

旧市営村上団地跡地の有効活用に係る  
サウンディング型市場調査実施要領

令和元年7月18日

八千代市財務部資産管理課

## 1 調査の名称

旧市営村上団地に係る「官民連携によるサウンディング型市場調査」

## 2 調査の対象

名称	旧市営村上団地
地名地番	八千代市村上1580-3 ほか2筆

## 3 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、旧市営村上団地の利活用を検討するため、民間事業者との対話を通じて、土地の活用アイデアを調査する「官民連携によるサウンディング型市場調査（以下「市場調査」という。）」を平成29年12月に実施し、本物件の活用方法について、事業用定期借地権の設定による貸付が望ましいとする提案を受けました。また、平成30年3月には、本物件の解体が完了し、現在は更地となっております。

今回の市場調査では、事業用定期借地権の設定による貸付を前提とし、より具体的な活用方法を調査するとともに、「民間による活用」及び「収益性のある資産（市有財産）運用」、「地域に貢献する取組」の視点を重視し、効率的かつ効果的な事業の推進を目指します。

### (2) 市場調査により期待される効果

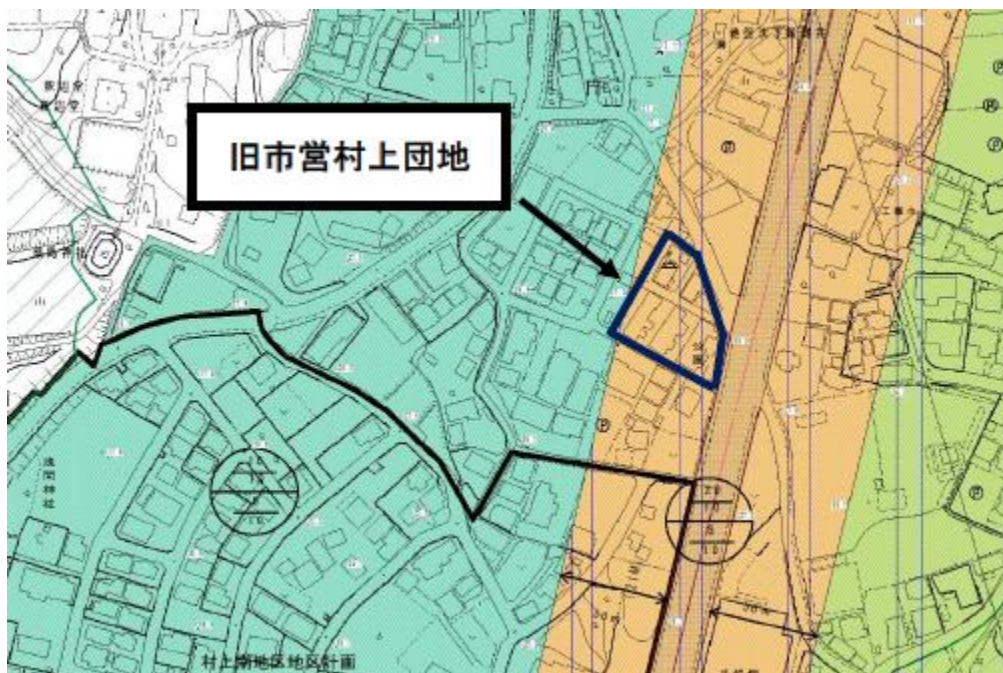
本市では今回実施する市場調査により、次のような効果が期待できると考えています。

- ① 活用を検討するうえで、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地の活用可能性」を調査することで活用方法の幅広い検討が可能となります。
- 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になります。

#### 4 対象土地の情報

地名地番	八千代市村上1580-3 ほか2筆
土地面積	2,049.9㎡
都市計画による制限	準住居地域
建築・造成等に関する制限	建ぺい率60%, 容積率200%
現況	更地
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：否
アクセス	東葉高速鉄道 村上駅より下車 徒歩10分

#### 【位置図】



## 5 スケジュール（予定）

日程	内容
令和元年 7月18日（木）	<b>市場調査の実施について公表</b> 実施要領により調査の目的や流れを提示
令和元年 7月19日（金）～ 令和元年 7月26日（金）	<b>質疑及び現地見学の実施期間</b> 左記の期間で随時受付します。
令和元年 7月29日（火）～ 令和元年 8月12日（月）	<b>市場調査への参加受付</b>
令和元年 8月27日（火）	<b>市場調査の実施</b> 活用意向・アイデアのある民間事業者と対話
令和元年 10月頃	<b>市場調査実施結果の概要を公表（予定）</b>

※ サウンディング型市場調査を実施後、条件付一般競争入札の実施を予定しております。  
詳細は「8 条件付一般競争入札の実施」を御覧ください。

## 6 サウンディングの内容

### (1) 土地の貸付条件の想定

#### ① 貸付の形態

事業用定期借地権設定契約を想定しています。

※ 貸付以外でも売却等の提案も募集しています。

#### ② 賃貸借期間

15年以上20年以内の範囲内で、本市があらかじめ設定する予定です。

※再契約も可能とします。

#### ③ 貸付料

募集要項の公表時に、本市が行う不動産鑑定等を考慮し、貸付料の最低価格を設定し、それを上回る金額での提案を求めることを想定しています。貸付料の支払いは、事業用定期借地権設定契約の締結時点から発生します。

なお、当該土地の使用料は現時点で、概ね960万円/年（80万円/月）を想定しています。

#### ④ 契約保証金

貸付料の一定相当額を想定しています。

#### ⑤ 貸付料の改定

社会経済情勢を考慮し数年ごとに実施する予定です。

#### ⑥ 賃貸借期間満了時の取扱い

賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、事業予定地を現状復旧した上で、本市へ返還することを想定しています。

**⑦ 近隣住民への配慮**

借受人は、契約締結後、速やかに近隣住民へ、事業計画等について説明会を実施し、借受人の負担においてフェンス及び案内板の設置、草刈並びに騒音対策等必要な周辺環境対策を講ずること。

**⑧ 禁止する用途**

ア 居住（入所を含む。）の用に供すること。

イ 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条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に供すること。

ウ 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号に定める暴力団員又はその他反社会团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

エ 政治的用途・宗教的用途に使用すること。

オ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。

カ 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。

**⑨ 貸付物件の募集条件**

ア 施設の案内板や看板，照明等周辺住民の住環境に配慮した計画とすること。

イ 施設や利用者等から発生する音等について，室外機の配置，搬入時の音，利用者への注意喚起等，周辺地域の住民の住環境に配慮し必要な対策を講じること。

ウ 施設の利用者が，本貸付物件外に違法駐車や違法駐輪をしないよう，必要な対策を講じること。

エ 施設の利用者が本貸付物件や周辺に必要以上に留まらないよう，必要な対策を講じること。

オ 施設の利用者が出すゴミが，本貸付物件外に散乱しないよう，必要な措置を講じること。

カ フェンス，広告物の照明や外灯の計画及び騒音対策等については，地元自治会等と協議を行い，必要な対策を講じること。

**⑩ 禁止用途**

ア 悪臭・騒音・土壌汚染，大型車両の通行増大が予想される資材置場，残土置場等，近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。

イ その他，当市が適さないと判断した用途に使用すること。

## (2) サウンディングでの対話内容

「4 対象土地の情報」, 「6 (1) 土地の貸付条件の想定」を踏まえたうえで, 都市計画法や建築基準法, その他関係法令等に適合するものとし, 地域と調和し, 地域に貢献する取組みをご提案いただきたいと考おり, サウンディングでの対話内容は次のものを想定しています。

- ① 希望する価格及び期間 (期間は賃貸の場合のみ)
- ② 具体的な活用方法
- ③ 地域貢献の内容や地域とのかかわり方
- ④ 今後実施予定の条件付一般競争入札に係る手続のスケジュール
- ⑤ その他活用方法を実現するための課題や市への要望など

## 7 市場調査の実施について

### (1) 実施スケジュール

#### ① 実施要領の公表

令和元年7月18日(木)

#### ② 質疑受付及び現地見学

令和元年7月19日(金)～令和元年7月26日(金)

※1 質疑は文書(様式任意)で電子メールによりご提出ください。

※2 現地見学を希望される場合は事前にご連絡ください。適宜調整のうえ, 個別に対応いたします。

#### ③ 参加受付

令和元年7月29日(月)～令和元年8月12日(月)

「様式1\_参加申込書」及び「様式2\_事前調査概要書」を電子メールによりご提出ください。

#### ④ 実施日時

令和元年8月27日(火) 午前9時から午後3時の間

※ 事業者と調整のうえ, 日時を決定します。なお, 必要に応じて複数回の実施, 上記期間を超えて実施をお願いする場合があります。

#### ⑤ 実施場所

八千代市役所

### (2) 実施方法

参加申込のあった事業者に対して, 30分～60分程度を目安に対話を実施します。

※ 「様式2\_事前調査概要書」以外の資料を使用しても構いません。

### (3) 実施結果概要の公表

市場調査の実施結果については、参加事業者数及び提案概要を公表します。なお、公表内容については、あらかじめ参加事業者を確認を行います。

### (4) 留意事項

#### ① 参加事業者に係る事項

ア 参加事業者は、事業実施の主体となる意向を有する法人、又は法人のグループとします。ただし、八千代市暴力団排除条例第2条第1号から第3号までに該当するものを除きます。

イ 市場調査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。

ウ 参加事業者の名称は公表しません。

エ 当該調査を基に旧市宮村上団地を活用する公募事業等が実施される場合、市場調査の参加実績が優位性を持つものではありません。

オ 市場調査実施後、活用案の検討にあたり、必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

#### ② 市場調査に関する費用

市場調査参加に要する費用は参加事業者の負担でお願いいたします。

## 8 条件付一般競争入札の実施

サウンディング型市場調査の内容等を踏まえ、以下の日程で条件付一般競争入札の実施を予定しています。

※以下は現時点でのおおまかな日程であり、変更することがあります。

日程	内容
令和元年11月上旬	入札の公告
	募集要領の公表
	募集要項に関する質問受付
	現地見学申込
令和元年11月中旬	現地見学
令和元年11月下旬	募集要項に関する質問回答
令和2年1月中旬	入札

## 9 市場調査に関する連絡先

〒276-8501

千葉県八千代市大和田新田312-5

八千代市 財務部 資産管理課 資産管理班

TEL 047-483-1151（内線3313）

E-mail [sisankanril@city.yachiyo.chiba.jp](mailto:sisankanril@city.yachiyo.chiba.jp)