

茅ヶ崎第1駐車場の土地活用事業に係るサウンディング型市場調査 実施結果概要

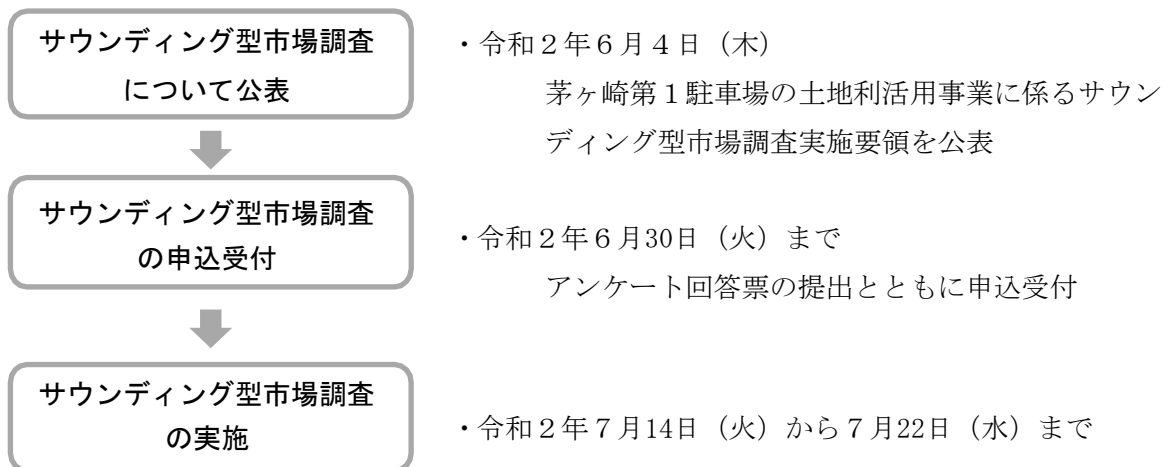
1 名称

茅ヶ崎第1駐車場の土地活用事業に係るサウンディング型市場調査

2 調査の対象

名称	茅ヶ崎第1駐車場
所在地	茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目2番20号
敷地面積	4,959.69㎡
都市計画等による制限	近隣商業地域（建ぺい率 80% 容積率 300%）、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（行政文化街区）

3 サウンディング型市場調査経過



4 茅ヶ崎第1駐車場の民間活用に係る基本的な考え方

茅ヶ崎第1駐車場は昭和57年に、茅ヶ崎市（以下「本市」という。）の交通施策の一環として茅ヶ崎駅北口における駐車場の確保及び渋滞緩和を図ることを目的に建設され、現在は指定管理者において運営しています。

しかしながら建物については、今後耐震改修を予定しておりましたが、耐震改修を実施した場合でも、現在の駐車区画や車路は現行車両の大きさに対応できておらず、車両が通行・駐車する上で安全上の支障をきたしていることに加え、利用状況については、周辺に民間の駐車場が整備されたことによる稼働率の低下が課題となっています。一方で、本市では「茅ヶ崎市財政健全化緊急対策」をとりまとめ、歳出削減策や歳入確保策による財政健全化に取り組んでおり、民間を

活用した事業手法について検討してきました。

これらのことを踏まえ、茅ヶ崎第1駐車場については、市直営による耐震改修や将来の建替え等を行うことなく、一定規模の駐車場整備を条件とした上で、民間活力を導入した土地活用事業（以下「本事業」という。）を実施することとしました。また、本事業を実施するにあたっては、茅ヶ崎市行政拠点地区再整備基本構想において示す行政拠点地区の活性化や本市の財政運営に寄与するとともに、駐車場利用者の利便性向上に配慮した一定規模の駐車場を兼ね備えた施設の導入を目指すこととします。

5 参加事業者

8 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、駐車場以外の利用、土地の貸付料、契約の保証金、解体費等の条件整理を行う必要があるが、駅からも比較的近く、公園が前面に位置することなどから、事業の可能性があることを示す意向が多く、一定の歳入確保による財政健全化に寄与できることが確認できた。
- (2) 事業方式については、事業期間 30年から40年の事業用定期借地権方式による事業の可能性があることを示す意向が確認できた。
- (3) 貸付料について、妥当、減額等の意見があったが、ある程度支払いの意思のある企業が多いことが確認できた。
- (4) 事業への参画意向について、積極的に参画、条件によっては参画の回答が多く、グループでの参画を検討する企業が多いことが確認できた。
- (5) 事業を実施するなかで、一定の地域貢献（地元雇用、地域コミュニティ活性化への寄与等）の意思のある企業が多いことが確認できた。
- (6) 新型コロナウイルスの影響について、現時点では、工事やサービス部門において影響がある、若干の影響がある又は、影響はないといった意見が確認できた。今後、長引いた場合、さらに影響が大きくなることが懸念される、今後も影響はないといった意見が確認できた。

8 今後の予定

今回の調査結果を受けて、事業スキームを整理し、今年度 12月に公募開始予定です。また、優先交渉権者決定は令和3年3月、基本協定締結は令和3年4月を予定しています。

対話結果（概要）

主な対話内容	事業者からのご意見・ご提案
「事業用定期借地権方式」による土地利活用事業が成立する可能性をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高い、やや高い ・ やや低い ・ 分からない
駐車場の設置を条件とした際に、導入可能な施設をお聞かせください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設 ・ 生活利便施設 ・ 文化レクリエーション施設 ・ その他
実施要領 2-(3)に記載の駐車台数を設置条件としていますが、この台数の条件について、貴社のお考えをご記入ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に問題ない。条件に提示された台数は必要。 ・ 公共施設以外に整備する施設に応じた台数を確保する必要がある。 ・ 市利用分と施設利用分を共用できるかによる。 ・ 近年の車両大型化に合わせる必要がある。
事業方式について、貴社のお考えをご記入ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用定期借地権方式でよい ・ その他
本事業の事業期間について、貴社のお考えをご記入ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 40年程度 ・ 30年程度 ・ その他
貸付料を年額4,094万円を目安とすることについて、貴社のお考えをご記入ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般的には妥当。 ・ 駐車場の整備や解体費負担を考慮すると賃料の低減又は、投資額の抑制が必要。 ・ 他の事業の貸付料と比較しても高額であり厳しい。 ・ 金額は精査できていない。 ・ 地代、駐車場料金については、周辺相場の動向により別途協議が必要な可能性がある。
保証金を24ヶ月とすることについて、貴社のお考えをご記入ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 妥当。 ・ 6ヶ月、12ヶ月を希望
駐車場の解体費用相当額を、毎年の貸付料から、解体費用を差し引くことについて、貴社のお考えをご記入ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 妥当。 ・ 解体費の明示又は、解体費算出のために既存建築物の図面等を開示いただきたい。 ・ 解体費用の返済期間は短い方がよい。金利分は負担いただきたい。 ・ 土壌汚染やアスベスト等が出た場合の責任範囲を明確にいただきたい。
本市が想定している事業スケジュールについて、貴社のご意見をご記入ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 妥当。 ・ 新型コロナの収束が見えない中では厳しい。 ・ コンソーシアム組成の進展次第。建設規模による。 ・ 供用開始は令和5年頃。

<p>本事業への参画について貴社のお考えをお聞かせ下さい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・積極的に参画したい。 ・参画したい。 ・条件によっては参画したい。
<p>本事業への参画組織形態について貴社のお考えをお聞かせ下さい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・グループ代表 ・グループメンバー ・単独
<p>問4-1 で、3 または4 と回答された方にお伺いいたします。参画に必要な条件等についてご記入ください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の採算性と継続性。 ・余剰容積の利用用途の緩和を希望。 ・コンソーシアムの組成成立。
<p>現時点で想定される懸念事項や、本事業に関する市への要望・意見があればご記入下さい。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナの影響があった場合、賃料支払についての協議願いたい。 ・事業提案は、価格固定型を希望。 ・市内事業者は最大限選定していきたいが、やむを得ず市外事業者の選定となった際、評価減点となるのであれば、参画自体が難しくなると考える。 ・市利用分の駐車場は茅ヶ崎市より賃料をいただきたい。 ・交通渋滞を誘発する施設の設置は見合わせて頂きたい。 ・事業の優先事項などを明確にして頂きたい。 ・公募条件の整理にあたり、民間事業者からのヒアリングによる事業成立の可能性を踏まえて、一部財政負担での整備等について柔軟に対応願いたい。
<p>事業者募集の提案の評価について、「提案」対「賃料」の比率についてお聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・提案を重視（10：0 ～ 7：3）。 ・賃料を重視。
<p>新型コロナウイルスの影響についてお聞かせください。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・影響はない。 ・若干の影響はあるが、大きな問題にはなっていない。サービス部門では大幅に落ち込む。 ・工事の中止、延期が少しずつ出ている。 ・今後も影響はないと考える。 ・時期次第ではあるが、テナントの出店可否について大きな影響を受ける可能性がある。