

## 市営一本松住宅敷地の利活用に関するサウンディング型市場調査実施要領

### 1 調査の名称

市営一本松住宅敷地の利活用に関するサウンディング型市場調査

### 2 調査の目的

市営一本松住宅は現在用途廃止に向けて準備しています。この住宅は現在の耐震基準を満たしておらず、建築後60年近く経過し老朽化が進んでいることから、用途廃止後の建物利用は考えず、敷地の売却を検討しています。

本調査は、民間企業、NPO法人、個人事業主、各種団体（以下、「民間事業者等」といいます。）の皆さまとサウンディング（個別対話）を行い、当該敷地の市場性の有無を把握して売却時に民間事業者等の皆さまが参加しやすい公募条件を決定するため、幅広い意見を募ることを目的に行います。

### 3 対象用地・施設の概要（詳細は別紙「施設概要シート」のとおり）

所在地	①庄境字山ノ鼻1003-2の一部、1004の一部、1005-1、1006-1 ②庄境字山ノ鼻1007-1、1008-1、1009-1、1010-1、 1011の一部、1012-1の一部 ※所在地①と②の間に里道あり Googleマップ→ 
土地公簿面積（実測面積）	①2,582㎡（未実測） ※市道や別施設用地部分を含む ②2,235.19㎡（未実測） ※市道部分を含む
既存建物の概要	登記の有無 : 未登記 構造 : コンクリートブロック垂鉛鉄板瓦棒葺 直接基礎 階数 : 2階建 建築面積 : 702.72㎡（8棟合計、増築部は含まず） 延床面積 : 1,405.44㎡（8棟合計、増築部は含まず） 建築年 : 昭和40年～昭和41年（1965年～1966年） 経過年数 : 57年～58年（2023年12月31日現在） 付帯設備 : 電気、ガス（集中）、給水、排水（下水道なし） 大規模修繕履歴 : あり ・対象用地東側県道拡幅のため、東側建物4棟の東側1室分を取壊し ・現駐車場部分は市営住宅を取り壊して整備 耐震性能 : 最小I S値=0.61（2019年実施）
土地建物の権利状況	豊岡市
都市計画等による制限	・都市計画未線引き区域 ・用途地域指定なし（建ぺい率60%、容積率200%） ・防火地域指定なし

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域内</li> <li>※防災情報の詳細は、兵庫県ハザードマップ、豊岡市防災マップ等でご確認ください。 (兵庫県ハザードマップ) <a href="http://www.hazardmap.pref.hyogo.jp/cg-hm/">http://www.hazardmap.pref.hyogo.jp/cg-hm/</a></li> <li>(豊岡市防災マップ) <a href="https://www.city.toyooka.lg.jp/bosai/1019913/bosaimap/index.html">https://www.city.toyooka.lg.jp/bosai/1019913/bosaimap/index.html</a></li> <li>・対象用地内道路は市道認定あり <u>(廃止予定)</u></li> <li>・所在地①と②の間の里道は市道認定あり <u>(廃止し、対象用地の一部として売却予定)</u></li> <li>・対象用地内は公共下水道未整備（下水道接続なし）</li> <li>・対象用地内にガス管、給水管の埋設あり</li> <li>・土地境界は未確定。売却の公募前に境界確定や地積測量、分筆等を行う予定</li> </ul>
-----	--

#### 4 スケジュール

実施要領の公表	2024年1月16日（火）
質問書の提出期限	2024年2月7日（水）午後5時
質問に対する回答	2024年2月14日（水）頃
サウンディング参加申込期限	2024年2月27日（火）午後5時
サウンディングの実施	2024年3月11日（月）～同年3月14日（木）
実施結果概要の公表	2024年3月下旬

#### 5 サウンディングの内容

##### (1) サウンディングの対象

次のいずれにも該当しない民間事業者等を対象とします。

- ア 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
- イ 参加申込書提出時点で、豊岡市指名停止基準（平成17年豊岡市制定）に基づく指名停止を受けている者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続中の者
- エ 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号に規定する暴力団又は豊岡市暴力団排除条例（平成24年豊岡市条例第32号）第7条に規定する措置の対象に該当する者
- オ 市税を滞納している者
- カ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

##### (2) サウンディングの項目

**対象用地売却にかかる諸条件等に関するヒアリングを行います。**

- (例)・対象用地の市場性について
  - ・対象用地の利活用案について
  - ・対象用地売却後の利活用に条件（制限）を設けた場合の影響について
  - ・現在の対象用地内の占用物件（電柱等）について

## 6 サウンディングの手続

### (1) 質問書の提出・回答

本調査に関する質問については、別紙1「質問書」に質問事項を記入し、件名を【質問書】とした電子メールにより、期日までに下記送付先へご提出ください。

ア 質問受付期間	2024年1月16日（火）から同年2月7日（水）午後5時まで
イ 送付先	「9 問い合わせ先」のとおり
ウ 質問に対する回答	質問者名を除き、質問内容とともに2024年2月14日（水）頃に市ホームページで公表します。

### (2) サウンディングの実施

サウンディングへの参加を希望される方は、別紙2「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】とした電子メールにより、期日までに下記申込先へご提出ください。なお、受信確認のため、送信後に「9 問い合わせ先」記載の担当まで電話で送信した旨をお伝えください。

ア 申込受付期間	2024年1月16日（火）から同年2月27日（火）午後5時まで
イ 申込先	「9 問い合わせ先」のとおり
ウ 実施日時	2024年3月11日（月）から同年3月14日（木） 各日午前10時から午後5時まで ※日時は調整のうえ、2024年3月1日（金）までに電子メールにより連絡します。ご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。
エ 実施場所	豊岡市役所本庁舎 ※会場は実施日時と併せてお知らせします。 ※オンライン会議ツールを利用したオンライン形式でのヒアリングも可とします。
オ 所要時間	1時間程度を想定しています（説明及び質疑含む）。
カ その他	サウンディングは、参加者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。サウンディングの実施に際して特に資料の提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、提出分として計5部ご持参ください。また、オンライン形式の場合は、メールにて送付してください。

### (3) 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、市ホームページ等にて概要の公表を予定しています。

なお、参加者の名称は公表しません。

また、参加者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加者へ内容の確認を行います。

#### **(4) 現地確認について**

現地確認は自由に行っていただけます。本市職員の立会いを希望される場合は「9 問い合わせ先」の担当までご連絡ください。

なお、立会いの場合でも、建物内部の確認は行えません。

### **7 留意事項**

#### **(1) 参加事業者の取り扱い**

サウンディングへの参加実績は、今後の公募等において優位性を持つものではありません。

#### **(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) 提出書類の取扱い・著作権等**

提出書類の著作権はそれぞれの参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。また、サウンディング結果の公表や本調査に基づく事業の検討以外の目的で提出書類等を使用することはありません。

### **8 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 施設概要シート

別紙4 施設図面等（2019年耐震診断実施時の図面）

別紙5 参考資料

### **9 問い合わせ先**

本調査について、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。

豊岡市都市整備部建築住宅課住宅管理係 担当：西田

〒668-8666 兵庫県豊岡市中央町2番4号

T E L : 0796-21-9018（直通）

F A X : 0796-23-4444

Eメール：kenchiku@city.toyooka.lg.jp