

船塚団地土地有効活用に関するサウンディング型市場調査の対話結果の公表について

令和3年11月1日

宮崎大学船塚団地の一部について民間事業者への土地貸付による土地の有効活用を考えています。民間事業者との対話を通して広く意見、提案を求める調査を実施し、今後の開発事業者公募に係る条件の参考とすることを目的として、サウンディング調査を実施しました。

1. サウンディング対象の土地、建物等

所在地	宮崎県宮崎市船塚1丁目1番地
土地・延床面積	最大貸付可能面積：約 14, 500 m ²
都市計画等による制限	第二種中高層住居専用地域 宮崎市緑のまちづくり条例 埋蔵文化財包蔵地（宮大教育学部跡地遺跡）
現況	既存施設の状況 ・貸付予定地の大部分は緑地で樹木多数。一部に畑、駐車場、ビオトープ、建物（S造1階）、防球フェンスあり。
その他	・駐車場、樹木及びビオトープの撤去・残置はどちらでも可能。 ・建物、防球フェンスは開発事業者の負担で撤去可能。 ・敷地の接道は北西の霧島街区公園側で確保済みであるが、近隣住民への配慮及び利便性に配慮し、本学敷地内に地役権等を設定することで通常時の車両進入等は南側の道路からの進入を想定している。 ・土壤汚染調査については、地歴調査を実施済み。調査結果は「土壤汚染のおそれなし」。 ・埋蔵文化財は、協議終了を確認済み。（H29.8.8（2017-0555））

2. サウンディングの実施スケジュール

令和3年7月8日	サウンディング実施要領の公表
令和3年9月27日～令和3年9月28日	ヒアリングの実施
令和3年11月1日	サウンディング結果概要の公表

3. ヒアリングの実施内容

- 対象者：船塚団地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ
- 対話時間：1 グループ30分～1時間程度
- 実施方法等
 - ◆ヒアリングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に非公開で実施。
 - ◆参加に要する費用は、参加者負担。
 - ◆参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはならない。
 - ◆アイデア及びノウハウ保護に配慮した上で概要を公表。

4. ヒアリング結果の概要

- 応募参加者
 - ◆3グループ（建設業関係）
- 提案された主な用途
 - ◆環境対策を目的とした施設
 - ◆物販・医療・低層の賃貸住居・飲食施設等を配置する案
- 主な意見
 - ◆事業用地は旗竿地であり、収益施設の誘致には注意が必要であるとの意見がありました。
 - ◆附属学校園に隣接しているため、機能的にも相互補完や相乗効果のある事業用途や活動を想定しており、大学側の協力も期待しているとの意見がありました。
 - ◆事業用地の北側及び北西側の道路の利用について、近隣住民の理解が得られない場合は提案への影響が大きいとの意見がありました。
 - ◆ビオトープ・樹木については利用価値が高いとの意見があった一方で、維持管理が困難なためビオトープを撤去予定との意見もありました。
 - ◆貸付期間については、10年程度から50年以上の長期と様々な意見がありました。

※貸付料の提案についてはノウハウ保護の観点から非公開とさせていただきます。

5. ヒアリング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング調査の実施により、事業用地の有効活用の可能性を確認することができました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、行政等との協議を重ねつつ、事業者公募の実施に向けた公募条件の整理・検討を進めます。公募要項・評価基準(案)等を作成後に、実現の確度を高めるために再度、作成した公募要項・評価基準(案)等に対するサウンディング調査を実施する予定としています。

以上