

笠間三丁目土地サウンディング型市場調査

実施結果（概要）

1 名称

笠間三丁目土地サウンディング型市場調査

2 実施主体

財政局資産経営課

3 実施経緯

- | | | |
|---------------|---------|----------------|
| (1) 記者発表 | 2月12日 | |
| (2) 現地説明会 | 2月26日 | 9社（建設会社、不動産会社） |
| (3) サウンディング調査 | 3月8～11日 | 6社（建設会社、不動産会社） |

4 対話内容

別紙のとおり

5 実施結果

全体として、ターミナル駅から徒歩圏で、かつ落ち着いた住環境であることを評価し、応募に前向きな事業者が数多くいました。

一方、駅から徒歩10分を超えること、幹線道路から一步入ること、隣接マンションの日影の存在について慎重な声もありました。

(1) 事業内容について

マンション（分譲、賃貸）が大半で、それ以外に福祉施設もありました。

(2) 地域貢献に供する提案等

地元から地域交流施設200人規模の集会施設を求められている点に対し、事業者はそれに相当する面積として150～400㎡という認識を示し、採算面から要望すべてを満たすのは難しく、マンションの共用スペース等と共用で、面積を200㎡程度に絞り、かつ利用料金を徴収することであれば可能、という声が多く聞かれました。

(3) 事業方式について

分譲の場合は物件販売で資金回収し、賃貸の場合は将来的な流動化も視野に入れているということが確認されました。

(4) その他

地下埋設物については、ほとんどの事業者から撤去工事等の費用負担を求められましたが、現状有姿で通常の更地価格で売却されても対応可能という事業者もいました。狭小部分については、道路状空地として整備する考えを持つ事業者が複数あり、その中には審査の際に加算対象となれば前向きに対応する、という声もありました。

6 今後の対応

関係区局と連携しながら、公募売却に取り組みます。

栄区笠間三丁目土地活用サウンディング型市場調査結果

番号	項目	内容	意見
1	事業内容について	設置を検討している施設	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション（分譲、賃貸） ・介護福祉施設
		施設規模 （最低限必要な敷地面積）	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地全体 ・4,000~4,300m² ・敷地分割し、1棟はマンション、1棟は福祉施設
		設置・管理・運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションを自社または事業者と開発し、管理・運営は管理組合 ・福祉施設は事業者賃貸 ・福祉施設を協力企業が開発し、事業者賃貸 ・リース会社で建設、管理運営は委託
2	地域貢献に供する提案等	提案内容及び設置可能な地域交流施設の規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・250~300 m²の地域交流施設の設置は採算面から難しい ・300~400 m²の地域交流施設の設置は採算面から難しい ・マンションの集会施設との併用を考えているが、他事例では30~50 m²程度 ・設置可能な地域交流施設の規模は100~200 m²程度 ・設置可能な地域交流施設の規模は150~200 m²程度 ・設置可能な地域交流施設の規模は200 m²程度 ・利用料金を徴収したうえで、施設に帰属する部屋を兼用で使用するなどの検討は可能 ・福祉施設の利用スペースとの兼用を検討
		管理・運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合または管理会社 ・管理は福祉事業者が行い、利用料金を徴収する ・法人に委託 ・協力企業が施工・管理・運営を行う
		地域防災及び地球温暖化対策に供する施設の提案内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・マンホール式下水直結トイレ、防災かまどベンチ、防災倉庫、井戸の設置 ・地域交流施設を災害時の避難場所として提供
		防災倉庫の設置について	<ul style="list-style-type: none"> ・規模にもよるがスペースを活用することは可能 ・マンション敷地として使用できない土地に設置 ・事業対象地に設置することはセキュリティ上、困難
3	事業方式について	売却の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・指定期間終了後、不動産投資信託に売却 ・福祉施設は、スペースを事業者賃貸
		資金計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資金 ・借入

4	その他	地下埋設物の撤去等について	<ul style="list-style-type: none"> ・撤去費用が明らかにならないと収支を計算できない ・契約前に調査したい ・契約前の調査実施希望が出る可能性あり ・本市による地下埋設物及び土壌汚染撤去後の引き渡しを希望するが、それが難しい場合、事業者による対応後の精算が望ましい ・現状有姿での引き渡しでも、地下埋設物及び土壌汚染の除却費は企業努力で対応できる
		事業化における市内事業者活用について	<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者を活用予定 ・市内事業者を活用予定（ゼネコン、管理会社）
		新型コロナ感染症に伴う市場動向を踏まえた提案内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・部屋の間取りを広めにし、テレワーク対応の提案 ・エントランス、玄関ドア等、非接触キーの採用
		上記のほか、対象地の資産活用にあたって参考となる事項について	<ul style="list-style-type: none"> ・道路整備を付帯条件に付けても対応可能 ・道路整備が評点に加わるのであれば検討を行う ・交差点付近のガスガバナーが支障となり、一部道路拡幅ができない