

## 南館跡地の活用に関する基本的事項について

### 1 目的

医療・福祉系等の学校の誘致により、地域の賑わいの創出や経済効果、若者の定住人口の増加を図る。

### 2 跡地に対する開発事業者等の見解

開発事業者（4社）及び温浴施設事業者（1社）に対し、教育機関以外の活用について相談した。主な意見は以下のとおり。

- ・第一種住居地域のため、店舗、オフィスなどについては大規模なものは建設できない。
- ・立地的には根谷川と線路に挟まれた場所であり、国道 183 号から分断されているため、通行人の目を引いて集客することは難しい。
- ・集客のためには、スーパーやドラッグストアといった日常的に来客がある施設が核としてあると良い。
- ・マンションや戸建て住宅も考えられるが、検討が必要である。  
(建築コストが高騰していることから、郊外マンション事業が難しくなってきている。戸建て住宅のみでは、それぞれ接道が必要になるため、道路部分の整備に約3割土地が必要となり、あまり利益が見込めない。)
- ・温浴施設は集客の核となり得るが、利用者の年齢層が高くなることと、イニシャル・ランニングコストともに高いことが課題である。
- ・温浴施設は、平日の日中の利用者が採算性を確保する上で重要であるが、商圈人口がぎりぎりである。周辺の温浴事業者を圧迫してしまうのは間違いない。