

柳原分庁舎跡地に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の目的

昭和 30 年に 3 代目の本庁舎として建設された柳原分庁舎は、長く市民の皆様にご親しまれた建物ではありましたが、老朽化のため、平成 29 年に解体されました。

市では、この柳原分庁舎跡地において、長岡リジュベネーションや次期中心市街地活性化基本計画等の市政に資する若者のまちなか居住を実現するため、公民連携事業による利活用策を検討しております。

そこで、民間提案による利活用案の募集、及び事業を選定する際の評価基準を検討するための情報収集を目的として、民間事業者の皆様との対話を行うサウンディング型市場調査を実施します。

2 対象用地の概要

所在地	長岡市柳原町 2 - 1 (別紙位置図のとおり)
敷地面積	4,079.07 m ² (別紙平面図のとおり)
都市計画による制限	近隣商業地域、容積率 300%、建ぺい率 60%、準防火地域
現況	更地 (敷砂利)
その他	接道条件：北側 市道 480 号線 (幅員約 6 m) 東側 市道 481 号線 (幅員約 4 ~ 9.5 m) ※東側市道は、暫定として当該敷地の一部を利用して、幅員 7 m で舗装を実施。

3 スケジュール

① 実施方針の公表	平成 30 年 12 月 17 日 (月)
② 説明会・現地見学会の参加申込期間	平成 30 年 12 月 17 日 (月) ～平成 31 年 1 月 9 日 (水)
③ 説明会・現地見学会の開催	平成 31 年 1 月 17 日 (木)
④ 質問の受付期間	平成 31 年 1 月 17 日 (木) ~ 1 月 30 日 (水)
⑤ 質問への回答	質問受付後 ~ 平成 31 年 2 月 7 日 (木)
⑥ 対話の参加申込期間	平成 31 年 1 月 18 日 (金) ~ 2 月 15 日 (金)
⑦ 対話の実施日時及び場所の連絡	(申込から 5 日以内)
⑧ 提案書等の提出	(対話の日の 5 営業日前)
⑨ 対話の実施	平成 31 年 2 月 18 日 (月) ~ 3 月 20 日 (水)
⑩ 実施結果概要の公表	～平成 31 年 5 月末 (予定)

4 対話の内容

(1) 対話の対象者

柳原分庁舎跡地の利活用による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は、対象から除外します。

- ① 地方自治法施行令（平成 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に該当する者、又は、同第 6 号に規定する暴力団員が経営に実質的に関与する者
- ④ 税金（固定資産税、都市計画税、法人税、消費税及び地方消費税など）を滞納している者

(2) 活用の条件

対話は、以下の 2 部門の両方、またはいずれか一方の提案をお願いします。各部門の条件は、次のとおりです。

① 条件設定部門

ア 必ず満たすべき条件

- (ア)市の政策（長岡版イノベーション、長岡リジュベネーション、中心市街地活性化など）に資する事業とすること。特に、若者のまちなか居住に資することが望ましい。
- (イ)民間事業（資金調達、計画、設計、施工、所有、管理、運営、解体など）で実施すること。
- (ウ)土地は借地とすること。（売却はしません。）
- (エ)地元も使える集会場機能を有すること。

イ 配慮すべき事項

- (ア)騒音、悪臭などの発生により、周辺の居住環境を過度に阻害しないこと。
- (イ)極力、市の財政負担が発生しない計画とすること。
- (ウ)地域や社会との交流を深める事業をすること。
- (エ)東側市道の道路改良事業を計画に盛り込むこと。

② 自由提案部門

条件は定めませんので、自由な提案を求めます。

(3) 主な対話内容

ア 跡地の活用について

- ① 跡地活用のコンセプト及び概要
- ② 跡地の活用範囲
- ③ 活用における役割分担
- ④ 専門外の事項及びマッチング要望の有無
- ⑤ 跡地活用における行政支援の要否及び内容

- ⑥ 概算事業費及び資金計画
- ⑦ 事業スケジュール及び契約方法
- ⑧ 単身の若者向け賃貸住宅の併設の可否

イ 地域貢献について

- ① 地元住民に対する貢献
- ② 地元経済に対する貢献

ウ 跡地活用の課題

- ① 市道改良工事

エ その他

(4) 対話の進め方

(3)の内容について、事前ヒアリングシートを基に一括してご説明いただいた後、市側から質問させていただき、意見交換を行います。なお、提案内容によっては、対話の進め方を変更する場合があります。また、時間は、1提案者あたり、1時間程度を想定しています。

5 対話の手続き

(1) 説明会・現地見学会

当該敷地の概要等について、対話の参加を希望する事業者向けに説明会及び現地見学会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに電子メールにてお問い合わせください。

① 申込受付期間

平成30年12月17日(月)～平成31年1月9日(水)午後5時

② 申込先

8 お問い合わせ先のとおり

③ 説明会開催日時

平成31年1月17日(木)午後2時30分～

④ 会場

まちなかキャンパス長岡 5階 交流ルーム

⑤ 申込時の記載事項

件名は「【柳原説明会参加申込】所属企業名」とし、次の事項を本文に記載願います。

参加者の氏名・所属企業部署名、及び担当者の氏名、所属、電話番号

⑥ その他

説明会及び現地見学会に参加しなくとも、対話に参加できます。

また、現地見学会が不要な方は、説明会のみ参加でも差し支えありません。その旨をメールに記載願います。

なお、天候不良の場合は、現地見学会のみ中止とさせていただく場合がありますので、ご了承ください。

(2) 対話に先立つ質問

説明会実施後、本調査に関する質問等を次のとおり受け付けます。なお、質問及び

回答は、ホームページ上で公表します。また、回答が公表されてから、対話が終わるまでの期間は、質問を受け付けませんので、ご了承ください。

① 質問の受付期間

平成31年1月17日（木）～1月30日（水）午後5時まで

② 質問への回答時期

質問受付後から平成31年2月7日（木）まで

③ 申込先

8 問い合わせ先のとおり（但し、電話による質問にはお答えできません。）

④ 申込時の記載事項

件名は「【柳原質問】所属企業名」とし、本文には、担当者の所属、氏名、連絡先と質問を記載してください。なお、図表等による説明が必要な場合は、PDF、WORD形式のファイルを添付して差し支えありません。

(3) 対話

対話の参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、申込先に電子メールでお申し込みください。

① 申込受付期間

平成31年1月18日（金）～2月15日（金）午後5時

② 申込先

8 問い合わせ先のとおり

③ 対話実施日時、場所

日時 平成31年2月18日（月）～3月20日（水）のうち1時間程度

場所 長岡市役所大手通庁舎、まちなかキャンパス長岡など中心市街地内の会議室
参加申込のあった担当者あてに、具体的な実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

④ エントリーシート申込時の記載事項

件名は「【柳原対話参加申込】所属企業名」とし、エントリーシートを添付して送付してください。

⑤ 事前ヒアリングシート等の提出

別途お知らせする対話予定日の5営業日前までに事前ヒアリングシートを送付願います。件名は「【柳原事前ヒアリングシートの提出】所属企業名」としてください。

なお、説明に必要な場合は、補足資料（パース図、配置図など）を合わせてご送付いただいても差し支えありません。

補足資料の分量は、A4で12ページまでとし、A3は1ページをA4で2ページとして換算します。ファイル形式は、PDF形式（PDF1.4互換以下）としてください。フォントサイズは、図表を除き12pt以上としてください。

⑥ その他

対話は、参加事業者の知的財産保護の観点から、個別に実施します。なお、事前に提出いただいた資料は、こちらの分は必要部数を印刷します。プレゼンテーションの実施にあたって、プロジェクタ（D-sub15ピン入出力）も用意できます。

(4) 実施結果の公表

対話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。対話内容及び資料の中で非公表としたい事項がある場合は、対話の際にその旨お伝えください。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

対話の参加は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

対話の参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

但し、対話実施前に提出いただいた説明資料については、こちらの手持ち資料は印刷いたします。

(3) 追加対話の協力

本対話終了後も、必要に応じて、追加の調査（対話、アンケート等）を実施させていただくことがあります。その際は、ご協力をお願いいたします。

7 別紙

(1) 位置図

(2) 平面図

(3) エントリーシート

(4) 事前ヒアリングシート

(5) 事前ヒアリングシート（記入例）

8 問い合わせ先

各種申込み、質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

〒940-0062

新潟県長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト7階

長岡市中心市街地整備室 まちなか政策班

電話：0258-39-2807

E-mail：shigaichi-seibi@city.nagaoka.lg.jp

担当：主査 富樫 孝介