

旧ハローワーク及びかしわらっ子はぐくみセンター に関するサウンディング型市場調査の結果

本調査は、民間事業者の皆様と対話による意見交換を行い、事業検討の早い段階での市場性の有無、立地評価及び事業参入の意向を把握する事を目的として実施したものです。

1 実施経過

令和7年2月26日	実施要項の公表
令和7年3月3日～ 令和7年3月21日	対話による意見交換の実施 参加者数5者（不動産1者、地元団体4者）

2 意見交換の内容（一部抜粋）

<p>① 本調査対象地の一般的な評価についての意見</p>	<p>集合住宅・分譲マンション（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR「柏原」駅より徒歩約6分と駅からの距離も近く利便性が高く、周辺は共同住宅、戸建住宅、学校等がある立地環境であるため、住宅に適している。 ・接道条件や視認性からスーパー等の商業施設の誘致は難しいと考えられる。 <p>にぎわいを生み出す施設（地元団体）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地に位置し、交通アクセス良好・歴史的町並みに調和しやすく、地域住民に認知されている。 ・南北にとおる川があり、通りがきれい。 ・中学校へ隣接し、利便性がよい。 ・交通量が多いが、道は狭く危ない。 ・すぐ周りにお店等はなく、さびしい。
<p>② 本調査対象地の活用内容についての意見</p>	<p>集合住宅・分譲マンション（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅（分譲住宅、賃貸住宅、高齢者住宅等）として活用の可能性がある。 <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発がかかる場合は本件部分の道路拡幅及び至る道路の協議の必要がある。 ・駐車場台数については、一部敷地外で確保する必要がある。 ・高層建物を計画する場合、隣接中学校から視線等への配慮の要望がでる可能性がある。 <p>にぎわいを生み出す施設（地元団体）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流拠点（高齢者サロン、学生ワークショップ） ・アート・文化拠点（展示・ギャラリー、美術館、ワークショップ、空き家活用モデル、リユース品交換コーナー） ・イベントスペース・貸館利用（蚤の市、直売所、百歳体操・ストレッチ体操、雑草や樹木を活用したプランター栽培活動）

	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食拠点（シェアキッチン併設のカフェ、喫茶コーナー、理科教育と食育を兼ねた醸造所） ・防災・コミュニティセンター（避難所、防災ワークショップ、避難所体験施設） ・学生・企業連携拠点（大学実習、地域プロジェクト） ・宿泊施設（青少年宿泊、アーティストインレジデンス） ・子供の遊び場（現アゼリアのような施設） ・中学校に隣接していることを活かし、教育行政の枠組みでは提供しづらいサービス（カームダウンスペース、付き添いの保護者が待機や仕事ができるコワーキングスペース、中高生が集まれるような飲食施設） <p>【課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化・耐震対策 ・インフラ設備の整備 ・人的・財政的な課題（資金関係） ・騒音、駐車場問題等の近隣住民との調整 ・運営の継続性や利用者確保の必要性
<p>③ 本調査対象地の貸付や売買についての意見</p>	<p>売買（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地は売買を希望しますが、仮に貸付の場合は定期借地権・借地期間 70 年以上を希望します。 ・敷地面積は最低限 3,000 m²程度必要と考えます。 ・既存建物については、地下埋設物を含む解体更地渡しを希望します。 <p>※昨今の建築労務費高騰の為、解体費について鑑定上正當に評価されにくいと考えます。</p> <p>貸付・売買（地元団体）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備機器投資、人的投資及び安定運営を考慮し、最低でも 5 年以上、可能であれば 10 年以上を希望します。 ・売買の場合は、地域活性化を考慮した価格設定や分割払いのような柔軟な対応が望ましい。

3 今後の予定

今回ご参加いただいた民間事業者の皆様との意見交換結果については、今後の旧ハローワーク及びかしわらっ子はぐくみセンター利用の事業化検討の参考とさせていただきます。

サウンディング型市場調査の結果は以上となります。

この度は本調査にご協力いただき、誠にありがとうございました。