

民間事業者への聞き取り調査結果

1 目 的

安佐市民病院跡地活用の検討に当たり、実現可能性を踏まえた議論の参考とするため、跡地活用の事業主体となりうる民間事業者に対し、どういった活用の可能性があるかについて聞き取り調査を行った。

2 調査対象事業者

・不動産開発事業者（不動産会社、建設会社）	15社
・商業事業者	9社
・教育機関	13社
・福祉関係事業者	4社
・健康増進、余暇サービス関係事業者	8社
(合計 49社)	

(※上記事業者に加えて、金融機関3行に対し、参考として意見を聴取した。)

3 調査方法

- (1) 調査対象事業者に跡地活用に関心があるかどうかを確認するための調査票を送付した。
- (2) その結果、跡地活用に関心があり、市の調査に協力すると回答のあった事業者を個別に訪問し、以下について聞き取り調査を行った。

【主な調査項目】

- 事業参画の可能性
- 導入する機能・施設
- 跡地の評価
- 土地購入、借地の意向
- 活用にあたっての課題

(3) スケジュール

- ① 調査票送付 2月 5日(金)
- ② 回答期限 2月16日(火)
※聞き取り調査は、回答が届き次第、順次実施
- ③ 調査回答状況
回答のあった事業者 28社(回答率57%)
うち「関心がある」と回答した事業者 10社

4 聞き取り調査結果

別紙1のとおり

(「関心がある」と回答した事業者10社及び金融機関3行に対し、2月12日～3月16日の間で聞き取り調査を実施)

「関心がある」とした事業者への聞き取り調査結果

(関心があると回答した事業者 10 社及び金融機関 3 行の意見)

区 分	調 査 対 象 事 業 者					
	不動産開発事業者 (3 社)	商 業 事 業 者 <u>(3 社)</u>	教 育 機 関 (1 社)	福祉関係事業者 (2 社)	健康増進、余暇サービス 関係事業者 (1 社)	金 融 機 関 (3 行)
事業参画 の可能性	・現時点であれば検討の余地はあるが、実際の公募時期での状況は分からない。	・可能性はあるが、スーパー単独では難しいので、併設する施設や <u>テナントとの組合せ</u> がポイントとなる。	・事業参画を強く希望する。	・可能性は十分にある。 (土地の分割が前提)	・経営状況や市況が現状のままであれば、可能性は十分にある。 (土地の分割が前提)	
導入する 機能・施設	・戸建て住宅が考えられる。(マンションは土地を長期保有することになり、リスクが生じる。) ・宅地のみでの活用は難しい。併設するならば、商業施設が考えられる。 ・北館との連携の面で、サービス付き高齢者向け住宅((以下「サ高住」という。)の可能性はある。	・スーパーが考えられる。(駐車場を含めて約 1,000 ～ 2,000 坪が必要。 <u>専門店が数店入る総合スーパーであれば約 3,000 坪必要</u> 。産直市場の機能のあるマルシェ型店舗であれば 500 ～ 600 坪程度必要。) ・コミュニティセンターや行政の出先機関など公共性の高い機能との複合施設が望ましい。 ・採算性の観点からマンションとの併設が考えられる。 ・ <u>リハビリのできる温浴施設など、健康福祉関連施設との併設が考えられる。</u>	・医療・福祉系の学部を創設し、学部棟等の新築を考えている。 ・北館の病院と連携し、学生の教育実習先として活用したい。 ・将来的には、市北部の高齢化の状況に合わせて学部内容を整備し、医療・福祉分野の人材を輩出する拠点として地域にも貢献したい。 ・学生食堂の一般利用や広場等を地域や北館の患者の方に利用してもらうことも考えられる。	・特別養護老人ホームが考えられる。(駐車場を含めて約 1,000 坪必要) ・サ高住が考えられる。(駐車場を含めて 300 ～ 500 坪程度必要) ・併設するならば、看護専門学校、リハビリや高齢者向けフィットネスができる施設が望ましい。	・様々な附帯サービスのある温浴施設が考えられる。(駐車場を含めて 8,000 ～ 10,000 m ² 必要) ・他施設を併設するならば、道の駅のような商業施設との相性が良い。	・周辺住民が何を望んでいるかが重要である。 ・隣地に病院が残るため、福祉・医療関係での活用が相性が良い。 ・サ高住は十分に考えられる。(低層部を子ども向けにした複合施設も考えられる。) ・看護師不足といわれており、医療系専門学校は歓迎されるのではないかと。
跡地の評価	・可部を中心とした地力もあり、平地で環境も良く、宅地としては人気のあるエリアである。 ・宅地であれば、病院が近いことはポイントが高い。	・まとまった土地であり、アクセスの良さ、土地の知名度の面からも魅力はある。 ・中島地区は、可部地域の中ではスーパーの競合店が少ない。	・連携を希望する北館病院と隣接する土地であり、大変魅力がある。	・景観が良く、小学校、スーパーもあり、土地の価格も手頃で良い条件である。 ・病院が近いことはポイントが高い。	・まとまった土地であり、位置的にも新規出店に適している。 ・5 km 圏内に一定の人口があり、温浴施設であればリピーターが期待できる。 ・病院が近いことはポイントが高い。	・八木、緑井まで集客エリアとして見込める。 ・J R 駅から近いので、土地の相場が崩れにくい。 ・北館が残ることで、一定の集客力が期待できる。
土地購入、 借地の意向	・戸建て住宅であれば、土地購入になる。	・ <u>土地購入、借地のいずれも考えられる。(定期借地は 20 年又は 30 年が望ましい。)</u>	・学校という永続性を前提とした活用になるため、土地購入を考えている。 (2 ヘクタールを希望)	・土地購入、借地のいずれも考えられる。	・土地購入、借地のいずれも考えられる。	・公共施設を建設する場合には、P F I や P P P の手法を用いた方が魅力的なものができる。
活用にあ たる課題	・今後、消費税率アップ、東京オリンピックの開催があり、将来の経済状況は全く読めない。 ・国道 54 号線からのアクセスが踏切によって弱まるので、不特定多数を対象にした広域集客は難しい。	・マルシェ型店舗は、商品を安定供給してくれる農家を集めるのが大変である。 ・川や J R は商圈の分断要素になるので、道路整備が進むとしても、商圈は中島地区に限られるのではないかと。 ・進入路が西側道路からだけなので、渋滞対策が難しい。 ・ <u>踏切があるので、国道 54 号線からのアクセスが弱い。</u>	・事業計画を作成するに当たり、できるだけ早く跡地活用計画を確定してもらいたい。 ・ <u>文化ホール等の併設の場合、当該利用者に駐車場を長時間占有されることが懸念される。</u>	・看護師、介護福祉士の慢性的な人材不足が生じており、職員確保が課題になる。 ・サ高住は、供給過剰な状況であり、料金も高額なため、入所者が見込めない可能性がある。	・駐車場が満車になったときの施設周辺の渋滞が懸念される。	・商業施設はスーパーなど周辺事業者への影響が懸念される。 ・産直市場は、商品を安定供給する仕組みづくりが重要である。