

三浦地区みなとまちづくり計画生活航路エリアに係る 「サウンディング型市場調査」結果概要

佐世保市では、「三浦地区みなとまちづくり計画」生活航路エリアの機能再編に係る取り組みのひとつとして、エリア内の一部用地（現：鯨瀬暫定駐車場用地）について民間事業者から事業提案の公募を行い、周辺地域の活性化に寄与する土地利用を図ることと考えています。

公募の実施に先立ち、当該用地における事業の市場性を確認し、公募条件の整理に役立てるため、事業者の方々から直接意見を伺うサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表いたします。

1 調査の経緯

調査実施要領の公表 参加受付開始	平成 30 年 4 月 23 日(月)
サウンディング型市場調査 参加受付締め切り	平成 30 年 5 月 15 日(火)
サウンディング型市場調査 (場所：佐世保市港湾部会議室)	平成 30 年 5 月 21 日(月) ～ 6 月 1 日(金)

2 調査対象地の概要

三浦地区みなとまちづくり計画生活航路エリアの一部用地（現：鯨瀬暫定駐車場用地）



(1) 地番・地目・面積

地番	地目	面積 (m ²)
新港町 8-6	宅地	2089.94

(2) その他条件等

交通条件	JR 佐世保駅から西へ約 350m
道路条件	敷地西側が臨港道路 6 号線（幅員 13.5m）に接道 ※建築基準法第 4 2 条第 1 項第 5 号道路
画地条件	<ul style="list-style-type: none">間口・奥行：間口約 70m、奥行約 30m形状：長方形地勢：平坦支持地盤：地盤面より約 15m 下（昭和 41 年造成の埋立地）地下埋設物：従前上屋の基礎杭（PC 杭）
都市計画制限等	<ul style="list-style-type: none">市街化区域商業地域（臨港地区：無分区） 建ぺい率 80% 容積率 400%準防火地域新港町地区計画佐世保市景観計画 重点景観計画区域候補
土壌汚染	以前に工場等が立地していた経緯なし

(3) 土地利用の考え方 ※対話時点において市が想定したものであり、決定ではありません。

具体的な土地利用については、現行の法規制を基本とし、ホテル・旅館等の宿泊施設を主な用途とします。 * 宿泊施設とは、旅館業法の適用を受ける施設を指します。 * 条例による附置義務駐車台数に加え、離島航路者のための駐車台数（30 台程度）の確保を土地利用の条件として設定する場合があります。
本市の地方創生（佐世保市まち・ひと・しごと創生総合戦略）における取り組みを促進するような事業提案を期待しています。 * 観光をはじめとした地域産業の強化に向け、交流人口や誘客効果の拡大、雇用の創出などの取り組みを直接的、間接的に促進するような事業提案を期待しています。
その他、地域貢献が可能な事業提案を期待しています。 * 貴重な水辺空間や交通網の結節点としての側面へ配慮した施設計画を期待しています。 * 航路利用者の利便性向上や周辺施設との連携に繋がる事業提案を期待します。
土地は、事業用定期借地による賃貸借契約を考えています。 * 借地料：約 540,000 円/月（現時点のもので、決定したものではありません。） * 借地期間は、30 年以上 50 年以下の期間で事業者の提案とします。売却はいたしません。 * 事業用定期借地ですので、住居の用に供するものは立地出来ません。

4 サウンディング型市場調査の対話内容

今回のサウンディング型市場調査には、7 件の応募・参加をいただきました。

参加事業者数 7 件 ※事業者もしくは事業者のグループによる参加。

（代表事業者の業種：宿泊業 2 件、建設業・総合建設業 3 件、不動産賃貸業 2 件）

調査における対話内容の概要は、別紙「三浦地区みなとまちづくり計画生活航路エリアに係るサウンディング型市場調査 対話結果」をご参照ください。

5 今後の予定

今回の対話でいただいたご意見を参考に、今後、公募に向けた条件の整理などを行ってまいります。

6 留意事項

(1) 本調査参加の取り扱い

今後、予定している公募にあたって、本調査への参加実績が優位性を持つものではありません。
また、本調査に不参加であっても、予定している公募へ参加することは可能です。

(2) 対話内容の取り扱い

本調査における対話内容は、今後の本市事業の推進において参考とさせていただきます。ただし、調査に参加した市および事業者それぞれの発言は、調査時点での想定のものであり、何ら約束するものではないことをご理解ください。

対話にあたって知り得た情報は、許可なく第三者に伝えることを禁止します。

7 実施主体

佐世保市港湾部みなと整備課 担当 前山・山本・光武

TEL：0956-25-9353（みなと整備課直通）

FAX：0956-22-6149

E-mail：kouminato@city.sasebo.lg.jp

〒857-0855 長崎県佐世保市新港町 8-1（新みなとターミナル2階）

	宿泊施設の需要	設問1. 対象地における事業の実現性		設問2. 事業アイデアの概要	
		設問1-1 市が設定する土地利用条件での事業実現性	設問1-2 事業実現へのアイデア	設問2-1 事業内容・事業形態	設問2-2 施設設計・景観への配慮
	対象地における宿泊施設の需要	土地利用条件が『主な用途：宿泊施設』かつ『駐車台数：附置義務分に加え30台程度』と設定されたうえでの事業実現性	市が設定する土地利用条件下での課題や事業の実現性を向上する付加条件など	事業名称／コンセプト／運営形態／借地期間（30～50年を条件）など	施設の形状や配置、みなとの景観に対する配慮の考え方など
A社 [建設業]	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊施設の需要は現時点では足りており、ホテル事業者参入の見込みは半々と捉えている。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地内における宿泊施設の整備は可能と考える。 整備コストを抑えるため平面駐車場での整備を考えているが、対象地の範囲内では附置義務分以上の駐車台数を確保することが困難である。 	【課題】 <ul style="list-style-type: none"> 宿泊以外の付随した機能は、運営上あまり収益がでないため厳しい。 	【運営形態】 自社が建物を建築・所有し、運営にホテル事業者を誘致する。 【コンセプト】 誘致するホテル事業者次第。 （既存ホテルと差別化した、ビジネス利用より観光利用をメインとしたホテルが理想と考える） 【借地期間】 誘致するホテル事業者次第。	【施設計画】 <ul style="list-style-type: none"> 高層建築が理想である（客室からの眺望がよい） 【景観への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> させば五番街テナントからの眺望について、調整が必要と考える。
B社 [総合建設業]	<ul style="list-style-type: none"> 詳しいヒアリング等を行っていない。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地内で宿泊施設と附置義務分に加え30台分の駐車場を整備することが可能であり、ホテル事業者にとって良い立地であるため、事業の実現性はあると考える。 	【付加条件】 <ul style="list-style-type: none"> 宿泊施設事業者が進出しやすい緩和要件を実施する（ex 容積率の緩和、固定資産税等の税金緩和）。 	【運営形態】 自社が建物を建築・所有し、運営にホテル事業者を誘致する。 【コンセプト】 ビジネスホテルより1ランク上の、クルーズ客や市内のビジネス・観光客をターゲットとしたホテル 【借地期間】 誘致するホテル事業者次第。	【施設計画】 <ul style="list-style-type: none"> 誘致するホテル事業者次第ではあるが、宿泊施設と駐車場の2棟になると想定する。 ホテルの低層部に商業店舗を立地する。 【景観への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> 周辺施設との調和や一体感を持った施設づくりを考えたい。
C社 [宿泊業]	<ul style="list-style-type: none"> 佐世保市は観光資源とビジネスでの需要があり、新規誘客を含め出店を希望したい。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地内において、採算上必要な客室数を備えた宿泊施設の整備は可能である。 工事費の問題から平面駐車場を想定しているが、対象地の範囲内では宿泊施設用の駐車台数（客室数に応じ附置義務駐車台数より多い駐車台数が必要）の確保が困難である。 	<ul style="list-style-type: none"> 設問4-1及び5-1に記載。 	【運営形態】 自社が建物を建築・所有・運営する。 【コンセプト】 観光目的の利用を主体とし、複数人用の客室を多く確保したホテル（団体利用も想定） 【借地期間】 35年以上（工事期間含む）	【施設計画】 <ul style="list-style-type: none"> 14階建て以下で、客室数は250～300室になると想定する。 【景観への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> 既存の景観に配慮し、佐世保市や港のイメージを表現する。
D社 [不動産賃貸業]	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性が良い立地であり、宿泊施設の需要は高いと考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地内で宿泊施設と附置義務分に加え30台分の駐車場を整備することが可能であり、条件次第では興味を示すホテル事業者があると考えられる。 	【課題】 <ul style="list-style-type: none"> ホテル用駐車場と附置義務分以外の駐車場（30台程度）の構造や運営方法を分けた方が良いが、敷地面積の不足やコストの増加が課題になる。 	【運営形態】 自社が建物を建築・所有し、運営はホテル事業者を誘致する。 【コンセプト】 誘致するホテル事業者次第。 （地元との連携を目指した事業を検討する） （複数人用のやや広めの客室を有する、観光客をターゲットとした宿泊特化型のホテルが想定される） 【借地期間】 誘致するホテル事業者次第。	【施設計画】 <ul style="list-style-type: none"> 誘致するホテル事業者の意向を踏まえ検討する。 駐車場の形態は、立体駐車場になると考えられる。 【景観への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> 誘致するホテル事業者の意向を踏まえ検討する。
E社 [宿泊業]	<ul style="list-style-type: none"> 佐世保市は観光客を目的とした来訪者が増えており、宿泊の需要が確実にあると評価している。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地内で宿泊施設と附置義務分に加え30台分の駐車場を整備することは可能であり、事業実現が可能と考える。 	<ul style="list-style-type: none"> 現時点では特段ない。 	【運営形態】 自社が建物を建設・所有・運営する。 ホテルブランドのフランチャイズを導入する。 【コンセプト】 リゾート色を強め、観光に軸足を置いたホテル 【借地期間】 50年	【施設計画】 <ul style="list-style-type: none"> 客室数は150～200室程度になると想定する。 駐車場は、宿泊施設用と土地利用条件の駐車場（30台程度）を構造的に分けたほうがよい。 【景観への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> 「海」「人」「街」をテーマに、港の景観や周辺施設と調和したデザインと検討する。
F社 [不動産賃貸業]	<ul style="list-style-type: none"> 立地が良く、ビジネス客や離島航路利用者の増加が見込まれるため、需要が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地内で宿泊施設と附置義務分に加え30台分の駐車場を整備することが可能であり、事業の実現性はある。 	【付加条件】 <ul style="list-style-type: none"> 各種税負担の軽減が図れる制度を活用する。 	【運営形態】 法人を設立（自社が出資）し、建築・所有・運営する。 【コンセプト】 国際観光に対応した宿泊に特化したホテル 【借地期間】 50年	【施設計画】 <ul style="list-style-type: none"> ホテル棟（11階建て、153室）と自走式駐車場（最大：4階＋屋上、約228台）と想定する。 【景観への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> 隣接する鯨瀬ターミナルと同等の色彩とする。
G社 [建設業]	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊施設が不足しており、ビジネス客・観光客・離島航路利用客の需要が見込める。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地内で宿泊施設と附置義務分に加え30台分の駐車場を整備することが可能であり、事業の実現性がある。 	【課題】 <ul style="list-style-type: none"> 駅から遠く、ホテルとしての知名度が低い。 →宿泊者向けの送迎サービスやPRによる集客を図る。 	【運営形態】 参加するグループ事業者が建築（自社が施工）・所有し、運営は法人を設立（グループ事業者が出資）し行う。 【コンセプト】 広めの客室を備えたワンランク上のビジネスホテル 【借地期間】 50年	【施設計画】 <ul style="list-style-type: none"> 8～10階建て（120室程度）になると想定する。 駐車場は立体駐車場になると想定する（宿泊施設と一体型か別棟かは検討）。 【景観への配慮】 <ul style="list-style-type: none"> ホテル運営がチェーンやフランチャイズではないため、独自の建築設計により、市の要望を取り入れながら、みなとの景観に配慮した施設の建設が可能である。

	設問3. 地域貢献			設問4. 公募条件	設問5. その他
	設問3-1 地域での雇用創出の見込み	設問3-2 航路利用者の利便性向上に関するアイデア	設問3-3 そのほか、地域に貢献できる内容	設問4-1 公募条件への希望	設問5-1 その他（自由提案など）
	事業による地域住民の新規雇用の見込み	航路利用者が利用できるサービスなど、事業の中で実施できる事柄	事業による直接的な貢献以外での、地域と関わりなど	公募参加を想定し、土地利用条件のほか、公募条件の設定に対し希望する事項	事業者のノウハウ等を活かしたアイデアや提案など
A社 [建設業]	<ul style="list-style-type: none"> 客室清掃やリネン関係の雇用が見込める（具体的見込みはホテル事業者次第）。 	<ul style="list-style-type: none"> 航路利用者への宿泊料金の割引などが考えられる（具体的見込みはホテル事業者次第）。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域事業への協賛などが考えられる（具体的見込みはホテル事業者次第）。 	<ul style="list-style-type: none"> 工事中の離島航路者用代替駐車場の考え方を示した方がよい。 借地料の発生時期を明確に示した方がよい。工事期間中は無償とすることを希望する。 地中障害物はそのままでもよいが、市の負担で撤去されると、事業者が参加しやすくなると思う。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用条件の駐車台数（30台程度）をシーサイドパーク用地の一部に確保するなど、周辺の再整備も含める。 鯨瀬ターミナル2階飲食店と連携する。 周辺施設と連携し、駅からホテルまで雨天時に濡れずに移動できるような動線を確保する。
B社 [総合建設業]	<ul style="list-style-type: none"> 宿泊施設と商業施設の雇用が想定される（具体的見込みはホテル事業者次第）。 	<ul style="list-style-type: none"> 航路利用者も利用できる飲食店や駐車場の設置が想定される（具体的見込みはホテル事業者次第）。 	<ul style="list-style-type: none"> 定期イベント（マルシェやフリーマーケット等）の開催や地域の伝統などの情報発信を行う共有スペースの設置が考えられる。 ホテル事業に要する面積により、共有スペースに確保できる面積が異なる。 	<ul style="list-style-type: none"> ホテル事業が可能であるが、商業事業を展開した方が採算性が高いと考えるため、商業利用を土地利用の条件として検討してもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> テナント事業者の検討のため、サウンディング参加事業者の情報を公開してほしい。 鯨瀬ターミナルを含めた包括的な施設整備の方が、広い用地を活用できてよい。公共的機能を盛り込んだPPP方式の事業も可能と考える。
C社 [宿泊業]	<ul style="list-style-type: none"> 地元から新規に約50～60人の直接雇用を計画する。 女性の積極的社会進出の機会としてホテル内専用託児所の設置を検討するなど、雇用分野の開拓を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 航路利用者によるレストラン等施設の利用を検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> ホテルで提供する食事において、地域生産物の提供や紹介が可能である。 緊急時における災害派遣チーム（医療等）の受入先の提携をしており、地域住民の不安解消や一時避難先の確保につながる。 ホテルチェーンとして全国での佐世保市のPR活動が可能である。 従業員やその家族等の他地域からの移住が見込める。 行政や地元等と連携した宿泊を伴うイベント企画の立案・実行が可能である。 みなと交流エリアとの相互送客や地元飲食店・観光施設・離島への送客が考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業対象を生活航路エリア全体へ拡大してもらいたい。 継続した新規雇用創出が可能な企業としての誘致を検討してもらいたい。 市が設定する土地利用条件や要望する施設機能に係る費用負担等については、市の協力を願いたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 生活航路エリア全体を活用した宿泊施設および商業施設の立地計画（対象地にホテルを立地するほか、エリア内に駐車場や商業施設を配置する）を提案する。
D社 [不動産賃貸業]	<ul style="list-style-type: none"> 雇用創出が見込めるホテル事業者の誘致に努める。 	<ul style="list-style-type: none"> 誘致するホテル事業者と連携して検討する。 	<ul style="list-style-type: none"> 1階に地域貢献と結びつけた施設の設置が考えられる。 地域と連携したエリアの活性化を検討したい。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用条件の駐車台数（30台程度）は条件にない方がよい（誘致するホテル事業者の幅が広がり、事業性も上がる）。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用条件の駐車台数（30台程度）を対象地外で確保する。 鯨瀬ターミナルの敷地と合わせ、宿泊施設・駐車場・離島航路ターミナルを一体的に整備することも可能と考える。
E社 [宿泊業]	<ul style="list-style-type: none"> ホテルスタッフや客室清掃の人員として、新規に40～60人の直接雇用を計画する。 	<ul style="list-style-type: none"> 航路利用者が利用できるサービス（飲食施設、病院、コンビニ等）をテナントとして検討する。 駐車場を時間貸しにする。 航路利用者のニーズに関する情報がほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域のイベントや行政に積極的に参画、協力できる。 地元ホテル組合の事業者と連携し、地域全体の宿泊サービス向上を図ることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 公募は対象地の範囲のみがよい（ターミナル機能を含めた開発も興味深い、開発範囲を広げると事業が進みにくくなることが考えられる）。 	<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設やフィットネスジム、キッズリゾートなどの併設を検討している（運営は専門事業者と業務提携）。
F社 [不動産賃貸業]	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民から新規にホテルスタッフ10人程度、清掃メンテナンス会社スタッフ16人程度の雇用創出が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の収容台数を多く確保し、従来の駐車料金で運営する。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域の各種団体に加盟し、地域に密着した経営方針をとる。 施設の設計・建設、建設資材等を地元事業者へ発注する。 宿泊施設内の備品および食材等を市内業者から購入する。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業者の選定を受けた場合、鯨瀬ターミナル会議室を現場事務所として賃借したい。 周辺景観としてよいので、シーサイドパークを残してもらいたい。 	<ul style="list-style-type: none"> 財務的に健全なホテル運営を行い、佐世保市との信頼関係を構築した後、様々な提言・協議をしていきたい。 鯨瀬ターミナルとの一体開発（鯨瀬ターミナル―新みなとターミナル間に屋根付プロムナードを設置）や軍港関連サービスとのコラボレーションが考えられる。
G社 [建設業]	<ul style="list-style-type: none"> ホテルスタッフとして35人（正社員6人、パート29人）の雇用が見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> 待合スペースを提供する。 離島便欠航時に離島航路利用者が宿泊しやすいよう、割引プランを設定する。 	<ul style="list-style-type: none"> 地元商店街や周辺商業施設と連携し、イメージアップや消費拡大に繋がるサービスを展開する。 コンシェルジュを配置し、佐世保市内の観光案内や商物のPRを行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ホテル運営はチェーンやフランチャイズを利用しない独自の企業としてもらいたい（景観への柔軟な配慮ができるようにするため）。 ホテルの運営主体を佐世保市内企業とした方がよい（佐世保市の活性化のため）。 雇用は佐世保市内居住者を原則とした方がよい（佐世保市の活性化のため）。 	<ul style="list-style-type: none"> カラフルな色合いの施設を配置するなどして、生活航路エリア全体を明るいイメージにしたい。