

西神住宅団地・名谷団地における新たな集合住宅の供給に関するサウンディング型市場調査 実施結果

1. 調査概要

リノベーション神戸と題した施策において、西神住宅団地・名谷団地共に、まちの質・暮らしの質を一層高めることで都市ブランドの向上と、人口誘引を目指しています。

この度、両駅周辺における、新たな住宅供給に向け、民間事業者より事業内容や事業手法についての提案をいただきました。

2. 実施主体

神戸市都市局新都市事業部内陸・臨海計画課

3. 参加事業者数

8事業者

4. 調査経緯

令和2年6月17日	実施要領の公表
6月24日	説明会の開催（参加7事業者）
7月2日～8日	サウンディング参加申込み（参加8事業者）
7月15日～11月30日	サウンディングの実施
12月22日	公表内容のとりまとめ

5. 実施結果の概要

別紙1のとおり

6. 調査対象地の概要

別紙2のとおり

7. 今後の予定

サウンディング型市場調査の結果を参考に、事業者公募に向けた条件整理等の検討を進めていきます。

＜実施結果の概要＞

（１）住宅供給に関する意見

- ・西神中央及び名谷エリアともに住宅地としてのポテンシャルの高さや駅前という立地から、新規の住宅需要は十分あると思われる。
- ・特に分譲住宅の供給については、相当の需要が見込まれる。
- ・賃貸住宅の供給については、一定の需要が見込まれるが、より利便性の高い都心部も近接していることや、これまで民間事業主体の住宅供給実績が乏しく、需要の見極めは難しい。
- ・賃貸住宅の供給では、設定可能な家賃には限界があり、建築費も高騰していることから、賃貸住宅事業をとりまく環境は非常に厳しい（採算性が乏しい）。
- ・賃貸住宅事業の事業スキームでは、事業者自らが建物を保有し運用するケースもあるが、多くは建物の整備後、特定の法人等に売却することとなるため、市と事業者の契約形態が土地賃貸借契約のみでなく、土地売買契約も可能となれば、事業化の可能性は高まる。

（２）集合住宅と併せて整備する付加機能に関する意見

- ・西神中央の立地では、商業機能、福祉等のサービス機能を付加できる可能性がある。
- ・名谷エリアの立地では、子育て支援や福祉・介護サービス機能を付加できる可能性がある。
- ・付加施設の運営形態は、運営事業者自らが施設を区分所有（購入）する場合が望ましいが、住宅事業者が施設を保有し、運営事業者がテナント入居（賃貸）するケースも条件等によっては検討可能である。

（３）各事業用地ごとの意見

①西神センタービル駐車場

- ・当該地は、北面からの車両乗り入れが困難であり、西面も幹線道路であるため、複数の乗り入れが難しく、住宅の配棟計画は制限される。
- ・当該地南側に計画されている、立体駐車場施設の施設計画も賃貸住宅事業の実施にあたっては考慮する必要がある。
- ・このような立地条件を考えると、賃貸住宅単独の事業化は採算性などの観点から困難であるが、商業・サービス機能や、借地権付き分譲住宅等との組み合わせなどにより、事業化の可能性は高まる。

②パティオセンタービル臨時駐輪場

- ・不整形地で高低差もあるため、土地の造成費に多くの経費を要してしまう。
- ・多くの需要が見込めない、あるいは一定の需要は見込まれるものの高い賃料設定はできない、ことなどから賃貸住宅の供給は難しい。

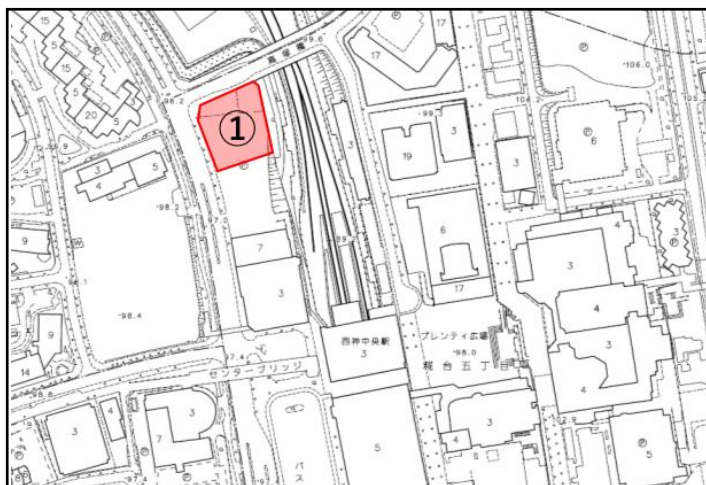
③名谷西臨時駐車場

- ・分譲住宅単独であれば、高い採算性が見込まれる。
- ・賃貸住宅単独での採算性が低く事業化は難しいが、分譲住宅と併設し、一体で供給することで事業化の可能性は高まる。ただし、土地売却価格は分譲住宅単体での供給に比して低くなる。
- ・市が想定する戸数（150戸）以上の供給が可能である。

調査対象地の概要

①西神中央【西神センタービル駐車場】

所在地 : 西区糀台5丁目10-1
 土地面積 : 約2,300 m²
 駅徒歩 : 徒歩約3分
 建ぺい/容積 : 80/400
 高度地区 : 7種(45m)
 用途地域 : 近隣商業地域
 想定住宅種別 : 賃貸住宅
 想定戸数 : 約100戸



②名谷【パティオ・センタービル臨時駐輪場】

所在地 : 須磨区中落合2丁目14-3
 土地面積 : 約1,500 m²
 駅徒歩 : 徒歩約5分
 建ぺい/容積 : 80/400
 高度地区 : なし
 用途地域 : 商業地域
 想定住宅種別 : 賃貸住宅(又は分譲住宅)
 付加機能条件 : 周辺商業施設の駐輪場機能(約150台)
 想定戸数 : 約50戸

③名谷【西臨時駐車場】

所在地 : 須磨区西落合1丁目
 土地面積 : 約5,000 m²
 駅徒歩 : 徒歩約5分
 建ぺい/容積 : 80/400
 高度地区 : 7種(45m)
 用途地域 : 近隣商業地域
 想定住宅種別 : 分譲住宅(又は賃貸住宅)
 想定戸数 : 約150戸

