

旧富岡倉庫地区の跡地利用検討におけるサウンディング型市場調査(2回目) 実施結果(概要)

◆対話期間

サウンディング調査の対話期間として、令和5年7月31日～令和5年8月31日に対話を実施。
対話での要望を受け、国から旧国家公務員宿舎敷地への立入許可を受けたうえ10月16日に現地視察。
その後さらに11月30日まで追加ヒアリングを実施。

◆参加団体数

7団体（開発・不動産事業者4団体、総合建設事業者1団体、地元事業者1団体、研究機関1団体）
※昨年度サウンディング調査（1回目）からの参加団体は4団体、今回（2回目）からの参加団体は3団体

◆対話の概要（現地施設、追加ヒアリングでの対話内容も含む）

（1）野積場の跡地利用に関する主な提案事項 ※一事業者から複数用途での提案有り（A社～G社で振り分け）

用途 (提案事業者数)	整備内容 (施設の内容について提案があったもの)
研究施設 (3団体)	<ul style="list-style-type: none"> ・2～3区画で土地を分割したうえで敷地を分譲し、研究施設を立地（※1）（A社） 【※1 土地取得者が、開発整備(区画割り等)し、他事業者へ利用条件等を示したうえで土地を分譲する。他事業者が利用条件等に基づき建物等を建設、管理を行う。】 ・野積場の敷地全体を活用し、研究施設を建設。他事業者に対して、施設ごと売却又はテナントを想定（B社） ・労働災害の防止、健康増進や疾病に関する調査などの研究施設を立地（C社）
産業施設(2団体) <ul style="list-style-type: none"> ・物流施設 ・工場 ・データセンター 	<ul style="list-style-type: none"> ・野積場の敷地全体を活用し、物流施設を建設。他事業者に対して、施設ごと売却又はテナントを想定（B社） ・工場として野積場の敷地全体を活用。他事業者に対して工場建設を条件に土地を分譲（B社） ・2～3区画で土地を分割したうえで敷地を分譲し、工場、データセンターの産業施設を立地（A社）
住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・実証実験機能付き住宅（※2） (1団体) 	<ul style="list-style-type: none"> ・IT・IoT活用（※3）の研究機能が付加され環境性能に優れた、定期借地による分譲戸建住宅の立地。併せて、敷地の一部に賃貸住宅の立地も検討（D社） 【※2 企業や自治体、研究機関が連携し、住民から得られたデータをもとに、次世代のサービスや技術について検証に取り組む機能を付加した住宅。】 【※3 省エネや防犯、健康維持など生活環境をより便利にする目的で、家の中で使用する家電製品や住宅設備をインターネットに接続して、一連の動作を連携させたり、AIに自動で操作を行わせる。例えば、スマートフォンやタブレットで家電を遠隔操作する等のことができる。】
<ul style="list-style-type: none"> ・シニア向けマンション+戸建住宅 (1団体) 	<ul style="list-style-type: none"> ・シニア向けの高層マンションを立地し、一部の敷地に一般向けの戸建住宅を立地することで、多世代が共生する住宅地を立地（E社）
<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンション (2団体) 	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層共同住宅を軸に、ZEH等（※4）を活用した断熱性能に優れた環境配慮型住宅の立地。併せて、敷地の一部に商業施設、高齢者住宅等の立地も検討（F社） 【※4 太陽光発電による電力創出・省エネルギー設備の導入・外壁部の高断熱化などにより、生活で消費するエネルギーよりも生み出すエネルギーが上回る住宅。】 ・分譲マンションの立地と併せ、敷地の一部に商業施設を立地（B社）
商業施設 (3団体)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の活性化につながる多機能型施設としてホームセンターを軸に、商業施設・イベントスペース、カルチャー&スポーツパーク、子育て世代サポート機能などを立地（G社） ・分譲マンションの立地と併せ、敷地の一部に商業施設を立地（B社、F社）

（2）旧国家公務員宿舎との一体利用に関する主な提案事項（旧国家公務員宿舎部分の提案について）

用途 (提案事業者数)	整備内容 (施設の内容に提案があったもの)
住宅 (2団体)	<ul style="list-style-type: none"> ・環境性能の高い住宅への既存施設の再整備を目指したマンションの立地（D社） ・省エネ性能の導入や、子育て世代に向けた低価格帯での販売を目指した戸建住宅の立地（G社）
事務所、研究所 (1団体)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物建設後、他事業者へのテナントを想定した賃貸事務所、賃貸研究所・工場の立地。併せて、敷地の一部に物販等の利便施設の併設も検討（A社）

（3）考えられる主な地域貢献策

- ・公開空地等の共用スペースを開放することによる地域住民の交流の場を形成（全用途共通）
- ・災害時の防災機能としての活用（避難所としての開放等）（全用途共通）
- ・雇用の創出（研究施設、産業施設、事務所・研究所）
- ・定住人口の増加（住宅）
- ・商業施設、イベントスペースを活用した地元商業の活性化（商業施設）

（4）市への主な要望

- ・用途規制の緩和（地区計画の策定等）（研究施設、産業施設、商業施設、事務所・研究所）
- ・跡地利用基本計画の変更（住宅、商業施設）
- ・高層建築物の立地のための高さ規制の緩和（地区計画の策定等）（研究施設、産業施設、住宅）
- ・当該地の前面道路への大型車進入禁止の交通規制の解除（研究施設、産業施設、商業施設）
- ・早期の公募実施(建築資材の高騰等への懸念)（住宅）
- ・土地利用に関する事業の実現性や事業内容の良否を審査基準に加味した、国による二段階一般競争入札等の入札方式の採用（全用途共通）
- ・旧国家公務員宿舎の一部敷地（土砂災害特別警戒区域に指定）の整備支援（樹木伐採のコスト支援等）（一体利用における用途共通）