

## 千里浜インターチェンジ周辺の土地活用における サウンディング型市場調査（第2回）の結果について

羽咋市では、千里浜インターチェンジ周辺の低未利用地において、利便性の高い住環境の確保や沿道型の商業・業務地の形成を図るため、当該地区の土地の市場性の有無や公募事業の成立の可否について、民間事業者から幅広く意見・提案を求め、様々な可能性を調査・把握するために、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

参加事業者の皆さまから、さまざまなご意見・ご提案をいただきましたが、各事業者のアイデア・ノウハウなど知的財産保護の観点から詳細については公表を差し控えており、今回公表する内容については、参加事業者から了承を得たものとなっております。

### 1 調査の経過

- ①実施要領の公表 : 令和4年1月14日（金）
- ②意見・提案の受付 : 令和4年1月14日（金）～2月18日（金）
- ③個別サウンディング : 令和4年2月21日（月）～3月31日（木）（対面形式）

### 2 参加事業者 4 法人（法人名は非公表）

### 3 主な意見

対話事項	主な意見概要
①土地活用のアイデアや可能性について	
民間活用の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・羽咋市の入り口であり、前面道路の交通量もあると思われるので、物販店舗での活用の可能性はあると考えている。</li> <li>・羽咋市内に土地さえあればすぐにでも出店したい企業がいる。</li> </ul>
対象用地の範囲、活用にあたっての課題や工夫について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的なスケジュールや将来イメージが何年後になるのかが見えれば、テナントを集めやすい。</li> <li>・対象用地は全体で公募をかけた方が良い。ブロック分した場合、用地が埋まらなかった場合の市の課題が残る。</li> <li>・道の駅との連携を図りたい。</li> </ul>
想定する導入施設の概要・規模について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スーパー ・コンビニ ・ドラッグストア ・ホテル</li> <li>・敷地に対する建物のレンタル比を約30%にしたい。</li> <li>・建物は約3,300㎡を予定。</li> <li>・ドラッグストアの場合規模は1,300坪から1,500坪が必要。</li> </ul>
活用する場合の課題について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な周辺人口と前面道路の交通量で市場調査を行う。</li> <li>・人を呼び込むことが課題。</li> <li>・対象用地の都市計画道路の取り扱いが課題、将来の土地利用計画が変わるのは好ましくない。</li> </ul>

②事業スキームについて	
事業方式、スケジュールについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公有地活用事業を希望。</li> <li>・スケジュールは設計から完成まで3年と見込むが、短縮も可能。</li> </ul>
事業費及び土地利用条件について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場部分は収益がなく事業者負担が大きいため、市有地とする方法だと助かる。</li> <li>・賃貸借の契約期間は20~30年を想定している。</li> <li>・大規模店舗法の規制がかかる場合は開店までは1~2年は必要。</li> <li>・土地は更地渡しを希望。</li> <li>・土地賃借を希望し、50年程度の普通賃貸借契約を考えている。</li> <li>・土地売買又は定期借地権方式（20年以上）</li> </ul>
③関心度合について	
本事業への参画の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出店事業者がいる場合は、建設事業者として参画を希望。</li> <li>・公募期間までに具体的なテナントがいれば参画したい。</li> <li>・企業の営業は興味を持っている。</li> <li>・事業参画の可能性は大変高いが、コロナ禍の状況により、時期は不透明である。</li> </ul>
事業実施にあたり市へ期待する支援や配慮して欲しい事項について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関心のある出店事業者の紹介。</li> <li>・スケジュールの明確化をお願いしたい。</li> <li>・羽咋市商工業振興条例による助成金の業種を拡大して欲しい。</li> </ul>
④その他自由意見について	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募条件は、自由度が大きいと提案できないことがあるため、ある程度の条件設定が必要。</li> <li>・公有地活用事業はたくさんあるが、ネガティブな場所ではないと感じる。</li> <li>・出店検討企業の総事業費が明確にならないため、スケジュールを示して欲しい。</li> <li>・ドラッグストアはコロナ禍の影響がほとんどなく、収益は増えている。</li> <li>・長引く新型コロナウイルスの影響、オミクロン株による感染再拡大による観光業への影響は大きく、依然観光業の今後の見通しが不透明であり、実施時期を幅広く再検討する可能性がある。</li> </ul>	