

旧鳳来総合支所等跡地への生鮮食料品販売を含む商業施設等の 誘致に係るサウンディング型(対話型)市場調査の実施結果の公表について

1 はじめに

新城市鳳来総合支所は、令和5年5月8日から新庁舎で業務を開始しました。これにより旧鳳来総合支所、旧新城市開発センター及び旧総合庁舎（以下「旧支所等」という。）は解体撤去し、更地にします。

この更地にした跡地の利活用について、鳳来地区の市民を中心とした鳳来総合支所周辺地域総合開発計画策定委員会により検討を行い、令和5年2月に「鳳来総合支所等の跡地活用に関する事項について」が答申されました。答申では、跡地活用として、生鮮食料品が買える場所、日常又は定期的に市民、観光客等が集い、交流ができる場所の2点が挙げられています。

本市ではこの答申を受け、旧支所等の跡地へ生鮮食料品販売を含む商業施設等を誘致するために、土地活用に関心のある事業者と市場性の把握、土地の売買・賃貸等の条件について直接対話するサウンディング型(対話型)市場調査を実施しました。ついては、その結果をとりまとめましたので、その概要を公表します。

2 サウンディング型（対話型）市場調査の実施スケジュール

令和6年7月25日（木）	サウンディング型（対話型）市場調査実施要綱の公表
令和6年9月4日（水）	サウンディング型（対話型）エントリーシートの提出期限
令和6年9月24日（火）～27日（金）	サウンディング型（対話型）市場調査の実施
令和6年11月26日（火）	サウンディング型（対話型）市場調査実施結果概要の公表

3 サウンディング型（対話型）市場調査の参加者

サウンディング型市場調査の参加者：2団体

4 サウンディング型（対話型）市場調査の概要

別表のとおり

5 サウンディング型（対話型）市場調査の結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型(対話型)市場調査により、2団体から旧支所等の跡地への生鮮食料品販売を含む商業施設等の誘致に関して、実現の可能性をはじめ、事業化の課題や条件、その他の事業化の可能性などについて様々なご意見・ご提案をいただきました。

今後、各事業者様からいただいたご意見等を参考に、旧支所等の跡地における生鮮食料品販売を含む商業施設等の誘致をはじめとする利活用の方法や、公募方法等についての検討を進めていきます。

別表(サウンディング型市場調査の概要)

項目	提案・意見等
答申内容(1) 生鮮食料品が買える場所に関する事業化の可能性について	・自社で生鮮食料品は扱っていないが、店舗によっては野菜を仕入れて販売した実績はある。
	・自社が出店する際にスーパーマーケット等の小売業者へ声をかけることは可能であるが、結果の約束はできない。
	・依頼により、他業者の商品を自社で販売した実績はあるが、肉や魚については、今後も受けることはない。
	・自社店舗とスーパーマーケットを併設する場合、駐車場を共有し別棟とする場合が多いが、跡地の面積では敷地が狭いと思う。 また、自社が1棟を建てスーパーマーケットをテナントとする形もあるが、スーパー撤退のリスクを自社が負わなければならない。テナントとして入れる方がメリットが大きいかどうかは会社がどう判断するかになる。
	・市から土地を賃借し、自社で建物を建設してのスキームは、当社の規準を満たさない為、難しい。
	・市が地域住民のインフラ整備の観点で、土地の造成と建物の建築に投資していただければ検討できるのではないかと。
	・店舗の一般的な大きさは、延床で220坪程度。最低180坪程度はないと満足できる商品が確保できない。
	・跡地前の国道は、愛知県と長野県をつなぐ道路である。新城の町中に複数のスーパーマーケットがあるが、それ以北はほとんど無いので、設楽町、東栄町などを含めた商圈とする考え方もできる。
	・敷地の形がいびつなので一概には言えないが小型店であれば駐車場込みで700坪程度あれば計画できると思う。残りの敷地は、市の提供できるサービスが併設しているとより良いものにできるのではないかと。
答申内容(2) 日常又は定期的に市民、観光客等が集い、交流ができる場所に関する事業化の可能性について	・この敷地面積では、複数店舗の出店は難しいと思う。スーパーに、100均、ドラッグストアの複合になるのが理想と思うが、駐車場が共同になるので広大な駐車場が必要になる。このあたりだとドラッグストアは多いので、そこに新規出店は難しいのではないかと。また、店舗を大きくしたり、複合にしたりした場合、立地法の適用範囲となるため、様々な行政協議が課題となってくる。
	・自社の店舗は、日常的に利用いただける商業施設であるため、地元の方との交流は生まれると思う。
	・防災協定を結んでいただければ地区の防災訓練の実施等を通じて交流をすることはできる。
	・長篠地区は、施設が集積する密度の高いエリアだと考えており、市民が交流する場所としては効果的な位置だと思う。例えば、同一敷地内でのショッピングマーケットに加え、コミュニティ機能をもった道の駅、農産物直売所等の市民に有益な施設と併設が考えられる。
	・高齢の方が集まって談話するスペースや子供が遊ぶスペース、バス停が近いのでターミナルとつないで買い物がしやすい環境を作る等しても面白いと思う。
答申内容以外での事業化の可能性について	・学校が近いので一画で児童生徒の作品展示をするのも面白いのではないかと。
	・自社で取り扱う商品の店舗については、出店の可能性はあると思う。 最終的には会社の判断になるが、条件によっては出店について検討したい。
事業化への課題や条件について	・国道沿いであり、駅より徒歩数分と交通環境が良いため道の駅や観光につながる歴史博物館等の需要が高いのではないかと考える。
	・自社の店舗で1,000坪程度は必要である。生鮮食品店と一緒にやるのであれば2,000坪必要となる。また、土地の形が悪いので無駄な場所が発生するため通常よりゆとりを持たせることが必要。
	・他県では、補助金での支援や、時限的に固定資産税も減免するなどの話を聞く。他県では、建築費を半分出すという話をいただいた店舗を建設したこともある。
	・敷地が不整形なため、実際使用できる部分は限られる可能性がある。このため、跡地全体の賃料を払うとなると非効率でないかという判断が出てくるかもしれない。
	・商圈の規模から売り上げの確保が難しいと考えている。単体での取り組みは難しいため、補助金や行政と事業所間の協力が不可欠である。
土地の購入・賃貸借等の希望について	・土地建物について助成があれば検討は可能と思う。賃料については、その上での相談となる。
	・賃借を希望する。大半の小売業も同じだと思うが、現在は、車、パソコン等含めてリースとする流れになってきている。建物の建設にも初期投資が必要なため、土地の購入となると足踏みしてしまう。
	・購入は困難。賃借料の金額は、建物に投資いただけるスキームがあれば検討できると思う。

別表(サウンディング型市場調査の概要)

項目	提案・意見等
計画を具体化するに当たり、行政に期待する支援や配慮してほしい事項等について	・税制の優遇措置を受けられるのであれば活用したい。
	・防災協定を締結させていただきたい。
	・土地が無償であったとしても、建物投資をカバーできる売り上げは見込めないという認識でいる。土地と建物に対する助成が必要。
その他本事業への意見、市への要望等について	・出店に際しての要望の趣旨があれば示して欲しい。
	・買い物困難地域に対して地域貢献の視点で出店を行っているところもある。これらについては行政側からの助力があったため。
その他	・ドラッグストアは、食料品と日用品、薬の全体を併せて利益がでる。 現在あるドラッグストアに声をかけ、食料品の面積を増やして魚を取り扱うよう頼む方が現実的と思う。