

県営熊野住宅建替事業に伴う余剰地の活用に係るサウンディング型市場調査
対話実施結果（概要）

平成 29 年 12 月
広島県土木建築局住宅課

1 要旨

県営熊野住宅建替事業において創出する余剰地について幅広い視点での活用策を検討するため、「サウンディング型市場調査」による民間事業者との対話を実施し、土地活用の提案や市場性の有無等を調査しました。

2 実施状況

- (1) 実施日 平成 29 年 10 月 24 日～10 月 26 日
- (2) 参加事業者 4 者（社会福祉法人，不動産事業者，建設事業者，施設管理事業者）
- (3) 実施方法 社会福祉施設や生活利便施設など，個別対話により参加事業者から提案や意見を求めた。

3 対話の実施結果（概要）

- (1) 余剰地の活用用途
 - ① 他の用途を併設した，グループホームやケアハウス等の高齢者福祉施設
 - ② 他の用途を併設した生活利便施設
 - ③ クリニック等の医療系施設 など
- (2) 土地の取得方法
複数の事業者から事業用借地を希望する意見がありました。

4 今後の予定

福祉施設や医療施設，生活利便施設について，事業実施の可能性が確認できました。
今回の調査結果を参考に，平成 31 年度の余剰地活用事業者の公募に向けて，具体的な公募条件を検討していきます。

（参考）実施の経緯

実施要領の公表	平成 29 年 9 月 20 日
参加事業者説明会	平成 29 年 9 月 28 日
参加申込の受付	平成 29 年 9 月 29 日～10 月 18 日

【対話内容】

<p>活用用途</p>	<p>【高齢者福祉施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業所の指定を受けられることを前提とした場合 グループホームを中心とした複合施設 ケアハウスとコミュニティルームや保育所等との合築 ・ 医療モールとサービス付き高齢者向け住宅の合築 ・ サービス付き高齢者向け住宅の需要はあるが、土地費を含めて詳細な検討が必要 <p>【子育て支援施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 放課後児童クラブの需要はあるが、採算上難しい ・ 保育所は既に充足していると考えている <p>【生活利便施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 医療モール等に併設した飲食店・物販店 ・ 物販・流通系についてはより詳細な検討が必要 <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ クリニック，診療所等 ・ 分譲住宅地 ・ 一般賃貸住宅は採算上難しいと思われる ・ 一般賃貸住宅等も考えられる
<p>土地の取得方法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 購入もあり得るが、採算上は事業用定期借地が望ましい（30年程度） ・ 事業用定期借地を希望
<p>事業手法</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社運営 ・ 自社で施設を建設し、テナントにより運営
<p>コミュニティプラザの活用可能性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場 ・ フリーマーケット等のイベント時に利用する芝生広場
<p>施設規模</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 医療系の複合施設であれば，1～2階建て ・ ケアハウスであれば，2～3階建て
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 福祉施設の事業所の指定を受けられるか否かが重要である ・ 施設整備，用地取得に対する補助，減免制度等があれば事業に参加しやすい