

唐津駅東側市有地活用事業サウンディング型市場調査結果の公表について

令和6年2月9日

唐津市 経済部 商工振興課

1 サウンディング型市場調査実施の経緯

唐津駅東側市有地に設置している唐津市ふるさと会館は、唐津・東松浦地区の特産物や伝統工芸産業の振興、地域住民の文化活動等による交流の場の提供を図り、地域経済の活性化及び地域文化の向上に資するため設置された施設です。

様々な都市機能や公共交通拠点が集積する中心市街地に位置した情報ステーションとして平成8年にオープンしましたが、設置後27年が経過しており、施設の老朽化や多様化している市民のニーズに対応する必要があります。

そこで市としては、既存建物等の今後の利活用において運営を民間へ移行することを予定しています。

この度、市有地活用事業の事業者公募に先立ち、民間事業者との対話を通じて、民間事業者の意向やアイデア、市場の動向等を把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施したので、その結果について公表します。

2 対象用地及び施設の概要

- (1) 所在地：佐賀県唐津市新興町2881番地1
- (2) 用途地域：商業地域
- (3) 建ぺい率：80%
- (4) 容積率：400%
- (5) 敷地面積：7,348.83㎡
- (6) 施設名：唐津市ふるさと会館、唐津市曳山展示場
- (7) 現況：指定管理者制度による管理・運営（一部の施設は市の直営）
- (8) 主な施設：会館棟、中庭棟、ホール棟、駐車場

3 サウンディング型市場調査の実施スケジュール

実施要領の公表	令和5年10月23日（月）
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和5年11月10日（金）
現地見学会・説明会	令和5年11月15日（水）、17日（金）又は20日（月）
質問書の提出期限	令和5年11月22日（水）
質問書に対する回答	令和5年11月29日（水）
参加表明書の提出期限	令和5年12月4日（月）
企画提案書の提出期限	令和5年12月11日（月）
サウンディング型市場調査の実施	令和5年12月19日（火）から22日（金）まで
実施結果概要の公表	令和6年2月9日（金）

4 サウンディング型市場調査の参加者

(1) 説明会参加者

運輸業：1者、不動産業：2者、宿泊業：1者、
サービス業：1者、建設業：2者
合計：7者

(2) サウンディング参加者

運輸業：1者、不動産業：3者、宿泊業：1者、
サービス業：1者、建設業：2者
合計：8者

5 サウンディング型市場調査結果の概要

(1) 提案①

利活用方法の提案	<p>宿泊施設（ビジネスホテル）とバスターミナルの複合的整備ができればよい。</p> <p>現状の物産機能は、宿泊施設に問題なく組み込めるのではないか。</p>
土地・既存建物に関する条件	<p>既存建物等は、その形状や老朽化の点や、施設整備の内容から活用は困難であると考ええる。</p> <p>宿泊施設とする場合は、事業用定期借地権による貸付けはできる限り長期間の設定が望ましい。この場合において、建設期間中の貸付料が発生しない等の配慮があると良い。</p> <p>事業性を踏まえると、譲渡を受けた事業者の責任で解体することは難しいので、建物は市で解体し、更地での貸付けるようにした方が良い。</p>
駐車場に関する提案	<p>宿泊施設の需要を配慮した規模の設定が必要である。前売場外ユニットとの共用は特に問題ないと考ええる。</p>
想定される事業期間	—

(2) 提案②

利活用方法の提案	カフェ及びレンタルオフィス
土地・既存建物に関する条件	<p>既存建物等を有効活用する。</p> <p>会館棟3階部分を稼働させることでスモールスタートができるため、土地・既存建物ともに一般賃貸借契約での貸付けが良い。</p> <p>ホール棟やテナント用建物の再建築は、物価・資材価格高騰の状況を踏まえて判断すべき。</p>
駐車場に関する提案	<p>駐車場に関しては特に提案なし。</p> <p>唐津駅側の駐車スペースにEV充電スポットを設けると、既存施設との相性が良いと考える。</p>
想定される事業期間	5～10年程度

(3) 提案③

利活用方法の提案	宿泊施設（ビジネスホテル） 飲食施設（カフェレストラン） その他の施設（イベント広場、駐車場） 公共・公益施設（市の負担による特産品展示販売、コミュニティスペース、公共交通バスロータリー）
土地・既存建物に関する条件	既存建物・設備が老朽化しているため活用はない。 基本は更地にしたうえで新設を想定する。 事業用定期借地権を設定する場合は、できるだけ長期の設定が良い。 既存建物は、行政負担で解体し、更地にて引き渡しを行い、民間開発に進むことが望ましい。 公共床（物販・唐津焼・コミュニティスペース・公共交通）の導入は可能である。
駐車場に関する提案	宿泊施設だけでも現状の125台では不足することが想定される。 前売場外ミニットとの共用は特に問題ないが、協力金を支払っていただく等の方法が考えられる。
想定される事業期間	30～50年程度

(4) 提案④

利活用方法の提案	宿泊施設（ビジネスホテルというよりは、唐津の観光体験を案内できるような観光ホテル） 賃貸マンション（サービス付き高齢者住宅など） 物販機能（お土産屋等） 飲食機能 緑化スペース 駐車場
土地・既存建物に関する条件	既存建物の活用はないため、可能であれば市で除却してもらいたい。 一般定期借地権を設定する方が提案の自由度が上がる。マンションはそうでなければ難しい。 既存テナントは、相応の家賃であれば入居も可能である。また、公共床の導入も可能である。
駐車場に関する提案	導入するコンテンツにあわせて必要規模の検討が必要である。 前売場外ユニットとの共用は特に問題ないが、別途負担金を支払っていただく等の方法が考えられる。
想定される事業期間	60～70年程度（一般定期借地権の場合） 事業用定期借地権であれば逆算して可能なものを提案するが、長い方が良い。

(5) 提案⑤

利活用方法の提案	<p>駐車場</p> <p>駐車場以外の導入機能は、宿泊施設が有効</p> <p>物産は収益があるため会館棟を残し、他に仮設の集客施設の誘致も考えられる。</p> <p>カーシェア事業は、駅前の立地を生かし、稼働のポテンシャルは十分見込める。</p>
土地・既存建物に関する条件	<p>民間転用することに不安があり、そのまま民間譲渡は厳しい。</p> <p>事業用定期借地の方が良いというオペレーターも多い。</p>
駐車場に関する提案	<p>前売場外ミニットとの駐車場の共用は必須</p> <p>カメラ式駐車場を導入する場合は、入口を増やすなどの工夫が必要。</p> <p>近隣商店街との提携は、チケットセンターのような施設を設け、まとめて発行等の対応も想定される。</p>
想定される事業期間	<p>駐車場は基本5年契約で、契約を更新することとなる。委託事業者との調整は柔軟に対応可能。</p>

(6) 提案⑥

利活用方法の提案	<p>物販を継続しつつ、飲食系（屋台等）テナントの集積を図るなど商業・観光のイメージアップにつながる施設を整備し、収益性に結びつけることが重要</p> <p>唐津焼展示即売場は、3 Fフロアへの移行やホール棟への配置転換もアイデアベースで、会館棟の1 Fの物販・飲食機能を2 Fに拡張することも考えられる。</p> <p>バスターミナル案</p> <p>フットサルやアーバンスポーツなどのフィールド整備</p>
土地・既存建物に関する条件	<p>既存建物等を活用することで初期投資が抑えられるため、土地・建物とも市が保有を続け、指定管理料等の支払いを行う立て付けがよいと思われる。</p> <p>ホール棟は室内大規模空間をそのまま活用し、アーバンスポーツ等の機能を入れるなど、スモールスタートでの運用も考えられる。</p> <p>バスターミナルを設置すると交通結節点として利便性が向上する。</p> <p>公共床の導入は可能</p>
駐車場に関する提案	<p>駐車場スペースが十分に確保されている特性を活かし、車移動の来街者をストレスフリーに誘客させる目的で、公共施設利用者の駐車料金を時間制限で無料化する等の施策があれば、利便性が高まると思われる。</p>
想定される事業期間	<p>施設の運営等を担う会社に依存する。</p>

(7) 提案⑦

利活用方法の提案	<p>商業施設・宿泊施設等の複合施設</p> <p>1 Fに飲食機能が入れば、宿泊施設の朝食会場を兼ねるなどの工夫があると良い。</p> <p>宿泊機能は、観光客やビジネス滞在向けが多いため、外国人観光客などのニーズ（部屋で料理される方も多い）にも応えられると良い。</p> <p>既存テナント入居の取扱いは要調整（市側で再入居条件まで決められると参画の支障となる）</p>
土地・既存建物に関する条件	<p>民間事業者で建物等新設、所有するため、既存建物等の活用はない。</p> <p>現状の建物は、汎用性が乏しく活用困難であるため行政負担で解体し、土地を譲渡されるのが良い。</p> <p>建設期間や準備期間は借地期間に含めず、無償もしくは安価な地代を希望する。</p> <p>公共床の導入は可能（一部建物賃借による行政施設の設置を希望）</p>
駐車場に関する提案	<p>複合施設整備とした場合、それなりの台数規模の確保が必要</p> <p>前売場外ユニットとの共用は特に問題ないが、立体駐車場が必要となると採算性が厳しいため、行政の支援が必要</p>
想定される事業期間	20～50年程度

(8) 提案⑧

利活用方法の提案	<p>【既存建物等活用有の場合】</p> <p>スーパー</p> <p>ホームセンター</p> <p>飲食施設（3Fフロアの活用）</p> <p>プロスポーツチームの提携施設（ホール棟の活用）</p> <p>【既存建物等活用無の場合】</p> <p>ビジネスホテル又は小規模宿泊施設</p> <p>マンション、アパート</p>
土地・既存建物に関する条件	<p>既存建物等を解体（行政負担を希望）し、更地にしたうえで提示される方が事業の可能性は拡大する。</p> <p>無償譲渡は極端な例であるが、賑わい創出のためには、土地の賃借は多少なりとも市側の負担を見て頂く方が可能性が広がる。</p> <p>公共床の導入は必要（事業安定化、賃料収入の安定化を期待）</p>
駐車場に関する提案	<p>前売場外ミニットとの共用は特に問題ないが、共用する場合は必要台数を取り合わない状況をつくる必要がある。</p>
想定される事業期間	<p>事業の設備投資を回収する期間が必要となるため、中長期的な期間が望ましい。</p>

6 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

唐津市といたしましては、唐津市公共施設等総合管理計画の取組方針に基づき、将来にわたり健全で持続可能な財政運営を行うため、サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、唐津駅東側市有地の民間移行及び事業者公募の実施に向けて、事業方式や公募条件の整理・検討を進めていく予定です。