

## 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（その2）」の結果公表

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（鯨瀬暫定駐車場の一部と鯨瀬ターミナルビル）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 31 年 3 月 11 日（月）
サウンディング型市場調査 参加受付締め切り	平成 31 年 3 月 29 日（金）
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 31 年 4 月 5 日（金） ～4 月 26 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

（鯨瀬暫定駐車場の一部と鯨瀬ターミナルビル）



#### (1) 地番・地目・面積

	地番	地目	面積 (m <sup>2</sup> )
①（暫定駐車場）	新港町 8-6 の一部	宅地	1,830.00
②（鯨瀬ターミナル）	新港町 8-10 の一部	雑種地	1,700.00
	合計		3,530.00

※面積については分筆登記前であるため、今後、変更となる可能性があります。

(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"> <li>• 間口・奥行：間口約 135m、奥行約 26m</li> <li>• 形状：長方形</li> <li>• 地勢：平坦</li> </ul> <p>① 【鯨瀬暫定駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 支持地盤：地盤面より約 15m 下（昭和 41 年造成の埋立地）</li> <li>• 地下埋設物：従前上屋の基礎杭（PC 杭）</li> </ul> <p>② 【鯨瀬ターミナルビル】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 支持地盤：地盤面より約 15m 下（昭和 41 年造成の埋立地）</li> <li>• 地下埋設物：鯨瀬ターミナルビルの基礎杭（PC 杭）</li> </ul>
都市計画制限等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 市街化区域</li> <li>• 商業地域（臨港地区：商港区もしくは無分区） 建ぺい率 80% 容積率 400%</li> <li>• 準防火地域</li> <li>• 新港町地区計画（暫定駐車場）</li> <li>• 佐世保市景観計画 重点景観計画区域候補</li> </ul>
土壤汚染	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 ※対話時点において本市が想定したものであり、決定ではありません。

<p>具体の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、ターミナル施設を配置するものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 宿泊施設とは、旅館業法の適用を受ける施設を指します。</li> <li>* 条例による附置義務駐車台数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。</li> </ul>
<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 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。</li> </ul>
<p>その他、地域貢献が可能な事業提案を期待しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 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。</li> <li>* 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。</li> </ul>
<p>(1) 土地賃貸借条件 事業用定期借地による賃貸借契約を考えています。</p> <p>(2) 土地賃貸借期間 30 年以上 50 年以下の期間で事業者の提案とします。</p> <p>(3) 土地貸付料 約 907,000 円/月（現時点のもので、決定したものではありません。）</p>

(4) ターミナル機能部分の借受条件

本施設のうち、1階および2階のターミナル機能部分(市借受施設)は、本施設の竣工後、賃貸借契約により本市が借り受けて管理運営することを想定しています。

1) 契約形態

建物賃貸借契約は普通建物賃貸借契約とし、敷金、礼金等の一時金の収受は無しとします。

2) 本市が賃貸借するスペース(現時点の想定であり、今後変更の可能性があります。)

種類	必要面積	備考
切符売場、事務所、手荷物預かり所	60 m <sup>2</sup> 程度	1階に60 m <sup>2</sup> 程度
待合所	500 m <sup>2</sup> 程度	1階に320 m <sup>2</sup> 、2階に180 m <sup>2</sup> 程度
エレベーター	8 m <sup>2</sup> 程度	1階に4 m <sup>2</sup> 、2階に4 m <sup>2</sup> 程度
合計	568 m <sup>2</sup> 程度	

3) 賃料

事業者決定後、具体的な面積や構造が確定した時点で、本市において不動産鑑定評価を行い賃料を算定した後、協議により決定する予定です。

4) 定期航路事業者への転貸

本市が賃貸借するスペースのうち、切符売場、事務所、手荷物預かり所については、本市が定期航路事業者に転貸する予定です。

(5) 提案を禁止する施設

風俗営業等の規制及び適正化等に関する法律第2条第4項に規定する接待飲食営業及び第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に係る施設、建築基準法別表2(と)項第3号に掲げる工場、居住用住宅、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場の構築物を、建築してはなりません。

(6) 歩行者用通路

鯨瀬暫定駐車場の敷地内に新みなとターミナルビル南側の護岸通路から佐世保川方向に通り抜け可能な歩行者用動線を確保すること。

(7) その他

- 1) 借地の範囲に、乗船車待機場、交通広場および道路の敷地は含まないことを想定しています。
- 2) 既存の施設(鯨瀬ターミナルビル)は、事業者への土地引渡しまでに本市において解体・撤去することを考えています。
- 3) シーサイドパーク、乗船車待機場、交通広場および荷捌き地は本市が改良することを考えています。

#### 4 サウンディング型市場調査における対話内容

今回のサウンディング型市場調査には、5件の応募・参加をいただき、全事業者から調査対象地における事業の実現性はあるとの回答を受けました。ただし、課題として、宿泊機能とターミナル機能を一体の建物とする場合、両機能の運営面や建物の構造面について意見を頂きました。

また、ホテルコンセプトは観光ホテルやビジネスホテルで、借地期間は投資金額回収のため50年が最も多くなっています。

参加事業者数 5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1件、不動産賃貸業2件)

対話結果概要まとめ
設問1 対象地における事業の実現性
<p>●事業の実現性はある（5件）</p> <p>【意見は下記の通り】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宿泊施設とターミナル機能を一体の建物とする場合は防犯上問題があるため、宿泊機能とターミナル機能を別棟としたい。</li> <li>・ 宿泊機能とターミナル機能は柱の位置や数など建物構造に求める内容が異なるため一体的な建物ではなく別棟としたい。</li> <li>・ ホテル宿泊者とターミナル利用者のトイレは共有ではなく別々に設置したい。</li> <li>・ 公募対象地が幹線道路に面していないため、周辺環境整備を実施してほしい。</li> </ul>
設問2 事業アイデアの概要
<p>【運営形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自社が建物を建設し運営を行う。（2件）</li> <li>・ 自社が建物を建設し、ホテル事業者に運営してもらう。（2件）</li> <li>・ 建設を自社が行い運営をフランチャイズ制にする方法と自社による建設、運営を行う2つのパターンを検討中。（1件）</li> </ul> <p>【コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ビジネスホテル（2件）</li> <li>・ 観光ホテル（2件）</li> <li>・ 観光ビジネスホテル（1件）</li> </ul> <p>【借地期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 50年が多い。</li> </ul>
設問3 地域貢献
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ホテルスタッフや客室清掃など約20～60人の雇用を見込む。</li> <li>・ 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し、雇用分野の開拓を図る。</li> <li>・ 航路利用者のための宿泊割引プランを設定。</li> <li>・ 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）を検討。</li> </ul>
設問4 公募条件
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業対象地の奥行き約26mを見直ししてほしい。</li> <li>・ 建物建築時の使用料の減額。</li> <li>・ 地元企業が参画しやすい公募条件。</li> <li>・ 既存建物の杭など、建物の新設にあたり阻害要因となる場合は、撤去費用の負担を希望。</li> </ul>

## 設問5. その他

- ・保健所に飲食業の営業許可を取っているため、旅行代理店や修学旅行などのお客を受け入れることが可能。
- ・駐車場は、他の駐車場との連携や、賃借を相談させていただきたい。
- ・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。
- ・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（運営は専門事業者と業務提携）。
- ・離島航路利用者の人数やニーズに関する情報がほしい。
- ・極力、低層の建物を想定し、景観に配慮した建物。

調査における対話内容の概要詳細については、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（その2）対話結果」をご参照ください。

## 5 今後の予定

平成30年度に実施した同調査と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 光武・山本

TEL：0956-25-9353（みなと整備課直通）

FAX：0956-22-6149

E-mail：[kouminato@city.sasebo.lg.jp](mailto: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）

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 本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 施設計画・景観への配慮	
土地利用条件が『主な用途：宿泊施設』かつ『ターミナル機能』と設定されたうえでの事業実現性	本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【宿泊業】	<p>・事業の実現性はある。</p> <p>【意見】宿泊施設とターミナル機能を一体の建物する場合は防犯上問題があるため、宿泊施設とターミナル機能を別棟としたい。また、宿泊施設の柱は密な構造となるが、ターミナル機能は広い待合所が必要であるため、柱は密である必要はなく、宿泊施設とターミナル機能を一体の建物とすると待合所の柱が密となり邪魔になる可能性がある。</p>	<p>(平成30年度、サウンディング調査時と同様)</p> <p>・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。</p>	<p>【運営形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自社が建物を建設し運営する。</li> </ul> <p>【コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光ビジネスホテルとする。(観光目的の利用を主体とし、複数人用(団体利用も想定)の客室を多く確保したホテル)</li> </ul> <p>【借地期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・35年以上(工事期間含まず)とする。</li> </ul>	<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・14階建てで、客室数250～300室を想定。</li> <li>・ターミナル機能は別棟とする。</li> <li>・駐車場は平面駐車場を想定。</li> </ul> <p>【景観への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の景観に配慮し、港のイメージを表現する。</li> </ul>
B社【不動産賃貸業】	<p>・事業の実現性はある。</p>		<p>【運営形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自社が建物を建設し、ホテル事業者を誘致し運営してもらう。</li> </ul> <p>【コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・観光向けホテルとする。(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)</li> </ul> <p>【借地期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・30年程度を想定(誘致するホテル事業者次第)する。</li> </ul>	<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誘致するホテル事業者のコンセプト次第。(客室数は200室を想定)</li> <li>・宿泊施設にターミナル機能を併設することは可能。</li> <li>・駐車場は、平面駐車場を想定。</li> </ul> <p>【景観への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誘致するホテル事業者の意向を踏まえ検討する。</li> </ul>
C社【不動産賃貸業】	<p>・事業の実現性はある。</p> <p>【意見】ホテル宿泊者とターミナル利用者のトイレは共有ではなく別々に設置したい。</p>	<p>(平成30年度、サウンディング調査時と同様)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種税負担の軽減が図れる制度を活用する。</li> </ul>	<p>【運営形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自社が建物を建設し、大手ビジネスホテルと提携し業務委託運営とする。</li> </ul> <p>【コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ビジネス向けのホテルとする。</li> </ul> <p>【借地期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・50年とする。</li> </ul>	<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル棟(150～250室)と自走式駐車場(200～400台)、旅客ターミナル施設を個別に配置するか3つの機能を一体的に整備するか検討中である。</li> </ul> <p>【景観への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の施設と調和した形状・色彩とする。</li> </ul>
D社【宿泊業】	<p>・事業性の実現性はある。</p> <p>【意見】宿泊施設については実現性はあるが、ターミナル部分については現時点では不透明であるので佐世保市と十分な協議を重ねる必要がある。公募対象地は鯨瀬暫定駐車場だけのほうが実現性は高い。公募対象地が幹線道路に面していないため、周辺環境整備を実施してほしい。</p>		<p>【運営形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自社が建物を建設し運営する。</li> <li>・ホテル部分は全国ブランドのフランチャイズ方式を導入する。</li> </ul> <p>【コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・離島航路利用者の利便性を高めるとともに、ホテルやコンビニ、温浴施設等併設し、賑わいと楽しさを創出していく。</li> </ul> <p>【借地期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・50年とする。</li> </ul>	<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・客室数は200～300室程度を想定。</li> <li>・全室禁煙とする。</li> </ul> <p>【景観への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「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を検討する。</li> </ul>
E社【建設業】	<p>・事業の実現性はある。</p> <p>【フランチャイズ制を導入しない場合の意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅から遠く、ホテルとしての知名度が低いため、宿泊者向けの送迎サービスやPRにより集客を図る。</li> <li>・市内飲食店と提携する。</li> </ul>		<p>【運営形態】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建設を自社が行い運営をフランチャイズ制にする方法と自社による建設、運営を行う2つのパターンを検討中。</li> </ul> <p>【コンセプト】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・フランチャイズ制を採用した場合は、提携先のコンセプトに従うこととなるが、自社運営の場合は広めの客室を備えたワンランク上のビジネスホテルとする。</li> </ul> <p>【借地期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・50年とする。</li> </ul>	<p>【施設計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・120室程度を想定。</li> <li>・駐車場は立体駐車場を想定(宿泊施設と一体型か別棟かは検討)。</li> <li>・ターミナル機能は合築を想定。</li> </ul> <p>【景観への配慮】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・フランチャイズ制の導入の有無により異なるが、自社が建設し運営を行う場合には、市の要望や、みなとの景観に配慮した施設にしたい。</li> </ul>



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	事業社のノウハウ等を活かしたアイデアや提案など	
A社 [宿泊業]	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元から新規に約50~60人の直接雇用を計画している。</li> <li>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し、雇用分野の開拓を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>航路利用者がレストラン等施設を利用できるか検討する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルで提供する食事などに、地域生産物を提供することや紹介することが可能。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>従業員やその家族等の他地域からの移住が見込める。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業対象地の奥行きが約26mしかなく狭いため、奥行を見直してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鯨瀬ターミナルの機能を新みなとターミナルビルに集約する。</li> <li>離島住民の宿泊に係る補助が必要。</li> <li>保健所に飲食業の営業許可を取っているため、旅行代理店や修学旅行などのお客を受け入れることが可能である。</li> </ul>
B社 [不動産賃貸業]	<ul style="list-style-type: none"> <li>雇用創出が見込めるホテル事業者の誘致に努める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>航路利用者の宿泊施設利用に対するサービスなどを、誘致するホテル事業者と連携して検討する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の一部に地域貢献つながる施設の併設を検討したい。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場は、他の駐車場との連携や、賃借を相談させていただきたい。</li> </ul>
C社 [不動産賃貸業]	<ul style="list-style-type: none"> <li>提携ビジネスホテル業者の雇用を20~30人見込んでいる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の設計・建設、建設資材等を地元事業者へ発注する。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物建築時の使用料を減額してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
D社 [宿泊業]	<ul style="list-style-type: none"> <li>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している。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域のイベントや行政への協力を積極的に行うことができる。</li> <li>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につとめる。</li> <li>させぼ五番街と連携し協力を図っていくことが可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土着性・持続性を鑑み、地元企業が参画しやすい公募条件にしていただきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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(運営は専門事業者と業務提携)。</li> <li>「地域に根ざす」ことが重要なポイントである。</li> <li>離島航路利用者の人数やニーズに関する情報がほしい。</li> </ul>
E社 [建設業]	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホテルスタッフや客室清掃の人員として新規に40~60人の直接雇用を見込んでいる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>航路利用者が宿泊しやすいよう、割引プランを設定する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存建物の杭など、建物の新設にあたり阻害要因となる場合は、撤去費用の負担を希望する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>極力、低層の建物を想定し、景観に配慮した建物とする。</li> </ul>