

---

### 3. 聞き取り調査の実施

桶川駅東口周辺地区の開発可能性について、市場性や事業成立性、公的支援の必要性等の民間立地動向を把握するものとして、民間企業6社に対して聞き取り調査を行った。

ヒアリング実施対象企業については、検討初期段階のヒアリングであることから、全国規模で展開しているディベロッパー等から住宅系・商業系に分けて抽出した。

なお、各社に対しては、今後の関わりについて協力を要請することはあるが、立地等のインセンティブは与えないことを明確に伝えた上でヒアリングを実施した。

ここではヒアリング時の配布資料、ヒアリング結果のまとめについて示す。

# 【民間企業ヒアリング配布資料】 南小跡地の利活用について

## 1. 概況

### ①桶川市の概況

桶川市は、東京から40km圏にあり、埼玉県のほぼ中央に位置し、東西8km、南北4kmにわたり蝶が羽根を広げたような形をしており、市の面積は25.26km<sup>2</sup>です。東は蓮田市、久喜市に、西は川島町に、南は上尾市、伊奈町に、北は北本市に隣接していますが、北東側の一部は鴻巣市にも接しています。

市の中央部をJR高崎線と中山道、国道17号線が南北を縦断し、県道川越栗橋線が東西を横断しています。また、市の北部を現在建設中の首都圏中央連絡自動車道が横断し、市の西部を現在建設中の上尾道路が縦断します。

桶川市 人口：75,816人 世帯数：30,454世帯 (平成24年4月1日外国人を含む)



### ②桶川駅の旅客輸送状況

年度	旅客乗車人員(人)		対前年度比%
	年度(計)	1日平均	
平成14年度	10,285,464	28,179	98.7
15	10,195,044	27,855	98.9
16	10,040,238	27,508	98.8
17	10,038,020	27,501	100.0
18	10,273,655	28,147	102.3
19	10,334,610	28,314	100.6
20	10,202,845	27,953	98.7
21	10,022,500	27,459	98.2
22	9,875,075	27,055	98.5
23	9,791,600	26,753	98.9

資料 桶川駅

### ③南小学校跡地の現況

- 土地面積：約0.9ha
- 用途地域：第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)
- 立地特性：JR桶川駅から徒歩5分以内
- 権利関係：市有地

《地価(参考値)》桶川駅前(埼玉県桶川市寿1-5-2) 148,000円/㎡(H25年地価公示)



## 2. 市民の意向の整理

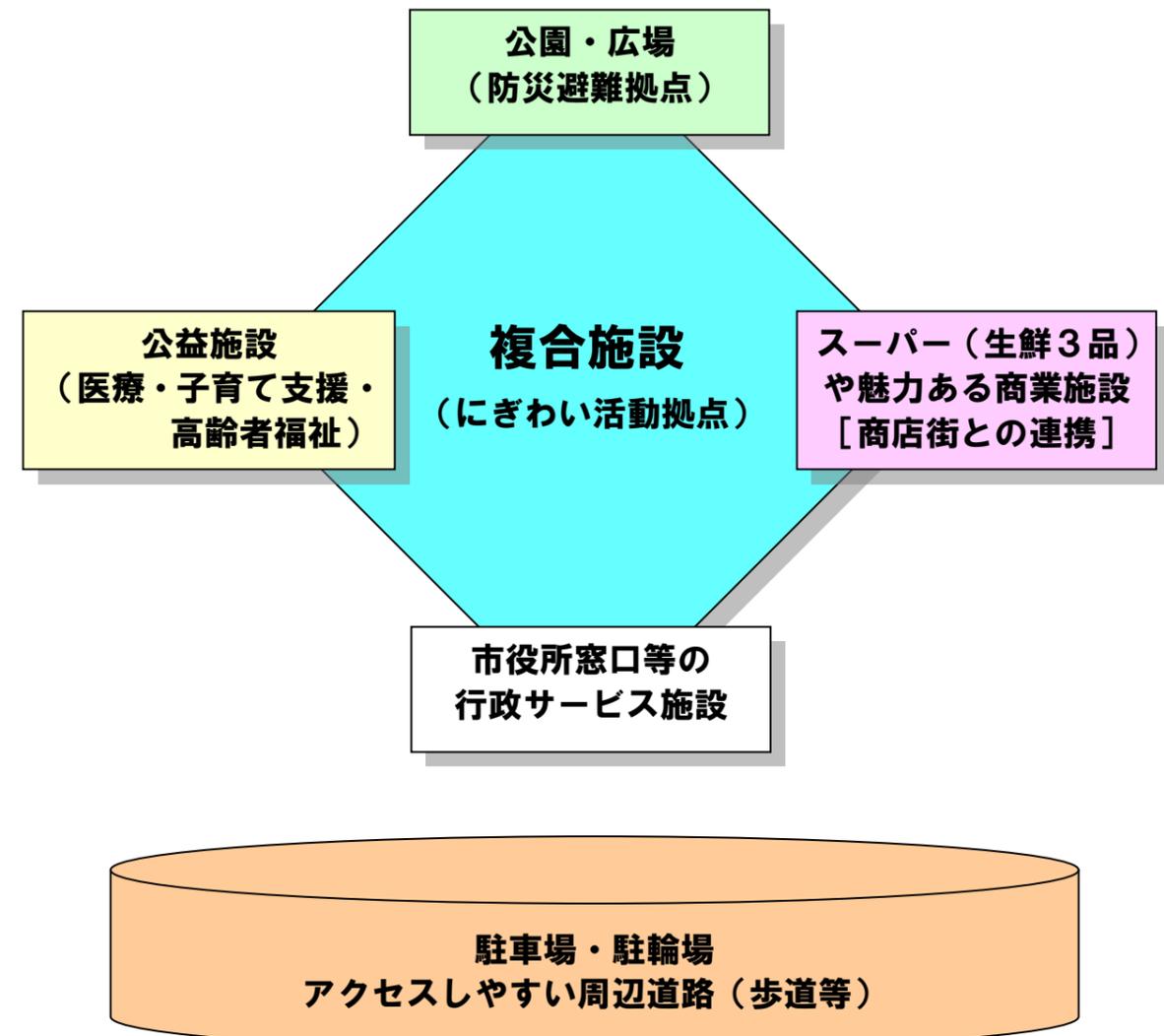
### ①望まれている導入機能

既往アンケート調査等の結果から、南小跡地の利活用に関する意見をまとめると以下の表のとおりとなります。

既往アンケート調査等	南小跡地の利活用に関する意見
桶川駅東口周辺地区 まちづくり懇話会 [平成 24 年 5 月～ 平成 25 年 3 月]	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的に地域に密着した意見が多い</li> <li>・駅東口通り線整備により移転する権利者の代替地（マンション等）の確保、生鮮 3 品を扱うスーパーの導入等</li> <li>・市役所や図書館、コミュニティーセンター、医療関係施設等の公共公益施設の導入、周辺道路の整備</li> <li>・防災強化からの公園や避難場所・避難施設の設置の必要性</li> <li>・懸念材料としては、大型商業施設の成立性や商店街との関係性、高層ビルに対する景観面での圧迫、まちづくりの進め方等</li> </ul>
桶川駅東口周辺地区に関する市民アンケート [平成 25 年 2 月～3 月]	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南小跡地に必要な施設については、全般的には公園・広場が多い</li> <li>・年齢別には特性が見られ、10 歳代は映画館等の娯楽施設、20 歳～40 歳代はスーパーマーケット等の大型店舗、50 歳～60 歳代は公園・広場、70 歳代は市役所窓口等の行政サービス施設が最も多い</li> <li>・週 5 回以上の来訪者については公園・広場が最も多く、そのうち桶川東地域に居住している方は公園・広場、加納地域に居住している方はスーパーマーケット等の大型店舗が最も多い</li> <li>・南小跡地の利活用についての自由記述内容は、全市的な視点の意見が多い</li> <li>・市役所の移設や魅力的な商業施設等の導入、医療施設の導入の意見が多い</li> <li>・商業施設等の魅力向上に向けては宿場町のイメージの活用等</li> <li>・公園・広場等のオープンスペースの確保、図書館や公民館等の導入、歩行者・自転車が安全に通行できる道路整備等</li> </ul>
第五次総合振興計画 市民アンケート [平成 24 年 10 月～ 11 月]	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南小跡地に関する自由意見は、南小跡地の利活用についての意見が多く、その中でも市役所の移設の意見が多い</li> <li>・公園・広場の整備、魅力的な商業や住宅の整備、駐車場・駐輪場や周辺道路の整備、託児所の設置等</li> </ul>
桶川市商店街実態調査 [平成 24 年 12 月～ 平成 25 年 1 月]	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業者の視点からの意見</li> <li>・大型ショッピングセンター出店による対策として南小跡地の活用</li> <li>・魅力のある商店街にするためのアイデア、商店や商店街の活性化のために行政に望むこととして、南小跡地の活用</li> </ul>

以上より南小跡地に望まれている導入機能を整理すると、公園・広場、公益施設（医療・子育て支援・高齢者福祉）、市役所窓口等の行政サービス施設、スーパー（生鮮 3 品）や魅力ある商業施設が大きく望まれています。また、その利便性向上のために、駐車場・駐輪場の設置やアクセスしやすい周辺道路（歩道等）整備が望まれています。なお、駅東口通り線整備により移転する権利者の代替地として、住宅用地（マンション等）の確保についても望まれています。

よって導入施設としては、これらの機能を包含した複合施設（にぎわい活動拠点）が相応しいと考えられます。



<参考：桶川駅東口周辺地区に関する市民アンケート>

アンケート概要

調査対象：桶川市在住の16歳以上	調査時期：平成25年2月～3月	調査方法：郵送配付・回収	配布数：1,500枚	回収数：702枚	回収率：46.8%
------------------	-----------------	--------------	------------	----------	-----------

桶川駅東口周辺地区に関する市民アンケートの結果を見ると、南小跡地に必要な施設について、全般的には公園・広場が多いですが、年齢別には特性が見られ、10歳代は映画館等の娯楽施設、20歳～40歳代はスーパーマーケット等の大型店舗、50歳～60歳代は公園・広場、70歳代は市役所窓口等の行政サービス施設が最も多くなっています。また、週5回以上の来訪者については公園・広場が最も多く、そのうち桶川東地域に居住している方は公園・広場、加納地域に居住している方はスーパーマーケット等の大型店舗が最も多くなっています。

南小跡地に必要な施設(上位10項目)

凡例  ：公園・広場  ：文化・娯楽等  ：販売店舗  ：福祉・医療  ：その他

区分	全体								週5回以上の来訪者		
	10歳代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代		桶川東地域	加納地域	
回答数	702	24	57	106	137	94	163	119	133	64	37
回収率	46.8%	34.8%	29.1%	37.3%	47.1%	47.2%	60.4%	62.3%			
1	公園・広場 (41%)	映画館等の娯楽施設 (54%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (42%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (46%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (35%)	公園・広場 (46%)	公園・広場 (45%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (48%)	公園・広場 (41%)	公園・広場 (50%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (42%)
2	市役所窓口等の行政サービス施設 (35%)	図書館等の学習施設 (50%)	保育所等の子育て支援施設 (37%)	公園・広場 (44%)	公園・広場 (34%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (40%)	医療関係施設 (39%)	高齢者福祉施設 (47%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (41%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (47%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (37%)
3	保育所等の子育て支援施設 (35%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (46%)	生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (35%)	保育所等の子育て支援施設 (41%)	駐車場・駐輪場 (32%)	保育所等の子育て支援施設 (37%)	保育所等の子育て支援施設 (37%)	公園・広場 (39%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (38%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (38%)	コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設 (37%)
4	スーパーマーケット等の大型店舗 (34%)	公園・広場 (33%)	公園・広場 (32%)	映画館等の娯楽施設 (37%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (31%)	医療関係施設 (34%)	駐車場・駐輪場 (37%)	医療関係施設 (38%)	医療関係施設 (34%)	図書館等の学習施設 (33%)	医療関係施設 (34%)
5	医療関係施設 (31%)	生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (33%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (32%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (29%)	図書館等の学習施設 (31%)	コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設 (34%)	高齢者福祉施設 (36%)	保育所等の子育て支援施設 (37%)	生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (30%)	医療関係施設 (28%)	ファーストフード店やレストラン等の飲食店 (34%)
6	駐車場・駐輪場 (30%)	コンビニエンスストア (29%)	映画館等の娯楽施設 (32%)	医療関係施設 (28%)	映画館等の娯楽施設 (29%)	図書館等の学習施設 (33%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (34%)	コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設 (36%)	図書館等の学習施設 (29%)	生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (27%)	生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (32%)
7	コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設 (29%)	駐車場・駐輪場 (25%)	ファーストフード店やレストラン等の飲食店 (32%)	ファーストフード店やレストラン等の飲食店 (26%)	コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設 (27%)	高齢者福祉施設 (28%)	コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設 (33%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (33%)	コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設 (29%)	コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設 (25%)	駐車場・駐輪場 (32%)
8	高齢者福祉施設 (26%)	ファーストフード店やレストラン等の飲食店 (25%)	コミュニティセンターや多目的ホール等の文化施設 (23%)	生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (25%)	保育所等の子育て支援施設 (25%)	駐車場・駐輪場 (27%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (27%)	駐車場・駐輪場 (33%)	映画館等の娯楽施設 (26%)	映画館等の娯楽施設 (23%)	映画館等の娯楽施設 (29%)
9	映画館等の娯楽施設 (25%)	市役所窓口等の行政サービス施設 (21%)	医療関係施設 (19%)	駐車場・駐輪場 (21%)	医療関係施設 (24%)	スーパーマーケット等の大型店舗 (23%)	図書館等の学習施設 (20%)	生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (25%)	ファーストフード店やレストラン等の飲食店 (25%)	高齢者福祉施設 (20%)	公園・広場 (21%)
10	図書館等の学習施設 (24%)	保育所等の子育て支援施設 (17%)	駐車場・駐輪場 (19%)	図書館等の学習施設 (21%)	生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (24%)	映画館等の娯楽施設 (18%)	生鮮品や身近な日用品等を扱う専門店 (20%)	映画館等の娯楽施設 (18%)	保育所等の子育て支援施設 (23%)	ファーストフード店やレストラン等の飲食店 (20%)	図書館等の学習施設 (21%)

3. 桶川駅東口周辺地区のまちづくりのイメージ

桶川駅東口周辺地区のまちづくりのイメージ（土地利用）

**<東口らしさ>**  
 沿道に商店等が連たんしているさま  
 地区全体に居住者がおり、  
 くらしが息づいているさま

**<南小跡地の役目>**  
 「東口らしさ」のサポート  
 ・ 居住環境の充実  
 ・ 周辺商業のアシスト  
 「東口らしさ」の醸成  
 ・ 来訪者等の利便向上

**既存の  
 沿道商業地  
 (一番街)**

通過車両の減小など、  
 交通状況の変化を受けて、  
 今後、歩行者等をターゲットとしたサービス業  
 を中心とした沿道まちづくり  
 などを検討するエリア

**既存の  
 居住地**

現在の居住環境を保持しつつ、  
 周辺の都市基盤整備を受け、  
 今後、関係権利者が主体的に  
 土地利用を検討するエリア

**南小跡地**

周辺の環境と調和を図りつつ、  
 民間活力を導入した利活用  
 ・ まちなか居住環境の向上  
 ・ 駅利用者の利便の向上  
 ・ 周辺の沿道商業の促進

**新たな沿道  
 商業地の形成**

(オープン  
 スペース)

**既存の居住地**

現在の居住環境を保持しつつ、  
 周辺の都市基盤整備を受け、  
 今後、関係権利者が主体的に  
 土地利用を検討するエリア

**既存の  
 沿道商業地  
 (中山道)**

景観形成の取り組み  
 など、別途、関係権利者の  
 合意形成による沿道まちづくり  
 を検討するエリア

**桶川駅東口駅前広場**

**駅東口通り線**

**既存の沿道商業地  
 (駅通りの南側)**

周辺の都市基盤の整備を受け、  
 今後、関係権利者の主体的な  
 土地利用と、沿線まちづくりを  
 検討するエリア

**【懇話会の共通認識】**

- 新しい駅通り
  - ・ 商業・業務中心のイメージ
  - ・ 統一感のある街並み
  - ・ 安全な交通
- 南小跡地
  - ・ 生鮮3品等の販売店舗
  - ・ 公共公益施設
  - ・ オープンスペース
- 地区全体
  - ・ 災害への対応
  - ・ 住と商のバランス
  - ・ 地域住民及び市民全体の生活の充足

**【市民アンケートの結果】**

- 生活環境のニーズ
  1. 通行の安全性・利便性
  2. 街並み景観
  3. 商業の魅力・質
- 新しい駅通り
  1. 無電柱化
  2. 統一感のある街並み
  3. 宿場町の風情を感じる
- 南小跡地
  1. オープンスペース
  2. 行政サービス施設
  3. 子育て支援施設
  4. スーパーマーケット

# 桶川駅東口周辺地区のまちづくりのイメージ（基盤整備）

**専門家の追加提案**  
「歩いて暮らせるまちづくり」  
地区の回遊性を高めるものとして、歩行環境の充実を目的とした道路の改善

<歩行環境の向上>  
交通量の減少を受けて、歩行者等の通行を重視した道路づくり

既存の沿道商業地（一番街）

<地区内道路の新設>  
歩いて暮らせるまちづくり、災害時の避難などに配慮し、地区を東西に横断する道路を設置

<歩行環境の向上>  
歩いて暮らせるまちづくり、災害時の避難などに配慮し、歩道を拡幅設置

<地区内道路の新設>  
歩いて暮らせるまちづくり、災害時の避難などに配慮し、地区を東西に横断する道路を設置

既存の沿道商業地（中山道）

新たな沿道商業地の形成

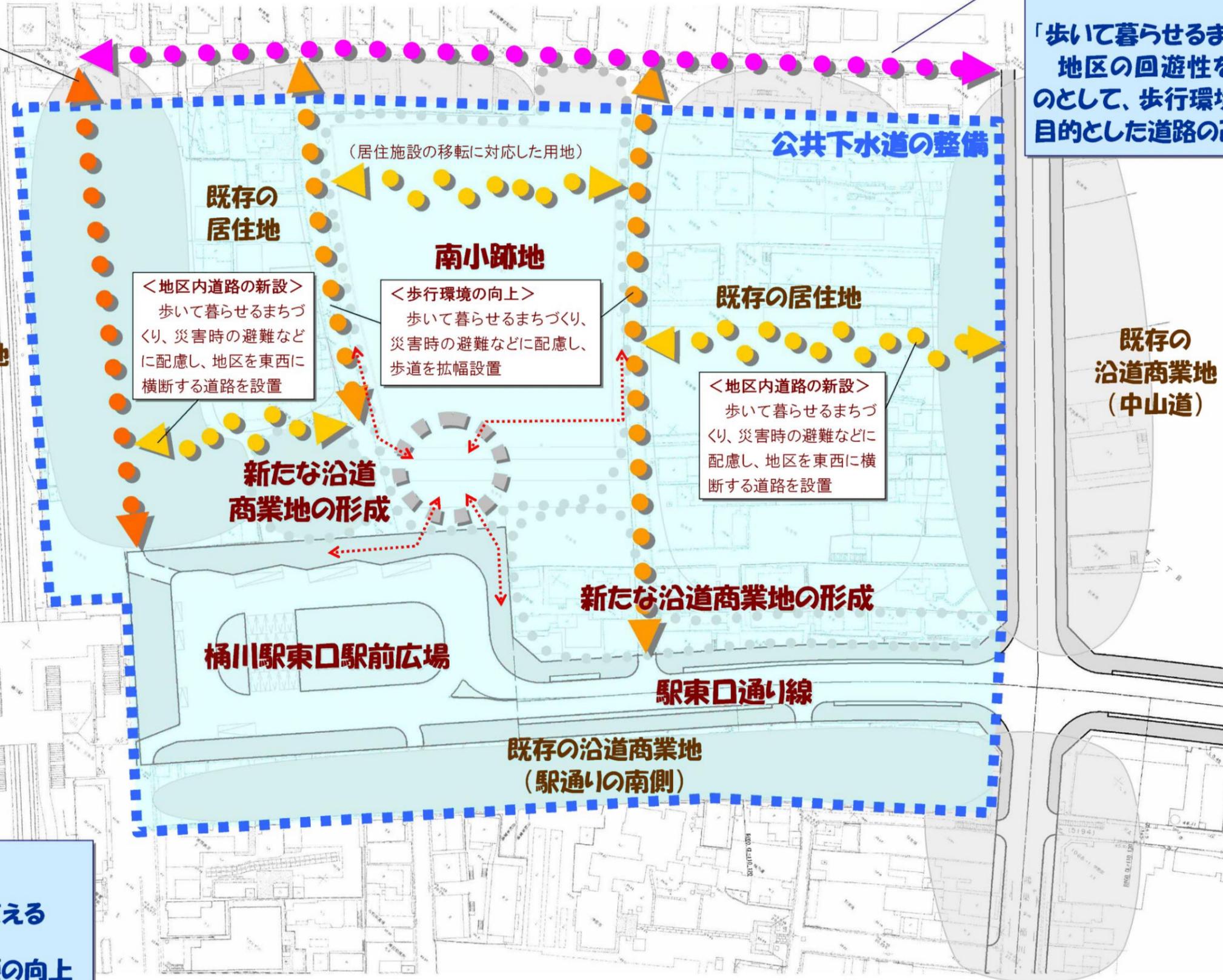
新たな沿道商業地の形成

桶川駅東口駅前広場

駅東口通り線

既存の沿道商業地（駅通りの南側）

<基盤整備>  
地域生活を支える  
利用者の利便の向上



# 南小跡地の利活用の検討 【民間企業ヒアリングシート】

## 1. 基本情報

企業名		
出席者	企業側	
	聞き取り側	
ヒアリング日時		
ヒアリング場所		

## 2. 桶川駅東口周辺地区全体に対する市場性

商業の可能性	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 桶川駅東口周辺地区を中心とした商圈の範囲はどれくらいか。</li><li>・ 商業として成立する延床面積はどのくらいか。</li></ul>
住宅の可能性	<集合型> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 集合型住宅としての需要はあるのか。</li><li>・ 集合型住宅として成立する規模（戸数・延床面積・階数等）はどれくらいか。</li></ul>
	<戸建型> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 戸建型住宅としての需要はあるのか。</li><li>・ 戸建型住宅として成立する規模（戸数・延床面積・階数等）はどれくらいか。</li></ul>
その他の可能性	<ul style="list-style-type: none"><li>・ その他に桶川駅東口周辺地区で開発需要が高いと考えられるものがあるか。</li></ul>

### 3. 南小跡地における事業成立性

<b>導入が考えられる機能</b>	<p>&lt;開発地を南小跡地に限定してヒアリング&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・南小跡地において導入が考えられる機能（店舗や住宅、医療・福祉施設等）はどのようなものがあるか。</li><li>・公共施設の併設の可能はあるか。当該可能性がある場合、具体的にどのような機能（図書館や市民ホール等）が望ましいか。</li></ul>
<b>適用できる事業手法</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・具体的に適用できる事業（市有地売却、市街地再開発事業、等価交換方式、事業用借地・定期借地、PFI等）は何が考えられるか。</li><li>・市有地のまま事業を行うことについてどのように考えるか。</li><li>・御社が今まで携わった事業手法は何があるか。</li></ul>

### 4. 進出条件

<b>御社が進出する可能性</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・現時点において御社が進出する可能性はあるか。当該可能性がない場合、状況がどのように変化すれば進出する可能性が高まるか。</li></ul>
<b>行政・まちづくり等への要望／公的支援の必要性</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・（進出可能性の有無に関わらず）南小跡地の開発に関して、行政や周辺事業を含めたまちづくり等に対して要望はあるか。（どのような要望が考えられるか。）</li><li>・公的支援は必要か。必要な場合は具体的にどのようなものが望ましいか。</li></ul>
<b>その他（沿道の土地利用等）</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・駅東口通り線沿道の土地利用等について何か良いアイデアはあるか。</li></ul>

## 【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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> （スーパーは約 1,500 m <sup>2</sup> ）、延床面積で約 5,000 m <sup>2</sup> 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	—	×	△ ・ 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 <sup>2</sup> 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"> <li>機能や施設の組み合わせ</li> <li>子育て機能や高齢者対応機能については過当競争気味</li> <li>マンションと多目的ホールの管理の一体化</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅に隣接しているので、多種多様なものが成立</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>日用的な専門店や雑貨屋も考えられる</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗や医療施設、福祉施設</li> <li>図書館やホール、子育て支援機能、公園</li> <li>南小跡地は、公共施設の集約についてのポイントの一つ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育所や福祉施設等の市民が喜ぶような公共公益施設</li> <li>ネット環境を整えた上でのインキュベーション施設等</li> <li>看護師が常駐している相談所</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
	適用できる事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺都市で再開発の実績あり</li> <li>商業施設と住宅施設は一体型の方が合理的</li> <li>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</li> <li>都心部と異なり、住宅には定借のメリットなし</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>売却か定借かについては、オーナーの意向による</li> <li>スーパー＋物販店舗では定期借地の方が、実現性は高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設については事業用借地</li> <li>戸建住宅については市有地売却</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>商業については定借</li> <li>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</li> </ul>
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"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>駅前広場が整備されれば、参画も可能</li> <li>車両動線が脆弱だと商業は難しい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>大型車の搬入動線の確保が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
	その他（沿道の土地利用等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>小石川植物園等の沿道が好例</li> <li>中山道は瓦を活用した整備など</li> <li>ポケットパークは、「はだしで走れる」などの話題性が必要</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	