

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）」実施要領

1 調査の目的等

(1) 趣旨

本市では、中心市街地に近い三浦地区において市民に開かれた水辺空間を創出するため、開発の基本理念として「三浦地区みなとまちづくり計画」を策定し、人々の交流の場および海の玄関口としてのまちづくりを進めてきました。

そして今後、「三浦地区みなとまちづくり計画」において、離島航路が就航している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、同計画に位置付けられた施設の配置を実現すべく、エリア内の一部用地（範囲については本要領『2. 調査対象用地の概要』を参照）に民間事業者からの事業提案を受付けた公募の実施を予定しており、三浦地区および周辺地域の活性化に寄与する土地利用を図りたいと考えています。

三浦地区みなとまちづくり計画

<http://www.city.sasebo.lg.jp/machizukuri/kowan/miura/index.html>

当該エリアの土地利用に関しては、平成30年5月に、現在の鯨瀬暫定駐車場用地を対象とした宿泊施設の立地に関するサウンディング型市場調査を実施し、一定の事業性を確認することができましたが、一方で、事業範囲の拡大など様々な意見も受けたことから、今回、本市としましては、港湾機能を配置した上で、可能な限り公募の範囲を広げた場合の事業性等について、改めてサウンディング調査を行うこととしたものです。

今回の公募範囲には平成元年に供用開始した鯨瀬ターミナルビルが含まれていますが、建築から30年経過していることから老朽化も目立っています。そこで、本市が行うフェリー棧橋の改修や陸上施設の再編と合わせ、公募による港湾機能と都市機能の複合的な施設整備を行い、利用者の安全性向上やエリア全体の賑わい推進につなげたいと考えています。

(2) 目的

サウンディング型市場調査は、事業提案に係る公募の実施に先立って、民間事業者の方々と直接対話することにより、「市場性（事業の実現性）の確認」、「土地活用案の収集」、「参入可能な公募条件の整理」の意見を聞き、エリア内の有効な土地利用の実現に繋げることを目的としています。

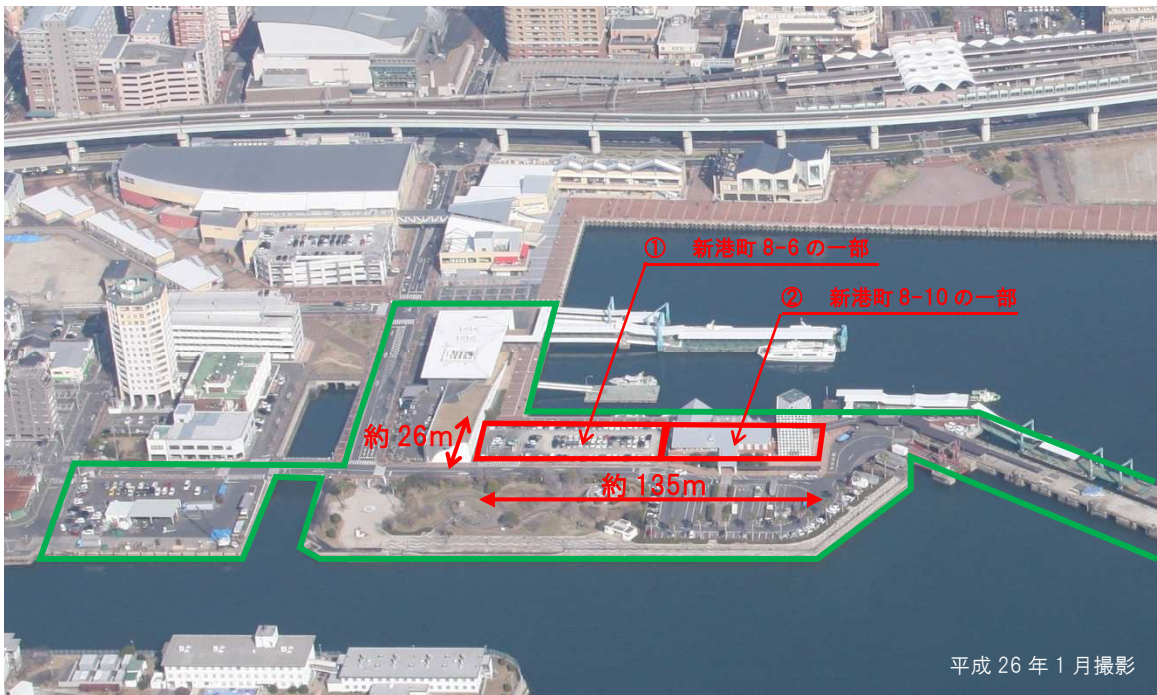
サウンディング型市場調査とは

- 市有財産の有効活用等の方法について、検討段階において民間事業者からご意見やご提案いただく「官民対話」を通じ、市場性を確認する調査のことです。

現在、本市が想定している対象地の利活用条件等については、本要領『3 現時点における本市の基本的な考え方』をご参照ください。

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（下図の赤枠内）です。



(1) 地番・地目・面積

	地番	地目	面積 (m ²)
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">間口・奥行：間口約 135m、奥行約 26m形 状：長方形地 勢：平坦 ① 【鯨瀬暫定駐車場】 <ul style="list-style-type: none">支持地盤：地盤面より約 15m 下（昭和 41 年造成の埋立地）地下埋設物：従前上屋の基礎杭（PC 杭） ② 【鯨瀬ターミナルビル】 <ul style="list-style-type: none">支持地盤：地盤面より約 15m 下（昭和 41 年造成の埋立地）地下埋設物：鯨瀬ターミナルビルの基礎杭（PC 杭）
都市計画制限等	<ul style="list-style-type: none">市街化区域商業地域（臨港地区：商港区もしくは無分区） 建ぺい率 80% 容積率 400%準防火地域新港町地区計画（暫定駐車場）佐世保市景観計画 重点景観計画区域候補
土壌汚染	以前に工場等が立地していた経緯なし

3 現時点における本市の基本的な考え方

本市では、前述のとおり、「三浦地区みなとまちづくり計画」を策定し、計画における土地利用の方針等に基づき、具体の土地利用を図っています。

三浦地区みなとまちづくり計画や本市の資産活用の方針を踏まえた、今回のサウンディング型市場調査の調査対象地における土地利用の基本的な考え方は、次のとおりです。

➤ 具体の土地利用については、以下の施設を立地することとします。

I. 複合施設

主な機能は宿泊施設とし、旅客ターミナル施設を配置するものとします。

- * 宿泊施設とは、旅館業法の適用を受ける施設を指します。
- * 旅客ターミナル施設とは、生活航路エリアから就航している離島航路に係る発券所や待合室などの施設を指します。

II. 駐車場施設

宿泊客が利用する駐車場を配置するものとします。

- * 駐車場は、施設規模に応じた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します。

調査では、上記の用途における事業の実現性についてご意見ください。事業性がある場合は、事業者の創意工夫として、次のような視点での取り組みのアイデアをご教示ください。

- **本市の地方創生（佐世保まち・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。**
 - * 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。
- **その他、地域貢献が可能な事業提案を期待しています。**
 - * 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。
 - * 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。

なお、土地活用に対する市の方針は、次のとおりです。

- (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。
- (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。
- (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。）
- (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㎡程度	1階に60㎡程度
待合所	500㎡程度	1階に320㎡、2階に180㎡程度
エレベーター	8㎡程度	1階に4㎡、2階に4㎡程度
合 計	568㎡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へ転貸する予定です。
- (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、射的上、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返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。

土地利用に係る法令等や調査対象地の概況を、資料『三浦地区みなとまちづくり計画サウンディング型市場調査 参考資料』にまとめていますので、本要領と併せてご確認ください。

4 サウンディング型市場調査における対話内容

調査では、前述の土地概要や土地利用の考え方を踏まえ、事業のアイデアや実現性についてご意見をいただきたいと思います。

項目	内容
対象地における事業の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ● 本市が設定する土地利用条件下での事業の実現性 ● 事業実現への課題、事業の実現性を向上する付加条件や付帯的な事業などのアイデア
事業アイデアの概要	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業コンセプト、運営形態・借地期間 ● 施設計画、景観への配慮
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域での雇用創出の見込み ● 航路利用者の利便性向上に関するアイデア ● そのほか、地域に貢献できる内容
公募条件	<ul style="list-style-type: none"> ● 公募条件として設定を希望する事項

具体の項目は、「別紙2 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 調査票」をご参照ください。

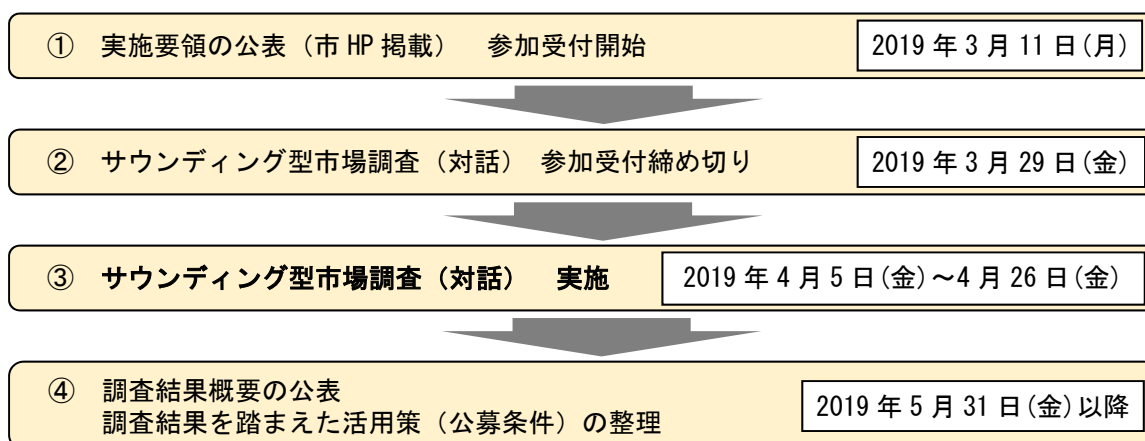
5 サウンディング型市場調査の実施方法

(1) 調査対象者

本調査への参加を期待する対象者は、本事業への関心やアイデアの具体化を検討する意向を有する民間事業者又はそのグループとします。ただし、地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する事業者を除きます。

(2) スケジュール

本調査は、下記の流れでの実施を予定しております。なお、日程変更や質疑回答などの情報は、随時市HP上で公表いたします。



(3) 実施方法（参加受付、調査実施）

本調査の参加受付及び調査は、次のとおりに行いますので、ご確認のうえ、お手続きをお願いいたします。

本調査に参加を希望される事業者において、調査の実施方法や調査対象地等に関するお問い合わせがある場合は、本要領『7 連絡先』の電話番号もしくはEメールアドレスまでご連絡ください。（電話での場合は、平日の8時30分から17時15分までの間をお願いします。）

なお、応募に関係がないと思われる質問や参加申し込み状況に関する情報など、お問い合わせの内容によってはお答えできない場合がありますので、ご了承ください。また、本調査の実施にあたり重要と思われる質問については、お問い合わせされた事業者へ回答するほか、ホームページにて公表することとします。

サウンディング型市場調査（対話）の実施

各民間事業者のアイデアやノウハウの保護のため、個別に実施します。

参加を希望する場合は、「別紙2 対話 エントリーシート」に必要事項を記入し、上記締切日までに本要領『7 連絡先』のEメールアドレスへ送付してください。なお、表題は【サウンディング型市場調査 対話参加申込】としてください。

調査の実施日については、下記調査日時から希望日時を第3希望まで選び、エントリーシートに記入してください。受付締切後、当方にて調整し、ご連絡いたします。

なお、対話に出席する人数は、1グループにつき5名以内でお願いいたします。

また、申し込みの後、調査の日程が決まりましたら、「別紙3 調査票」を作成いただき、調査日の2日前までに本要領『7 連絡先』のEメールアドレスに送付してください。

《サウンディング型市場調査（対話）》

日時：2019年4月5日（金）～4月26日（金）

各日9：00～17：00の間で、一時間程度（予定）

場所：佐世保市港湾部会議室（予定）

サウンディング型市場調査（対話）の当日に、佐世保市港湾部へお越しくください。場所が変更となる場合は事前にご連絡させていただきます。

当日ご提出いただく書類等はございませんが、対話において説明資料等が必要と考えられる場合は、事業者ご自身でご持参ください。

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が、公募条件等に反映される可能性がありますので、奮ってご参加ください。

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、調査に参加した本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。

(3) 本調査に関する費用

本調査の参加に要するすべての費用（書類作成費、交通費、通信費等）は、参加された民間事業者の負担とします。

(4) 資料提出

本調査にあたっては、エントリーシート及び調査票を除き、説明資料等の提出は不要です。必要と考えられる場合は、ご持参ください。

(5) 追加調査への協力依頼

必要に応じて追加の問い合わせや文書による照会等を実施させていただく場合がありますので、その際にご協力ください。

(6) 調査結果の公表

本調査の実施結果については、その概要を本市ホームページにて公表いたします。

公表にあたっては、あらかじめ参加された民間事業者に内容の確認を行います。

参加いただいた民間事業者の名称および事業者のノウハウに係る内容は、原則として公表いたしません。

7 連絡先

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

〒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)

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__エントリーシート

1 参加者の概要・連絡先		
(1) 法人名 *グループの場合は代表法人名		
(2) 法人所在地		
(3) グループの構成法人 *グループでの参加の場合のみ		
(4) 担当者の連絡先等	氏名	
	役職名	
	所属法人名 部署名	
	TEL	
	E-mail	
2 サウンディング型市場調査の日程		
※ 2019年4月5日～4月26日の期間で、第1希望日から第3希望日まで記入してください		
第1希望日	月 日 ()	時間帯 ()
第2希望日	月 日 ()	時間帯 ()
第3希望日	月 日 ()	時間帯 ()
3 サウンディング型市場調査の参加予定者		
※ 1-(4)の担当者以外に出席される方がいる場合は記入してください（担当者含め5名以内）		
参加予定者氏名	所属法人・部署・役職	

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）」

調査票

【事業者名： 】

※ 以下の項目について、わかる範囲でご記入ください。

※ 記入欄は適宜サイズを変更していただき、ページ数が増えても結構です。また、別途資料を添付していただいても構いません。

1. 対象地における事業の実現性	
1-1. 本市が設定する土地利用条件での事業実現性	土地利用条件が『主な用途：宿泊施設』かつ『旅客ターミナルスペースの配置』と設定されたうえでの事業実現性
1-2. 事業実現へのアイデア	本市が設定する土地利用条件下での課題／事業の実現性を向上する付加条件など
2. 事業アイデアの概要	
2-1. 事業内容・事業形態	事業名称／コンセプト／運営形態／借地期間など
2-2. 施設計画・景観への配慮	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
3. 地域貢献	
3-1. 地域での雇用創出の見込み	事業による地域住民の新規雇用の見込み
3-2. 航路利用者の利便性向上に関するアイデア	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
3-3. そのほか、地域に貢献できる内容	事業による直接的な貢献以外での、地域と関わりなど
4. 公募条件	
4-1. 公募条件への希望	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
5. その他	
5-1. その他（自由提案など）	上記以外の貴社ノウハウ等を活かしたアイデアや提案など

* 調査対象地のほか、生活航路エリア内の市有施設の利活用等についてもアイデアがありましたら、ご意見いただきたく思います。