

出石文化会館跡地の利活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領

2019年10月

1 調査の名称

出石文化会館跡地の利活用に向けたサウンディング型市場調査

2 調査の目的

出石文化会館の跡地については、一般競争入札による売却あるいは貸付により、利活用希望者を募る方針で準備を進めています（建物は解体し更地の状態）。

売却（貸付）後の土地については、地域に長年愛された文化施設の跡地でもあることから、周辺環境等にも配慮した利活用を期待しています。

しかしながら、約1万7千平方メートルの広大な土地であるため、一筆での売却（貸付）だとその活用可能性を狭めてしまうおそれもあり、公募条件を設定する前段で、民間事業者の皆様からの意見や提案を対話形式で受け付ける「サウンディング型市場調査」を行うことにより、現実的な公募条件を設定するとともに、市場性を把握することを目的としています。

3 対象用地の概要

- (1) 所在地 兵庫県豊岡市出石町水上字木ノ本 318
- (2) 地積 16,992.68 m²（公簿）
- (3) 地目 宅地
- (4) 価格 売却価格は、地積確定後に鑑定評価を行い確定します。
※参考価格 ア 売却単価 24,500 円/m²
（近傍宅地の固定資産税評価額により算出）
イ 1カ月あたりの貸付料 95 円/m²
売却の例 2,000 m²を購入した場合の購入価格
24,500 円/m² × 2,000 m² = 49,000 千円
貸付の例 2,000 m²を1年間借受けた場合の貸付料
95 円/m² × 2,000 m² × 12 月 = 2,280 千円

詳細につきましては「物件調書」をご参照ください。なお、確定測量を建物解体後の更地の状態で行いますので、契約時期は分筆が終わった後となります。

4 スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	2019年10月1日
質問書の提出期限	2019年10月25日
エントリーシート及び提案書の提出期限	2019年11月15日
サウンディングの実施	2019年11月25日～27日
実施結果概要の公表	2019年12月中旬

※解体工事施工中のため、現地説明会は行いません。

5 サウンディングの内容

- (1) サウンディングの対象
 - ア 参加者は、土地の購入又は貸付を希望する意思がある者とし、グループ（複数の事業者の共同）で参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1者選定してください。
 - イ 本市の競争入札等参加資格登録の有無に関わらず参加することができます。
- (2) 参加除外条件

次のいずれかに該当する者は、今回の調査に参加することはできません。

 - ア 入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
 - イ 豊岡市税を滞納している者
 - ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員
 - エ 購入（貸付）物件を、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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用途に供しようとする者
 - オ 購入（貸付）物件を、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和29年法律第72号）第2条第4項に定める産業廃棄物、同条第5項に定める特別管理産業廃棄物に係る仮置き場、処理施設、処分場等の関連する用途に供しようとする者
- (3) サウンディングの項目
 - ア 購入・貸付の別
 - イ 購入（貸付）目的（購入（貸付）後の活用内容など）
 - ウ 購入（貸付）を希望する区画
（申込単位は隣接する2区画（2,000㎡）以上で、①から⑯の数字を記入してください）
 - エ 公募条件への希望
 - オ その他（自由提案など）

6 サウンディングの手続き

- (1) 事業者からの質問及び回答

本サウンディングの内容等について質問がある場合は、「別紙1 質問書」により、件名を【質問書の提出】として、提出先へEメールにてご提出ください。

 - ア 提出期限
2019年10月25日（金）午後5時
 - イ 提出先
（10 問い合わせ先のとおり）
質問への回答は、2019年10月31日（木）午後1時以降に本調査のホームページに掲載します。
- (2) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「別紙2 エントリーシート」及びサウンディングの項目についての意見・考え等を記載した「別紙3 提案書」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へEメールにてご提出ください。

なお、詳細な提案書等の検討及び作成までは求めませんが、サウンディングにあたり必要な資料等がある場合は、ご準備いただいても構いません。

- ア 申込受付期限
2019年11月15日（金）午後5時
- イ 申込先
(10 問い合わせ先のとおり)
- (3) サウンディングの日時及び場所の連絡
サウンディングへの参加申込のあった担当者あてに、実施日時及び場所をEメールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。
 - ア 実施期間
2019年11月25日（月）から27日（水）午前10時から午後5時
 - イ 所要時間
説明と質疑併せて30分程度
 - ウ 場所
豊岡市役所 本庁舎内 会議室
 - エ その他
サウンディングは個別に行います。
 - オ サウンディング結果の公表
サウンディングの実施結果について、概要及び購入（貸付）希望のあった区画の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7 サウンディング終了後の予定

内 容	日 程
一般競争入札の公告	2020年2月中旬
一般競争入札の実施	2020年3月中旬
跡地全体の測量及び必要に応じた分筆を実施	2020年4月上旬
契約又は仮契約（5,000㎡以上の場合は議会議決を要す）	2020年5月下旬
議会議決（5,000㎡以上の場合のみ）	2020年6月下旬

※仮契約及び議会議決については売却の場合であり、貸付の場合は対象にはなりません。
また、このスケジュールはあくまでも予定であり、多少時期が遅れる場合もあります。

8 留意事項

- (1) 参加事業者の取り扱い
必ずしもサウンディングで購入（貸付）を希望されたとおりに分筆を行うとは限らないことをご了承ください。
なお、サウンディングへの参加実績は、後に実施する一般競争入札への参加必須要件とはなりません。
- (2) 費用負担
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。
- (3) 追加対話への協力
本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。
- (4) 市の企業誘致の支援策

購入（貸付）物件に工場等を整備する場合、交付要件を満たすと、兵庫県の産業立地条例や豊岡市の企業立地促進条例等に基づく設備投資に関する支援策を受けることができます。

＜参考＞豊岡市の企業支援制度の紹介

<https://www.city.toyooka.lg.jp/sangyo/kigyoshien/1007441.html>

(5) 提案内容に関する著作権等

サウンディングの実施等において本市に提出される書類等の著作権は、サウンディング申込者に帰属することとしますが、提出された書類等は返却しません。

なお、本市が、提出された書類等を本調査の目的以外に使用したり、第三者に情報を漏らしたりすることはありません。

サウンディング申込者は、本サウンディングによって知り得た情報を第三者に漏らしてはいけません。

9 別紙・参考資料

別紙1 質問書

別紙2 エントリーシート

別紙3 提案書

参考資料1 物件調書

参考資料2 区割図

10 問い合わせ先

本調査に関する質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

(1) サウンディング調査の内容に関するお問い合わせ

〒668-8666 兵庫県豊岡市中央町2番4号

豊岡市 政策調整部 財政課 経営管理係

電話：0796-21-9014

ファクス：0796-24-5932

メール：zaisei@city.toyooka.lg.jp

(2) 市の企業誘致の支援策に関するお問い合わせ

豊岡市 環境経済部 環境経済課 企業支援係

電話：0796-23-4480

ファクス：0796-22-3872

メール：kigyoyuuchi@city.toyooka.lg.jp