

## 大蔵海岸西駐車場の活用に向けた取組について

大蔵海岸の更なる賑わいづくりや収益性の向上を図るため、西駐車場の一部を民活施設用地に転用し、商業施設を誘致する取組を進めています。2019年度に飲食業を対象に公募しましたが応募がなかったことから、今年度を実施した事業者ニーズ調査の結果を踏まえ、条件を見直した上で、幅広い業種を対象に再公募を行います。

### 1 対象地の概要 ※図面1参照

所在地	地目	面積(実測)
明石市大蔵海岸通2丁目5 (大蔵海岸西駐車場 7,030 m <sup>2</sup> のうち東側部分)	雑種地	3,258.63 m <sup>2</sup>

※用途地域等:近隣商業地域、第4種高度地区、容積率200%、建ぺい率80%

### 2 事業者ニーズ調査の結果

#### (1) 調査方法

- ① アンケートの実施(民間コンサルティング会社への委託、2023年8~10月)
  - ・ 飲食業のほか、小売業(スーパー、家電量販店、ホームセンター、アパレル等)、アミューズメント(カラオケ、ボーリング場、スケボーパーク等)、コワーキングスペース、冠婚、ディベロッパの幅広い業種160社にアンケートを実施し、関心の有無、土地の評価、希望する条件面を確認した。
- ② 銀行・リース会社を通じたヒアリング(2023年6~10月)
  - ・ 小売業や飲食業など25社に関心の有無、土地の評価、希望する条件面を確認した。

#### (2) 調査結果

- ① 関心・進出意向
  - ・ 関心を示した事業者は2社(小売業・飲食業)。市でヒアリングを実施したが、地区計画の制限や土地の大きさの面から、具体の進出検討には至らなかった。
- ② 土地の評価・賃貸条件に関する主な意見

ア 土地の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 海に面しており商圈が半分となる。</li> <li>・ 不整形で下水管による建築制限があるため使いにくい。</li> </ul>
イ 賃料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 月額300円/m<sup>2</sup>程度が望ましい。</li> <li>・ 建築コストが高騰しており、出店コストを10年以内に回収したいが難しくなっている。</li> </ul>
ウ 面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食業が1社で出店するには広い。</li> <li>・ ホームセンターや家電量販店などにとっては狭い。</li> </ul>
エ その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 【スケボーパーク】土地を賃借し、施設整備・運営をする形態では収益が合わない。公共施設の指定管理などが想定される。</li> <li>・ 【コワーキングスペース】オフィス街や駅近のビル内に店舗することが多い。土地を賃借し、施設整備・運営をする形態では立地・コストの両面から難しい。</li> </ul>

### 3 公募の方針等

#### (1) 基本方針

- ・ 大蔵海岸の恵まれた立地を生かしつつ、地区の魅力と賑わいの向上を目指し、店舗等を誘致する。
- ・ 長期かつ安定的な収入を確保し、大蔵海岸民活施設用地管理事業の将来にわたる更なる財務の健全化を図る。

#### (2) 主な条件

- ・ 事業者ニーズ調査の結果を踏まえ、2019年度の条件から以下のとおり見直します。

条 件	前回(2019 年度)	今 回
対象業種	飲食業	全業種
予定価格 (最低入札価格)	月額 450 円/㎡	月額 300 円/㎡
貸付区域	対象地全域	対象地全域を基本とするが、一部も可とする
貸付期間	10 年以上 50 年未満	10 年以上 28 年未満 ※他の民活施設用地(A1～3、B区画)の条件付売却のリース期間終了時期に合わせる。

- ・ 対象地に埋設されている下水道施設を適切に維持管理するため、対象地の一部において、建物等の建築は禁止。(図面2参照)

#### (3) 選定方法

- ・ 価格面だけではなく、大蔵海岸の賑わいにつながるかどうかなど、事業内容を審査するため、公募型プロポーザル方式により事業者を選定します。
- ・ 透明性及び公平性を担保するため、学識経験者も含めた 評価委員会を設置します。

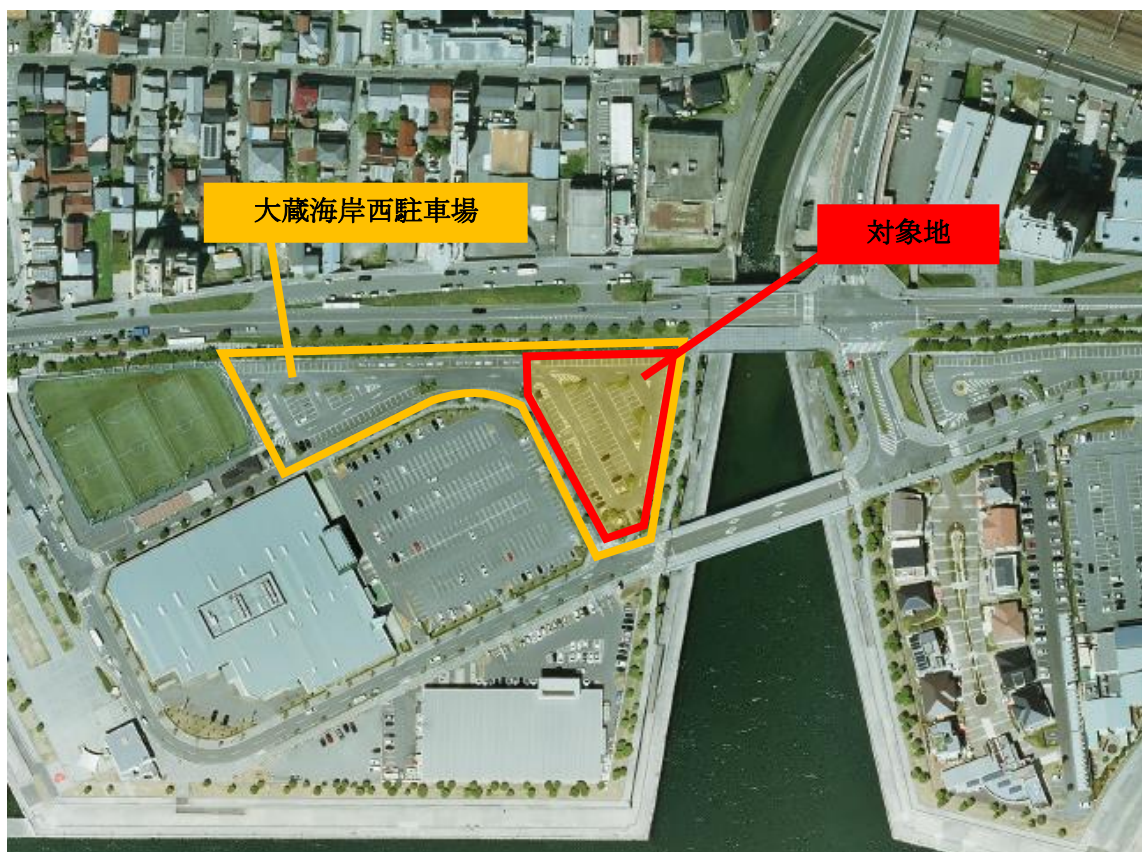
#### <評価項目>

項 目	評 価 内 容
賃貸価格	1㎡あたりの月額見積金額×貸付を希望する面積
新たな賑わい、全体の活性化	人を集める強い力を有しているか、大蔵海岸全体の活性化、回遊性を高めることができるか
景観形成	大蔵海岸の恵まれた立地を生かしつつ、周辺環境と調和した計画となっているか
通年性	年間を通じた賑わいづくり、集客可能な工夫がなされているか
環境配慮	環境保全の取り組みが行われるか
ユニバーサルデザイン	障害者や高齢者などすべての人が利用しやすい、ユニバーサルデザインに配慮されているか
安全性	店舗への車両の出入りや周辺歩行者の動線等について、安全性に配慮した計画となっているか
経営状況・業務実績	経営・財務状況は適正か、類似業務の実績を有しているか
公共性(施策反映)評価	障害者雇用や、子育て支援、男女共同参画社会づくり、若年雇用者育成、更生支援、労働安全衛生に取り組んでいるか

#### 4 公募スケジュール(案)

期 間	内 容
2024年1月上旬	募集要領の公表・配布
3月下旬まで	応募受付
4月中旬	一次審査(書類審査)
5月中旬	二次審査(プレゼンテーション)
6月上旬	優先交渉権者の決定
7月上旬	基本協定の締結
9月下旬	賃貸借契約の締結

図面1:対象地



図面2:建築制限の内容

