

金沢区柴町市有地活用サウンディング型市場調査 対話実施結果（概要）

1 名称

金沢区柴町市有地活用における対話

2 実施主体

金沢区区政推進課

3 実施経緯

平成 26 年 12 月 5 日 実施要領の公表

12 月 12 日 現地見学会・説明会の開催

12 月 8 日～平成 27 年 1 月 15 日 対話の実施

4 参加状況

8 団体（7 グループ）

<業種内訳>

- ・不動産関係：3 団体
- ・運輸関係：1 団体
- ・医療関係：1 団体
- ・その他：3 団体

5 対話内容

別紙のとおり

6 実施結果

- (1) 金沢区の特徴を活かした地域活性化・魅力発信機能を持った施設の設置については、可能性があることを確認できました。
- (2) 地域貢献施設（地域ケアプラザ及びコミュニティハウス）の設置については、可能性があることを確認できました。
- (3) 大型バス乗降場（バス 2 台分）の設置については、可能性があることを確認できました。
- (4) 環境未来都市に関する整備については、可能性があることを確認できました。
- (5) 事業方式については、事業用定期借地方式による事業成立の可能性を確認することができました。

7 今後の予定

今回の対話実施結果を踏まえ、事業手法を検討し、決定します。

【別紙】対話内容

主な対話内容	事業者等の皆様からの御意見・御提案
<p>(1) 地域活性化・魅力発信（観光振興、地産地消、健康・交流、環境共生など）の機能</p>	<p>ア 設置の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可能 ・可能だが、詳細の検討は今後。 <p>イ 施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・30坪程度 ・350坪程度 ・検討中 <p>ウ 設置・管理・運営方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置及び管理は自社。運営は市がマスターリースしてほしい。 ・設置及び管理は自社。運営はテナント。 ・設置及び管理は自社。運営はリーシング会社に委託。 <p>エ 所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社
<p>(2) 地域ケアプラザ及びコミュニティハウス（床売却方式又は賃貸方式）</p>	<p>ア 設置の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可能 ・市が別に整備した方が全体の事業が組みやすい ・条件による <p>イ 各方式の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どちらでも可 ・売却の場合、割賦も可 <p>ウ 提供可能面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要な面積を確保する（最大350坪程度） ・条件による <p>エ 価格水準（床代金又は賃料）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地代が示されていないため、今は設定できない。 ・計画による <p>オ 賃貸方式の場合の期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中 ・20年 <p>カ 所有者（貸主）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社 ・自社又はテナント
<p>(3) 大型バス乗降場</p>	<p>ア 設置の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可能 ・可能だが、詳細の検討は今後。 <p>イ 面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・必要な面積を確保 ・全体設計の中で決めていくことになる <p>ウ 管理・運営方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社 ・できれば市が行ってほしい <p>エ 世界遺産の再推薦までの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場 ・イベントスペース
<p>(4) (1)～(3)に加えて設置を想定する施設（店舗や事業所、ファミリー向け住宅等）</p>	<p>ア 種類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業店舗 ・飲食店 ・クリニックモール ・スーパー銭湯

<p>(4) (1)～(3)に加えて設置を想定する施設(店舗や事業所、ファミリー向け住宅等)</p>	<p>ア 種類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境に関する MICE 機能 ・宿泊施設 ・有料老人ホーム <p>イ 想定規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業店舗：250～300 坪程度 ・飲食店：50 坪程度 ・クリニックモール：300 坪程度 ・スーパー銭湯：450 坪程度 ・有料老人ホーム：1,400 坪程度 ・未定
<p>(5) 環境未来都市に関する整備</p>	<p>ア 整備の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可能 ・軽微なものなら可能 <p>イ 提案内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業採算性が確保できる範囲 ・内容については相談に乗ってもらいたい ・検討中
<p>(6) 既存施設</p>	<p>ア 活用の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・活用しない ・未定 <p>イ 撤去費負担の可能性(撤去する場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可能だが、負担する場合は地代を低く設定すべき。 ・可能だが、負担する場合は事業費に計上することになる。
<p>(7) 事業方式(土地売却方式又は定期借地方式)</p>	<p>ア 各方式の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期借地方式 ・どちらでも可 ・売却の場合、転売制限があるのか。 <p>イ 価格水準(土地代金又は賃料)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格が示された時点で事業計画を精査したい ・条件の詳細が未定のため、今は想定できない。 ・事業採算性を確保するためには、できるだけ低く設定してほしい。 <p>ウ 定期借地方式の場合の期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・20年 ・25～30年 ・30～50年 ・できる限り長期間を希望 <p>エ 敷地分割での活用の可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4,000㎡全体を活用した事業計画としたい ・敷地分割して、地域ケアプラザ及びコミュニティハウスは公設とし、その他の施設は民設とした方がよい。 ・未定
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・4,000㎡全体のアレンジはできないが、一部の機能は担いたいので、他の事業者と連携することを検討していきたい。 ・多くの来客に対応できるようにするため、近隣駐車場と提携した計画としたい。