

# 防災とにぎわいの拠点施設に関する 民間事業者との意見交換(サウンディング調査)の状況

## ■ 実施目的

- 糸魚川市及び駅北エリアに対する興味度合いをヒアリングする。また、現在検討されている「防災とにぎわいの拠点」事業への参画意欲や参画可能性、前提条件等を調査する。

## ■ 主なヒアリング項目

- 本地域への興味度合いや参画意欲
- 参画可能性
- 前提条件や行政側への要望

## ■ ヒアリング実施先(39社実施)※H30.2月～3月までの実施分

No	実施項目	実施企業数
1	他団体主催のサウンディング調査への参加	16社
2	個別サウンディングの実施	12社
3	市主催のサウンディング調査	11社
合計		39社

※実施企業分野  
不動産、建設、宿泊、物販、コワーキング、飲食、児童施設運営コンサルティング、総合コンサルティングなど

## ● 1. 民間事業者へのヒアリング結果について

民間主体での施設整備や所有、現時点での商業系施設の誘致は困難であり、公共機能を中心とした複合施設の方が実現可能性が高いとの意見を複数受領しました

### 【結果のまとめ】

#### ■ 本地域への興味度合いや参画意欲

- 不動産系、建設系、宿泊系、物販系、コワーキング系、飲食系、コンサルティング系にヒアリングを実施した。大火からの復興を進めているエリアであり、地域資源や立地などに対して一定のポテンシャルはあった。
- 参画意欲は、業種別に傾向が異なっていた。物販系企業は参画意欲が高く、不動産・建設系企業は民間主体の施設整備や所有、商業系施設の誘致は厳しいとの意見を受領した。

#### ■ 参画可能性

- 可能性がある機能案としては、コンビニ+α(フィットネス、カフェ、コインランドリー、ドラッグストア等)の施設、住宅系機能+α(公共機能や商業機能)の施設、公共機能中心の施設(一部分のみ民間機能)、宿泊機能などの意見が出た。また、詳細な諸条件設定が明確にならないと、正式に判断できないとの意見が多数を占めた。
- 住宅系の必要延床面積は、事業収支次第であり、その他機能の必要延床面積では物販200~400㎡、宿泊2,000㎡程度であった。
- 各社とも、駐車場を設けることが参画の必須条件であり、商業系施設は、駐車場を考慮すると敷地が狭いとの意見を受領している。
- 敷地は行政が一度取得することが前提条件との意見が多数を占め、現時点のエリア状況から商業系施設を誘致することは事業収支的に厳しく、事業リスクが高くなるとの意見を受領した。

#### ■ 前提条件や行政側への要望

- 各社とも収益性に関する詳細調査が前提条件であり、行政側からの財政的な支援や仕組みづくりへの関与が必要との意見が出た。
- 本拠点施設のみで、にぎわいを創出するのは困難であり、エリア全体の目指すべきビジョンや施策の具体化が必要との意見を受領した。
- フランチャイズ方式を採用している企業も多く、事業化に向けて行政を含め事業の担い手の確保を検討していく必要がある。

## 不動産・建設からは参画に慎重な意見を受領しました

参画意欲	参入の可能性	前提条件や行政側への要望等
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 本エリアでは、海産物を買える市場のようなものを設置した場合、周辺に商業施設が生まれる可能性があるため、興味がある。</li> <li>▶ 継続的に人を増やす行政側の施策がないと、現状の想定では、参画困難である。</li> <li>▶ 実際に現地を見たが、商業系施設は立地的に厳しい印象である。</li> <li>▶ 公共系施設を中心とした複合施設は可能性がある。</li> <li>▶ 民間事業者が施設の整備・所有を行い、独立採算で運営するスキームでは、参画が厳しい。</li> <li>▶ エリアのポテンシャルは高いと感じている。ただし、スーパードッグなどを仮に誘致できるとしても、継続性や周辺商店との関係を考慮する必要があり、機能については、検討が必要である。</li> <li>▶ 本拠点施設にさまざまな機能を持たせたとしても、この施設だけで、にぎわいを創出するのは困難である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ これから再建されるエリアなので、商圈やマーケットが予測できないため、事業リスクが高いとの判断になってしまう。</li> <li>▶ 商業施設誘致は困難であり、周辺が復興して商業が成立する可能性が見えてきて、初めて民間参画の余地が生まれる。</li> <li>▶ 本エリアで民間主体による開発は難しい印象があり、公共が行う事業を民間がサポートする形のほうが現実的である。</li> <li>▶ テレアポセンターの隣に託児スペースがあり子供の世話をしながら働ける雇用環境を提供している民間事業者や、自然の中でのアクティビティ事業を行っている民間事業者との機能連携の可能性があるとと思う。</li> <li>▶ 周辺の開発が進んだ段階ではマーケティング結果も異なるので、収支の見込みが立てば、商業系施設での参画の可能性はある。</li> <li>▶ 復興を目指す中で、公共と民間がセットで何か整備する必要があるのか。公共施設の一部を民間が担う可能性があるが、民間が独立採算で行うのは正直難しい。</li> <li>▶ 近隣の民間機能と競合する機能は持っていくにくい。住宅を建設してまず定住人口を増やすことが、周辺の商業の活性化にもつながると考えられ、良いのではないかと。</li> <li>▶ 機能としては分譲住宅が想定されるが、糸魚川市の場合は、マンション需要はないのではないかと。</li> <li>▶ 子育て支援となると、公民館等と一緒にしているケースが多いので、民間がお金を生む機能にはつながりにくい</li> <li>▶ 住宅について、地価が高い場所では定期借地の事例はあるが、通常は民間が土地を所有して分譲する。ただし、事業用定期借地の余地はあり、市場性や収益次第では分譲ではなく賃貸住宅もあり得る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 一定規模の商業施設の立地を検討する場合に、糸魚川市は人口等の諸条件で候補とはならない可能性が高い。</li> <li>▶ 敷地面積が狭い、駐車場が不足している。周囲に飲み屋が多く子供向け施設の環境として適していない等の課題がある。</li> <li>▶ PFI法のスキームではなく、近年増えているPFI的なBTO等のスキームのほうが、迅速な開発が可能である。</li> <li>▶ 定期借地の期間は、20～30年を想定する。従来は20年が多かったが、近年は30年が増えてきている。</li> <li>▶ 南側の線路が地域を分断している。南側の住民がこのエリアに訪れる目的がないと、商業的機能を設けるのは集約的にも厳しい。</li> <li>▶ 分譲マンションの場合は、定期借地は困難である。土地も民間で取得し、施設を整備したうえで公共に賃貸する形となる。</li> <li>▶ 本エリアの将来人口を増やすなど、行政側が明確な方針や施策を出したほうが提案が行いやすい。</li> <li>▶ 核のテナントとして公共施設や金融機関等が入居した場合、安定した賃料とともに一定の利用者が見込まれる。残りのスペースに民間機能を少し入れるということであれば参画余地はある。</li> <li>▶ 街をつくり直す機会なので、周辺事業者から少しずつ負担をお願いして、駐車場を集約したほうが良い。</li> <li>▶ 一度市が土地を取得するのが、参画の前提条件となる。</li> <li>▶ 行政の支援としては、補助金を出すだけでなく、税金を取らないという支援方法もある。また、エリア全体を含め市の政策的な支援や関与が必要である。</li> </ul>

## 宿泊からは条件次第で参画の可能性があり、物販からは前向きな意見を受領しました

参画意欲	参入の可能性	前提条件や行政側への要望等
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 糸魚川市では他の宿泊事業者も進出しており、出店の可能性が十分にあるエリアだと思う。</li> <li>➤ 出店を検討していたエリアであり、諸条件次第だが立地としては一定のポテンシャルはある。</li> <li>➤ 現在、本エリアは復興途中であり、出店条件的には厳しい。今後復興が進めば、参画条件が緩和される可能性がある。</li> <li>➤ 参画検討の際、参画エリアの人口が少なくとも支障はないが、そこで仕事をする人がいるかどうか重要となる。</li> <li>➤ 糸魚川市の場合、拠点施設だけでなく周辺地域と連携して、雇用創出の場を形成できれば面白いと思う。糸魚川市でも、取組む可能性は十分にある。</li> <li>➤ 自社物件での参画は商圈的に難しいエリアである。</li> <li>➤ 立地的には新幹線駅と国道8号線に近接しているので誘客に強みになる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 初期段階で検討する際は人口より製造業の出荷額を重視しており、約3,000億円以上が一つの目安となる。</li> <li>➤ 糸魚川市の製造業出荷額は約1,260億円であり基準を下回っているが、大きなセメント工場などもあり、微妙なゾーンである。</li> <li>➤ コンビニ機能だけでなく、ドラッグストア、スーパー、クリニック、カラオケボックス、コインランドリー、フィットネス等との一体型店舗も想定される。</li> <li>➤ イートインやテラス席の併設も可能であり、高齢者の憩いの場、中高生の自習スペースなどとしての活用が考えられる。</li> <li>➤ イートインに多目的スペースも併設した場合は、行政の関与のもと、予約制のコミュニティスペースとして、周辺住民が地域活動等に活用できるようにすることも可能である。</li> <li>➤ 運営事例では、個室を併設している事例もある。フリースペース、ブースなどバリエーションは色々であり、スタートアップ企業向けの事務所などを併設することも可能である。</li> <li>➤ 行政主体で運営している事例では、予算の制約があり通常の費用が支払えなかったため、通常費用の代わりに特産品を提供してもらうなどの代替手段により運営している。</li> <li>➤ 糸魚川市の人口規模だと、商圈的に飲食店舗の出店は厳しい。</li> <li>➤ フィットネスは60,000人程度の人口規模でも出店可能となっており、本エリアでも条件次第で参画の可能性はある。</li> <li>➤ フィットネスに温浴を施設を併設すると、一定程度の集客効果が得られる。足湯は継続的な集客につながらない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 行政側がテナントとして入居するのは、魅力的かと思う。ただし、駐車場の運営面について協議が必要となる。</li> <li>➤ 土地・建物をオーナーが所有し、当社がホテル部分を賃借するのが、基本スキームである。出店にあたっては、建物を所有するオーナーがいるかが重要である。事業用定借の期間は20～30年が目安となる。</li> <li>➤ 他の出店事例では行政側が固定資産税を5～15年免除する措置を行っている。その事例では出店基準に達していなくても、収益性の観点から出店が可能となった。糸魚川市の場合でも行政からの支援があると参画の検討が行いやすい。</li> <li>➤ 出店が困難な地域では、自治体と連携協定を締結して、格安の賃料で借り受けることにより、出店している事例はある。</li> <li>➤ 独立採算が成立するかどうかは賃料の影響が最も大きい。公共サービスを付加して事業運営を行うのであれば、事業用定借よりも、公共側所有の建物を賃借した方が良い。エリアの特性から、駐車場の設置が必要である。</li> <li>➤ 敷地条件では交差点の角地がベストであり、たばこ販売の免許を取得することと、24時間営業が出店の前提条件である。</li> <li>➤ コワーキングスペースの面積としては、200㎡あれば採算がとれる。最低でも100㎡はほしい。</li> <li>➤ フィットネスで小規模店舗で場合、建物200～300坪、ピーク時の駐車場スペース100台分(約800坪)、必要な建物／敷地規模としては1,000坪程度が必要である。</li> <li>➤ 出店時の契約形態は、居抜き物件を定期借家で賃貸借するケースが多い。</li> </ul>