三田フラワータウン駅前用地に係るサウンディング型市場調査結果

1 調査の目的

三田フラワータウン駅前用地の用途地域は、近隣商業地域に指定されていることから、その土地利用上の特製を踏まえ、民間事業者による活用の可能性や事業化にあたって、課題等を幅広く把握するため、サウンディング型市場調査を実施したものである。

なお、本調査結果は、民間事業者との対話を通じて得られた意見・提案を整理したものであり、特定の事業者の具体的な参入意向等について掲載するものではない。

2 調査の概要

項目	内容
対象用地	三田市弥生が丘１丁目８番の一部
面積	約 10,011 ㎡
地区計画・用途地域	センター地区・近隣商業地域
土地の状況	全体面積のうち法面約 27%
調査期間	令和７年９月～令和７年 12 月
調査方法	民間事業者との対話によるサウンディング型市場調査
対象業種	商業、サービス業、住宅関連事業、開発・不動産事業等

3 調査結果の概要

区分	主な意見
交通利便性・立地条件	・大阪方面への利用においては、JR 沿線の駅と比較して交通利便性の面で一定の制約があるため、施設用途について、検討が必要。
住宅系用途	・若年層を対象とした賃貸住宅や店舗併設型住宅等については、立地条件を踏まえ、事業化については慎重な検討が必要。
シニア向け住宅等	・想定する需要や事業規模等を踏まえ、事業成立性について課題がある。 ・想定する需要と用地規模とのバランスについて検討が必要。
商業・サービス系用途	・当該用地の活用について一定の関心が示される。 ・一方、土地の取得、活用方法や事業規模等については、事業者ごとに異なる意見が示される。
駅前立地について	・駅前という立地特性を踏まえ、周辺施設との機能分担や施設配置等を含めた事業計画の検討が必要。
用地規模・駐車場について	・平場面積が約 70%であるため、施設用途にとっては、必要な平面駐車場の確保について検討が必要。 ・必要な駐車台数を確保するために立体駐車場等を整備する場合には、建築コストの増加が事業性に影響する可能性がある。
土地の取得・活用方法	・土地の取得を前提とする事業者がある一方、用途によっては賃借を希望する事業者もあるなど、事業者ごとに意向に差異が見られる。