

金谷土地区画整理事業の保留地活用に関するサウンディング型市場調査結果の公表

令和 7 年 5 月 1 6 日

1 サウンディング実施の経緯

本市では、魅力ある新市街地整備を目的に、金谷地区において土地区画整理事業の実施を計画しており、計画区域内には、住宅地のほか、保留地（土地区画整理事業により整理する売却用の土地）として、地区の魅力・利便性向上を図る商業・利便・サービス施設用地を整備する予定としています。

事業実施後の早期の保留地活用や、同地区がより一層、魅力ある新市街地となるよう、民間事業者のノウハウなどを活かした効果的な提案を広く求めるため、以下のとおりサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

2 サウンディングの実施スケジュール

令和 7 年 1 月 2 7 日	サウンディング実施要領の公表
令和 7 年 1 月 2 7 日～令和 7 年 4 月 1 8 日	サウンディングの実施
令和 7 年 5 月 1 6 日	サウンディング結果の公表

3 サウンディングの参加者

参加事業者数：2 事業者（小売業、不動産コンサルティング業）
形 態：個別対話（対面またはweb・非公開）

4 サウンディング結果の概要

・事業者 A

対話項目	主な意見（概要）
保留地用地の活用案について	・一般的な小売業の感覚として、今の時代に保留地の購入は難しいと考える。出店期間が満了すると撤退することも考えられるため、土地の購入ではなく賃貸借の方が望ましい。 ・例えば市や地元業者が土地を購入し、それを賃貸借する。 ・もし出店する場合、相乗効果が期待されるため、例えばスーパーマーケットやホームセンター、ドラッグストアなど複数の業種・店舗が集積しての出店となることが望ましい。
各保留地用地に対する面積過不足等について	・当社がもし出店する場合、現時点での計画面積では保留地を合算した場合でも奥行き、面積ともに不足すると考える。 ・保留地はそれぞれ近接しているが、間に道路が通る計画となっている。交通量にもよるが、道を挟んだ店舗に向かうのはお客様に嫌厭されがちなので、複数の業種で集積して出店する場合は、合体させるなどより大きな土地である方が望ましい。
その他、土地利用計画について	・もし出店する場合、スケジュールの中で市や県の許認可にかかる期間が最も大きい。許認可がいつ下りるかによってスケジュールが大きく変わる。 ・この区域内に何戸の家屋があり、どれだけ人口がいるかという情報は、業種によっては出店するかどうかの重要な判断材料と

	なるが、近隣に同規模同業種の店舗がなく、地域外からの集客も見込めるような場合には、あまり重視するポイントではない。 ・どんな判断をするにせよ、まずは保留地の売却価格が決まらな いと何とも言えない。 ・保留地以外でも土地区画整理事業区域内でまとまった借地面積が確保されていると良いのでは。
--	---

・事業者B

対話項目	主な意見（概要）
保留地用地の活用案について	・いくつかの近隣郊外型ショッピングセンター（核となる食品スーパー）などから関心がある旨を聞いている。その中には、土地の購入も可（または借地でも可）という声があった。 ・当然、区画整理事業の進捗を見据えた出店時期とのタイミングによるので、現時点では確約まではできないが、引き続き、出店側の意向把握や調整等の対応は可能。 ・複数の業種が出店すれば人の流れが生まれる。 ・このエリアだけで人の流れを完結させるのか、既存の商業集積等の周辺エリアまで広げて考えるのか、（周辺エリアへの影響も含めた）市の考えも重要である。
各保留地用地に対する面積過不足等について	・業種や業態によって各社が希望する面積は大雑把にはあるだろうが、保留地の面積が大きく増えることがないのであれば、この面積で出店可能ところが面積に合わせての出店になる。 ・保留地の3区画だが、面積以上に、道路による分断や奥行の狭さ、形状等から使いやすいとはいえずらい。 ・企業側と地権者の売りたい土地とがうまくマッチすれば、保留地以外を地権者から購入・借地というのも考えられる。
その他、土地利用計画について	・保留地以外の住宅地部分についても、スムーズにまちづくりが進むかどうか重要である。菌抜けのように未活用の土地が残るのは残念なので、可能なら、宅地でも店舗でも利用できるような、ある程度緩い縛りとしてはどうか。 ・仮換地等の具体的な作業に進む前に、あらためて円滑に事業やまちづくりが進むような条件を整理してスキームに落とし込み、どういうゾーニング（区画分け）をするかを、予算も含め具体的によく検討した方がよいと思う。 ・売りたい区画、貸したい区画、住宅を建てる区画などと分けてゾーニングするのはいいと思う。地権者間の格差が出るのもよくないので、用途区分含め全体的なバランスが重要。 ・地権者の希望（売りたい・貸したい）もあり、店舗と並行してホルダーについて調整も進めた方がよいと思う。

5 サウンディング結果を踏まえた 今後の方針

今回のサウンディング型市場調査では、金谷土地区画整理事業の保留地部分の活用について、民間事業者の皆さまと意見交換をさせていただきました。

その結果、本保留地については好条件の立地等から引き合いはあるものの、保留地の形状や区画道路の位置のほか、購入・賃貸借の別や、実際の出店までにかかる期間やプロセスなどが重要であるとのこと意見をいただきました。また、保留地だけでなく、事業箇所全体や都

市計画区域・市域全体としてのまちづくりの方向性を定めることが重要であるなど、様々なご意見をいただくことができました。

今後は、今回の調査結果を踏まえ、保留地を含めた事業地区全体のまちづくり案を検討し、事業箇所の実施設計や換地について進めてまいります。

■金谷土地区画整理事業に関する問い合わせ先

新見市建設部都市整備課（電話 0867-72-6157）

■サウンディング調査に関する問い合わせ先

新見市総務部総合政策課（電話 0867-72-6143）