

あるかぼーと新立体駐車場の建設に向けたサウンディング型市場調査

実施要領

1. 事業の概要

(1) 現況と課題

現在、唐戸地区の駐車場については、海響館前のみらいパーク（立体 395 台）及びあるかぼーと臨時駐車場（平面 450 台）等により賄っていますが、あるかぼーと地区の開発が進み、あるかぼーと臨時駐車場が利用できなくなる見込みであり、海響館利用者を主とした唐戸地区の駐車スペースの確保が課題となっています。

また、海響館前のみらいパークについては、民間事業者との間に事業用定期借地権契約（令和7年4月25日満了）を締結し、下関市が所有する土地を事業者に貸し付け、立体駐車場を建設し駐車場事業を行っています。借地権期間満了後には、立体駐車場を解体し原状回復（更地）のうえで返還することが原則となっていますが、唐戸地区の駐車場が大幅に不足することとなるため、何らかの対策が必要と考えています。しかしながら、現時点でその方針は決まっておらず、みらいパークについては、①現在の立体駐車場を原状回復し市に返還する、②現在の立体駐車場をそのまま市へ譲渡する、③事業用定期借地権を再契約し、現在の立体駐車場を継続する等の方法が考えられます。

なお、みらいパークの利用状況についてですが、通常の平日に満車となることはほとんどない状況です。しかし、通常の土曜日・日曜日には午前中から満車となり、あるかぼーと臨時駐車場に車を誘導していることが多く、あるかぼーと臨時駐車場が利用できなくなった場合には唐戸地区の駐車場の不足が懸念されます。また、夏休み期間や連休などの特異日については大幅に不足すると考えられます。

(2) 事業のイメージ

唐戸地区の駐車スペースの確保のために、海響館前の現バス駐車場に、民間活力の導入可能性として、下関市が所有する土地を30年の事業用定期借地権契約（土地貸付料は発生）を締結のうえ貸し付け、民設民営の新立体駐車場を建設して駐車場事業を行うことを検討しています。

(3) サウンディング型市場調査の目的

公共サービスの質の向上、公費負担の削減、公的不動産の活用等の目標を達成するため、事業者の皆様との双方向的なコミュニケーションの機会を設け、課題解決を目指すとともに、事業実施の可能性を調査するものです。

サウンディング型市場調査を通じて、事業者の皆様と本市とのコミュニケーションが図られ、より効率的・効果的で参入しやすい条件が整理されることが期待されるため、積極的なご参加をお待ちしております。

(4) サウンディング型市場調査の流れ

実施方針の公表	令和3年7月6日
参加申込期限	令和3年7月16日
実施日時及び場所の連絡	令和3年7月20日
サウンディング型市場調査（対話）の実施	令和3年7月26～30日
実施結果概要の公表	令和3年内

2. 日程及び参加方法

サウンディング型市場調査への参加を希望される方は、「(別紙様式) エントリーシート」に必要事項を記入の上、下記により提出してください。

【対象者】事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

【日時】令和3年7月26～30日

※1法人等につき概ね30分～1時間程度を予定しています。

※アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。

※説明資料の提出は必須ではありませんが、提出される場合は、当日**5部**を御持参又はあらかじめ電子メールでお送りください。

【場所】下関市役所本庁舎西棟101ミーティングルーム 又は ZoomによるWEB会議

【申込期間】令和3年7月6日(火)～令和3年7月16日(金)15時00分[必着]

【申込方法】電子メール、ファクシミリ、郵送又は直接持参

【申込先】下関市観光スポーツ文化局観光施設課

(750-8521 下関市南部町1番1号)

TEL083-231-1838 FAX083-231-1847

E-mail sgshiset@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

【その他】①サウンディング型市場調査は、事業者の皆様からご意見をいただくものであり、参加の有無により今後の事業者公募において有利又は不利になることはありません。

②サウンディング型市場調査の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。(公表にあたっては、事前に参加民間事業者等に内容の確認を行います。)

③応募者多数の場合は抽選とし、結果については別途連絡します。

3. 主なサウンディングの内容

(1) サウンディングの進め方

- ・市側が概要を説明した後、市側の質問等にお答えいただきます。なお、お答えいただけない項目・内容があっても構いません。
- ・参加された民間事業者等の皆様から提案がある場合には、市側が概要を説明した後、提案内容を説明していただき、それを踏まえて、市側の質問等にお答えいただきます。なお、提案内容等によっては、進行方法を変更することも可能です。
- ・1法人等につき概ね30分～1時間程度を予定しています。
- ・アイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。
- ・説明資料の提出は必須ではありませんが、提出される場合は、当日**5部**を御持参、又はあらかじめ電子メールでお送りください。
- ・事業の概要(前提条件)については、「4. 事業の概要(前提条件)」を参照してください。

(2) サウンディング（対話）の項目

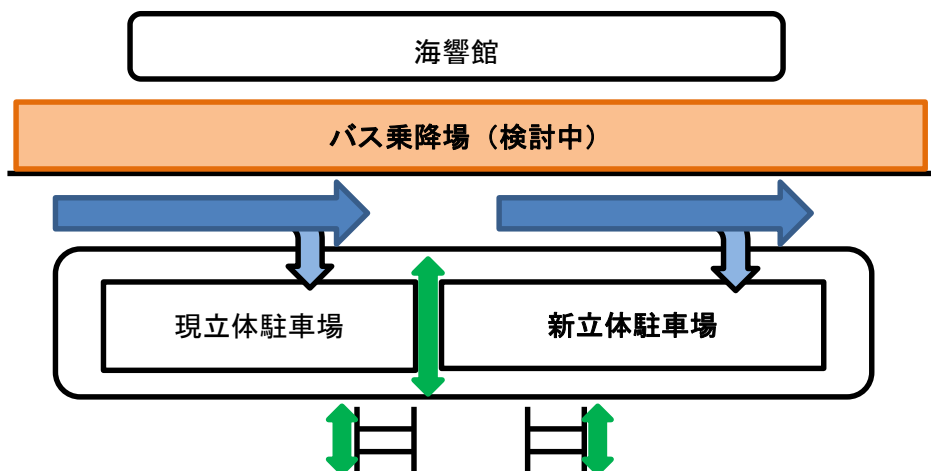
①	4. (3) に新立体駐車場を取り巻く環境の変化のパターンを示しており、建設事業開始時点で確定しませんが、参入の意向はありますか。
②	4. (4) に示したスケジュール（着工は令和4年夏頃と想定）で事業実施は可能ですか。
③	立体駐車場は何層何段、何台程度を想定しますか。
④	駐車場の配置上、手前の駐車場から利用されると想定されますが、どのように考えますか。
⑤	渋滞対策として、隣地の駐車場との連携した交通整理の協力等が必須となりますが、可能ですか。
⑥	事業実施に関し、市が行うべき制度的な条件整備等があれば、ご意見をお聞かせください。
⑦	その他本事業についてご意見・ご提案があればお聞かせください。

4. 事業の概要（前提条件）

(1) 事業用地

所在地	下関市あるかぼーと1番10、1番22、1番33
地目	雑種地
土地面積	約2,370㎡
貸付料	約5,700,000円/年（3年ごとに改定）
都市計画等による制限	下関都市計画区域、市街化区域、商業地域、準防火地域、下関臨港地区、関門景観形成地域（唐戸地区）
その他	建ぺい率 80% 容積率 400%

(2) 新立体駐車場の入出庫口、歩行者の動線等について



- ・ 入出庫口については、国道交差点、臨港道路交差点からの滞留路を十分に確保するため、海響館側へ配置することとなります。
- ・ 海響館前の歩道部分にバス乗降場の整備を検討しています。
- ・ 国道方面と海響館方面との間の歩行者の動線を確保することが必要となります。

(3) 新立体駐車場を取り巻く環境の変化

現状：



新立体駐車場を建設した場合（みらいパーク定期借地権期間満了まで）



隣地の立体駐車場（現みらいパーク）が令和7年4月25日に定期借地権期間満了となります。期間満了後の方針については、市と相手方の双方の合意に基づき決定することとなりますが、現時点で方針が決定されていないため、隣地の状況について様々な状況が想定されます。現在想定している内容を下記のとおり列記します。

① 現在の立体駐車場を更地化し市に返還する場合

①-1 更地返還の場合には新立体駐車場のみとなります。

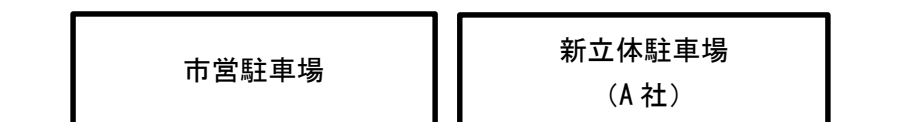


①-2 更地部分に新駐車場2（平面 or 立体）を建設することが考えられます。



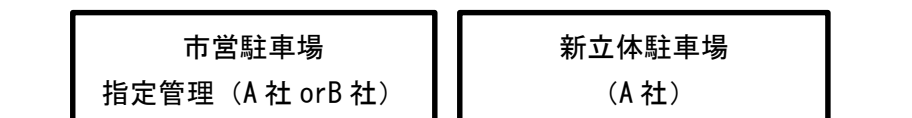
② 相手方が市へ現在の立体駐車場を譲渡する場合

②-1 料金設定を市が行う市営の駐車場となります。



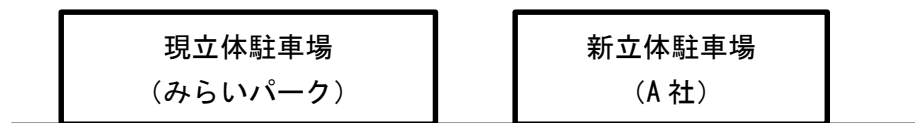
②-2 市営の駐車場には、指定管理者制度の導入が考えられます。

指定管理者と新立体駐車場の事業者が同一ならば一体的な管理が可能と考えられます。



③ 事業用定期借地権を再契約し、現在の立体駐車場を継続する場合

③-1 民営の駐車場が10～20年程度あり続けることとなります。



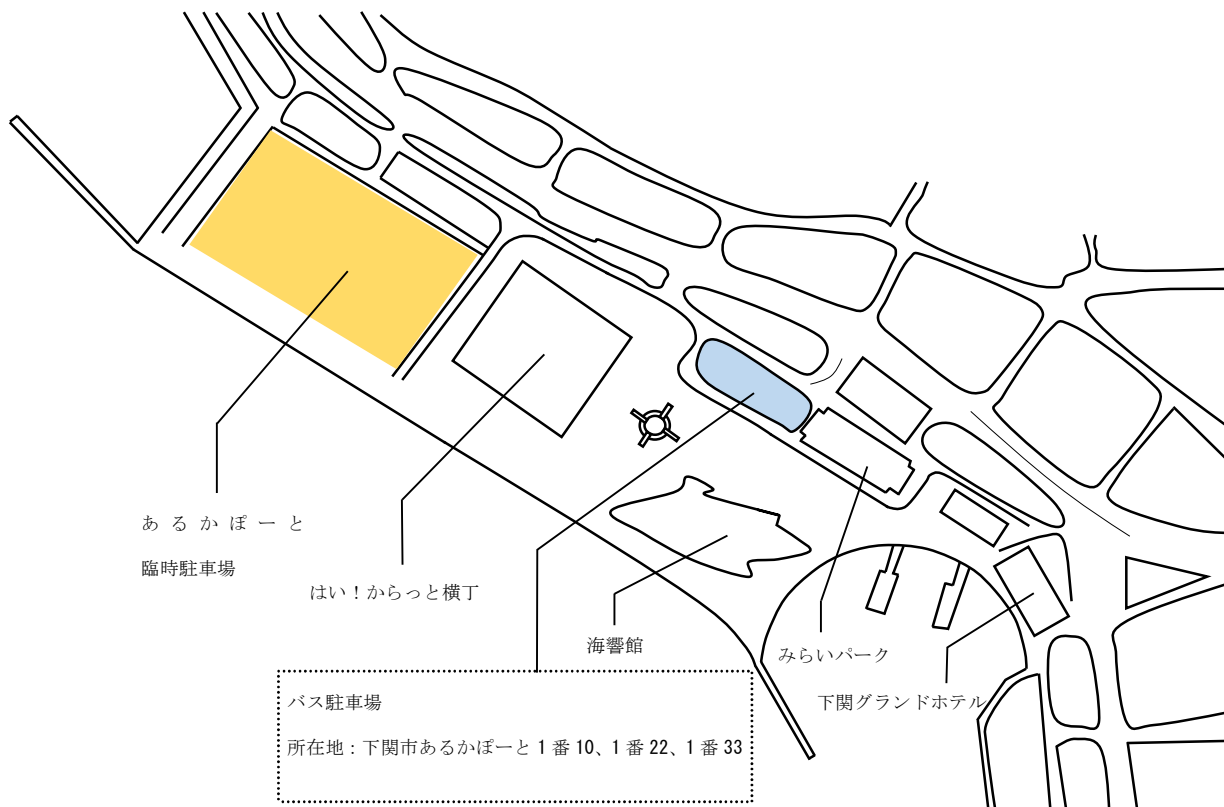
③-2 10～20年後には更地返還され、新立体駐車場のみとなると考えられます。



(4) 新立体駐車場建設事業想定スケジュール

事業者の募集開始	令和4年1月上旬
参加申込受付期限	令和4年1月下旬
提案書等受付期限	令和4年3月中旬
事業者の決定	令和4年5月上旬
事業協定締結	令和4年6月上旬
定期借地権契約、設計、建築工事	令和4年6月～令和5年2月
事業開始	令和5年3月
事業終了	令和34年中（着工から30年後）

5. 位置図及び周辺施設



(1) 海響館の利用状況（平成30～令和2年度実績）

海響館 月別利用状況

（単位：人）

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
平成30年度	36,574	62,330	34,829	40,052	112,996	61,390	41,577	33,654	31,288	33,382	42,062	80,071	610,205
令和元年度	41,102	66,772	36,419	43,925	105,436	58,919	42,722	36,048	29,283	32,538	26,274	2,376	521,814
令和2年度	587	0	9,192	28,099	39,415	35,569	34,717	37,574	22,731	10,734	15,076	33,617	267,311

(2) 海響館の状況

所在地	あるかぼーと6番1号
営業時間	午前9時30分から午後5時30分まで
都市計画	下関都市計画区域
市街化区域・ 市街化調整区域	市街化区域
用途地域	商業地域
面積	13,898.53㎡
都市計画による制限	準防火地域 建ぺい率：80% 容積率：400%
臨港地区	下関臨港地区
土壤汚染の有無	不明

(3) みらいパークの状況

所在地	あるかぼーと1番9
営業時間	24時間営業 無休
構造	立体駐車場（自走式）
階層	3層4段
収容台数	395台 うち身障者専用：6台（定期駐車あり）
料金	8:00～20:00 月～金 30分¥100、土日祝 30分¥200
	全日 20:00～8:00 30分¥100
	最大料金 全日 8:00～20:00 ¥800
	最大料金 全日 20:00～8:00 ¥500
都市計画	下関都市計画区域
市街化区域・ 市街化調整区域	市街化区域
用途地域	商業地域
登記地積	2,686.14㎡（宅地）
都市計画による制限	準防火地域 建ぺい率：80% 容積率：400%
臨港地区	下関臨港地区
土壤汚染の有無	不明

(4) あるかぼーと臨時駐車場の状況

所在地	あるかぼーと1番37・38
営業時間	24時間営業 無休
構造	平面駐車場（自走式）

収容台数	450台（繁忙期は貸付面積変更、最大1200台程度）
料金	1回（24時間） 700円
	1回（24時間、車高2.3m以上） 1400円
都市計画	下関都市計画区域
市街化区域・ 市街化調整区域	市街化区域
用途地域	商業地域
面積	10,064㎡
都市計画による制限	準防火地域 建ぺい率：80% 容積率：400%
臨港地区	下関臨港地区
土壌汚染の有無	不明

6. 留意事項（重要）

(1) 参加及びサウンディング型市場調査内容の扱い

- ・サウンディング型市場調査への参加実績は、今後の事業実施に関する評価の対象とはなりません。
- ・ヒアリング内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまでヒアリング時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことを御理解ください。

(2) サウンディング型市場調査に関する費用

- ・サウンディング型市場調査への参加に要する費用は、参加民間事業者等の負担とします。

(3) サウンディング型市場調査への協力

- ・必要に応じて追加ヒアリング（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。御協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・サウンディング型市場調査の実施結果については、概要をホームページ等で公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加民間事業者等に内容の確認を行います。
- ・参加事業者の名称及びノウハウに係る内容は、公表しません。

(5) 参加除外条件

- ・次のいずれかに該当する場合は、サウンディング型市場調査の対象者として認めないこととします。
 - ①役員等（参加事業者の役員又はその支店若しくはこの契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - ②暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が、経営に実質的に関与していると認められるとき。

7. 連絡先 下関市 観光スポーツ文化部 観光施設課 担当：岡崎
 〒750-8521 下関市南部町1-1
 TEL:083-231-1838 FAX:083-231-1847
 E-mail sgshiset@city.shimonoseki.yamaguchi.jp