

農産物直売所アンテナショップ跡地の活用におけるサウンディング型市場調査 実施要領 (事業者向け)

1. 調査の名称

農産物直売所アンテナショップ跡地の活用におけるサウンディング型市場調査

2. 調査の目的

我孫子市（以下「本市」という。）では、平成29年6月に、「農産物直売所あびこん」が水の館1階へ移転、リニューアルオープンしたことに伴い、農産物直売所アンテナショップ跡地（以下「跡地」という。）について、新たな活用方法を検討しています。

跡地のある我孫子新田地区は市街化調整区域ですが、我孫子市最大の観光資源である手賀沼に接する地区であることから「手賀沼観光施設誘導方針」が定められており、観光振興に寄与する施設や観光客を受け入れる飲食施設などの立地を誘導していくこととしています。また、跡地は地区内でも比較的規模の大きい重要な土地であることから、民間活力を利用して方針に沿った有効な土地活用を図りたいと考えています。そこで、よりよい土地活用の実現をめざして、広く民間事業者の意見を聴くことのできる“サウンディング型市場調査”を行うこととしました。

3. 市場調査とは

(1) サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査（以下「市場調査」という。）とは、公有地の活用などにおいて、活用の内容や公募条件等を決定する前に、民間事業者から広く意見や提案を求め、直接の“対話”を通して事業提案や市場性を把握し、対象地のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理に役立てるものです。

(2) 市場調査に期待する効果

跡地の市場性の有無や公募事業の成立の可否については、市単独での判断は難しく、さまざまな可能性を調査・把握する必要があると考えています。民間事業者との対話を通して、土地活用のアイデアを調査する市場調査を実施することにより、本市として次のような効果が期待できると考えています。

<本市のメリット>

- I. 活用の検討を行う早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地活用の可能性」を市場調査することで、活用方法について幅広い検討が可能となる。
- II. 地域の状況や行政課題を提示して“対話”することで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを生かした活用案の検討が可能となる。
- III. 民間事業者の意見を参考に、現実的な公募条件の策定ができる。

また、民間事業者の皆様に対しても、次のような効果が期待できるものと想定しています。

<民間事業者のメリット>

- I. 対話を主とした簡易な手続きであるため、資料の作成等、あまり負担をかけずに市の意向を確認できる。
- II. 事前に市の意向や留意事項を確認できるので、公募参加の判断がしやすくなる。
- III. 公募の際に、市の意向を十分理解した事業提案が可能となる。
- IV. 対話を通じて、意見や考えを一定程度公募内容に反映させることができる。

4. 調査の対象

名称	農産物直売所アンテナショップ跡地	
所在地	我孫子新田字白山下6-1他6筆	
交通	JR常磐線及び成田線 我孫子駅から徒歩約13分	
地目・地積	雑種地及び宅地・4,394.70㎡	
都市計画等による制限	区域区分：市街化調整区域 建ぺい率・容積率：60%・200%（建築基準法） 我孫子新田地区地区計画の区域内	
現況等	建物	旧農産物直売所アンテナショップ建物存置 （鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺き平屋建、平成19年建築） 建築面積・延べ床面積：198.9㎡・194.4㎡
	インフラ	上下水道：有り 接道：ア. 敷地の北側（西寄り）：幅員5m 接道延長：8.420m

	イ. 敷地の北側（中央）：幅員 3.7m 接道延長：4.078m ウ. 敷地の南側：幅員 18.0m 接道延長：44.004m
土壌汚染の有無	旧農産物直売所アンテナショップとして利用する以前に工場等が立地していた経緯無し。
その他	『手賀沼観光施設誘導方針』の対象地区に含まれている。
跡地図面	「位置図」、「公図（写）」（別紙1） 参照
建物図面	「配置図」（別紙2） 参照

<参考>

『手賀沼観光施設誘導方針』及び『我孫子新田地区地区計画』は、市ホームページの次の場所からご覧いただけます。

○手賀沼観光施設誘導方針

「トップページ」>「市政情報」>「計画・方針・取組」>「産業」>「手賀沼観光施設誘導方針及び協議基準・協議要領」

(URL: <http://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/keikauhoushin/sangyou/teganumakankou.html>)

○我孫子新田地区地区計画

「トップページ」>「市政情報」>「まちづくり」>「都市計画」>「地区計画 ～市民主体のまちづくり～」

(URL: <http://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/toshiseibi/keikaku/chikukeikaku.html>)

5. 市場調査の内容

(1) 対話の内容

下記の項目を踏まえた事業提案、市場性、参入意向及び今後の公募において参考となる事項について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

①事業提案

コンセプト、用途、施設概要、施設規模、設置・管理・運営方法 等

②事業形式

希望する事業方式（土地売却方式又は定期借地方式）、価格水準、定期借地方式とその期間、資金計画、想定事業費（土地取得費・施設建設費・その他費用） 等

③既存建物

残存させての活用方法、解体、建材としての活用方法 等

④観光に資する工夫

水辺を活用した事業、広域からの集客効果のある事業 等

⑤付帯施設

有料駐車場、太陽光発電などエコロジーに資するもの、特徴的な建物や緑化など
景観に資するもの、南北方向の歩行者用通路の設置、その他地域に貢献するもの
等

⑥市内事業者の活用

市内の関係団体や事業者との連携・協力 等

⑦その他

活用にあたって障壁になると考えられる事項 等

(2) 市場調査のスケジュール

内 容	日 程
市場調査 実施内容の公表	平成 30 年 4 月 16 日 (月) ~
現地説明会 参加申し込み受付	平成 30 年 4 月 16 日 (月) ~ 4 月 27 日 (金)
現地説明会 時間の通知	平成 30 年 5 月上旬
現地説明会 開催	平成 30 年 5 月 8 日 (火)
質疑応答の公表	平成 30 年 5 月 15 日 (火) ~
市場調査 エントリー受付	平成 30 年 4 月 16 日 (月) ~ 6 月 15 日 (金)
市場調査 対話の日時・場所の通知	平成 30 年 6 月 18 日 (月) ~
市場調査 対話の実施	平成 30 年 6 月 25 日 (月) ~ 29 日 (金)
市場調査 追加の対話 (必要に応じて)	平成 30 年 7 月 9 日 (月) ~ 13 日 (金)
市場調査 結果の公表	平成 30 年 8 月下旬以降
跡地活用事業者の公募	平成 30 年秋以降
跡地活用事業者による整備・活用	平成 31 年度春

6. 市場調査への参加

(1) 参加の対象者

- ①市場調査に参加することができる事業者は、跡地について、活用の実施主体となり得る法人又は法人のグループ、個人事業主若しくは個人事業主のグループとします。法人及び個人事業の規模や営利、非営利を問いません。
- ②グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者1社（名）を選定してください。通知や連絡などは、代表者の方に行います。
- ③グループで参加する場合は、対話への参加者は4名以内とします。

(2) 参加者及び代表者の役割

- ①参加者及び代表者は、応募を含むそれ以降の協議等に関わる諸手続きを行うものとします。
- ②参加者及び代表者は、本市が参加者に内容を確認した上で対話結果の概要を公表することを承諾するものとします。

(3) 参加者の制限

次の要件のいずれかに該当する者は、参加者及び参加グループの構成員となることができません。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定による制限を受ける者、又は同条第2項の規定により現に資格停止の処分を受けている者。
- ②我孫子市建設工事等請負業者指名停止要綱（平成15年訓令第8号）に基づく指名停止措置を受けていること及び我孫子市入札契約に係る暴力団対策措置要綱（平成27年告示第84号）に基づき措置要件該当者であると認められた者。
- ③前6月以内に手形又は小切手の不渡りがないこと及び手形交換所による取引停止処分を受けた者にあつては、当該処分の日から2年を経過していないこと。
- ④会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者にあつては、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がなされていないこと。
- ⑤民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者にあつては、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がなされていないこと。
- ⑥ 過去3か月以内に我孫子市から契約解除をされていること。
- ⑦役員等（参加者が個人である場合にはその者。参加者が法人である場合にはその役員又は支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。）が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6号に規定する暴

力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。

- ⑧役員等（参加者が個人である場合にはその者。参加者が法人である場合にはその役員又は支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。）が無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項に基づく観察処分を受けている者。

（4）応募に関する留意事項

①市場調査の前提

市場調査では、対話を前提としており、提案内容の審査を行うものではありません。よりよい跡地の活用を図る方法を探るため、民間事業者の皆様にご協力いただく調査です。

②追加対話等の実施

必要に応じて、追加の対話や文書等での問い合わせを行う場合があります。その際には、ぜひご協力をお願いします。

③本市からの提示資料の取り扱い

参加者が事業提案の判断材料とするために必要な資料や情報は、極力開示します。ただし、未定の事項にはお答えできない場合もありますのでご了承ください。また、本市が提供する資料は、市場調査に関わる検討以外の目的で使用してはなりません。また、参加者は、参加にあたって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

④関係法令の遵守

跡地の有効活用については、本市で促進している施策ですが、開発許可等必要な法的手続きを緩和・省略するものではありませんので、必ず遵守してください。

⑤参加事業者の取り扱いについて

市場調査への参加の有無は、跡地についての事業者公募が行われる際に、有利又は不利になるものではありません。

⑥市場調査実施結果の公表について

調査の公平性、透明性を確保するために、市場調査の概要を公表します。その際、参加事業者の名称は一切公表しません。また、事前に、内容を参加事業者を確認してから公表することとします。

⑦参加事業者のアイデア及びノウハウ保護について

参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、市場調査は個別に行います。

⑧資料の提出等

市場調査を行うにあたり資料の提出は任意ですが、説明のために必要な場合は、本

市への提出用として4部ご用意ください。なお、資料の作成、提出に関わる費用は、参加者の負担とします。

⑨提出書類の取扱い・著作権について

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。なお、本市は結果概要の公表、その後の公募条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。

⑩特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとしてします。

7. 跡地概要及び市場調査に関する現地説明会について

市場調査の参加予定者に対し、跡地の概要や市場調査に関する説明会を以下のとおり行います。提案を行うにあたって必要と考える場合は、必ず事前にお申し込みの上、ご出席ください。なお、この説明会への参加の有無は、これ以降の手続きに影響を与えるものではありません。

①日程

平成30年5月8日（火）午前9時から午後5時までの間の1時間程度

※説明会は、事業者別に行います。

※お申し込みを受け付けましたら、時間をお知らせいたします。

②場所

農産物直売所アンテナショップ跡地（我孫子市我孫子新田字白山下6-1）

③参加申し込み期間

平成30年4月16日（月）から4月27日（金）まで

④申し込み方法

参加申し込み期間内に「8. 事務局（問い合わせ・申し込み先）」あてにメールにて「企業名」「参加者氏名」「連絡先」「質問事項」を明記の上、お申し込みください。

いただいた質問については、現時説明会当日に回答するとともに、5月15日（火）以降に、本市ホームページ等で公開します。

8. 市場調査について

①期間

平成30年6月25日（月）から6月29日（金）まで

※午前9時～午後5時の間で、1事業者あたり1時間程度を予定しています。

※実施日時及び場所の詳細は、調整の上、個別にご連絡します。希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

※上記の期日でご都合が悪い場合は、可能な範囲で対応しますので、別途ご連絡ください。

※追加の対話を行う場合は、平成30年7月9日（月）から13日（金）までに実施予定です。

②場所

我孫子市役所内の会議室

③申込期間

平成30年4月16日（月）から6月15日（金）まで

④申込方法

申込期間内に「9. 事務局（問い合わせ・申し込み先）」あてに、メール又は郵送にてエントリーシート（別紙3）を提出してください。

9. 事務局（問い合わせ・申し込み先）

担当	我孫子市 環境経済部 商業観光課 商業観光振興担当
住所	〒270-1192 我孫子市我孫子 1858 番地
電話 番号	04-7185-1111（代）（内線 20-306） ※平日 午前8時30分から午後5時まで
メール	※お手数ですが上記電話番号までお尋ねください。
ホーム ページ	http://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/keikauhoushin/sangyou/sounding.html