

(静岡市南八幡町地区) 地域多世代交流型住宅 整備運営事業 サウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の趣旨

静岡市では、「生涯活躍のまち静岡 (CCRC)」構想により、誰もが生涯活躍できる環境づくりを推進しています。構想のモデル地区の一つである「駿河共生地区」では、地域・多世代の交流（共生）をテーマに新しいまちづくりに取り組んでおり、市有地を活用し、地域・多世代の交流を推進するシンボリックな住まいとして「地域多世代交流型住宅」（以下「本住宅」という。）の整備・運営事業（以下「本事業」という。）の公募を予定しています。

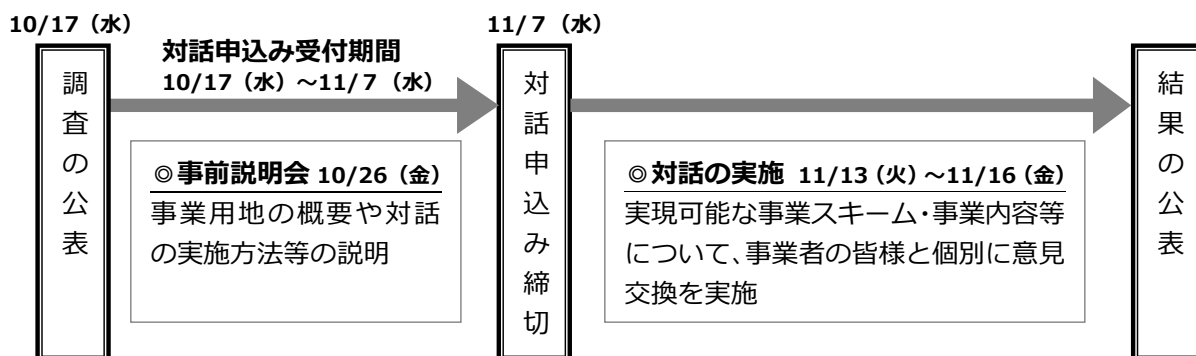
事業の実施に先立ち、市場性の把握や、公募条件の整理を目的に、サウンディング型市場調査※を実施します。

本調査では、市の現時点での事業に対する考え方をお示しした上で、事業者の皆様との対話を実施することで、事業者の皆様にとってより参入しやすい公募条件の設定が可能になると考えていますので、ぜひご参加ください。

※サウンディング型市場調査とは

事業の検討段階で、事業者の皆様との「対話」を通じて広くご意見・ご提案をいただき、事業の市場性の有無等を把握する調査のことです。

2 調査の流れとお申込み



(1) 事前説明会 (事前申込制・任意参加)

事業用地の概要及び対話の実施方法等について、事前説明会を開催します。参加を希望される方は、Eメールにて期日までにお申込みください。

<対象者> 事業に関心のある法人等

<日時> 平成30年10月26日(金) 午後1時30分~3時00分 (開場: 午後1時)

<場所> 静岡市役所 本館3階 第一委員会室

<申込期日> 平成30年10月25日(木) 午後5時まで

<申込方法> Eメール

宛先: 「7 連絡先」記載の「事務局」宛て

件名: 【サウンディング説明会参加申込】としてください。

※メール本文に「法人名、担当者氏名及び連絡先、参加人数(3名まで)」を記載してください。

※事前説明会に参加されない場合も、対話へのお申込みは可能です。

(2) 対話申込み

実現可能な事業スキームや事業内容等について、事業者の皆様と個別に意見交換を実施します。参加を希望される方は、Eメールにて期間内にお申込みください。

＜対 象 者＞ 事業に関心のある法人等
＜申込期間＞ 平成 30 年 10 月 17 日（水）～11 月 7 日（水）午後 5 時
＜申込方法＞ E メール
宛先：「7 連絡先」記載の「事務局」宛て
件名：【サウンディング対話参加申込】としてください。
※メールに【様式 1-エントリーシート】、【様式 2-事前ヒアリングシート】を添付してください。

※対話申込み者多数の場合は、対話を実施する事業者を一定の基準（業種や事前ヒアリングシートの記入内容）によって選出させていただく場合があります。あらかじめご了承ください。

(3) 対話の実施

＜日 時＞ 原則として 11 月 13 日（火）～11 月 16 日（金）の午前 9 時～午後 5 時
※対話時間は最大 1 時間程度です。
※希望日時を【様式 1-エントリーシート】にて申告してください。
※上記期間内にご都合のつかない場合は、【様式 1-エントリーシート】にて具体的な日時を申告してください。
＜場 所＞ 静岡市役所内会議室または市役所周辺会議室を予定

3 事業用地の概要

所在地	静岡市駿河区南八幡町 22-4（次ページ位置図参照）	
土地面積	2,227.45 m ²	
都市計画による制限	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
	建ぺい率・容積率	60%・200%
	高度地区	第 2 種高度地区(16m)、北側斜線制限(10m+ 1 : 1.25)
周辺道路	市道南八幡 1 号線	幅員 4.5m
	市道中田有東 2 号線	幅員 6.0～6.1m
	市道八幡自転車歩行者道線	幅員 4.2m
	市道森下公園高松線	幅員 3.5m
土壌汚染の有無	※現在調査中（フェーズ 1）であり、事業者公募において公表します。	
既存建築物	なし	



事業用地現況（北面より望む）

(位置図)



(事業用地周辺図)



周辺道路	幅員
①市道南八幡1号線	4.5m
②市道中田有東2号線	6.0～6.1m
③市道八幡自転車歩行者道線	4.2m
④市道森下公園高松線	3.5m [※]

※③との歩車道境界ブロックを含む。

4 事業方針

現時点で市が想定している事業方針は次のとおりです。(別紙イメージ図参照)

(1) 本住宅の整備・運営によって目指す状態

- 多世代（高齢者、子育て世帯、学生等）と一緒に暮らし、居住者同士や、居住者と地域が日常的に交流している
- 高齢者が安心して暮らし、かつ、地域の中で活躍している
- 住居機能、地域交流機能、生活環境向上機能等が一体的に整備され、世代間や地域間の交流・つながり（共生）が生まれている
- 安定的な運営が行われ、市の財政負担の軽減に寄与している

(2) 事業スキーム

土地の権利形態	・市は、事業用地に一般定期借地権を設定し、事業者に貸し付ける。
事業者の費用負担	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者は、事業用地の貸付料及び保証金を市に支払う。貸付料の額は、公募時に事業者が提案する。 ・市は、事業用地の現況の工作物を撤去し、更地の状態で事業者に土地を引き渡す。 ・事業者は、自らの費用負担で本住宅を設計、建設、所有、運営、維持管理する。 ・事業者は、本住宅の運営終了後、事業期間が終了するまでに、自らの費用負担で事業用地を原状回復する。
本住宅の家賃設定	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃額は事業者が自由に設定することができる。 ※本住宅の家賃等の収益はすべて事業者の収入とすることができます。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間は50年以上とする。 ※一般定期借地方式は事業期間が50年以上と法で規定されているため上記の想定をしていますが、他の方式を採用することもあり得るため、事前ヒアリングシートにおいて希望する事業期間を提案してください。

※上記は現時点の想定スキームであり、本調査の結果等により変更される可能性があります。

(3) 事業スケジュール（予定）

項目	日程（予定）
本住宅の要求水準や公募条件等の検討	～平成31年3月
公募資料の公表・配付	平成31年5月頃
参加表明書の提出期限	平成31年6月頃
提案書の提出期限	平成31年8月頃
提案審査（プレゼンテーション審査）、優先交渉権者の決定・発表	平成31年10月頃
基本協定締結	平成32年1月頃
定期借地権設定契約締結	平成32年4月頃
工事の開始	平成32年4月以降
供用開始	平成32年度中

5 対話内容（提案を期待する内容）

次の内容について、ご回答いただける範囲で、考え方やご提案、ご要望をお聞かせください。
対話当日は、提出いただいた事前ヒアリングシートに沿って、簡単にご説明をお願いします。

○事業内容について

- ・ 想定される施設構成（入居戸数を含む）、施設配置（駐車場の有無を含む）、施設構造・規模
- ・ 多世代の入居を実現するための手法
- ・ 高齢者が安心して暮らしていくための手法
- ・ 居住者同士や居住者と地域の交流を誘発するための手法、地域交流機能の考え方
- ・ 施設や地域の魅力を高めるための生活環境向上機能の考え方
- ・ 飲食・物販等施設（テナントスペース）の配置の可能性
- ・ 高齢者をはじめとした居住者が地域に溶け込み、地域の担い手となるための手法
- ・ 周辺施設（地域福祉共生センター「みなくる」等）や周辺自治会等との連携
- ・ 隣接公園の活用

○事業スキームについて

- ・ 定期借地による事業の実施の可否
- ・ 想定される事業期間
- ・ 想定される土地の貸付料価格
- ・ 事業スケジュール

○その他

- ・ 希望する公募条件
- ・ 参入意欲
- ・ 生涯活躍のまち静岡（CCRC）構想に関すること
- ・ その他、事業実施にあたっての課題、要望

6 留意事項

（1）参加及び対話内容の扱い

- ・ 本調査への参加実績は、事業者公募における評価に何ら影響しません。
- ・ 対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。なお、双方の発言とも、対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご了承ください。

（2）費用負担

- ・ 本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

（3）追加対話への協力をお願い

- ・ 必要に応じて追加対話や文書照会をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。

（4）実施結果の公表

- ・ 対話の実施結果については、事前に参加事業者に内容を確認し、了承を得た後、概要をホームページ等で公表します。
- ・ 参加事業者の名称及びノウハウに係る内容は公表しません。

(5) 参加除外条件

- 次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めません。
 - ア 暴力団（静岡県暴力団排除条例（平成 25 年静岡県条例第 11 号）第 2 条第 2 項に規定する暴力団をいう。以下同じ）、暴力団員（同条第 3 項に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する団体
 - イ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第 5 条および第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体

7 連絡先

本調査は静岡市の業務委託（業務名称：平成 30 年度 保健福委第 24 号 静岡市南八幡町地区地域多世代交流型住宅整備検討支援業務）により実施しています。事前説明会と対話の申込み、ご質問等は下記「事務局」まで、Eメールにてご連絡ください。

○事務局（連絡先）

連絡先 : 株式会社 創建 名古屋本店 （担当：定廣、平井）
所在地 : 名古屋市中区大須 4-10-32
電話 : 052-253-7157
E-mail : sadahiro@soken.co.jp

○本調査発注者

連絡先 : 静岡市保健福祉長寿局 健康福祉部 福祉総務課 総務係（担当：鈴木、池田）
所在地 : 静岡市葵区追手町 5 番 1 号
電話 : 054-221-1335
E-mail : fukushisoumu@city.shizuoka.lg.jp

※ご不明な点は、できましたら事前説明会でご質問ください。

様式1 エントリーシート

法人名			
法人所在地			
グループの場合 の構成法人名			
対話の担当者	氏名		所属法人名 部署・役職
	電話番号		
	Eメール		
○対話可能日（できれば2日以上）と時間帯をチェックしてください。希望順位も併せてご記入ください。			
11月13日（火）	<input type="checkbox"/> 対話可（ <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい）（第 希望）		<input type="checkbox"/> 対話不可
11月14日（水）	<input type="checkbox"/> 対話可（ <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい）（第 希望）		<input type="checkbox"/> 対話不可
11月15日（木）	<input type="checkbox"/> 対話可（ <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい）（第 希望）		<input type="checkbox"/> 対話不可
11月16日（金）	<input type="checkbox"/> 対話可（ <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい）（第 希望）		<input type="checkbox"/> 対話不可
○上記期間のうち特に時間帯の希望がある場合（15時以降であれば対話可等）、上記期間でご都合のつかない場合等、特記事項がある場合は下欄にご記載ください。			
対話参加予定者 氏名	所属法人名・部署・役職		

※グループの場合、「法人名」「法人所在地」は代表となる法人について記載をお願いします。

※エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所をEメールにてご連絡します。

（都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。）

※対話に出席する人数は、1事業者（グループ）につき5名以内とします。

様式 2-1 事前ヒアリングシート（1）事業内容 について

※本様式の紙面サイズやレイアウト等は自由に変更して構いません。

（1）事業内容について

次の内容について、ご回答いただける範囲で、考え方やご提案、ご要望をお聞かせください。

- ・ 想定される施設構成（入居戸数を含む）、施設配置（駐車場の有無を含む）、施設構造・規模
- ・ 多世代の入居を実現するための手法
- ・ 高齢者が安心して暮らしていくための手法
- ・ 居住者同士や居住者と地域の交流を誘発するための手法、地域交流機能の考え方
- ・ 施設や地域の魅力を高めるための生活環境向上機能の考え方
- ・ 住宅内への飲食・物販等施設（テナントスペース）の配置の可能性
- ・ 高齢者をはじめとした居住者が地域に溶け込み、地域の担い手となるための手法
- ・ 周辺施設（地域福祉共生センター「みなくる」等）や周辺自治会等との連携
- ・ 隣接公園の活用

様式 2-2 事前ヒアリングシート (2) 事業スキーム について

※記入スペースが不足する場合は、本様式に準じて適宜追加してください。

(2) 事業スキームについて

次の内容について、ご回答いただける範囲で、考え方やご提案、ご要望をお聞かせください。

○事業方式
市は、定期借地方式によって土地を事業者に貸し付け、事業期間にわたって土地の貸付料を徴収する事業スキームを想定しています。このスキームによる事業の実施の可否についてお聞かせください。 また、このスキームにおいて、事業が成り立つために必要な入居戸数や、支払い可能な土地の貸付料についてお聞かせください。(民設民営を原則とします。)
定期借地方式による事業の実施の可否 <input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 (希望する方式: _____)
事業成立のための最低必要入居戸数 総戸数 _____ 戸 程度 【内、高齢者用 _____ 戸 程度、子育て世帯用 _____ 戸 程度、単身者用 _____ 戸 程度、学生用 _____ 戸 程度】 ※戸数の想定がある場合、ご記入ください。また、上記の区分は必要に応じて、変更・修正して構いません。
支払い可能な土地の想定貸付料 (年額) _____ 千円/年 程度
<要望・考え方・提案等> ex. 「入居戸数●戸以上で上記貸付料が可能」等

○事業期間
希望する事業期間を回答いただき、要望等をお聞かせください。 ※市が現在想定している一般定期借地方式の場合、事業期間は 50 年以上と法で規定されています。 ただし、他の方式を採用することもあり得るため、希望する事業期間を回答してください。
希望する事業期間 _____ 年
<要望・考え方・提案等>

○事業スケジュール
本事業の想定事業スケジュールは「4 事業方針 (3) 事業スケジュール」に記載するとおりです。このスケジュールに対して、要望等がありましたらお聞かせください。
<要望・考え方・提案等>

様式 2-3 事前ヒアリングシート（3）その他 について

※本様式の紙面サイズやレイアウト等は自由に変更して構いません。

（3）その他

次の内容について、ご回答いただける範囲で、考え方やご提案、ご要望をお聞かせください。

- ・希望する公募条件
- ・参入意欲
- ・その他、事業実施にあたっての課題、要望