

## 佐賀県旧知事公舎にかかる「民間事業者へのサウンディング型市場調査」の実施要領

### 1 調査の名称

佐賀県旧知事公舎にかかる「民間事業者等へのサウンディング型市場調査※」

※サウンディング型市場調査：佐賀県旧知事公舎の有効活用の検討にあたって、その活用方法について民間事業者等から広く意見、提案を求め、対話を通じて市場性を検討する調査のこと。

### 2 調査の対象

佐賀県旧知事公舎の土地・建物等（佐賀市中の小路4－8）

### 3 サウンディング型市場調査を実施する目的と期待される効果

#### (1) 目的

佐賀県では、県有財産の総合的かつ長期的な管理・活用を図っているところですが、更なる活用を図るためには様々な可能性を把握する必要があると考えているところです。

しかしながら、庁内での検討だけでは市場性の有無や公募事業の成立の可否についての判断が難しいことから、幅広い視点から検討を行うため、佐賀県が民間事業者の皆様との「対話」を通じて土地・建物等の活用のアイディアを調査する「サウンディング型市場調査」を実施し、今後の検討の際の参考とします。

※なお、この調査で把握した民間事業者等による活用の可能性は今後の検討に役立て、事業化の見通しが立つ場合には事業者選定の公募を実施する場合があります。なお、民間利用の可能性が期待できない場合や、費用面等で有効な提案がなかった場合は建物を取り壊す可能性もあります。

#### (2) 期待される効果

サウンディング型市場調査を実施することにより、次のような効果が期待できると考えています。

##### ① 公共にとって期待される効果

- ・活用の早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地・建物等の活用可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能となります。
- ・地域の状況や行政課題を提示してサウンディング（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活かした活用案の検討が可能となります。

## ② 民間事業者にとって期待される効果

- ・サウンディング（対話）により公共の事業方針や考えを直接聞くことができ、民間事業者としての考えも伝えることができます。
- ・サウンディング（対話）を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映できる可能性があります。

## 4 対象地の詳細情報

所在地	佐賀市中の小路4-8
土地面積	2089.44㎡
建物等概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・構造：木造2階建瓦葺</li><li>・建築面積：310.15㎡</li><li>・延べ面積：430.50㎡</li></ul> ※歴代の知事が居住して執務を行ってきたという歴史的価値が残る貴重な建築物である。また、昭和36年4月の昭和天皇行幸時の宿泊所として整備した当時の建築的対応が確認できる現物資料であるとともに記念性を有している。
都市計画による制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・用途地域：第一種住居地域</li><li>・防火地域：準防火地域</li></ul> ※佐賀市の特別用途地区（文教地区）に所在
建築・造成等に関する制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・建ぺい率：60%</li><li>・容積率：200%</li><li>・高さ制限：制限なし</li></ul>
アクセス	<ul style="list-style-type: none"><li>・JR佐賀駅徒歩約20分</li><li>・中の小路バス停徒歩約4分</li></ul>
近隣の標準地価（参考）	62,300円/㎡
建物の状況	平成27年3月に本県で実施した現況調査において、 <ul style="list-style-type: none"><li>・外力を地盤に有効に伝達する一体的な基礎の不存在</li><li>・水平耐力度不足</li><li>・傾斜や沈下など変形の進行</li><li>・繰返しの増改築で複雑になったことによる構造上の弱点</li><li>・再利用材の多用や腐食による強度不足</li></ul> など、地震の震動に対して倒壊する危険性が高い建物になっている、とされています。そのため、建物を使用する場合は改築、改修等が必要になります。

## 5 サウンディング（対話）の対象者

民間事業者（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）

## 6 サウンディング型市場調査の前提及び対話内容

### (1) 佐賀県が想定しているイメージ

以下の①～③を前提とした活用を想定しています。

- ① 佐賀県旧知事公舎の土地・建物一体での活用（貸付を前提）
  - ② 建物は、そのデザイン及び景観等（全部又は一部）を活かした活用  
（例：公邸部分のみ活用（私邸部分の取り壊し、公邸部の意匠を残した復元等）
  - ③ 土地は、庭の景観を活かした活用
- ※ただし、①～③を前提とした提案が難しい場合は、それ以外の提案も可とします。

歴代の知事が居住し、執務を行ってきたという佐賀県の歴史の重みを有する唯一の施設であること、昭和36年の昭和天皇行幸時の宿泊所となった行幸御殿としての記念性を有していることから、建物や庭園そのものの意匠を大切に、地域の素材や伝統工芸をアレンジしたデザインを取り入れることで、「佐賀らしさ」を表現しつつ活用していくことを想定しています。

- 例
- ・飲食店舗としての活用
  - ・海外からの賓客をおもてなす施設としての活用
  - ・結婚式場をはじめとした貸施設としての活用
  - ・外国人観光客を呼び込むコンテンツを有する施設としての活用 等

### (2) 対話内容

主に以下の項目についてのご意見やご提案をお聞かせください。

併せて、当該地の優位性や潜在的可能性、事業を行う上での課題や問題点など、今後の検討において参考となる事項についても併せてお聞かせください。

- ① 事業内容（イメージで結構です。）
  - ・コンセプト ・事業内容・土地、建物の活用方法等
- ② 事業の方式
  - ・事業の期間
  - ・建物整備の費用負担の考え方

※民間事業者での負担を原則としますが、有益な提案ある場合は県で負担する場合があります。
- ③ 事業開始までのスケジュール
- ④ 当該地に対する認識について
- ⑤ その他

なお、あくまで自らが事業の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見やご提案をお願いいたします。

### (3) 提出資料

- ・エントリーシートを提出してください。
- ・説明資料の提出は必須ではありませんが、必要な場合は当日5部提出してください。

## 7 質問の受付

質問はメールにて随時受け付けますので、連絡先メールアドレスに送付をお願いいたします。なお、件名は「【サウンディング質問事項】」としてください。

## 8 サウンディング型市場調査の実施について



### ① 調査実施の公表（11月7日（月））

実施要領等を佐賀県庁ホームページに公表し、サウンディング（対話）への参加事業者を募集します。

### ② 事前説明会及び現地見学会の開催（12月7日（水））

- ・説明会：平成28年12月7日（水）13時～ 佐賀県庁新行政棟3階入札室
- ・現地見学会：平成28年12月7日（水）説明会終了後

事前説明会及び現地見学会へ参加を希望される民間事業者は、12月2日（金）17時までに、所属企業及び部署名、参加者氏名、連絡先電話番号等を明記のうえ連絡先メールアドレスに送付をお願いいたします。なお、件名は「【サウンディング調査説明会参加申込】」としてください。

なお、事前説明会及び現地見学会に参加しなくてもサウンディング（対話）に参加することができます。また、この日以外に現地見学等を希望される場合はご連絡ください。

### ③ サウンディング（対話）の参加受付（～12月28日（水））

参加する場合は別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、12月28日（水）までに連絡先メールアドレスに送付をお願いいたします。なお、件名は「【サウンディング参加申込】」としてください。

実施期間は平成29年1月10日（火）～平成29年1月20日（金）までの午前9時～午後5時までとします。実施期間内で参加希望日を第3希望まで記入してください。また、出席する人数は1グループにつき5名以内としてください。

#### ④ サウンディング（対話）の実施（1月10日（火）～1月20日（金））

エントリーシート受領後、調整のうえ、実施日時及び場所をご連絡いたします。

当日は、1グループ60分程度を目安に対話を実施します。対話の際の資料提出は必須ではありませんが、資料を準備される場合は県への提出分として5部ご持参願います。

#### ⑤ 実施結果概要の公表（1月下旬以降）

- ・サウンディング（対話）の結果について、概要を本県ホームページで公表します。
- ・事業者ノウハウ等が保護される形で公表します。また、公表の際は事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ・参加事業者の氏名や、特定されるおそれのある情報は公表しません。

### 9 留意事項

#### (1) 参加事業者及び対話内容の取扱い

- ・対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。なお、対話は参加事業者のアイディア及びノウハウ保護のため個別に行います。
- ・実際に事業者公募が実施される場合、サウンディング（対話）への参加実績自体は評価対象とはなりません。

#### (2) サウンディング（対話）に関する費用

- ・サウンディング（対話）への参加に要する費用は参加事業者の負担とします。

#### (3) 追加対話への協力依頼

必要に応じて追加対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いいたします。

#### (4) 参加除外条件

以下の条件に該当する場合は、対話に対象者として認めないこととします。

- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ・参加申込書提出時点で、佐賀県建設工事等入札参加資格者の指名停止を受けていないこと。

- ・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・再生手続き中の者でないこと。
- ・自己又は自社の役員等が、次のいずれにも該当する者でないこと、及び次のイからキまでに掲げる者が、その経営に実質的に関与していないこと。
  - ア 暴力団（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をいう。以下同じ。）
  - イ 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
  - ウ 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
  - エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
  - オ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
  - カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
  - キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者

## 10 連絡先

〒 8 4 0 - 8 5 7 0

佐賀県佐賀市城内 1 - 1 - 5 9

佐賀県庁資産活用課資産戦略・利活用担当（担当：杉本・鳥飼）

電話番号 : 0 9 5 2 - 2 5 - 7 1 9 7

F A X : 0 9 5 2 - 2 5 - 7 2 4 8

メールアドレス : [shisankatsuyou@pref.saga.lg.jp](mailto:shisankatsuyou@pref.saga.lg.jp)