

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」（平成 30 年度）
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」

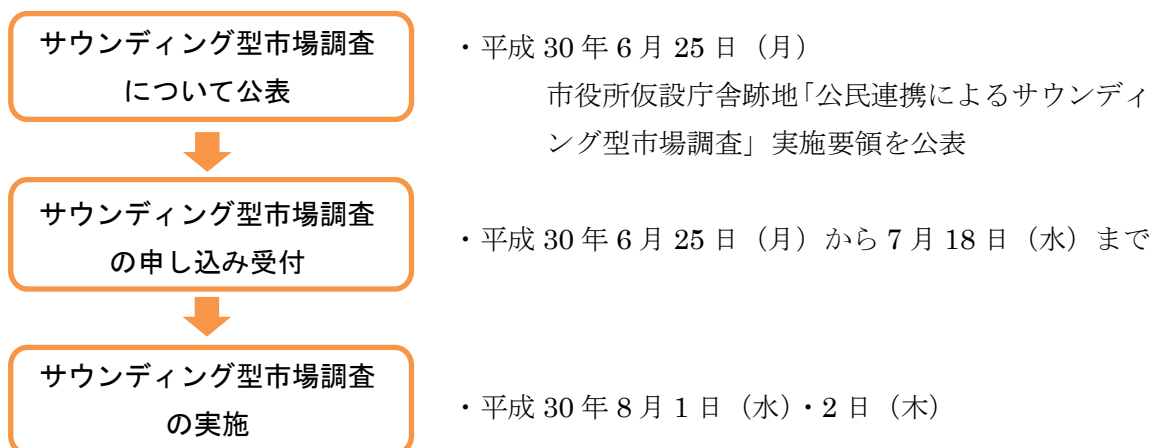
※1 「公民連携サウンディング型市場調査」

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 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 9 及び 10
敷地面積	1779.71 m ²
都市計画等による制限	商業地域（建ぺい率 80% 容積率 400%）、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

- ・10団体

6 対話結果（概要）

別紙のとおり

7 調査結果

- (1) 事業の成立可能性について、事業の実施条件の精査が必要であることや県道からの車両アクセスができないなどの懸念点はあるが、通勤・通学の動線上であり、広場も近く、敷地のポテンシャルが高いことから、認知度が上がれば事業の可能性を確認した。
- (2) 事業の実施条件について、事業期間が20～40年とする事業用定期借地権方式による事業の可能性を確認した。
- (3) 事業への参画意向について、積極的に参加との回答が多く、グループでの参加を検討する企業が多いことを確認した。
- (4) 南側広場について、広場の一体的な活用、広場の維持管理について、どちらも本事業と別事業としての実施は可能であるが、本事業としての実施は難しいことを確認した。

8 今後の予定

今回の調査結果を受けて、事業スキームを精査し、今年度11月に公募開始予定である。

対話結果（概要）

	主な対話内容	ご意見・ご提案
1. (1)	跡地活用事業における <u>成立可能性</u> について、ご意見をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用地のポテンシャルは高い ・ 成立可能性は高いと考える ・ 駅から多少距離があり、地区計画の制限がある点は、障害となる可能性はある。 ・ 成立可能性は高いが、事業採算性が確保できる整備内容や施設運営が必要。 ・ 県道からの車両アクセスが不可となる点が懸念事項。
1. (2)	跡地活用事業における <u>事業内容</u> について、ご意見をお聞かせください。	<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） ・ 運動施設 ・ 駐車・駐輪施設
2. (1)	本事業の実施条件として <u>事業方式及び事業期間</u> について、ご意見をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用定期借地（20～40年） ・ 事業採算性によって判断
2. (2)	本事業の実施条件として、調査資料5. 2③貸付料で示した「茅ヶ崎市行政財産の用途又は目的外使用にかかる使用料条例」に基づき参考に算出した金額について、ご意見をお聞かせください。	<p>参考金額</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当初想定していた金額よりも低い金額設定であり、取り組みやすい金額と考える ・ 適切な水準だと考える ・ 検討不可という金額ではないが、もう少し低い金額設定だと良い ・ 事業の採算性や柔軟性を上げるには、多少、金額を下げる必要がある ・ 検証中だが「高い」印象。参加の障害になる可能性がある <p>保証金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 保証金は24か月で問題ない
3. (1)	本事業への参画意向について、ご意見をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 積極的に参加したい ・ 事業資金の回収見通しが立てば、積極的に参加したい
3. (2)	本事業へ参画する場合の想定す	<ul style="list-style-type: none"> ・ 単独での参加

	<p>る参画形態について、ご意見をお聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・グループでの参加 ・ビルテナントとしての出店の可能性もあり
4.(1)	<p>跡地の南側広場における、<u>基本的な考え方</u>についてご意見をお聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業と一体的に活用できるとよい ・毎週実施するイベント等、にぎわいの定着化に向けた取り組みを実施したい ・南側広場の活用を必須とせず、本事業と切り離してもらいたい ・広場活用は想定しにくい
4.(2)	<p>跡地の南側広場における、<u>活用</u>についてご意見をお聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・収益を上げるようなイベント実施のイメージ ・カフェと広場とが一体となった使われ方が理想 ・有償イベントを企画・実施し、その収入で広場の維持管理を行うことは可能 ・無償イベントとしては行政とのタイアップ ・貸付料の減免等が必要
4.(3)	<p>跡地の南側広場における、<u>広場の維持管理</u>について、ご意見をお聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・協力企業が実施することは可能 ・南側広場の維持管理と本事業は別事業としてもらいたい ・独立採算は難しく、市からの維持管理費の支払いが必要