

長与町高田南土地区画整理事業地内店舗・サービス施設等誘致に関する サウンディング型市場調査の対話結果の公表について

令和6年8月1日
長与町建設産業部産業振興課

1. サウンディング実施の経緯

本町高田南地区は、昭和61年から土地区画整理事業が行われており、令和7年3月末の工事完成を目指し、現在も整備が進められています。

長与町都市計画マスタープラン（令和5年3月改定）では、当該地域において、「店舗・サービス施設」の立地誘導を図り、生活利便施設が整った暮らしやすいまちづくりの推進を掲げており、当該地区の商業系誘致に係る市場性や可能性、民間事業者が参入しやすい公募条件の把握など、今後誘致を行う上で必要な情報を収集することを目的とし、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

○サウンディング対象用地の概要

（1）町仮換地 58 街区

所在地	西彼杵郡長与町高田郷地内 202 番地 1 ほか
土地面積	約 2,194 m ²
都市計画による制限	市街化区域
用途地域	第1種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
現況	更地（令和6年4月末時点 造成工事中）
接道状況	北側 区画道路（幅員：6m）に接道

（2）町仮換地 92 街区

所在地	西彼杵郡長与町高田郷地内 501 番地 2 ほか
土地面積	約 1,980 m ²
都市計画による制限	市街化区域
用途地域	第1種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
現況	更地（令和6年4月末時点 造成工事中）
接道状況	北側 都市計画道路（幅員：12m）に接道

※令和6年4月末時点の想定であり、今後の造成工事等により変更となる可能性があります。

2. サウンディングの実施スケジュール

令和6年5月1日(水)	サウンディング実施要領の公表
令和6年6月18日(火)、6月20日(木)	サウンディングの実施
令和6年8月1日(木)	サウンディング結果概要の公表

3. サウンディングの参加者

参加申込みのあった3社と個別対話を実施しました。

小売業：2社

建設業：1社

合計：3社

4. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
1 事業内容(主たる用途、利活用の概要)について	
① 本事業を実施した場合の参画意向について。	・契約形態、金額、時期等を総合的に判断し、参画を検討したい。
② 本事業に参画する場合の、希望する対象用地について。	・58街区、92街区とも参加の可能性あり。
③ 参画を希望する対象用地の主たる用途について	・物販店舗やサービス店舗による利用。 ・小売店を核とした商業施設。

2 希望する事業方式について	
① 本事業に参画する場合の、希望する事業方式について。	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地契約（20年～30年、30～50年） ・定期建物賃貸借契約（20年以上） ・定期借地契約の場合、中途解約条項は必要。
② 本事業に参画する場合に想定される事業スキームや事業期間等について。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用定期借地権設定契約もしくは定期建物賃貸借契約で、事業期間は20年以上。 ・建物リース（事業者にて建物を建設し、町にて借り上げるスキーム）希望。 ・小売店単独出店。 ・小売店＋他商業店舗の複合施設。

3 地域活性化への提案について	
① 本事業において、長与町ならではの地域活性化へのご意見・ご要望について。	<ul style="list-style-type: none"> ・同業種他店舗の品揃えを見ながら、長与町に根付いた商品や特産品を置きたい。 ・町主導による地元企業によるチャレンジショップや6次産業加工・販売施設の誘致。 ・地域限定商品や、地元との連携を強化した取り組み。
② 本事業に参画する場合に想定される懸案事項や障害となる要素	<ul style="list-style-type: none"> ・道路状況がどの程度変化するか、人の流れがどう変わるのかが未定であること。交通量が増加し、集客の見込みがあれば出店の可能性は高まる。 ・当該エリア周辺に営業中店舗が多々あるため、新規出店できる企業がどの程度あるか。 ・売場面積、駐車場の必要台数が確保できるかどうか。 ・両用地とも2段に分かれており、高い擁壁があるため、活用が難しい。 ・58街区は住宅街の中にあるため、出店が厳しい。 ・地代がどのくらいになるかで参入の可能性が広がる。 ・58街区の出入り口になる道路は6mのため、車が混雑する恐れがある。 ・地域の方に使いやすい店舗であることが重要。交通量の多さより、車の出入りがしやすい場所であるかが懸念される。

4 その他アイデア等について	
① 行政支援等の要望（町補助金の活用意向）	<ul style="list-style-type: none"> ・活用できるものがあれば活用したい。 ・小売業を対象に含んだ企業立地支援制度は企業誘致の強みになると思う。
② 本事業について、その他のご意見・ご要望	<ul style="list-style-type: none"> ・物販やサービス店舗としてテナントが優先して入るのは難しい場所。 ・敷地面積がもう少し広ければ良かった。 ・区画整理事業完了後の方が、交通量や人の流れが確定しているが、完了前でも具体的な金額の幅や条件が決まっていれば企業は手を上げやすい。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回の調査で、参加いただいた民間事業者様から貴重なご意見をお聞きすることができました。本町といたしましては、この調査結果を参考に、事業内容等を十分に検討し、町民や事業を実施していただく民間事業者にとってお互いに有意義な事業となるよう研究を重ねてまいります。調査にご協力いただき誠にありがとうございました。