

# 旧兵庫商業高等学校跡地の活用に関するサウンディング型市場調査

# ～民間事業者との対話結果～

## 1. はじめに

神戸市では、平成27年4月の「北区民まちづくり会議」からの提言※をふまえ、平成28年9月に廃校となった旧兵庫商業高等学校跡地（面積約3.6ha以下、「旧兵商跡地」という。）の有効活用について検討しています。旧兵商跡地の有効活用にあたっては、民間のノウハウを活用した検討を進めており、今後は民間事業者への公募による売却を予定しています。また、旧兵商跡地に隣接する西側区域では、都市計画道路鈴蘭台幹線北区分（延長約540m）の整備に併せ、まちづくりに向けた検討が進んでいます。（下図参照）

今後、まちづくりとの整合を図りながら、旧兵商跡地の活用方針（案）をとりまとめていきます。

※「北区民まちづくり会議」からの提言(H27.4)

新商業高校の開校に伴い移転予定の兵庫商業高校については、狭隘な現在の接続道の整備を含め、その跡地について、雇用創出につながる民間活力の活用や福祉・文化など複合的な活用ができる施設など住民のニーズを把握しながら、周辺道路整備とあわせて活用を検討していただきたい。

## 2. これまでの取り組み

平成29年度は、地域住民・通勤者・通学者へのアンケート調査と民間事業者（計18社）へヒアリングを行い、神戸市より旧兵商跡地活用の方向性・処分方針（案）をお示しました。

### 〈旧兵商跡地活用の方向性・処分方針（案）〉

- ・鈴蘭台地区における人口減少や周辺の土地利用状況との調和などを踏まえて、住宅（戸建・集合住宅）を中心に、跡地利用することを基本とする。
- ・土地が広大であることから、旧兵商跡地内で利用用途を区分して、複合的用途で活用する。
- ・住宅系以外の用途については、高齢社会への対応や若年世帯の流出など、鈴蘭台地区が抱える課題に対応し、地域の付加価値を高めるような機能を導入する。
- ・住宅系以外の具体的な活用方法については、現状において、高齢者支援施設、子育て支援施設、医療施設、公園などが考えられるが、サウンディング型市場調査の結果もふまえ、柔軟に対応していく。
- ・原則、公募による売却処分を行う。

## 3. 平成30年度サウンディング型市場調査

平成30年度は、旧兵商跡地の有効活用に向け、広く民間事業者から意見・提案を募集する対話型の市場調査（サウンディング型市場調査）を実施しました。この調査では、平成29年度に公表した旧兵商跡地活用の方向性・処分方針（案）の実現可能性について、民間事業者と意見交換するとともに、事業実施に関するアイデア、市に支援して欲しい事項等について提案を求めました。

なお、旧兵商跡地の西側区域でまちづくりの検討を進める中で、鈴蘭台幹線北区分間に抵触している権利者から出た「旧兵商跡地内に移転先を確保してもらいたい。」という要望に対する考え方などについても提案をいただきました。

### 〈調査経緯〉

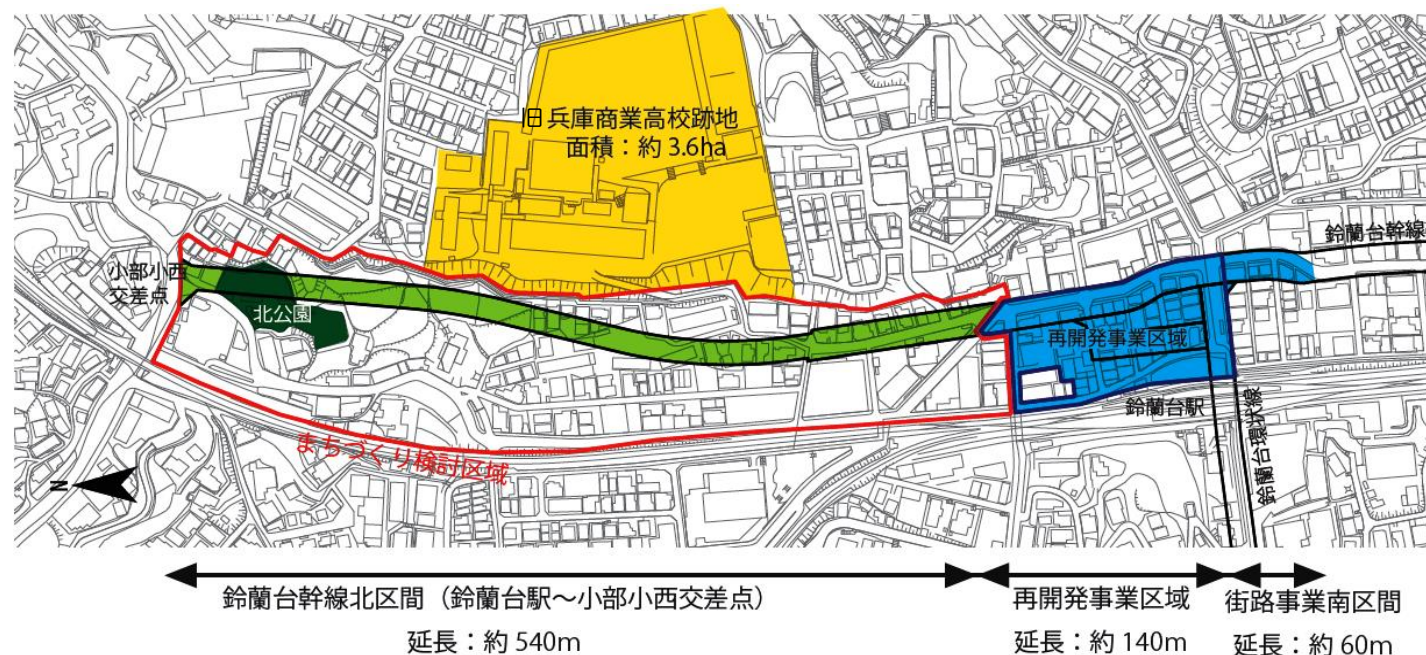
平成30年10月 9日	実施要領の公表
10月24日	説明会の実施（参加10事業者）
10月31日	現地見学会の実施（参加9事業者）
11月19日～11月22日	サウンディング参加申込
12月18日～12月19日	サウンディングの実施（参加5事業者）
平成31年 1月～3月	公表内容のとりまとめ
【参加業者】総合デベロッパー：2社、住宅デベロッパー1社、マンション事業者：1社、地元建設会社：1社	



旧兵庫商業高等学校跡地正門前



旧兵商跡地へ向かう狭隘な進入路



## <調査結果の概要（詳細は別紙参照）>

### （1）旧兵商跡地の土地利用に関するアイデア

全ての事業者から住宅を中心としたまちづくりの提案がありました。

住宅については、戸建住宅、集合住宅（分譲及び賃貸）の他にも高齢者向けマンションなど、様々な年齢層の方を受け入れる住宅供給のニーズが考えられるとのことでした。

住宅以外の用途としては、鈴蘭台幹線沿道におけるスーパーなどの中規模商業施設や、沿道以外では住宅と兼用した店舗（例えば美容院、洋菓子店、託児所、学習塾など）、クリニックモール、高齢者福祉施設などの提案がありました。また、メディカル（医療と連携した）フィットネスやレストラン、子育て支援施設など、この場所でしか利用できない特色を出す施設の提案もありました。

### （2）少子高齢化などの地域課題への対応に関するアイデア

若年層の流入を促すためには、まちづくりのコンセプトの必要性や、子育て支援施設や公園などの整備が必要であるとの提案がありました。

周辺隣接地域活動（自治会、学校など）と連携したイベントなどの企画、戸建住宅のエリアでの管理組合の組織化、建築協定の策定、道路や公園を管理組合で管理するなどの提案がありました。

また、土地の高低差対策としてエレベーター設置などのアイデアについては、高齢者住宅としての対応であれば必要との意見やエレベーター単体の整備は厳しいためマンションのエレベーターと併用で使うなどのアイデアも出ましたが、後のメンテナンスなど費用面の課題の検討が必要などの意見がありました。

### （3）事業参画に際し事業者が行政に支援して欲しい事項

隣接する周辺地域から旧兵商跡地へのアクセスの確保の必要性、整備した公園や緑地などの施設の維持管理について市からの支援の必要性、旧兵商跡地内の道路の勾配をできるだけ緩やかなものにする必要性などについて提案がありました。

また、旧兵商跡地の一部エリアが土砂災害警戒区域に指定されているなど地形上の課題もあるため、その整備や管理に関する行政との役割分担の必要性について提案がありました。

### （4）隣接する鈴蘭台幹線北区間のまちづくりへの対応に関するアイデア

鈴蘭台幹線整備に伴う権利者の移転先を旧兵商跡地内に確保して欲しいという意見に対しては、鈴蘭台幹線沿道にはスーパーなどの中規模程度の商業施設を誘致し、移転される方を旧兵商跡地の東側に移転していただくことも検討したいとの意見がありました。

### （5）事業の実施範囲についての提案

5事業者のうち4事業者については旧兵商跡地全部を事業の実施範囲としたいという意向でしたが、1事業者については旧兵商跡地の一部のみを事業の実施範囲としたいという意向でした。

### （6）旧兵商跡地の整備に関する市と事業者の役割分担などに関する提案

旧兵商跡地の整備のおおまかな手順としては、①鈴蘭台幹線北区間のうち一部区間（小部小西交差点～旧兵商跡地への進入路）の整備、②整備した鈴蘭台幹線から旧兵商跡地への進入路の整備、③旧校舎等の解体、④旧兵商跡地内の造成工事、⑤旧兵商跡地内の道路の整備及び宅地整備 を考えています。このうち、①、②については全事業者が市による整備を希望していました。また、③、④、⑤については市と事業者の役割分担について各事業者から様々な意見がありました。

### （7）土地利用に関する（用途地域等）規制についての提案

全ての事業者が現状の土地利用に関する規制で問題ないが、住環境を守るためには建築協定を取り入れたり、住宅以外の用途については（用途地域や高度地区など）規制の緩和の必要性について提案がありました。

### （8）事業の入札方式等についての提案

全ての事業者が、価格競争だけで決めるのではなく、まちづくりのコンセプトやまちの課題解決案などを提案して、総合的に評価するコンペ方式等での入札を希望していました。

また、地元企業も参加できるように、JV（共同企業体）やSPC（特別目的会社）なども入札に参加できるようにして欲しいとの提案がありました。

## 4. 今後の予定

平成31年度は、サウンディング型市場調査の結果をもとに、「北区民まちづくり会議」での意見交換や鈴蘭台幹線北区間のまちづくりの動きとも連携しながら、兵商跡地の有効活用に向けて、神戸市として活用方針（案）をとりまとめていきます。

なお、旧兵商跡地の活用に関する検討状況については、市のホームページや都市計画ミニニュースなどを通じて広くお知らせいたします。

担当：住宅都市局市街地整備部都市整備課 弓場・西田

Tel：078-322-5039（内線：4927）

## 別紙：各事業者との対話結果

項目	＜業態：総合デベロッパー＞		C社＜業態：住宅デベロッパー＞	D社＜業態：マンション事業者＞	E社＜業態：地元建設会社＞
	A社	B社			
①住宅を中心としたまちづくりの実現について	戸建住宅がメインとなるが、中層の集合住宅、低層の賃貸住宅など、多様な住宅供給により、様々な年代の方が住むことが可能だと考えている。	戸建住宅での利用が考えられる。鈴蘭台幹線が整備され、当該地への進入路が一定の幅員で確保できれば、鈴蘭台駅に近い位置に集合住宅の利用も考えられる。	基本的には戸建住宅での利用を考えているが、公募時期がまだ先なので、ターゲット等の戦略については現段階では不透明な部分がある。ただし、様々な年齢層を受け入れることができる住宅供給を考えたい。集合住宅は考えていない。	高齢者向けマンション適地として考えている。	集合住宅での利用をメインとして考えている。
②住宅以外の用途の実現可能性について	鈴蘭台幹線が整備され、その沿道であればスーパーなど日用品を買い揃えることが可能な、中規模商業施設の立地は考えられる。沿道以外であれば、住宅と兼用した店舗に限られる。（例えば、美容室、洋菓子店、託児所、学習塾など）	すべて住宅で利用するのではなく、周辺の住民が日用品などを買うことができるスーパーなどの小規模な商業施設の利用は可能と思う。他にはクリニックモール、高齢者福祉施設の利用も考えられる。	公募時期の社会情勢にもよるが、例えば小規模な医療施設の立地や医療施設と連携したメディカルフィットネスやメディカルレストランなど、この場所ではしか利用できない特色を打ち出す必要があると考えている。	取扱分野以外の事業を展開することは難しいが、老人ホームとの提携は可能である。	周辺住民の方も利用できる介護、医療施設を複合的に併せた施設を立地したい。ただし、公募するまでに周辺に同様の施設が立地されると導入は厳しい。若年層の流入にも配慮し、子育て支援施設（こども園など）の導入も考えたい。
③少子高齢化などの地域課題への対応について	若年層を取り込むのであれば、例えば、「環境と防災を兼ね備えたまちづくり」など、まちづくりのコンセプトが必要だと考える。	提案なし。	戸建住宅をメインとして考えているので、子育て支援施設や公園なども必要だと考えている。公園の遊具を活用した健康増進も考えられる。管理組合で道路や公園を管理するアドプト制度の活用も検討することはできる。自治会など、地域活動との連携も検討できる。	提案なし。	まちづくりのコンセプトに併せて、公園計画もしたい。
④事業の範囲	対象範囲全部で事業を進めたい。	買い取り金額にもよるが、対象範囲全部で事業を進めたい。	基本的には対象範囲の全部で事業を進めたいが、公募時期の社会情勢などに影響される。	対象範囲の一部で事業を進めたい。	基本的には対象範囲の全部で事業を進めたい。
⑤旧兵商跡地整備に関する市と事業者との役割分担などについて	公募時期はできるだけ早い時期が良いと考えているが、多少遅くても構わない。また、鈴蘭台幹線から当該地への進入道路だけを市で整備していただき、後の部分は利用方法の自由度が高くなるので、事業者側で計画～整備まで実施する方がよい。	当方で事業を実施する場合、約6～7年は掛かると想定している。現状有姿での引渡しを希望するが、鈴蘭台幹線から当該地への進入道路は市で整備し、当該地内の道路・宅地整備は事業者側で行うことでも良い。	ある程度の公共施設整備は市で担っていただき、大きな街区までは市が整備した状態で公募していただきたい。街区内の公共施設（道路・公園）は事業者側で整備するような形にしたい。	公募する時期はいつでも良い。市で道路及び宅地を整備した状態で、公募売却してほしい。	市で道路及び宅地整備をして、公募売却していただきたい。
⑥希望する土地利用に関する（用途地域等）規制について	戸建住宅であれば、現状の用途地域または第一種低層住居専用地域でも構わない。中層集合住宅、低層賃貸住宅であれば、現状の用途地域でよい。現状の高度地区の制限でよい。	住宅部分は現状の用途地域で構わない。住宅以外の用途については、第一種住居地域もしくは商業系の用途にしてほしい。第4種高度地区に緩和してほしい。	現状の用途地域でもよいが、戸建住宅部分は第一種低層住居専用地域でも構わない。戸建住宅以外の部分は利用方法にもよるが、現状の用途地域及び第一種住居地域がよい。	現状の用途地域でよい。容積率の上限まで満たす建物を建築できるのであれば、現状の高度地区の制限でもよい。	現状の用途地域でよい。現状の高度地区の制限でよい。
⑦資金計画等	提案なし。	提案なし。	提案なし。	提案なし。	提案なし。
⑧事業の入札方式について	価格のみでの競争ではなく、コンペ方式での公募を希望する。単独での応募を希望。	価格のみでの競争ではなく、コンペ方式での公募を希望する。単独での応募を希望。	価格のみでの競争ではなく、まちづくりのコンセプトやまちの課題解決案を提案するなど、プロポーザルやコンペ方式での公募を希望する。単独での応募を希望。	価格のみでの競争ではなく、コンペ方式での公募を希望する。当該地内で利用用途をゾーニングして、公募してほしい。他の事業者と合同（JV）でも応募することは可能である。	公募型プロポーザル方式の採用を希望する。我々のような地元中小企業でも参画できるよう、JV（共同企業体）やSPC（特別目的会社）でも公募に参加できるようにしてほしい。
⑨事業実施の際に行政に支援して欲しい事項について	可能であれば、隣接地域も併せたまちづくりを検討し、当該地と隣接地域の相乗効果が生み出せればよいと考えている。周辺住民の方に事業に対するご理解を得るために、市にもご協力頂きたい。現校舎の解体は市にお願いしたい。土砂災害警戒区域の整備や管理について行政側と役割分担して考えたい。	当該地へのアクセスは鈴蘭台幹線からだけではなく、周辺の隣接地域もできるようにしたほうが良いと考えるので、市にも協力頂きたい。鈴蘭台幹線の道路高を高くして、当該地内の道路の縦断勾配をなるべく緩やかにするようにしてほしい。	特になし。	高齢者向けの事業を展開するのであれば、当該地内の道路勾配はできるだけ緩やかなものとし、歩道付きの道路を整備してほしい。	市で道路及び宅地整備をして、公募売却していただきたいが、できれば我々のニーズも踏まえ、計画を考えていただきたい。
⑩その他のアイデア等について	鈴蘭台幹線からのアクセスだけでなく、当該地周辺の隣接地域からもアクセスできるように計画したほうがよい。鈴蘭台幹線整備に伴う移転先として欲しいというご意見を聞いているが、幹線沿道にはスーパーなどの中規模程度の商業施設を誘致し、移転される方を兵商跡地の東側へ移転していただくことも検討したい。事業の中で駅へのアクセス性を向上できるような計画（新たな歩道整備など）も検討可能であり、スーパーなどを誘致することで、生活利便性が向上すると思われる。事業者側で公園、緑地などを計画整備したい。管理については市でお願いしたい。土地の高低差対策のためのEV設置の可能性については、高齢者住宅としての対応であれば、必要だとは思う。	土地の高低差対策のためのEV設置の可能性については、単体としては厳しく、マンションへの組み込みなら可能だが、現実的ではない。	利用用途については公募時期の社会情勢などに合わせて、柔軟に考えたい。戸建住宅メインでの事業を考えており、その中で管理組合を組織化したり、建築協定を取り入れたり、地域活動の取り組みも考えたい。土地の高低差対策のためのEV設置の可能性については、管理組合を発足させるなど、後のメンテナンスをどうしていくのか、費用面の問題も含めて、検討する必要がある。	当社の事業と連携して、周辺隣接地域の活動（自治会、学校など）とイベントなどを企画したい。土地の高低差対策のためのEV設置については、当社事業では対応できない。	鈴蘭台幹線からのアクセスだけでなく、隣接地域から当該地へのアクセスを整備する必要があると考えている。当該地の道路勾配がどれだけ緩和できるかが課題だと思う。