

令和6年度

敦賀市市有財産に関するサウンディング型市場調査

実施要領

【対象財産】 旧和久野住宅敷

令和6年9月

敦賀市

サウンディング型市場調査とは、官民連携による、まちづくり事業や公共施設や公有地等の有効活用の検討にあたって、民間事業者から広く意見、提案を求め、「対話」を通じて事業の実現性等を把握する調査のことです。

1 調査の背景・目的

本市では、市が所有する低利用、未利用の土地、建物について、人口減少、少子高齢化、財政負担の軽減等を実現する有効活用を検討するにあたり、これらの市場性や活用アイデア、事業実施の意向を有する事業者等の把握をするため、民間事業者の皆様から幅広く意見、提案を求めるサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施しています。

今回対象財産である「旧和久野住宅敷」は、市営住宅の跡地で、現在は、普通財産として、特定の目的のための利用がされていない状況ではありますが、市全体のまちづくりに寄与する可能性を持った土地と考えており、有効活用が求められています。

このたび、本対象財産を実行性のある利活用に向け、市場性の有無や活用アイデア、事業者が考える課題、開発内容等について、事業に関心のある民間事業者等から様々な意見や提案を頂戴し、今後の検討に活かします。

2 期待する効果

①民間事業者のメリット

- ・ 提案が反映され、事業化につながる可能性がある。
- ・ 市の方針や考え方が直接聞ける。
- ・ 市へ要望や意見を直接伝えることができる。

②本市のメリット

- ・ 民間事業者のニーズやアイデアを聞くことにより、対象財産の市場性を把握できる。
- ・ 民間事業者のノウハウを活かした実現可能性の高い利活用案を検討できる。
- ・ 公募に応じていただいた民間事業者と直接対話することにより、透明性や公平性が確保できる。

※ このサウンディングは、対象財産における市場性や利活用案を把握することを目的としています。

3 対象財産

サウンディングの対象財産は、次のとおりです。

名称	所在	地番	地積 (㎡)	
旧和久野住宅敷	敦賀市 新和町1丁目	4番1の一部	1,854.31 ㎡	合計 約 13,000 ㎡ 地積について、実測等により変更となる場合があります。
		4番2	903 ㎡	
		4番3の一部	69.72 ㎡	
		11番	3,695.49 ㎡	
		12番	5,417.62 ㎡	
		26番(市道)	1,081 ㎡	

4 対象財産の概要

項目	内容
面積	約 13,000 m ²
都市計画区域／区域区分	区域内／非線引き区域
用途地域 ※	(第一種中高層住居専用地域)
建ぺい率／容積率	60% / 200%
防火・準防火地域	建築基準法第 22 条区域
開発行為の申請	区画の形質変更を伴う場合は、必要
敦賀市土地利用調整条例の申請	次の建築物又は工作物の設置の場合は、必要 <ul style="list-style-type: none"> ・ 高さ 15m 以上又は 4 階以上の建築物 ・ 延べ面積 500 m² 以上の建築物 ・ 高さ 15m 以上の工作物
国土利用計画法の申請【売買のみ】	必要 (都市計画区域内 5,000 m ² 以上)
立地適正化区域	居住誘導区域外 (居住環境を保全していく区域)
景観計画区域	区域内 (市街地エリア)
区域図 3 対象財産の範囲は、右の地図の枠で囲まれた部分です。	

※ 今回のサウンディングでは、用途地域を「第一種住居専用地域」に限定しないで、幅広い提案を募集します。

対象財産の詳細情報は、「公共 R 不動産データベース」にも掲載しています。

公共 R 不動産データベース URL : <https://db.realpublicestate.jp/>

5 サウンディング参加対象者

サウンディングの対象者は、対象財産の利活用に関心のある民間企業や NPO 法人等の法人若しくは個人事業主又はこれらのグループとします。

ただし、対象者が次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令 (昭和 22 年政令第 16 号) 第 167 条の 4 の規定に該当する者

- ②敦賀市暴力団排除条例第2条第1号及び第2号並びに第6号の規定に該当する者、又はそれらの利益となる活動を行う者、若しくはこれらが役員や経営関与等を行っている者（以下「暴力団等」という。）
- ③敦賀市建設工事等請負業者の指名停止等に関する要領（昭和62年6月1日施行）に基づき指名停止を受けている者
- ④民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続中の者及び会社更生法（平成14年法律第154条）による更生手続中の者
- ⑤法令等に違反している者
- ⑥国税及び地方税又は市の使用料等を滞納している者
- ⑦宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

6 調査概要及び実施スケジュール

内 容	日 程
(1) 実施要領の公表	令和6年9月6日（金）
(2) 現地見学 ※自由見学	令和6年9月6日（金）～10月18日（金）
(3) 質疑事項の提出 「質疑事項書（様式3）」の提出	令和6年9月6日（金）～10月4日（金） 17時必着
(4) サウンディング参加申込 「エントリーシート（様式1）」及び 「事業提案書（様式2）」の提出	令和6年9月6日（金）～10月18日（金） 17時必着
(5) サウンディング実施	令和6年10月30日（水） ～11月8日（金）（日時は後日連絡）
(6) サウンディング結果の公表	令和6年11月下旬

(1) 実施要領の公表

ホームページ等で要領を公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

(2) 現地見学

現地見学を希望する場合、事前に日時を10の事務局へ連絡し、見学をしてください。
現地見学時の駐車について（周辺・区域内の路上には、駐停車をしないでください。）



(3) 質疑事項の提出

今回のサウンディングに対する質疑事項がある場合は、質疑事項書（様式3）を10の事務局に記載の電子メールアドレスまで提出してください。

電子メールによる提出が難しい場合は、事務局に郵送で提出してください。

また、質疑事項を電子メールで送信又は郵送で提出した場合は、到着等の確認のため、事務局まで送信又は提出した旨をご連絡ください。

提出された質疑事項については随時回答を作成し、公表いたします。

質疑事項書の提出受付

- ① 提出期間 令和6年9月6日（金）から令和6年10月4日（金）まで
17時必着（郵送を含む。）
- ② 提出先 事務局（10に記載のメールアドレス）

(4) サウンディング参加申込

サウンディングに参加を希望する者は、別紙「エントリーシート（様式1）」及び事業提案書（様式2）に必要事項を記入し、期日までに10の事務局へ電子メールで提出してください。サウンディングで市に対して聞き取りしたい事項がある場合は、（様式1-2）に記入してください。また、対話時の説明に必要な資料（土地利用計画図等）についても、併せて提出してください。

2者以上のグループで参加する場合は、グループ参加者の全ての構成員とその代表者を明らかにして、代表者から提出してください。

電子メールによる提出は、件名を「サウンディング参加申込（旧和久野住宅敷）」としてください。電子メールが困難な場合は、10の事務局へ郵送してください。受信又は郵送の確認のため、事務局の担当者へ電話で送信又は郵送した旨を連絡してください。

サウンディングを希望する日付・時間帯は、エントリーシートに最大第3希望まで記入してください。サウンディングの日時は、参加申込の受付終了後に日程を調整し、担当者宛に通知します。希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

なお、エントリーシート提出後に参加を辞退する場合は、事前に事務局まで連絡の上、「辞退届」（任意様式）を提出してください。

サウンディング参加申込

- ① 申込期間 令和6年9月6日（金）から令和6年10月18日（金）まで
17時必着（郵送を含む。）
- ② 申込先 事務局（10に記載のメールアドレス）

(5) サウンディング実施

申込みのあった事業者と、30分から1時間程度の対話を実施します。

対話は、原則「事業提案書（様式2）」をもとに行います。

参加する事業者又はそのグループのアイデア及びノウハウの保護のため、サウンディングは個別に非公開で行います。

サウンディングに参加される人数は、各参加事業者につき3名以内でお願いします。

サウンディングの実施について

- ① 実施日時 令和6年10月30日（水）から11月8日（金）まで
- ② 所要時間 1参加事業者につき30分～1時間程度
- ③ 場 所 敦賀市役所の会議室等（日時確定後に別途連絡します）
- ④ 参加人数 参加事業者（グループを含む）につき3名以内
- ⑤ サウンディングの項目（対話の内容）

対象財産について、市場性の有無や周辺住宅、認定こども園等の周辺環境に配慮した活用アイデアを募集します。

この趣旨を踏まえ、以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

（事業提案書に記入した内容等について、詳しくお聞かせください。）

（提案項目）

- ・対象財産の有効な利活用の実現に向けて取り組む事業の概要について
 - 事業の内容
 - 事業参入の見通し
 - 当該事業によって期待される効果（資産価値の向上、地域の活性化等）
 - 立地の特性を活かしたポイント
- ・当該事業の実施までに要する標準的なスケジュール及び想定される事業金額
- ・当該事業の実施にあたり支障となる事項、市の支援や配慮して欲しい事項
- ・当該事業の実施にあたりその他必要な取り組みや今後検討すべきと思われる事項

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの結果を市ホームページで公表します。

参加事業者の名称は、公表しません。参加事業者のノウハウに配慮し、サウンディング結果の公表の内容は、事前に参加事業者へ確認を行った上で公表します。

7 留意事項

- ・サウンディングの参加実績は、今後、事業者の公募等を実施した場合における評価の対象にはなりません。

- ・サウンディング結果は、今後の利活用の参考とさせていただきますが、何ら事業化を約束するものではないことをご理解ください。
- ・サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・提出していただいた書類・資料は、返却しませんのでご了承願います。
- ・サウンディング終了後も、必要に応じて追加で対話を行うことがありますので、その際は対話にご協力をお願いします。

8 市でこれまで検討した活用案

これまで市で検討した利活用は、次のとおりです。これらに重複する提案や、複数（住宅用地と事業用地等）の例を組み合わせて提案しても構いません。

これまで検討した活用策とその例	
売却	住宅用地、事業用地
貸付	定期借地権による住宅用地、事業用地
市有地のまま活用 (貸付以外)	老朽化した公共施設の建替用地、新たな公共施設の建設用地、 近隣の住環境の保全に寄与する都市公園、スポーツ施設 等

9 提案の用途制限について

4 対象財産の概要に記載のとおり、今回のサウンディングでは用途地域を限定しませんが、対象財産の全部又は一部について、次の用途に供する提案は禁止します。

- ・一般廃棄物又は産業廃棄物等の置き場や処理施設等の用に供すること。
- ・周囲の住環境を悪化させる又は悪化させる恐れのある施設等の用に供すること。
- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に供すること。
- ・暴力団等の活動、宗教活動又は政治活動の用に供すること。

10 事務局

〒914-8501 福井県敦賀市中央町2丁目1番1号
 敦賀市役所 総務部 契約管理課公有財産マネジメント推進室
 （担当：大和田（オオワダ））
 TEL：0770-22-8105 FAX：0770-22-8262
 電子メールアドレス：kouzai@ton21.ne.jp