

新栄町第一自転車駐車場の土地活用事業に係る市場調査実施要領

1 市場調査の実施について

市営自転車駐車場である新栄町第一自転車駐車場は、施設の老朽化に伴い、建て替え・再整備の検討を行う必要があります。市は、民間事業者による自転車駐車場の建て替え・再整備（既存施設の除却を含む）の事業者公募について検討しております。そこで、市場調査を通じ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するものです。

2 対象地の概要

対象地の概要		既存建物の概要	
所在地	茅ヶ崎市新栄町 13 番 45 号	構造	地上階：鉄骨造
地番	茅ヶ崎市新栄町 5433 番 27		地下階：鉄筋コンクリート造
地目	宅地	規模	地上 2 階・地下 1 階
敷地面積	686.13 m ²	建築面積	541.224 m ²
所有権	茅ヶ崎市	延床面積	1608.837 m ²
用途地域	商業地域	実状収容台数	1,493 台
建ぺい率	80%	満空率	11 時台：52.3%、14 時台：54.2%、17 時台：49.1% ※令和 4 年 5 月の平日の晴天日 1 日に、カウント調査を実施した際の結果から算出。 (調査日の駐輪台数) ÷ (実状収容台数) = 満空率
容積率	400%		
高さ制限	31m (第 4 種高度地区) ※		
防火・準防火地域	防火地域		
土壌汚染及びアスベストの有無	令和 7 年度に土地履歴調査及びアスベスト調査を実施予定		
その他	都市計画決定された自転車駐車場	設計当初図面	別紙参照 図面

※別紙参照 「茅ヶ崎市における都市計画法・建築基準等による建築制限」

現地写真

建物外観



建物内部（地下1階）



建物内部（1階）



3 既存自転車駐車場の利用状況

新栄町第一自転車駐車場の収容台数は1,493台です。また、周辺の市営自転車駐車場の収容台数は、新栄町第二自転車駐車場が2,044台、新栄町第三自転車駐車場が538台です。

4 対象地のビジョン

令和4年度に実施したカウント調査による満空率の結果と、近年の利用状況の減少を踏まえ、新栄町第一自転車駐車場の老朽化による建て替えを機に、新栄町第一自転車駐車場と新栄町第二自転車駐車場で今後想定される自転車の必要台数分(2,033台以上)を新栄町第一自転車駐車場の土地に集約して整備することを検討しています。なお、新栄町第一自転車駐車場の再整備期間中は、主に新栄町第二自転車駐車場への利用集約を想定しています。

5 市場調査の条件

市場調査における対象物件の調査条件は下記を想定しております。

- (1) 事業手法：市場調査の結果等を踏まえ決定予定
- (2) 事業者選定方式：市場調査の結果等を踏まえ決定予定
- (3) 駐輪台数条件：自転車2,033台以上（カウント調査より想定される新栄町第一・第二自転車駐輪場の駐輪台数）
- (4) 用途制限：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、次の用途に供することは不可とします。
 - ・公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる用途
 - ・風俗営業の用に供する施設、暴力団その他の反社会的団体がその活動のために利用する用途
 - ・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
- (5) 都市計画決定：対象地は、下記の内容で都市計画決定がされています。決定されている内容に変更が無い範囲で再整備を検討していますが、都市計画決定を変更することも考慮し、幅広い提案をしてください。

名称		区域	面積	構造・階層
番号	駐車場名			
1	新栄町自転車駐輪場	茅ヶ崎市新栄町の一部	約690㎡	地上2層/地下1層
理由	茅ヶ崎駅北口周辺の増加する自転車駐輪場需要に対応し、良好な市街地環境を維持し、交通の円滑化を図るため、新栄町自転車駐輪場を決定するものである。			

(6) 利用契約形態

- ・ 定期利用と一時利用が可能なこと
- ・ 定期利用は1・3・6か月等の期間の定期が購入できること
- ・ 交通系 IC カードや QR コード決済等のキャッシュレス決済が可能なこと

(7) 駐輪設備

- ・ 多種多様な種類と大きさの自転車駐輪に対応が可能な駐輪方法（チャイルドシート付自転車、ビーチクルーザー等）
- ・ 安全性のある自転車の入出庫方法（着脱が容易なサイクルラック、自転車の転倒防止対策等）
- ・ 不特定多数の利用者が利用できる駐輪場
- ・ シェアサイクル等の今後見込まれる駐輪需要への対応
- ・ 自転車の入出庫が24時間可能なこと

(8) 交通・防犯

- ・ 出入口や付近道路での交通事故防止の安全対策（歩車分離等）
- ・ 自転車盗難防止につながる整備対策（防犯カメラ等）

(9) 既存建物の解体

- ・ 既存建物（新栄町第一自転車駐車場）は、原則として事業者が解体・撤去・処分工事を行う

6 市場調査の項目

本調査では、主に次の項目についてご意見をお聞かせください。併せて、今後の公募において参考となる事項があればご意見をお聞かせください。なお、本調査によって得られた結果を参考に公募要領を作成する予定です。

市場調査項目			
①	参加者情報	⑤	事業手法
②	土地利活用事業成立の可能性	⑥	事業の採算性・事業費の見込み
③	導入可能施設	⑦	募集スケジュール
④	設計・建設期間	⑧	参画意向・参加希望事業手法

7 市場調査の対象者

対象地の土地利活用事業に意向がある個人、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。

- ① 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及び同条例7条に定める暴力団員等と密接な関係を有している者と認められる者
- ② 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。

8 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) 市場調査実施： 令和6年2月16日～令和6年3月29日
(調査後、ヒアリングを実施)
 - (2) 調査結果公表： 令和6年4月下旬頃
 - (3) 事業者募集： 令和8年度上半期
 - (4) 事業者決定： 令和8年度下半期
 - (5) 契約： 令和9年度上半期
- } ※未定（市場調査の結果で判断）

9 市場調査の流れ

(1) 市場調査の実施

【回答方法】 市ホームページ掲載のアンケート回答票をメール又は郵送にて提出

【回答期限】 令和6年3月29日（金）17時

【回答先】 茅ヶ崎市くらし安心部安全対策課

メールアドレス： anzen@city.chigasaki.kanagawa.jp

※ 調査回答後、電話、メール等で回答内容についてヒアリングを実施します。

(2) 結果の公表

市場調査の結果については、概要を市ホームページで公表を予定しています。

公表にあたっては、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。

10 留意事項

(1) 市場調査の取扱い

市場調査への参加実績は、今後の事業者の公募に優位性を持つものではありません。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。

(2) 費用負担

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。

11 問い合わせ先

連絡先： 茅ヶ崎市くらし安心部安全対策課

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： 0467-81-7128

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