

市役所仮設庁舎跡地「公民連携サウンディング型市場調査」実施結果概要

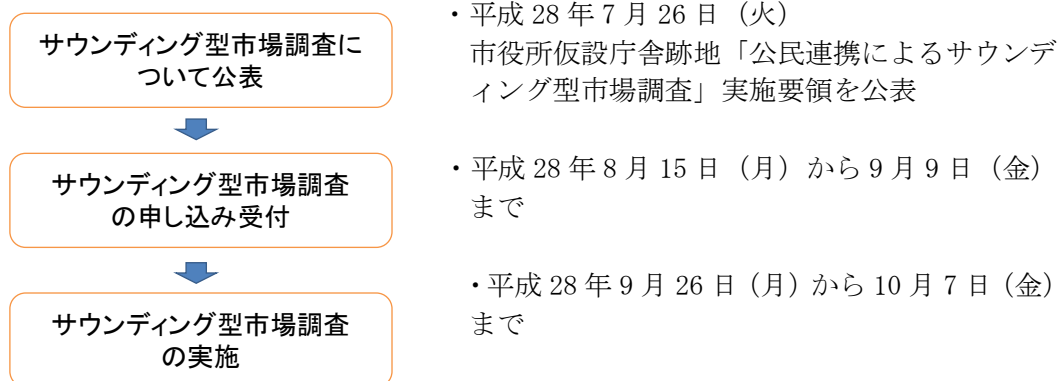
1 名称

市役所仮設庁舎跡地「公民連携サウンディング型市場調査※1」

2 調査の対象

名 称	茅ヶ崎市役所仮設庁舎跡地
所 在 地	茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目 2340 番地 1 の一部
敷地面積	約 1, 7 0 0 m ² (ただし、敷地面積は調整中であるため、若干の面積増減が生じる場合があります)
都市計画等による制限	商業地域 (建ぺい率: 8 0 %, 容積率: 4 0 0 %)、防火地域、第 4 種高度地区、茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区、茅ヶ崎一丁目地区地区計画(平成 23 年 8 月 25 日茅ヶ崎市告示第 157 号)

3 サウンディング型市場調査経過



4 市役所仮設庁舎跡地の民間活用による基本的な考え方

市役所仮設庁舎跡地の活用は、行政拠点地区という特性から各公共施設との連携を図ることを考慮し、その地域性に合わせた民間による生活利便、文化レクリエーション、商業など賑わいを生み出す集客性ある施設の導入を前提とします。

また、各計画の位置づけからも、単に民間施設を建設する事業スキーム等の検討が目的ではなく、現在の経済状況を鑑みて民間において、この跡地の立地特性や市民ニーズ・商圈分析など市場的、経済的な価値があるものとして判断されることで、“民間による活用”と“収益性のある資産運用”の2つの視点を捉え、市財政運営に寄与することが重要であり、この跡地に求める基本的な考え方とします。

5 参加事業者

- ・ 6 団体

6 対話結果（概要）

別紙のとおり

7 調査結果

- (1) 行政拠点地区にある仮設庁舎跡地は、ロードサイド店舗※²に近いものの、駅からのアクセスや落ちついた環境である敷地特性から、賑わいを生み出す施設を複合化して設置することにより、事業の可能性があることを確認することができました。
- (2) 定期借地については、借地年数を20年以上とする事業用定期借地方式と建物譲渡型特約付定期借地方式による事業の可能性を確認することができました。
- (3) オリンピック前の建設需要は、オリンピック後も高い水準で推移することが想定されていることを認識することができました。
- (4) 広場（旧本庁舎跡地）との連携は、オープンで一体的な利用による事業の可能性を確認することができました。

8 今後の予定

サウンディング型市場調査結果を参考に、市民・関係団体のみなさまと意見交換を行い、市財政運営に寄与する公有地の利活用事業の検討を進めます。

用語の説明

※1 「公民連携サウンディング型市場調査」

公有地等の活用の検討にあたって、その活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通して市場を把握する調査のこと

※2 「ロードサイド店舗」

幹線道路など通行量の多い道路の沿線において、自家用車等でのアクセスが主な集客方法である店舗のこと

対話結果（概要）

	主な対話内容	ご意見・ご提案
1	当該敷地の市場性、将来性について、ご意見をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅からのアクセスと落ち着いた環境が両立し、来街者・生活者の利便性や交流を支えるポテンシャルを持った敷地 ・ 駅からの誘客だと多少鈍るが目的ある施設であれば問題はない ・ 商業、医療施設などと連携させることで将来性がある場所 ・ 市の中心で高い生活の利便性があり、高いコミュニティ拠点の可能性はある ・ 駅から多少距離があり、駅圏の施設というより、ロードサイドとしての性質が強い ・ 総合体育館や市民文化会館などの施設により、人が来る場所でもあるのでどう賑わいを作るか工夫が必要 ・ 行政拠点地区であり、単純な商業施設は難しい ・ 茅ヶ崎駅から国道1号線地下道を超えることで誘客に影響
2	当該敷地は、行政拠点地区という特性から各公共施設との連携を図ることを考慮した、集客性のある事業アイデアについて、ご意見をお聞かせください。	<p>用途（複合施設として）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 医療福祉施設（医療、福祉、健康、生活支援） ・ 商業施設（物販、飲食、情報発信） ・ 宿泊施設 ・ 文化教養施設（文化、学習、生涯学習） ・ 駐車駐輪施設 <p>（・ 共同住宅 ※地区計画で用途上不可の用途） （・ 公共施設 ※茅ヶ崎市行政拠点地区再整備基本構想、茅ヶ崎市役所新庁舎基本計画等で想定なし）</p> <p>各公共施設との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ イベントなどでの施設と広場の有効活用 ・ 行政拠点施設の利用者に待ち時間等で施設（カフェ等）を利用していただく ・ 広場の使い方も含め、賑わいを創出できるテナントが必要になる ・ 総合体育館や市民文化会館と連携して防災訓練やイベントを行いエリアマネジメント^{※3}を進める ・ 行政拠点施設の利用者を見込んだ施設の誘致
3	どのような定期借地権を想定されますか。 また、借地権の存続期間はどの程度を想定されているか、ご意見をお聞かせください。	<p>定期借地権の種類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用定期借地（20～30年） ・ 建物譲渡特約付定期借地（30～50年） ・ 事業採算性よっての判断

※3 「エリアマネジメント」

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み

	主な対話内容	ご意見・ご提案
4	当該敷地では、どれくらいの規模の建物等を想定されますか。	<p>規模想定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・制限の中で可能な限り活用 ・制限の中で可能な限り活用（用途の課題はある） ・建設コストを考慮して2,3階を想定 <p>階層想定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1,2階の低層階は賑わい・集客性のある商業施設、3階以上は医療施設または介護施設 ・1階をカフェやジョギング・サイクリングの拠点施設。上層階に企業とコラボレーションした施設 ・低層階に駐車、保育、医療施設、上層階に飲食、福祉、文化施設 ・低層階に商業施設等、上層階に駐車場 ・2階でふれあい橋と接続すると利便性が向上
5	提案事業が地域にもたらす役割について、ご意見をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・商業、医療・介護等の賑わい、集客施設等の設置により、各公共施設利用者の利便性向上等の相乗効果が期待できる ・ジョギングやサイクリングの拠点、学習の施設により健康や教育で地域に貢献 ・賑わいの施設（商業施設）を駅から離し、駅に商業施設を集中させないことによる車の分散を行い渋滞等の緩和 ・多世代が利用する施設により、多世代交流の創出
6	建設時期を平成31年度頃と想定していますが、オリンピックがもたらす影響について、ご意見をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・オリンピックに伴う建設は、オリンピックの年でピークを過ぎるが急激にコストが下がることは考えにくい ・オリンピックの後も急激にコストが下がることは考えにくい。徐々に下がってくると思うが、高い水準ではある ・オリンピックに伴う建設需要を考慮し、控えていた民間開発も多くある ・オリンピックの影響による工事費の高騰もあるが、先送りにしても人員の確保は難しい ・オリンピック後の方が良い
7	事業の実施にあたり、行政に期待する支援や配慮してほしいことについて、ご意見をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・公共と民間がWIN-WINとなれるように地代の減免 ・地代については、路線価や周辺相場の鑑定から算出する方法もあるが、事業収益から算出する方法もある。事業収益から算出した地代の方が採算性が見込みやすい ・屋外スポーツ需要拡大のため、サイクリングコース「海（南部）と里山（北部）」設定 ・良質な街づくりの観点より、定性評価比率を重視する総合評価を希望 ・第1駐車場との連携、駐輪場の有料化。

	主な対話内容	ご意見・ご提案
7	事業の実施にあたり、行政に期待する支援や配慮してほしいことについて、ご意見をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・地代のたたき合いになってしまうと、アイデアを色々出してもあまり意味がなくなってしまう
8	当該敷地の南側は広場として整備されますが、その広場との連携について、ご意見をお聞かせください。	<p>連携、整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災機能を持つ広場として連携が必要 ・電源、水道、井戸等の設備整備を要望 ・物産展等で使用可能な小屋の設置 ・境界にフェンス等を設置しないことで、広場とのオープンで一体的な利用が可能 ・イベント時の連携利用 <p>広場管理委託</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可能 ・建物と一体で管理することで効率が上がる ・基本的には厳しいが、内容による
その他	その他のご意見	<ul style="list-style-type: none"> ・事業公募の前に民間事業者と再度の対話などワンステップ挟むことにより、公募内容等を詰めるようなものがあるといい ・地代が重要 ・1700㎡は広くはない。低層ならよいが、高さを積むほど課題