

旧向原団地サウンディング型市場調査の結果概要

1 調査の経緯

旧向原団地跡地は市街化調整区域に位置しており、道路幅員が基準を満たしていないため開発行為による宅地分譲ができないほか、線引き前宅地の扱いにより建築は原則として1棟に限られ、用途についても一定の制約を受けるなど、一般的な宅地と比較して不利な条件を有しています。

この度、こうした法的・立地的な制約を踏まえた上で、民間事業者からの提案を通じて当該地の市場性や実現可能な利活用方策、成立し得る事業条件等を把握し、今後の活用方針や公募条件の参考にすることを目的として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 対象用地の概要

項目	内容
所在地	飯能市大字小久保字向原1番1
敷地面積	3,658.37 m ²
地目	宅地
現況	更地（旧市営住宅跡地）
用途区域	市街化調整区域（線引き前宅地）
建ぺい率／容積率	建ぺい率 60％／容積率 200％
接続条件	4方接道 市道 1-1148 号線（北） 市道 1-1149 号線（西） 市道 1-2842 号線（東） 市道 1-2847 号線（南）
インフラ	上下水道整備済
その他制限	開発不可
不動産鑑定評価格	56,700,000 円（15,500 円/m ² ）「R8.2.1 時点の正常価格」
参考資料	位置図、地積測量図、現況写真

3 スケジュール

実施要領の公表	令和8年6月4日（木）
提案書提出	令和8年6月4日（木）～ 令和8年7月8日（水）
調査結果概要の公表	令和8年7月下旬

4 提案事業数

4 事業者から 5 つの事業提案をいただきました。

(参加事業者の業種等)

設計事業者、ハウスメーカー、サービス業、不動産コンサルティング・建築設計・広告等

5 提案のあった意見等の概要

対話の対象項目	対話概要
①事業概要	・地域交流拠点を併設した子育て世帯向け賃貸住宅整備事業 事業手法：PFI (BT0) 方式を含め様々なスキームの検討が可能 ・“農のある暮らし”の豊かさを体験・シェアする賃貸共同住宅 事業方式：PFI (B00) 方式、DB0、条件付き土地売却等 ・「デジタル公民館（次世代コミュニティ拠点）」 事業手法：PFI (BT0) 方式、LABV 手法 ・「職住一体型ラインガルテン」 事業手法：PFI (BT0) 方式、LABV 手法 ・里山環境資源を活かした小規模交流・体験・観光と環境拠点 事業方式：民営
②土地の使用形態及び価格	・土地は市所有、事業期間中は事業用定期借地権等の活用 ・民間事業者が施設を整備した後、市へ施設を譲渡し、事業期間中は維持管理及び運営業務を実施 (BT0) ・土地は市所有、民間事業者が建物の整備・所有・運営 (事業用定期借地権) ・年額 100 万円～150 万円程度 (約 270～410 円/㎡/年) を基本とし、インフラ整備費負担、市による政策的支援を踏まえ協議決定する。 ・購入か定期借地かおよびその金額等については要検討
③事業期間	・20 年間 ・30 年間 ・具体的にモデルケースとして事業を検討し、その事業性の面から設定する必要がある。
④事業成立に必要な条件	・市街化調整区域における共同住宅建築の可否整理 ・接道条件及び建築基準法上の整理 ・インフラ整備条件の確認 ・BT0 方式を含め様々な事業スキームに関する協議 ・地域交流スペースに関する運営条件の整理 ・市によるインフラ (上下水道・電気等) の基盤整備または補助金の拠出 ・20 年間の事業継続性を担保する定期借地権の設定

	・都市計画法・建築基準法上の特例適用（用途変更・1棟制限の緩和） ・市からの公式な連携要請 ・事業主となる事業者を見つける必要がある。 ・賃貸住宅として需要が高いエリアではないので、工事費等事業費の補助や家賃補助もしくは運営費補助などの市からの補助が必須になると考えられる。 ・事業規模の検討し、条件を検討する必要がある。
⑤事業実施上の課題	・市街化調整区域における法的制約への対応 ・接道条件への対応 ・建設コスト及び運営コストの上昇 ・賃貸住宅需要の把握 ・地域交流機能の持続的な運営 ・事業性を確保するためには、事業期間の設定や土地使用料、契約満了時の建物の取扱い等の条件整理が非常に重要 ・初期インフラ整備コストの圧縮 ・初期投資の調達とスピード ・国道299号からのアクセス道路の整備 ・20年後の原状回復リスク ・事業主となる事業者を見つける必要がある。 ・工事費が高騰しているので、建物を新築しての賃貸事業が成り立ちにくい状況にある。 ・中東情勢や国際紛争などから事業者が大きな建設等の投資判断を躊躇しやすい情勢にある。

6 今後の方針

今回のサウンディングにより、本市及び対象地の特徴を踏まえた特色ある賃貸住宅や地域拠点等の御提案をいただきました。

今後、サウンディング結果を踏まえ、事業方式や公募条件の整理・検討を行い、今後の活用方針を定め、公募の準備を進めます。