

佐賀駅南口暫定駐車場敷地（旧西友駐車場敷地）の 土地利用に関するサウンディング型市場調査の結果概要

令和2年2月 佐賀市

土地利用のアイデア等に関して、民間事業者との個別対話を行う「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その概要を公表します。

1 調査について

調査対象地は、佐賀駅バスセンター南側に隣接する約1ヘクタールの広大地であり、現在は佐賀市が賃借し、市営暫定駐車場敷地として活用しています。

令和4年5月に佐賀市が土地所有者から一部（約1/3）を取得した上で、佐賀市と土地所有者が協力しながら、民間資本による土地利用を誘導することにより、周辺エリアの賑わいや経済活動の誘発につなげていく方針としています。

今回の調査では、土地利用を担っていただく民間事業者の公募に向けて、今後の公募条件等の検討の参考とするため、参加いただいた民間事業者との個別対話を行い、利活用案の収集や市場性の確認などを行いました。

2 調査期間

調査要領の公表 令和元年10月4日（金）
参加受付 令和元年11月5日（火）まで
個別対話 令和元年11月12日（火）～12月2日（月）

※個別対話は、佐賀市と土地所有者（佐賀市中央農業協同組合）が合同で行いました。

3 参加事業者

9事業者（事業者グループを含む。）

【参加事業者の業種等】

不動産開発、総合建設業、不動産投資、ホテル開発運営、銀行、リーシング業

4 調査対象地の概要

所在・地番	佐賀市駅前中央一丁目49番1、49番2、49番4 50番1、50番3、54番、55番
公簿面積	10,113.08 m ²
所有者（予定）	佐賀市（3筆：3,662.02 m ² ）※ 佐賀市中央農業協同組合及び連結法人等（4筆：6,451.06 m ² ） ※売買予約契約に基づき令和4年5月に所有権移転予定
地目	宅地
用途地域	商業地域
建ぺい率・容積率	80%・500%
その他都市計画による制限等	準防火地域

◇調査対象地（南東方向から撮影）



5 調査に際して設定した条件

佐賀市からは、以下の条件を設定して個別対話を行いました。

- 敷地全体の利活用を前提とし、定期借地権に基づく賃貸借契約を想定
（借地期間は事業者側が提案）
- 地域のイメージアップや、来訪者をはじめ駅利用者等の利便性の向上に寄与する事業提案を期待
- 誘客効果の向上による交流人口の拡大など、観光をはじめとした地域産業の強化や、地域経済の好循環化につながる事業提案を期待
- 敷地内に一定規模の駐車場を確保することを前提

6 個別対話の結果概要

参加事業者との個別対話を通じて、以下の意見が得られました。

- 佐賀駅に近接する立地に関して、事業用地としての優位性や、インバウンドなど北部九州観光の拠点としてのポテンシャルが評価された一方で、福岡市との交通利便性がネックになるとの意見もありました。
- 各事業者からは、ホテルを中核とした土地利用や、分譲・賃貸マンションを含む複数の施設による土地利用などが提案されました。
- 施設建設・運営スキームに関しては、SPC（特別目的会社）の設立による資金調達（融資・出資）や、自己資金での開発などの提案がありました。
- 事業の安定性確保のため、公共的施設の入居や、定期借地ではなく土地の売却を検討してほしいという意見もありました。
- 今後の事業者公募に向けて、市場環境等に関する事前の情報提供や、事業者との情報交換の機会を設けてほしいという意見も出ました。

【事業者からの個別意見】

1 本件土地に対する評価（立地環境・規模等）

- 駅前の広大地として、九州他県に類のない貴重な事業用地である。
- 県内には外国人が求める観光資源が揃っており、本件土地は北部九州観光の拠点となりうる潜在力がある。
- 魅力的な宿泊施設や飲食施設がないため、来訪者が福岡市に戻ってしまっている。滞留時間を延ばす施設の立地が必要ではないか。
- 市場としてホテル立地の有望性を感じる。
- 福岡市内と比較した場合、ホテル立地の優位性は高くないと感じる。

2 想定される施設・機能の組み合わせ・規模等

- アップグレードホテル（レストラン併設）・カフェ等・駐車場
- アップグレードホテル（宴会場併設）・分譲マンション・駐車場
- ホテル・コンベンション施設・シニア向けマンション・オフィス・駐車場
- ホテル・分譲マンション（シニア向け含む）・公共的施設・便益施設・広場・駐車場
- 分譲マンション・公共的施設・宿泊特化型ホテル
- 賃貸マンション・オフィスビル・駐車場
- 宿泊特化型ホテル・公共的施設（教育・子育て）・駐車場
- 宿泊特化型ホテル
- 公共的施設・親和性のある民間施設

3 資金調達の手法

- S P Cを設立し、ノンリコースローン（非遡及型融資）によるプロジェクトファイナンス及びエクイティ（自己資金・私募ファンド等）出資での資金調達
- 自己資金で開発
- リース会社が建設し、区分所有床を除き、入居者（行政含む）へ賃貸

4 施設管理運営の手法・形態

- S P Cが建物を所有し、ホテルは運営委託（MC：マネジメントコントラクト）契約
- 分譲マンションは所有者が管理組合を設立し、管理会社に委託
- 施設ごとにグループ企業で管理運営
- リース会社が管理運営（区分所有床を除く）

5 事業（土地の賃借）期間

- 定期借地で、年数は建物の耐用年数以上を想定
- 定期借地50年間
- 定期借地50年間（建物譲渡特約を希望）
- 定期借地30年間程度
- 定期借地15年間（その後の更新等あり）
- 定期借地ではなく土地購入を希望
- 分譲マンションの底地部分については土地購入を希望

6 負担可能な土地賃借料の水準

※具体的な数値を提案した事業者はありませんでした。

7 施設立地による経済効果（地域消費の拡大等）

- 交流人口及び定住人口増加による経済活性化とエリア価値向上による税収増
- 現在は流出している需要（宿泊、MICE等）の引き留め
- 地元発注（工事・施設管理運営）や地元企業入居による経済循環
- 相当数の雇用創出効果

8 行政に期待する役割等（支障となる法規制への対応等）

- 借地料の優遇や税制面の支援
- 公共的施設の入居
- 事業者リスク軽減のため、資金調達面における行政の積極的な関与・支援
- 敷地内への広場整備
- 駅・隣接施設との結節工事
- 敷地内緑地のインセンティブ（総合設計制度による容積率緩和）など柔軟な法令運用

9 公募条件に対する提案・要望

- 公募期間は半年程度は確保してほしい。
- 公募要領だけでは市が何を望んでいるか事業者に伝わらない。公募前に事業者との情報交換の機会を設けてほしい。
- 市内の宿泊需要などに関して市から情報提供してほしい。
- 定期借地の場合、ノンリコースローン融資での取組はハードルが高くなる。
- 定期借地権契約の条件（途中解約違約金、原状回復義務等）は厳しくしないでほしい。
- 建設工事に県内企業を使ってほしい。

7 今後の方向性

- 多くの事業者から提案があった「ホテル」など、その立地可能性や立地上の課題について掘り下げるため、参加事業者との継続的な意見交換や、市場性に関する現状把握（調査）を進めます。
- 提案があった各施設・機能について、街づくり施策（中心市街地活性化等）との関連性も踏まえながら、最適な施設の組み合わせ等に関する検討を進めます。
- こうした過程を通じて、施設・機能の「立地誘導方針」の検討を進めていきます。

8 今後の展開

市営暫定駐車場としての土地利用が終了する令和4年5月以降の着工を目標に、開発事業者の公募に向けた作業を進めます。

