

民間事業者追加サウンディング調査 概要版

2022.12.16

調査対象		デベロッパー等 3社		
全体的に (想定規模や参画意欲、参画条件等)		<ul style="list-style-type: none"> ・7ha全面を取得し事業を行う可能性は0ではないが、マンション需要が限定されるエリア。商業利用だと造成コスト、接道条件等がネック。 ・留保地には、開発エリア内だけでなく地域の人が利用できる公共的な施設が合うのでは。(ホールや図書館、公園など) ・道路の配置によって、設置できる施設が変わる。16号からのアクセスが重要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・7haを1社開発するのは厳しい。 ・駅から遠い部分を公園にして、駅に面する部分だけ民間利用とするのが合っているのでは。 	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションは可能。但し7haは全く埋まらない。(5~6千㎡程度) ・相当体力のあるデベロッパーでないと難しい。 ・スーパー等があればマンションが販売しやすい。
事業内容等	商業利用について	<ul style="list-style-type: none"> ・流通店舗の可能性はあるが、勾配が大きく造成費がかかるのでそれと釣り合うか、また、建設敷地が取れるかという点がネックである。 ・スーパーマーケットの可能性はあるが、地元ニーズを踏まえて検討する必要がある。 ・敷地へのアクセスのしやすさが必須条件である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・所沢以遠の駅前商業は厳しい。沿線は所沢駅の一人勝ち。 ・留保地の商業施設のイメージは、駅前というよりも郊外型に近い。 ・面で大きな土地利用となると、やはりロードサイド型になるが、周りで十分出尽くしている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・7haという規模でいうと商業が欲しい。スーパーマーケットがあると住宅を販売しやすい。 ・商業系デベロッパーで土地所有し、その後医療モール等を併せて開発する社がある。入間市でもその可能性はある。
	住宅利用(マンション)について	<ul style="list-style-type: none"> ・メトロの終着駅である小手指駅から先のマーケットは、かなり限られる。 ・建設費が高騰している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・7haを1社で開発は厳しい。 ・とにかく建築費が高騰していて、土地代に回せない。留保地は造成費も必要で、採算を取るのは厳しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションは可能。 ・工事費においては、資材高騰というよりも、労務単価の高止まりが続いている。 ・留保地は造成費も必要。