

---

**(仮称) 當麻複合施設周辺エリア活用事業に関する  
サウンディング型市場調査の結果について**

**【調査目的】**

葛城市では、當麻文化会館、當麻図書館及び旧當麻庁舎及びの機能を集約した複合施設の整備により生じる旧當麻庁舎跡地の有効活用について検討を進めるにあたり、民間事業者のノウハウを活かした活用・事業手法についてご提案いただくためのサウンディング型市場調査を以下のとおり実施しました。

参加申込受付期間	令和5年11月8日～令和5年11月27日
サウンディング実施	令和5年12月14日～令和5年12月15日
提案件数	4社

**【調査結果の概要】**

次ページをご参照ください。

**【今後の対応】**

本調査でご提案いただいた内容を踏まえ、複合施設及び旧當麻庁舎跡地を含めた地域の活性化につながる整備条件、事業手法、事業スケジュールについてさらに検討を深め、今後の方向性を決定していく予定です。

サウンディング項目	
當麻庁舎跡地活用の実現可能性	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討は可能であるが、3,500 m<sup>2</sup>では駐車場が不足する。</li> <li>・ 活用できる面積が大きいほど、エリア検討には有利。</li> <li>・ 複合施設の駐車場と店舗の駐車場を共用できないか。</li> <li>・ 複数店舗の共同出店は可能であり、単独出店よりも相乗効果が期待できる。</li> <li>・ 論地池を活用しなければ必要面積が確保できない。</li> <li>・ 論地池を含めた場合の事業採算性が課題となる。</li> <li>・ 出店エリアとしての検討段階なので、建物の配置や導線にまでは想定が及んでいない。</li> <li>・ 南側道路に接道していないため、建物の配置・見え方に工夫が必要となる。</li> <li>・ 同業種の出店がないエリアとなっており、魅力的な場所である。</li> <li>・ 若年層の人口が伸びている葛城市はマーケットとして魅力的である。</li> <li>・ 事業の実施が4年後であり、経済状況が不透明な中、現時点では活用可能性が判断できない。</li> <li>・ 道路付けがあまり良くない。</li> <li>・ 埋蔵文化財が確認された場合のリスク分担を明確にする必要がある。</li> <li>・ 優遇措置として、土地賃料又は市税の減免を期待する。</li> </ul>
複合施設との連携・地域活性化	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗内に飲食スペースやキッズスペースを確保している前例がある。</li> <li>・ 複合施設内の会議室等を使用して講座等を開催できる。</li> <li>・ 図書機能を一部民間施設内に持ってきて、飲食機能と組み合わせることで、相乗効果を発揮することが期待できる。</li> <li>・ 店舗内のスペースを公共用に一時使用するためには、施設の要件を整理する必要がある。</li> <li>・ クリニックや子育て支援施設があれば、利用者が店舗を使用するなど相乗効果が期待できる。</li> <li>・ 屋内外の芝生エリアや子どもが遊べる広場の設置が望ましい考えられる。</li> </ul>
事業スキーム・スケジュール	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 20～25年間の事業用定期借地については、特に問題ない。</li> <li>・ 費用分担を明確にしたうえで、公共施設（駐車場・倉庫）と民間施設の一体整備は可能である。</li> <li>・ 事業スケジュールは、特段問題がない。</li> <li>・ 準備期間を確保するため、できるだけ早く事業者公募を行ってほしい。</li> <li>・ 論地池を含む場合、開発許可の手順と期間を考慮する必要がある。</li> </ul>