

「橘通東2丁目公有地利活用事業事業者募集要項」概要

1 目的

中心市街地の活性化に資する事を目的に、事業用地において事業を実施する民間事業者を、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者として選定し、その後に契約締結を行うために実施するものです。

2 事業用地の概要（現状）

項目	内容
所在地	宮崎市橘通東2丁目103番、104番1 (現在、ふるさと物産館「海幸・山幸」、橘通第3自転車駐車場等敷地)
敷地面積	1,046.30㎡ (公簿及び実測地積)
用途地域等	商業地域、駐車場整備地区、準防火地域
容積・建ぺい率	400%・90%(角地による緩和+10%を含む)

3 事業方式

売却もしくは定期借地権設定のいずれか又は両方で事業提案できます。

事業方式	項目		備考
売却	売却基本価格	総額 156,945,000円	150,000円/㎡
定期借地権設定	定期借地権賃料	年額 5,339,771円	
		保証金 5,339,771円	賃料1年分

4 対象となる事業者

法人または複数の法人等で応募するグループを対象とします(個人の申込は不可)。

5 事業者の決定方法

有識者等で構成する「宮崎市PFI事業等事業者選定委員会(橘通東2丁目公有地利活用事業)」において、企画力、実現性や継続性、中心市街地への波及効果等を審査基準により審査して最優秀提案及び優秀提案を選定し、その結果に基づき、宮崎市が優先交渉権者等を決定します。

6 スケジュール

項目	時期
募集要項公表	令和元年9月12日(木)
募集要項説明会	令和元年9月26日(木)
応募意思申請の受付	令和元年10月28日(月)～11月8日(金)
事前審査(資格審査)	令和元年11月11日(月)～11月29日(金)
事業企画案申請の受付	令和元年12月9日(月)～12月20日(金)
事業内容審査(ヒアリング)	令和2年1月下旬～
優先交渉権者の決定	令和2年2月中旬

【問い合わせ】

宮崎市観光商工部商工戦略局
商業労政課まちなか活性化室
電話 21-1792

宮崎市サウンディング型市場調査（事前可能性調査）調査結果概要

平成31年 3月15日

宮崎市長 戸敷 正

1. 調査の経緯

宮崎市では、平成30年3月に策定した「宮崎市まちなか活性化推進計画」の中で、「橘通東2丁目公有地」を「再生検討地区」と位置づけ、活性化に向けた利活用策の検討を進めています。

そこで、民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、活用方法や事業方式について、自由かつ実現可能な利活用アイデアを広くお聞きする「サウンディング型市場調査（事前可能性調査）」を実施しました。

2. 調査の対象地

対象地 橘通東2丁目公有地
所在地 宮崎市橘通東2丁目103、104、105-1、105-2
(橘通2丁目宮崎交通1番バス停の北側)
敷地面積 公簿地籍 1,041.53 m² (実測地籍 1,048.71 m²)

3. 調査の実施スケジュール

平成30年11月1日(木)	実施要領の公表
平成30年11月14日(水)	事前説明会の開催
平成30年12月3日(月)～12月14日(金)	調査（個別対話）への参加受付
平成31年1月22日(火)～2月1日(金)	調査（個別対話）の実施
平成31年3月15日(金)	調査結果概要の公表

4. 調査（個別対話）の参加者

(建設、不動産業)	3団体
(総合設備業)	1団体
(その他)	1団体
合計	5団体

5. 調査結果の概要

対話の対象項目	対話概要
主たる施設に関する提案	<p>主たる施設については、以下のような提案がありました。</p> <p>賑わいや昼間・夜間人口を増やすため、7～15階の高層建物で、低層階に飲食・物販などの商業施設、オフィス、保育・医療・教育事業所等、上層階に、高齢者向け賃貸住宅(サ高住を含む)、賃貸・分譲マンション、オフィスを建設したいという提案がありました。</p> <p>また、1～2階建程度の建物(コンテナハウス等)で、オフィス、チャレンジショップ(飲食・物販)等の複合施設を入居させたいとの提案もありました。</p>
事業方式に関する提案	<p>事業方式については、以下のような提案がありました。</p> <p>売却、定期借地等の方式を確認できました。</p> <p>定期借地方式の期間は、10年から50年を想定し、それ以降の更新を希望する提案もありました。</p>

<p>自転車駐車場に関する提案等</p>	<p>自転車駐車場については、以下のような提案等がありました。</p> <p>自転車駐車場 60 台は設置できる、無いほうが良いが詳細設計しないと判断できないという提案がありました。</p> <p>また、定期借地して自転車駐車場を設置した場合、施設の取扱いをどうするかの意見がありました。</p>
<p>本市への要望</p>	<p>本市に対し、以下のような要望がありました。</p> <p>可能な範囲で、定期借地料、固定資産税等の減免や容積率等の緩和の要望がありました。</p> <p>また、市営駐車場等の行政施設の設置や企業誘致に対する優先的な情報提供等の要望がありました。</p>

6. 調査結果

今回の「サウンディング型市場調査（事前可能性調査）」により、主な施設や事業方式、自転車駐車場等に対するご提案・要望等をいただきました。

本市としましては、売却または定期借地方式での、公有地利活用の可能性があることを認識させていただきました。

今後、本調査の結果を踏まえ、事業手法や公募条件の整理・検討を進めることといたします。