

農産物直売所アンテナショップ跡地の活用におけるサウンディング型市場調査 実施要領（事業者向け）

1. 調査の名称

農産物直売所アンテナショップ跡地の活用におけるサウンディング型市場調査

2. 調査の目的

我孫子市（以下「本市」という。）では、平成 29 年 6 月に、「農産物直売所あびこん」が水の館 1 階へ移転、リニューアルオープンしたことに伴い、農産物直売所アンテナショップ跡地（以下「跡地」という。）について、新たな活用方法を検討しています。

跡地のある我孫子新田地区は市街化調整区域ですが、我孫子市最大の観光資源である手賀沼に接する地区であることから「手賀沼観光施設誘導方針」が定められており、観光振興に寄与する施設や観光客を受け入れる飲食施設などの立地を誘導していくこととしています。

平成 31 年 4 月に我孫子新田地区にある農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業者の選考を行いました。不調に終わったため、次回募集に向け、より事業者に提案しやすい募集内容を検討するため、再度サウンディング型市場調査を行います。

3. 市場調査とは

（1）サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査（以下「市場調査」という。）とは、公有地の活用などにおいて、活用の内容や公募条件等を決定する前に、民間事業者から広く意見や提案を求め、直接の“対話”を通して事業提案や市場性などを把握し、対象地のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理に役立つものです。

（2）市場調査に期待する効果

跡地の市場性の有無や公募事業の成立の可否については、市単独での判断は難しく、さまざまな可能性を調査・把握する必要があると考えています。民間事業者との対話を通して、土地活用のアイデアを調査する市場調査を実施することにより、本市として次のような効果が期待できると考えています。

<本市のメリット>

- I. 活用の検討を行う早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地活用の可能性」を市場調査することで、活用方法について幅広い検討が可能となる。
- II. 地域の状況や行政課題を提示して“対話”することで、課題の解決に向け、民間事業者

のノウハウを生かした活用案の検討が可能となる。

Ⅲ. 民間事業者の意見を参考に、現実的な公募条件の策定ができる。

また、民間事業者の皆様に対しても、次のような効果が期待できるものと想定しています。

<民間事業者のメリット>

- I. 対話を主とした簡易な手続きであるため、資料の作成等、あまり負担をかけずに市の意向を確認できる。
- II. 事前に市の意向や留意事項を確認できるので、公募参加の判断がしやすくなる。
- III. 公募の際に、市の意向を十分理解した事業提案が可能となる。
- IV. 対話を通じて、意見や考えを一定程度公募内容に反映させることができる。

4. 調査の対象

所在地	我孫子市我孫子新田字白山下6番1 外5筆	
交通	JR 常磐線及び成田線 我孫子駅から徒歩約13分	
地目・地積	雑種地及び宅地 4088.65㎡	
都市計画等による制限	区域区分：市街化調整区域 建蔽率・容積率：60%・200%（建築基準法） 我孫子新田地区地区計画の区域内 ・開発行為の許可が必要：市街地整備課へ ・観光関連施設のみの用途に供する建築物の高さの最高限度： （一部）12m以下 ・建築物の建築等を行う場合は届出が必要：都市計画課へ	
現況等	建物	農産物直売所アンテナショップ建物存置（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建て、平成19年建築） 建築面積：198.9㎡ 延べ面積：194.4㎡ ※手賀沼親水広場水の館への移転により平成29年5月末閉店
	インフラ	上下水道：有り（接続時に協議が必要）→水道局または下水道課へ 井戸：有り（1基） 雨水抑制：要協議→治水課へ

		電気：あり（東京電力への申請が必要） ガス：プロパン
	接道	ア. 敷地の北側（中央）：幅員 3.7m 接道延長：4.078m イ. 敷地の南側：幅員 18.0m 接道延長：99.323m ※敷地西側の市有地は、道路ではありませんが、歩行者・自転車用の通路として使用可能です。
土壌汚染の有無	農産物直売所アンテナショップとして利用する以前に工場等が立地していた経緯はなく、その後の土地利用はありません。	
その他	『手賀沼観光施設誘導方針』の対象地区に含まれています。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物には電気・ガス（プロパン）・上下水道が接続（使用には所定の手続き等が必要） ・本調書は物件の概要を把握するための参考資料です。現地の状況や利用制限等は、各自で調査、確認してください。 	

<参考>

『手賀沼観光施設誘導方針』及び『我孫子新田地区地区計画』は、市ホームページの次の場所からご覧いただけます。

○手賀沼観光施設誘導方針

「トップページ」>「市政情報」>「計画・方針・取組」>「産業」>「手賀沼観光施設誘導方針及び協議基準・協議要領」

(URL : <http://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/keikauhoushin/sangyou/teganumakankou.html>)

○我孫子新田地区地区計画

「トップページ」>「市政情報」>「まちづくり」>「都市計画」>「地区計画 ～市民主体のまちづくり～」

(URL: <http://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/toshiseibi/keikaku/chikukeikaku.html>)

5. 市場調査の内容

(1) 対話の内容

下記の項目を踏まえた事業提案、市場性、参入意向及び今後の公募において参考となる事項をはじめ、応募を想定した場合のご意見・ご提案をお聞かせください。

①用途について

・手賀沼観光施設誘導方針により、当該地は観光施設と飲食店・コンビニの用途のみが認められており、物販は我孫子市内のお土産に限るものとされています。これについてのご意見がございましたらお聞かせください。

②募集時期について

・令和2年冬から春までの間を想定しています。これについてのご意見がございましたらお聞かせください。

③募集期間について

・4か月程度を想定しています。これについてのご意見がございましたらお聞かせください。

④貸付金額について

・最低価格として月額40万円を想定しています。これについてのご意見がございましたらお聞かせください。

⑤貸付期間について

・20年間の事業用定期借地権設定契約を想定しています。これについてのご意見がございましたらお聞かせください。

⑥貸付面積について

・対象地は約4,100㎡となります。ご提案ではどの程度の面積を想定しているか、ご意見がございましたらお聞かせください。

⑦その他ご意見等

・前回の募集内容について、その他ご意見があればお聞かせください。

(2) 市場調査のスケジュール

内 容	日 程
市場調査 エントリー受付	令和元年7月25日(木)～8月30日(金)
市場調査 対話の実施	令和元年7月25日(木)～8月30日(金)
市場調査 結果の公表	令和元年9月以降
跡地活用事業者の公募	令和2年冬以降(予定)
跡地活用事業者による整備・活用	令和2年度年度夏以降(予定)

6. 市場調査への参加

(1) 参加の対象者

①市場調査に参加することができる事業者は、跡地について、活用の実施主体となり得る法人

又は法人のグループ、個人事業主若しくは個人事業主のグループとします。法人及び個人事業の規模や営利、非営利を問いませんが、**2年以上の実績があるものとします。**

- ②グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者1社（名）を選定してください。通知や連絡などは、代表者の方に行います。
- ③グループで参加する場合は、対話への参加者は4名以内とします。

（2）参加者及び代表者の役割

- ①参加者及び代表者は、応募を含むそれ以降の協議等に関わる諸手続きを行うものとします。
- ②参加者及び代表者は、本市が参加者に内容を確認した上で対話結果の概要を公表することを承諾するものとします。

（3）参加者の制限

次の要件のいずれかに該当する者は、参加者及び参加グループの構成員とな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1項の規定による制限を受ける者、又は同条第2項の規定により現に資格停止の処分を受けている者。
- ② 我孫子市建設工事等請負業者指名停止要綱（平成15年訓令第8号）に基づく指名停止措置を受けていること及び我孫子市入札契約に係る暴力団対策措置要綱（平成27年告示第84号）に基づき措置要件該当者であると認められた者。
- ③ 前6月以内に手形又は小切手の不渡りがないこと及び手形交換所による取引停止処分を受けた者にあつては、当該処分の日から2年を経過していないこと。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者にあつては、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がなされていないこと。
- ⑤ 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者にあつては、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がなされていないこと。
- ⑥ 過去3か月以内に我孫子市から契約解除をされていること。
- ⑦ 役員等（参加者が個人である場合にはその者。参加者が法人である場合にはその役員又は支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。）が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6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。
- ⑧ 役員等（参加者が個人である場合にはその者。参加者が法人である場合にはその役員又は支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。）が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条第1項に基づく観察処分

を受けている者。

(4) 応募に関する留意事項

①市場調査の前提

市場調査では、対話を前提としており、**提案内容の審査を行うものではありません**。よりよい跡地の活用を図る方法を探るため、民間事業者の皆様にご協力いただく調査です。

②追加対話等の実施

必要に応じて、追加の対話や文書等での問い合わせを行う場合があります。その際には、ぜひご協力をお願いします。

③本市からの提示資料の取り扱い

参加者が事業提案の判断材料とするために必要な資料や情報は、極力開示します。ただし、未定の事項にはお答えできない場合もありますのでご了承ください。また、本市が提供する資料は、市場調査に関わる検討以外の目的で使用してはなりません。また、参加者は、参加にあたって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

④関係法令の遵守

跡地の有効活用については、本市で促進している施策ですが、開発許可等必要な法的手続きを緩和・省略するものではありませんので、必ず遵守してください。

⑤参加事業者の取り扱いについて

市場調査への参加の有無は、跡地についての事業者公募が行われる際に、有利又は不利になるものではありません。

⑥市場調査実施結果の公表について

調査の公平性、透明性を確保するために、市場調査の概要を公表します。その際、参加事業者の名称は一切公表しません。また、事前に、内容を参加事業者を確認してから公表することとします。

⑦参加事業者のアイデア及びノウハウ保護について

参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、市場調査は個別に行います。

⑧資料の提出等

市場調査を行うにあたり資料の提出は任意ですが、説明のために必要な場合は、本市への提出用として4部ご用意ください。なお、資料の作成、提出に関わる費用は、参加者の負担とします。

⑨提出書類の取扱い・著作権について

提出書類の著作権はそれぞれの参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。なお、本市は結果概要の公表、その後の公募条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。

⑩特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとします。

7. 市場調査について

①期間

令和元年7月25日(木)から8月30日(金)まで

※午前9時～午後5時の間で、1事業者あたり1時間程度を予定しています。

※実施日時及び場所の詳細は、調整の上、個別にご連絡します。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。

※上記の期日でご都合が悪い場合は、可能な範囲で対応しますので、別途ご連絡ください。

②場所

我孫子市役所内の会議室

③申込期間

令和元年7月25日(木)から8月30日(金)まで

④申込方法

申込期間内に「8. 事務局（問い合わせ・申し込み先）」にてお電話でお申し込みください。

⑤持ち物

事前に前回募集した「**我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業者募集要項**」
をお読みいただき、当日も必ずご持参ください。「市トップページ」>「市政情報」>「計画・方針・取組」>「産業」>「農産物直売所アンテナショップ跡地の活用」
(URL<https://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/keikauhoushin/sangyou/sounding.html>)

8. 事務局（問い合わせ・申し込み先）

担当	我孫子市 環境経済部 商業観光課 商業観光振興担当 工藤、小嶋
住所	〒270-1192 我孫子市我孫子 1858 番地
電話番号	04-7185-1475（直通） 04-7185-1111（代）（内線 20-505） ※平日 午前8時30分から午後5時まで
ホームページ	https://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/keikauhoushin/sangyou/sounding.html

