旧灘区役所跡地（現・灘消防署等敷地）の利活用に係るサウンディング型市場調査　結果

意見交換日　：令和３年２月２６日～３月５日

意見交換会参加者数：１４団体

順番	事業者	本件事業のおける参加類型				消防署、民間施設の合築			余剰地の活用	建替えスキーム	消防署仕様		コロナ禍における市況
		企画	建設	管理	テナント（直営）	可能性	類型	困難な場合の理由			敷地面積(㎡)	階層	
1	法人A	－	－	－	○	可能	医療・介護関連施設	－	医療・介護関連施設	－	－	－	感染拡大前より減収。
2	法人B	○	○	－	－	困難	－	耐震性向上のためのコスト高 市場性	賃貸マンション 小規模スーパー	①UR跡地に仮設建築 ②北棟、西棟の解体 ③敷地北西側に新消防署建設 ④余剰地に民間施設建設	約1,700	地上3階	飲食系は非常に厳しい。
3	法人C	○	－	○	（○）	困難	－	検証事項の増加	店舗 マンション	①UR跡地に新消防署を建築 ②北棟、西棟の解体 ③余剰地に民間施設建設	約1,500	地上3階 地下1階	民間の投資意欲は減少傾向。
4	法人D	○	○	－	－	困難	－	メンテナンス面 市場性	商業施設 高齢者施設 賃貸共同住宅	①北棟東側に現消防機能集約 ②西棟、北棟西半分解体 ③西側に新消防署建設 ④余剰地に民間施設建設	1,350	－	見通しがつかない。
5	法人E	○	○	－	－	困難	－	耐震性向上のためのコスト高 メンテナンス面	病院・医療モール 有料老人ホーム フィットネス 多目的スペース・商業施設	①北棟東側に現消防署機能集約 ②西棟、北棟西半分解体 ③西側に新消防署建設 ④余剰地に民間施設	－	－	建設市場は高止まり傾向。テナント入居者動向の想定は困難。
6	法人F	○	○	－	－	困難	－	工法	分譲住宅 賃貸住宅	－	－	－	立地条件の悪い高価格帯の販売は苦戦、好立地や適正価格販売については堅調に推移。
7	法人G	○	○	○	（○）	検討中	賃貸住宅	－	商業施設 他	①UR跡地に新消防署を建築 ②北棟、西棟の解体 ③余剰地に民間施設建設	約1,782	地上3階	飲食テナント等一部影響を受けているが、比較的業績は安定。
8	法人H	○	○	○	－	困難	－	耐震性向上のためのコスト高	分譲住宅 サ高住 学生向け賃貸	①西棟等解体 ②UR敷地等に新消防署建設 ③北棟西半分解体 ④北棟東半分解体 ⑤余剰地に民間施設建設	約1,955	地上4階	今後の状況は依然不透明。
9	法人I	○	○	－	－	可能	分譲マンション	－	分譲マンション	①既存建物解体工事及び消防署新築工事 ②民間施設新築工事	約1,700	地上4階 地下1階	一般ファミリー向けの新築分譲マンションは堅調な販売状況。
10	法人J	○	○	－	－	可能	医療関係施設	－	医療関係施設 他	未提出	－	－	テナントの出店意欲は減少傾向。
11	法人K	○	○	○	○	困難	－	メンテナンス面	学生向けマンション スーパー・コンビニ	①UR跡地に仮設建設 ②北棟、西棟の解体 ③敷地北東側に新消防署建設 ④仮設解体、余剰地に民間施設建設	1,872	地上4階	緊急事態宣言解除後、住居系ニーズは十分に期待できると想定。
12	法人L	○	○	－	－	困難	－	メンテナンス面 耐震性向上のためのコスト高 管理区分面 事業終了後の解体更地渡の面	商業施設	①北棟東側に現消防機能集約 ②西棟、北棟西半分解体 ③西側に新消防署建設 ④余剰地に民間施設建設	1,127	地上5階	飲食、フィットネス、アパレル等は苦戦。スーパー、ホームセンター等は好調。
13	法人M	○	○	○	－	困難	－	サイレン等の音	分譲マンション 賃貸マンション	①北棟東側に現消防機能集約 ②西棟、北棟西半分解体 ③北西部に新消防署建設（1期） ④北棟東半分解体 ⑤北東部に新消防署建設（2期） ⑥余剰地に民間施設建設	－	－	新生活様式に準ずるような住居等の需要増。
14	法人N	○	○	○	－	可能	学生寮 クリニック 高齢者住宅 シェアオフィス 飲食 薬局	－	学生寮 クリニック 高齢者住宅 シェアオフィス 飲食 薬局	（分棟の場合） ①北棟東側に現消防機能集約 ②西棟、北棟西半分解体 ③西側に新消防署建設 ④余剰地に民間施設建設	－	地上2階	業種によって影響が異なる。開設まで時間を要する案件に対しては苦戦。

【総評】

・消防署と民間施設との合築の可能性については、９者から「困難」との回答があった一方、4者からは「可能」との回答があり、建て方の工夫等すれば、合築での施設設置も可能性がある事が判った。

・消防署を運営しながらの現地建替えスキームについては、詳細な検証等が必要であるが、各者から現地建替えが可能なスキームが提案された。また、消防署の配置場所についても、種々の可能性がある事が判った。

・民間施設については、「医療関係」「学生向け賃貸マンション」「分譲・賃貸マンション」「商業施設」「高齢者施設」など様々な提案があり、本件土地に種々のポテンシャルがある事が判った。

【今後の予定】

・今回の事業者からの提案・意見も踏まえ、早期の事業者公募を見据え、消防署と民間施設の合築、民間施設の種類、公募方法等について慎重に検討を重ねます。

・多くの提案があった、北棟の部分解体の可否について、神戸市にて、一定の整理を行っていく予定です。