

大蔵海岸西駐車場の活用に向けた事業者の公募について

大蔵海岸地区においては、西駐車場の一部を民活施設用地に転用し、民間活力の導入による更なる賑わいづくりに向けて、取組を進めています。

ついでには、7月に実施した地区計画変更にかかる地域説明会でのご意見や、10月以降に実施する民間事業者公募の方針等について報告します。

1 対象地の概要

| 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㎡のうち東側部分) | 雑種地 | 3,258.63㎡ |

※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 地区計画の変更手続

現行の「駐車場ゾーン」から隣接する民活施設用地(B区画)と同じ「レクリエーションBゾーン」に変更するため、周辺自治会を対象とする説明会等を開催しました。

今後は、本年11月開催予定の明石市都市計画審議会での審議を経て、12月の告示をもって変更が完了する予定です。

《主なご意見》

(1)地域説明会【7月16日】

- ・駐車場の活用で地区の活性化につなげてほしい。
- ・地区周辺には飲食店やホームセンターが少ないので、誘致してほしい。
- ・景観を遮る高層建築物の設置や、治安面から24時間営業の店舗は避けてほしい。

(2)明石市都市計画審議会委員への事前説明【8月6日】

- ・意見なし

3 公募の方針等

(1)基本方針

- ◆地域住民の方々や大蔵海岸を訪れる人に、景観を楽しみながら、ゆったりと過ごせる場を提供するため、飲食店の誘致を行い、地区の魅力と賑わいの向上を図ります。
- ◆長期かつ安定的な収入を確保し、将来にわたる財務の健全化を目指します。

(2)予定価格(最低入札価格)

大蔵海岸の賑わいにつながる多くの提案をいただきたいこと、また、対象地には、下水道施設が埋設されており、一部に建築制限を設けること、不整形な土地であることを踏まえて、予定価格は、隣接するB区画より低額な1㎡あたり月額450円に設定する予定です。

【参考】他区画の月額賃料(A区画：400円/㎡、B区画：500円/㎡)

※A区画については、520円/㎡に増額する次期契約を締結済(R4年以降開始)

(3)公募に係る主な条件

- ①貸付は対象地すべて（3,258.63㎡）とし、部分的な貸付は行いません。
- ②誘致対象事業は原則として飲食業とします。ただし、共同提案等で複数の店舗を設置する場合、主たる店舗を飲食店とすれば、他店舗は飲食業以外も可能とします。
- ③契約は、借地借家法第23条第2項に定める「事業用定期借地権による土地の賃貸借」とし、貸付期間は10年以上とします。
- ④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、建物等の建築を禁止します。（図面2参照）

(4)事業者の選定方法

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。

◆主な評価ポイント（案）

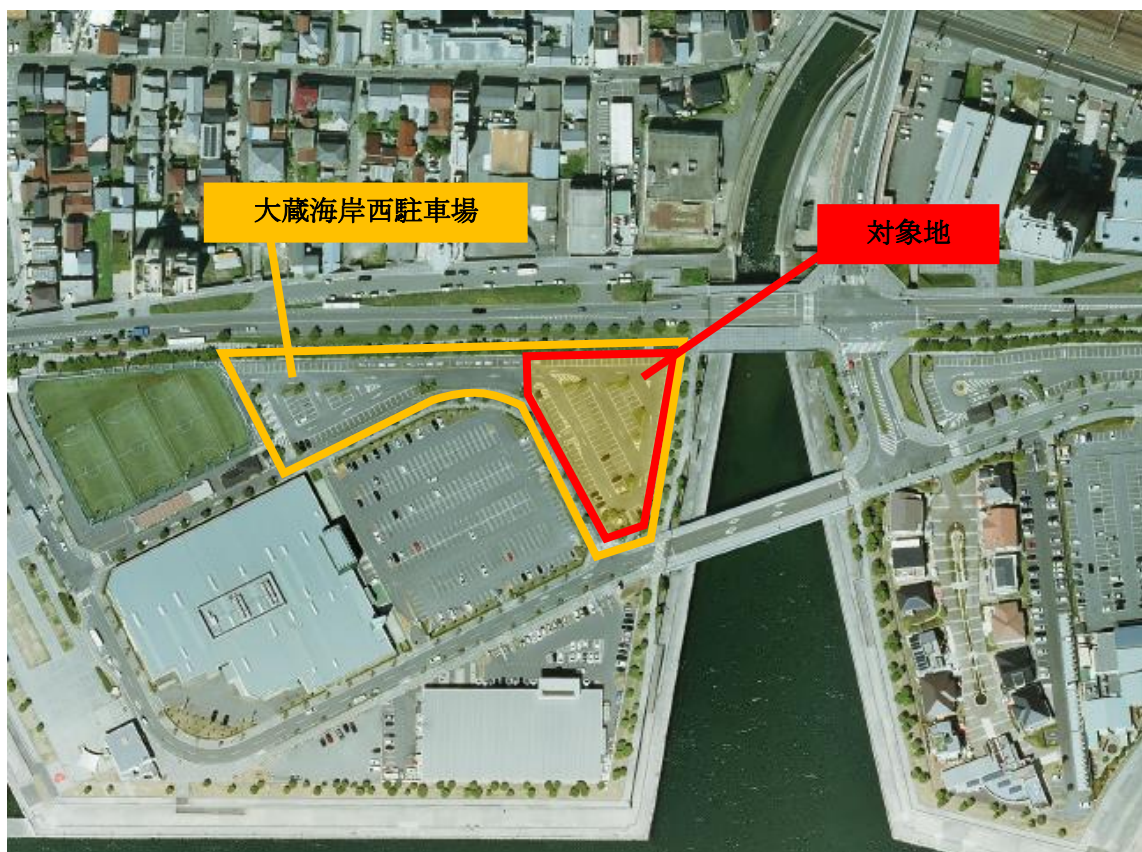
事業者の選定に当たっては、透明性及び公平性を担保するため、学識経験者も含めた評価委員会を設置する予定です。

| 点数 | 項目 | 評価内容 |
|--------------|---------------|--|
| 計画点 (60点) | 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 |
| | 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 |
| 価格点 (40点) | 賃貸価格 | 1㎡あたり月額450円以上、年間総額約1,760万円以上の収入を予定 |

(5)公募スケジュール（案）

| 期間 | 内容 |
|-------------|-----------------|
| 令和元年10月上旬 | 募集要領の公表・配布 |
| 12月上旬～中旬 | 応募受付 |
| 12月下旬 | 一次審査（書類審査） |
| 令和2年1月中旬 | 二次審査（プレゼンテーション） |
| 1月下旬 | 優先交渉権者の決定 |
| 2月上旬 | 基本協定の締結 |
| 3月末まで | 賃貸借契約の締結 |
| 4月以降 | 工事着工 |
| 令和2年秋頃（最短で） | 新店舗のオープン |

図面 1 : 対象地



図面 2 : 建築制限の内容

