

## 新図書館西敷地利活用事業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

高知市（以下「本市」という。）では、本市の中心市街地にある追手前小学校跡でオーテピア（図書館・科学館・声と点字の図書館が入居する複合施設）西側にある市有地（以下「西敷地」という。）について、新図書館西敷地利活用事業基本方針改訂版（以下「基本方針」という。）を令和2年3月に策定し、利活用に向けた取組を進めているところです。

本市場調査では、今後、西敷地を利活用する民間事業者（以下「事業実施者」という。）の公募に向けて、具体的な事業条件等を定めた新図書館西敷地利活用事業実施方針（以下「実施方針」という。）及び事業者公募に係る募集要領等の作成に当たり、事業内容や事業実施条件等に関する幅広い意見及び提案を民間事業者の皆様から広く求めるため、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（西敷地）の概要

所在地	高知市追手筋二丁目9番6，9番7
敷地面積	2,564.06 m <sup>2</sup> （実測面積）
都市計画等による制限	用途地域：商業地域 容積率：500% 建ぺい率：80%（街区の角にある敷地のため10%加算有） その他地域地区：準防火地域 周辺道路：市道（建築基準法第42条第1項道路）高知街1号線 市道（建築基準法第42条第1項道路）高知街22号線 日曜日及びよさこい祭りの開催時には通行制限がある （【別添資料4 周辺道路の通行規制】参照）。ただし、日曜日開催時については、協議により一部通行可能となる場合がある（北西角地部分に限る。） 日影規制：西敷地北側の高知県立高知追手前高等学校の敷地が第一種住居地域にあるため、建築基準法第56条の2に規定する日影による中高層建築物の高さの制限がある。 道路斜線：西側 適応距離25m，勾配1.5

### 3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方

新図書館西敷地利活用事業（以下「本事業」という。）は、本市の貴重な公的不動産である西敷地を事業実施者に貸付け、民間活力により中心市街地の活性化に寄与する複合的な機能を有する施設を整備し、立地条件に応じた西敷地の有効高度利用を図ろうとするものです。

#### (1) 基本方針（令和2年3月策定 新図書館西敷地利活用事業基本方針[改訂版]）

##### ①中心市街地の活性化に効果的な整備

高知市中心市街地活性化基本計画（以下「中活計画」という。）に位置付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図ることを基本的な方向性とします。

##### ②貸付による民間活力の活用

高知市公共施設マネジメントの考え方に基づき、民間事業者に貸付することとし、民間事業者のノウハウと柔軟な発想を活かした自由度の高い事業提案により中心市街地の活性化に資する有効活用を図り、地域の活性化による資産価値を高めるとともに、経営的視点の下、土地の賃料等によって歳入を増やし市民サービスに活かします。

また、西敷地は旧追手前小学校の跡地であることから、関係者や地域住民をはじめとする市民に長きにわたって親しまれてきた市有地です。将来にわたり、中心市街地の活性化を図る上で核となる機能を配置するにふさわしい立地特性を活かし、本市の目指すまちづくりの考え方を確保するため、売却は行わず、定期借地権を設定して貸付することとします。

##### ③公募型プロポーザルによる実施候補者の選定

令和元年度に実施をした、各種団体との意見交換等の結果から、前基本方針と同様に、平成29年に新図書館西敷地利活用検討委員会で報告された西敷地にふさわしい11機能のうち、市民意見聴取結果と中活計画との関連性の観点からA評価であった4機能を踏まえた上で、西敷地の立地特性を活かした民間事業者の事業提案を求め、公募型プロポーザルによって実施候補者を選定します。

なお、具体的な導入条件は、今後策定する実施方針に規定します。

## 【A評価の4機能】

### 1) 広場機能

自由に活用できる空間を作ることにより、都市の豊かさを体感できることや、来街者の滞留時間の増加が期待できるなど、街なかの地域資源を楽しめる環境づくりや歩行者通行量の増加に効果が見込めます。

(例：災害発生時に避難できる広場など)

### 2) 家族で訪れて、子どもが安全に遊ぶことができる機能（以下「家族機能」という。）

子育て世代などが中心市街地へ訪れるための新たな地域資源として期待ができることや、中心市街地における既存機能との重複がないなど、街なかの地域資源を楽しめる環境づくりや中活計画エリア内における新規性に効果が見込めます。

(例：ものづくりやお仕事等の体験型テーマパークや体を動かす屋内遊び場など)

### 3) 観光客のリピーターを増やすことができる機能（以下「観光客機能」という。）

高知独自の歴史・文化を活用し、新しい生活文化を発信することができることや、観光客の増加により賑わい、歩行者通行量の増加、回遊性の向上が見込めるなど、土佐の気風や歴史・文化性の活用や街なかの地域資源を楽しめる環境づくりに効果が見込めます。

(例：観光総合案内や地場産品を取扱う物産店など)

### 4) 日曜日やよさこい祭りを充実、発展させるための機能（以下「日曜日・よさこい機能」という。）

歴史を持つ日曜日と全国的に知名度の高いよさこいを活用することで、高知らしい文化を発信することができることや、来街者、特に観光客の増加により、賑わいや回遊性の向上が見込めるなど、土佐の気風や歴史・文化性の活用や街なかの地域資源を楽しめる環境づくりに効果が見込めます。

(例：よさこい体験施設や日曜日散策休憩スペースなど)

## 【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）
中心市街地の居住人口の割合	1.65%	1.66%
歩行者通行量	123,278人	144,672人
拠点施設*入館者数	1,748,000人	1,680,926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) 事業条件に関する検討事項

### ①導入機能

A評価の4機能のうち、広場機能については、令和元年度に実施した各種団体との意見交換やアンケート結果において年代を問わず多くの方が整備を望んでいることから、一定規模の整備を必須とする機能（以下「必須機能」という。）とし、家族機能、観光客機能及び日曜日・よさこい機能については、それぞれの機能で見込む効果が達成されるものとして導入が期待される機能（以下「期待機能」という。）とすることを、整備条件として検討しています。

また、本市の貴重な公的不動産の有効高度利用の観点から、その他収益を確保できる機能を事業実施者が任意に導入を図ることが可能な機能（以下「任意機能」という。）として、整備条件に位置付けることも検討しています。

#### 【本市が想定する西敷地への導入機能】

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>1) 必須機能：広場機能</li><li>2) 期待機能：家族機能，観光客機能，日曜日・よさこい機能</li><li>3) 任意機能：その他収益を確保できる機能</li></ul> |
|--|

### ②A評価以外の「西敷地にふさわしい機能」の位置付け

A評価以外の次に示す機能（B評価，C評価の機能）についても，SWOT分析の手法を用い抽出した西敷地にふさわしい機能であり，中活計画において定める目標達成に効果が見込まれるものや，基本方針に基づいた提案であれば，受け入れるべき機能であると考えています。

#### ■B評価の3機能

- 若者の文化や街の情報を発信する機能  
(例：ネット配信スタジオ，メディアセンター，ミニシアターなど)
- 高知の城下町を再現する機能  
(例：古い城下町を再現した風情ある商業施設など)
- 街への移動に不便を感じている高齢者や障がい者，学生等が利用できる機能  
(例：外出支援サービスを行う施設や駐輪場など)

#### ■C評価の4機能

- 若者に魅力ある働く場をつくる  
(例：誘致企業向けオフィスフロアなど)
- 教育機関の拡充や連携を図る機能  
(例：県内大学等の連携やサテライト教育研究施設など)
- 高知の若者と都会などから移住してきた高齢者などが交流できる機能  
(例：市民学生交流プラザや移住者向け地域交流拠点など)
- 郊外の大規模商業施設にはない機能  
(例：ペットモール，キッチンスタジオ，体験型スポーツ施設など)

### ③任意機能に関する条件

任意機能として位置付けた、その他収益を確保できる機能としては、一般的な物販、飲食、サービス施設等の商業施設や共同住宅等が想定されますが、周辺商店街等の店舗との競合への配慮、隣接するオーテピアの建物高さ（約 38.5m）以下とすること等の条件を設けることを想定しています。

### ④公共施設

必須機能とする広場機能の初期費用及び管理運営費並びに広場機能以外の上記機能を公共施設とする場合の初期費用は、一時的には事業実施者の負担を想定しています。

### ⑤借地条件

#### 1) 契約形態

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権によることを基本としますが、提案自由度及び競争環境確保の観点から、同法第22条に基づく一般定期借地権による貸付けも検討しています。

#### 2) 貸付地

必須機能とする広場機能も含め、西敷地全体を一括して貸し付けます。

#### 3) 権利

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) 貸付料

貸付地の貸付料は、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を基準貸付料としており、公募時に明示する予定としています。

#### 【参考：平成30年1月1日時点の不動産鑑定評価額を基に算定した基準貸付料】

○不動産鑑定評価額 154,800円/㎡

○基準貸付料 年間総額 15,876,659円（1㎡当たり月額 516円）

### ⑥西側市道の通行制限の緩和検討

本事業の実施に当たり、日曜市開催時における西側市道（高知街22号線）からの西敷地への自動車の進入を可能とするため、通常的一方通行規制にすること等について、関係者と協議しながら検討しています。

### ⑦埋蔵文化財の取扱い

西敷地は地下に追手筋遺跡（埋蔵文化財）が確認されているため、掘削を伴う工事を実施する際は文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づき、事業実施者は工事着工60日前までに埋蔵文化財発掘の届出が義務付けられています。

また、届出の内容により発掘調査を必要とする場合がありますが、その場合の費用負担のあり方について検討しています。

## ⑧工事着工

本事業は、令和4年度を目標年次とする中活計画に位置付けており、令和4年度中の工事着工を条件とします。なお、実施事業者との定期借地権設定契約は、令和4年7月を目途としています。

## ⑨貸付地の返還

事業実施者は、原則として、定期借地権設定契約に定める借地期間が終了するまでに貸付地を原状に回復して本市に返還するものとします。ただし、広場機能については、本市が原状回復の必要がないと認めた場合には、現状のまま返還することを想定しています。

### (3) 募集・選定スケジュール（予定）

令和3年 6月頃	実施方針（案）公表
8月初旬頃	募集要領公表
12月初旬頃	事業提案書の提出締切
令和4年 1月頃	公開プレゼンテーション※、ヒアリング、審査
3月頃	基本協定締結
7月頃	定期借地権設定契約の締結等

注) ※：本事業では、市民を対象とした公開プレゼンテーションの開催を予定しており、応募事業者には、提出した提案概要書に基づく事業提案に関するプレゼンテーション等を行っていただきます。

## 4 サウンディングの対象者

本市場調査の対象者は、西敷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1月20日（水）～同年2月5日（金））のいずれの日において、次の要件に該当している場合は、本市場調査（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であっては、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

## 5 サウンディングでご提案いただきたい事項

「1 調査の目的」及び「3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方」を踏まえ、サウンディング（対話）において、次に示す項目についてご意見やご提案をお聞かせください（一部の項目でも構いません）。

なお、サウンディングの実施に当たり、事前に対話資料を提出してください。（本実施要領P9 サウンディング（対話）のテーマ資料の提出期限」参照）

### 【サウンディング（対話）のテーマ】

#### (1) 導入機能及び事業内容

##### ① 必須機能

広場機能の位置や概ねの面積、管理運営内容等について、オーテピアの多目的広場や遊歩道、日曜市やよさこい祭り等との関係・連携等を踏まえ記載・説明してください。

1Fレベルの広場機能以外に、歩道状空地、建物内、地下空間、屋上等のオープンスペースの可能性について記載・説明してください。

##### ② 期待機能

検討されている期待機能に関する整備・管理運営内容、事業実施条件等について記載・説明してください。

##### ③ 任意機能

検討されている任意機能に関する整備・管理運営内容やその必要性、事業実施条件等について記載・説明してください。

##### ④ A評価以外の「西敷地にふさわしい機能」

検討されているB評価、C評価の機能があれば、当該機能を選択した上で、整備・管理運営内容や事業実施条件等について記載・説明してください。

#### (2) 借地条件

想定されている契約形態（事業用定期借地、一般定期借地）、借地期間、保証金・借地料の考え方等について記載・説明してください。

検討されている上記導入機能や資金調達との関係などから、借地権の設定条件についてご意見があれば記載・説明してください。

#### (3) 土地利用イメージ

導入機能の具体的な施設配置や規模等について、土地利用イメージ図を作成し、ご説明ください。

#### (4) 事業実施に当たっての課題

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）等に関する課題等を記載・説明してください。

#### (5) 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があれば、ご意見を記載の上、対話においてお聞かせください。

## 6 提供資料

別添資料 1 : 位置図

別添資料 2 : 西敷地の概要

別添資料 3 : 西敷地区域図

別添資料 4 : 周辺道路の通行規制

## 7 サウンディング型市場調査の流れ

日 時	内 容
令和3年 1月20日(水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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、サウンディング型市場調査への参加事業者(グループ)を募集します。</li> </ul>
令和3年 1月20日(水) ～ 2月5日(金)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 対話参加の申込 サウンディング(対話)への参加を希望される事業者の方は、様式1「サウンディング参加申込書」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提出してください。なお、メールの件名は「【参加申込】新図書館西敷地利活用事業サウンディング(企業名)」としてください。 <b>【受付期間】</b> 令和3年1月20日(水)～同年2月5日(金)</li> </ul>
令和3年 2月22日(月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● サウンディング(対話)のテーマ資料の提出期限 サウンディング(対話)への参加を希望される事業者の方は、「5 サウンディングでご提案いただきたい事項」に沿った内容(一部でも構いません。)を、任意様式に記入の上、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提出してください。なお、メールの件名は「【対話テーマ資料提出】新図書館西敷地利活用事業サウンディング(企業名)」としてください。 <b>【受付期間】</b> 令和3年1月20日(水)～同年2月22日(月)</li> </ul>
令和3年 2月24日(水) ～ 3月1日(月) (土・日曜日を除く。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● サウンディングの実施 アイデア及びノウハウ保護のため、サウンディング(対話)は、個別に行います。 サウンディングの実施日時及び場所については、申込書受領後、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。 <b>【実施期間】</b> 令和3年2月24日(水)～同年3月1日(月)の4日間 (土・日曜日を除く。)</li> <li>● サウンディングの概要 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。</li> </ul>

令和3年3月	<ul style="list-style-type: none"> <li>● サウンディング実施結果の公表            サウンディングの実施結果については、参加事業者の名称は非公表とします。また、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮した上で、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。</li> </ul>
--------	---

## 8 留意事項

### (1) 参加事業者の扱い

サウンディング（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、サウンディングに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) 参加に係る費用

サウンディング参加に係る費用（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) 追加対話への協力依頼

本市場調査終了後においても、必要に応じて、追加対話（文書照会を含む）を行うことがあります。その際にご協力をお願いします。

### (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、本市場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

サウンディング（対話）については、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 高知市鷹匠町 2 丁目 1-36  
 担当部署 高知市商工観光部商工振興課  
 担 当 川添，福田  
 電 話 088-823-9375  
 E-mail [kc-151705@city.kochi.lg.jp](mailto:kc-151705@city.kochi.lg.jp)

以 上