

肴町分庁舎・(旧)女性センター別館・(旧)とりょう保育園
の建物付き市有地売却方法に係る
サウンディング型市場調査 実施要領

<p>肴町分庁舎 (盛岡市肴町2番29号)</p>	<p>(旧)女性センター別館(2~4階) (旧)とりょう保育園(1階) (盛岡市肴町2番8号)</p>
	

令和元年 11 月
盛岡市

1 調査名称

肴町分庁舎・(旧)女性センター別館・(旧)とりょう保育園の建物付き市有地売却方法に係るサウンディング型市場調査

2 調査目的

盛岡市では、令和2年度に「肴町分庁舎・(旧)女性センター別館・(旧)とりょう保育園」の敷地について、建物付きを条件とした市有地の売却を検討しております。各建物は、老朽化に加え、アスベストが含有されていることから、事業者の皆さまとの対話を通じて、最適な売却方法を検討するため、次のとおりサウンディング型市場調査を実施します。

※ サウンディング型市場調査とは、事業検討段階において、公募による「対話」を通じ、市場性の有無や民間のアイデア等を把握するために行なう調査をいいます。

市側は事業の実現可能性や、市場として参入しやすい条件、活用に向けたアイデアなどを把握することができ、また事業者側は行政の運営方針や考え方を事前に確認できるほか、事業者としての考え方を直接伝えることができるなどの利点があります。

なお、本調査は、事業に参加する事業者を選定するためのものではありません。

3 対象物件

(1) 概要

項目	肴町分庁舎（新館）	(旧)女性センター別館 (旧)とりょう保育園（旧館）
(1)土地		
ア 所在地	盛岡市肴町418番2	盛岡市肴町501番の内
イ 地目	商業地域（建蔽率80%，容積率400%）	
ウ 数量	654.04㎡	2,200.83㎡
	2,854.87㎡（※後述に要点有）	
エ その他制限	市街化区域，準防火地域	
(2)建物		
ア 構造	鉄筋コンクリート造5階建	鉄筋コンクリート造4階建
イ 建築年度	昭和62年度	昭和47年度（1階及び2階） 昭和53年度（3階及び4階）
ウ 建築面積	405.46㎡	934.27㎡
(3)その他		
ア 設備	新館，旧館とも，電気，都市ガス，上下水道設備あり。	
イ 耐震診断	新館は新耐震基準。旧館は平成22年に耐震診断を実施。	
ウ 土壌汚染調査	未調査	
エ その他	新館は幅員約10m舗装県道，旧館は幅員約3.5m舗装市道に面している。	

(2) 肴町分庁舎（新館 ①）

昭和 62 年に盛岡市保健センター及び盛岡市夜間急患診療所として整備された建物ですが、市の中核市移行に伴い他庁舎に機能移転したことから、平成 20 年 4 月から現在に至るまで、市の分庁舎として活用しています。

(3) (旧)女性センター別館・(旧)とりょう保育園（旧館 ②）

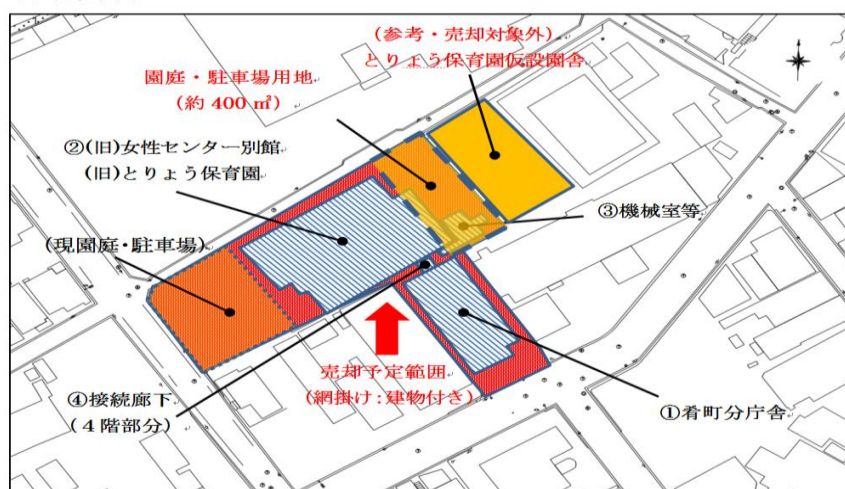
昭和 48 年に建設、昭和 53 年に増築した建物であり、1 階はとりょう保育園、2 階以上は女性センターや執務室として使用していたものですが、平成 22 年の耐震診断で基準値を満たしていないと判断されたことから、他庁舎への機能移転が完了した平成 27 年 9 月以降は活用していません。

(4) 備考

新館の機械設備（給水、自家発電設備）は、旧館敷地内（③）及び旧館建物内にあるほか、新館と旧館は 4 階接続廊下で繋がっております（④）ので、部分解体は極めて困難であり、新館だけの機能維持についても対応工事が別途必要な状況であると認識しております。

なお、平成 27 年度整備した、とりょう保育園仮設園舎は引き続き運営いたします。

【建物・用地図】



4 売却時の条件について

(1) 市が実現したいこと

- ア 2 棟の建物と敷地を合わせた一括譲渡とし、民間において有効に利活用していただきたいこと。
- イ 売却用地のほかに、園庭及び駐車場敷地として使用する市の用地 400 m² (予定) を、更地として確保したいこと。 (可能な限り現とりょう保育園の隣接地として)

※市が確保したい 400 m² (予定) について

次の 2 通りの方法を検討しております。

- ① 400 m²を含む面積 (2,854.87 m²) について、一旦売却し、譲受人において更地にしていただいた後に、市に譲渡もしくは市が買い戻しを行なう方法。
- ② 売却面積から 400 m²を除いた面積 (2,454.87 m²=2,854.87 m²-400 m²) を売却後、譲受人において、400 m²にかかる一部建物（機械室や地下灯油タンク等）も併せて除却していただく方法。

なお、旧館の解体は義務ではありません。譲受人において、旧館を利活用される場合には、現在の園庭・駐車場敷地（約 700 m²）のうち、南西側の 400 m²を市で確保したいことから、それ以外の面積についての売却を想定しております。

また、土地の分筆登記は市で実施予定としています。

ウ 解体・新築工事等に当たり、平日及び土曜日の午後 1 時から 3 時までは、隣接する保育園園児の昼寝の時間帯であるため、工事音が生じる作業を避けるなど、最善の対応を行なうこと。

(2) 必須条件となること

ア 建物はアスベストを含有するため、適切な処理を行なうこと。（市の調査結果を提供）

イ 解体の時期等については、市と譲受人との協議により決定することとし、所在地付近の医療機関や児童福祉施設、教育機関等を始めとした周辺施設に対し、十分な周知のうえ、近隣に配慮した施工を行なうこと。

(3) その他

売却を予定する建物と隣接するとりょう保育園の給水系統は、現在繋がっている状態ですが、令和 2 年度の入札までに分離手続きを完了した上で、売却を行ないます。

5 個別対話（サウンディング）の対象者

事業者等（応札意向を有する法人または法人のグループ）

6 サウンディングスケジュール

エントリー （質問受付）	現地見学会	サウンディング （個別対話）	結果の公表
11月6日（水）～ 11月15日（金）	11月20日（水）	11月25日（月）～ 11月26日（火）	12月下旬

(1) エントリー方法

別紙 1 「エントリーシート」を市ホームページからダウンロードし、記載のうえ管財課管理係まで電子メール又は F A X で御提出してください。

ア 申込先 盛岡市 総務部 管財課 管理係

メール kanzai@city.morioka.iwate.jp

F A X 019-622-6211

イ 申込期限 11月15日（金）まで

(2) 事前質問等の受付

事前質問がある場合は、併せて別紙2「事前質問シート」を御提出ください。サウンディング実施前に参加者全員に対し市ホームページ上で回答します(質問者は非公開)。質問内容によっては、回答できない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。

ア 事前質問の受付 11月6日(水)～11月15日(金)まで

イ 回答方法

質問受付日に応じて、次のとおり市ホームページでお知らせします。

質問受付日	回答予定日
11月6日(水)～11月11日(月)	11月13日(水)
11月12日(火)～11月15日(金)	11月19日(火)

(3) 現地見学会(見学をせず、対話のみの参加も可能です。)

ア 実施日時 11月20日(水) 14～15時まで(予定)

イ 会場 肴町分庁舎(盛岡市肴町2番29号)正面入口前集合

ウ 申込方法

別紙1「エントリーシート」に御記入の上、電子メール又はFAXで提出してください。

後日、現地見学会参加者あてに、詳細について御連絡します。

エ その他

新館は現在業務で使用していることから、内覧時には、諸室の入室は行わない予定(共用部の内覧のみ)ですので御了承願います。旧館は未使用のため、諸室の内覧は可能です。

(4) サウンディング実施日時

サウンディングは、事業者の固有情報を保護するため、個別に行います。

ア 実施日時 11月25日(月)～11月26日(火)

イ 会場 本庁舎内会議室(盛岡市内丸12番2号)

ウ 所要時間 30分～1時間程度(予定)

エ 資料提出について

資料の提出は必須ではありませんが、説明のために用意される場合には、市提出分として6部準備をお願いします。

オ その他

- ・実施日時や会場等の詳細につきましては、11月21日(木)までに、メール等で個別に御案内します。申込多数の場合には、御希望以外の日時で調整させていただく場合がありますので、予め御了承願います。
- ・必要に応じて追加でサウンディング(文書照会を含む。)をお願いする場合があります。

(5) サウンディングの視点

「4 売却時の条件」等について、下記の視点から御提案をお伺いします。

- 400㎡の市有敷地の確保方法について
- 既存建物を活用する場合は、用途及び利活用計画について
- 建物を解体し、更地を利用する場合の用途及び利活用計画について
- 建物解体時（新築工事含む。）の周辺配慮事項について
- 事業者における応札のための条件、意向について

(6) サウンディング結果の公表

- ・対話の実施結果については、その概要を市ホームページで公表します。ただし、参加いただいた事業者等の名称及び事業者の固有情報に係る内容は公表しません。
- ・公表は、参加者の皆さまに事前に公表内容を確認していただいた上で行ないます。

7 留意事項

(1) 参加の取扱い

- ・サウンディングに不参加の場合においても、令和2年度に予定している一般競争入札（予定）に応札することができます。

(2) 費用負担

- ・サウンディングの参加に要する書類作成・提出等の全ての費用は参加者負担とします。

(3) 提出書類の取扱い

- ・参考資料を提出いただいた場合、提出書類の著作権はそれぞれの参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。
- ・サウンディングの結果公表やその後の実施、契約手法の検討以外の目的で提出書類等を使用しません。

8 お問い合わせ先・エントリーシート提出先

担当課：総務部管財課（〒020-8530 盛岡市内丸12番2号 本庁舎本館4階） 担当 皆川 幸将

連絡先：電話 019-626-7507 FAX 019-622-6211, メール kanzai@city.morioka.iwate.jp

9 参考資料

- ・資料1 案内図・配置図
- ・資料2 外観写真
- ・資料3 平面図兼アスベスト撤去図（屋根伏図含む）