

唐津駅東側市有地活用事業に関するサウンディング型市場調査（対話）
実施要領

唐津市 経済部 商工振興課

1 調査実施の経緯と実施目的

唐津駅東側市有地に設置している唐津市ふるさと会館は、唐津・東松浦地区の特産物や伝統工芸産業の振興、地域住民の文化活動等による交流の場の提供を図り、地域経済の活性化及び地域文化の向上に資するため設置された施設です。

様々な都市機能や公共交通拠点が集積する中心市街地に位置した情報ステーションとして平成8年にオープンしましたが、設置後27年が経過しており、施設の老朽化や多様化している市民のニーズに対応する必要があります。そこで市としては、既存建物等の今後の利活用において、運営を民間へ移行することを予定しています。

市有地活用事業の事業者公募に先立ち、民間事業者の皆様との対話を通じて、民間事業者の意向やアイデア、市場の動向等を把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施し、事業実施の可能性や公募条件等を検討する際の参考にしたいと考えていますので、是非ご参加くださいますようお願い申し上げます。

2 対象用地・施設の概要

- (1) 所在地：佐賀県唐津市新興町2881番地1
- (2) 用途地域：商業地域
- (3) 建ぺい率：80%
- (4) 容積率：400%
- (5) 敷地面積：7,348.83㎡
- (6) 施設名：唐津市ふるさと会館、唐津市曳山展示場
- (7) 現況：指定管理者制度による管理・運営（駐車場等一部の施設は市の直営）
- (8) 主な施設：次のとおり

ア 会館棟

建物の概要	
<p>構造：鉄筋コンクリート造3階建</p> <p>延床面積：1,792㎡</p> <p>現況：</p> <p>1階（587㎡）：物産展示販売場</p> <p>2階（559㎡）：唐津焼総合展示場</p> <p>3階（536㎡）：空き（旧レストラン）</p>	

イ 中庭棟（キャノピー・トイレ）

建物概要	
<p>構造：鉄骨造・鉄筋コンクリート造平屋建</p> <p>延床面積：599㎡</p> <p>現況：</p> <p>普段は市民の憩いの空間として、また、イベントスペースとして利用している。</p>	

ウ ホール棟

建物概要	
<p>構造：鉄筋コンクリート造・鉄骨造2階建</p> <p>延床面積：1,352㎡</p> <p>現況：</p> <p>市民会館等の再整備に伴い、唐津市曳山展示場として運営している。</p>	

エ 駐車場

概 要	
敷地面積：約4,000㎡ 駐 車 場：125台（うち大型バス3台） 現 況： 敷地の南東側にポートルースチケットショップ前売場外ミニットが設置されており、 駐車場を共用している。	

3 スケジュール

実施要領の公表	令和5年10月23日（月）
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和5年11月10日（金）
現地見学会・説明会	令和5年11月15日（水）、17日（金）又は20日（月）
質問書の提出期限	令和5年11月22日（水）
質問書に対する回答	令和5年11月29日（水）
参加表明書の提出期限	令和5年12月4日（月）
企画提案書の提出期限	令和5年12月11日（月）
サウンディング型市場調査の実施	令和5年12月18日（月）から 22日（金）まで
実施結果概要の公表	令和6年1月予定

4 サウンディング型市場調査の対象者

唐津駅東側市有地（唐津市ふるさと会館等）の利活用について、アイデア等の提案があり、事業参画に興味のあ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者（グループの場合はその構成員を含む。）を除きます。

ア 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

り一般競争入札に参加できない者に該当する者

イ 参加申込書提出時点において指名停止を受けている者

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更正又は再生手続中の者

エ 次に該当する者

(ア) 役員等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であると認められる者

(イ) 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者

(ウ) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者

(エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

(オ) 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者

オ 法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税の租税又は労働保険料及び社会保険料を滞納している者

5 意向やアイデアの提案に当たっての視点等

唐津駅東側市有地の土地・建物を一体的に活用することについて、民間事業者から事業提案を公募プロポーザル方式で募集し、移行先を決定する予定です。

なお、唐津駅東側市有地活用の基本的な考え方及び想定（対話時点案）は、次の表のとおりです。

表 唐津駅東側市有地活用の基本的な考え方及び想定（対話時点案）

土地の取扱い	○市としては、当該土地について、事業用定期借地権の適用を想定しています。
既存建物等の取扱い	○既存建物及びこれに付随する設備・機械等については、改修等を行って利用することも、解体撤去後に新たな建物を建築することの提案も可とします。
希望条件	<p>以下の機能やコンテンツの全部又はいずれかの運営・管理に携われる事業者の参画を希望します。</p> <p>○本市の観光業を支える機能（例：特産品の展示販売、宿泊施設等）</p> <p>○市民の日常生活を支える機能（例：オフィス、医療施設、子育て支援施設、公共交通機関の待合等）</p> <p>○地域経済等を支える機能（例：小売店舗、飲食施設等）</p> <p>○駐車場の運営管理</p>
その他留意事項	<p>○テナント入居を提案する場合は、既存テナントと優先的に交渉を行うこととしてください。</p> <p>○建物の改修・新築を行う場合は、唐津市景観まちづくり条例（平成19年条例第46号）の規定を遵守してください。</p> <p>○駐車場は、ボートレースチケットショップ前売場外ミニットと共用しているため、民間移行に伴い協議が必要です。</p>

※ 唐津駅東側市有地活用の基本的な考え方及び想定（対話時点案）について、参入に支障となる要件がある場合は、事業提案書において意見を述べてください。

6 提案いただきたい事項

(1) 事業参画における立場・実施内容

当該活用事業に参画するに当たり、どのような立場及び実施内容を想定しているかを示してください。

(2) 対象地に対する評価

対象地の優位性や潜在的可能性、及び事業推進・施設運営に当たって考えられる課題を示してください。

(3) 民間事業に係る提案

想定される実施事業の内容について、可能な範囲で提案してください。

(ア) 事業概要、事業スキーム

(イ) 運営・管理に携われる機能やコンテンツ

(ロ) 収益事業の運営方法や施設の維持管理・運営方法

(ハ) 想定される事業期間、供用開始可能時期等の事業スケジュール

(ニ) 想定される建物用途・規模

(4) 事業条件について

想定される事業条件について、可能な範囲で提案してください。

(ア) 土地の条件（定期借地の年数の有無等）

(イ) 建物の条件（建物の活用、購入の可能性の有無等）

(5) その他

ア 地域への貢献と関わり方

提案事業のアイデアが地域に果たす役割、中心市街地に与える経済的・社会的効果などを提案してください。

イ 追加資料、要望及びご意見

事業化検討に当たって必要となる追加資料等のほか、事業者公募に際しての公募条件に関する要望やご意見があれば示してください。

7 サウンディング型市場調査等の参加の手続

(1) 現地説明会・見学会への参加

ア 申込方法

事業概要等の説明及び対象施設の現地見学を実施しますので、参加を希望する場合は、現地説明会等参加申込書（第1号様式）に必要事項を記入し、件名を「サウンディング現地説明会等参加申込み」として、電子メールにより事務局に提出してください。

イ 申込期限

令和5年11月10日（金）午後5時必着

ウ 実施日

令和5年11月15日（水）、17日（金）又は20日（月）のいずれかの日

エ 実施場所

唐津市ふるさと会館（唐津市新興町2881番地1）

オ 現地説明会・見学会の日時の連絡等

現地見学会・説明会に参加申込みをされた法人・グループの担当者あてに、実施日時を電子メールにより連絡します。希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

現地説明会・見学会は、参加申込みをされた法人・グループごとの個別開催を基本とします。なお、希望日時が重複する場合は、法人・グループの希望に応じ、日程変更の調整又は希望日時が重複する企業での合同開催とします。

(2) 質問及び回答について

ア 提出方法

サウンディング型市場調査の実施要領に関する内容、調査の実施方法等について質問がある場合は、質問書（第2号様式）に必要事項を記入し、件名を「サウンディング調査質問書提出」として、電子メールにより事務局に提出してください。

イ 提出期限

令和5年11月22日（水）午後5時必着

ウ 回答方法

令和5年11月29日（水）までに、質問書（第2号様式）に記載された担当者宛てに回答します。また、各事業者から提出された質問事項に対する回答一覧を唐津市ホームページに掲載する予定です。

(3) サウンディング型市場調査への参加

ア 申込方法

サウンディング型市場調査への参加を希望する場合は、参加表明書（第3号様式）に必要事項を記入し、件名を「サウンディング調査参加申込み」として、事務局に電子メールにより提出してください。

イ 申込期限

令和5年12月4日（月）午後5時必着

ウ サウンディング型市場調査の日時及び場所の連絡

サウンディング型市場調査への参加申込みをされた法人・グループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにより連絡します。希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

(4) 企画提案書の提出

ア 提出方法

サウンディング事項等についての提案、意見、考え等を記載した企画提案書（第4号様式）を事務局に郵送、持参又は電子メールにより提出してください。なお、郵送又は持参する場合の提出部数は5部とし、電子メールにより提出する場合は件名を「サウンディング調査企画提案書提出」としてください。（その他必要に応じて補足資料（イメージパース、配置図等）もご提出ください。）

イ 提出期限

令和5年12月11日（月）午後5時必着

8 サウンディング型市場調査の実施

調査は、参加事業者が提案内容について説明していただいた上で、それを踏まえて、市側から質問等をさせていただきながら、活用事業に関する対話を行います。対話は事業者ごとに個別に行うものとし、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

ア 実施日

令和5年12月18日（月）から22日（金）までのいずれかの日

イ 所要時間

1時間程度

ウ 実施場所

佐賀県唐津市西城内1番1号 唐津市役所

（佐賀県内又は福岡県福岡市内においても対応可（要協議））

エ その他

アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。サウンディングの実施に際し、説明のために必要な追加資料がある場合には、提出用として5部ご持参ください。

9 提案内容の取扱い

(1) 著作権

参加事業者が提案した事業提案書等の著作権及びその他の知的財産権は、参加事業者に帰属しますが、市有地活用事業の検討や資料作成等において、唐津市が無償で使用できることとします。また、提出資料の返却はいたしません。

(2) 公表

サウンディングの実施結果について、その概要を市ホームページ等で公表することを予定しています。なお、参加事業者の名称及び提出された資料等は、原則公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表に当たっては事前に参加事業者への内容の確認を行います。

10 留意事項

(1) 参加の取扱い

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

イ サウンディング型市場調査に参加しない場合でも、事業者公募には応募可能です。

ウ 対話内容は、今後の公募に向けた検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点の想定のものとし、何ら約束をするものではありません。

(2) 費用負担

サウンディング調査への参加費は無料ですが、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

本サウンディング調査終了後も、必要に応じて追加の対話、文書照会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。

11 参考資料について

事業提案のご検討に当たり、次の資料を参考資料として提示します。

ア 対象地概況資料

イ 施設平面詳細図

12 事務局・問い合わせ先

〒847-8511

佐賀県唐津市西城内1番1号

唐津市 経済部 商工振興課（担当：吉村、志田原）

電話：0955-72-9141

FAX：0955-72-9182

電子メール：syoukou@city.karatsu.lg.jp