

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要領

1 サウンディング型市場調査の実施について

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、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ため、サウンディング型市場調査（以下「市場調査」という。）を実施いたします。

（※）行政拠点地区については、別紙「茅ヶ崎市行政拠点地区再整備基本構想（抜粋）について」を参照。

2 市場調査の内容

(1) 対象地（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㎡

用途地域：近隣商業地域

建ぺい率：80%

容積率：300%

高さ制限：31m（第4種高度地区）

その他：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）

(2) 第1駐車場概要

規模・構造：地上4階・鉄骨造

建築面積：2,564.82㎡

延床面積：10,046.69㎡

駐車台数：普通自動車445台（立体398台、平置き47台）・自動二輪車45台

稼働率：約65%（平成30年度）

利用料収入：約5,700万円／年（平成30年度）

(3) 導入施設

本事業で民間事業者から提案を募集する施設は、現在の茅ヶ崎第1駐車場の利用状況等

から、行政拠点地区内に必要とされる駐車場は、普通自動車 164 台及び自動二輪車 40 台の合計 200 台程度設置することを条件とします。なお、それ以外の施設の具体的な条件は設定しないため、施設の機能については、用途地域等の制限の範囲で事業者の自由提案としますが、次の用途として使用することができないものとします。

ア 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途。

イ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。

ウ 居住の用途（分譲、賃貸）

エ 以下の団体等による利用

(ア) 茅ヶ崎市暴力団排除条例（平成 23 年茅ヶ崎市条例第 5 号）第 2 条第 2 号から第 5 号までに該当する者。

(イ) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者。

オ その他、本市が適さないと判断した用途に使用すること。

(4) 事業形態

ア 本事業は、事業者が茅ヶ崎第 1 駐車場の土地を賃借し、事業者において建物を解体した後自らの資金で施設を整備・所有し、維持管理・運営を行う事業です。

イ 事業者は、本市と基本協定を締結した後、施設の設計を行うとともに、本市と事業用定期借地権設定契約を締結した後、賃貸借期間内において既存施設の解体、導入施設の建設、維持管理・運営を行うものとします。

ウ 事業者は、本事業の実施にあたり、必要に応じて測量・地質調査等を行うものとします。

エ 事業終了時には、更地での返還とします。

(5) 市場調査の対象者

本事業の実施主体となる意向を有し、企画、設計、資金調達、建設（解体含む）、維持管理・運営等を行う能力を有する法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、参加を認めないこととします。

ア 茅ヶ崎市暴力団排除条例（平成 23 年茅ヶ崎市条例第 5 号）第 2 条第 2 号から第 5 号までに該当する者。

イ 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している事実がある者。

(6) 市場調査の項目

本事業の実現可能性、想定される施設機能、施設の条件設定等について、民間事業者の方から御意見を伺いたいと考えています。具体的にはアンケートとして、次のことについてお聞かせください。

実現可能な利活用のアイデア／設置可能な駐車場台数／駐車場料金設定／営業時間／事業者募集要件／既存施設の解体時の課題／事業用定期借地年数／賃借料／事業者選定後の施設供用までのスケジュール／地域貢献の可能性（地元雇用、地域コミュニティ活性化への寄与等）など、備えるべき事業条件の参考となる項目

3 事業スケジュール

本事業のスケジュールは概ね次のとおりを予定しております。

- (1) 事業者募集： 令和2年12月～
- (2) 優先交渉権者決定： 令和3年3月頃
- (3) 基本協定締結： 令和3年4月頃

4 市場調査の流れ

(1) サウンディングの実施

1事業者ごとに60分を目安に実施し、1事業者につき3名以内の出席といたします。

参加を希望する事業者の方は、別紙のアンケート回答票に必要事項を記入し、受付期限までに申込先へ電子メールにて御提出ください。なお、件名を「サウンディング参加申込」としてください。

サウンディングの日時は、申し込まれた後に電話等にて調整させていただきます。

【受付期限】令和2年6月30日（火）17時

【申込先】anzen@city.chigasaki.kanagawa.jp（茅ヶ崎市市民安全部安全対策課）

【開催日時】令和2年7月13日（月）～22日（水）

【場 所】茅ヶ崎市役所内会議室

（会場及び日時は決まり次第ご連絡します。）

(2) サウンディングの実施方法

オンラインでの実施ができないため、参加事業者の方には市役所へ来庁していただきますが、密閉・密集・密接を避ける方法で開催いたします。また、新型コロナウイルス感染症拡大防止のための緊急事態宣言等が発令された際は、実施方法について事業者と適宜調整します。

5 留意事項

(1) 市場調査の取扱い

本事業に関する事業者の公募等の実施に当たり、市場調査への参加実績が優位性を持つものではありません。参加に要する費用（書類・資料等の作成、説明会・対話への参加費用等）については、すべて参加事業者の負担とします。提案内容については、今後の公募条件等の検討に利用することを許諾されたものとします。

また、必要に応じて追加対話（文書照会含む）や追加アンケートを実施させていただくことがあります。

(2) 結果の公表について

市場調査の結果については、概要を市HP等での公表を予定しています。公表にあつ

ては、参加事業者の名称及び知的財産に係る内容は原則として公表いたしません。また、提案された具体的な利活用の内容も踏まえ、公表する内容については事前に提案者に対して確認いたします。

6 問い合わせ先（申込先）

連絡先：茅ヶ崎市市民安全部安全対策課

所在地：〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話：0467-82-1111（内線 2351～2）

FAX：0467-57-8377

E-mail：anzen@city.chigasaki.kanagawa.jp