

市有財産の利活用事業に係る市場調査結果 (中海岸四丁目 12986 番 128 ほか・南湖四丁目 12988 番 7)

実施目的

今回の市場調査は、茅ヶ崎海岸グランドプランに位置づけのある2つの対象物件について、民間から利活用のアイデア（利活用の方法、事業手法など）を広く募り、周辺地域の需要を把握することで、事業の実現性が高い公募条件を設定するために実施しました。

調査方法等

令和4年11月10日から令和4年12月19日の調査期間にて、実施要領記載の条件等を確認のうえ、アンケートのご提出をいただきました。

◎回答件数：7社 ※いずれも法人

◎回答者の主な事業内容：

不動産開発業、不動産賃貸業、商業施設の運営・開発・企画、飲食・物販等事業、環境事業、土地活用提案事業 等

調査結果

市場調査結果の詳細は下記のとおりです。

1. 対象物件について

番号	所在・地番	面積
対象物件1	茅ヶ崎市中海岸四丁目12986番128 外4筆	計1431.07㎡
対象物件2	茅ヶ崎市南湖四丁目12988番7	4913.36㎡

2. 土地利活用事業成立の可能性

問2 対象物件1・2の土地利活用事業が成立する可能性について（回答件数：7社）

	高い	やや高い	やや低い	低い	わからない
対象物件1	4件	1件	1件	0件	1件
対象物件2	3件	1件	0件	2件	1件

3. 対象物件1・2の事業連携の可否について

問 3-1 対象物件1・2における事業連携の可否について（回答件数：7社）

	件数
事業連携可能	3件※
事業連携不可能	4件

※ 1件は、地区計画変更を前提とした回答

問 3-2 事業連携により、土地の金額的価値（貸付料として支払うことのできる金額）を高めることに繋がるかについて（回答件数：7社）

繋がる	1件	繋がらない	6件※
-----	----	-------	-----

※ 1件は、地区計画変更を前提とした回答

問 3-3 対象物件1・2について、土地利用を行う場合、単独利用又は事業連携のどちらが適しているかについて（回答件数：6社）

単独利用	5件	事業連携	1件
------	----	------	----

4. 対象物件における導入可能施設等(単独利用)

問 4 対象物件1・2について、それぞれの物件を単独で利用し、本事業を実施する場合の導入可能な施設について（回答件数：6社）

対象物件1	施設内容	延べ面積	階数	構造
	飲食、物販、交流、商業、観光、駐車場	500～2,400㎡	1～3階	木造又は鉄骨造

対象物件2	施設内容	延べ面積	階数	構造
	飲食、物販、商業、宿泊（地区計画の変更を前提）	500～5,000㎡	1～3階	鉄筋コンクリート造又は鉄骨造
選択事項（事業提案時選択条件・複数選択回答有）				
	地場産品等の販売による一次産業の活性化			1件
	観光機会の創出			3件※
	その他地域経済の活性化に寄与する取り組み			3件

※ 1件は、地区計画変更を前提とした回答

5. 対象物件における導入可能施設等(事業連携)

問5 対象物件1・2について、それぞれの物件を**事業連携**し、本事業を実施する場合、導入可能な施設について(回答件数: 2社)

対象物件	施設内容	延べ面積	階数	構造
1	飲食、物販、宿泊、商業	2,000~3,000㎡	3階程度	木造又は鉄骨造

対象物件	施設内容	延べ面積	階数	構造
2	貸スペース、商業、宿泊(地区計画の変更を前提)	1,500~3,000㎡	2階程度	木造
	選択事項(事業提案時選択条件・複数選択回答有)			
	地場産品等の販売による一次産業の活性化			1件*
	観光機会の創出			2件*
	その他地域経済の活性化に寄与する取り組み			1件

※ 1件は、地区計画変更を前提とした回答

6. 事業手法について

問6-1 対象物件1・2について、それぞれの物件を**単独で利用**し、本事業を実施する場合の事業手法について(回答件数: 6社・複数選択回答有)

事業手法	対象物件1	対象物件2
一般定期借地方式	1件	2件
事業用定期借地権方式	4件	5件
その他	2件	1件*

※ 地区計画変更を前提とした回答

問6-2 **対象物件1・2**について、それぞれの物件を**事業連携**し、本事業を実施する場合の事業手法について(回答件数: 2社)

事業手法	対象物件1・2
一般定期借地方式	—
事業用定期借地権方式	1件
その他	1件*

※ 地区計画変更を前提とした回答

7. 設計・建設期間

問 7-1 対象物件 1・2 に**単独利用**により導入可能な施設について、令和 6 年 3 月末に事業者が決定すると想定した場合の設計・建設期間等について（回答件数：5 社）

対象物件 1		対象物件 2	
設計期間	: 1～7 ヶ月	設計期間	: 6～8 ヶ月
建設期間	: 1～12 ヶ月	建設期間	: 6～12 ヶ月
供用準備期間	: 1～3 ヶ月	供用準備期間	: 1～3 ヶ月

問 7-2 **事業連携**により導入可能な施設について、令和 6 年 3 月末に事業者が決定すると想定した場合の設計・建設期間等について（回答件数：1 社）

対象物件 1		対象物件 2	
設計期間	: 7 ヶ月	設計期間	: 3 ヶ月
建設期間	: 7 ヶ月	建設期間	: 3 ヶ月
供用準備期間	: 1 ヶ月	供用準備期間	: 1 ヶ月

8. 貸付期間・貸付料

問 8-1 設計想定期間について（回答件数：7 社）

設計想定期間	期間	件数
	3 ヶ月	1 件
	4 ヶ月	1 件
	6 ヶ月	4 件
	6～12 ヶ月	1 件

賃料発生の時期について（回答件数：6 社）

契約日（建築開始日）からの賃料発生について	賃料発生時期	件数
	契約開始日から	4 件
	契約開始日から賃料発生、供用開始まで 1/2 減額	2 件

問 8-2 土地の貸付期間について

【単独利用】（回答件数：6 社・複数選択回答有）

貸付期間	10 年程度	20 年程度	30 年程度	40 年程度	50 年程度	60 年以上
対象物件 1	2 件	1 件	2 件	1 件	—	1 件
対象物件 2	—	—	3 件	1 件	1 件	1 件

【事業連携】（回答件数：1 社・複数選択回答有）

貸付期間	10 年程度	20 年程度	30 年程度	40 年程度	50 年程度	60 年以上
対象物件 1・2	—	—	1 件	1 件	—	—

問 8-3 貸付料及び保証金について（回答件数：6社）

想定貸付料（年額）			
単独利用		事業連携	
対象物件 1	対象物件 2	対象物件 1	対象物件 2
64.8～1,000 万円	178～2,800 万円	250～960 万円	1,500 万円

保証金	期間	件数
	6ヶ月分	3件
	12ヶ月分	2件
	24ヶ月分	1件

9. 募集スケジュール

問 9 募集公告日からプロポーザルまでの期間について（回答件数：6社）

募集公告日からプロポーザルまでの期間 （市の想定期間：4ヶ月間）	期間	件数
	1ヶ月間	1件
	4ヶ月間	4件
	6ヶ月間	1件

10. 参画意向・参画希望事業手法について

問 10-1 各方式における対象物件ごとの参画意向について（回答件数：7社）

	単独利用				事業連携	
	対象物件 1		対象物件 2		対象物件 1・2	
	一般定期借地方式	事業用定期借地方式	一般定期借地方式	事業用定期借地方式	一般定期借地方式	事業用定期借地方式
積極的に参画したい	1件	4件	1件	3件	—	1件
参画したい	—	—	—	—	—	—
条件によっては参画したい	2件	2件	1件	1件	2件※	1件※
参画しない	—	—	1件	1件	—	—

※ 1件は、地区計画変更を前提とした回答

問 10-2 本事業への参画組織形態について（回答件数：7社・複数選択回答有）

貴社単独	2件	グループ 代表	5件	グループ メンバー	2件	再委託・ 下請け	—	テナント 等	1件	わから ない	1件
------	----	------------	----	--------------	----	-------------	---	-----------	----	-----------	----

問 10-3 問 10-1 で、「条件によっては参画したい」または「参画しない」と回答した事業者における参画に必要な条件について（回答件数：3社）

参画の条件	
<input type="radio"/>	単独での運営は困難なため、運営を主体的に実施できる事業者との連携が必要
<input type="radio"/>	地区計画の緩和
<input type="radio"/>	ノンペナルティの途中解約条項追加