

【民間企業ヒアリング結果】

番号	1	2	3	4	5	6		
区分	住宅	住宅	商業	商業	住宅／商業	住宅		
桶川駅東口周辺地区全体に対する市場性	商業の可能性	○ ・ ミニスーパーやコンビニ程度 ・ 商圏は 500m ぐらい ・ 駐車場・駐輪場の必要性は店舗により異なる	○ ・ 規模は 2,000～3,000 m ² 位が限度 ・ 生鮮三品を中心としたスーパー ・ ドラッグストア等の物販店舗や飲食店舗を付加 ・ 大規模な駐車場は不要	○ ・ 駅の乗降客数や人口動向を踏まえると、十分に可能性がある ・ 施設内容としては、スーパーとして 800 坪ぐらい必要 ・ 800 坪×2～3 層とし、家賃を安く設定したい ・ 商圏は、基本の 500m 圏、バスルート利用の 800m 圏、駅への通勤客等を対象とした 2km 圏 ・ スーパーの駐車場としては 100～150 台ぐらい ・ 駐輪場が一番重要	○ ・ 商圏は、鉄道線路から 17 号（中山道の西側までを図示）の西側まで ・ 延床面積は敷地面積の 3～4 割ぐらい ・ 店舗規模は 3,000 m ² 前後 ・ スーパーに何らかの物販店舗を付加したもの	△ ・ 弊社単独の展開は難しいが、スーパーを紹介することは可能 ・ 足元に商業を入れて、その上が複合施設等といった施設内容 ・ 商業における面白い試みとして、地元農産品の取扱い、トラック市の開催 ・ 駐輪場等の基盤整備が進み、バスも不便なく行き来できればそれなりの商業は成立	○ ・ 路面店舗中心の商業施設が適している ・ 商業施設と相乗効果のある施設誘致 ・ 駐車場についても十分な確保が必要 ・ 営業面積約 3,000 m ² （スーパーは約 1,500 m ² ）、延床面積で約 5,000 m ² 程度が想定	
	住宅の可能性	集合型	○ ・ 100～150 戸ぐらいの需要あり ・ 70～80 戸ぐらいが年間供給 ・ 3,000 万円前後の価格設定を主力 ・ マンションの高さは 11～14 階ぐらい	○ ・ 駅前広場隣接のマンションについては、200～300 戸ぐらい ・ マンションの高さは 15～20 階ぐらい	—	× ・ 住宅は専門ではないが、集合住宅の需要は見込めないのでは	△ ・ 弊社の戦略としては厳しいが、他社は検討可能では ・ 駅前広場、駅前通り線、周辺道路の整備が進めば考えたい ・ 年間 100 戸の販売は厳しい	○ ・ 駅直結のタワーマンション等であれば、200 戸程度の需要を生む可能性あり ・ 分譲マンションは、過去の事例から平均専有面積で約 75 m ² 前後
		戸建型	△ ・ 50～60 戸ぐらい可能 ・ 戸建ではもったいないのでは ・ 駅前の土地利用については市の方針が重要	△ ・ 集合住宅が成立すれば、戸建住宅も成立 ・ 戸建住宅については、市の方針と逆行するのでは	—	○ ・ 鴻巣で売れているようであり、戸建の方の需要が見込まれる	△ ・ 戸建は道路整備を含めた形で、街並みを形成して整備すれば 50 宅地は見込める ・ ただし、坪 50 万円の地価では、戸建（販売）は厳しい ・ また、付加価値を付けて売り出すことも難しいのでは	○ ・ 駅至近の立地にまとまった戸建て住宅地を確保できる場合、50 戸程度の需要が想定される ・ 規模は、土地面積で約 35～40 坪程度、建物面積で約 30 坪前後が中心
	その他の可能性	・ 沿道商店街の賃料が安く設定できれば、新しい人が店を出すことも可能	・ 行政サービスやサービス付きの老人ホーム	・ スーパーが一定の集客を担うため、周辺商業の活性化は地元で考えてもらうことが必要			・ 生活関連サービス施設（フィットネスクラブ・クリニックモールなど） ・ 公共公益施設（コミュニティーセンター、子育て施設等）	

番号		1	2	3	4	5	6
区分		住宅	住宅	商業	商業	住宅／商業	住宅
南小跡地における事業成立性	導入が考えられる機能	<ul style="list-style-type: none"> 機能や施設の組み合わせ 子育て機能や高齢者対応機能については過当競争気味 マンションと多目的ホールの管理の一体化 南小跡地については、設計コンペを実施するとよいのでは 	<ul style="list-style-type: none"> 駅に隣接しているので、多種多様なものが成立 マンションと公共施設を併設して整備することには賛成 	<ul style="list-style-type: none"> クリニックや歯医者などの診療所程度の施設が必要では 日用的な専門店や雑貨屋も考えられる 幼稚園などの施設でもホールが求められており、スーパーの客層とも合致 	<ul style="list-style-type: none"> 店舗や医療施設、福祉施設 図書館やホール、子育て支援機能、公園 南小跡地は、公共施設の集約についてのポイントの一つ 	<ul style="list-style-type: none"> 保育所や福祉施設等の市民が喜ぶような公共公益施設 ネット環境を整えた上でのインキュベーション施設等 看護師が常駐している相談所 	<ul style="list-style-type: none"> 医療・福祉施設・公共公益施設については、医療・福祉関連事業者の需要調査や、市の政策的な観点からの検証が必要 集客のある公共施設は図書館と行政窓口、子育て関係施設
	適用できる事業手法	<ul style="list-style-type: none"> マンションなら土地を売却した方がよいと思われるが、市が土地を所有し続けるのであれば定借も可能性あり マンションは、通常の商業施設に比べて建設費が高くなる恐れがあり、下層に商業施設を付加することが難しいことがある 	<ul style="list-style-type: none"> 周辺都市で再開発の実績あり 商業施設と住宅施設は一体型の方が合理的 建築費が高い時代は、売却による事業は成立、等価交換についてはメリットがない 都心部と異なり、住宅には定借のメリットなし 借地の場合、業績不振により、商業者が撤退してしまうことも 	<ul style="list-style-type: none"> 柱のスパンが制約されるので、住宅と商業は分棟した方がよい 売却か定借かについては、オーナーの意向による スーパー＋物販店舗では定期借地の方が、実現性は高い 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設については事業用借地 戸建住宅については市有地売却 貴重な駅前の資産なので、市が所有したまま活用することが望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 定借にして事業コンペを実施し、一定程度の収益性を確保することが考えられる 事業コンペで保育園等の機能付加を条件にすることとしても良いのでは 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションで定期借地権付きのものは、都心でないとは成立しない 商業については定借 PFI については公共公益施設がメインとなり、商業施設は付帯施設として付加される程度
進出条件	御社が進出する可能性	△	△	○	△	×	△
	行政・まちづくり等への要望／公的支援の必要性	<ul style="list-style-type: none"> 14階建て程度の高容積にすると、日影規制が厳しくなると思われる 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場並びに駅前通りとの一体整備（再開発）の可能性を考えていた 駅前広場が整備されれば、参画も可能 車両動線が脆弱だと商業は難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 大型車の搬入動線の確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> 建設費が高騰傾向にあり、事業費への補助金を検討されたい 	<ul style="list-style-type: none"> 公的資金の導入を否定する事業者は、その後の売却を考えているところが多い 事業コンペは、事業者側のまちづくり提案に配点が大きくなるような募集要項が望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> 桶川市は都心からの接近性等から、進出については十分な検討が必要なエリア 進出可能性のある事業イメージは、上尾駅前再開発のような市のフラッグシッププロジェクト
	その他（沿道の土地利用等）	<ul style="list-style-type: none"> 地区まちづくりとしてイベントを開催、リーダーを育てるべき 小石川植物園等の沿道が好例 中山道は瓦を活用した整備など ポケットパークは、「はだして走れる」などの話題性が必要 			<ul style="list-style-type: none"> 沿道地権者から全面的に土地を借り、テナントを誘致する方法も考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 路面建物の共同化の促進等を図り、将来的には生鮮食品店等のある商店街が形成されることが望ましい 	