

南小跡地等利活用調査
報 告 書

令和6年3月

桶 川 市

南小跡地等利活用調査 報告書

— 目 次 —

第 1 章	調査概要	
1 - 1	目的 -----	1
1 - 2	調査概要 -----	1
1 - 3	対象敷地概要 -----	3
第 2 章	市民意向調査	
2 - 1	市民意向調査の概要 -----	6
2 - 2	市民意向調査結果 -----	13
第 3 章	民間企業ヒアリング調査	
3 - 1	民間企業ヒアリング調査の概要 -----	25
3 - 2	ヒアリング調査結果 -----	26
3 - 3	ヒアリング調査結果一覧 -----	40
第 4 章	事業化に向けた今後の課題の整理	
4 - 1	市民意向調査及びヒアリング調査結果の整理 -----	42
4 - 2	官民連携手法の整理 -----	44
4 - 3	官民連携による公共施設整備事例 -----	45
4 - 4	今後の進め方と検討課題 -----	51
	参考資料（経済波及効果検証について） -----	52

第1章 調査概要

1 - 1 目的

本調査は、桶川南小学校跡地（ことぶき広場、以下「南小跡地」という。）及びその周辺市有地（以下「周辺市有地」という。）について、駅周辺地域の将来像を踏まえつつ、本市の公共施設の配置計画等を鑑み、可能性のある利活用について、市民意向、設置する施設、必要経費、役割分担、必要な法手続などに関する調査を行ったものである。

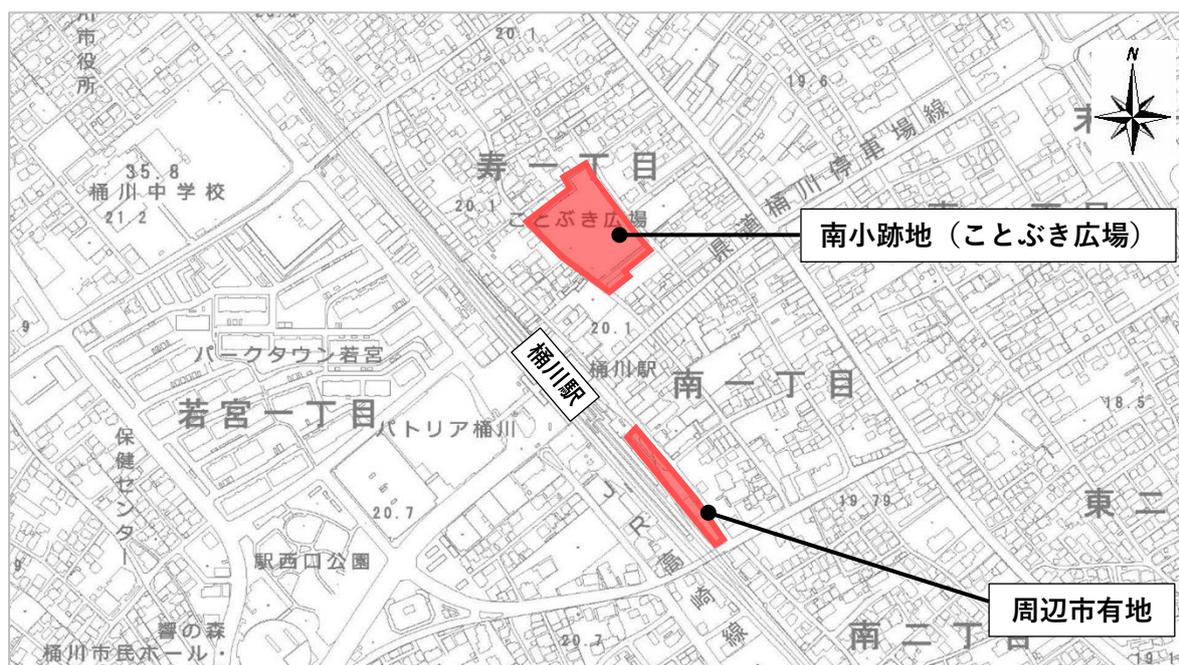
1 - 2 調査概要

本調査の概要は、以下に示すとおり。

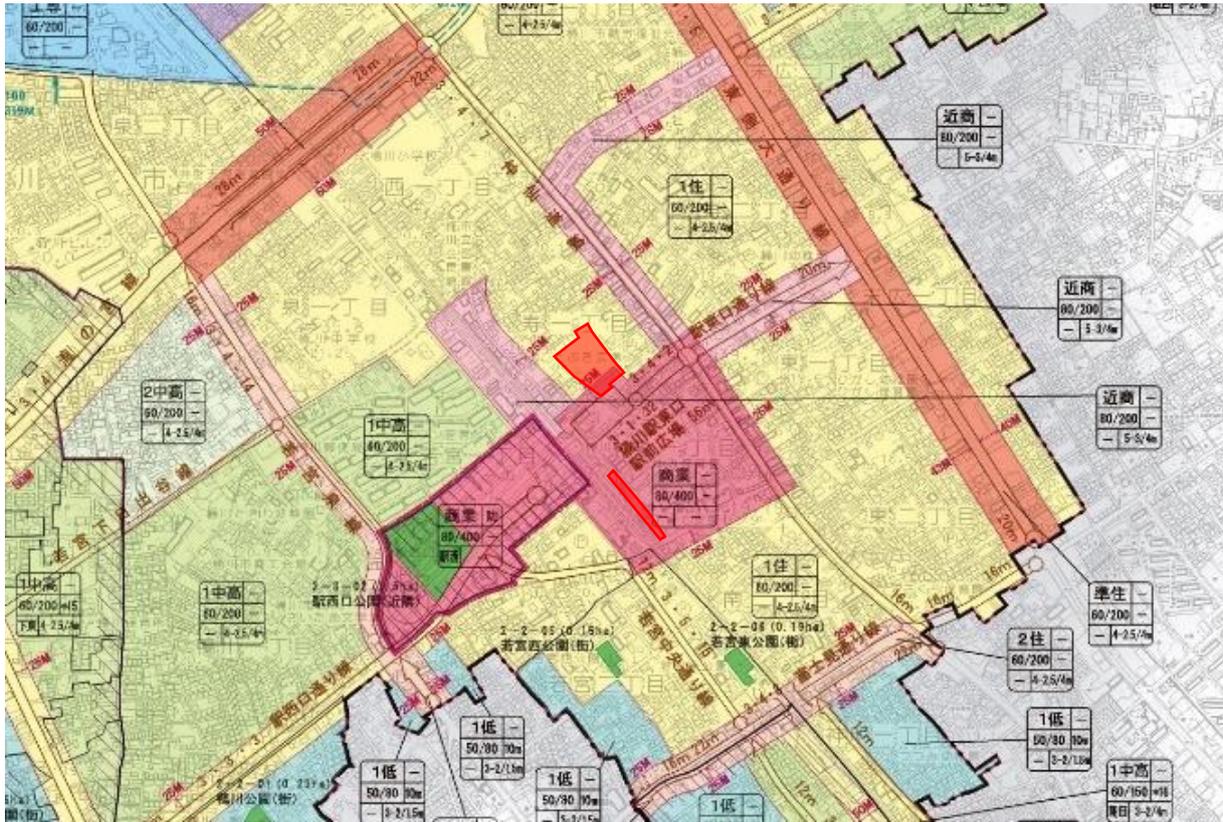
調査場所：桶川南小学校跡地（約0.8ha）及びその周辺市有地（約0.2ha）

調査項目：市民意向調査、民間企業ヒアリング調査、事業化に向けた今後の課題の整理

< 履行場所 案内図 >



<都市計画図>



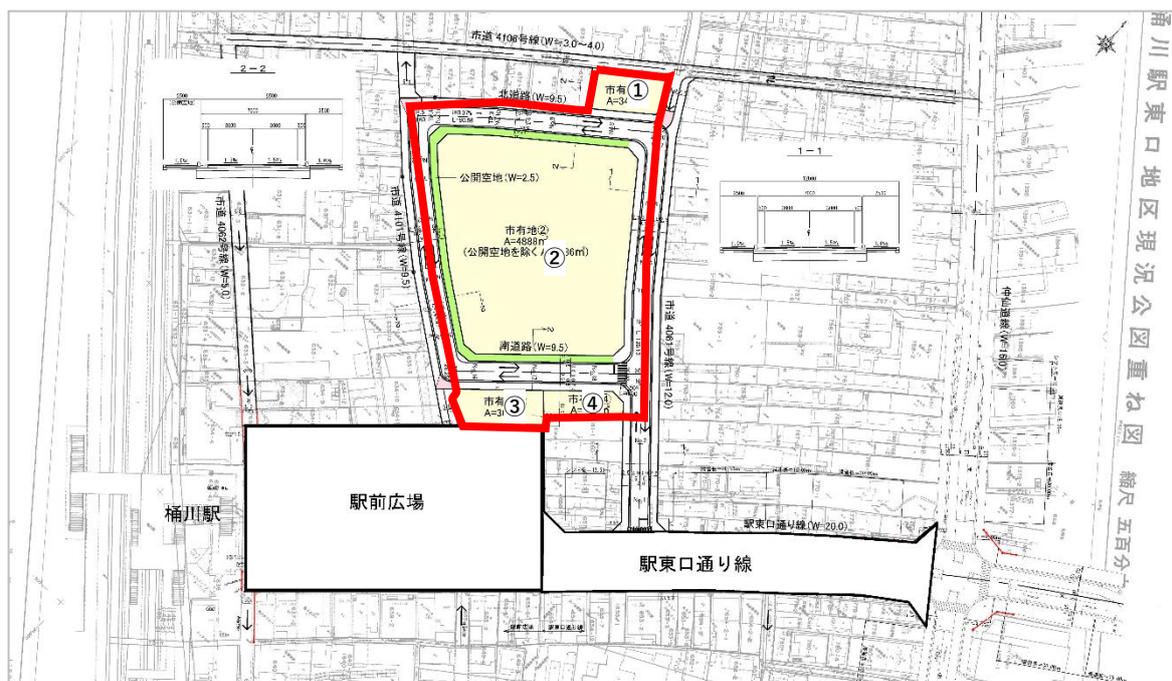
1 - 3 対象敷地概要

本調査の対象となる、南小跡地及び周辺市有地の概要は、以下に示すとおり。

(1) 南小跡地（ことぶき広場）

所在地	桶川市寿 1-8
交通	JR 桶川駅東口から 100m（直線距離）
面積	8,223 m ² （現況面積） （下記の道路計画案で整備した場合の事業用地面積） ① 347 m ² ② 4,888 m ² ③ 364 m ² ④ 221 m ² ※道路計画案は決定したものではない。
現況	広場
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
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%

< 道路計画案 >



「令和元年 12 月桶川駅東口周辺地区に係る道路整備計画及び道路基本設計業務委託 報告書」より

<現況写真>

撮影場所



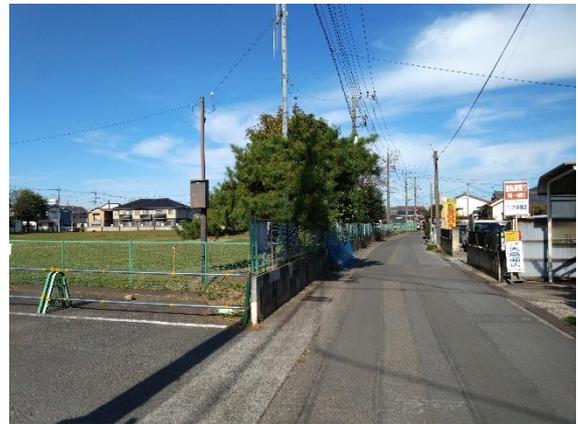
①南小跡地（ことぶき広場）



②敷地南東側から駅方向



③市道 4061 号線（幅員 4.6m）



④市道 4106 号線（幅員 4.0m）



⑤市道 4101 号線（幅員 5.3m～5.5m）



(2) 周辺市有地

所在地	桶川市南 1-1
交通	JR 桶川駅東口から 70m (直線距離)
面積	2,000 m ² (現況面積)
現況	駅東口循環バス停車場、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 4062 号線 幅員 4.5~5.2m 南側：市道 4244 号線 幅員 7.8m
都市計画	・ 商業地域 ・ 建蔽率/容積率：80%/400%

< 現況写真 >

撮影場所



⑥ 駅側から南方向 (駅東口循環バス停車場)



⑦ 駅前子育て支援センター



⑧ 南側から駅方向 (市道 4244 号線)



第2章 市民意向調査

2 - 1 市民意向調査の概要

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た。

(1) 調査概要

- ・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)
- ・調査時期 : 令和 5 年 9 月～10 月
- ・調査方法 : アンケート調査票を郵送送付、郵送回収
- ・結果 : 回答者数 55 人 回答率 55%

(2) 調査票

アンケート調査依頼文及び調査票を、次ページ以降に掲載する。

<依頼文>

桶川市の「南小跡地等利活用」に関する
アンケートのお願い

平素より市政にご理解とご協力を頂き、誠にありがとうございます。

本市では、全国的な人口減少や少子高齢化が進む中であっても、「活力に満ち人が集うまち」を実現していくため、利便性が高く、快適に暮らし続けられるまちづくりを進めたいと考えています。

そこで、**南小跡地（ことぶき広場）等の利活用**について、皆さまのご意見、ご要望をお聞かせいただくための**アンケート調査を実施**します。

桶川南小学校跡地（ことぶき広場）及びその周辺市有地の活用方法について、周辺住民の皆様にお伺いし、今後の跡地等利活用検討の参考とさせていただきます。

お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、本調査の趣旨をご理解の上、ご協力をお願い申し上げます。

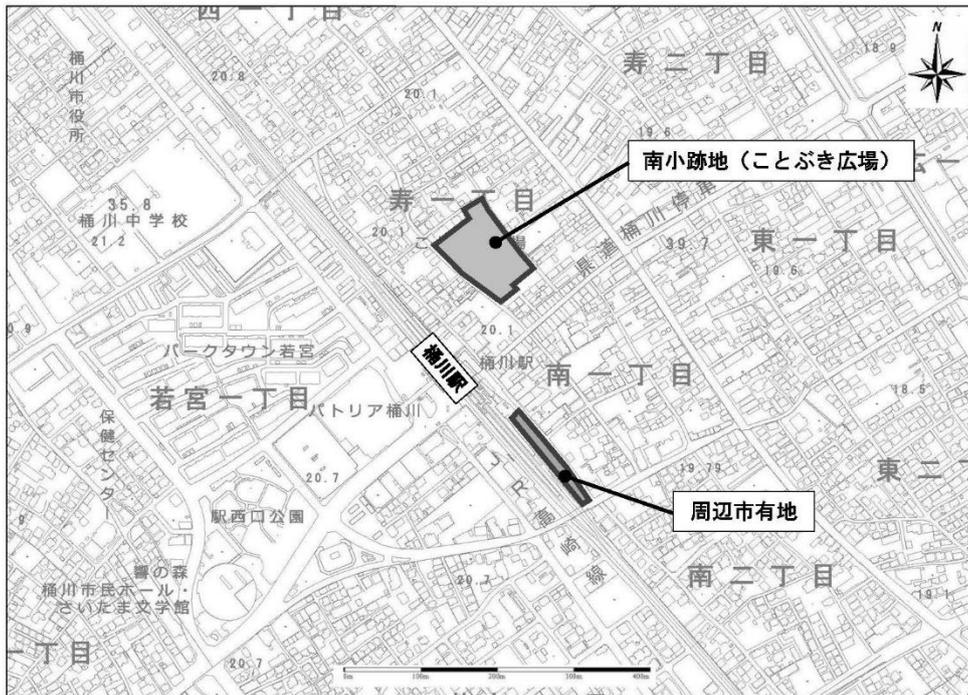
なお、アンケート調査結果は、南小跡地等利活用検討にのみ使用するものであり、目的以外には使用致しません。

令和5年9月 桶川市長 小野克典

《ご記入にあたって》

- ご住所・お名前の記入は不要です。
- あて名のご本人がご自分の考えでお答えください。なお、ご本人が記入できない場合は、ご家族などがご本人のお考えを聞きながらご記入ください。
- 調査票の設問にしたがって、**鉛筆か、黒または青のボールペン**ではっきりとご記入ください。
- 回答時間の目安は、5分程度です。
- **令和5年10月10日（火）までに**、記入した調査票を同封の返信用封筒に入れて、お近くのポストに投函してください。※切手は不要です。

位置図



<問合せ先>

桶川市 都市整備部 都市計画課
〒363-8501 桶川市泉1-3-28
電話 048-788-4950
FAX 048-786-9866
E-mail : toshikei@city.okegawa.lg.jp

< 調査票 >

「南小跡地等利活用」に関するアンケート調査票

問1 あなたの年齢を教えてください。(当てはまるもの1つに○)

- | | |
|----------|---------|
| 1. 10歳代 | 2. 20歳代 |
| 3. 30歳代 | 4. 40歳代 |
| 5. 50歳代 | 6. 60歳代 |
| 7. 70歳以上 | |

問2 現在、南小跡地（ことぶき広場）をどのような目的で利用していますか。(当てはまるものに○、複数回答可)

- | | |
|-----------|---------------|
| 1. 休憩のため | 2. 子どもを遊ばせるため |
| 3. 運動するため | 4. ほとんど利用しない |
| 5. その他（ | ） |

問3 南小跡地（ことぶき広場）をどのくらいの頻度で利用しますか。(当てはまるもの1つに○)

- | | |
|------------------|--------------|
| 1. ほとんど毎日 | 2. 週に1～2回程度 |
| 3. 月に1～2回程度 | 4. 年に1～2回程度 |
| 5. イベント等があれば利用する | 6. ほとんど利用しない |
| 7. その他（ | ） |

問4 現在、桶川駅周辺地域にどのような目的で来られますか。(当てはまるものに○、複数回答可)

- | | |
|-------------------|---|
| 1. 桶川駅（鉄道）を利用するため | |
| 2. 買い物をするため | |
| 3. 食事をするため | |
| 4. ほとんど利用しない | |
| 5. その他（ | ） |

問6 南小跡地（ことぶき広場）を活用の際、どのようなことに留意して活用すべきだと考えますか。（当てはまるもの1つに○）

1. 街並みや景観への配慮
2. 周辺住民への配慮
3. 交通の妨げにならないことへの配慮
4. 市の財政への負担
5. その他（ ）

問7 南小跡地（ことぶき広場）を活用の際、官民連携手法※を導入することについてどのようにお考えですか。（当てはまるもの1つに○）

1. 官民連携手法※を導入した方が良い
2. 市が整備した方が良い
3. どちらでもよい
4. その他（ ）

※官民連携手法とは、民間の事業者の資金やノウハウを活用し、良質な公共サービスの提供やコストの削減、地域活性化の効果が期待できる事業手法のことです。
ここでは、跡地を民間の事業者に貸し付けるなどして、施設の整備、管理、運営等を行ってもらう手法を想定します。
例）坂田コミュニティセンター

その他、南小跡地の利活用について、ご意見等がございましたら、
ご自由にお書きください。



アンケートは以上になります。ご協力ありがとうございました。
ご記入いただいたアンケート調査票は、同封の返信用封筒にいれ、

10月10日(火)までに

ご投函頂きますようお願い致します。

2 - 2 市民意向調査結果

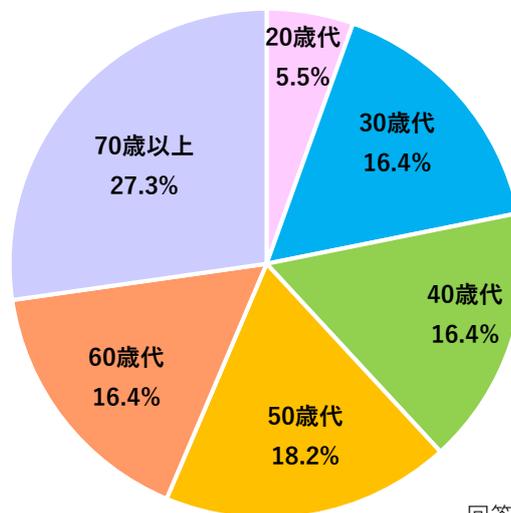
(1) 市民意向調査結果

市民意向調査の各設問の集計結果を、以下に示す。

問1 あなたの年齢を教えてください。

選択肢	回答数	割合
10 歳代	0	0.0%
20 歳代	3	5.5%
30 歳代	9	16.4%
40 歳代	9	16.4%
50 歳代	10	18.2%
60 歳代	9	16.4%
70 歳代	15	27.3%
計	55	

※小数点第二位以下四捨五入のため、合計は 100%にならない

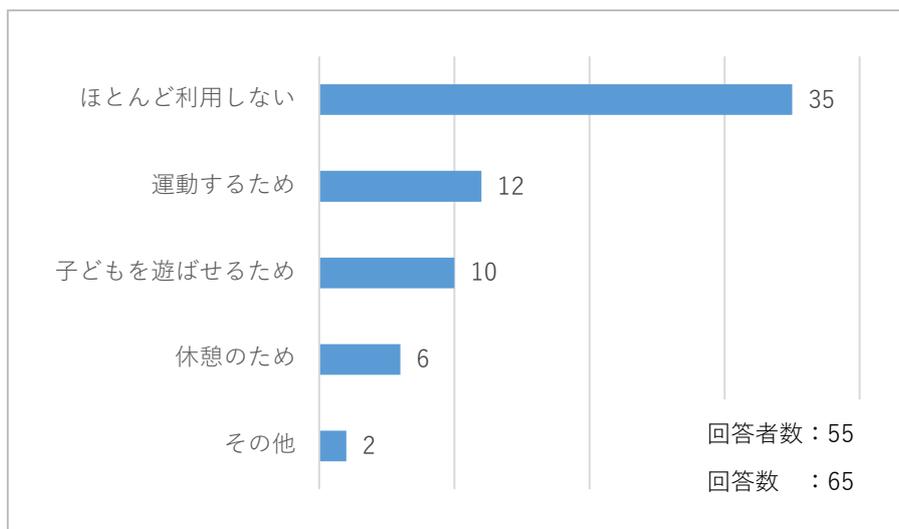


回答数：55

問2 現在、南小跡地（ことぶき広場）をどのような目的で利用していますか。
（複数回答可）

- ・「ほとんど利用しない」が35人で、全回答に対する割合で見ると53.8%で最多であった。回答者数55人に対する割合で見ると63.6%である。
- ・周辺住民でも6割以上の人がことぶき広場を利用していない、という回答となった。

選択肢	回答数	割合
ほとんど利用しない	35	53.8%
運動するため	12	18.5%
子どもを遊ばせるため	10	15.4%
休憩のため	6	9.2%
その他	2	3.1%
計	65	



<自由記述内容>

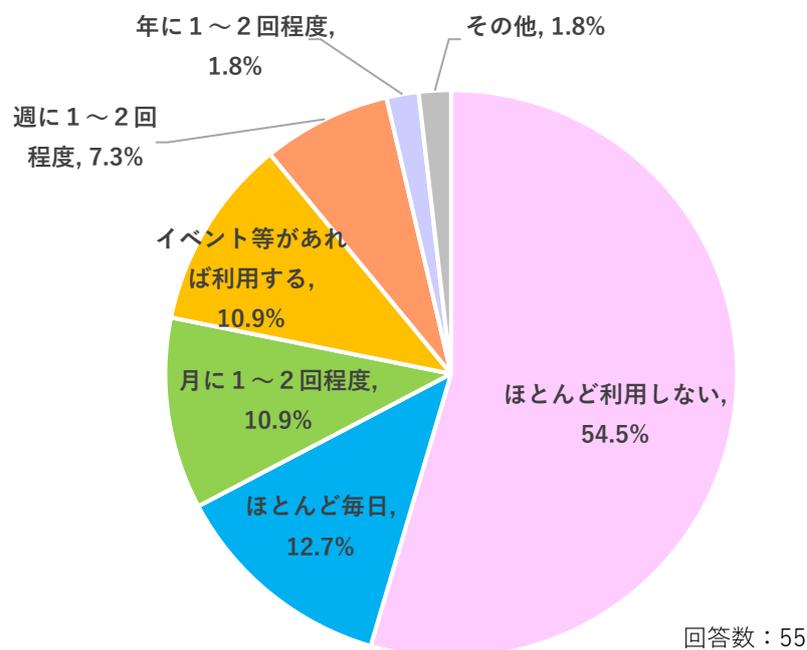
- ・仕事後など疲れた時に寄る。草の香りに癒される。
- ・散歩

問3 南小跡地（ことぶき広場）をどのくらいの頻度で利用しますか。

- ・「ほとんど利用しない」が30件、54.5%で最多であった。
- ・利用している人の回答としては、「ほとんど毎日」が7件、「月1～2回」と「イベント等があれば」が6件であった。

選択肢	回答数	割合
ほとんど利用しない	30	54.5%
ほとんど毎日	7	12.7%
月に1～2回程度	6	10.9%
イベント等があれば利用する	6	10.9%
週に1～2回程度	4	7.3%
年に1～2回程度	1	1.8%
その他	1	1.8%
計	55	

※小数点第二位以下四捨五入のため、合計は100%にならない



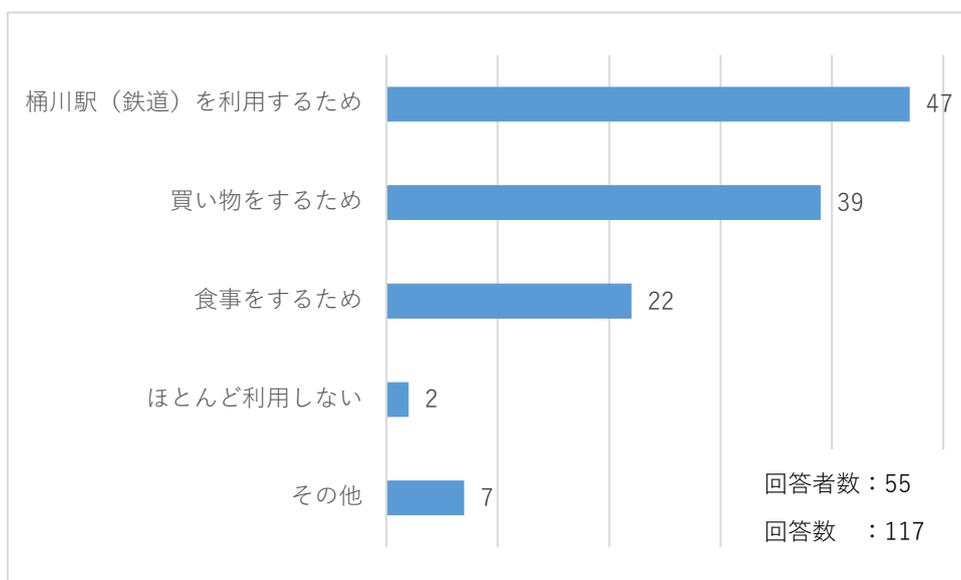
<自由記述内容>

- ・時々、孫が遊びにきた時利用する。
- ・近所なので、毎日通ります。
- ・イベントの時は家族を誘っていきます。

問4 現在、桶川駅周辺地域にはどのような目的で来られますか。(複数回答可)

- ・全回答に対する割合で見ると、「駅を利用するため」が40.2%で最多であった。
- ・回答者数55人に対する割合で見ると、「駅を利用するため」は85.5%、「買い物をするため」は70.9%、「食事をするため」は40.0%となる。

選択肢	回答数	割合
桶川駅（鉄道）を利用するため	47	40.2%
買い物をするため	39	33.3%
食事をするため	22	18.8%
ほとんど利用しない	2	1.7%
その他	7	6.0%
計	117	



<自由記述内容>

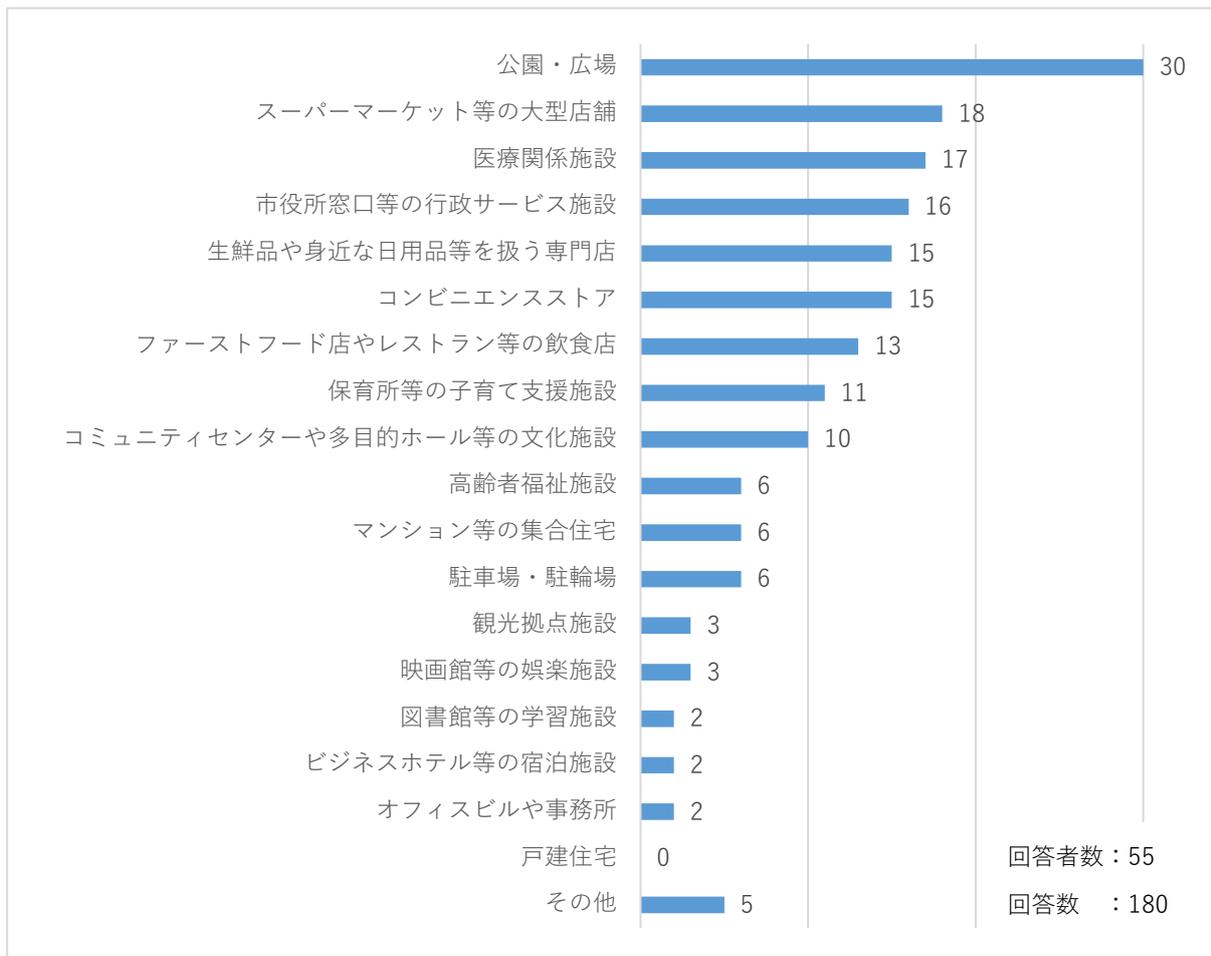
- ・子どもと散歩、子どもを遊ばせる（ことぶき広場）
- ・金融機関を利用するため
- ・住んでいます。
- ・家があるため
- ・日常生活
- ・近くに在住
- ・住居、生活

問5 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）

- ・「公園・広場」が最多で30件の回答を得た。回答者数に対する割合は54.5%となり、半数以上の回答者が選択している。
- ・次点は「スーパーマーケット等の大型店舗」で18件、次いで「医療施設」17件、「市役所窓口等の行政サービス施設」16件などが上位となった。

選択肢	回答数	割合
公園・広場	30	16.7%
スーパーマーケット等の大型店舗	18	10.0%
医療関係施設	17	9.4%
市役所窓口等の行政サービス施設	16	8.9%
生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (肉屋・魚屋・八百屋・衣料品店・書店・美容院等)	15	8.3%
コンビニエンスストア	15	8.3%
ファーストフード店やレストラン等の飲食店	13	7.2%
保育所等の子育て支援施設	11	6.1%
コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設	10	5.6%
高齢者福祉施設	6	3.3%
マンション等の集合住宅	6	3.3%
駐車場・駐輪場	6	3.3%
観光拠点施設	3	1.7%
映画館等の娯楽施設	3	1.7%
図書館等の学習施設	2	1.1%
ビジネスホテル等の宿泊施設	2	1.1%
オフィスビルや事務所	2	1.1%
戸建住宅	0	0.0%
その他	5	2.8%
計	180	

※小数点第二位以下切り捨てのため、合計は100%でない。



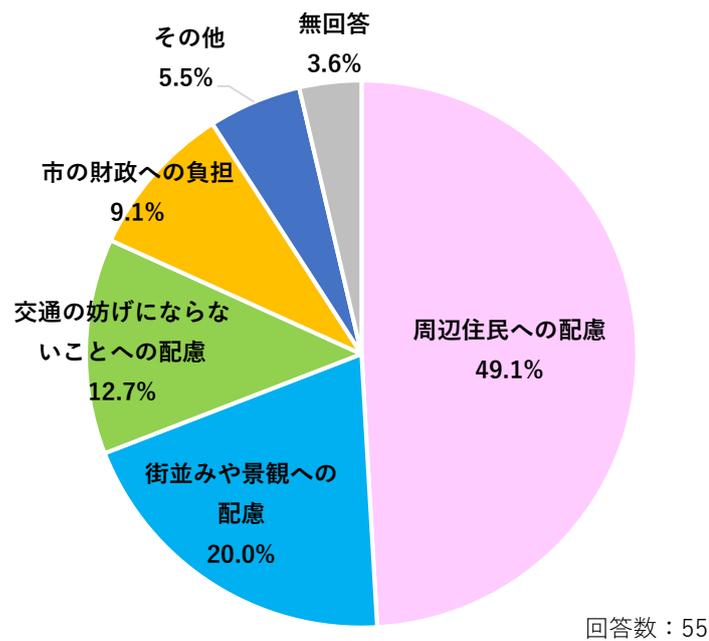
<自由記述内容>

- ・公園・広場を備えた、複合施設
- ・神社
- ・郵便局、銀行（みずほ）
- ・現状維持
- ・現状とても満足しています。

問6 南小跡地（ことぶき広場）を活用の際、どのようなことに留意して活用すべきだと考えますか。

・「周辺住民への配慮」が27件、49.1%で最多であった。

選択肢	回答数	割合
周辺住民への配慮	27	49.1%
街並みや景観への配慮	11	20.0%
交通の妨げにならないことへの配慮	7	12.7%
市財政への負担	5	9.1%
その他	3	5.5%
無回答	2	3.6%
計	55	



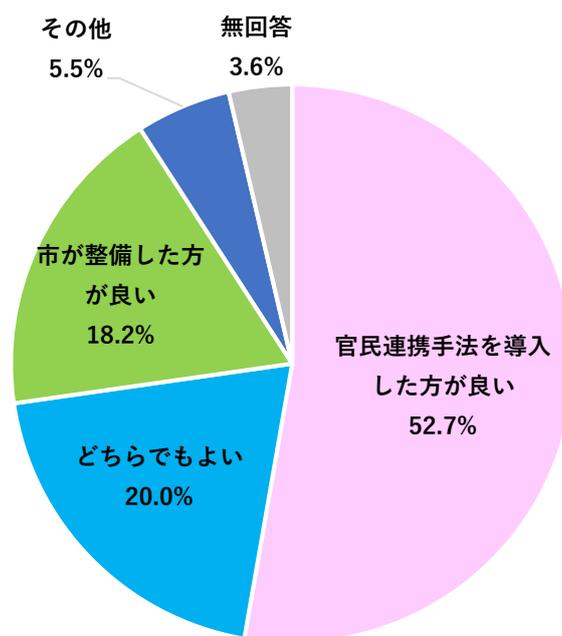
<自由記述内容>

- ・効果の有無
- ・治安
- ・まず、どんな街にするとか、したいというのが無いので答えられない。

問7 南小跡地（ことぶき広場）を活用の際、官民連携手法を導入することについてどのようにお考えですか。

・「官民連携手法を導入したほうが良い」が29件、52.7%で最多であった。

選択肢	回答数	割合
官民連携手法を導入したほうが良い	29	52.7%
どちらでもよい	11	20.0%
市が整備したほうが良い	10	18.2%
その他	3	5.5%
無回答	2	3.6%
計	55	



<自由記述内容>

- ・一概にどちらが良いとも言えないので、より良い手法で願います。
- ・現状維持
- ・民間に丸投げ

自由意見

・55件の回答中、28件で自由意見が得られた。

	自由意見
1	<ul style="list-style-type: none"> ・開発の遅れ、長期化が街の衰退をまねく。活性化を図るには、集客が必要。駅周辺には駐輪場・駐車場が多く、人の流れはある程度見込まれる。住民生活に必要な施策をお願いします。(通勤・通学者)
2	<ul style="list-style-type: none"> ・高崎線沿線で駅から一番近い近代的コンパクト公園（わざわざ桶川駅に降りてでも行ってみたい!）
3	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設であっても、一定の利益を得られる。また、周辺景観配慮を考えると以下の発想はいかがだろうか。 <ul style="list-style-type: none"> ○地下駐車場 駅に至便。また周辺道路整備の進行、土地の有効活用を考慮し、市内在住者優先の月極をつくる。また、時間貸も併用する。 ○観光拠点整備（駐車場の上） 近年、駅周辺に来られる観光者用案内は中山道にあり全く意味がない。車で来る方も含め、一同に集め人を呼ぶ拠点を整備する。(道の駅のような施設) また、市民も利用できるよう、小規模でもいいので、公園のドックラン等、人々が常に集まれるものもいい。但し、これに関して大規模な建物の建設だけは望まない。 以上。 ・大学等の若い方と連携されてみるのもいいかも。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時に避難場所としての施設をつくる。
5	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺の貴重な土地を緑と土を残して空間、広場として残すべきである。日常においては自由広場として幼い子どもから高齢者まで、運動や遊び、健康増進といこいに活用できて、災害時等にも利活用できる。イベントも開催できる貴重な空間として維持すべきである。駅に近くて空間を市民に利活用させて評価が高い。埼玉県朝霞市の「朝霞の森」を参考にすべきである。南小跡地は貴重な空間であり、建物等放置すべきではない。
6	<ul style="list-style-type: none"> ・神社ができれば参拝客が訪れ、客が増えれば、参道商売が活発になり、経済が回ると思います。
7	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前なのにとっても暗いので、何ができるにしろ明るくしてもらいたいです! ・駐輪場・駐車場はイヤです。土地が広いのでぜひ施設を…!
8	<ul style="list-style-type: none"> ・私は、普段、子どもを遊ばせる目的で南小跡地を利用させていただいております。小学校跡地なだけあって敷地も広く、住民が自由に利用できるとてもいい広場だと思います。 ・よって、私個人としては、このまま子どもからお年寄りまで幅広い世代が集う”広場”として利用させていただければ幸いです。強いて挙げるなら、広場内に遊具や砂場等があればより良いとは思いますが、施設管理等の問題も生じてしまいますから、難しいようであれば従来どおりの広場として残していただきたく存じます。
9	<ul style="list-style-type: none"> ・高崎線東側に居住している住民にとって踏切を渡らずに行ける公園や児童施設及び高齢者のコミュニティセンター的なものを望む。

自由意見	
10	<ul style="list-style-type: none"> ・問5にも書きましたが、駅前にあったみずほ銀行が無くなって不便になった市民が多いと思うので、また、みずほ銀行桶川支店が戻ってきて欲しいです。
11	<ul style="list-style-type: none"> ・10年以上も草原になっていて、東口開発と共にと云う事で手をつけずに現在に至る。老人が休みたいと思っても満足な椅子の1つも無い。市としては、何を考えているのですか。 ・税金はどこよりも高い桶川に若者が住みたいと思わない。南小の跡地は、東京に近いので高層ビルにして、下は医療関係と食堂など作り収入を得られる建物が最も希望します。世の中は、地域づくりで各地が自分の町をピーアールする時です。南小の跡地を桶川の目玉として、東京に出る人たちが住みたいと思う様に街並を考えるべきです。市役所の職員が2~3年で変わっては何も出来ない。せめて10年しっかり腰をすえて町づくりの考えてほしい。
12	<ul style="list-style-type: none"> ・今すぐにでも病院やスーパー、コンビニを建てるべきだと思う。駅まで行かない中間地点に病院やスーパーがあると便利です。桶川も人口が多いので病院（総合病院）やスーパーを今すぐにでも建てるべきだと思います。
13	<ul style="list-style-type: none"> ・東口に降りても買い物する所がひとつもない（スーパー、コンビニ等）わざわざ西口に行って用をすませる有り様 ・市の顔として駅前がこの様でいいものか。もっと住民の利便性をよくしてほしい。 ・別の要望だが、街灯が少なすぎて、暗くてこわい。市内が暗すぎる。歩いてる人が突然目の前に表われて驚く。無灯火でスピード出して走る自転車もいて事故につながりかねない。他市からの転入者だが、先が見通せる位明るい（明るかった） ・犯罪の抑止にもなると思う。一考してほしい
14	<ul style="list-style-type: none"> ・当周辺に、公園、広場がない
15	<ul style="list-style-type: none"> ・駅に近い広場は皆のいこいの場となっています。この緑の公園を残した形で新たな施設を考えて頂きたいです。
16	<ul style="list-style-type: none"> ・①いつまでゲートボール場等に行っているのか ・②広場周辺の道路の拡幅と整備 ・③下水道②に関する ・④電気照明
17	<ul style="list-style-type: none"> ・桶川周辺は和菓子のお店が充実しすぎているため、洋菓子やベーカリー系の店舗が増えると嬉しい。 ・桶川駅東口側は特に、遊具のある公園が少ないため、南小跡地開発の際は是非検討願いたい。 ・北本市役所周辺のように、小学生も利用できる児童館、図書館、カフェ等が一体になっているような施設があるとよい。
18	<ul style="list-style-type: none"> ・人が集まる施設がよい。人口が増える物
19	<ul style="list-style-type: none"> ・今南小跡地には何もない。それだからこそ様々な人が色々な目的で利用できているのではないかと思う。中、高生位の子が野球やサッカーをしたり（他の公園ではできない所も多い）小学生がレジャーシートをしいてゲームをしていたり、小さな子が自転車の練習をしていたり、大人がバドミントンで遊んでいたりと何もない空地は無駄なようで貴重な場所なのでは？でもトイレは整備して欲しいです。
20	<ul style="list-style-type: none"> ・桶川は子供の遊び場が少ないのでことぶき広場に遊具をいくつか作っていただけたらいいのになと思います。

自由意見	
21	・土地が小さ過ぎるが駅を利用した時、ホットし穏やかな気持ちになれる様な景観が望まれる。
22	・駅近で立地条件は申し分ない場所です。なんとか桶川市の活性化につながる魅力ある施設が出来て欲しいです。
23	・高齢者よりもこれからの人に…子供を大切にしてほしい。
24	・今の桶川にとっても満足しています。南小跡地は朝夕通りますが、草の香りと広場特有の静けさにいつも癒されています。市民同士の交流できる市民の憩いの場です。時々行われるイベントも楽しく、とても良い広場です。今の管理体制のまま、現状維持を望みます。
25	・桶川市として、桶川市がどんな街になっていく！！とか、こんな街にしたいなどの夢や目標が無くて市民と共有できていない。また、夢や目標が決まっていないのなら、その事をしっかりと議論すべき。はっきり言って、住んでいて働いていても、なんとも魅力の無い街だと、よく思います。観光なのか？商業（飲食や物販）なのか？工業・産業なのか？どんな街にしたいか？と聞かれたら、桶川市に来たら、ご飯が食べられて、買い物もできて、半日でも楽しめるとか、カフェがあったり、おいしいレストランや食堂があったり。そして中位の商業施設があってそこで欲しいものが買える。または中山道を中心にして古い街並みを復活させて、観光で人を呼ぶ。観光で遊びに来た人達が一休みできる様な、商店が集まる楽市みたいなどころにするとか？とりとめもなく書きましたが、とにかくもっと魅力ある街になるように、真剣に市民の声を聞くと良いと思います。
26	・東口駅近の避難場所としても広場・公園として残してほしい。特に大銀杏は近年では希となった巨木ですので、切らずに残してほしい。
27	・東口側に公園がなく、桶川小の子たちのあそぶ場所がない。商業施設などがあれば地域活性化も計れ、また、施設外に公園等子どもが安心・安全に遊べる場所があれば憩いの場にもつながり良いのでは。周辺地域に比べ、明らかに都心計画が遅れているので、子育てがしやすいしになってほしいです。
28	・ルールを守らない子供が多く、危害を受けたことが何回もある。野球やサッカーやラグビーのボールをぶつけられた。何度も。一度、中学校全体に嚴重な注意を与えてもらうべき。通行人がいても、ボールを蹴り出すし、投げ出す子供ばかり。走行中の車にぶつけた場面を何度も見ている。いつか大事故が起こる。

※誤字等修正し、掲載

(2) 都市計画マスタープラン策定に向けたアンケートにおける回答結果

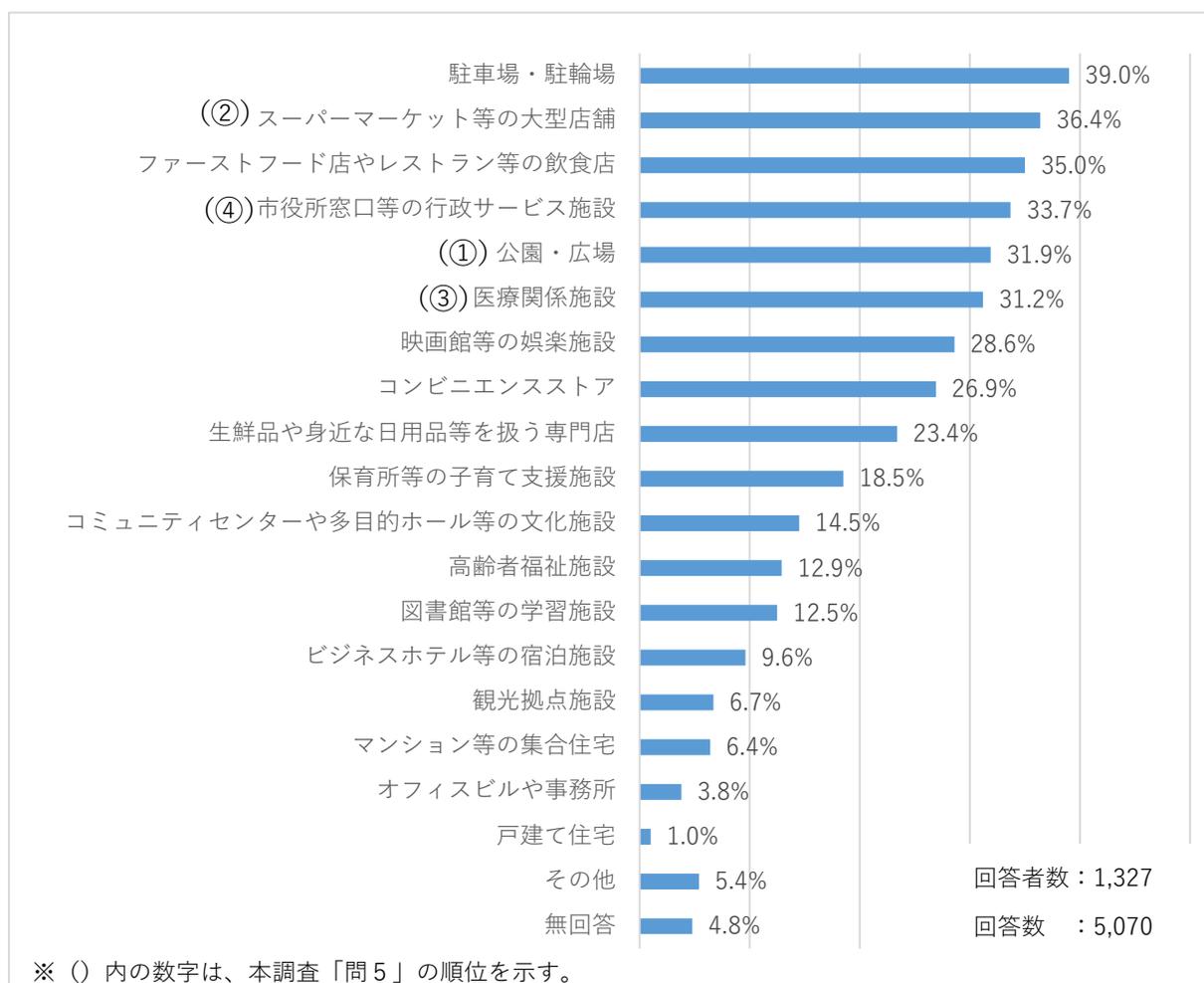
市では、今年度、「桶川市都市計画マスタープラン」及び「桶川市立地適正化計画」策定に向けたアンケート調査を実施しており、当該調査の中で、本調査「問5」と同様の設問を設けた。

以下にその結果を示す。

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)

※周辺地区の市有地とは、南小跡地（ことぶき広場）、駅東口自転車駐車場、駅前子育て支援センター及び駅東口循環バス駐車場のこと。

- ・「駐車場・駐輪場」が39.0%と最も高く、次いで「スーパーマーケット等の大型店舗」36.4%、「ファーストフード店やレストラン等の飲食店」35.0%となった。
- ・本調査「問5 (p17)」で上位となった、「①公園・広場」、「②スーパーマーケット等の大型店舗」、「③医療関係施設」、「④市役所窓口等の行政サービス施設」などは、都市計画マスタープランのアンケートでも上位の結果となった。



第3章 民間企業ヒアリング調査

3 - 1 民間企業ヒアリング調査の概要

市民意向調査及び「都市計画マスタープラン」で行う市民アンケート調査の結果を受け、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た。

- ・ **調査対象企業**：市ホームページ上での公開募集に応じた企業と、市民意見を踏まえ、ヒアリングが必要な業種の企業を選定。以下に示す10社を対象に実施。
 - 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、企業誘致の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
- ・ **調査時期**：令和5年12月～令和6年2月
- ・ **調査方法**：対面又は書面による回答

3 - 2 ヒアリング調査結果

ヒアリング調査結果を、以下に示す。

A 社（金融機関） 実施日：令和 5 年 12 月 18 日

①桶川市及び桶川駅周辺の市場性について
<ul style="list-style-type: none"> ・ 桶川市／桶川駅周辺の不動産開発の面から見た市場性 ・ 桶川市／桶川駅周辺での事業展開の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市場性は高いと思う。
②桶川南小学校跡地（ことぶき広場）の評価・関心
<ul style="list-style-type: none"> ・ どのような土地利用の用途が見込まれるか ・ 土地活用を行う上での課題、条件 ・ 対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設、ビジネスホテル、病院は立地が見込める。また、マンションの立地も考えられる。 ・ 一般的な話として、駅前広場に面するような土地であれば、ビジネスホテル、居酒屋、カラオケなどの立地ニーズがある。 ・ 商業施設は、小規模なもの（近隣住民向け）が想定される。敷地が広いのでスーパーマーケット + α の立地の可能性がある。 ・ スーパーマーケットの事業者としては、県内では積極的な企業が 2 社ある。うち 1 社はこれまで郊外での立地が多かったが、さいたま市内の駅前店舗が好調であり、駅前での出店も興味があるよう。 ・ 商業や病院の場合、周辺の道路混雑が想定されるため、対策を行う必要がある。また周辺住民からの苦情なども想定されるので、説明や対策が必要。 ・ マンションについては、大宮や浦和のマンションの値段が上がりすぎているため（共働きでも買いづらい）、桶川駅周辺でのニーズはあると思う。 ・ 定期借地の場合、マンションは難しい。借地期間の後期に入居する人がいないと想定され、不利。 ・ 金融機関の立地可能性については、既存の支店の建替え時期次第。営業を休めないため、既存店舗敷地での建替えは難しいので、通常は周辺で用地を探す。単体でなくビルインもあり得る。
③周辺市有地の評価・関心
<ul style="list-style-type: none"> ・ どのような土地利用の用途が見込まれるか ・ 土地活用を行う上での課題、条件 ・ 対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地形状から、公園や駐輪場とするのが良いのではないかと考えられるため、一部にコンビニを立地させ、その賃料で公園の管理費を賄うことも考えられる。 ・ 志木市の市役所のそばにある親水公園の企画に関連会社が携わっており、視察に行ったが、水遊び場があり、いつも多くの子どもが利用している。遊具もあるがそちらはあまり使われていない。 ・ 水遊び場など子育て世代に評判のいい公園、オープンスペースを駅前に作ることで、まちのイメージも向上する。

<p>④購入及び賃借価格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格の相場観
<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の商業地の売買例として、60万円/坪くらいでの取引実例があるため、そのくらいの相場観と思われる。 ・賃貸については、わからない。
<p>⑤宿泊施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスホテルなど
<ul style="list-style-type: none"> ・立地可能性はある。 ・県内で積極的な企業は2社ある。 ・うち1社は、郊外のロードサイド型が多いが、東京から離れたエリアでは駅前にも立地している。また、土地を賃借しての事業を好む。 ・コンベンション施設については、需要が厳しいと思う。駅前に必要か、という観点で検討する必要があるのではないか。
<p>⑥医療施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合病院など
<ul style="list-style-type: none"> ・立地可能性はある。 ・県内でも老朽化している病院が多く、移転ニーズはあると思うが、現時点では情報はない。 ・病院側のニーズ次第だが、移転を検討している病院があればすぐに決まると思う。 ・病院が立地した場合、周辺の道路混雑があると思うので、対策が必要。 ・周辺住民は病院の立地を喜ばないことが多い。
<p>⑦行政に望む・期待したい支援策等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築や用途に対する規制緩和 ・周辺インフラ整備、道路計画案について ・税の減免、施設整備費用に対する補助
<ul style="list-style-type: none"> ・容積緩和すればスーパーマーケットだけでなく、もう少し大規模な商業施設もあり得る。最近、積極的な企業として、先程（上記②）挙げた企業以外に2社ある。 ・周辺の道路は必要だが、用途によって変わる。事業者サイドとしては計画案のような敷地を一周する道路は必要ないと思う。
<p>⑧その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等
<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルと公共施設の合築は難しい。ホテルは1階、2階が明るくないとダメ。公共施設は休館日や夜間に暗くなってしまうので、ホテル側が喜ばない。一方で、飲食店を1階に入れるということは考えられる。 ・大宮でホテル+αの施設開発事例がある。 ・大規模な商業施設とする場合、集客力のある中核テナントが必要。 ・周辺住民からの苦情に注意することが必要。

B社（不動産業） 実施日：令和6年2月21日（書面での回答）

<p>①桶川市及び桶川駅周辺の市場性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桶川市／桶川駅周辺の不動産開発の面から見た市場性 ・桶川市／桶川駅周辺での事業展開の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・関心なし ・土地利用を行う事業者に対するエリアの知名度が低く感じる。
<p>②桶川南小学校跡地（ことぶき広場）の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような土地利用の用途が見込まれるか ・土地活用を行う上での課題、条件 ・対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・関心なし ・計画道路が実現した場合、企業誘致の可能性は拡がると思われる。 ・敷地が4,300㎡余りになるため、中小規模のスーパーマーケットや、駅近い利便性を活かした人工透析専門病院、整形外科病院、リハビリテーション病院、保育園、幼稚園等複合的な施設は誘致できる可能性がある。
<p>③周辺市有地の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような土地利用の用途が見込まれるか ・土地活用を行う上での課題、条件 ・対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・関心なし
<p>④購入及び賃借価格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格の相場観
<ul style="list-style-type: none"> ・回答なし
<p>⑤宿泊施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスホテルなど
<ul style="list-style-type: none"> ・回答なし
<p>⑥医療施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合病院など
<ul style="list-style-type: none"> ・複合施設の中に、人工透析専門病院、整形外科病院、リハビリテーション病院などの誘致の可能性はある。
<p>⑦行政に望む・期待したい支援策等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築や用途に対する規制緩和 ・周辺インフラ整備、道路計画案について ・税の減免、施設整備費用に対する補助
<ul style="list-style-type: none"> ・回答なし
<p>⑧その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等
<ul style="list-style-type: none"> ・操業開始が数年以上先になる計画に対して、医療法人や社会福祉法人等の進出事業者が立候補を表明することはないと思われる。 ・今回のヒアリングにあたり、いくつかの取引企業に当該地に興味があるか問い合わせしてみたが、道路整備の時期や土地利用できる時期がわからないので、回答が得られないケースが多かった。 ・当該地の利活用については、人口動向の分析予測などの資料や、まちづくりの方向性など市の考え、跡地活用に向けた市の本気度を示すことが重要だと思う。

C社（不動産業） 実施日：令和6年1月24日

<p>①桶川市及び桶川駅周辺の市場性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桶川市／桶川駅周辺の不動産開発の面から見た市場性 ・桶川市／桶川駅周辺での事業展開の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・圏央道 IC 周辺の物流系開発であれば可能性はある。 ・当社としては、駅前で住宅系、商業系の事業展開は厳しい。
<p>②桶川南小学校跡地（ことぶき広場）の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような土地利用の用途が見込まれるか ・土地活用を行う上での課題、条件 ・対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設単体の開発は当社としては厳しい。再開発事業（商業、住宅、公共）であれば検討の余地はある。 ・上尾駅前であれば開発への事業参画の可能性はあるかもしれないが、桶川駅前には住宅、商業ともに厳しいと思う。
<p>③周辺市有地の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような土地利用の用途が見込まれるか ・土地活用を行う上での課題、条件 ・対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・回答は難しい。
<p>④購入及び賃借価格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格の相場観
<ul style="list-style-type: none"> ・回答は難しい。
<p>⑤宿泊施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスホテルなど
<ul style="list-style-type: none"> ・グループでホテル事業は行っているが、桶川駅前ではやらないと思う。
<p>⑥医療施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合病院など
<ul style="list-style-type: none"> ・回答は難しい。
<p>⑦行政に望む・期待したい支援策等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築や用途に対する規制緩和 ・周辺インフラ整備、道路計画案について ・税の減免、施設整備費用に対する補助
<ul style="list-style-type: none"> ・特になし
<p>⑧その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等
<ul style="list-style-type: none"> ・桶川駅前では当社は厳しいが、他地区の事例で店舗複合型の物流施設を検討している事例がある。例えば 1 階、2 階部分に店舗（家電量販店など）、上層階を物流施設にするなど。郊外よりも市街地で検討。

D 社（不動産業） 実施日：令和 6 年 1 月 11 日

<p>①桶川市及び桶川駅周辺の市場性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桶川市／桶川駅周辺の不動産開発の面から見た市場性 ・桶川市／桶川駅周辺での事業展開の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の用地の需要はあると思う。
<p>②桶川南小学校跡地（ことぶき広場）の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような土地利用の用途が見込まれるか ・土地活用を行う上での課題、条件 ・対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・関心がある。 ・土地利用の用途については市の方針次第だが、商業施設の需要はあると思う。 ・駅前広場とのつながりが気になる。商業施設であれば駅前広場に接した敷地で、道路に分断されない土地の方がいい。 ・現状の使われ方、周辺の状況を考えると、防災公園として市が整備し、Park-PFI などにより民間企業が収益施設を運営するという事業でもいいと思う。
<p>③周辺市有地の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような土地利用の用途が見込まれるか ・土地活用を行う上での課題、条件 ・対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・関心低い。 ・クリニックビルなどの立地が考えられる。
<p>④購入及び賃借価格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格の相場観
<ul style="list-style-type: none"> ・回答は難しい。
<p>⑤宿泊施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスホテルなど
<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルの用地としては、需要の面で厳しいと思われる。 ・コンベンションホールも同様に需要面で厳しいと思われる。貸館施設と飲食店舗があれば機能としては満たせるのではないか。 ・事例として、三郷中央駅の「におどりプラザ」は、ビジネスホテルとコミュニティ施設、飲食店の複合開発を行っており、参考になるのではないか。 ・賃借でホテルを立地させるのであれば、借地期間としては、30 年以上は必要。50 年くらいが基本でないか。
<p>⑥医療施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合病院など
<ul style="list-style-type: none"> ・わからない。 ・医師同士のつながりがあるため、医師会などに聞いてみてもいいのではないか。
<p>⑦行政に望む・期待したい支援策等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築や用途に対する規制緩和 ・周辺インフラ整備、道路計画案について ・税の減免、施設整備費用に対する補助
<ul style="list-style-type: none"> ・市が跡地活用によって何をしたいのか、方針を示してほしい。市として土地活用で稼ぎたいのか、駅周辺ににぎわいを生みたいのか、どこに力を入れたいのかということ。 ・子育て支援など市民のための施設を作りたい、ということであれば、市が費用を負担しないといけないのではないか。

⑧その他

- ・土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等
- ・にぎわいづくりを目指すのであれば、施設の管理運営を民間に出したほうがいい。
- ・駅周辺の貴重な用地であり、現在も広場として利用されていることを踏まえると、行政が施設を整備し、一部に民間の収益施設を入れる、という考えでもいいのではないか。
- ・子育て世代向けの施設として、屋内型遊戯施設なども考えてみてはどうか。事例としては、南幌町の「はれっば」、川口市の「イイナパーク」などがあり、飲食店舗も併設されている。

E 社（不動産業） 実施日：令和 6 年 1 月 12 日

<p>①桶川市及び桶川駅周辺の市場性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 桶川市／桶川駅周辺の不動産開発の面から見た市場性 ・ 桶川市／桶川駅周辺での事業展開の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市場性は高いと思う。 ・ 強みとしては、17 号や圏央道などの道路網による広域アクセス性の高さ、土地が平坦で坂道が少ないため生活しやすい、施設立地が充実し生活利便性が高い、東京通勤圏で駅の乗降客数が多い、などの点が挙げられる。 ・ 大規模な商業施設の立地ニーズもあるエリアである。 ・ 市場性を活かし、跡地活用など駅前エリアの開発を進めるべきと考える。 ・ ことぶき広場等で事業展開する場合、サブリース（借地に不動産業者が建物を建設後、テナントを呼ぶ）が想定される。 ・ 桶川加納 IC などのような郊外型大規模開発の可能性も無くはないが、建築費の高騰の醸成を踏まえると、不動産事業者からみた開発可能エリアが絞られてくると考えられる。
<p>②桶川南小学校跡地（ことぶき広場）の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ どのような土地利用の用途が見込まれるか ・ 土地活用を行う上での課題、条件 ・ 対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合商業施設（スーパーマーケットとサービス施設）が考えられる。その他、集合住宅も可能性はある。 ・ どのような土地利用にしても近隣住民への配慮、苦情対応などが課題となると考えられる。 ・ 駅前広場とつながった敷地にしたほうが、活用の幅が広がると思う。 ・ 関心はあるが、道路整備などを考えると時間がかかると思われるため、周辺市有地の方が、より興味がある。
<p>③周辺市有地の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ どのような土地利用の用途が見込まれるか ・ 土地活用を行う上での課題、条件 ・ 対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・ 幅員のある南側の道路（4244 号線）に接道しているので、ことぶき広場よりも利用しやすいと考えている。土地利用実現までのスピード感を考えると、こちらに興味がある。 ・ ポテンシャルが高い。スーパーマーケットや飲食等の店舗などは、駅から出てきた人が寄っていくことが見込めると思う。駅利用者、施設利用者の利用する駐車場、駐輪場もあれば、良いと思う。また、上層階に保育施設、子育て支援施設も考えられる。屋上庭園（オープンデッキ）を子どもの遊び場として利用することも考えられるのではないかな。 ・ JR と協力し、駅ビルや JR 敷地との一体的な開発も考えられないか。中央線の国立駅周辺のような鉄道沿いの土地利用ができるのではないかな。
<p>④購入及び賃借価格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 価格の相場観
<ul style="list-style-type: none"> ・ 回答は難しい。時期やどのような用途になるか次第。
<p>⑤宿泊施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ビジネスホテルなど
<ul style="list-style-type: none"> ・ 需要はあると思う。実際に、もっと規模の小さい都市の駅前でも検討している。 ・ ことぶき広場をホテルの用地として利用することが考えられる。

<p>⑥医療施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合病院など
<ul style="list-style-type: none"> ・地元ではないため、正直よく分からない。 ・大規模病院誘致の可能性は分からないが、クリニックモールは可能性があると思う。実際にクリニックモールと公共施設を合わせて開発している例がある。
<p>⑦行政に望む・期待したい支援策等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築や用途に対する規制緩和 ・周辺インフラ整備、道路計画案について ・税の減免、施設整備費用に対する補助
<ul style="list-style-type: none"> ・道路計画案について、これからの計画なので、現時点で土地を分断するのはもったいないと思う。 ・まずは、市の考え、どのようなまちづくりをやりたいのか、開発のコンセプトなどを示してほしい。道路などの細かい話をする段階ではないと思う。
<p>⑧その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等
<ul style="list-style-type: none"> ・ことぶき広場と周辺市有地の一体的な開発提案も可能。ただし、ことぶき広場は時間がかかりそうだが、周辺市有地の方が早く開発できそうなので、そちらに興味がある。 ・合意形成が課題だと考えている。当社としては、地権者合意形成は得意分野だが、基本的に郊外開発を手掛けているため、既成市街地の権利者合意形成は経験がないため、挑戦してみたい。 ・コンペのやり方、募集時期、コンセプト等を早めに示してほしい。 ・自由に提案していい、というよりは、骨格になる方向性を示してもらえると、考えやすい。例えば、人を多く住ませたい、商業施設を充実させたい、働く場所をつくりたい、など。

F 社（不動産業） 実施日：令和 6 年 2 月 6 日

<p>①桶川市及び桶川駅周辺の市場性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桶川市／桶川駅周辺の不動産開発の面から見た市場性 ・桶川市／桶川駅周辺での事業展開の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺については介護・福祉施設の立地の可能性がある。 ・圏央道 IC 周辺は産業系開発の可能性はある。物流施設だけでは供給過多となっている可能性があり、工場も含めた立地の可能性があると考ええる。
<p>②桶川南小学校跡地（ことぶき広場）の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような土地利用の用途が見込まれるか ・土地活用を行う上での課題、条件 ・対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・関心がある。 ・介護・福祉施設の立地が考えられる。利用者は、元の住居から半径 2km 圏内で入居することが多く、市街地内は需要がある。また、従業員の通勤という観点から駅近を高く評価する事業者もある。 ・住宅用地としての活用も可能性は、無くはないが、土地が賃借の場合は厳しいと考える。 ・商業施設については、西口との競合の観点から難しいと考える。
<p>③周辺市有地の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・どのような土地利用の用途が見込まれるか ・土地活用を行う上での課題、条件 ・対象地に関心があるか
<ul style="list-style-type: none"> ・関心なし
<p>④購入及び賃借価格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格の相場観
<ul style="list-style-type: none"> ・回答は難しい。
<p>⑤宿泊施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ビジネスホテルなど
<ul style="list-style-type: none"> ・グループでホテル事業者はあるが、立地の可能性は低いと思う。
<p>⑥医療施設の立地の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合病院など
<ul style="list-style-type: none"> ・わからない。ニーズと時期によると思う。
<p>⑦行政に望む・期待したい支援策等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築や用途に対する規制緩和 ・周辺インフラ整備、道路計画案について ・税の減免、施設整備費用に対する補助
<ul style="list-style-type: none"> ・道路必要だが、道路で周囲を囲む必要があるのか疑問。 ・用途地域については現在の第一種住居地域でも可能。 ・固定資産税の減免があるとありがたい。
<p>⑧その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地は広い方がいい。 ・三郷中央で行政施設と民間収益施設の複合開発の事例がある。（におどりプラザ） ・実現までまだ時間がかかりそうなので、相談してもらえれば、要望に合わせて提案したい。

G社（スーパーマーケット） 実施日：令和6年1月16日

<p>①対象地の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桶川市／桶川駅周辺での出店の可能性 ・南小跡地に対する関心の有無 ・周辺市有地に対する関心の有無 ・土地活用を行う上での課題、条件
<ul style="list-style-type: none"> ・関心がある。桶川、北本、鴻巣あたりでの出店を狙っている。 ・ことぶき広場は駅近で立地がいい。 ・当社としては、出店する場合、基本的に敷地面積 3,000 坪以上ほしい。延床面積は最低でも 3,000 m²以上。ことぶき広場は面積的に自社では厳しいため、グループ会社の店舗（スーパーマーケット）になる可能性もある。 ・接道が悪いことが課題。 ・西口のメインとの棲み分けも課題となる。 ・周辺市有地は敷地形状的に使づらい。
<p>②購入及び賃借価格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格の相場観
<ul style="list-style-type: none"> ・回答は難しい。 ・募集時の路線価や周辺相場による。
<p>③行政に望む・期待したい支援策等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築や用途に対する規制緩和 ・周辺インフラ整備（道路整備の必要性） ・税の減免、施設整備費用に対する補助
<ul style="list-style-type: none"> ・第一種住居地域では出店は難しい。商業系の用途に上げてもらいたい。駅前なので、一住ではもったいないと思う。 ・駅東口通り線からことぶき広場までアクセスする道路整備が必要。 ・ただし、周辺道路整備により土地が分断されて、小規模な使づらい土地ができるのはもったいないと思う。駅前広場からつながっていないのももったいない。 ・土地利用の条件、用途、使える面積によって事業性が変わる。公共施設が入るなどの条件がある場合は、金銭面での補助があるとありがたい。
<p>④その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等 ・公共施設との複合化の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・市の方針がみえないと、事業者側としても意見をしづらい。 ・メインとの競合を避けられるよう、棲み分けについての考えを示してほしい。 ・駅前で跡地を放置するのはもったいないので、早めに活用方針を出し、事業者募集を進めてほしい。 ・自社の施設で公共施設との複合化の事例がある。多世代交流スペースや図書館と商業施設との複合化の実例がある。

H社（スーパーマーケット） 実施日：令和6年1月17日

<p>①対象地の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 桶川市／桶川駅周辺での出店の可能性 ・ 南小跡地に対する関心の有無 ・ 周辺市有地に対する関心の有無 ・ 土地活用を行う上での課題、条件
<ul style="list-style-type: none"> ・ 関心がある。 ・ 当社の店舗が上尾に2店舗、北本に1店舗あるが桶川市内には無いため、ぜひ出店したいと考えている。駅前の土地に興味があるということだけでなく、桶川市だから出店したいと考えている。 ・ 駅前でも8～9割は、車利用を想定している。実際に横浜市<small>の</small>川和町駅前に店舗があるが、駅からの利用者を想定していない。 ・ 賃借でも売買でも可能。 ・ 周辺市有地に関しては、JRの高架下の店舗のように、店舗・サービス施設を長屋のようにいくつか並べるのが良いのではないかと。車を侵入禁止にするのもいいと思われる。 ・ 当社の店舗は、建物の形態がほぼ決まっている。延床1,000坪、売り場面積600坪（2,000㎡）は必要である。駐車場を含めると敷地面積2,000坪くらいは必要である。 ・ 上に積み上げる建物計画はあまりない。基本的に駐車場と同じレベルに売り場があるように計画をする。2層以上になった場合でも、各階層に駐車場があるという計画が望ましい。
<p>②購入及び賃借価格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 価格の相場観
<ul style="list-style-type: none"> ・ 購入の場合、40～50万円/坪くらいの相場感だと思われる。 ・ 賃借の場合、月1,000～1,500円/坪くらいが相場と思われる。
<p>③行政に望む・期待したい支援策等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築や用途に対する規制緩和 ・ 周辺インフラ整備（道路整備の必要性） ・ 税の減免、施設整備費用に対する補助
<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の第一種住居地域でもギリギリ出店可能。敷地規模から考えるとスーパーマーケット単体で使い切れるが、用途・容積緩和が可能であれば、市の要望によっては2層以上にして他のテナントを入れることも可能である。 ・ 期間限定でも、税の免除があると助かる。
<p>④その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等 ・ 公共施設との複合化の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路は必要だが、建物の形態がほぼ決まっているため、道路計画案の敷地規模だと建物が入らない可能性があるため、有効面積を増やしてほしい。 ・ 敷地が分割されるのは好ましくない。テナント側も喜ばないと思う。 ・ 可能なら駅前広場と市道4101号線をつなげる計画としてほしい。敷地は分断しないほうがいい。 ・ 公共施設との複合開発の場合は、基本的に店舗は別棟がいい。 ・ 川和町駅前（神奈川県横浜市）の店舗は、駅と店舗の間にオープンスペースを整備しており、キッチンカー等と呼んでいる。

I社（ホテル事業者） 実施日：令和6年1月12日

<p>①対象地の評価・関心</p> <ul style="list-style-type: none"> ・桶川市／桶川駅周辺での出店の可能性 ・南小跡地に対する関心の有無 ・周辺市有地に対する関心の有無 ・土地活用を行う上での課題、条件
<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル事業を行う土地として関心がある。 ・上尾市に自社のホテルがあるが、90室と小規模だが、さいたまスーパーアリーナの利用者や川越方面の観光客など、利用者はかなりいる。桶川駅前でも同様の需要が見込める。桶川市内だけで需要を見るのではなく、広域の需要を取り込むことを考えると良い。 ・東松山や川島の工業団地への交通アクセスも良く、ビジネス利用も見込める。十分な需要があると考える。 ・ホテルを立地する場合、200室以上（延床面積1,200～1,500坪）は必要。サービス施設として大浴場、レストランを併設するため、採算を取るには200室以上が必要。建築面積としては、200～300坪あればできる。公共施設を合わせると、ことぶき広場を使いきれられると思われる。 <ul style="list-style-type: none"> ➔災害時に大浴場を開放している例がある。備蓄もできるので災害対策にもホテルは有効だと思う。 ➔現状、ことぶき広場は第一種住居地域のため、商業系もしくは二住への変更が必要。 ・駐車場はトラックを入れないので、バンを駐車できれば、問題ない。 ・土地はできるだけ取得したいが、賃借でも可能。 ・周辺市有地については、道路が狭いのでホテルの用地としては厳しい。
<p>②購入及び賃借価格</p> <ul style="list-style-type: none"> ・価格の相場観
<ul style="list-style-type: none"> ・周辺取引事例として60万円/坪くらいの例があるとのことだが、ホテルはその金額では購入できない。1室7,000円～8,000円の宿泊料金で考えると、初期投資が高額だと厳しい。
<p>③行政に望む・期待したい支援策等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築や用途に対する規制緩和 ・周辺インフラ整備（道路整備の必要性） ・税の減免、施設整備費用に対する補助
<ul style="list-style-type: none"> ・用途の変更（第二種住居地域以上） ・建築費の高騰により、初期コストの回収に時間がかかることが予想されるため、金銭面での支援を検討してほしい。ホテル誘致補助金の活用、固定資産税減免（5年間ゼロ、10年間ゼロなど）、不動産取得税減免（市町村の指定あり）など。 <p>例➔沼田市役所跡地活用コンペ（当社参画）では操業開始から5年間の土地賃借料ゼロ ホテル支援制度の創設（例：秩父市）</p>
<p>④その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等 ・公共施設との複合化の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・ホテルは単独の建物でないと管理が難しい。公共施設等との複合開発の場合、分棟で考えてほしい。公共施設の管理を行う場合、他社に頼むことになる。 ・ホテルは、市外から需要を取り込んで、まちのにぎわいにつなげる、地元へ経済波及効果を生むことができる。 ・ビジネス利用だけを見込むと働き方改革などもあり先細りすると思う。 ・他社の事例だが、三郷中央駅の近くでホテルと公共施設（図書館）、立体駐車場の複合開発がある。駐車場はホテルと公共施設で共用となっている。（➔におどりプラザ）

- ・ コンベンションホールなどは使用率が低いため、採算を取るの難しい。公共施設として運営したほうがいいと思う。

J社（医療法人） 実施日：令和6年1月29日（書面回答）

①対象地の評価・関心
<ul style="list-style-type: none"> ・ 桶川市／桶川駅周辺での病院開院の可能性 ・ 南小跡地に対する関心の有無 ・ 周辺市有地に対する関心の有無 ・ 土地活用を行う上での課題、条件
<ul style="list-style-type: none"> ・ ことぶき広場について、医療福祉複合施設の用地として活用できる可能性がある。 ・ 当法人が現在、岩手県北上市で計画中の複合施設（病院・介護老人保健施設・認定こども園）と同規模、同タイプの施設立地の可能性がある。 <p>→①病院 標榜診療科（内科、神経内科、外科、整形外科、リハビリテーション科） 病床数 200床（急性期、回復期）</p> <p>②介護老人保健施設 利用定員 150名（※通所リハビリテーション20名）</p> <p>③幼保連携型認定こども園 定数 102名（0歳児から受け入れ、1号認定15名、2号認定45名、3号認定42名）</p> <p>→施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 構造：鉄骨造4階建て、耐火建築物 ・ 建築面積：約2,000～2,500㎡ ・ 延床面積：約7,500～10,000㎡ <ul style="list-style-type: none"> ・ その他駐車場等
②購入及び賃借価格
<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格の相場観 <p>・ 基本は、購入を希望する。</p>
③行政に望む・期待したい支援策等について
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築や用途に対する規制緩和 ・ 周辺インフラ整備（道路整備の必要性） ・ 税の減免、施設整備費用に対する補助 <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法に基づき9m道路が必要か、6m道路でいいか、市で検討してほしい。 ・ 救急車と一般車の導線の確保、駅から徒歩での利用者の歩道の確保が必要。 ・ 人的支援、財政支援を望む。 ・ 新たに施設整備を行うにあたり、様々な法令規制や届出事項の他、補助制度や支援情報、各種施策、地域事情など、整備を順調に進めるための指導・助言をお願いしたい。 ・ 当法人は、桶川市とのつながりが無いため、市OBの紹介をお願いしたい。 ・ できる限りの補助制度の活用、支援制度の創設などを検討してほしい。
④その他
<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地活用を図る上での意見やアドバイス、要望等 ・ 公共施設との複合化の可能性 <ul style="list-style-type: none"> ・ 当法人の提案する複合施設は、高齢者から子供までのサポートをするものと考えているが、昨今のひとり親世帯などの対応で子供サポートの必要性が高まっていると認識している。 ・ 周辺市有地との連携で児童館の機能（学習機能、子ども食堂など）を併設することにより、「高齢者から子どもまで人にやさしい町桶川」を標榜してはどうか。 ・ 埼玉県での病床計画にて当該病床の確保が必要。また、地元医師会の賛同を得る必要がある。 ・ 介護同人保健施設の認可等行政の認可が必須となる。

3 - 3 ヒアリング調査結果一覧

	A (金融機関)	B (不動産業)	C (不動産業)	D (不動産業)	E (不動産業)	F (不動産業)
① 桶川市及び桶川駅周辺の市場性について	○市場性あり	×市場性低い ・エリアの知名度が低い	×市場性低い(駅前) ・当社としては、駅前での住宅、商業開発厳しい ○外環道IC周辺の物流開発は可能性あり	○市場性あり ・商業施設用地の需要あり	○市場性あり ・広域アクセス性、平坦な土地、施設立地の充実、乗降客数の多さなどが強み ・エリアとしては大規模商業の立地ニーズもある	○市場性あり ・駅前には介護福祉施設、圏央道IC周辺は産業系開発の可能性あり
② 桶川南小学校跡地(ことぶき広場)の評価・関心	○関心あり ・用途→商業施設、ビジネスホテル、病院、マンション ・課題→道路混雑対策、住民合意形成	×関心なし ・用途→中小規模のスーパーマーケット、医療福祉複合施設(人工透析専門病院、整形外科、リハビリテーション病院、保育園、幼稚園等)	×関心なし ・商業施設単体、住宅系開発は厳しい ・再開発事業(商業、住宅、公共)であれば可能性あるかも	○関心あり ・用途→商業施設、防災公園+民間収益施設(Park-PFI) ・課題→駅前広場とのつながりについて要検討	○関心あり ・用途→複合商業施設(スーパー+サービス施設)、集合住宅 ・課題→近隣住民への配慮、道路整備に時間がかかる ・駅前広場とつながった敷地の方が活用の幅が広がる	○関心あり ・用途→介護・福祉施設 ・駅近は高評価(通勤) ・住宅も可能性あるが、土地が賃借の場合は厳しい ・商業施設は、西口との競合の観点から厳しい
③ 周辺市有地の評価・関心	△公共的土地利用? ・用途→公園、駐輪場、コンビニ ・公共施設の一部に民間収益施設を入れ、賃料収入得る ・オープンスペースを設けまちのイメージ向上	×関心なし	×関心なし	△敷地形状的に使いづらい ・クリニックビルなどの立地可能性あるか	○関心あり ・用途→スーパー、飲食、駐車場・駐輪場、保育施設、子育て支援施設、屋上庭園 ・駅ビルやJR敷地との一体開発考えられないか	×関心なし
④ 購入及び賃借価格	・回答難しい。 ・周辺取引事例では、約60万円/坪	・回答なし	・回答難しい	・回答難しい	・回答難しい ・時期や用途による	・回答難しい
⑤ 宿泊施設の立地の可能性について	○可能性あり ×コンベンション施設は難しい	・回答なし	×当社としては難しい	×需要面で難しい ×コンベンションホールも需要面で難しい ・借地でホテルなら、最低30年、できれば50年必要	○可能性あり ・桶川駅よりも規模の小さい駅前エリアでのホテル立地検討している	×可能性は低い
⑥ 医療施設の立地の可能性について	○可能性あり ・県内に老朽化した病院多く、移転ニーズはある ・道路混雑対策、周辺住民の合意形成が課題	・複合施設の中に、人工透析専門病院、整形外科病院、リハビリテーション病院などの誘致の可能性あり	・回答難しい	・回答難しい	・回答難しい ・クリニックモールは可能性あり ・クリニックモール+公共施設の実例あり	・回答難しい
⑦ 行政に望む・期待したい支援策等について	・容積緩和すればスーパー+αの商業施設も可能性ある ・道路は用途によるが、敷地を一周する道路は必要ない	・回答なし	・特になし	・市の方針を示してほしい。	・道路計画案の土地分断はもったいない ・市の方針、跡地活用のコンセプトを示してほしい	・外周道路の必要性に疑問 ・第一種住居地域で事業検討可能 ・固定資産税の減免
⑧ その他	・ホテルは公共施設との合築は難しい ・周辺住民への説明、合意形成が課題	・スケジュールが見えないので、事業者の関心を得づらい ・跡地活用に向けた市の本気度を示すことが重要	・他地区の事例で店舗複合型の物流施設を検討している事例あり。	・にぎわいづくりをなら施設の管理運営を民間へ ・行政が施設整備し、民間収益施設を入れるパターンもある ・屋内型遊戯施設など子育て世代向け施設もいいのでは	・周辺市有地の方が興味あり ・地元合意形成が課題 ・コンペのやり方、コンセプトを早めに示してほしい	・敷地は広い方がいい ・三郷で行政施設と民間収益施設の複合開発の事例あり ・跡地活用実現まで、まだ時間がありそうなので、要望に合わせて提案したい

	G (スーパーマーケット)	H (スーパーマーケット)	I (ホテル)	J (医療法人)
① 桶川市及び桶川駅周辺の市場性について	○市場性あり	○市場性あり	○市場性あり	○市場性あり
② 桶川南小学校跡地（ことぶき広場）の評価・関心	○関心あり ・用途→スーパーマーケット ・当社の場合、敷地面積3,000坪以上必要→グループ会社のスーパーになる可能性 ・駅近で立地がいい ・課題→道路付けが悪い	○関心あり ・用途→スーパーマーケット ・延床1,000坪、売り場面積600坪、敷地面積2,000坪（駐車場合）必要 ・車利用を想定 ・桶川市内に出店したい	○関心あり ・用途→ビジネスホテル ・客室200室以上、延床面積1,200～1,500坪、建築面積200～300坪必要 ・需要見込める	○関心あり ・用途→医療福祉複合施設（病院、介護老人保健施設、認定こども園） ・病床数200床、建築面積2,000～2,500㎡、延床面積7,500～10,000㎡
③ 周辺市有地の評価・関心	×敷地形状的に使いづらい	△関心低い ・店舗、サービス施設を長屋のように並べる ・前面道路を車両侵入禁止に	×道路が狭くホテル用地としては厳しい	×関心なし ・医療福祉複合施設と連携し、子育て支援施設用地として検討してはどうか
④ 購入及び賃借価格	・回答難しい ・募集時の路線価や周辺相場による	・購入→約40～50万円/坪くらいか ・賃借→月約1,000～1,500円/坪くらいか ・購入も賃借も可	・60万円/坪（実例）では無理 ・初期投資が高額だと厳しい ・できれば購入、賃借も可	・購入希望 ・価格については回答なし
⑤ 宿泊施設の立地の可能性について			○可能性あり ・スーパーアリーナなどの観光客、ビジネス利用など需要は十分に見込める	
⑥ 医療施設の立地の可能性について				○可能性あり ・南小跡地について、医療福祉複合施設の用地として活用可能性あり
⑦ 行政に望む・期待したい支援策等について	・商業系への用途変更、一住では出店難しい ・駅東口通り線から南小跡地までアクセスする道路整備 ・小規模な使いづらい土地ができるのはもったいない ・駅前広場から敷地が繋がっていないともったいない ・公共施設が入る場合、金銭面での補助	・一住でもギリギリ出店可 ・用途・容積緩和があればテナントが入れる ・期間限定でも税の免除があれば助かる	・用途の変更（二住以上） ・金銭面での支援（ホテル誘致補助金の活用、固定資産税減免、不動産取得税減免など）	・道路は6mでいいか、9m必要か市で検討してほしい ・救急車と一般車の導線の確保、駅からの歩行者導線確保必要 ・人的支援、財政支援 ・補助制度の活用、支援制度の創設を検討してほしい
⑧ その他	・早めに方針を示し、跡地活用事業を進めてほしい ・西口との棲み分けについて考えを示してほしい ・公共施設との複合化の実績あり	・道路計画案の敷地規模だと建物が入らない可能性あり、有効面積を増やしてほしい ・敷地の分割は好ましくない ・公共施設と店舗は別棟希望 ・店舗と合わせてオープンスペース整備した実績あり	・ホテルは単独の建物、他施設と複合の場合は分棟 ・コンベンションホールは採算取れない、公共で運営したほうがいい ・ホテルは広域から需要を取り込めるので、地元への波及効果が期待できる	・児童館の機能を併設し、「高齢者から子どもまで人にやさしいまち」を目指してはどうか ・県での病床計画にて当該病床の確保必要、地元医師会の賛同必要 ・介護老人保健施設の行政認可が必須

第4章 事業化に向けた今後の課題の整理

4 - 1 市民意向調査及びヒアリング調査結果の整理

市民意向調査及び民間企業ヒアリング調査結果を以下に整理する。

項目	調査結果の整理、検討課題等
①用途に関する各調査結果の整理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住民対象の意向調査で上位の用途 <ul style="list-style-type: none"> ①公園・広場 ②スーパーマーケット等の大型店舗 ③医療関係施設 ④市役所窓口等の行政サービス施設 ⑤生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店（肉屋・魚屋・八百屋・衣料品店・書店・美容院等） ⑤コンビニエンスストア ・ 全市民対象の意向調査で上位の用途 <ul style="list-style-type: none"> ①駐車場・駐輪場 ②スーパーマーケット等の大型店舗 ③ファーストフード店やレストラン等の飲食店 ④市役所窓口等の行政サービス施設 ⑤公園・広場 ・ 民間企業ヒアリングで立地可能性が伺えた施設 <ul style="list-style-type: none"> ○スーパーマーケット ○スーパーマーケットを核とした複合商業施設 ○コンビニエンスストア ○医療福祉複合施設 ○ビジネスホテル ・ 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。 <p>〔検討課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔住民ニーズが高い公園・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。

項目	調査結果の整理、検討課題等
<p>②用地毎の立地需要</p>	<p>南小跡地（ことぶき広場）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>〔検討課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔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。 <p>周辺市有地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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であるため、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。
<p>③道路整備の必要性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>〔検討課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔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。
<p>④公共施設との複合化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設と民間施設の複合開発事例はあり、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。 <p>〔検討課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔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。

項目	調査結果の整理、検討課題等
⑤ 支援策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>〔検討課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> → 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。 <div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>※用途地域の変更について</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 m²以下のものしか建てられない。床面積 3,000 m²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。 </div> <ul style="list-style-type: none"> → 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	<p>〔検討課題〕</p> <ul style="list-style-type: none"> → 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。

4 - 2 官民連携手法の整理

調査結果を踏まえ、南小跡地等の活用事業に導入することが想定される、官民連携手法について、以下に整理する。

手法	PFI 手法	一括発注方式	民間施設へのテナント入居	信託方式	日本版 LABV	民間による公益性の高い施設整備
内容	<p>公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。 民間事業者と公共団体の役割分担、所有権の所在の違いにより以下の種類に分けられる。</p> <p>BTO 方式 (Build 建設 Transfer 移転 Operate 運営) 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設し、その後施設の所有権を公共に移転した上で、民間事業者がその施設の管理・運営を行う方式。施設の所有権を移転する際、建設費が支払われることが多く、事業者の、事業当初の負担が軽減される。</p> <p>BOT 方式 (Build 建設 Operate 運営 Transfer 移転) 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設並びに所有し、施設の運営・管理を行い、事業期間終了時に無償もしくは有償で公共に所有権を移転する方式。施設の所有権が事業者にあるため、柔軟な施設運営が可能。</p> <p>BOO 方式 (Build 建設 Own 所有 Operate 運営) 民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設並びに所有し、施設の運営・管理を行い、事業期間終了後も事業者が施設をそのまま所有し事業を継続する、または施設を撤去し事業を終了させる方式。</p> <p>コンセッション方式 (公共施設等運営権) 利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。公共が所有する公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供できる。</p>	<p>民間事業者に設計・建設・運営 (DBO) または 設計・建設 (DB) を一括して委ね、スケールメリットによる事業コスト削減を図る手法。 施設の所有、資金調達は公共が行う。設計と建設が一体化している方が効率的である場合や、民間での資金調達が困難である場合に採用される。</p> <p>DBO 方式、DB 方式 (Design 設計 Build 建設 Operate 運営)</p>	<p>公共施設が民間施設にテナントとして入居する、官民合築の手法。 公共の施設整備費や維持管理費を削減できる。 公共は、賃借料を事業者に支払う。</p>	<p>公共(委託者)が所有する土地を信託契約により民間事業者(受託者)に信託し、民間事業者が建物の建設または土地の造成を行い、かつ土地の管理または処分を行う手法。</p> <p>賃貸型公有地信託 受託者(民間)は建物を建設、所有、管理運営。受益者(公共)はテナント賃料からコストを差し引いたものを信託利益として得る。</p> <p>処分型公有地信託 受託者(民間)は資金調達し、土地を造成する。受益者(公共)は造成後の土地処分代金からコストを差し引いたものを信託利益として得る。</p> <p>処分・竣工型土地信託 土地処分代金を財源として、公共施設の建設を行う手法。竣工した土地建物、余剰金を信託利益として得る。</p>	<p>英国における官民共同開発事業体、LABV (Local Asset Backed Vehicles) は、公民が共同出資(公共は所有する土地を現物出資、民間事業者はその価値に相当する現金を出資)し、公共施設整備を含む都市開発事業を実現する手法。</p> <p>公共は土地を現物出資するため、現金による財源確保が不要。</p> <p>LABVの事業主体として、LLC(合同会社)または株式会社を設立し、この事業主体が公民からの出資、金融機関からの融資を受ける。</p>	<p>民間事業者に、広場などの公益性の高い施設を敷地の一部に整備することを条件として、土地活用をさせる手法。</p> <p>公益施設の継続性を担保する方法として、地区計画の地区施設として決定している事例がある。</p>
特長	<p>■BOT、BOOの場合、施設整備、維持管理にかかる公共の費用負担(小)</p> <p>■BTO、コンセッションの場合、施設整備に係る公共の費用負担(大)、維持管理に係る公共の費用負担(小)</p> <p>・BOT、BOOの場合、施設の所有権を民間事業者が保持するため、民間事業者側の負担、リスクが大きくなる。</p>	<p>■施設整備、維持管理に係る公共の費用負担(大)</p> <p>・分割発注よりもコスト削減が図られる可能性がある。</p>	<p>■施設整備に係る公共の費用負担(中) (公共施設部分の整備費負担の可能性あり)</p> <p>■維持管理に係る公共の費用負担(中) (公共施設部分の賃借料が発生)</p> <p>・公共用地を定期借地等により活用する場合、地代収入により賃借料の負担軽減が可能。</p>	<p>■施設整備に係る公共の費用負担(小)</p> <p>■維持管理に係る公共の費用負担(小)</p> <p>・一部の土地を処分することで、現金支出無く公共施設を整備できる可能性あり。</p> <p>・賃貸型であれば土地の所有権を保全できる。</p>	<p>■施設整備に係る公共の費用負担(小)</p> <p>■維持管理に係る公共の費用負担(小)</p> <p>・土地を現物出資することで、現金支出無く公共施設を整備できる可能性あり。</p> <p>・LABV組成のスキームが複雑。</p>	<p>■施設整備に係る公共の費用負担(小)</p> <p>■維持管理に係る公共の費用負担(小)</p> <p>・土地を民間企業に売却した場合でも、当該土地の一部が、継続的に公益性の高い施設として使用されることを担保できる。</p>
事例	①三郷中央地区交流施設整備等事業(三郷中央におどりプラザ)(P45参照)	②南幌町誘客交流拠点施設整備運営事業(P46参照)	③生涯活躍のまち・みらいあさひ「イオンタウン旭」(P47参照)	④淀橋第二小学校跡地活用事業(東京都新宿区)	⑤山陽小野田市LABVプロジェクト(山口県山陽小野田市)	⑥複合商業施設「フォルテ横浜川和町」(P48参照)

4 - 3 官民連携による公共施設整備事例

民間企業ヒアリング調査において、企業から紹介のあった官民連携による公共施設整備事例について、以下に整理する。

事例①	
事業名	三郷中央地区交流施設整備等事業（三郷中央におどりプラザ）
事業の特色	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が公共用地の貸付を受け（30 年間）、公共施設と民間施設をそれぞれ建設し、管理運営。 ・ 公共施設：民間事業者が整備、所有し、市に賃貸（30 年間）したうえで、維持管理運営を担う。 ・ 民間施設：民間事業者がビジネスホテルを建設、運営。
主な施設	カフェ、キッズスペース、三郷市パスポートセンター、予約図書受取カウンター、印刷作業室、放送大学三郷中央校、市民活動サポートスペース、会議室、ビジネスホテル
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>カフェ</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>施設外観</p> </div> </div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>市民活動サポートスペース</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>におどり公園イルミネーション</p> </div> </div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>三郷中央におどりプラザ外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>予約図書受取カウンター</p> </div> </div>	
<p>（出典：三郷市 HP、三郷中央におどりプラザ HP）</p>	

事例②	
事業名	南幌町誘客交流拠点施設整備運営事業（はれっば 南幌町子ども室内遊戯施設）
事業の特色	<ul style="list-style-type: none"> ・ D B O方式、民間事業者が設計、建設、維持管理運営を一括して担う。 ・ 内閣府の地域再生計画の認定を受けており、「誘客交流拠点施設整備事業」、「エリアマネジメント推進事業」について地方創生推進交付金を導入。 ・ 「季節や天候に左右されず、子どもたちがいきいきと遊べる場所がほしい」という住民の声に応え、室内遊戯施設を整備。公民連携で子育て支援と地域交流促進に取り組む。
主な施設	アクティブゾーン（室内遊具）、木育ゾーン（木製遊具）、休憩エリア、カフェ



外観



きゃべっちパーク／アクティブゾーン



きゃべっちパーク／木育ゾーン



きゃべっちパーク／木育ゾーン



休憩エリア



カフェ

（出典：南幌町 HP）

事例③	
事業名	生涯活躍のまち・みらいあさひ「イオンタウン旭」
事業の特色	<ul style="list-style-type: none"> ・官民合築（民間施設へのテナント入居）の事例 ・民間事業者の商業施設（イオンタウン旭）の一部を公共が賃借、多世代交流施設「おひさまテラス」を設置、イオンタウン(株)を指定管理者として選定。 ・指定管理料等に地方創生推進交付金を導入
主な施設	パブリックスペース（学習、読書、休憩）、室内遊戯施設、貸館施設（スタジオ、調理室、会議室等）、コワーキングスペース、カフェレストラン



プレイングパブリック



おひさまライブラリー



キッチンスタジオ



カフェレストラン



全体構想図

(出典：おひさまテラス HP、イオンタウン（株）HP)

事例④	
事業名	淀橋第二小学校跡地活用事業（新宿ファーストウエストビル施設）
事業の特色	<ul style="list-style-type: none"> ・新宿区が所有する土地を信託銀行に信託し活用している。 ・信託銀行が信託された土地にオフィスビルを建設し、賃貸用ビルとして管理。 ・信託銀行は毎年、市に信託利益の配当を行う。信託契約終了時に土地の返還、建物の引き渡しを受ける。 ・安定的な収入確保、直接経費の削減が可能。 ・調査権（区長）と監査権（監査委員）があるため、適切な運用の確認が可能。
主な施設	事務室、ショールーム、カフェ、貸会議室
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>ビル看板</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>エントランスホール</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>カフェ</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>貸会議室</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>外観</p> </div> <p style="text-align: center;">（出典：新宿区、新宿ファーストウエスト等 HP）</p>	

事例⑤	
事業名	山陽小野田市 LABV プロジェクト（山口県山陽小野田市）
事業の特色	<ul style="list-style-type: none"> ・山陽小野田市が商工センター跡地の活用事業として検討しているプロジェクト。 ・市が商工センター跡地（5,484 m²/ 112,000 千円（R3.1.1 を基準日とした不動産評価額:更地評価））を現物出資し、民間事業者の出資により LABV 共同事業体（合同会社（LLC））を組成する。 ・市は現物出資のみで経営には関与しない方針。 ・一つの LABV 共同事業体で行った事業から得た利益は再び次のプロジェクトに再投資されるため、自立した持続的な開発が期待できる。 ・LABV 共同事業体は整備した施設への入居団体等からの家賃収入及び事業収入により、施設の整備・維持管理運営を実施する。
主な施設	公園通出張所、中央福祉センター、市民活動センター、地域職業相談室、交流広場、小野田商工会議所、会議室、山口東京理科大学学生寮、山口銀行小野田支店、民間テナント 等



リーディング施設①完成予想イメージ



リーディング施設①完成予想イメージ



開発用地

（出典：山陽小野田市 HP）

事例④	
事業名	複合商業施設「フォルテ横浜川和町」
事業の特色	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が収益施設と合わせて公益性の高い施設を整備・運営している事例 ・ (株)ベルクが自社の運営する複合商業施設と一体の敷地内に、広場、「BEL-PA! (ベルパ!)」を設置、運営。シンボルツリーや一部天然芝を使用した広場であり、キッチンカーの出店やイベントを開催するなど、家族で楽しめるスポットとして紹介されている。 ・ 川和町駅周辺西地区 地区計画において、当該広場は地区施設として位置づけられている。
主な施設	スーパーマーケット、ドラッグストア、フィットネスクラブ、クリーニング店、広場



商業施設「フォルテ横浜川和町」



広場「BEL-PA! (ベルパ!)」

(出典：ベルク HP)

4 - 4 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、以下にとりまとめる。なお、進め方スケジュールについては一例であり、この限りでない。

※「n年度」は、アクセス道路用地確保の翌年度とする。



参考資料

1 経済波及効果検証について

南小跡地において、各種施設が立地した場合に得られる経済波及効果を、埼玉県が公表する経済波及効果分析ツールにより算出し、簡易に比較した。

立地する施設は、本調査における市民意向調査及び民間企業ヒアリング調査の結果を参考に、商業施設、公務施設（市役所等）、医療施設、宿泊施設、その他のサービス業（娯楽施設）とし、それぞれに算出を行った。

2 使用ツール

埼玉県では、県内への経済波及効果を計算するツールとして、以下の分析ツールを公表している。

埼玉県 企業立地に係る経済波及効果シミュレーションツール

https://www.pref.saitama.lg.jp/documents/24934/04_r05_s_tool.xlsx

この経済波及効果シミュレーションツールは、「産業部門」と「敷地面積」を入力することで、建築費や設備投資額などの標準的な値が自動算出され、県内への平均的な経済波及効果を求めることができる。

立地企業が決まっておらず、事業費などの検討がされていない段階で、大まかな企業立地効果を把握するものである。

今回はこのシミュレーションツールを使用した。

3 入力データ

上記使用ツールにて入力したデータは、以下に示すとおり。

入力データ	産業部門
	1 商業 2 公務 3 医療・福祉業 4 宿泊業
	敷地面積
	4,888 m ²
	1 事業所当たり従業者数
	1 商業：224.2 人 （資料：令和 3 年経済センサス-活動調査〔百貨店，総合スーパーの数値を採用〕） 2 公務：67.6 人（シミュレーションツールによる） 3 医療・福祉業：186.8 人 （資料：平成 29 年医療施設（静態・動態）調査〔常勤換算従業者数 135.7 人/100 床を採用〕、伊藤雅俊（2020）病床の 1 床当たり床面積の年代別推移と決定要因に関する考察 経営情報イノベーション研究 67-97〔1994 年以降の病院の延床面積当たりの病床数 71 m ² /床を採用〕 ※許容延床面積は 9,776 m ² と設定 4 宿泊業：166.4 人（資料：（一社）日本ホテル協会資料（0.83 人/室））

4 算出データ及び資料

※ 算出データの見方 ※

開業前に発生する一時的な波及効果

調節効果によって調達された原材料による波及効果

直接効果及び第1次間接効果によって発生した所得により、新たに誘発される消費の増加による波及効果

単位: 百万円、倍、人

項目	最終需要増加額	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果	生産誘発倍率 (対最終需要)	生産誘発倍率 (対直接効果)	粗付加価値 誘発額	雇用誘発人数 (うち直接効果)
	①	②	③	④	⑤=②+③+④	⑥=⑤÷①	⑦=⑤÷②	⑧	⑨
稼働前投資	土地造成	0	0	0	0	-	-	0	0.0 (0.0)
	建築				90	1.51	1.51	282	33.5 (22.4)
	設備投資	200	14	14	83	0.41	1.53	44	4.5 (2.8)
	計	563	417	109	104	1.12	1.51	326	38.0 (25.2)
稼働後	生産	1,689	1,689	447	610	1.63	1.63	1,797	263.7 (205.8)

建物の建設費、施設稼働による雇用など、事業によって生じる生産額の増加

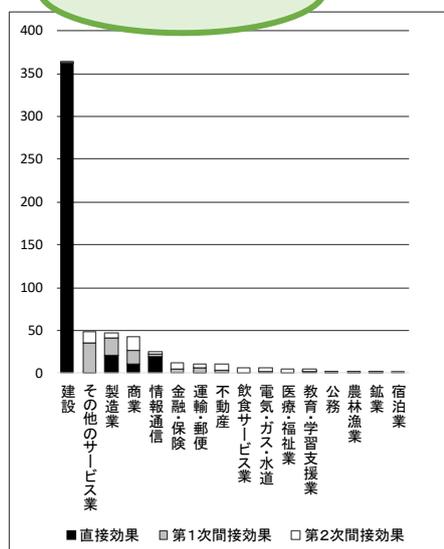
経済波及効果総額

開業後に継続的に発生する波及効果

稼働前投資による波及効果上位16部門

単位: 百万円

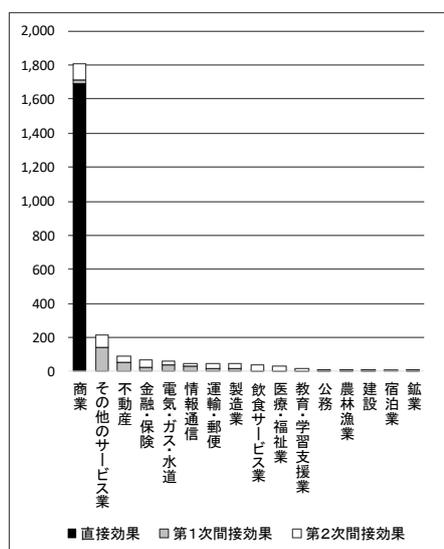
No	項目	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	建設	363	0	0	363
2	その他のサービス業	1	35	12	48
3	製造業	20	21	5	46
4	商業	11	16	16	43
5	情報通信	19	4	3	26
6	金融・保険	0	4	7	12
7	運輸・郵便	1	6	5	11
8	不動産	0	4	7	11
9	飲食サービス業	0	0	7	7
10	電気・ガス・水道	0	3	4	7
11	医療・福祉業	0	0	6	6
12	教育・学習支援業	2	0	3	5
13	公務	0	1	1	1
14	農林漁業	0	0	0	1
15	鉱業	0	0	0	0
16	宿泊業	0	0	0	0
	その他	0	15	28	42
	合計	417	109	104	630



稼働後生産における波及効果上位16部門

単位: 百万円

No	項目	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	商業	1,689	24	96	1,808
2	その他のサービス業	0	143	71	214
3	不動産	0	53	41	94
4	金融・保険	0	27	42	69
5	電気・ガス・水道	0	39	24	63
6	情報通信	0	30	18	49
7	運輸・郵便	0	22	27	48
8	製造業	0	17	29	46
9	飲食サービス業	0	0	41	41
10	医療・福祉業	0	0	34	34
11	教育・学習支援業	0	1	17	18
12	公務	0	1	3	4
13	農林漁業	0	0	3	3
14	建設	0	2	1	3
15	宿泊業	0	0	1	1
16	鉱業	0	0	0	0
	その他	0	89	163	252
	合計	1,689	447	610	2,747



- 稼働前による投資(土地造成、工場建築、設備投資)は、一時的なものであるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的ではない。
- 稼働後による生産は、継続性があるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的である。

【商業施設立地による経済波及効果】

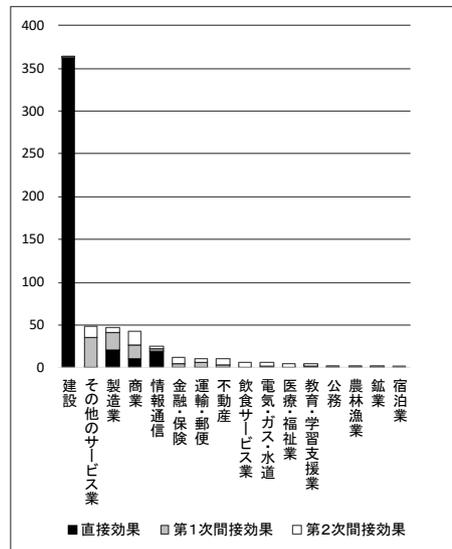
試算結果

単位：百万円、倍、人

	項目	最終需要増加額	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果	生産誘発倍率(対最終需要)	生産誘発倍率(対直接効果)	粗付加価値誘発額	雇用誘発人数(うち直接効果)
		①	②	③	④	⑤=②+③+④	⑥=⑤÷①	⑦=⑤÷②	⑧	⑨
稼働前投資	土地造成	0	0	0	0	0	-	-	0	0.0 (0.0)
	建築	363	363	95	90	547	1.51	1.51	282	33.5 (22.4)
	設備投資	200	54	14	14	83	0.41	1.53	44	4.5 (2.8)
	計	563	417	109	104	630	1.12	1.51	326	38.0 (25.2)
稼働後	生産	1,689	1,689	447	610	2,747	1.63	1.63	1,797	263.7 (205.8)

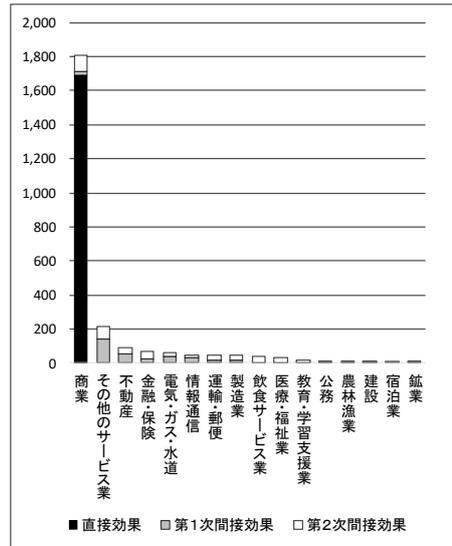
稼働前投資による波及効果上位16部門 単位：百万円

No	産業部門名	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	建設	363	0	0	363
2	その他のサービス業	1	35	12	48
3	製造業	20	21	5	46
4	商業	11	16	16	43
5	情報通信	19	4	3	26
6	金融・保険	0	4	7	12
7	運輸・郵便	1	6	5	11
8	不動産	0	4	7	11
9	飲食サービス業	0	0	7	7
10	電気・ガス・水道	0	3	4	7
11	医療・福祉業	0	0	6	6
12	教育・学習支援業	2	0	3	5
13	公務	0	1	1	1
14	農林漁業	0	0	0	1
15	鉱業	0	0	0	0
16	宿泊業	0	0	0	0
	その他	0	15	28	42
	合計	417	109	104	630



稼働後生産における波及効果上位16部門 単位：百万円

No	産業部門名	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	商業	1,689	24	96	1,808
2	その他のサービス業	0	143	71	214
3	不動産	0	53	41	94
4	金融・保険	0	27	42	69
5	電気・ガス・水道	0	39	24	63
6	情報通信	0	30	18	49
7	運輸・郵便	0	22	27	48
8	製造業	0	17	29	46
9	飲食サービス業	0	0	41	41
10	医療・福祉業	0	0	34	34
11	教育・学習支援業	0	1	17	18
12	公務	0	1	3	4
13	農林漁業	0	0	3	3
14	建設	0	2	1	3
15	宿泊業	0	0	1	1
16	鉱業	0	0	0	0
	その他	0	89	163	252
	合計	1,689	447	610	2,747



- 稼働前による投資(土地造成、工場建築、設備投資)は、一時的なものであるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的ではない。
- 稼働後による生産は、継続性があるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的である。

総合効果（単位：百万円）	
稼働前	630
稼働後	2,747

※商業の定義…

卸売：自動車、自動車部品、手数料又は契約制による卸、農産物、食料品、飲料、織物、衣服、履物、家庭用品、固定・液体・ガス燃料、金属、金属鉱石、建設材料、金物類、衛生・暖房設備、廃棄物及び屑、コンピュータ・周辺機器、ソフトウェア、電子・電気通信部品、その他機械等の卸売

小売：自動車、自動車部品、オートバイ、自転車、食料品、飲料、たばこ、医薬品、化粧品、洗面用品、織物、衣料、履物、革製品、家庭用品、金物類、塗料、ガラス等の小売、通信販売

【公務施設立地による経済波及効果】

試算結果

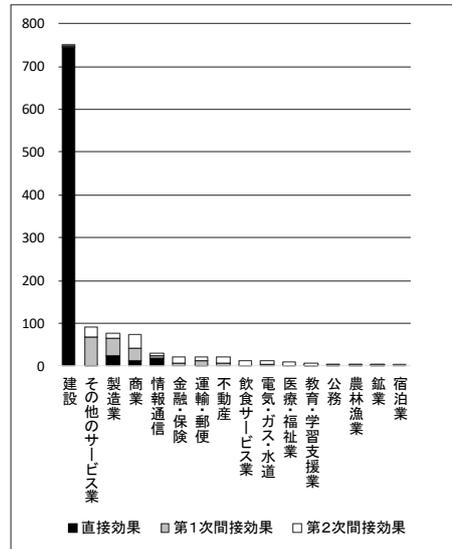
単位：百万円、倍、人

	項目	最終需要増加額	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果	生産誘発倍率(対最終需要)	生産誘発倍率(対直接効果)	粗付加価値誘発額	雇用誘発人数(うち直接効果)
		①	②	③	④	⑤=②+③+④	⑥=⑤÷①	⑦=⑤÷②	⑧	⑨
稼働前投資	土地造成	0	0	0	0	0	-	-	0	0.0 (0.0)
	建築	746	746	196	184	1,126	1.51	1.51	580	69.0 (46.0)
	設備投資	224	57	15	14	87	0.39	1.52	45	4.6 (2.9)
	計	971	803	211	199	1,213	1.25	1.51	625	73.5 (48.9)
稼働後	生産	1,296	1,296	221	320	1,837	1.42	1.42	1,322	97.9 (65.9)

稼働前投資による波及効果上位16部門

単位：百万円

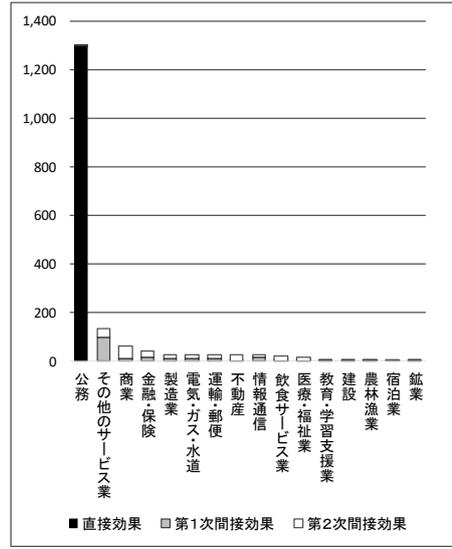
No	産業部門名	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	建設	746	1	0	747
2	その他のサービス業	1	68	23	92
3	製造業	25	42	9	76
4	商業	12	32	31	74
5	情報通信	18	6	6	30
6	金融・保険	0	9	14	22
7	運輸・郵便	1	11	9	21
8	不動産	0	7	13	20
9	飲食サービス業	0	0	13	13
10	電気・ガス・水道	0	5	8	12
11	医療・福祉業	0	0	11	11
12	教育・学習支援業	0	0	6	6
13	公務	0	1	1	2
14	農林漁業	0	0	1	1
15	鉱業	0	0	0	0
16	宿泊業	0	0	0	0
	その他	0	29	53	82
	合計	803	211	199	1,213



稼働後生産における波及効果上位16部門

単位：百万円

No	産業部門名	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	公務	1,296	0	2	1,298
2	その他のサービス業	0	98	37	136
3	商業	0	13	50	63
4	金融・保険	0	20	22	42
5	製造業	0	12	15	27
6	電気・ガス・水道	0	14	13	27
7	運輸・郵便	0	13	14	27
8	不動産	0	5	21	26
9	情報通信	0	16	10	25
10	飲食サービス業	0	0	21	21
11	医療・福祉業	0	0	18	18
12	教育・学習支援業	0	0	9	9
13	建設	0	3	0	3
14	農林漁業	0	0	2	2
15	宿泊業	0	0	0	0
16	鉱業	0	0	0	0
	その他	0	27	85	112
	合計	1,296	221	320	1,837



- 稼働前による投資(土地造成、工場建築、設備投資)は、一時的なものであるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的ではない。
- 稼働後による生産は、継続性があるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的である。

総合効果（単位：百万円）	
稼働前	1,213
稼働後	1,837

※公務の定義…

公務（中央）：国会、裁判所、中央官庁

公務（地方）：都道府県機関、市町村機関

【医療・福祉施設立地による経済波及効果を誘致した場合】

試算結果

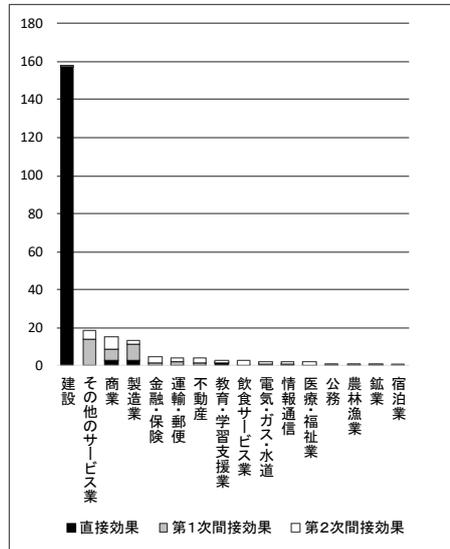
単位：百万円、倍、人

	項目	最終需要増加額	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果	生産誘発倍率 (対最終需要)	生産誘発倍率 (対直接効果)	粗付加価値 誘発額	雇用誘発人数 (うち直接効果)
		①	②	③	④	⑤=②+③+④	⑥=⑤÷①	⑦=⑤÷②	⑧	⑨
稼働前投資	土地造成	0	0	0	0	0	-	-	0	0.0 (0.0)
	建築	157	157	41	39	237	1.51	1.51	122	14.5 (9.7)
	設備投資	24	7	2	2	11	0.47	1.52	7	0.8 (0.6)
	計	181	165	43	41	249	1.37	1.51	129	15.3 (10.3)
稼働後	生産	1,653	1,653	339	573	2,565	1.55	1.55	1,648	222.7 (165.8)

稼働前投資による波及効果上位16部門

単位：百万円

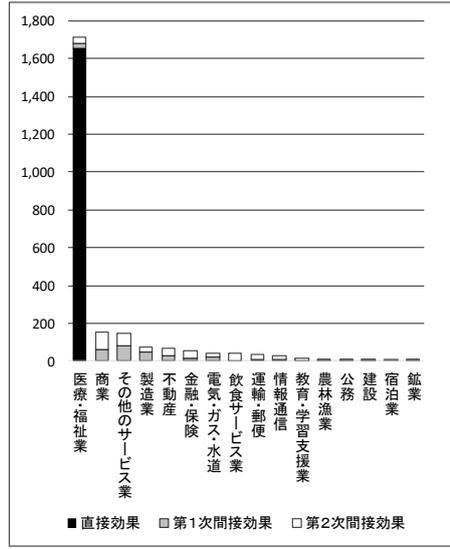
No	産業部門名	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	建設	157	0	0	157
2	その他のサービス業	0	14	5	19
3	商業	3	7	6	16
4	製造業	3	9	2	13
5	金融・保険	0	2	3	5
6	運輸・郵便	0	2	2	4
7	不動産	0	1	3	4
8	教育・学習支援業	2	0	1	3
9	飲食サービス業	0	0	3	3
10	電気・ガス・水道	0	1	2	3
11	情報通信	0	1	1	2
12	医療・福祉業	0	0	2	2
13	公務	0	0	0	1
14	農林漁業	0	0	0	0
15	鉱業	0	0	0	0
16	宿泊業	0	0	0	0
	その他	0	6	11	17
	合計	165	43	41	249



稼働後生産における波及効果上位16部門

単位：百万円

No	産業部門名	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	医療・福祉業	1,653	25	32	1,709
2	商業	0	64	90	154
3	その他のサービス業	0	81	67	148
4	製造業	0	51	27	78
5	不動産	0	32	38	70
6	金融・保険	0	13	40	53
7	電気・ガス・水道	0	22	23	45
8	飲食サービス業	0	2	38	40
9	運輸・郵便	0	11	25	36
10	情報通信	0	10	17	27
11	教育・学習支援業	0	0	16	16
12	農林漁業	0	1	3	4
13	公務	0	1	3	4
14	建設	0	1	1	2
15	宿泊業	0	0	0	0
16	鉱業	0	0	0	0
	その他	0	24	153	177
	合計	1,653	339	573	2,565



- 稼働前による投資(土地造成、工場建築、設備投資)は、一時的なものであるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的ではない。
- 稼働後による生産は、継続性があるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的である。

総合効果（単位：百万円）	
稼働前	249
稼働後	2,565

※医療の定義… 病院、一般診療所、歯科診療所、看護業、助産所、療術業、歯科技工所、衛生検査所、薬局、骨髄バンク、マッサージ

【宿泊施設立地による経済波及効果】

試算結果

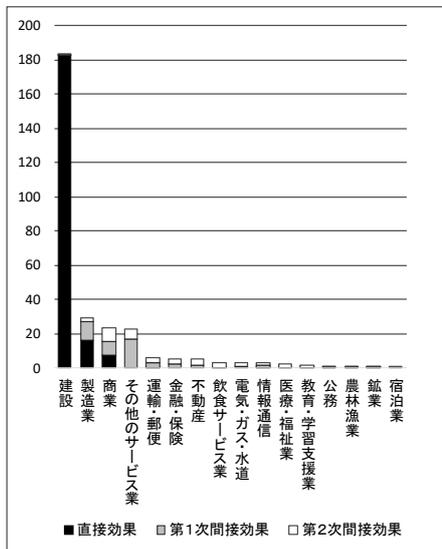
単位:百万円、倍、人

項目	最終需要増加額	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果	生産誘発倍率(対最終需要)	生産誘発倍率(対直接効果)	粗付加価値誘発額	雇用誘発人数(うち直接効果)
	①	②	③	④	⑤=②+③+④	⑥=⑤÷①	⑦=⑤÷②	⑧	⑨
稼働前投資	土地造成	0	0	0	0	-	-	0	0.0 (0.0)
	建築	182	182	48	45	1.51	1.51	142	16.9 (11.3)
	設備投資	114	24	6	6	0.32	1.49	18	2.2 (1.5)
計	297	207	54	51	312	1.05	1.51	160	19.1 (12.8)
稼働後	生産	1,547	1,547	522	350	2,419	1.56	1.56	1,302 (141.8)

稼働前投資による波及効果上位16部門

単位:百万円

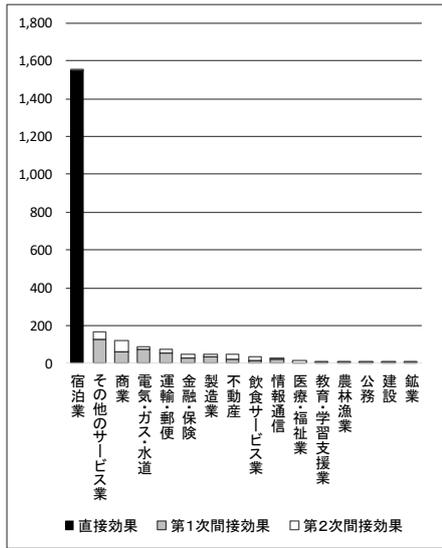
No	産業部門名	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	建設	182	0	0	183
2	製造業	16	11	2	30
3	商業	7	8	8	24
4	その他のサービス業	0	17	6	23
5	運輸・郵便	1	3	2	6
6	金融・保険	0	2	4	6
7	不動産	0	2	3	5
8	飲食サービス業	0	0	3	3
9	電気・ガス・水道	0	1	2	3
10	情報通信	0	1	2	3
11	医療・福祉業	0	0	3	3
12	教育・学習支援業	0	0	1	1
13	公務	0	0	0	1
14	農林漁業	0	0	0	0
15	鉱業	0	0	0	0
16	宿泊業	0	0	0	0
	その他	0	7	14	21
	合計	207	54	51	312



稼働後生産における波及効果上位16部門

単位:百万円

No	産業部門名	直接効果	第1次間接効果	第2次間接効果	総合効果
1	宿泊業	1,547	0	0	1,547
2	その他のサービス業	0	128	41	169
3	商業	0	65	55	119
4	電気・ガス・水道	0	77	14	91
5	運輸・郵便	0	58	15	73
6	金融・保険	0	26	24	51
7	製造業	0	34	17	50
8	不動産	0	23	23	47
9	飲食サービス業	0	16	23	39
10	情報通信	0	20	11	30
11	医療・福祉業	0	0	19	19
12	教育・学習支援業	0	1	10	10
13	農林漁業	0	6	2	8
14	公務	0	1	2	2
15	建設	0	1	0	2
16	鉱業	0	0	0	1
	その他	0	67	94	161
	合計	1,547	522	350	2,419



- 稼働前による投資(土地造成、工場建築、設備投資)は、一時的なものであるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的ではない。
- 稼働後による生産は、継続性があるため、波及効果の金額や雇用誘発人数は継続的である。

総合効果（単位：百万円）	
稼働前	312
稼働後	2,419

※宿泊業の定義…ホテル、旅館、国民宿舎、モーテル、簡易宿泊所、ベッドハウス、山小屋、下宿屋、保養所、ユースホステル、合宿所

5 まとめ

前項目で整理した経済波及効果について、以下にとりまとめる。

(百万円)

総合効果	稼働前		稼働後		総額	
商業	○	630	◎	2,747	◎	3,377
公務	◎	1,213		1,837	○	3,050
医療		249	○	2,565		2,814
宿泊		312		2,419		2,731

※稼働前経済波及効果と稼働後経済波及効果は同時に発生するものではないが、総合的に判断を行うため、合算している。

※稼働年数は一律とする。

<結果の概要>

- 商業施設は、稼働後の波及効果が最も大きく算出された。稼働後の二次間接効果が大きく、市内での消費の増加が期待できる。
- 公務施設は、稼働前の波及効果が大きい。本ツールでは、公務施設の建設費が他の施設に比べ大きく算出されることによる。稼働後は雇用等による直接効果が期待できるが、間接効果（原材料仕入れや消費喚起など）は他の施設に比べ小さい。
- 医療施設は、稼働後の二次間接効果が大きく、市内での消費の増加が期待できる。
- 宿泊施設は、稼働後の一次間接効果が大きく、宿泊施設開業後のサービス提供のための原材料仕入れ等による波及効果が期待できる。