

高知市少年補導センター跡地利活用に関する サウンディング型市場調査実施要領

1 市場調査の目的

高知市（以下「本市」という。）では、移転により遊休資産となった高知市少年補導センター跡地（以下「補導センター跡地」という。）の利活用について、平成28年度に本市中心市街地の活性化に資することを目的とした事業を実施することを売却条件とした利活用方針を定め準備を進めています。

しかしながら、方針の決定時から補導センター跡地を取り巻く環境や社会情勢等が変化してきていることから、改めて利活用方針の検討を行っています。

今回、利活用方針の再検討に当たり、民間事業者の皆様から幅広く意見を求め、ニーズに沿った利活用策としていくため、直接対話による意見交換（サウンディング型市場調査）を実施するものです。

注）※：サウンディング型市場調査とは、案件の内容・公募条件等を決定する前段階で、民間事業者との直接対話・意向調査を行い、当該案件のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理を行うものです。

2 調査対象市有地（補導センター跡地）の概要

所在地	高知市本町一丁目 27 番 1
土地面積	362.81 m ²
地目	宅地
都市計画等による制限	用途地域：商業地域 容積率：600% 建ぺい率：80% その他地域地区：準防火地域，駐車場整備地区 周辺道路：国道（建築基準法第42条第1項道路）32号 ※北側市道（高知街52号線）には接していません



3 利活用方針の再検討

平成 28 年 11 月に決定した処分方針及び売却条件（以下「現利活用方針」という。）では、「中心市街地の活性化に資することを目的として、商業・サービス・文化等の施設を整備することにより来街者の増加や回遊性の向上を促進する事業」又は「街なか居住を促進する施設を整備する事業」を実施することを条件に二段階一般競争入札により売却していましたが、新型コロナウイルス感染症の影響など、補導センター跡地を取り巻く環境や社会情勢等が変化してきていることから、民間事業者の皆様から幅広く意見を求め、ニーズを踏まえたうえで、改めて利活用方針を定めることとします。

【現利活用方針】

① 処分方針

条件設定付きでの売却

② 売却条件

【売却方法】

二段階一般競争入札方式

※第一段階で企画提案（事業計画書）を提出，提案内容があらかじめ定めた基準を満たすものを選定。この選定者を対象に競争入札を実施し，落札者を決定する方式

【売却条件】

売払い物件において、中心市街地の活性化に資することを目的として、商業・サービス・文化等の施設を整備することにより来街者の増加や回遊性の向上を促進する事業、もしくは街なか居住を促進する施設を整備する事業を実施すること。

【事業計画書の事前提出】

※事業計画書は、当該事業を行うことにより、来街者の増加や回遊性の向上、又は街なか居住の促進にかかる事業効果を明記すること。

※事業計画書により書類審査を実施し、入札参加基準点を満たすものを選定

【契約に付する特約】

・禁止する用途

ア．暴力団の排除措置

売払い物件を排除措置対象者（高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則第 4 条各号のいずれかに該当する者）の活動の用に供し、又は当該活動の用に供する目的で第三者に譲渡，交換，貸付等をしてはならないこと。

イ．契約締結の日から 10 年間，風俗の営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に定める風俗営業，同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならないこと。

・買戻特約

10 年

4 補導センター跡地利活用方針の再検討に当たっての本市の基本的な考え方

(1) 利活用方針

補導センター跡地が立地する場所は、高知市中心市街地活性化基本計画（以下「中活計画」という。）の区域内であることから、中活計画に位置づけられた活性化の目標である『すべての世代が永く住み続けられるまち』、『多くの人が回遊するまち』、『また訪れたいと思うまち』の実現に向け、計画の評価指標としている中心市街地の「居住人口」、「歩行者通行量」及び「拠点施設の入館者数」の増加に効果的な整備を行うため、公有財産を貸付や売却等の有効活用し、歳入を増やすことで、投資可能額を増やして行くとする高知市公共施設マネジメント基本計画の考え方も踏まえ、民間事業者へ事業条件付きで売却又は貸付することとし、これにより民間事業者のノウハウや発想を活かした有効活用を図ることで、中心市街地の活性化に寄与する利活用をしていきます。

【参考：評価指標の目標値及び実績値】

評価指標	目標値 (令和4年度)	実績値	
		(令和元年度)	(令和2年度)
中心市街地の居住人口の割合	1.65%	1.66%	1.70%
歩行者通行量	123,278人	144,672人	75,866人
拠点施設(※)入館者数	1,748,000人	1,680,926人	902,036人

注) ※：オーテピア,高知城歴史博物館,高知よさこい情報交流館,高知市文化プラザ「かるぼーと」

(2) 検討事項

①整備の条件

利活用方針を踏まえ、中活計画の評価指標達成に効果的な物販、飲食、宿泊サービス等の整備を条件とすることを検討していますが、共同住宅については、中活計画における「中心市街地の居住人口の割合」の目標値を達成している現状を踏まえ、整備不可とします。

②売却(貸付)条件

1) 契約形態

土地売買契約による売却を基本としますが、提案の自由度及び競争環境確保の観点から、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条・第23条に基づく定期借地権契約による貸付けも検討しています。

2) 売却(貸付)地

敷地全体を一括して売却又は貸し付けます。

3) 権利

[売却の場合]

「①整備の条件」を踏まえた用途指定及び買戻特約付き契約を予定しています。

(期間10年)

[貸付の場合]

貸付地の借地権利は賃借権とし、借地権の譲渡や転貸又は質権その他担保物権の設定は不可とします。また、複数区画による借地権の設定は、想定していません。

4) 売却（貸付）額

[売却額]

高知市公有財産規則（昭和 41 年規則第 1 号）第 26 条の規定に基づき、決定することとし、公告時に明示する予定としています。

【参考：平成 30 年 3 月 31 日時点の評価額を基に算定した価格】

○価格（評価額） $252,000 \text{ 円} / \text{m}^2 \times (\text{面積}) 362.81 \text{ m}^2 = 91,428,120 \text{ 円}$

[貸付料]

高知市公有財産規則（昭和 41 年規則第 1 号）第 26 条の規定に基づき、同規則第 45 条第 4 号に基づく当該貸付地の価額に 100 分の 4 の率を乗じて得た額とし、公告時に明示する予定としています。

【参考：平成 30 年 3 月 31 日時点の評価額を基に算定した価格】

○年間貸付料（価格） $91,428,120 \text{ 円} \times 100 \text{ 分の } 4 = 3,657,124 \text{ 円}$

5) 契約保証金

[売却の場合]

高知市契約規則（昭和 40 年規則第 4 号）第 38 条の規定に基づき、契約金額の 100 分の 10 以上の額が必要となります。

[貸付の場合]

高知市公有財産規則（昭和 41 年規則第 1 号）第 30 条の規定に基づき、貸付期間が 3 年を超えるものについては、貸付料の 6 か月以上に相当する額が必要となります。

③埋蔵文化財の取扱い

埋蔵文化財試掘調査の結果、表土下約 1.6m より深い地中から、城下町の遺物を含む層が確認されています。現時点では、法的な制限は受けておりませんが、1.6m を越える掘削を伴う工事の際、遺物等の発見があった場合には、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づき高知市民権・文化財課との協議が必要となります。

④指定期日

事業実施者は、事業用地の引き渡しから 2 年後を期限として、本市の指定する用途に供用するものとします。

(3) スケジュール（予定）

令和 3 年 10 月頃

利活用方針の公表

11 月～12 月頃

売却（貸付）公告開始

令和 4 年 1 月～2 月頃

契約・事業用地引渡し

5 市場調査の流れ

日 時	内 容
令和3年 8月4日（水）	<ul style="list-style-type: none"> ● 実施要領等の公表 実施要領等を本市のホームページにて公表し、参加事業者を募集します。
令和3年 8月4日（水） ～ 8月26日（木）	<ul style="list-style-type: none"> ● 参加受付(事前申込み制) 対話への参加を希望される事業者の方は、様式1「エントリーシート」に必要事項を記入の上、次に示す受付期間内に「9 連絡先」のEメールアドレス宛てにご提出ください。なお、メールの件名は「【参加申込】高知市少年補導センター跡地サウンディング（事業者名）」としてください。 【受付期間】 令和3年8月4日（水）～同年8月26日（木）
令和3年 9月13日（月）	<ul style="list-style-type: none"> ● 対話資料の提出期限 対話への参加を希望される事業者の方は、様式2「対話資料」に記入の上、次に示す期日までに「9 連絡先」のEメールアドレス宛てにご提出ください。なお、メールの件名は「【対話資料提出】高知市少年補導センター跡地サウンディング（事業者名）」としてください。 【受付期間】 令和3年8月4日（水）～同年9月13日（月）
令和3年 9月28日（火） ～ 10月1日（金）	<ul style="list-style-type: none"> ● 対話の実施 アイデア及びノウハウ保護のため、対話は、個別に行います。 対話の実施日時及び場所については、エントリーシート受付後、別途調整させていただきます。都合により希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。 【実施期間・場所】 令和3年9月28日（火）～同年10月1日（金）の4日間 高知市役所本庁舎又は第二庁舎(予定) ● 対話の概要 1事業者当たり1時間を目安に対話を実施します。 希望により、Web会議システムによる対話（Zoomを予定）も可能です。 出席者は1事業者につき3名以内としてください。
令和3年10月中旬予定	<ul style="list-style-type: none"> ● 結果の公表 実施結果については、参加者の名称は非公表とします。また、事業者のアイデア及びノウハウを保護するため事前に参加事業者に内容を確認した上で、とりまとめ次第、本市のホームページにて要旨を公表します。

6 参加対象者

参加対象者は、補導センター跡地の利活用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とします。

ただし、参加受付期間（令和3年8月4日（水）～同年8月26日（木））のいずれの日において、次の要件に該当している場合は、対話に参加することができません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定に該当する者
- ② 破産法（平成16年法律第75号）第18条第1項若しくは第19条第1項若しくは第2項の規定に基づく破産手続開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者又は申立てをした者にあつては、再生計画認可の決定又は更生計画認可の決定がされている者
- ③ 高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則（平成23年規則第28号）第4条各号のいずれかに該当する者

7 当日の対話においてお聞きしたい内容

「1 市場調査の目的」及び「4 補導センター跡地利活用方針の再検討に当たっての本市の基本的な考え方」を踏まえ、対話において、次に示す項目についてご回答いただける範囲（一部の項目でも構いません）で、ご意見やご提案をお聞かせください。

なお、対話の実施に当たり、事前に対話資料をご提出ください。（本実施要領P5「対話資料の提出期限」参照）

また、対話当日は、事前に提出いただいた対話資料に沿ってご説明をお願いします。

【対話テーマについて】

- (1) **整備の条件を踏まえた活用について**
整備の条件を踏まえ検討されている中活計画の評価指標達成に効果的な活用等
- (2) **売却（貸付）条件について**
想定されている契約形態（売却，貸付），契約保証金・価格の考え方等
- (3) **事業実施に当たっての課題について**
検討されている事業の市場性や管理運営上の課題，事業実施スケジュール，経営環境（コロナ禍の影響等）等に関する課題等
- (4) **その他**
今後の公募に関連する事項や，公募条件において市に配慮して欲しいこと等

8 留意事項

(1) 対話への参加の取扱い

本市場調査（対話）への参加実績は、今後の利活用における事業者選定の評価対象とはなりません。また、参加しなかった事業者についても、今後実施予定の事業者公募に参加することは可能です。

対話内容は、今後、実施方針及び事業者公募に係る募集要領等の作成に当たり、事業実施条件を検討する際の参考とさせていただきます。また、双方の発言等は対話時点での想定とし、事業実施条件等を約束するものではありません。

(2) 費用負担

本市場調査（対話）への参加に要する費用（書類作成費、対話参加経費、通信費等）は参加事業者の負担とします。

(3) 追加協力をお願い

後日、再度対話（文書照会を含む）をお願いすることがあります。その際にご協力をお願いいたします。

(4) 提出書類の取扱い・著作権等

提出書類の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出書類は返却しません。また、本調査の実施結果の公表や今後の事業者選定に向けた検討以外の目的で提出書類等を使用することはありません。

(5) その他

希望により、Web 会議システムによる対話（Zoom を予定）も可能です。

9 連絡先

住 所 〒780-8571 高知市本町5丁目1番45号 本庁舎4階
担当部署 高知市財務部財産政策課
担 当 伊藤，堅田
電 話 088-802-5688
Eメール kc-051700@city.kochi.lg.jp

以 上