

「戸田公園駅周辺まちづくり用地の暫定利用に関するサウンディング型市場調査」  
結果概要について

令和6年7月12日

1. サウンディング調査の実施概要

(1) 実施経過

本調査は、以下のとおり実施いたしました。

実施要領の公表	令和6年4月1日
事前説明会の開催	令和6年4月26日
サウンディング参加申込期限	令和6年5月17日
サウンディングの実施	令和6年5月22日～5月29日

(2) 参加事業者数

本調査には、3事業者にご参加いただきました。

(3) 主なサウンディング項目

①利用内容

- ・利用業種やコンセプト、施設のイメージ
- ・利用における運営体制 など

②利用するうえでの課題・条件等

- ・対象地の利用にあたって壁となる暫定利用条件
- ・市に期待する事項 など

③その他

- ・暫定利用条件を緩和した場合の利用方法 など

2. サウンディング結果の概要

①利用内容
※現在の貸付条件下での利用提案はありませんでした。
②利用するうえでの課題・条件等
・①こどもの居場所、②健康づくりや賑わい創出、③防災機能強化のいずれかを含めた土地利用以外の範囲の利用に対して、公益的な利用であることの制限が解除されれば参入可能。
・戸田公園駅周辺整備事業の進捗次第で途中解約になる（「戸田公園駅周辺まちづくり用地の土地利用方針等」に基づく内容。）という条件は、利用する事業が成立しなくなるリスクがある。
・原則5年という条件について、設備投資を踏まえると10年～15年程度は必要になる。
・貸付金額について、月額約386万という金額は事業をするうえでリスクが大きい。
・貸付金額について、収益が無い工事期間の支払いについては減額等の措置があると良い。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の貸付け事例として見られる保証金の規定はなしとしてほしい。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係法令及び市の例規に適合した範囲での火気の利用を認めてほしい。</li> </ul>
③その他（暫定利用条件を緩和した場合の利用方法）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域情報の発信スペース、カフェ、広場等が併設された住宅展示場</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・スクール運営を兼ねたスポーツ施設</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・広場に移動可能なショップ（コンテナやトレーラーハウス）が併設された活用</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊施設（グランピング等）</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同事業体（JV）で実施する事業</li> </ul>

### 3. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

サウンディング調査により、前回の貸付条件の課題点、及び条件を緩和した場合に当該土地に一定の市場性があることが確認できました。

今後、サウンディング結果をもとに貸付条件の緩和や見直しについて整理を行った上、再公募に向けて条件の再設定を行います。