

旧八千代台公共センター跡地の
利活用に係るサウンディング型市場調査

令和4年12月5日

八千代市財務部資産管理課

目次

1	調査の名称.....	1
2	調査の対象.....	1
3	調査の目的等.....	1
4	スケジュール（予定）.....	2
5	対象土地・建物の情報.....	2
6	サウンディングの内容.....	7
7	サウンディングでの対話内容.....	7
8	市場調査の実施について.....	8
9	一般競争入札の実施.....	9
10	市場調査に関する連絡先.....	9

1 調査の名称

旧八千代台公共センター跡地の利活用に係るサウンディング型市場調査

2 調査の対象

名 称	旧八千代台公共センター跡地
地名地番	八千代市八千代台北1丁目12番1

※現在、建物の解体工事を行っております。令和5年5月に工事完了予定です。

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

八千代市（以下「本市」という。）では、「八千代市公共施設等総合管理計画」及び「同計画アクションプラン」に基づく、公共施設等の全体最適化を推進しており、既存の公共施設等や統廃合による未利用施設の貸付・売却等の有効活用に加え、新たな活用手法について調査・検討することとしています。本調査は、このことに基づき実施するものです。

本調査の対象である旧八千代台公共センターは昭和47年に建設されましたが、同施設内の八千代台支所がユアエルム八千代台店へ移転したことなどに伴い、令和2年度をもって廃止となり、また、令和4年12月から令和5年5月までの期間で解体工事を実施し、更地となる予定です。

八千代市第5次総合計画では、京成本線沿線地域の活性化及び再整備に向けたビジョンを検討することとしており、その中で利活用することが見込まれることから、本件土地については、売却ではなく貸付による暫定的な利活用を想定しております。

本件土地は、現時点で行政での活用予定がないこと、市場性の有無や公募事業成立の有無の判断が難しいことから様々な可能性を調査・把握する必要があると考えており、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）」を実施します。

(2) 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 市は、利活用を検討するうえで、民間事業者の「活用可能性・意向等」を調査することで、幅広い検討が可能となります。
- ② 民間事業者にとっては、市との対話を通じて自らのノウハウや創意工夫等を今後予定される貸付の公募条件等に一定程度、反映される可能性があると同時に、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 スケジュール（予定）

日程	内容
令和4年12月 5日（月）	市場調査の実施について公表 実施要領により調査の目的や流れを提示
令和4年12月 5日（月）～ 令和4年12月19日（月）	質疑及び現地見学の実施期間 左記の期間で随時受付します。
令和4年12月20日（火）～ 令和5年 1月20日（金）	市場調査への参加受付
令和5年 1月30日（月）～ 令和5年 2月 3日（金）	市場調査の実施（希望日） 活用意向・アイデアのある民間事業者と対話
令和5年 2月	市場調査実施結果の概要を公表

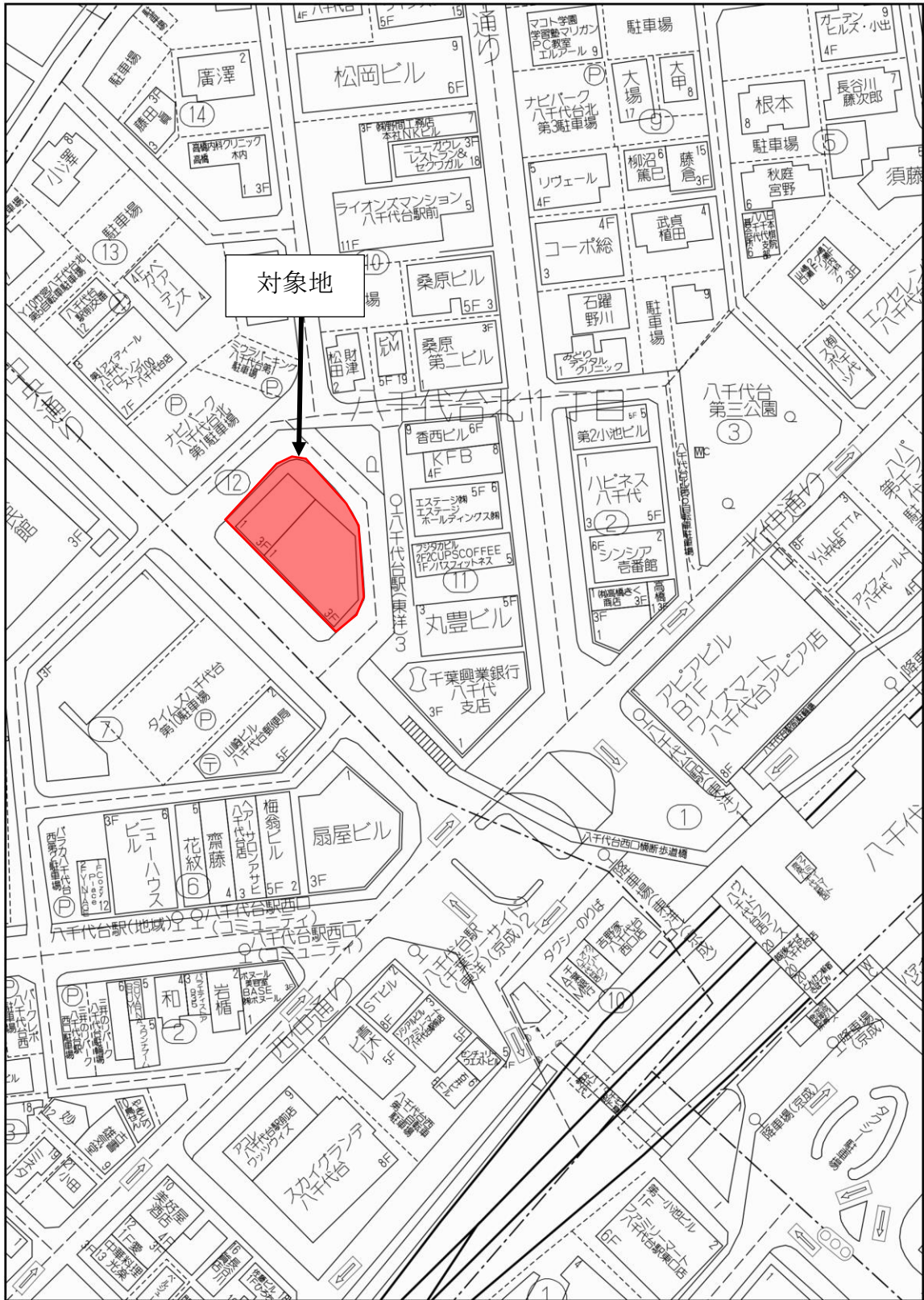
※サウンディング型市場調査を実施後、一般競争入札の実施を予定しております。詳細は「9 一般競争入札の実施」を御覧ください。

5 対象土地・建物の情報

①土地	所在	八千代市八千代台北1丁目12番1
	地目	宅地
	地積（㎡）	約500㎡（ロータリー部分を除く）
	都市計画による制限	商業地域
	現況	②が存する
	引込	上水道：可 下水道：可 ガ ス：都市ガス
②建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート 地上3階
	延床面積（㎡）	989.69㎡
	建築日	昭和47年10月
	<u>現在、解体工事を行っており、令和5年5月に完了し、更地（碎石敷）となる予定です。</u>	

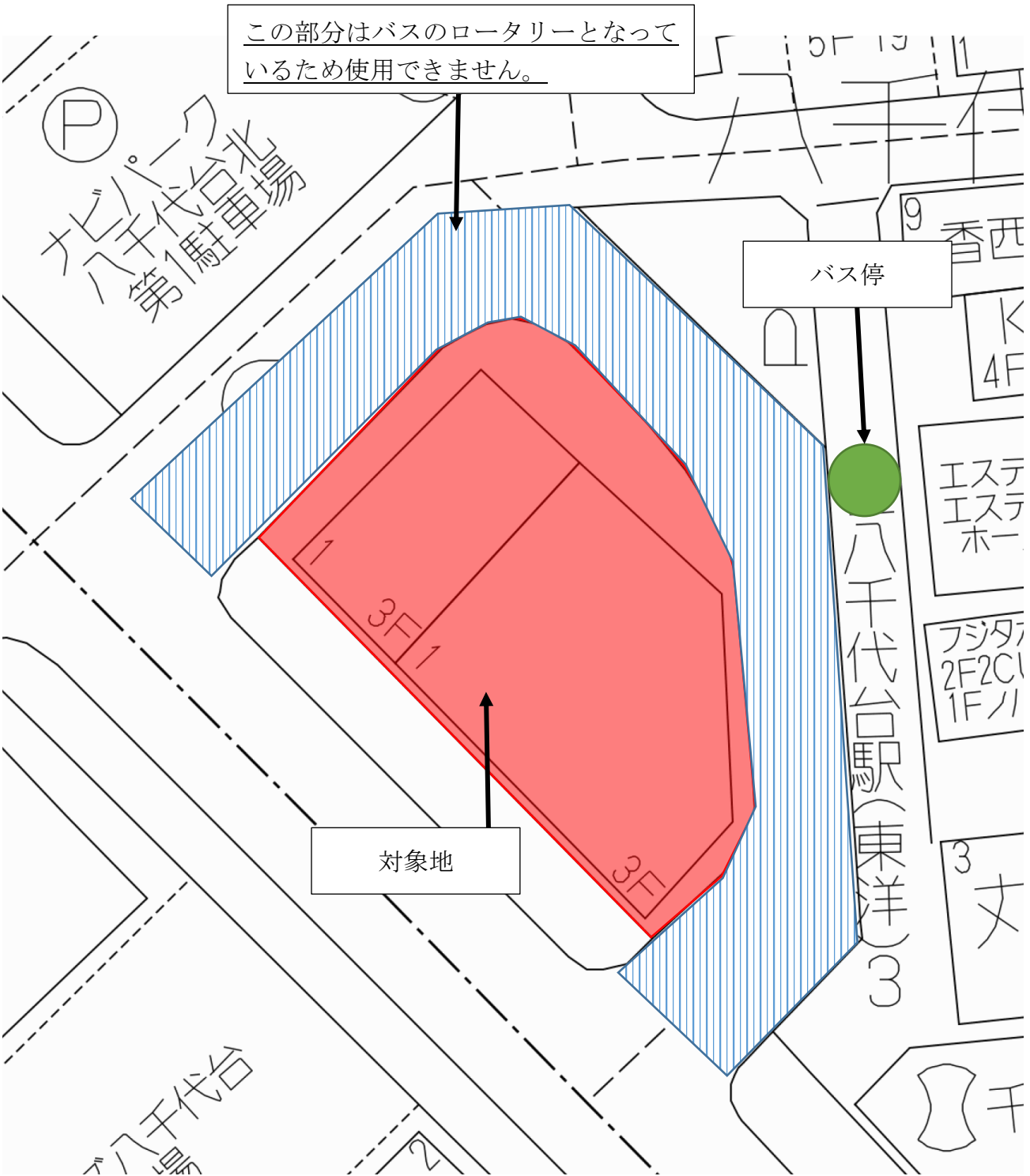
【位置図】





Copyright (C) 2022 ZENRIN CO., LTD.

製複製復断無 八千代市役所



【現況写真】

①



②



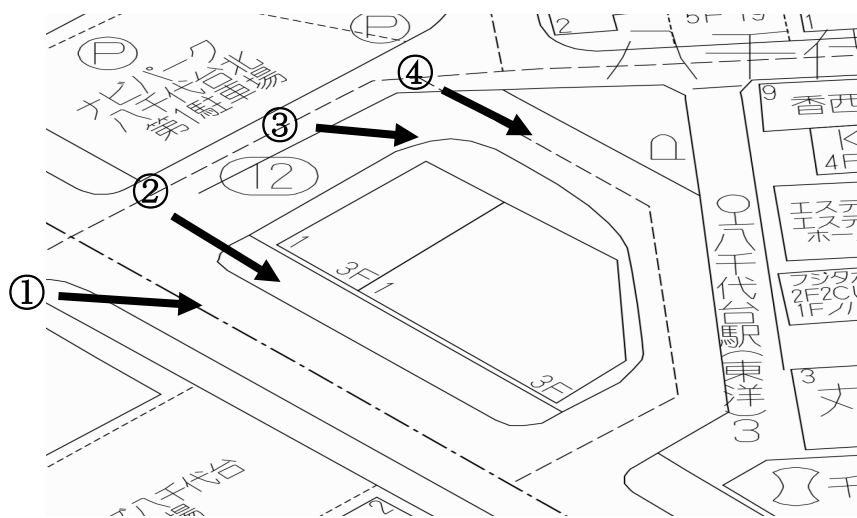
③



④



バスのロータリー部分



※建物は令和4年12月から令和5年5月までの期間で解体予定です。

6 サウンディングの内容

(1) 土地の貸付条件の想定

① 賃貸借期間

令和5年7月～（事業の成立に必要な最低賃貸借期間を市場調査の際にお教えください。）

※解体工事の進捗状況により始期を変更する場合があります。

② 貸付料

一般競争入札の募集要項公表時に、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。

現時点で、概ね400万円/年（34万円/月）を想定しています。

③ 契約保証金

貸付料の一定相当額を想定しています。

④ 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。

⑤ 賃貸借期間満了時の取扱い

賃貸借期間満了時には、現状復旧した上で、本市へ返還していただきます。

⑥ 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。

キ その他、本市が適さないと判断した用途に使用すること。

7 サウンディングでの対話内容

(1) 想定する計画

(2) 具体的な活用方法

(3) 希望する価格及び賃貸借期間

(4) 地域貢献の内容や地域とのかかわり方

(5) 今後実施予定の一般競争入札のスケジュール

(6) 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

8 市場調査の実施について

(1) 質疑受付

令和4年12月5日（月）～令和4年12月19日（月）

※質疑は文書（任意様式）で電子メールによりご提出ください。メールのタイトルは、「サウンディングに関する質疑」としてください。メール送信後、電話でご連絡ください。

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

(2) 参加受付

令和4年12月20日（火）～令和5年1月20日（金）

「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。メールのタイトルは「サウンディング参加申込」としてください。

「様式2 事前調査概要書」は、対話を円滑に進めるために提出をお願いするものです。差し支えない範囲でご記入ください。

(3) 実施日時

令和5年1月30日（月）～令和5年2月3日（金）

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や上記期間を超えて実施をお願いする場合があります。

(4) 実施場所

八千代市役所

(5) 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。

(6) 実施結果概要の公表

市場調査の実施については、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。

(7) 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 当該調査を基に旧八千代台公共センター跡地を活用する公募事業が実施される場合、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。

③ 本要領の修正等

本要領に修正、変更等があった場合は、市ホームページで公表いたします。

9 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5年5月下旬	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5年6月上旬	現地見学
令和5年6月中旬	募集要項に関する質問回答
令和5年6月下旬	入札

10 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 担当 高橋, 山田

TEL 047-421-6724 (直通)

E-mail sisankanril@city.yachiyo.chiba.jp