

民間事業者意向確認調査結果（公有地活用：概要版）

1 実施方針

- 本業務では、本事業への民活手法導入可能性を検討するために、①民活事業者公募時において応募グループの中核となるような民間事業者（例：ゼネコン）と、②実際に公有地を活用することが想定される民間事業者（例：小売業）に対して、意向確認調査（アンケート調査）を実施した。本資料は、このうち②についてとりまとめたものである。なお、①については第2回会議にて報告済みである。

実施の目的	・民活事業者公募時において、実際に土地を店舗設置等で有効活用するような民間事業者からみた、現段階における公有地有効活用の可能性や条件等について把握することを目的として実施した。	
対象先	<ul style="list-style-type: none"> 不動産開発 : 13社 小売・サービス（食品・コンビニ）: 9社 小売・サービス（専門店系）: 9社 小売・サービス（飲食系）: 9社 小売・サービス（温浴施設系）: 3社 小売・サービス（医療・福祉系）: 6社 合計 : 49社 	
調査方法	・アンケート調査	
実施時期	・平成23年10月～12月	
調査項目	1. 関心 (1) 本事業に対する関心の有無 2. 公有財産活用可能性 (1) 対象地の開発ポテンシャルの評価 ①ポテンシャルの有無 ②交通条件/商圏人口/敷地規模/周辺環境 ③市役所前グラウンドと現庁舎敷地に対する評価	(2) 想定される施設内容、規模等 ①施設内容 ②施設規模 ③店舗等配置場所 ④市役所との相乗効果の有無等 (3) 想定される進出形態・進出条件 ①進出形態（土地建物の権利、建物の形式） ②土地の利用条件（賃料・購入価格、借地・借家期間） 5. その他

2 実施結果

(1) 回答状況

- 33社/49社（回収率67%）から回答あり。関心ありとの回答があった先は次のとおり。

不動産開発	・送付13社のうち、関心ありとの回答は7社
小売・サービス（食品・コンビニ）	・送付9社のうち、関心ありとの回答は6社
小売・サービス（専門店系）	・送付9社のうち、関心ありとの回答は4社
小売・サービス（飲食系）	・送付9社のうち、関心ありとの回答は2社
小売・サービス（温浴施設系）	・送付3社のうち、関心ありとの回答は1社
小売・サービス（医療・福祉系）	・送付6社のうち、関心ありとの回答は3社

(2) 結果（概要）

- 本事業への関心は、不動産開発会社と小売・サービス（食品・コンビニ系）において高い。
- 想定されている施設内容は、不動産開発会社では、分譲マンションを中心とし、商業機能を付加した施設である。マンションについては、定期借地権による分譲マンションは基本的には想定されていないが、可能性を検討したいという会社もあった。大型ショッピングセンターについてはポテンシャルがないとされている。小売・サービス（食品・コンビニ系）では、食品スーパーにドラッグストアや飲食店等のテナントを併設することが想定されている。
- 土地利用の対価については、本格的な検討を行っていないという理由で、回答内容は限定的であったが、回答のあった内容は、分譲用マンション用への土地売却で200千円/㎡程度、食品スーパー等の商業施設への土地賃貸で7～8千円/㎡・年であった。
- 土地の利用期間としては、小売・サービスでは20年程度とする回答が多かった。

	回答概要
敷地に対する評価	<ul style="list-style-type: none"> ○駅から徒歩圏でアプローチも平坦 ×大型商業施設は津田沼駅南口と競合 ○半径1kmでは一定の居住人口あり ×鉄道路線により商圏が南北に分断 ○×道路付けについてはよいとする意見と、幹線道路ではないと否定的な意見に別れた。 ・現庁舎敷地 →敷地形状等から、市役所前グラウンドに比べると低く評価する意見が多い。しかし、住宅、食品スーパー、飲食の中には活用可能とする意見も複数あり。 ・市役所前グラウンド →面積、平坦さ、接道状況等を評価する意見が多い。住宅の場合には、電車の騒音、送電線の存在を気にする意見もある。消防庁舎の存在についてはマイナスとする意見とプラスとする意見がある。
想定施設内容	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション →敷地面積は10,000㎡程度 ・商業施設 →敷地面積は、食品スーパーの場合は3,000～16,000㎡程度までと幅広いが、7,000㎡程度が中心となっている模様。飲食系の場合は1,500～3,000㎡程度となる模様。
想定出店条件	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅系施設 →土地は購入（200千円/㎡程度）。土地購入による分譲マンションを望む意見が中心。定期借地権マンションについては否定的な意見が多いが、限定的な戸数であれば検討可能とする民間事業者もある。しかし、今後の不動産市場の動向によるとの回答。 ・商業系施設 →土地は借地（20年程度、7～8千円/㎡・年程度）、建物は自己所有または賃借。