

南九州市新庁舎の敷地内のテナント計画エリア
に関するサウンディング型市場調査

【実施要領】

令和6年8月

南九州市

1 調査の目的

本市では、令和8年5月の開庁を目指し、南九州市役所の新庁舎建設を進めており、令和5年3月に南九州市新庁舎建設基本設計書、令和6年3月に南九州市新庁舎建設実施設計書を策定したところです。基本設計書及び実施設計書には新庁舎の敷地の一部を「テナント計画エリア」として位置づけており、民間活力を活用して新庁舎を補完する機能をこのエリアに導入することを計画しています。そのような機能を導入することにより、来庁者等の利便性を高め、多くの人々が気軽に立ち寄れる市役所を目指しています。

これを受け、このエリアについて、不動産市場におけるポテンシャルや民間事業者が参加しやすい公募条件等を把握、整理するために、民間事業者の皆様から様々な提案や意見をお聞きするサウンディング型市場調査を実施します。

2 調査の内容

(1) 調査対象施設：南九州市新庁舎敷地内「テナント計画エリア」

所在地：南九州市知覧町郡 17327 他 2 筆の一部

敷地面積：3,989.51 m²（全体敷地面積：29,457.94 m²）

事業手法：事業用定期借地（15～20年）での土地の貸付を想定

土地貸付料：近隣固定資産税評価額を参考に算定

【概算式】土地貸付料（年間）＝固定資産税路線価×面積×5%

【参考】固定資産税路線価：9,484 円/m²（令和4年）

工事着手時期：令和8年度（開発行為の変更手続きに伴い、令和8年5月予定の新庁舎の開庁後に工事着手が可能となる）

(2) 提案内容

南九州市新庁舎の敷地内のテナント計画エリアについて、市内を運行するコミュニティバス（拠点間バス）の停留所の待合機能（日中に利用できるスペース）や新庁舎の利用者の利便性が高まる機能（買い物、飲食等）を有することを条件に、民間事業者が利活用を行うことを検討するにあたり、市場性の有無や、より参加しやすい公募条件などの提案や意見を募集します。

また、民間事業者としてこのエリアを利活用する上で望ましい敷地面積の規模や事業手法のあり方等についても意見を募集します。

3 サウンディング型市場調査の参加資格

参加者は、対象エリアの利活用にあたり、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、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- (1) 南九州市暴力団排除条例（平成 24 年 9 月 4 日条例第 28 号）に規定する暴力団若しくは暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有するもの。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により、一般競争入札の参加を制限されているもの。

4 サウンディング型市場調査の手続き

〈全体スケジュール〉

(1)	実施要領の公表	令和 6 年 8 月 5 日（月）
		
(2)	現地説明・見学会の開催	令和 6 年 8 月 19 日（月） 14 時から
		
(3)	質問の受付及び対応	令和 6 年 8 月 5 日（月）から 令和 6 年 9 月 30 日（月）まで
		
(4)	サウンディング型市場調査の参加 受付（エントリーシート提出）	令和 6 年 8 月 5 日（月）から 令和 6 年 9 月 30 日（月）
		
(5)	サウンディング型市場調査実施日 時及び場所等の通知	令和 6 年 10 月中旬頃
		
(6)	サウンディング型市場調査の実施	令和 6 年 10 月 21 日（月）から 令和 6 年 11 月 8 日（金）まで
		
(7)	実施結果概要の公表	令和 6 年 11 月下旬頃

(1) **実施要領の公表**

実施要領等を市のホームページ等にて公表し、サウンディング型市場調査への参加事業者を募集します。

(2) **現地説明・見学会の開催**

ア 事業の概要及びサウンディング型市場調査についての現地説明・見学会を開催します。

【開催日時】令和6年8月19日（月）14時から

【場 所】南九州市新庁舎敷地内「テナント計画エリア」及び南九州市役所東別館第1会議室

見学会（現地）→移動→現地内容説明（室内）の予定

参加を希望される方は、8月16日（金）午後5時までに、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、期日までに下記の問い合わせ先へEメールにてお申し込みください。その際、件名は「**現地説明・見学会参加申込（事業者名）**」としてください。

イ 現地説明・見学会に参加されない場合でも、サウンディング型市場調査への参加は申し込みできます。

(3) **質問の受付及び対応**

サウンディング型市場調査に対する質問は随時受け付けますので、下記の問い合わせ先へEメールにてお問い合わせください。その際、件名は「**サウンディングに関する質問（事業者名）**」としてください。

【質問受付期間】令和6年8月5日（月）～9月30日（月）午後5時まで

(4) **サウンディング型市場調査の参加受付**

サウンディング型市場調査への参加を希望する場合は、別紙「エントリーシート」に必要事項を記入し、件名を「**サウンディング参加希望（事業者名）**」として、下記の提出先へEメールにて提出ください。郵送の場合は令和6年9月26日（金）午後5時必着とさせていただきます。

【申込受付期間】令和6年8月5日（月）～9月30日（月）午後5時まで

(5) **サウンディング型市場調査実施日時及び場所等の通知**

サウンディング型市場調査への参加申込のあった事業者への担当者宛てに、実施日時及び場所等をEメールにて通知します。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。（令和6年10月中旬頃に連絡）

(6) サウンディング型市場調査の実施

【実施期間】 令和6年10月21日（月）から令和6年11月8日（金）

時間帯 午前10時～午後5時

【所要時間】 1団体あたり30分～60分程度

【場 所】 南九州市役所知覧庁舎（南九州市知覧町郡6204番地）
予定

ア サウンディング型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、個別に非公開で行います。

イ 資料の提出は任意とします。説明のために必要な場合には、提出用として当日3部ご持参いただくか、問い合わせにEメールで送付ください。

ウ 本調査に関係のない提案など、対話の趣旨から外れた内容の提案があった場合は、当該参加事業者に対して対話を実施しない（中断する）場合があります。

(7) 実施結果概要の公表

サウンディング型市場調査の実施結果について、事業の透明性を確保するため、調査全体の概要を市のホームページにて公表します。公表にあたっては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行ったうえで行うものとします。なお、参加事業者の名称は承諾の得られた事業者に限り公表させていただきます。（令和6年11月下旬頃公表予定）

5 留意事項

(1) 参加事業者及び対話内容の取扱い

サウンディング型市場調査への参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象とはなりません。

対話の内容は、今後の検討における参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで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理解ください。

(2) 費用負担

サウンディング型市場調査の参加に要する費用等は、参加者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後、必要に応じて追加の対話（文書照会含む。）やアンケートを実施させていただくことがあります。その際はご協力をお願いします。

6 問い合わせ先・提出先

不明な点がございましたら下記までお問い合わせください。

〒897-0392 鹿児島県南九州市知覧町郡 6204 番地
南九州市 新庁舎建設推進課 担当：尾辻・小金園
電話 0993-83-2511 (内線 2091)
FAX 0993-83-4469
E-mail : chousya@city.minamikyushu.lg.jp