

---

# 敦賀駅西地区用地に係る サウンディング型市場調査 実施要領

---

敦 賀 市

---

平成28年9月

## 1 調査の名称

サウンディング型市場調査

○サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）とは、市有地などの有効活用に向けた検討にあたって、活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握する調査のことです。

## 2 調査の対象

名 称：敦賀駅西地区用地

所 在 地：敦賀市鉄輪町1丁目1街区1-1、1-2（仮地番）の一部

敷地面積：Aゾーン北側：約5,000㎡【別紙1参照】

（参考）Aゾーン南側約2,600㎡については、立体駐車場整備、Bゾーン約3,600㎡については、都市公園及び大型バス有料駐車場整備を市事業にて検討中

## 3 調査の目的等

### （1）サウンディングを実施する背景と目的

敦賀市では、敦賀駅西地区を「港まち敦賀」の玄関口にふさわしい「賑わい交流拠点」とするため、平成18年秋のJR直流化を契機として、駅舎を改築するとともに、面的な市街地整備（土地区画整理事業）等と併せて、低・未利用地を再編（土地活用エリア）し、民間活力導入により土地活用を図るなど、駅西地区の総合的・一体的な整備を行うため、平成18年に駅周辺整備構想を策定し、整備を進めております。土地活用につきましては、平成24年度に中間とりまとめを行うなど、これまでもその活用について検討を重ねておりました。

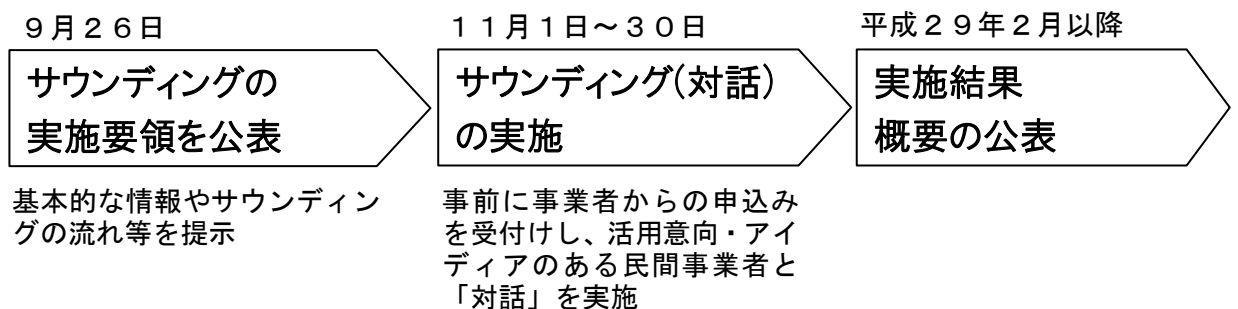
しかし、東日本大震災発生以後の市の状況等を踏まえ見直しをする事としました。

そこで、敦賀駅西地区の土地活用エリアについて、民間活力を最大限に活かした利活用の可能性を検討するため、民間事業者との直接対話を通じ、利活用のノウハウ・アイデア等の提案を受けとり、当該エリアの市場性を把握するとともに、民間資本投入の可能性を調査することを目的として実施します。

### （2）期待される効果

活用検討の早い段階で、実施主体となる民間事業者の意見を聞きとる事で、民間資本投入の可能性の幅が広がるとともに、民間事業者のノウハウを活かした実現性の高い公募条件の設定が可能となります。

### （3）調査の進め方



この調査で把握した民間による活用の可能性は、今後の検討に役立てていく予定です。  
 なお、今後の敦賀駅西地区用地の活用については、市場性調査の結果等により変更となる場合があります。

#### 4 基本的な情報（対象用地の概要）

所在地	敦賀市鉄輪町1丁目1街区1-1、1-2（仮地番）の一部
敷地面積	Aゾーン北側 約5,000㎡
接道条件	市道敦賀駅津内線：幅員 16.0m 市道鉄輪1号線：12.0m（歩行者空間2.0m含む。）
都市計画による制限	用途地域：商業地域 建ぺい率／容積率：80％／400％ （延べ床面積（最大）：20,000㎡） 高さ制限：なし 北側斜線：なし 道路斜線：あり 隣地斜線：あり 防火規制：防火地域 地区計画：敦賀市土地利用調整条例及び敦賀駅周辺デザインガイドライン対象区域（詳しくは次頁のHPを参照してください。）

- 敦賀駅西地区の整備の方針については、「駅西地区土地活用に係る整備の方向性について（第15回駅周辺整備構想策定委員会）」を参照してください。

[http://www.city.tsuruga.lg.jp/about\\_city/plan/toshi\\_keikaku/eki\\_syuhun\\_seibi/h27/132000020160315.html](http://www.city.tsuruga.lg.jp/about_city/plan/toshi_keikaku/eki_syuhun_seibi/h27/132000020160315.html)

<敦賀市の将来都市像などに関する資料>

※駅周辺整備構想

[http://www.city.tsuruga.lg.jp/about\\_city/plan/toshi\\_keikaku/eki\\_syuhenseibi/oshirase/ekishuhenseibikoso.html](http://www.city.tsuruga.lg.jp/about_city/plan/toshi_keikaku/eki_syuhenseibi/oshirase/ekishuhenseibikoso.html)

※敦賀駅周辺デザインガイドライン

[http://www.city.tsuruga.lg.jp/about\\_city/plan/toshi\\_keikaku/oshirase/ekishuhengaidorain.html](http://www.city.tsuruga.lg.jp/about_city/plan/toshi_keikaku/oshirase/ekishuhengaidorain.html)

※敦賀市都市計画マスタープラン

[http://www.city.tsuruga.lg.jp/about\\_city/plan/toshi\\_keikaku/masterplan\\_kaitai.html](http://www.city.tsuruga.lg.jp/about_city/plan/toshi_keikaku/masterplan_kaitai.html)

※敦賀市土地利用調整条例

[http://www.city.tsuruga.lg.jp/about\\_city/plan/toshi\\_keikaku/tochiriyochoseijorei.html](http://www.city.tsuruga.lg.jp/about_city/plan/toshi_keikaku/tochiriyochoseijorei.html)

※第6次敦賀市総合計画

[http://www.city.tsuruga.lg.jp/about\\_city/plan/plan/dai6/6sogokeikaku2.html](http://www.city.tsuruga.lg.jp/about_city/plan/plan/dai6/6sogokeikaku2.html)

※敦賀市再興プラン及び実施計画の概要

[http://www.city.tsuruga.lg.jp/about\\_city/plan/plan/saikou-plan.html](http://www.city.tsuruga.lg.jp/about_city/plan/plan/saikou-plan.html)

## 5 現在検討している活用の条件

範囲	4 基本的な情報（対象用地の概要）の通りとする。	
コンセプト	「港まち敦賀」の玄関口にふさわしい地域の活性化と賑わいや交流の創出	
期待する効果の例	○敦賀の魅力（食・観光・産業など）を活用・発信し、人（観光客・ビジネスマン・市民）を駅周辺に呼び込み賑わいを創出するとともに、ここから街なかへ人を誘導し賑わいを波及させる。 例えば… <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の食材を活用した飲食の場</li> <li>・家族とのコミュニケーションや伝統文化体験などによる交流の場</li> <li>・地域風土を活かし周辺の観光資源等と連携した観光・レクリエーションなどによる賑わいの場</li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の食材を活用した飲食の場</li> <li>・家族とのコミュニケーションや伝統文化体験などによる交流の場</li> <li>・地域風土を活かし周辺の観光資源等と連携した観光・レクリエーションなどによる賑わいの場</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の食材を活用した飲食の場</li> <li>・家族とのコミュニケーションや伝統文化体験などによる交流の場</li> <li>・地域風土を活かし周辺の観光資源等と連携した観光・レクリエーションなどによる賑わいの場</li> </ul>		
整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備及び施設運営等は、民間事業者による独立採算制とする。</li> <li>・市による公共施設等の入居（床賃借）については、現時点では未定である。</li> </ul>	
事業方式	特になし。	
用地	定期借地方式を原則とする。	

※この条件は、今回の調査実施にあたり仮に設定したものであり、今後の活用方向性として決定したものではありません。

## 6 サウンディングでの対話内容

基本的な情報（対象用地の概要）や現在検討している条件等を前提に、以下の事項についてご意見等をお聞かせください。また、事業スケジュールなど、今後の整備等において参考となる事項についてもお聞かせください。

- (1) 今回のサウンディングに参加した目的をお聞かせください。
- (2) 対象用地の事業性をお聞かせください。
- (3) 当該用地の有効活用に向け、最も重要になると考える要素をお聞かせください。
- (4) 建物の整備及び事業運営について、独立採算制を求めています。独立採算事業として成立する条件があればお聞かせください。
- (5) 対象用地の活用を最大限に活かすため、行政に求める支援や配慮して欲しい事項などがあればお聞かせください。
- (6) 事業を行う上で、定期借地期間はどれくらいが妥当と考えるか、お聞かせください。

- (7) 整備した施設等に関し、定期借地期間満了後の取り扱いについて、お聞かせください。
- (8) 当市において、Aゾーン南側約2,600㎡については、立体駐車場整備、Bゾーン約3,600㎡については、都市公園及び大型バス有料駐車場整備を市事業にて検討していますが【別紙1参照】、これらの整備や整備後の運営を、当該用地活用事業の事業範囲として含めた方がよいかどうか、理由と併せてお聞かせください。
- (9) 対象用地の活用にあたり、地域や各種団体等との連携が必要と考えますが、駅前をはじめとした商店街や地域団体等との連携について、これまでの取り組みがあればお聞かせください。

※ 対話実施後、活用案の検討にあたり、必要に応じて追加対話（文書照会含む。）を行うことがあります。その際にはご協力をお願いします。

※ 対話にあたり、特に補足資料や事業提案に係る企画書等の提出は求めませんが、説明のために必要なものがあれば、サウンディング実施日の3日前までに、電子データにて送付していただくか、サウンディング当日に6部持参してください。  
なお、サウンディングに伴い提出された書類の内容や電子データについては、各種委員会や市議会等の説明に使用しますので、公表に差し支える部分については、お知らせ願います。

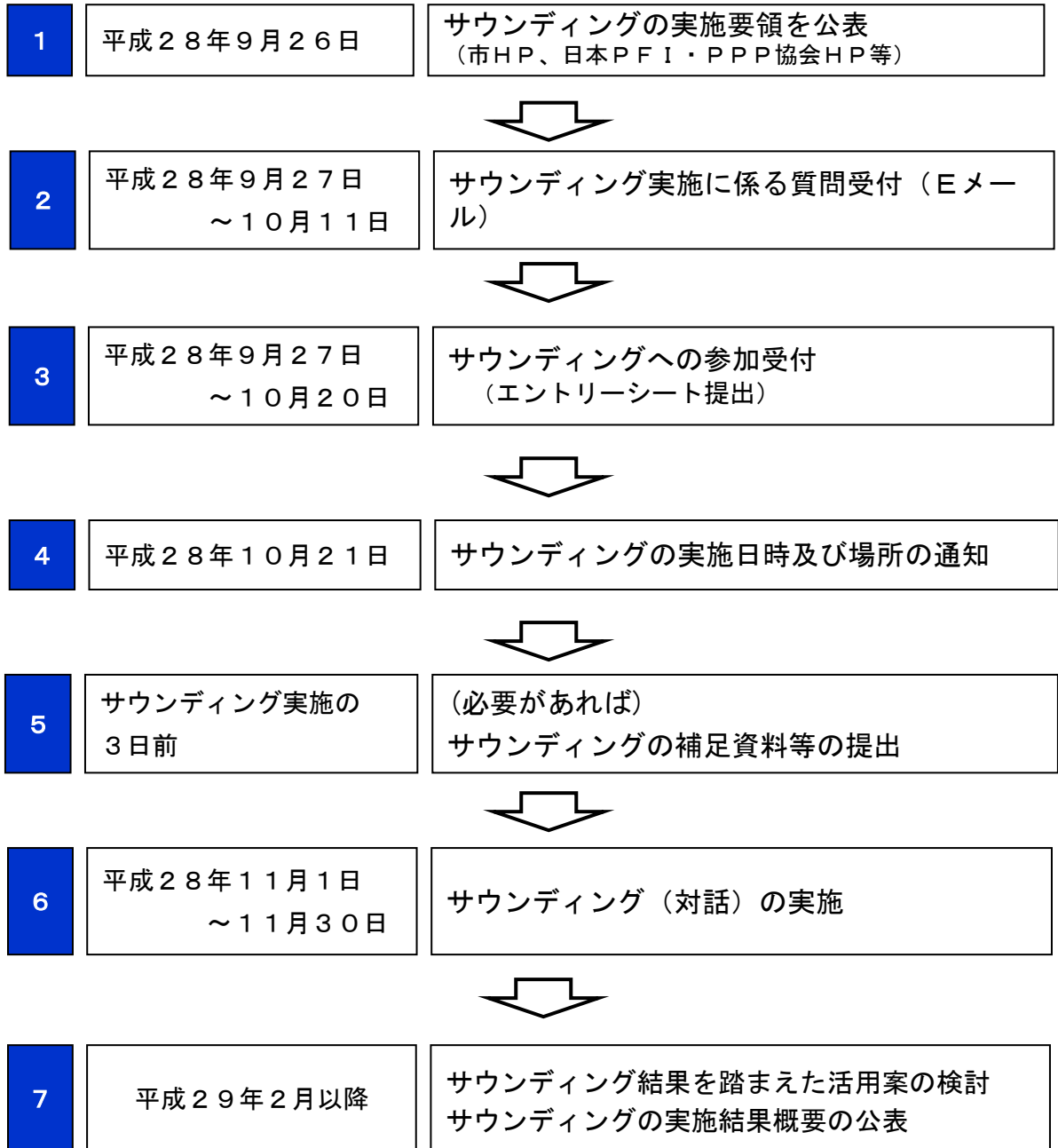
## 7 サウンディングの実施方法等について

---

### (1) サウンディングの対象者

サウンディングに参加することのできる事業者は、対象用地の活用主体となりうる法人又は法人のグループとします。

### (2) サウンディングの流れ



### ① サウンディングの実施について公表

実施要領等を敦賀市ホームページ等にて公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

### ② サウンディング実施に係る質問受付

サウンディングの実施について、質問等がある場合は下記期限までに、連絡先Eメールアドレスに送信してください。

平成28年9月27日（火）から平成28年10月11日（火）午後5時まで

Eメールの送信にあたり、件名は【敦賀駅西サウンディング質問等】とし、下記事項をメール本文又は添付ファイル（自由様式）でお知らせください。

- (ア) 法人名または法人のグループ名
- (イ) 連絡先となる法人部署名（グループの場合は代表社を1社お決めください）
- (ウ) 連絡先となる方の役職及び氏名
- (エ) 連絡先となるEメールアドレス
- (オ) 連絡先となる電話番号

質問に対する回答については、メールにて返信するとともに、敦賀市HPに掲載します。

### ③ サウンディングの参加受付（事業者によるエントリーシート提出）

サウンディングに参加を希望する場合は、下記受付期間内に【別紙2】のエントリーシートに必要事項を記入して、連絡先Eメールアドレスに送信してください。送信にあたり、件名は【敦賀駅西サウンディング参加申込】としてください。

#### ◆サウンディング参加申込受付期間

平成28年9月27日（火）から平成28年10月20日（木）午後5時まで

- ・受付期間外の申込みはお断りする場合がありますのでご了承ください。

### ④ エントリーシートの記入について

サウンディングは下記期間での実施を予定しています。エントリーシートには、参加希望日を実施期間内で第3希望まで記入してください。また、サウンディングに出席する人数は1事業者（グループ）につき3名以内としてください。

#### ◆サウンディング実施期間（予定）

日程：平成28年11月1日（火）から平成28年11月30日（水）

時間：午前10時から午後5時（1事業者（グループ）30分から60分程度）



### ⑤ サウンディングに係る資料等の提出について

対話では特に補足資料や事業提案に係る企画書等の提出は求めませんが、説明のために必要なものがあれば、サウンディング実施日の3日前までに、電子データにて送付していただくか、サウンディング当日に6部持参してください。

なお、サウンディングに伴い提出された書類の内容や電子データについては、各種委員会や市議会等の説明に使用しますので、公表に差し支える部分については、お知らせ願います。

### ⑥ サウンディングの実施日時及び場所等の通知

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。

### ⑦ サウンディングの実施（参加事業者との対話）

1事業者（グループ）あたり30～60分を目安に対話を実施します。

### ⑧ サウンディングの実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果については、概要を公表します。公表方法等の詳細は、次の（3）④により行います。

## （3）その他

### ① 参加事業者の扱い

サウンディングは、参加事業者の提案及びノウハウの保護のため個別に行います。

当該用地に関する事業者公募が実施された場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

### ② サウンディング参加に係る費用

サウンディング参加に係る費用（書類作成費、対話参加経費、通信費等）は参加事業者の負担とします。ご了承ください。

### ③ 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。その際にご協力をお願いします。

### ④ 実施結果の公表

サウンディングの実施結果については、概要を敦賀市ホームページで公表します。

- ・公表にあたっては、事業者ノウハウの保護等を考慮し、事前に参加事業者に内容の確認を行います。
- ・参加事業者の名称は公表しません。

#### ⑤ 参加除外条件

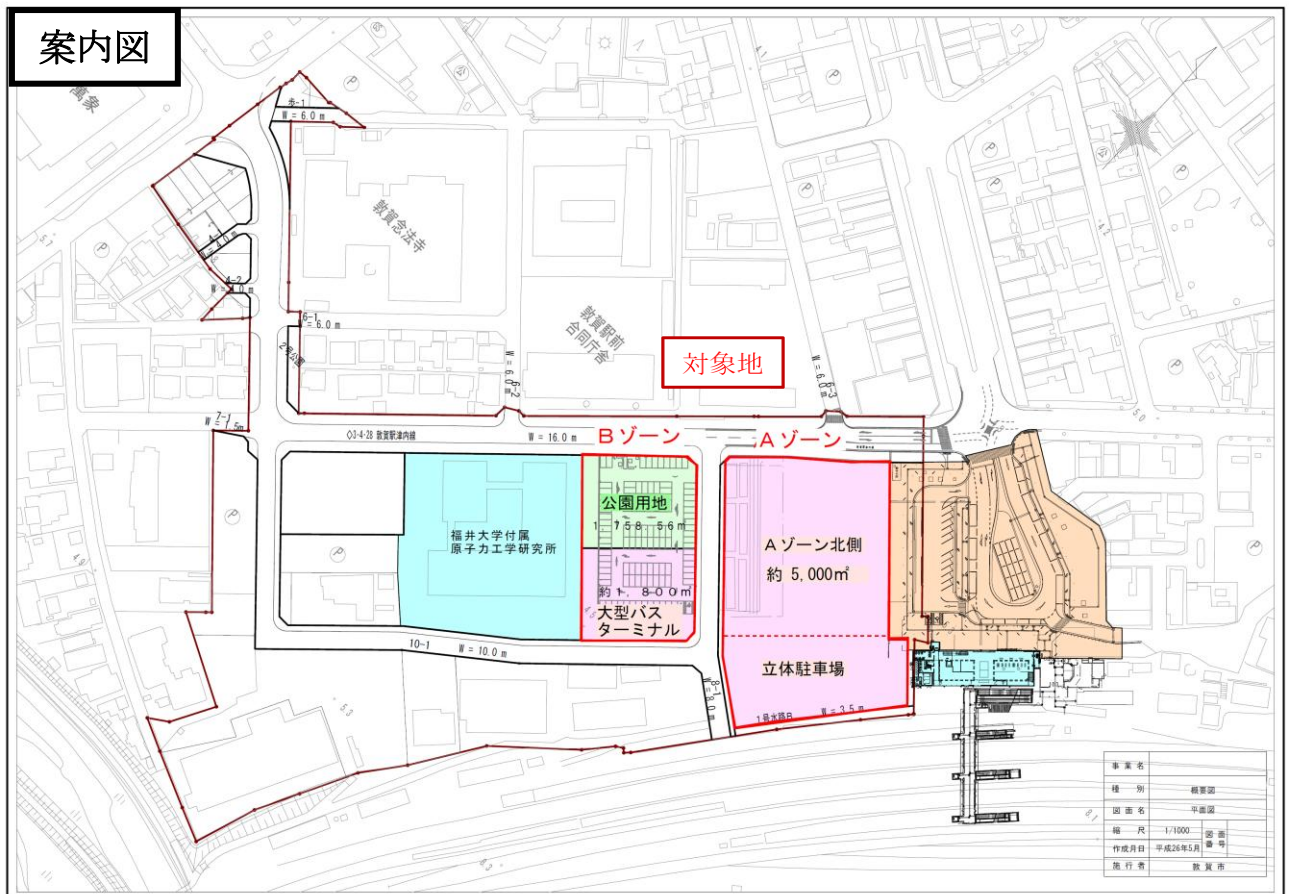
次のいずれかに該当する事業者は、今回のサウンディングに参加することはできません。

- ・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
- ・暴力団（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号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員の統制下にある者。また、暴力団員及びその利益となる活動を行っている者が含まれている者

#### 【連絡先】

敦賀市役所 都市整備部 新幹線整備課  
担当者 瀧口・坂口  
住所 〒914-8501  
福井県敦賀市中央町2丁目1番1号  
TEL 0770-22-8242（直通）  
FAX 0770-23-4127  
Eメール [shinkansen@ton21.ne.jp](mailto:shinkansen@ton21.ne.jp)

サウンディング型市場調査「敦賀駅西地区用地」対象地



エントリーシート

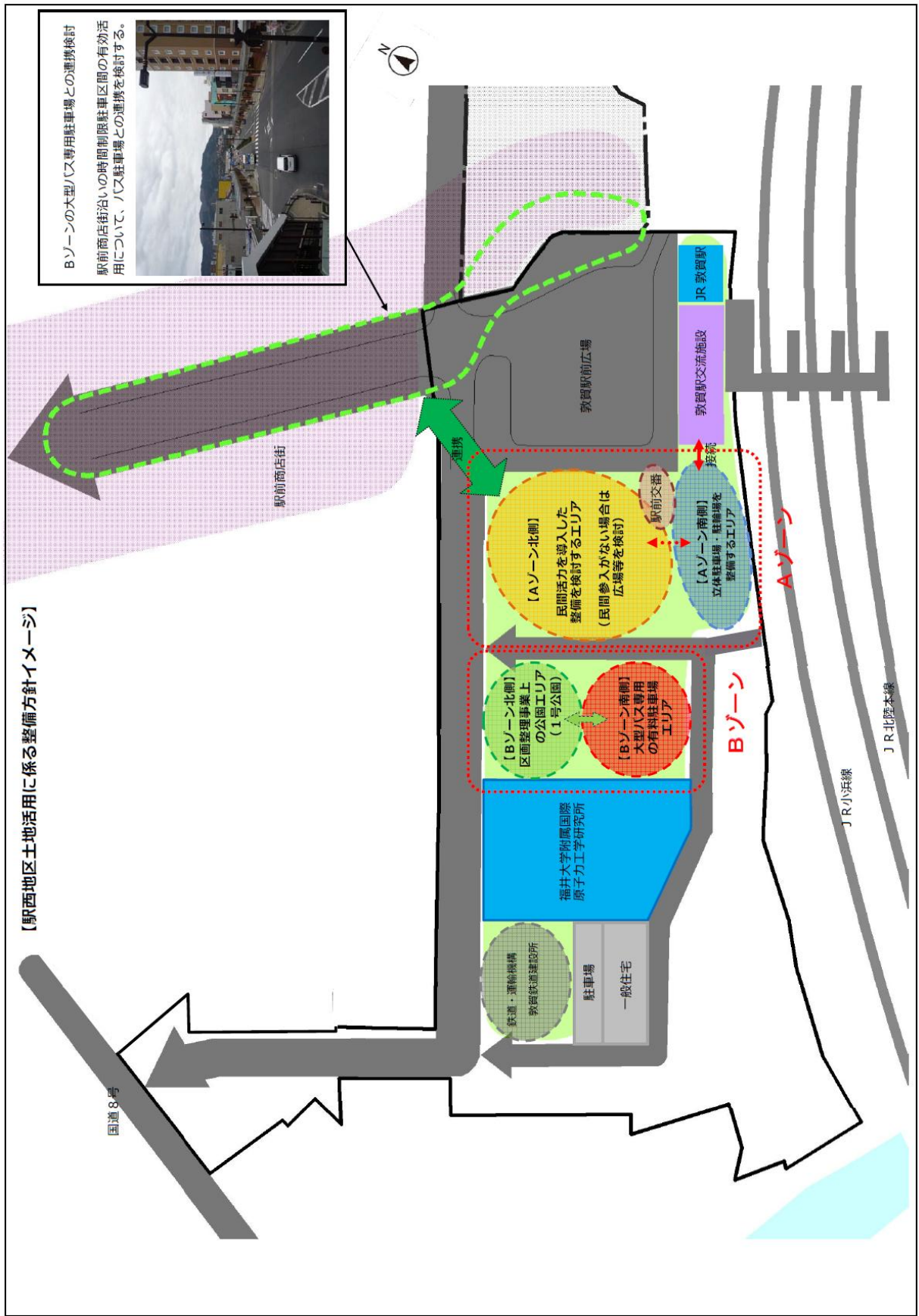
## 敦賀駅西地区用地に係るサウンディング型市場調査

1	法人名			
	法人所在地			
	グループの場合 の構成法人名			
	サウンディング の担当者	氏名		
所属法人名部署				
電話番号				
Eメール				
2	サウンディングにおける対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。(第1希望日から第3希望日まで必ず記入ください。)			
	第1希望	月 日( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでも可
	第2希望	月 日( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでも可
	第3希望	月 日( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでも可
3	参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		

※各項目に不足がなければ、別途作成した様式での提出も受付けます。

提出先：[shinkansen@ton21.ne.jp](mailto:shinkansen@ton21.ne.jp) ■送信の件名は「敦賀駅西サウンディング参加申込」としてください。

※参考（駅西地区土地活用に係る整備方針）



※参考（駅周辺整備状況と主な観光資源）

