

旧愛宕山老人福祉センター跡地の活用方法を検討するため、
 企業等の皆さまとのサウンディング型市場調査（個別対話）を実施します。
 （旧愛宕山老人福祉センター跡地活用方法の検討に向けたサウンディング型市場調査実施要領）

1 調査の目的

盛岡市では、旧愛宕山老人福祉センターの敷地について、現建物を解体した後の跡地の活用方法について検討しています。当該敷地は、市街化区域、第一種中高層住居専用地域にあることから、当該用地の市場性及び民間活力導入の可能性を確認し、今後の検討の参考とするため、サウンディング型市場調査を実施します。

なお、今回の「対話」により、具体的な提案があった場合には、追加の対話（文書照会等を含む）を行いながら公募条件の整理を進めていくことを検討しています。

※本調査により事業実施者を選定するものではありません。

2 対象用地の概要

所在地（地番）	盛岡市愛宕下 14 番 3
地 目	宅地
面 積	1,364.22 m ² の一部（市街化区域分）
都市計画等による制限	市街化区域，第一種中高層住居専用地域，一般居住区域，宅地造成工事規制区域，市街地景観地域
具体の規制内容	<p>ア 建築物の建蔽率の上限 : 60%</p> <p>イ 建築物の容積率の上限 : 200%</p> <p>ウ 建築基準法第 22 条指定区域</p> <p>エ 景観形成重点地域（眺望景観保全地域）に係る制限</p> <ul style="list-style-type: none"> 新たに建築等を検討する場合は、愛宕山（196m）の山容のうち、盛岡グランドホテルの地盤面を基準にして標高 174m のライン以上の眺望を保全すること。 建築物等の高さ（屋上工作物を含む絶対的な高さ）は、視点場の標高（127.6m）に視点場から建造物等の各部分までの水平距離に仰角 2° 7' ($\tan 2^\circ 7' = 0.0371$) を乗じた数値及び 1.5m（人の目の平均的な高さ）を加えた数値から建築物等の計画敷地の標高を減じた数値以下とすること。 <p>【算定式】 建築物の上限値 $= (\text{視点場の標高} : 127.6\text{m} + 1.5\text{m}) + \text{視点場から建築物等の各部分までの距離} \times \tan 2^\circ 7') - \text{計画地の地盤標高}$ （注 $\tan 2^\circ 7' = 0.0371$）</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築等の計画時においては、現況地盤高の調査等を希望者において実施すること。 <p>オ 当該敷地の一部（北側法面部分）が市街化調整区域に指定されています。</p> <p>※上記規制内容は、市街化区域内のみで事業を実施することを前提とした内容です。</p> <p>※当該区域区分界については、正確な位置の確定作業が未実施であることから、位置の特定にあたっては、測量等を行った上で市都市計画課及び岩手県との立会が必要となります。</p>
その他	既存建物は市で解体を実施し、土地は更地にします。

3 サウンディングのスケジュール

参加申込期限	令和4年2月4日（金）
事前質問期間	①令和4年1月17日（月）までの質問：1月21日（金）回答予定 ②令和4年1月31日（月）までの質問：2月4日（金）回答予定 ※市ホームページにて回答予定（質問者は非公表）
現地見学会	現地見学会は行いません。御自由に御覧ください（ただし、既存建物内への立ち入りは御遠慮ください）。
サウンディング実施	令和4年2月17日（木）～2月18日（金） ※要事前申込、駐車場有（詳細は4(2)を参照願います）。
実施結果概要の公表	令和4年3月上旬（予定）

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

現在、当該用地の活用を検討している民間事業者又は複数の民間事業者で構成する共同企業体とします。

ただし、次のいずれかによる場合を除きます。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

イ 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又は盛岡市暴力団排除条例（平成27年条例第9号）に該当する者

ウ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) 実施日時・場所

①実施期間

令和4年2月17日（木）～2月18日（金）の10時から17時の間で調整します。

※エントリーのあった民間事業者の担当者あてに、実施日時の御連絡をいたします。重複があった場合には、希望に添えない場合もありますので、予め御了承願います。

②所要時間

所要時間60分程度で設定します。

③場所

盛岡市役所8階 808会議室（盛岡市内丸12-2）

※会場には本館側から入ることはできません。別館エレベーターを御利用ください。

④駐車場について

駐車場を御利用の場合は、「市役所裏駐車場（無料）」か「岩手公園地下駐車場（駐車券を発行します）」御利用ください。

⑤ Webによる参加について

新型コロナウイルスの感染状況によっては、感染拡大防止・予防の観点からZoomまたはteamsによる対話をお願いする場合があります。つきましては、エントリーの際に対応の可否をお知らせください。

(3) サウンディングにおいて主にお聞きしたい項目

以下の内容について、御意見や御提案をお伺いします。なお、お答えいただけない項目・内容があっても構いません。

	項目	お聞きする内容
ア	事業コンセプト	●当該敷地で実施する事業のコンセプト，土地活用方法・整備イメージについて
イ	事業実施に係る条件等	●当該敷地で事業を実施するにあたっての条件・要望等 例）・事業実施までの期間（実施希望時期等） ・土地の購入又は賃貸借の希望等
ウ	高齢者施設の整備可能性について	●当該敷地で高齢者施設の建設・運営の可能性
		●整備する高齢者施設の種類，規模等について ・施設種類，床数 ・入所対象者層（介護度等） ・一月あたりの利用料
		●高齢者施設と併設を予定している事業について 例）・通所施設（デイサービス等） ・保育園
		●ケアハウス又は低所得者向けの入所施設の建設・運営の可能性
エ	運営可能性	●事業実施にあたっての事業収益性
オ	想定される課題等	●上記ア～エについて，実施にあたり想定される課題・コスト（整備費用の概算）等について可能な範囲で御意見をいただきたい。
カ	その他	●社会状況等を踏まえ，高齢者施設の需要について ●その他の創意工夫や市への要望等

5 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会

現地見学会は行いません。御自由に御覧ください（ただし、既存建物内への立ち入りは御遠慮ください）。

(2) サウンディングのエントリー方法

①申込方法

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**令和4年2月4日（金）午後5時まで**に長寿社会課（担当：横澤）まで電子メール又はFAXで提出してください。電子メール又はFAXの件名は、「サウンディングのエントリーについて」としてください。

電子メール：chouju@city.morioka.iwate.jp

FAX : 019-653-2839

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」を提出してください。サウンディング実施前に市ホームページで回答するほか参加者全員に対し電子メール等で回答します（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 令和4年1月17日(月)午後5時までの質問 : 1月21日(金)回答予定

イ 令和4年1月31日(月)午後5時までの質問 : 2月4日(金)回答予定

③サウンディング実施日時の連絡

実施日時・場所は、参加者に電子メール等で2月10日(木)までに御案内します。

※申込多数の場合、御希望以外の日時で調整させていただく場合がございます。

④その他

ア サウンディングは、事業者のノウハウを保護するため、個別に行います。

イ サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には提出分として計5部御持参ください。ただし、提出書類は返却しません。

6 結果の公表

サウンディングの実施結果については、その概要をホームページで公表します。ただし、御参加いただいた民間事業者等の名称及び企業ノウハウに係る内容は公表しません。

公表にあたっては、事前に御参加いただいた民間事業者等に内容の確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加の取扱い

ア サウンディングへの参加は今後の事業者選定の評価等に影響を与えることはありません。

イ サウンディングに不参加の場合も、今後、予定している公募型プロポーザルには参加できません。

ウ サウンディングの内容は、今後の検討の参考にさせていただきます。ただし、双方の発言は、サウンディング時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことを御了承ください。

(2) 費用負担

サウンディング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

ア 提出書類の著作権はそれぞれの参加者に帰属します。

イ サウンディングの結果公表や未利用地活用方法・誘致条件の検討以外の目的で提出書類等を使用しません。

(4) その他

事前に検温のうえ、会場ではマスクの着用をお願いします。

8 問い合わせ先・エントリーシート提出先

担当課：保健福祉部長寿社会課（〒020-8530 盛岡市内丸12-2） 担当 横澤 育

連絡先：電話 019-603-8003, FAX 019-653-2839

メール：chouju@city.morioka.iwate.jp