

サウンディング調査結果 (質問事項と頂いたご意見)

サウンディング実施期間：2022年5月23日から5月27日

サウンディング参加者数：11者(対面形式:9者、オンライン形式:2者)

2022.6

■共通事項

1. 活用するにあたって、特に注意すべきと考える事項などをご教授ください。

- ・周辺の用途や、人の流れなども事業検討において重要になってくると考える。
- ・既に存在する地域の課題、慣習などを事前に共有しておく必要があると考える。
- ・どのような課題解決がなされるかの視点からの有効利用を前提に検討している。
- ・行政ビジョンを反映した公募条件・評価基準の設定
- ・「境界杭および越境物の有無。越境物が存する場合、覚書の有無」「地中障害物が存した場合、責任の負担割合や従前建物の有無」「土壌調査の有無」などは行政の募集において見落とされがちであるため、必ず明記して欲しい。
- ・土地の状況(地中埋設物、地盤強度等)の取扱いについては責任と負担の区分は公募時から明確に示して欲しい。
- ・事業者が負担する区分(条件)の明示、まちづくりの方向性。
- ・公募時には土地の引き渡し、既存建物の解体等の条件について明示して欲しい。(リスク分担、責任の所在)
- ・官民対話による柔軟な事業条件の整理(土地使用料・投資区分・コスト負担区分・責任区分等)
- ・土地や建物の権利関係
- ・投資回収可能な事業期間設定(事業期間>法定耐用年数)
- ・土地の活用については、事業スキームが大きく影響する。
- ・住宅用途でのスキームは特にシビアに検討する必要がある。
- ・特殊な建物用途はニーズが高い一方、維持管理や需要への的確な判断を行わないと借り手がいないなど、リスクもかなり高くなる。
- ・行政が将来的な土地の活用を考えているのであれば、定期借地、定期借家(建物を建てて貸すスキームとする場合)とした方がよい。
- ・住居系用途地域で土地面積が小さい場合、独立採算で運営することは難しい。ある程度は行政の負担も必要になってくると思われる。
- ・公募の時から、事業を行う企業の構成を確認しておく必要があると考える。公募の際に事業主体者しか決定しておらず、選定後に運営事業者が決まることで提案の企画とスキームが大きく変わることもあるので、注意が必要である。

2. 行政と土地活用に関する事業を実施するにあたって、懸念することなどありましたらご教授ください。

- ・単に民間が事業を行うだけでなく、公民連携として一体的に事業を望めるかどうか重要になると考える。
- ・できれば、一緒に事前の浸透や運用が出来れば良いと考える。
- ・公共用地という性質上、周辺エリアの価値を維持・向上させるようなコンセプトが求められると考える。行政も、目的とするものや方向性などを示して欲しい。
- ・地区計画等、まちづくりの方向性を示して欲しい。
- ・公募にあたっては、行政がどのような事業スキームを考えているのか明示して欲しい。事業者がどこまで責任を負うのか、維持管理はどう考えているのか(委託等で別途発注するのか)なども整理して考える必要がある。
- ・企業がエントリーしやすいように、土地活用の目的に即した条件の設定をお願いしたい。
- ・評価ポイントを出来るだけ明確に示して欲しい。
- ・事業性の確保と行政の目的実現の間に乖離が生まれた時のすり合わせプロセスが気になる。
- ・土地の開発においては、その土地に馴染みがある方も多く開発用途に関して意見がでることも多いため、議会や住民への事前説明、配慮をしっかりと行って欲しい。
- ・議会調整等によるスケジュール遅延・中断リスク
- ・事業期間中の中途解約リスク(契約による事業期間の保証)
- ・長期となる場合、行政側の制限(規制)の変更や賃料の変化。
- ・事業範囲を超えるリスク負担の要求(契約による責任区分の明確化)
- ・事業スケジュール、土地の状況等を明記して欲しい。
- ・公募から参加申請、提案書のメットまでが短すぎる。行政からの情報だけでなく、自社による調査等の期間として6カ月くらい欲しい。
- ・長期的な活用も視野に、事業の変化を認めるような条件があると望ましい。
- ・建物を建設する場合など、隣地からの離隔距離の指定はあるか、目隠し措置が必要かは気になる。

3. 有効活用できる土地に対する、面積など規模に関してのお考えをご教授ください。

- ・収入や事業期間、定性的な目標などにより望ましい規模は異なってくるものと考えている。その他、行政が求める有効活用の方法や、条件も重要な要素だと認識している。
- ・特になく、敷地面積に合わせて事業の選択が可能と考える。
- ・土地面積と同様に容積率が大きく関わってくると考える。
- ・土地と周辺課題に対する解決策から検討しているため、特に設定はしていない。もしくは、課題に対して適切な土地や規模を提示し、行政側から活用できる土地の提案を求める。
- ・例えば、最小単位として戸建て住宅1棟の単位からでも活用は十分可能と考える。
- ・事業により必要面積は変わってくると思うが、150㎡程度の敷地でも検討は可能と考える。
- ・土地の規模よりも、場所の魅力性が重要になってくると考える。敷地形状にもよるが、1,000㎡～1,500㎡程度が検討しやすいと思う。
- ・特定の規模は無いが、検討の幅が広がる敷地面積と考えると概ね1,000㎡以上が望ましいと考える。
- ・1,500㎡以上になると、検討のしやすさは出てくると思う。
- ・3,000㎡以上あると、検討の幅が広がり事業しやすい。
- ・10,000㎡以上の規模があると検討の幅が大きくなるが、駅近くや公園・駐輪場等の市民サービス施設との複合、一定の交通量を安定的に見込めるなど立地であれば、さまざまな規模感で事業検討が可能と考える。
- ・規模（面積）が大きくなれば、公共施設との複合化、一体開発なども検討できると考える。
- ・対象市有地に係る事業、用途及び近隣状況等により、具体的数値は無いが、道路付けも重要になってくる。
- ・事業及び近隣状況によっては近隣の交通量も詳しく調査する必要があると考える。
- ・許可や申請関係など、庁内関連部署との調整は極力行って欲しい。
- ・社会情勢の変化に対する、人件費や物価変動への対応を明確にして欲しい。

4. 借地とした場合の期間について、お考えがあればご教授ください。

- ・特になし。事業による。
- ・事業によっては20年程度での活用も可能と考えるが、それ未満は厳しいと思う。
- ・20年でも可能な事業があるかもしれないが、出来れば30年は欲しいと考える。
- ・事業によるが、採算性なども考慮すると25年が1つの目安と考える。
- ・事業内容によって異なるが、住宅とした場合でも50年程度は必要になってくると思われる。
- ・住宅（戸建て・集合住宅含め）借地、借家事業の場合、最低でも50年は必要と考える。
- ・住宅系用途になると、最低でも50年は必要になると思う。（短くても可能ではあるが、長期優良住宅等の制度を利用することを考えると、30年程度では住人や建て主にメリットが出ない。）
- 用途によって期間が異なるので、土地活用の目的に即した設定をお願いしたい。
- ・事業期間が長いほど、長期視点で投資回収を計画することができますので、検討の幅は広がる。
- ・事業期間が減価償却の法定耐用年数を下回る設定の場合、購入による土地活用と比較し事業性が不利になることから、案件毎の収益性を踏まえた調整が必要である。事業性とのバランスが取れば、短い期間設定も可能である。

■個別意見（自由意見）

- ・行政には、その土地や活用を求めるものに対して、明確な色分け（方向性・コンセプト）を示してもらえると良い。
- ・行政がどのような目的やイメージ、スケジュール感を持っているかが重要になってくると思う。
- ・企業として、建物を建てる、事業を行うだけではなく、地域と共にその場所の価値、魅力を高めることが重要と考えている。
- ・ネーミングライツなどではなく、市民が求めるニーズに対して連携していきたい。
- ・事業や対象施設によるが、現状の施設の使われ方やまちづくりの方向性なども気になる場所である。まちづくりの状況、活動やどういう組織が活動しているかヒアリングが必要になると考える。
- ・行政との対話は事業の検討において非常に重要なものと捉えているので、サウンディングも含め、対話できる機会を設定して欲しい。
- ・実行性が高い状況で公募を示してもらわないと検討が難しい。
- ・敷地の道路付け、立地も事業検討に大きく影響してくる。立地によっては事業系の用途は難しいと考える。
- ・国立市に住みたいという市場ニーズは非常に高いと認識しているので、住宅（借家）でも事業は可能と思われる。その場合、市とエンドユーザーとの借地契約が想定される。
- ・対象となる土地の面積によるが、比較的面積が小さければ戸建てが最初に考えられる。ただし、この際に借地とする場合、契約は市がエンドユーザーと直接行って欲しい。
- ・たとえば、借地権付き住宅の事業は底地所有者が行政であれば安心感が高いものと考えているが、賃料設定や所有者リスクをきちんと整理しなければならぬ。
- ・現在の建物規模では、10mの高さ制限がある地域での3階建てマンションは難しい。住居系でも用途が限られてくる。
- ・定期借地とした場合、可能な限り長期を希望する。住宅系の事業を考えるのであれば、70年程度は欲しい。
- ・事業期間終了後のことも考えて、全体のスキームを検討する必要がある。
- ・公民連携で社会の課題解決を行う。課題解決は企業としての新たなビジネスの可能性でもある。
- ・社会課題や生活の課題解決は、1社による事業実施ではなく、他の企業と共に実施することも視野に入れることが必要である。
- ・将来的な用途地域の変更なども見据えた有効活用の検討、議論も必要になってくると思われる。
- ・事業（活用の提案）募集を公表する際に、過去の検討経過なども公表されると良い。
- ・ある程度、当該地の地歴や地盤強度のデータが欲しい。当該地でなくても、近隣の公共施設建設における柱状図（地盤データ）を提示してくれると有難い。