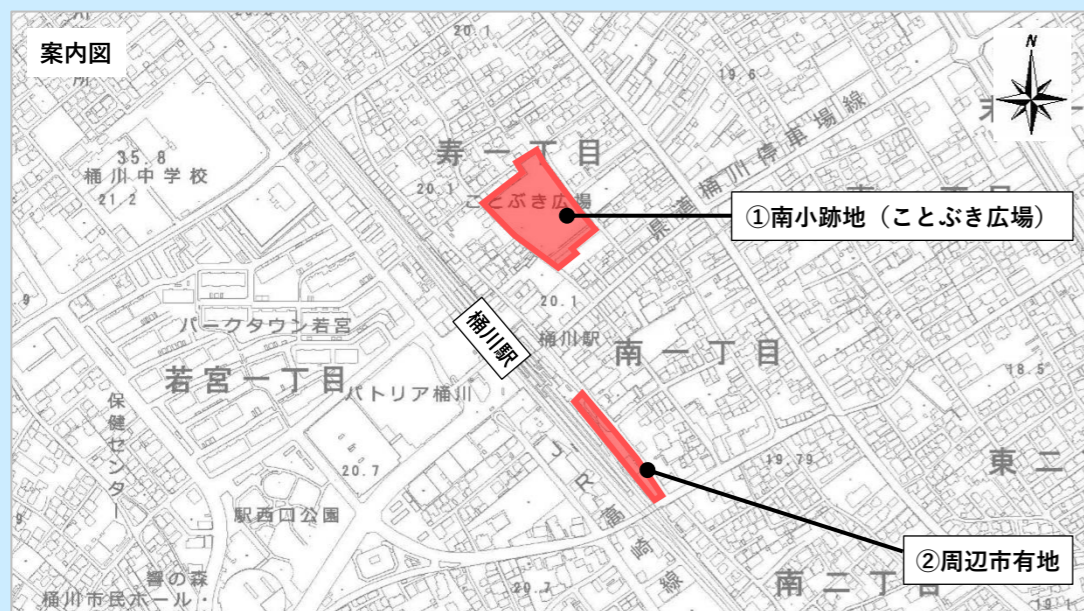


## 1. 調査概要

■桶川南小学校跡地（ことぶき広場）及びその周辺市有地の利活用について、市民意向や民間企業ヒアリングなどの調査を行い、課題等を整理しました。

## 2. 対象敷地概要

	①南小跡地（ことぶき広場）	②周辺市有地
所在地	桶川市寿 1-8	桶川市南 1-1
交通	JR 桶川駅東口から 100m（直線距離）	JR 桶川駅東口から 70m（直線距離）
面積	8,223 m <sup>2</sup> （現況面積）	2,000 m <sup>2</sup> （現況面積）
現況	広場	駅東口循環バス駐車場、駅前子育て支援センター、駅東口自転車駐車場
道路	東側：市道 4061 号線 幅員 4.6m 西側：市道 4101 号線 幅員 5.3～5.5m 北側：市道 4106 号線 幅員 4.0m	東側：市道 4062 号線 幅員 4.5～5.2m 南側：市道 4244 号線 幅員 7.8m
都市計画	・第一種住居地域 ・建蔽率/容積率：60%/200% ・商業地域 ・建蔽率/容積率：80%/400%	・商業地域 ・建蔽率/容積率：80%/400%



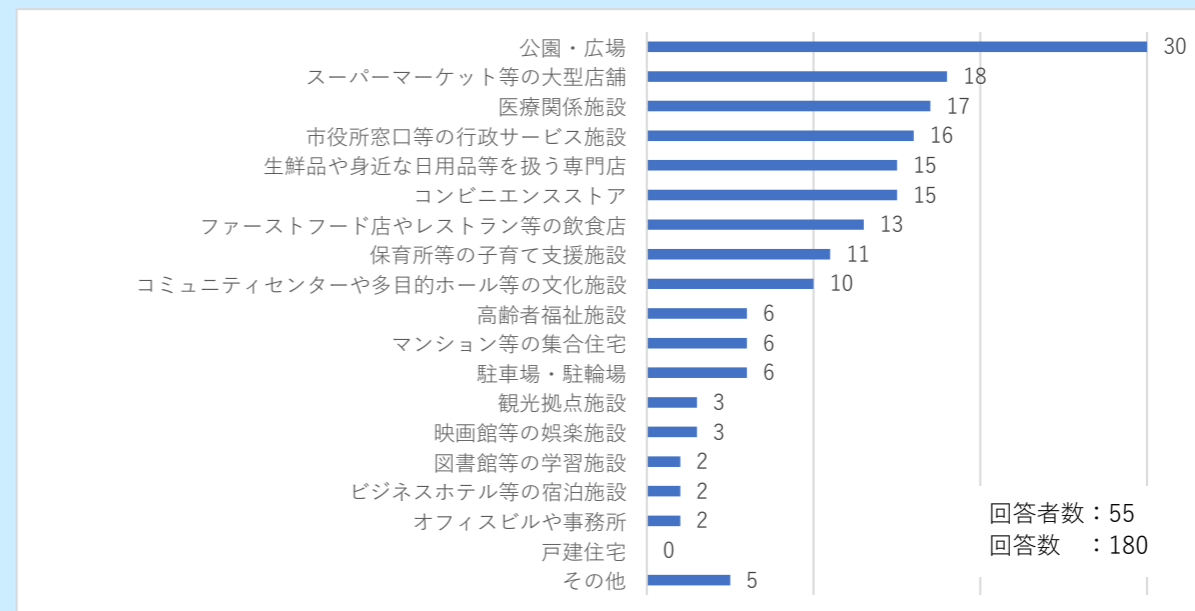
## 3. 市民意向調査

■南小跡地等における市民ニーズを把握するため、市民意向調査を実施しました。

- ・対象者：南小跡地周辺に居住する市民 100 人（寿一丁目、南一丁目）
- ・回答者数：55 人（回答率 55%）
- ・調査時期：令和 5 年 9 月～10 月

■市民意向調査結果のうち、南小跡地及び周辺市有地に必要な施設についての回答結果を以下に示します。

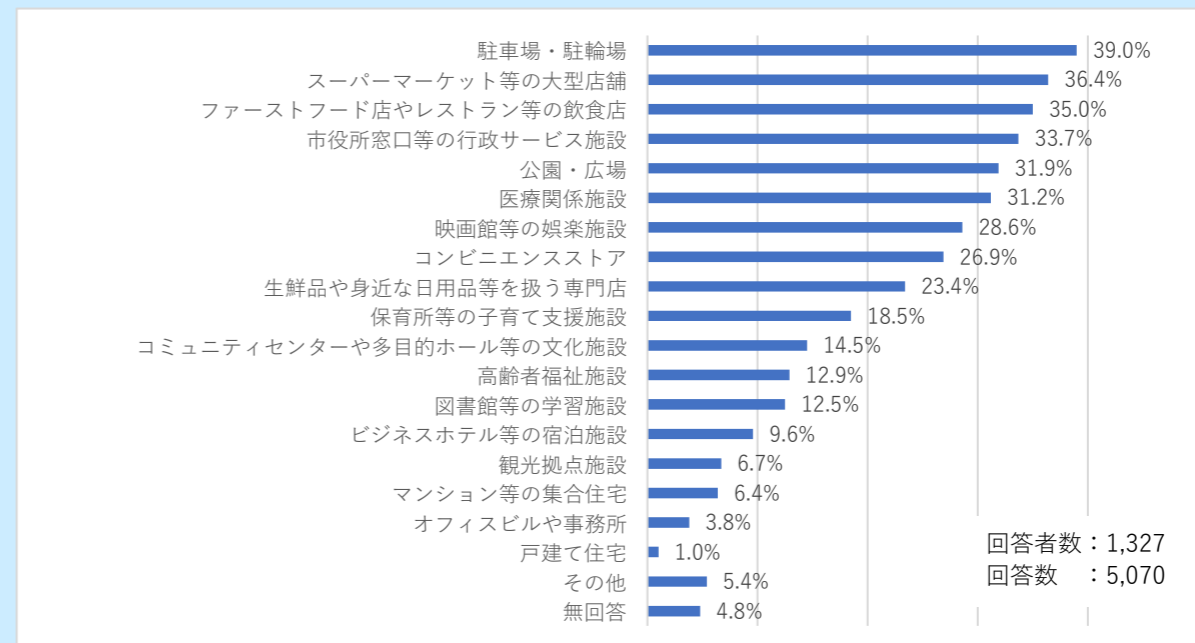
〔設問〕南小跡地（ことぶき広場）及び周辺市有地に、どのような施設が必要だと考えますか。（複数回答可）



■市では、令和 5 年度に都市計画マスタープラン策定に向けた市民アンケート調査を実施し、この中でも南小跡地及び周辺市有地に必要な施設についての設問を設けました。回答結果を以下に示します。

- ・対象者：満 18 歳以上の市民 3,000 人
- ・回答者数：1,327 人（回答率 44.2%）
- ・調査時期：令和 5 年 9 月～10 月

〔設問〕本市が利活用の検討をしている桶川駅東口周辺地区の市有地に、どのような施設が必要だと考えますか。あなたの考えに近いものをお答えください。（複数回答可）



■①スーパーマーケット等の大型店舗、②市役所窓口等の行政サービス施設、③公園・広場、④医療関係施設は、両調査で上位となりました。

## 4. 民間企業ヒアリング調査

■市民意向調査の結果や進出企業の意向を受け、民間企業による事業実現の可能性を把握するため、ヒアリング調査を実施しました。

- ・調査時期：令和5年12月～令和6年2月
- ・調査対象企業：10社

(対象業種)	(選定理由)
①金融機関1社	→県内の企業動向、不動産開発動向を把握し、企業誘致ノウハウを持つ立場からの意見を把握する
②不動産業5社	→不動産開発、官民連携手法による開発ノウハウを持つ立場からの意見を把握する
③スーパーマーケット2社	→スーパーマーケットの立地需要、進出条件を把握する
④ホテル事業者1社	→ホテルの立地需要、進出条件を把握する
⑤医療法人1社	→病院の立地需要、進出条件を把握する

## 5. まとめ

■市民意向調査、民間企業ヒアリング調査の結果と、今後の検討課題を以下にまとめます。

### ①用途に関する各調査結果の整理

- ・周辺住民対象の意向調査結果から、商業・医療・行政など施設の充実による生活環境の向上が望まれていると考えられる。
  - ・全市民を対象とした意向調査については、周辺住民対象の調査結果との違いとして、「駐車場・駐輪場」や「飲食店」が上位に入っている点が挙げられる。各種施設の充実に加え、駅を利用しやすい環境、駅周辺に滞在できる環境の確保が望まれていると考えられる。
  - ・住民ニーズの高い商業施設、ビジネスホテル、病院については、企業側の立地需要もある。
- 〔検討課題〕  
→住民ニーズの高い公園・広場、市役所窓口等の行政サービス施設の機能確保について検討が必要。

### ②用地ごとの立地需要

#### 南小跡地（ことぶき広場）

- ・立地が見込める用途は、商業施設（スーパーマーケット、スーパーマーケット+飲食店等のサービス施設）、ビジネスホテル、医療福祉複合施設（病院+介護老人福祉施設+認定こども園）、マンション。
  - ・住民ニーズの高い「公園・広場」に関し、市が整備した公園に民間収益施設を入れるという、Park-PFI手法の導入検討について民間事業者から提案があった。
- 〔検討課題〕  
→市民意向調査では「公園・広場」の人气が高く、現状でも広場として利用されていることから、子どもの遊び場、運動、憩いの場としての機能確保について検討が必要。

#### 周辺市有地

- ・立地が見込める用途は、小規模な小売店舗、飲食店、駐車場・駐輪場、保育施設、子育て支援施設、公園（オープンスペース、子どもの遊び場）、コンビニ。
- ・Park-PFI手法による公園+収益施設の可能性も民間事業者から提案があった。
- ・敷地形状的に使いづらいという企業側の意見が多いが、南小跡地のような道路整備を必要としないことから、土地利用実現の早さの面では評価が高い。
- ・駅舎や線路と隣接する立地のため、JRと協力した事業検討について民間事業者から提案があった。

### ③道路整備の必要性

- ・南小跡地の開発については、駅東口通り線から敷地までアクセスする道路整備が必要条件。
  - ・道路整備によって敷地が分断されたり、駅前広場との連続性が失われたりすることは、民間事業者目線ではマイナス評価となる可能性がある。
- 〔検討課題〕  
→敷地の分断、駅前広場との連続性喪失は、土地利用の幅を狭める可能性があるため、跡地活用方針と併せ、周辺道路計画の検討が必要。

### ④公共施設との複合化について

- ・公共施設と民間施設の複合開発の実現性はある。
  - ・スーパーマーケット、ホテルなど、業種によっては、施設管理・セキュリティの観点から、公共施設との合築を望まない可能性がある。
- 〔検討課題〕  
→跡地活用により確保すべき公共施設（機能）について、規模や整備方法、管理・運営方法の検討が必要。

### ⑤行政に望む・期待したい支援策

- ・民間事業者から、用途緩和、容積緩和を望む声があった。
  - ・南小跡地について、スーパーマーケット、ホテルなど、誘致する業種によっては現在の第一種住居地域では出店が難しいため、第二種住居地域または商業系用途地域への都市計画変更が必要となる可能性がある。
  - ・民間事業者から、金銭面での支援策を望む声があった。具体例としては固定資産税減免、不動産取得税減免、国の補助制度活用、市の補助制度創設等があげられた。
- 〔検討課題〕  
→誘致する施設により、用途地域の変更、容積率の緩和の必要性、実現可能性について検討が必要。

#### ※用途地域の変更について

- 現在、南小跡地の用途地域は一部が第一種住居地域となっており、「店舗等」や「ホテル、旅館」は床面積3,000㎡以下のものしか建てられない。床面積3,000㎡以上の商業施設やビジネスホテルを誘致する場合、第二種住居地域又は商業系用途地域への都市計画変更手続きが必要となる。
- 近隣商業地域又は商業地域に変更する場合、県及び周辺市町村との広域調整手続きが必要となる。

→誘致する施設により、金銭面での支援策導入について検討が必要。

### ⑥その他

- 〔検討課題〕
- まちづくりの方針、跡地活用のコンセプト、事業者募集の方法と時期を検討し、早めに示していくことで、事業者側の関心を高めることが必要。
  - 道路混雑対策の検討が必要。
  - 周辺住民の理解を得ることが必要。

6. 今後の進め方と検討課題

■今後の跡地活用の進め方と検討課題、スケジュールについて、以下に示します。なお、スケジュールについては一例であり、この限りではありません。

※「n年度」は、アクセス道路用地確保の翌年度とする。

