

旧甲府税務署跡地南側の利活用に関する
サウンディング型市場調査実施要領

甲府市 まちづくり部 都市計画課
産業部 商工課

1. 調査の目的等

(1) サウンディング型市場調査を実施する背景

本市では、平成28年6月に「甲府城周辺地域活性化基本計画」、平成29年12月に「甲府城周辺地域活性化実施計画」を策定し、甲府城の歴史・文化と緑が感じられ、ゆっくり過ごせて、また来たいと思える空間づくりをコンセプトとして、甲府城周辺地域の整備を進めています。

旧甲府税務署跡地南側については、回遊性の向上やまちなかの賑わい創出に向けた散策路や飲食・物販施設の整備を検討しており、現在整備用地の取得に向け、土地建物調査を実施しています。

今回の調査では、飲食・物販施設の整備とその後の施設の管理運営までを併せて行っていただく事業者の選定に向け、民間事業者の皆さまとの“対話”を通じて、事業の市場性、有効性や施設整備にあたっての事業手法を把握するとともに、実現性が高く事業効率のよい公募条件を設定するために、「サウンディング型市場調査」を実施します。

(2) 市場調査により期待される効果

今回実施する市場調査により、次のような効果が期待できると考えています。

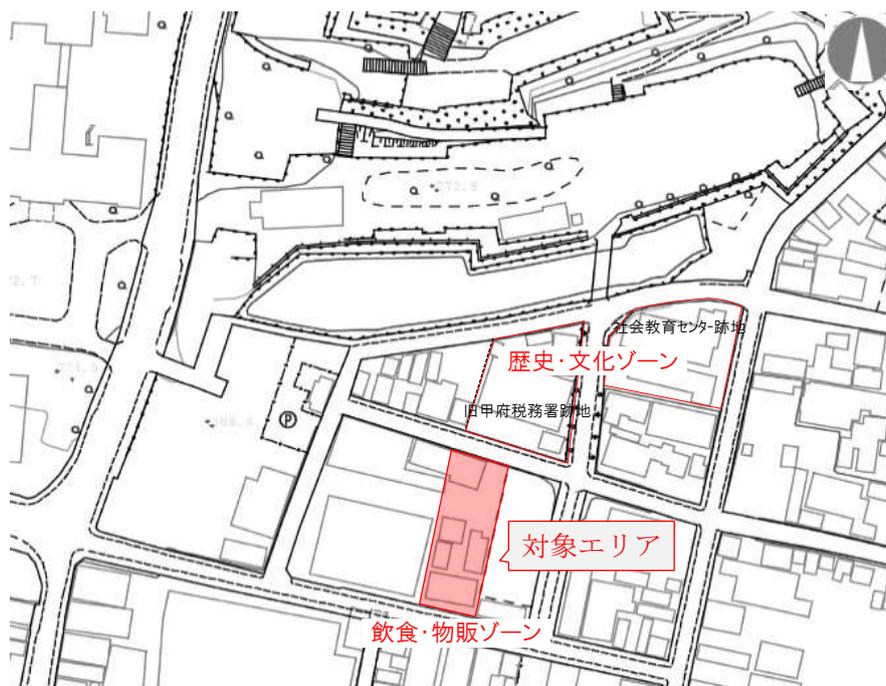
- ① 民間事業者等から見た事業の市場性や有効性を調査することで、事業実現性の把握が可能となります。
- ② 民間事業者にとっては、対話を通じて自らのノウハウや創意工夫を一定程度公募内容に反映される可能性があると同時に、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能となります。

2. 対象用地・施設の概要

地名・地番	甲府市丸の内一丁目222番 他
対象用地面積	区域面積約 1,323 m ² のうち約 942 m ² *
都市計画による制限	区域区分：市街化区域 用途地域：商業地域 建ぺい率／容積率：80％／600％ 防火地域（準防火地域への変更を検討） その他：甲府城下町遺跡包蔵地、景観法、景観条例に基づく景観計画区域
現況	住宅等 (現在、建物移転及び用地取得に向けた調査実施中)
供給施設等の引き込みの可否	上水道：可（別途引き込み工事が必要） 下水道：可（別途引き込み工事が必要） ガス：可（別途引き込み工事が必要）
接道状況	対象用地中央：甲府市道（予定：歩行者専用道路） 建築基準法第42条第1項第1号（予定）

※全土地所有者の用地買収に対する合意形成が図られた場合の対象用地面積

【位置図】



※ 旧甲府税務署跡地及び社会教育センター跡地については、「甲府城周辺地域活性化実施計画」を参考に土地利用の方針を検討しております。

3. スケジュール(予定)

内容	日程
① 調査に関する質問の受付・回答	受付： 令和2年 9月28日(月)～ 令和2年10月 2日(金) 回答： 令和2年10月 5日(月)～ 令和2年10月 9日(金)
② サウンディングへの参加受付	令和2年10月12日(月)～ 令和2年10月23日(金)
③ サウンディングの実施日時及び場所の連絡	～令和2年10月23日(金)
④ 提案書の提出	令和2年11月 6日(金)
⑤ サウンディングの実施 活用意向・アイデアのある民間事業者と対話	令和2年11月24日(火)～ 令和2年11月27日(金)
⑥ 実施結果の概要を公表	令和2年12月予定

4. 施設の整備・運営の前提条件

- (1) 甲府城の歴史・文化と緑が感じられ、更なる魅力向上に寄与する民間事業者による飲食・物販施設の設計建築段階から運営までを調査対象とし、施設整備は令和5年秋頃の着工、令和6年度中のオープンを目指しています。(用地買収等の状況により時期が遅れる場合がございます)
- (2) 土地の貸付は、次のとおり定期借地権設定契約による貸付を想定しています。
 - ① 賃貸借期間は店舗営業開始日から30年の範囲内で本市が設定します。
 - ② 貸付料は、本市が最低価格を設定し、それを上回る金額での提案を求めることを想定しております。なお、最低価格は概ね336万円/年(28万円/月)を想定しています。
 - ③ 賃貸借期間満了時には、建築物及びその他の工作物を解体撤去し、事業用地を原状復旧した上で、本市へ返還することを想定しています。
- (3) 施設の用途として次のものを禁止します。
 - ① 飲食・物販以外の用途に使用すること。
 - ② 居住(入所を含む)の用途に使用すること。
 - ③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定す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使用すること。
 - ④ 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(同条第5号に規定する指定暴力団等を含む)又はその他反社会団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に使用すること。
 - ⑤ 政治的用途・宗教的用途に使用すること。
 - ⑥ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途に使用すること。
 - ⑦ 公害等により近隣環境を著しく損なうと予想される用途に使用すること。
 - ⑧ その他、本市が適さないと判断した用途に使用すること。

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

対象用地の利活用による飲食・物販施設整備・運営事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 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
- ② 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・再生手続き中の者
- ③ 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(暴力断排除条例等)に該当する者
- ④ 国税、県税、市税等を滞納している者
- ⑤ その他、本調査に参加することが適当でないと本市が判断した者

(2) サウンディングの項目

本サウンディングでは、主に次の項目についてご意見をお聞かせください。合わせて、その他、今後の公募において参考となる事項があればご意見をお聞かせください。なお、本調査によって得られた結果を参考に公募要領を作成した上で、公募型プロポーザルによる事業者選定を予定しています。

① エリア及び飲食・物販施設のコンセプト

- エリア価値の向上につながる施設のコンセプト
- 主なターゲットとして設定する客層と必要な付加価値
- 市による整備との連携の可否(エリア全体の賑わいや地域の活性化につながる取組)

② 施設の整備、管理運営方法及び事業採算性

- 施設オープンまでの事業スケジュール、設計建築にかかる費用負担について(市の費用負担は想定しておりません。)
- 施設の管理運営方法及び管理運営期間について
- 想定する収益及び経費について

③ 施設の賃料算定及び地域貢献のための取組

- 賃貸期間中、市に対して支払う賃料及び売上並びにその計算根拠
- 周辺地域の賑わいの創出や活性化など、想定される効果やそのための取組

④ その他

- 事業実施にあたっての課題や行政に期待する支援、配慮及び要望、事業全般に関する意見等について、ご意見をお聞かせください。

6. サウンディングの手続き

(1) 質問の受付

本サウンディング調査について、参加受付の前に質問を受け付けます。質問がある方は、質問受付期間中にメールにより提出(様式任意)してください。回答はメールにより返信させていただきます。なお、質問される方は、氏名、所属企業部署名(又は所属団体名)、電話番号を明記の上、件名は【サウンディング型市場調査質問】としてください。

質問受付期間：令和2年9月28日(月)～令和2年10月2日(金)午後5時

回答期間：令和2年10月5日(月)～令和2年10月9日(金)午後5時

(2) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙1の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】として、メールにより申込先へご提出ください。

参加受付期間：令和2年10月12日(月)～令和2年10月23日(金)午後5時

- ① メール受信確認後、概ね3日以内（土日祝日を除く）に受信確認メールを返信させていただきます。
- ② エントリーシート提出後に参加を辞退する場合は、令和2年11月6日(金)までに、辞退理由を明記した辞退届（様式任意）をメールにより申込先へ提出してください。

（3）サウンディングの実施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事業者の担当者あてに、実施日時及び場所を令和2年10月23日(金)午後5時までに、メールにより連絡いたします。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。

（4）提案書の提出

参加希望者は、5.(2)サウンディング項目等に係る意見・考え方を記載した提案書（様式任意）を作成し、件名を【提案書の提出】として、メールにより申込先へ提出してください。

提案書提出期限：令和2年11月6日（金）午後5時

（5）サウンディングの実施

① 実施期間

令和2年11月24日（火）～ 令和2年11月27日（金）午前10時～午後5時

② 所要時間

30分～1時間程度とします。

③ 場所

甲府市役所本庁舎（甲府市丸の内一丁目18-1）

④ 参加人数

参加人数は1事業者3名までとさせていただきます。

⑤ その他

- サウンディングは参加事業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。
- 必要に応じて、当日の補足資料の提出（市提出分7部）を認めます。
- サウンディングの際、録音はご遠慮ください。

（6）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、参加事業者のノウハウに配慮し、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. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

- ① サウンディングへの参加実績は、事業者公募等において優位性を持つものではありません。
- ② サウンディングでのご意見やご提案の内容は、事業者公募条件等を検討する際の参考とさせていただきます。しかし、必ず条件等に反映されるものではないことにご留意ください。
- ③ サウンディングで提出された書類について、著作権は作成事業者に帰属しますが、返却はいたしません。
- ④ 本調査に関係のない提案や対話の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該事業者に対して対話を実施しない又は中断する場合がありますので、ご留意ください。

(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) その他

- ① 対話において知り得た情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- ② サウンディングに不参加の場合でも、今後実施予定の公募プロポーザルに参加することは可能です。

8. 申込先、問い合わせ先

○本サウンディング型市場調査への参加申込、本市の公民連携の取組に関する問い合わせ

【課・担当】 甲府市 総務部契約管財室公共施設マネジメント担当（担当者：長田）

【所 在】 〒400-8585 甲府市丸の内一丁目18番1号

【電 話】 055-237-5326

【メール】 zaisanky@city.kofu.lg.jp

○本要領の内容に関する問い合わせ

【課・担当】 甲府市 まちづくり部まち開発室都市計画課計画係（担当者：野阪）

産業部観光商工室商工課商店街活性化係（担当者：土屋）

【電 話】 055-237-5819

【メール】 tosikeka@city.kofu.lg.jp

別紙1 エントリーシート

〈旧甲府税務署跡地南側の利活用に関するサウンディング型市場調査〉

エントリーシート

1	法人名				
	代表者名				
	所在地				
	(グループの場合) 協働企業・団体名				
	サウンディング 担当者	(ふりがな) 氏名			
所属企業・部署名					
メールアドレス					
電話番号					
2	サウンディングの実施可能な日時を（2以上）チェックしてください。 (場所：甲府市役所本庁舎)				
	1 1月24日(火)	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	1 1月25日(水)	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	1 1月26日(木)	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	1 1月27日(金)	<input type="checkbox"/> 10～12時	<input type="checkbox"/> 13～15時	<input type="checkbox"/> 15～17時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
3	サウンディング参加予定者氏名 (3名まで)	所属法人名・部署・役職等			