

六町駅前区有地に関するサウンディング型市場調査（対話）

結果概要

1 六町駅前区有地とは

六町地区の魅力的なまちづくりを誘導する「核となる施設」を誘致するため、六町地区の土地区画整理事業者である東京都に対して集約換地を要望し、六町駅前に創出された約3,640㎡の区有地です。

なお、六町公園と交通広場も区が一体的に管理している区有地となっております。



2 サウンディング型市場調査とは

「サウンディング型市場調査」とは、事業者公募前に民間事業者との「対話」を通じて、専門的な視点から区有地などの市場性、すなわち利活用の可能性を確認するために実施するものです。六町駅前区有地の活用につきましては、今後、広く区民の皆様からのご意見を伺い、方針を定めてまいります。その際の参考資料として活用してまいります。

3 六町駅前区有地の活用に関する区の対話条件について

六町駅前区有地は、多くの地権者のご協力により施行されている土地区画整理事業における集約換地により創出した用地であることから、その活用には地区のまちづくりへの貢献が不可欠であると考えます。このことから、以下の事項についてサウンディング型市場調査の際の「区の対話条件」として明記しました。

なお、地域住民の要望や地域課題への対応などに必要な公共機能については、今後、地元意向の把握を進めた上で、事業者公募の際に公募条件として明記する可能性があることを各事業者に対話の中で説明しています。

- ・土地は定期借地権による貸し付けとする。
- ・住宅系事業を主とした事業計画は実施しない。
- ・約1,200台程度の自転車駐輪場を整備する。

4 事業者との対話内容について

(1) 事業者対話の実施時期について

- ・平成28年2月23日から平成28年3月1日まで（6日間）

(2) 参加事業者について

・対話参加事業者	10者	内訳	不動産関係	5者
			金融業関係	1者
			建設業関係	1者
			医療関係	1者
			小売業関係	1者
			専門・技術サービス業関係	1者

(3) 六町エリアのポテンシャルについて

- ・これからのまち、人が増えるまちである
- ・住宅と近隣商業のエリアであり、潜在的な需要が見込める商業的に可能性を秘めたまちである
- ・千住エリアとの連携により、更に発展の可能性が高まるエリアである

(4) 駅前区有地の市場性について

- ・駅直結の敷地であり非常に魅力的である
- ・加平ICや交通広場が隣接しており交通利便性が高い
- ・敷地規模がもう少し広いと活用の幅も広がる
- ・他エリアからの集客は困難であり「地域還元型」の施設誘致が適している

(5) 隣接する六町公園との連携について

- ・保育施設を設置する際の園庭として、現状での利用が望ましい
- ・提案施設と連携し、カフェやイベントスペースとしての活用が想定される
- ・公園部分に区が駐輪場を整備してもらえると、事業計画が容易になる

(6) 民間事業者が考えている活用アイデアについて

A：住民の利便性向上と近隣商業施設との相乗効果を見込んだ活用アイデア

活用アイデア

建物規模	低層建物（2～3階）
主たる用途	食品スーパー（1,000㎡程度）
その他の用途	フィットネスクラブ、店舗（ドラッグストア、携帯ショップ、DVDレンタルショップ、カフェ等）
事業期間	50年程度
駐輪場	未定

活用アイデア

建物規模	低層建物（2～3階）
主たる用途	食品スーパー（1,400～1,800㎡程度）
その他の用途	書店、ドラッグストア等
事業期間	20年程度 更新希望
駐輪場	未定（近隣要望に応じて検討する）

活用アイデア

建物規模	中層建物（5階）+ 地下駐輪場
主たる用途	食品スーパー（1,800㎡程度）
その他の用途	スポーツジム、店舗、公共施設等
事業期間	30年程度 更新なければ再考
駐輪場	地下に設置（自走式1,200台程度）

活用アイデア

建物規模	低層建物（3階）
主たる用途	店舗
その他の用途	2～3階でオフィス、2階に公共施設（子育て支援施設、起業支援）
事業期間	30年程度 更新なければ再考
駐輪場	別棟で設置（1,000㎡・敷地分割で指定管理なら検討可能）

B：交通利便性を生かし企業進出を見込んだ活用アイデア

活用アイデア

建物規模	中高層建物
主たる用途	SOHO、事務所
その他の用途	店舗、スポーツジム、貸会議室
事業期間	長期
駐輪場	別棟で設置（簡易整備）

C：駅周辺の利便性向上と宿泊利用者の取込みを見込んだ活用アイデア

活用アイデア

建物規模	高層建物 + 地下駐輪場
主たる用途	ホテル（上層階）
その他の用途	1階飲食（カフェ、コンビニ）、私立保育所、公共施設（貸会議室）等
事業期間	50年程度
駐輪場	地下に設置（自走式）

活用アイデア

建物規模	高層建物
主たる用途	宿泊施設
その他の用途	低層部に店舗、マシンジム、私立保育所、公共施設等
事業期間	30年程度 更新なければ再考
駐輪場	別棟1～2階で設置（自走式1,000台以下、付置義務180台程度）

D：駅周辺の利便性向上と交通利便性を生かし医療需要を見込んだ活用アイデア

活用アイデア

建物規模	高層建物（7階）
主たる用途	病院（4～7階・7,000㎡程度）
その他の用途	1～3階に店舗の検討可能
事業期間	50年以上
駐輪場	別棟で設置（区による整備を希望）

E：保育の待機児童対策と高齢者需要を見込んだ活用アイデア

活用アイデア

建物規模	高層建物 + 地下駐輪場
主たる用途	子育て支援施設
その他の用途	上層階にサービス付き高齢者住宅、低層階にカフェ、書店等
事業期間	70年程度
駐輪場	地下に設置（自走式1,200台程度）

F：交通利便性を生かし住宅需要を見込んだ活用アイデア

活用アイデア

建物規模	高層建物（11階）
主たる用途	賃貸マンション（160戸程度）
その他の用途	1～2階に店舗
事業期間	長期
駐輪場	別棟で設置（要求台数を確保する）