

大蔵海岸西駐車場の活用に向けた取組について

大蔵海岸地区の民活施設用地（全6区画）については、平成10年度までに2区画（C、C2）を売却しました。残り4区画（A1～3、B）については、平成29年度に条件付売却を行い、売却と同時に市がリースで土地を借り受けて、民間事業者へ転貸しています。

転貸先事業者からは、強い継続要望を受け、4区画全てにおいて、賃料の値上げを含む今後約20年間の新たな賃貸借契約を締結しています。

また、昨年度に実施した民間事業者へのニーズ調査では、複数の事業者が大蔵海岸地区への進出意欲を示すなど、民間ニーズは高いことから、新たに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にぎわいづくりに取り組んでまいります。

1 大蔵海岸地区の現況

(1)大蔵海岸施設の概要 ※別途位置図参照

◇全体面積：約9.7ヘクタール

◇公共施設用地：公園、海浜、多目的広場、海峡広場、こども広場、駐車場

※神戸新聞事業社・兵庫県サッカー協会共同事業体が指定管理で運営

◇民活施設用地：スポーツ物販、スポーツジム、温浴施設、住宅展示場、食品スーパー

(2)民活施設用地のリース契約概要（平成29年締結）

◆対象区画：4区画（A1～3、B）

◆リース期間：35年間（2017年(平成29年)10月31日～2052年(令和34年)10月31日）

◆リース料：84億3,000万円（35年間）

※リース終了時に35億6,380万円を支払い、土地を再取得

※土地の実勢価格は約43億円

◆基金積立て：転貸による賃料収入と支払リース料の差額は基金に積み立てる

【参考】	(賃料等収入)	(支払リース料)	(積立額)
	35年間 90億9,000万円	－ 84億3,000万円	＝ 約6億6,000万円

2 土地活用に関するニーズ調査の結果

(1)調査方法（民間コンサルティング会社に委託、2018.5～9に実施）

過去に出店に興味を示した業種（家電量販店、ホームセンター、飲食店等）を中心に、202社にアンケートや対面ヒアリングを行い、進出意向の把握を行った。

(2)調査対象地

大蔵海岸地区全体（ただし、事業者が検討する目途として、次の3ヶ所を例示）



(3)調査結果（主な意見）

ア 西駐車場

- ・立地の魅力はあり、事業用定期借地方式での出店を検討したい。
- ・北側の28号線からの引込み道が整備できれば、利便性が格段に上がる。
- ・土地形状が不整形で、埋設下水管もあることから使いにくい。

イ 公園管理棟北（公園区域）

- ・パークPFIを活用して飲食店の便益施設を設置したい。
- ・公園区域は制約が多く、出店できる業種は少ない。

ウ 松林遊歩道（公園区域）

- ・市が松林を伐採、整地するのであれば、前向きに検討したい。
- ・松林の伐採は企業イメージの低下に繋がる。
- ・事業者負担で伐採する場合、追加コストが発生するため、出店の検討は慎重に行いたい。

3 今後の活用方針

公園区域を転用するには代替公園の整備が求められるなど、活用への課題が大きいことから、まずは、全体的に稼働率が低い西駐車場の一部（P.1 候補地ア、約3,000㎡）について、今年度内に民活施設用地への転用を行い、民間事業者の誘致に向けて取組を進めます。

(1)西駐車場の概要

- ・面積：7,030㎡（活用予定地は東側約3,000㎡）
- ・収容台数：178台（普通170台、身体障害者用4台、大型用4台）
- ・利用状況：夏季海水浴時以外の稼働率が低調
（H30年）《普通車》37,938台/年
 - ・1日平均駐車台数…平日73台、土曜日151台、日曜日198台
 - ・1時間平均駐車台数…平日19台、土曜日38台、日曜日50台《大型車》86台/年
- ・用途地域：近隣商業地域、第4種高度地区、容積率200%、建ぺい率80%

(2)活用の進め方等

- ①地区計画の変更：現行の「駐車場ゾーン」では、店舗等の建築ができないため、都市計画審議会に諮り、他の民活施設用地と同じ「レクリエーションゾーン」への変更を進めます。
- ②事業者の公募：事業用定期借地を前提に、一般競争入札若しくはプロポーザル方式で幅広い事業者が応札できるよう、入札条件の検討を行います。
- ③基金への積立：当該土地で得た賃料収入は、基金に積み立てます。

(3)検討課題

①収容台数の減（約 100 台）

- ・東駐車場や隣接する時間貸し駐車場の空きを活用すれば概ね吸収できる見込みです。さらに、既存駐車場の収容台数増加に向けて、区割りの見直し等を検討します。
- ・H30 年実績では収容不足が発生するのは、年間 1 日程度（7/16、全日本ビーチバレー大会、アクアスロン大会を同時開催）

②埋設下水管の管理

- ・当該敷地内には下水管が埋設されており、民間活用の際には、下水管の保守管理に影響がないように、一部建築禁止エリアを設けるなどの制限を検討します。

4 その他

候補地^イや^ウをはじめとする公園用地についても、引き続き民間ニーズの把握を行い、行政課題の解決や大蔵海岸地区全体の更なる賑わいづくりにつながるよう、活用を検討してまいります。

5 スケジュール（案）

時期	概要
2019 年 7 月	○説明会（地元・利害関係者）
8 月	○都市計画審議会（事前説明） ○原案の公告、縦覧、意見提出
9 月	●総務常任委員会報告（都市計画審議会及び説明会での意見等） ●事業者の公募
11 月	○都市計画審議会（審議・決定） ●提案書類等の受付
12 月	●事業者の選定 ○都市計画審議会からの答申、公告 ●総務常任委員会報告（契約予定者の選定）
2020 年 1 月	●事業者と契約
4 月	●工事着工

●：委員会報告、事業者公募手続き

○：都市計画審議会関係の手続き

大蔵海岸民活施設用地位置図



◆土地賃貸状況（定期借地）

所在地	面積	賃貸期間	月額賃料	借地権者
明石市大蔵海岸通1丁目2番の一部（A1区画）	9,361.67㎡	H14.5.25-H34.5.24 H34.5.25-H54.9.30	3,744,688円 4,868,068円	(株)アクトス
明石市大蔵海岸通1丁目2番の一部（A2区画）	7,064.27㎡	H14.9.25-H34.9.24 H34.9.25-H54.9.30	2,825,708円 3,673,420円	イズミ産業(株)
明石市大蔵海岸通1丁目2番の一部（A3区画）	10,537.42㎡	H22.6.1-H34.9.24 H34.9.25-H54.9.30	4,214,968円 5,479,458円	イー・ビー・シー開発(株)
明石市大蔵海岸通2丁目1番（B区画）	15,892.53㎡	H30.1.14-H50.3.31	7,946,265円	(株)アルベン

※A1～3・B区画 ⇒ 条件付売却済(リース期間:H29.10.31～H64.10.30)

※C・C2区画 ⇒ 売却済