

対話結果の公表

塩尻市雇用促進住宅みどりが丘住宅・敷地の利活用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7年2月10日

塩尻市建設部建築住宅課

1. サウンディング実施の経緯

本市は、平成30年3月策定の塩尻市公営住宅等長寿命化計画に基づき、雇用促進住宅みどりが丘住宅の用途廃止に向けて準備を進めています。

この住宅は、平成4年に雇用促進事業団により建設された雇用促進住宅及び敷地を平成22年に譲渡を受けた施設で、入居状況や建物の施設状況等から用途を廃止し、地域の活性化やより効果的な利活用に役立てるよう譲渡を検討しています。

本調査は、民間企業、NPO法人、各種団体の皆さまとサウンディング（個別対話）を行い、この建物及び敷地の利活用の可能性や市場性を探るとともに、譲渡等に民間企業等の皆さまが参加し易い公募条件を把握するため、幅広い意見を募ることを目的に行ったものです。

●調査対象施設等

施設名	塩尻市雇用促進住宅みどりが丘住宅（2棟80戸）及び付属施設
所在地	長野県塩尻市大字広丘堅石2145番地149
敷地面積	8,344.93平方メートル

2. サウンディングの実施スケジュール

令和6年11月12日 サウンディング実施要領等の公表

[塩尻市雇用促進住宅みどりが丘住宅・敷地の利活用に関するサウンディング型市場調査について／塩尻市公式ホームページ \(shiojiri.lg.jp\)](https://shiojiri.lg.jp)

令和6年12月2日～令和6年12月13日 現地見学会の開催

令和7年1月20日～令和7年1月24日 サウンディング（個別対話）の実施

令和7年2月10日 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

(1) 見学会参加者

合計：7者

(2) サウンディング参加者

合計：6者

4. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
利活用案について	<ul style="list-style-type: none">・現状のまま（建物付き）で取得し、購入者が建物解体後、賃貸マンションを新築する・既存建物を解体・撤去し、市内の事業所（工場）を移設する・既存建物を解体し、店舗等（商業店舗、介護福祉関係、医療機関等を想定）を誘致し、商業活用を行う・商業施設内に公園等の整備を検討し、周辺地域への調和を図る・既存建物を解体し、分譲賃貸住宅・戸建て住宅地として売却する・既存建物を生かしつつ、居室部分の一部解体・撤去、改修を行う。市で行っている交通DXの取組推進とともに、歴史ある木曾漆器やワインなどの特産物、豊かな観光資源など塩尻の魅力を身近で体験できる複合施設として活用する・スタートアップ企業等のテナント誘致、飲食や居住、ホテル機能も含め、「住まう」「育てる」「楽しむ」「見つける」「つくる」「学ぶ」といった様々なコンテンツ要素を兼ね備えた場を創出する・既存建物をリフォーム再生し、低家賃にて賃貸を行う
事業スキームについて	<ul style="list-style-type: none">・土地等取得後、事業者が賃貸マンションを建設し、入居者から賃料を得て賃貸事業を行う・市内にある事業所（工場）を当地へ新築・移転し、事業を中断することなく機能更新を図る・解体して更地での活用が前提であり、土地を借地若しくは購入し、自社所有の建物を建設し店舗等に賃貸する・解体費相当額を差し引いた売買金額で購入し、造成後、分譲賃貸住宅・戸建て住宅地として売却する・市所有とし、複数事業者を誘致し賃貸借を行う・施設の運営管理は、専門会社に任せるなどが考えられる・現況で購入し、自社所有にて賃貸を行う

<p>アイデア実現への条件や課題について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・解体費を考慮し、安価な売買価格の設定が望ましい ・事業所(工場)移設の計画や検討に時間を要することから、使用に対し期間的な条件がないこと ・事業の特殊性から、敷地取得に際し直接取得できること ・市で解体するか、解体費相当額を差し引いた売買価格等の金額設定を検討して欲しい ・事業収支が成り立つテナントの誘致ができるかが課題となる ・解体費用見積もりのための図面が必要となる ・現況測量を行い、造成計画・予算を検討したい ・賃料の妥当性を含み、収支の精査が必要となる ・他業種(広告、IT等)と協業する場合、DX企業の誘致を行っている周辺施設や事業者等との連携が必要である
<p>周辺地域への波及効果について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・優良な集合住宅を整備することで、定住促進や人口増に繋がり周辺地域の活性化にも繋がる ・事業拡大に伴う工場移転であり、地域の活性化に貢献できるものとする ・市内にある既存の事業所(工場)移転後の跡地について多様な世代の交流が新たな文化を育む場となるよう、商業施設等含め、再活用を検討する ・既存の商業施設との相乗効果による周辺地域の利便性が向上する ・新たなサービスの供給により周辺地域の満足度が向上する ・2~3階建ての低層の住宅用地にすることにより、近隣への目線・日陰等の配慮を行い、200名以上の入居見込みにより、地域の活性化を図ることが出来る ・特産物などの地場産業の価値向上する ・生活圈居住者同士の交流や繋がり促進に繋がる ・若年層の来訪者数増加に繋がる ・周辺観光地の活性化や経済効果に繋がる ・リフォーム再生後、幅広いターゲット層に対し、低家賃で賃貸し入居率を上げることで、地域の活性化に繋がる
<p>市に提示してほしい資料や要望について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本社が市内にある事業者の事業提案に関して、プロポーザルの評価を加点してほしい ・地盤調査、アスベスト調査、埋設物調査の結果を提示して

	ほしい ・給排水、地盤調査、境界、地歴調査、土壌汚染等の各種データを提示してほしい
--	--

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

サウンディング結果を踏まえ、効果的な利活用の方法等を検討します。