

民間事業者に対して、当該留保地の土地活用に対する市場ニーズを把握することを目的にサウンディング調査を実施しました。調査結果より考えられる、事業の実現可能性が高い施設の組み合わせについて、以下のように整理します。

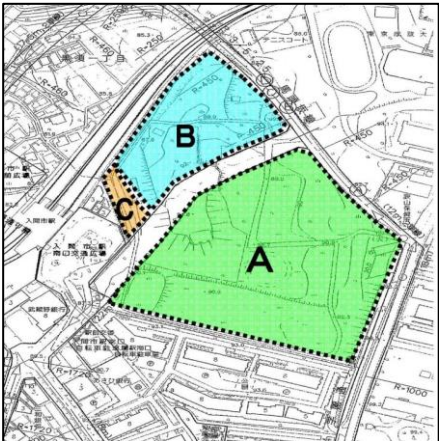
想定されるスキーム	事業の実現可能性
留保地全面を1社で開発する場合	留保地全面を1社で開発する場合は、デベロッパーに参入してもらう必要がある。 想定される機能としては、 <u>複合大型商業施設の開発や、留保地全面を小さなまちと捉え、商業施設のみならず、分譲・賃貸マンションやアパート、戸建て、医療施設、介護施設、保育園などを誘致</u> することが想定される。事業予定地は、借地ではなく、売買による取得が好ましい。
複数社でチームを組成し、区画分けをして開発を行う場合	複数社でチームを組成し、区画分けをして開発を行う場合、以下のような機能の組み合わせが想定される。 ・ <u>マンション＋商業施設（ドラックストアやスーパー）＋物流センターやデータセンター</u> ・ <u>商業施設＋物流施設＋緑化空間（公園や住宅展示場）</u> ・ <u>住宅＋公共施設（スポーツ機能など）</u> ・ <u>複合施設＋公園＋キャンプ・スポーツ等アクティビティスペース</u>

1. はじめに

1.1. 目的と検討の流れ

2章では、令和3年（2021年）11月に策定した「ジョンソン基地跡地留保地利用計画見直し基本方針」や1章で整理した留保地周辺概況調査、市民参加型ワークショップで挙げた意見を踏まえ、当該留保地の土地活用に対する市場ニーズを把握することを目的として、民間事業者の土地活用形態や参加意向等に関する意見を収集するためのサウンディング調査を実施します。具体的な検討の流れは、右表に示すとおりです。

1. 調査対象企業の抽出
抽出フロー、抽出結果
↓
2. 調査概要
目的、概要、調査方法のフロー
↓
3. 調査結果
業種別の調査結果の整理
↓
4. 事業の実現可能性
「3. 調査結果」よりみえてくる事業の実現可能性が高い施設の整理



図・利用計画のゾーニング図  
出典：ジョンソン基地跡地留保地利用計画見直し基本方針（R.3.11）

2. 調査対象企業の抽出

2.1. 抽出フロー

「ジョンソン基地跡地留保地利用計画見直し基本方針」における留保地の将来像の「具体的な建物例」に基づき、以下のフローに沿って抽出します。

1.業種の選定		
「ジョンソン基地跡地留保地利用計画見直し基本方針」の「具体的な建物例」に基づき、以下のように選定。		
【具体的な建物例】		【業種】
特徴的・個性的な公園等施設	→	デベロッパー
スポーツ・健康増進などを主題とした体験型の施設	→	スポーツ施設
観光施設	→	デベロッパー、ホテル
特徴ある小売店（専門店）の誘致	→	デベロッパー
人口減少対策としての住居	→	デベロッパー、親和性の強いスーパー
公共施設	→	委託が想定される福祉施設
また、市民参加型ワークショップで挙げた意見を踏まえ、以下も対象とします。		
【具体的な建物例】	→	【業種】
キャンプ施設		造園

2.市との面識等による抽出	3.本調査での新規抽出
・過年度業務で調査した企業 ・入間市に問合せを行った企業	・見直し基本方針で掲げた業種の売上高上位5社。 ・埼玉県内でPPP事業に参加実績がある。 ※サウンディングのみの参加も含む。

4.調査対象企業の抽出

事業内容、面識など、総合的に判断し、サウンディング調査先を抽出。

2.2. 抽出結果

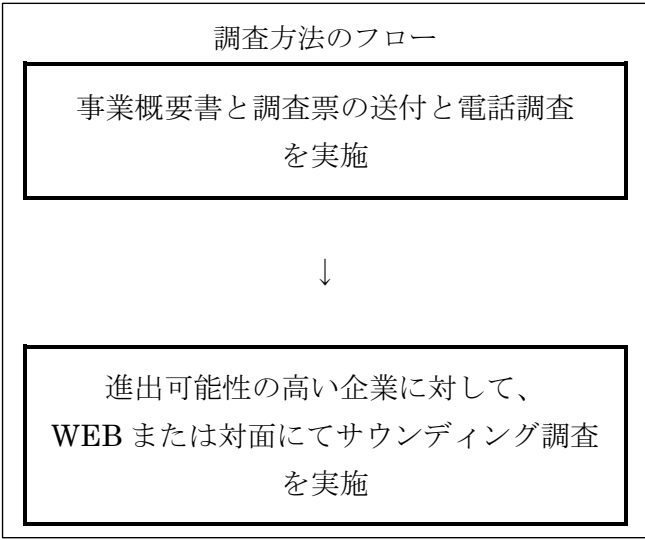
前述の抽出フローに従って抽出した以下の企業に対して、調査を実施します。

業種	企業数	業種	企業数	業種	企業数
デベロッパー	9社	ホテル	4社	福祉施設	5社
スポーツ施設	11社	スーパー	5社	造園	2社
計				36社	

3. 調査概要

調査概要を以下に整理します。

項目	内容
目的	当該留保地の土地活用に対する市場ニーズを把握することを目的として、民間事業者の土地活用形態や参入意向等に関する意見を収集するため。
実施期間	令和4年（2022年）11月14日～12月13日
調査対象	民間事業者 36社
調査方法	事業概要書と調査票の送付と電話調査を実施したのち、進出可能性の高い企業へWEBまたは対面にてサウンディング調査を実施。 ※後述「図・調査方法のフロー」を参照。
調査内容	官民連携事業の実績、参画意欲、参画条件、希望するエリア、実施してみたい事業内容と想定規模、参加の形態、事業予定地の扱い、事業スケジュールと事業実施上の課題など。



4. 調査結果

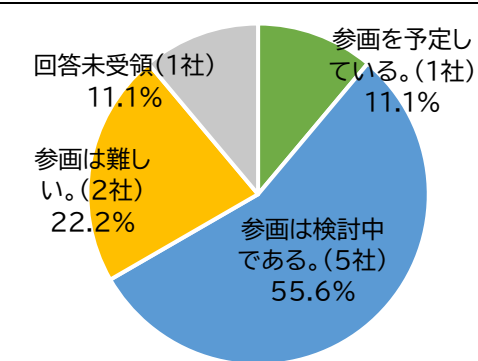
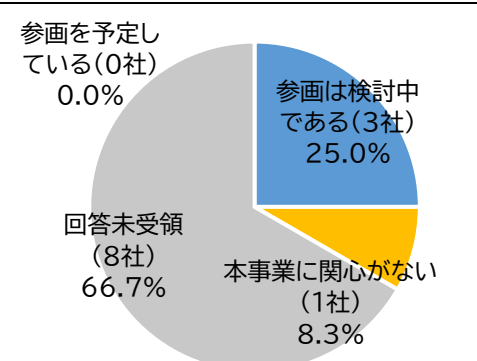
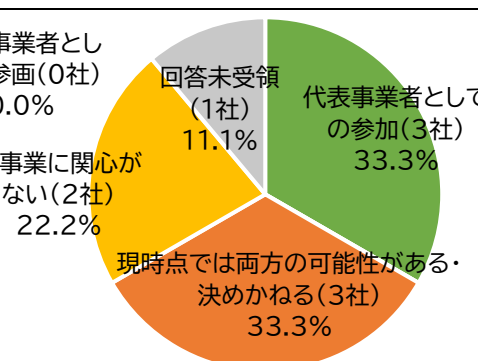
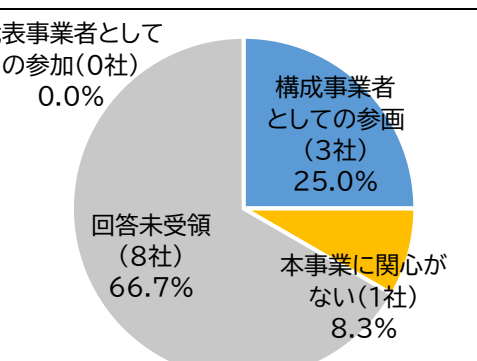
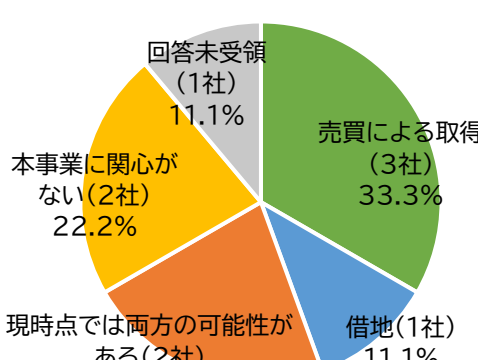
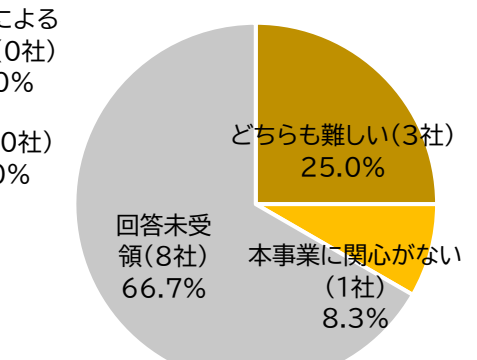
調査結果は、以下のとおりです。

業種	回答得られず	文面	電話	WEB	対面	総数
デベロッパー	1社	2社	0社	4社	2社	9社
スポーツ施設	7社	1社	0社	3社	0社	11社
ホテル	3社	0社	0社	1社	0社	4社
スーパー	0社	0社	0社	4社	1社	5社
福祉施設	3社	0社	2社	0社	0社	5社
造園	0社	2社	0社	0社	0社	2社
計	14社	5社	2社	12社	3社	36社

※凡例 「対面」…対面による意向確認、「WEB」…WEBによる意向確認、「電話」…電話による意向確認、「文面」…メールや調査票など文章による意向確認、「回答得られず」…回答がなかった

調査結果の概要は、次ページ以降を参照ください。なお、福祉施設については、事業参画の見込みがないため、WEBまたは対面による意向確認の実施に至りませんでした。

表・各業種別の調査結果（1/2）

設問	デベロッパー	スポーツ施設																				
●希望するエリアと実施してみたい事業内容と想定規模	<div>■留保地全体の開発を一手に担うことを希望しているのは、2社で、区画分けしてその一部の開発を希望している企業が4社である。</div> <div>■留保地全体の開発を一手に担うことを希望している企業は、<u>一体を商業施設にする、商業施設だけでなく、分譲・賃貸マンションやアパート、戸建て、医療施設、介護施設、保育園など小さなまちが作れてしまうような機能を想定している。</u></div> <div>■留保地を区画分けしてその一部の開発を希望している企業は、駅からのアクセスがよいことや線路側の方が駅のホームから施設がみえるため、発信力が高いことから、利用計画のゾーニング図の B ゾーンや C ゾーンを希望している企業が多い。</div> <div>■想定している事業内容について、B・C ゾーンでは、<u>商業施設、共同住宅と商業施設</u>の開発という意見が多い。商業機能は、<u>ドラッグストアやスーパーなど近隣への利便施設</u>を導入すると、より地域に貢献できる。また、既存商業施設の見直しも含めた開発や公共施設の付帯となる民間収益施設という意見も挙がった。</div> <div>■B・C ゾーンで想定している商業施設や共同住宅と商業施設の開発を見据えた際に、A ゾーンに配置するとよい機能は、<u>物流倉庫やデータセンター、緑化空間（公園的空間）</u>である。</div> <div>■ターゲットは、30～40 代の一次取得者や、公共交通機関と自家用車、両方の来場を見込んでいる。</div> <div>■所沢にて大型商業施設が開業されたこともあり、留保地全体を利用した開発は難しいという意見もあった。</div> <div>■住宅や商業ビル、ホテルについては、配置が難しいという意見があった。</div>	<div>■希望するエリアは、A ゾーンで、<u>公共スポーツ施設</u>の運営（指定管理または PFI 事業）を想定する意見が多かった。</div> <div>■実施してみたい事業内容は、<u>野外活動系の施設、アクティブな要素が主体となるスポーツ施設、子育て、子どもが楽しめる施設、中高生が主体となる活動施設、アクティブシニア向けの活動施設、トレーニングルーム等のスポーツ施設とキッズルーム等の子育て施設の複合施設、多世代交流施設（高齢者の健康増進やいきがいくくり、子どもの遊び場など）</u>などが挙げられた。</div> <div>■スポーツ機能として相性の良し悪しは特になく、<u>どの施設であっても相乗効果生まれる</u>と考えられるが、<u>コンビニエンスストアや大型スーパー、温浴施設</u>等は特に親和性が高い。</div>																				
●参画意欲と参画条件	<div>■「本事業に高い関心があり、参画を予定している」と回答した企業が1社、「本事業に関心があるが、参画は検討中である」と回答した企業が5社、「本事業に関心がない」と回答した企業が2社、回答を得られなかった企業が1社という結果になった。</div> <div>■「本事業に関心があるが、参画は検討中である」と回答した企業について、以下の項目が明確になると参画しやすいことがわかった。 建築条件、都市計画道路の位置や費用負担、建築物の規模、インフラ条件、留保地内造成の有無、補助金、公共施設の有無、民間投資の範囲、敷地内での条件（地中障害、土壌汚染、ボーリングデータ等）</div> <div>■所沢の商業施設と商圏が重複することによる影響が懸念される。</div> <div>■交通状況の調査は必要である。</div> <div><table><tr><td>参画を予定している。(1社)</td><td>11.1%</td></tr><tr><td>参画は検討中である。(5社)</td><td>55.6%</td></tr><tr><td>参画は難しい。(2社)</td><td>22.2%</td></tr><tr><td>回答未受領(1社)</td><td>11.1%</td></tr></table><p>回答企業9社(デベロッパー)</p></div>	参画を予定している。(1社)	11.1%	参画は検討中である。(5社)	55.6%	参画は難しい。(2社)	22.2%	回答未受領(1社)	11.1%	<div>■「本事業に高い関心があり、参画を予定している」と回答した企業が0社、「本事業に関心があるが、参画は検討中である」と回答した企業が3社、「本事業に関心がない」と回答した企業が1社、回答を得られなかった企業が7社という結果になった。</div> <div>■「本事業に関心があるが、参画は検討中である」と回答した企業について、事業スキームや事業手法、事業スケジュールが明確になると参画しやすいことがわかった。</div> <div><table><tr><td>参画を予定している(0社)</td><td>0.0%</td></tr><tr><td>参画は検討中である(3社)</td><td>25.0%</td></tr><tr><td>本事業に関心がない(1社)</td><td>8.3%</td></tr><tr><td>回答未受領(8社)</td><td>66.7%</td></tr></table><p>回答企業12社(スポーツ)</p></div>	参画を予定している(0社)	0.0%	参画は検討中である(3社)	25.0%	本事業に関心がない(1社)	8.3%	回答未受領(8社)	66.7%				
参画を予定している。(1社)	11.1%																					
参画は検討中である。(5社)	55.6%																					
参画は難しい。(2社)	22.2%																					
回答未受領(1社)	11.1%																					
参画を予定している(0社)	0.0%																					
参画は検討中である(3社)	25.0%																					
本事業に関心がない(1社)	8.3%																					
回答未受領(8社)	66.7%																					
●参画の形態	<div>■「代表事業者としての参加」と回答した企業は、3社、「コンソーシアムを構成し、構成事業者としての参画」と回答した企業は、0社、現時点では両方の可能性がある・決めかねると回答した企業は、3社であった。</div> <div><table><tr><td>代表事業者としての参加(3社)</td><td>33.3%</td></tr><tr><td>現時点では両方の可能性がある・決めかねる(3社)</td><td>33.3%</td></tr><tr><td>本事業に関心がない(2社)</td><td>22.2%</td></tr><tr><td>回答未受領(1社)</td><td>11.1%</td></tr><tr><td>構成事業者としての参画(0社)</td><td>0.0%</td></tr></table><p>回答企業9社(デベロッパー)</p></div>	代表事業者としての参加(3社)	33.3%	現時点では両方の可能性がある・決めかねる(3社)	33.3%	本事業に関心がない(2社)	22.2%	回答未受領(1社)	11.1%	構成事業者としての参画(0社)	0.0%	<div>■「代表事業者としての参加」と回答した企業は、0社、コンソーシアムを構成し、構成事業者としての参画」と回答した企業は、3社であった。</div> <div>■コンソーシアム構成事業者の業種は、建設、デベロッパー、リース、ゼネコン、ファイナンスなどが挙げられる。</div> <div>■維持管理会社や設計会社、商業施設に入るテナント企業との協業も想定される。</div> <div><table><tr><td>構成事業者としての参画(3社)</td><td>25.0%</td></tr><tr><td>本事業に関心がない(1社)</td><td>8.3%</td></tr><tr><td>回答未受領(8社)</td><td>66.7%</td></tr><tr><td>代表事業者としての参加(0社)</td><td>0.0%</td></tr></table><p>回答企業12社(スポーツ)</p></div>	構成事業者としての参画(3社)	25.0%	本事業に関心がない(1社)	8.3%	回答未受領(8社)	66.7%	代表事業者としての参加(0社)	0.0%		
代表事業者としての参加(3社)	33.3%																					
現時点では両方の可能性がある・決めかねる(3社)	33.3%																					
本事業に関心がない(2社)	22.2%																					
回答未受領(1社)	11.1%																					
構成事業者としての参画(0社)	0.0%																					
構成事業者としての参画(3社)	25.0%																					
本事業に関心がない(1社)	8.3%																					
回答未受領(8社)	66.7%																					
代表事業者としての参加(0社)	0.0%																					
●事業予定地の扱いと希望年数他	<div>■「売買による取得」と回答した企業は、3社、「借地」と回答した企業は、1社、現時点では両方の可能性がある」と回答した企業は、2社であった。</div> <div>■「売買による取得」と回答した理由として、以下のような意見が挙がった。 ・駅からの動線を整備する場合は、年限が決まっていない方が望ましい ・土地建物併せて分譲する事業スキームとしたいので、売買が望ましい。 ・売却を前提とした回転アセットで考えているため。</div> <div>■「借地」と回答した理由や希望条件については、以下のような意見が挙がった。 ・建て替えない事業計画の場合でも、コンクリート造の寿命は100年といわれているため、70年程度としてほしい。 ・20～30年で契約したい。 ・事業用定期借地権を設置してほしい。 ・10年単位での再契約が可能か明確化してほしい。 ・初期投資が少なくて済む。 ・短くても商業で30年、住宅のような投資する建物の機能が限定的なものは50～70年と長い方がよい。</div> <div><table><tr><td>売買による取得(3社)</td><td>33.3%</td></tr><tr><td>借地(1社)</td><td>11.1%</td></tr><tr><td>現時点では両方の可能性がある(2社)</td><td>22.2%</td></tr><tr><td>本事業に関心がない(2社)</td><td>22.2%</td></tr><tr><td>回答未受領(1社)</td><td>11.1%</td></tr></table><p>回答企業9社(デベロッパー)</p></div>	売買による取得(3社)	33.3%	借地(1社)	11.1%	現時点では両方の可能性がある(2社)	22.2%	本事業に関心がない(2社)	22.2%	回答未受領(1社)	11.1%	<div>■「売買による取得」と「借地」では、どちらも厳しく、5年程度の指定管理や業務委託を希望する声があった。</div> <div><table><tr><td>どちらも難しい(3社)</td><td>25.0%</td></tr><tr><td>本事業に関心がない(1社)</td><td>8.3%</td></tr><tr><td>回答未受領(8社)</td><td>66.7%</td></tr><tr><td>売買による取得(0社)</td><td>0.0%</td></tr><tr><td>借地(0社)</td><td>0.0%</td></tr></table><p>回答企業12社(スポーツ)</p></div>	どちらも難しい(3社)	25.0%	本事業に関心がない(1社)	8.3%	回答未受領(8社)	66.7%	売買による取得(0社)	0.0%	借地(0社)	0.0%
売買による取得(3社)	33.3%																					
借地(1社)	11.1%																					
現時点では両方の可能性がある(2社)	22.2%																					
本事業に関心がない(2社)	22.2%																					
回答未受領(1社)	11.1%																					
どちらも難しい(3社)	25.0%																					
本事業に関心がない(1社)	8.3%																					
回答未受領(8社)	66.7%																					
売買による取得(0社)	0.0%																					
借地(0社)	0.0%																					
まとめ	<div>■1社で留保地全面を開発する企業と区画分けを希望する企業の両方の意見があった。</div> <div>■「代表事業者としての参画」もしくは「代表事業者と構成事業者どちらの参画も検討している」という意見が多く、想定されるスキームによって、事業予定地の扱いの意見が割れている。</div>	<div>■事業予定地の扱いについて、売買による取得や借地といった概念ではなく、公共施設を指定管理するスキームがよいとの意見が多かった。</div>																				



各表・各業種別の調査結果（2/2）

設問	ホテル	スーパー	造園
●希望するエリアと実施してみたい事業内容と想定規模	■集客の観点からAゾーンの一部やCゾーンの人間市駅南口交通広場に張り付いている敷地を希望している。 ■想定規模は、1,200坪前後の延べ床面積（150室程度（フロアの高さは現状未定））を希望したいため。駐車場は、平置きがよい。 ■希望するエリア以外に配置されると親和性の高い機能は、 <u>小売店、飲食店、ショッピングモール</u> が挙げられる。公共施設は実績としてあまりないため、考えにくい。	■人通りがあり、顔になる「Bゾーン」もしくは「Aゾーンの人間市駅南口交通広場側」、車利用を想定し、アクセスがしやすい「Aゾーンの道路側」を希望する意見が多い。 ■事業内容は、 <u>近隣型商業施設内の食品スーパー、コミュニティショッピングセンター</u> が考えられる。 <u>スーパー、ドラッグストア、スポーツセンター、塾などの各テナント</u> についての誘致する可能性もあり。 ■想定規模については、以下のとおり。 ・店舗面積4,000坪以上、平面駐車場600台以上 ・売り場面積500～550坪、延床面積750～800坪 ・敷地面積は3,000坪を基本とし、スーパーがワンフロア800坪＋ドラッグストア、飲食などを含め、1,200坪程度の店舗面積としたい。 ・商業施設の想定規模は、Bゾーンであれば延床10,000㎡位、Aゾーンであればそれ以上のイメージ。二層の屋外駐車場を希望したい。（市街化編入の予定地域にもよる） ■無印良品、西松屋、医療機関、ホームセンター、銀行といった機能との親和性が高い。 ■土地の価格から鑑みて、住宅デベロッパーがUR拡張が妥当であるのではないかと意見もあった。	■ <u>住宅用地</u> として土地の一部を売却し、売却益により公設民営の <u>複合施設＋公園＋キャンプ・スポーツ</u> 等アクティビティスペースを設置しエリア全体を活用。 ■商業施設を念頭におくと、駅より遠い場所に設けることは難しいと考えられるため、駅から遠いAゾーンに公園機能を中心とした施設を配置できるとよい。具体的な事業内容は、 <u>学生や住民がイベントを実施できる場所や子どもが自由に遊べる場所（ボール遊び、遊具等）、防災拠点となる場所（かまどベンチ等の設置）、バーベキュー施設</u> の整備が考えられる。
●参画意欲と参画条件	■「本事業に関心があるが、参画は検討中である。」と回答した企業は、1社、「本事業に関心がない」と回答した企業は、3社である。	■「本事業に高い関心があり、参画を予定している」と回答した企業が0社、「本事業に関心があるが、参画は検討中である」と回答した企業が4社、「本事業に関心がない」と回答した企業が0社、現時点では検討が厳しいとする企業が1社という結果になった。 ■駅前立地かつ競合がないことから興味を示す企業が多く、土地利用計画や事業スキーム、スケジュールが明確になると、より参画しやすくなる。 ■店舗配置と規模が重要であるため、一団地で凹凸がなく、6：4などなるべく正方形に近い形の方がより参画しやすい。 ■各関係機関との協議が見えず、条件が定まっていないため答えが出せないとの意見もあった。	■「本事業に関心があるが、参画は検討中である」と回答した企業が2社（（株）日比谷花壇、西武造園（株））という結果になった。
●参画の形態	■「コンソーシアムを構成し、構成事業者としての参画」と回答した企業は、1社であった。 ■理由として、事業形態の仕組みより、デベロッパーに土地を取得、建設してもらい、テナントとして入居する形態を希望したいとの意見であった。 ■コンソーシアム構成事業者の業種は、デベロッパー、ゼネコン、設計事務所が挙げられる。	■「代表事業者としての参加」と回答した企業は、1社、「コンソーシアムを構成し、構成事業者としての参画」と回答した企業は、3社、現時点では両方の可能性があるとは回答した企業は、1社であった。 ■コンソーシアム構成事業者の業種は、商業デベロッパー、リーシング会社、マンション事業者が挙げられる。	■「コンソーシアムを構成し、構成事業者としての参画」と回答した企業は、2社（（株）日比谷花壇、西武造園（株））であった。 ■キャンプ・スポーツ等アクティビティスペースの設置だけでは、敷地全体の活用は難しく、別機能と組み合わせないと一体利用は困難である。 ■コンソーシアム構成事業者の業種は、デベロッパーなどが挙げられる。
●事業予定地の扱いと希望年数他	■「売買による取得」と回答した企業は、1社、「借地」と回答した企業は、0社であった。 ■理由としては、デベロッパーとしては、将来的に建物売却等流動化を模索する際、土地所有権の有無で取り組み難易度が変わり、所有権有りの方が取り組みやすいと考えるためである。 ■土地の値段によるが、賃料は抑えてほしいという希望があった。	■「売買による取得」と回答した企業は、0社、「借地」と回答した企業は、3社、現時点では両方の可能性があるとは回答した企業は、1社であった。 ■「借地」と回答した企業は、代表企業に従う形態になる点や現状金額が読めないため、売買による取得が難しいとの意見だった。年数は、最低20年、入札の場合は30年が希望であった。 ■現時点では両方の可能性がある企業についても、初期投資の観点から売買による取得より借地の方が現実性が高く、定期借地権による契約よりも自由度の高い普通契約を希望する意見であった。	■「売買による取得」と「借地」では、どちらも事業展開が難しく、指定管理や、Park-PFI＋指定管理などのスキームであれば参画が検討可能である。 ■デベロッパー等開発事業者としては、借地で一体整備の方が動きやすいのではないかと意見もあった。
まとめ	■集客の観点から区画の一部（Aゾーンの一部やCゾーン）を、デベロッパーやゼネコン、設計事務所といった代表事業者が売買で取得し、テナントとしてホテルが入るスキームを構築してほしい。 ■1,200坪前後の延べ床面積（150室程度）と平面駐車場が確保できる敷地面積を確保できるとよい。 ■デベロッパーの意見では、ホテルの参画の可能性は低い。	■人間市駅の顔になる「Bゾーン」や「Aゾーンの人間市駅南口交通広場側」、車のアクセスがしやすい「Aゾーンの道路側」でワンフロア800坪程度を借地で確保できるとよい。 ■医療機関やホームセンター、銀行などと親和性が高い反面、室外機の騒音や日当たりなど近隣住民への影響が懸念されるため、事前に協議しておく必要がある。	■キャンプ施設単体で敷地全体を活用することは現実的ではなく、他機能と組み合わせたスキームであれば、整備の可能性があることがわかった。

