧垂水警察署跡地の利活用に係るサウンディング型市場調査 意見交換会ヒアリング結果一覧

神戸市行財政局資産活用部資産活用課

意見交換会実施日時: 令和元年11月26、27日 意見交換会参加企業: 9団体(うち現地見学会参加企業: 3社) 現地見学会参加企業: 9団体

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
提案内容全体像	・所有権分譲マンション+公共施設 ・一階、二階に公共施設を配置	・所有権分譲マンション+公共施設 ・低層部は公共施設、高層部は分譲マンション	・複合型医療施設(公共施設) ・低層階に医療ゾーン ・上層階にサービス高齢者住宅や、有料老人ホームを検討	・商業施設+公共施設+賃貸マンション ・賃貸マンションは分業が望ましい ・合築の場合は一階に商業、二階に公共施設、三階以上で住居	・公共施設併設型のリース系賃貸マンション	・官民融合型の複合施設 ・民間企業が自己資金で建物を建設し、行政施設部分は行政に売却	マンション+公共施設 (定借分譲でも所有権分譲でも可能)	・定期借地権付き分譲マンション+公共施設 (所有権分譲マンションも可能)	・来客者駐車場(駐車機器設置による) ・マンション住民に向けての駐車場及びカーシェアリングサービス
土地契約形態	・土地取得を希望 ・定期借地は困難(建築費の高騰等)	・土地取得を希望 ・定期借地は困難	・土地取得を希望 ・定期借地(50年) (借地となると、賃料面で不利)	・定期借地(50年以上)	・土地取得可能 ・定期借地(50年以上)	・土地取得可能 ・定期借地可能	・土地取得可能 ・定期借地可能	・土地取得可能 ・定期借地(70年)	-
住居の供給形態(分譲・賃貸)	・分譲 (賃貸需要はあるが、事業採算性が課題)	・分譲 (賃料競争力が出し難い)	言及無し	・賃貸 (分譲も可能ではあるものの難しい)	・分譲・賃貸 (双方とも価格設定が課題)	言及無し	・分譲 (賃貸は採算が合い難い)	・分譲 (賃貸については言及無し)	-
住居と公共施設等の合築・分離	・合築の可能性有 ・各施設の導線分離が課題 ・保育所を設置する場合はルーフ園庭 ・維持管理費は管理組合と要調整	・合築可能 ・複合施設(交番、保育施設等)はある種のブランド ・賃貸、区分所有、リースいずれの処分方法も可能	・合築可能 ・医療ゾーン(低層階部分)に公共施設を配置 ・公共施設の内容によっては高齢者施設との合築はメリットとなる	・合築可能だが分業が望ましい (公共施設や商業施設と住居との合築は特性が違うためハードルが高い) ・保育所であれば人を呼び込むきっかけとなる	・合築可能(実績あり) ・歩車分離、導線の確保が課題 ・保育所であれば出所希望事業者あり	・合築可能 (公共施設の内容によっては採算性に課題) ・保育所であれば誘致可能	・合築が望ましい ・床保有者については調整要	・住居施設との合築困難 (権利関係、管理上の問題) ・別棟であれば、公共施設設置可能 ・床は神戸市で所有	-
商業施設	・難しい	・レストラン等の需要はある。	言及無し	・立地ポテンシャルは高い	・駐輪場敷地を取り込めれば可能性あり	・難しい	言及無し	・小規模店舗・クリニック等の可能性あり	-
交番敷地	・取り込みたい(導線確保) ・協議内容によっては全て当該社で建て替えることも可能(過去実績あり)	・取り込みたい (西側アクセス確保)	・考えていない	・取り込みたいが、その後の扱いは要検討	・取り込まなくてよい	・取り入れた方がよい	・取り込みたい	・取り込みたい ・交番の再整備を含めて検討可能	-
駐輪場敷地	・導線確保のため、取り込みたい	言及無し	・取り込みたい ・建物も含めて再整備を検討する余地有	・取り込む方が提案の幅が広がる	・取り込めれば、商業施設の可能性有	言及無し	・取り込みたい ・再建築を含めた計画の可能性もある	・駐輪場敷地は取り込みたい ・再整備を含めて検討する	-
ターゲット	・プレファミリー層(DINKS) ・年配者には、国道を渡る必要がある為、多少評価は下がる	・ファミリー層(入居者の40%から60%)を想定	・高齢者層	・20代から30代前半の単身者や若年ファミリー層	・若い世代の単身者やファミリー層	言及無し	言及無し	・70㎡前半の物件に住みたいファミリー層	-
ターゲットエリア	・垂水区内からの転居が六割、明石・加古川等から三割を想定 ・その他(西区須磨区等)一割	・西は明石まで ・東は東灘区まで ・市内からの移住が主要であると想定 ・垂水区内転居も一想定	言及無し	・垂水区内が主力 ・明石～三宮間勤務者を想定	・約半数は垂水区内 ・残りは兵庫県内から転居を想定	言及無し	・市内での住み替えや大阪勤務者を想定	・垂水区内の住み替えが主力 ・東は須磨区、西は姫路、明石、加古川からの住み替えも想定	-
住居部分の面積・戸数・値段	・マンションのみで80戸 ・合築する場合は60戸弱	・60～70㎡ ・マンションのみで75戸、 ・合築する場合は40戸～50戸	・一部屋18～25㎡ ・80室から100室	・建物配置や出店テナントとの調整による	・単身タイプ25～30㎡ ・ファミリータイプ40～45㎡ ・ワンルーム7万円/月 ・ファミリータイプ10万円/月	言及無し	・70㎡前後 ・70戸程度 ・坪単価200万円	・70㎡程度 ・マンションのみで80戸程度 ・交番・駐輪場の敷地を取り込みで100+α戸程度 ・分譲価格4000万円台 ・定借分譲3000万円台	-

総評

- ・土地契約形態については、売却による取得を希望する事業者が多い。
- ・住居の供給形態では、土地と一緒に分譲する事業者が多いものの、一部定期借地権付住宅分譲や、定期借地の上賃貸住宅供給が可能との意見もあった。
(近年の建築費高騰に伴い、賃貸住宅の場合の賃料を高価格帯に設定する必要があるが、周辺賃料相場が合い難いとの意見が多数であった。一方、分譲の場合は、近隣相場も高い地域であるため事業性が高まるとのこと。)
- ・公共施設の合築については、ほぼすべての事業者が物理的な可能性を示した。公共施設の内容によっては、市としての程度の対価を支払えるかが課題となる。(供給戸数減等も含め影響要検討)
- ・交番や駐輪所など、周辺の敷地を積極的に取り込むことによって、事業規模を大きくする意向のある事業者が多かった。

今後の予定

- ・今回の事業者からの意見も踏まえ、土地の契約形態、住居の居住形態について、慎重に検討を重ねる。
- ・公共施設の合築について、全体事業性や合築によるインパクトを勘案し、合築の可否について、検討を重ねる。