

旧朝開町農産物直売施設跡地利活用に関する 【第2回】サウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

市有財産である旧朝開町農産物直売施設跡地（以下、当該土地という）は、国道41号と県道90号の交差点付近にあり、東海北陸自動車道から県道90号を経由すると飛騨市の西の玄関口に位置します。

現在、飛騨市では、まちづくりの基本理念である「市民がいつまでも安心して暮らせるまち」の実現に資する当該土地の利活用について検討しています。

そこで、民間事業者のアイデア、ノウハウを、より効果的で実現性の高い活用方針・公募条件等に積極的に活用するため、直接対話（サウンディング型市場調査）を令和5年8月に実施しました。結果は「3 初回調査結果概要」の通りです。この追加調査は、前回調査で頂いた提案の他、より具体的な利活用について、更なる提案を募集するものです。

※サウンディング型市場調査への参加メリットについて

サウンディング型市場調査へ参加することで、公募要領等に事業者の方の意見を反映できる可能性があります。また、事業の検討段階での情報提供を得られる可能性があります。

2 当該土地の概要

土地（所在地）	飛騨市古川町朝開町 1315	飛騨市古川町朝開町 1316	
現況地目	宅地		
面積	およそ 2,400 m ²		
都市計画区域	準工業地域（主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域で、危険性・環境悪化が大きい工場以外、ほとんどの建築物が建てられる）		
土地の現況	東海北陸自動車道飛騨清見インターよりおよそ18km（車でおよそ30分）。周辺には警察署、消防署、ドラッグストア、コンビニエンスストアなどがある。		
既存建物	旧地場産市場	旧みやぎ食堂	旧守衛室
構造	木造瓦葺平屋建	木造鋼板平屋建	木造瓦葺平屋建
床面積	198.25 m ²	66.24 m ²	13.22 m ²
建物備考	旧地場産市場は元製糸工場煮繭場として、また旧守衛所と併せて製糸産業における歴史的産業遺産である。今年度上期、吉城製糸工場煮繭場記録作成業務により記録に残すため、建物は解体でも移築でも良い。		

<p>当該土地に係る 過去の経緯</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成19年に地元団体より「古川町の活性化に関する提言書」が提出され、「西エントランスの整備と充実」として当該地を中心とした商工関係の拠点施設「飛騨市物産館、食堂館、観光案内施設」等の整備が提案された。 ・平成20年1月、飛騨市の新たな玄関口として、また観光拠点の施設整備を目的として公拡法により先行取得した。土地については購入、建物は寄附で取得（公拡法＝公有地の拡大の推進に関する法律：市町村などが都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するために、必要な土地を計画的に取得するための土地の先買い制度） ・平成20年2月、市長交代 ・平成21年1月、当該土地の購入をめぐる訴訟（土地の購入は適正であったとの判決） ・平成26年6月、当該土地を産業振興施設として利用する事を条件に貸付公募。市内事業者と賃貸借契約を締結 ・平成29年4月、指定管理者による農産物特産品の委託販売開始 ・令和4年7月、古川町上町に「そやな」オープン（旧朝開町農産物直売所の機能移転）
--------------------------	---

【当市が想定する事項】

- ①当該土地は事業用定期借地権による貸付を想定している
- ②単独で店舗、事業用倉庫というような利用よりも、複数店舗や1階に店舗、2階に貸し事務所といった複合的な利用が望ましい
- ③既存建物については借主側で解体（費用負担等）することを条件とする

3 初回調査結果概要

①参加者 3者

②サウンディングの内容

I. 土地の利活用イメージ等

参加者A ・賃貸住宅（新規就労者、移住者向け等）を核とした複合的（短期宿泊施設やテナント等）活用

参加者B ・コンビニエンスストア（単独出店も複合出店も可能）

参加者C ・コンビニエンスストア（単独出店も複合出店も可能）

II. 事業化の課題・条件等

参加者A ・就労者の確保、移住者向け住宅の不足など、地域課題解決に貢献したい

- ・行政、地域事業者との連携
- 参加者B
 - ・賃貸借期間20年以上
 - ・進入口：前面道2ヶ所、側道1ヶ所以上の確保
 - ・酒・煙草の免許品の販売
- 参加者C
 - ・24時間、365日営業を希望
 - ・酒・たばこを販売する

III. その他

- 参加者A
 - ・企業版ふるさと納税の活用も検討
 - ・設計業者、建設業者との連携による事業推進
- 参加者B
 - ・複数の重点テーマを定め、地域の課題解決に取り組みたい

※今回実施する追加サウンディング調査では上記以外の提案、また、より具体的な利活用について提案を募集するものです。

4 スケジュール

実施要領等の公表	令和5年10月2日（月）
質問受付期間	令和5年10月2日（月）～10月31日（火）
質問に対する回答	令和5年10月2日（月）～11月6日（月）
サウンディング参加申込	令和5年10月2日（月）～11月10日（金）
提案書の提出期限	令和5年11月10日（金）
サウンディング実施日時時の通知期限	令和5年11月17日（金）
サウンディングの実施期限	令和5年11月30日（木）
実施結果概要の公表	令和5年12月下旬頃を予定

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

対象地における事業に参画する意向のある法人又は法人のグループとします。ただし、今後の事業への応募を義務づけるものではありません。

また、次に該当する方は本調査に参加することはできません。

- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ・会社更生法（昭和14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
- ・民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- ・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2号から第6号に該当する団体又は団体に属する者

(2) サウンディングの項目（回答可能な項目のみ回答ください）

- ① 土地の利活用イメージ等
 - ・具体的な土地利用イメージ
 - ・当該施設の市場性
- ② 事業化の課題・条件等
 - ・事業化にあたっての課題・条件
- ③ その他
 - ・貸付を想定していますが、その他に考えられる優れた事業スキームなど

6 サウンディングの手続き

(1) 質問の受付と回答

サウンディング型市場調査について質問がある場合は、(別紙1) 質問書に必要事項を記入の上、件名を【質問書(事業者名)】として、電子メールで提出してください。

- ① 質問受付期間
令和5年10月2日(月)～10月31日(火) 午後5時
- ② 提出先
8 問い合わせ先参照
- ③ 回答時期
質問受付後、随時当市ホームページ上に掲載します。

(2) サウンディングの参加申込

サウンディングへの参加を希望する場合は、(別紙2) 参加申込書に必要事項を記入の上、件名を【サウンディング参加申込(事業者名)】として、電子メールにより提出してください。

- ① 申込受付期間
令和5年10月2日(月)～11月10日(金) 午後5時
- ② 申込先
8 問い合わせ先参照

(3) 提案書の提出

サウンディングへ参加される事業者は、(別紙3) 提案書に必要事項を記入の上、件名を【提案書の提出(事業者名)】として、下記申込先に電子メールにより提出してください。その他、必要に応じて補足資料もご提出ください。提案書の内容について、当市が検討している事業内容と大きくかけ離れている場合は、サウンディングを行わない場合があります。

- ① 提出期限
令和5年11月10日(金) 午後5時

- ② 申込先
 - 8 問い合わせ先参照
- (4) サウンディングの可否、実施日時・場所の通知
 - 参加の可否、実施日時等については、参加申込された事業者の担当者あてに、令和5年11月17日（金）までに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。
- (5) サウンディングの実施
 - ① 実施期間
 - 提案書提出後～11月30日（木）（日程調整が困難な場合はこれ以後に実施することがあります）
 - ② 所要時間
 - 30分～1時間程度
 - ③ 場所
 - 飛騨市役所本庁舎2階 会議室（岐阜県飛騨市古川町本町2番22号）またはオンライン（Zoom Meeting）
 - ④ その他
 - サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護の為個別に行います。サウンディングには、飛騨市役所職員が傍聴します。
- (6) サウンディングの結果の公表
 - サウンディング調査の結果は、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。

7 留意事項

- (1) 参加事業者の取扱
 - サウンディングへの参加は、今後の事業者公募時等における評価の対象とはなりません。
- (2) 費用負担
 - サウンディング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
 - 本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照合含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8 問い合わせ先

飛騨市役所 総務部 管財課 契約係

住所：〒509-4292 岐阜県飛騨市古川町本町2番22号

電話：0577-73-3741

電子メール：kanzai★city.hida.lg.jp（★を@に変えて送信ください）

位置図

