

# 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」実施要領

## 1 調査の目的等

### (1) 趣旨

佐世保市では、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。

この「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、エリア内の一部用地（現：鯨瀬暫定駐車場用地）について民間事業者から事業提案の公募を行い、三浦地区および周辺地域の活性化、あるいは広く本市全域や県北地域全体の活性化に寄与する土地利用を図ることと考えています。

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>

### (2) 目的

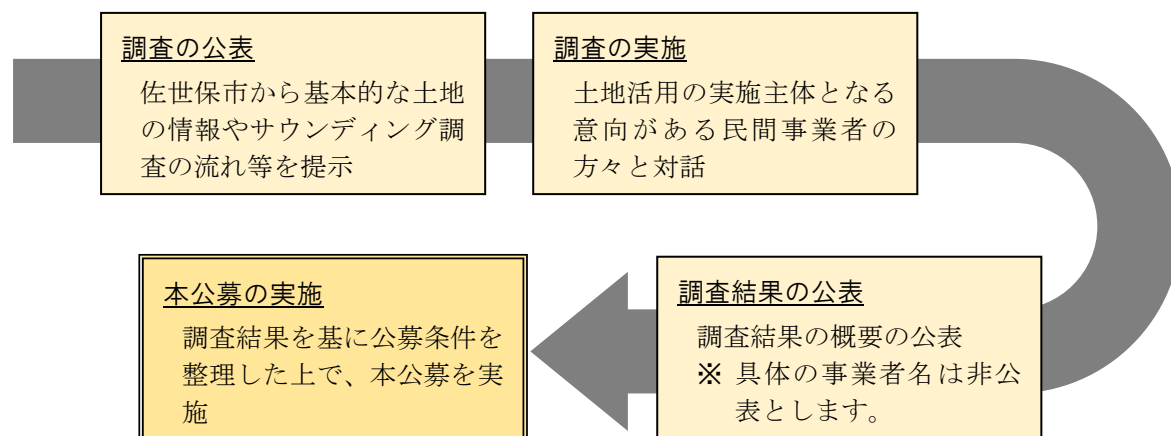
公募の実施に先立って、民間事業者の方々と直接対話することにより、「市場性（事業の実現性）の確認」、「土地活用案の収集」、「参入可能な公募条件の整理」を行い、より確実に、より有効な土地利用の実現に繋げることを目的としています。

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、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 現時点における市の基本的な考え方』をご参照ください。

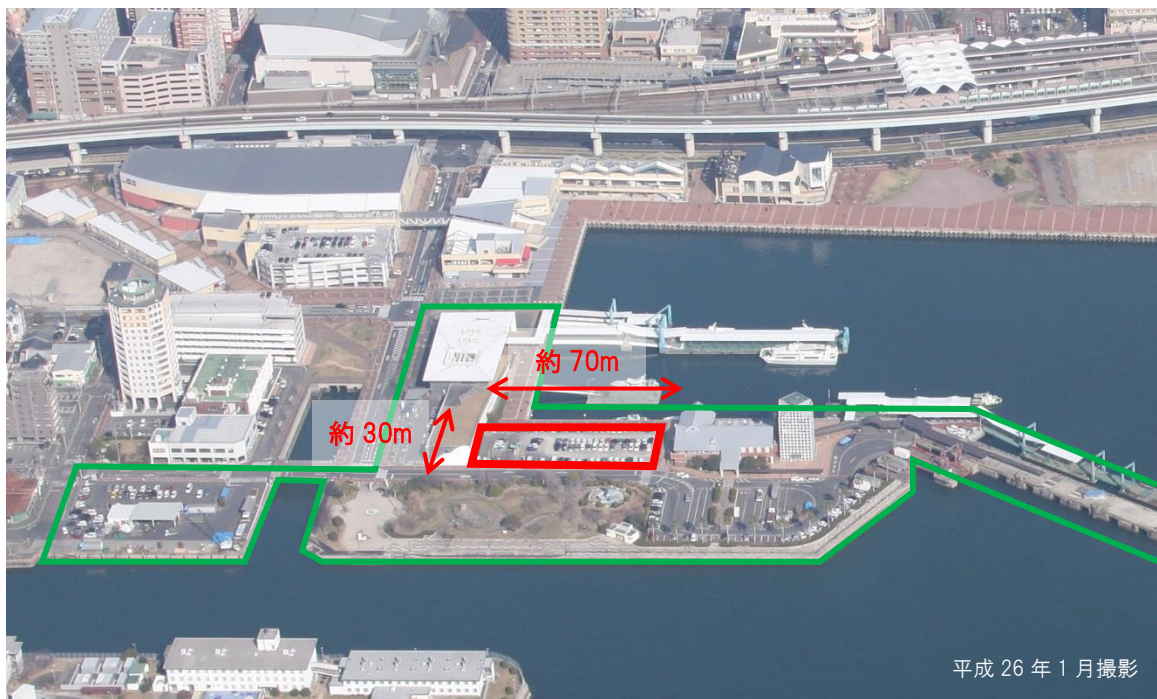
### (3) サウンディング型市場調査から本公募までの流れ



※ 上記は現時点での想定であり、変更になる場合があります。

## 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（現：鯨瀬暫定駐車場用地）です。



### (1) 地番・地目・面積

地番	地目	面積 (m <sup>2</sup> )
新港町 8-6	宅地	2089.94

### (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"> <li>間口・奥行：間口約 70m、奥行約 30m</li> <li>形 状：長方形</li> <li>地 勢：平坦</li> <li>支持地盤：地盤面より約 15m 下（昭和 41 年造成の埋立地）</li> <li>地下埋設物：従前上屋の基礎杭（PC 杭）</li> </ul>
都市計画制限等	<ul style="list-style-type: none"> <li>市街化区域</li> <li>商業地域（臨港地区：無分区） 建ぺい率 80% 容積率 400%</li> <li>準防火地域</li> <li>新港町地区計画</li> <li>佐世保市景観計画 重点景観計画区域候補</li> </ul>
土壌汚染	以前に工場等が立地していた経緯なし

### 3 現時点における市の基本的な考え方

佐世保市では、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、具体的な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、現行の法規制を基本とし、ホテル・旅館等の宿泊施設を主な用途とします。**
  - \* 宿泊施設とは、旅館業法の適用を受ける施設を指します。
  - \* 条例による附置義務駐車台数に加え、離島航路者のための駐車台数（30 台程度）の確保を土地利用の条件として設定する場合があります。

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（佐世保市まち・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。

- **土地は、事業用定期借地による賃貸借契約を考えています。**
  - \* 借地料：約 540,000 円/月（現時点のもので、決定したものではありません。）
  - \* 借地期間は、30 年以上 50 年以下の期間で事業者の提案とします。売却はいたしません。
  - \* 事業用定期借地ですので、住居の用に供するものは立地出来ません。

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"><li>● 市が設定する土地利用条件下での事業の実現性</li><li>● 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</li></ul>
事業アイデアの概要	<ul style="list-style-type: none"><li>● 事業コンセプト、運営形態・借地期間</li><li>● 施設計画、景観への配慮</li></ul>
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"><li>● 地域での雇用創出の見込み</li><li>● 航路利用者の利便性向上に関するアイデア</li><li>● そのほか、地域に貢献できる内容</li></ul>
公募条件	<ul style="list-style-type: none"><li>● 公募条件として設定を希望する事項</li></ul>

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。

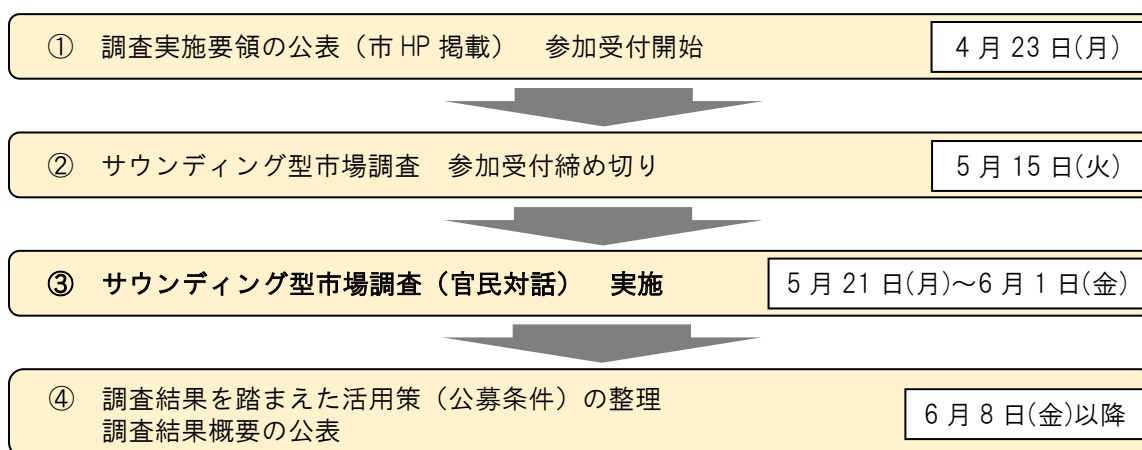
#### 5 サウンディング型市場調査の実施方法

##### (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



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分までの間にお願いします。）

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。

### 調査実施要領の公表

本要領等を佐世保市ホームページにて公表し、参加事業者の募集を行います。

#### 参加受付（エントリー）

受付締切：平成30年5月15日(火)まで

申込方法：本要領『7 連絡先』のEメールアドレスに別紙エントリーシートを送付

参加を希望する場合は、「別紙1 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。

サウンディング型市場調査に出席する人数は、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2 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 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。

#### 《サウンディング型市場調査（対話）》

日時：平成30年5月21日(月)～6月1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、佐世保市港湾部会議室（佐世保市新港町8-1新みなとターミナル2階）にお越しくください。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 前山・山本・光武

TEL：0956-25-9353（みなと整備課直通）

FAX：0956-22-6149

E-mail：[kouminato@city.sasebo.lg.jp](mailto: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」

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		
※ 5月21日～6月1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	

