

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 実施要領

宮崎大学船塚団地の土地の有効活用に向けて
民間事業者の皆様との「対話」を実施します。

令和４年７月作成

宮崎大学施設環境部

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 実施要領

1. 調査の目的

宮崎大学船塚団地は附属幼稚園と緑地で構成されており、緑地についてはビオトープや畑として利用しているところですが、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。

令和3年度にサウンディング調査を実施し、有効活用の可能性を確認し、公募条件の整理・検討を進めてきました。そこで再度、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することで、市場の把握及び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います。

2. 対象用地・施設の概要

所在地	宮崎県宮崎市船塚1丁目1番地
土地・延床面積	貸付範囲：約 10, 700 m ²
貸付期間	定期借地権による 25 年
借地料	1, 200 円/m ² ・年以上
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 ・敷地境界フェンスの撤去は原則不可（撤去が必要な計画の場合は協議） ・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。 ・土壌汚染調査については、地歴調査を実施済。調査結果は「土壌汚染のおそれなし」 ・埋蔵文化財は、協議終了を確認済み。（H29.8.8（2017-0555））

案内図



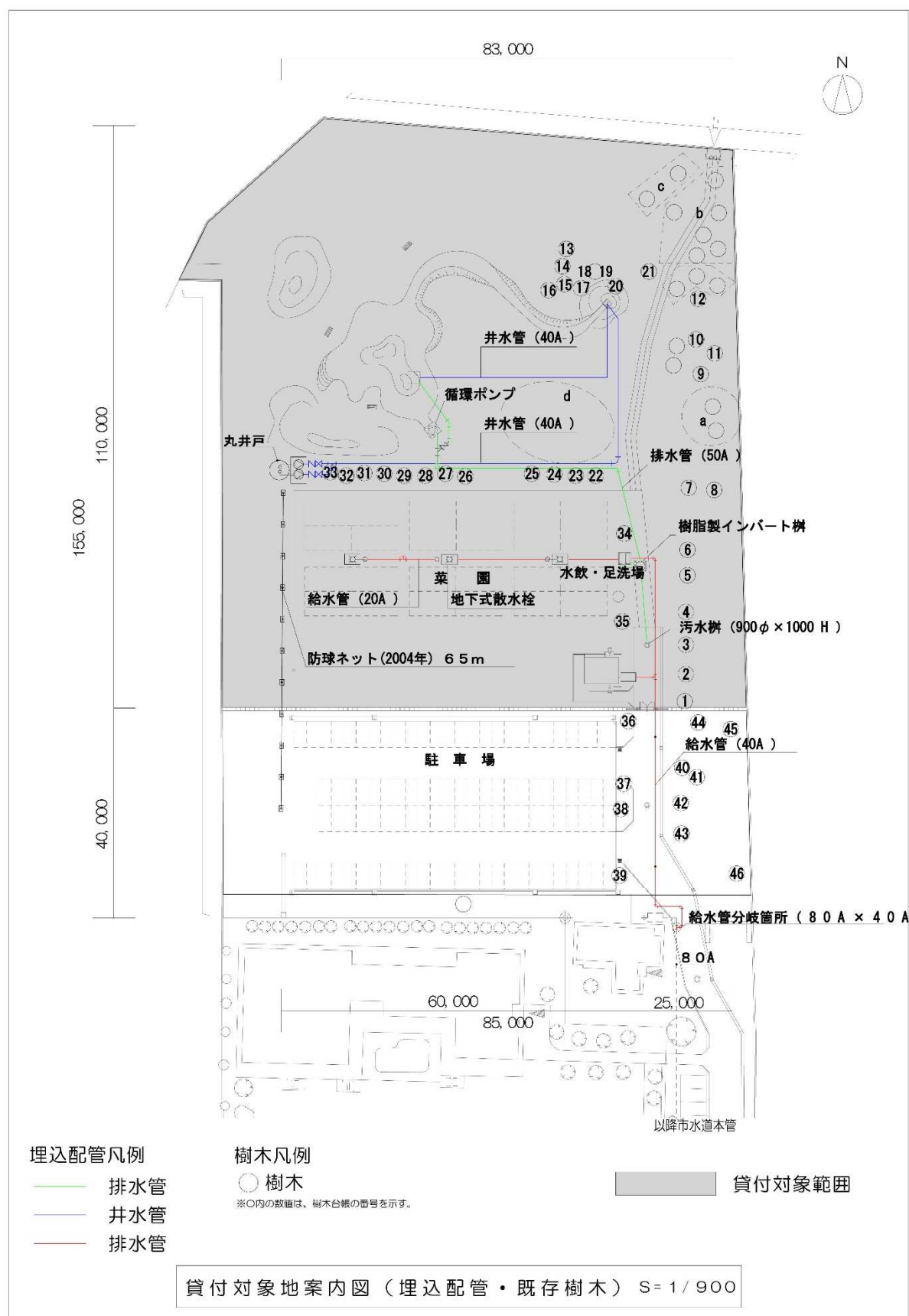
<https://openstreetmap.org/copyright> <https://openstreetmap.org>

航空写真



配置図

樹木台帳は別紙1による



3. スケジュール

実施要領の公表	令和4年7月15日（金）
現地見学会の開催	令和4年7月29日（金）まで
質問の受付期限	令和4年7月29日（金）まで
質問の最終回答	令和4年8月5日（金）
サウンディング参加申込期限	令和4年8月19日（金）
提案書の提出期限	令和4年8月24日（水）
ヒアリングの実施	令和4年9月5日（月）から 令和4年9月16日（金）まで
必要に応じて追加対話（個別）	令和4年9月16日（金）以降
実施結果概要の公表	令和4年10月以降（予定）

4. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

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

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- （1）風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する営業を営む者又は当該営業に類する事業を行う者
- （2）行政機関からの行政指導を受け、改善がなされていない者
- （3）社会問題を起こしている者
- （4）暴力団(暴力団による不当な行為の防止に関する法律（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。以下同じ。）又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者
- （5）消費者金融業又は事業者金融業に係る事業者
- （6）賭け事に係る業種に属する事業者
- （7）政治団体
- （8）宗教団体
- （9）民事再生法(平成11年法律第225号)又は会社更生法(平成14年法律第154号)の規定に基づく更生又は再生手続きを行っている者
- （10）国税、地方税等を滞納している者
- （11）その他適当でないと認められる者

(2) サウンディングの項目

別添の公募公告(案)、公募要領(案)等を確認いただき、以下の点について意見・考えを提案書に記載してください。

(必須項目)

- ① 土地利用目的に関して、本学では「居住用以外」と想定していることについて
- ② 定期借地権の契約期間に関して、本学では「事業用地の全てについて 25 年」を想定していることについて
- ③ 事業用地の規模に関して、本学では「事業用地の全てを、一つの法人または法人のグループに貸付したい」と考えていることについて
- ④ 借地料に関して、本学では「1,200 円/㎡・年」以上を想定していることについて
- ⑤ 契約期間終了後、本学では「更地返還」を想定していることについて
- ⑥ 参加資格として定期借地権の実績または、P F I・P P Pによる官民連携事業の実績を求めていることについて
- ⑦ 当該事業用地において想定する建物用途及び建物規模
- ⑧ 既存ビオトープ及び既存樹木の活用又は撤去について

(任意項目)

- ⑨ 本計画とは別に船塚団地の土地有効活用に資する計画がある場合、その計画
- ⑩ その他、事業実施にあたって本学に期待する支援や配慮してほしい事項

5. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

サウンディングへの参加を希望する事業者のうち、現地見学を希望される場合は、期日までに下記申込先へ、所属企業部署名、参加者の氏名、電話番号、希望日時を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名には【現地見学会参加申込】としてください。

- ① 申込受付期間
令和4年7月15日(金)～7月29日(金)17時
- ② 申込先
kikaku_keikaku@of.miyazaki-u.ac.jp

※見学会・説明会に参加しなくてもサウンディングへのエントリーは可能です。

（２）サウンディングの内容に関する質問

質問をされる民間事業者の皆様におかれましては、別紙２の質問書に必要事項を記入し、件名を【調査質問】として、提出先へ電子メールにて御提出ください。

① 申込受付期間

令和４年７月１５日（金）～７月２９日（金）１７時

② 申込先

kikaku_keikaku@of.miyazaki-u.ac.jp

③ 回答方法

質問の回答については、本学ホームページに随時アップします。

<http://www.miyazaki-u.ac.jp/administration/public/choutatsu-kojo/bid/r3buppin-ekimu/>

<最終回答>令和４年８月５日（金）

（３）サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙３のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。配置図のCADデータの提供を希望する場合はその旨記載をお願いします。

① 申込受付期間

令和４年７月１５日（金）～８月１９日（金）１７時

② 申込先

kikaku_keikaku@of.miyazaki-u.ac.jp

（４）サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた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て御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

（５）提案書等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書を、件名を【提案書の提出】として送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料（配置図等）も御提出ください。

① 提出期間

令和４年７月１５日（金）～８月２４日（水）１７時

② 申込先

kikaku_keikaku@of.miyazaki-u.ac.jp

(6) ヒアリングの実施

① 実施期間

令和4年9月5日(月)～9月16日(金) 9時～17時

② 所要時間

30分～1時間程度

③ 場所

宮崎大学 事務局1階 施設環境部会議室(予定)

④ その他

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行います。

また、調査目的から逸脱していると考えられるものなどの場合は書面での調査のみとさせていただきます場合があります。あらかじめ御了承ください。

(7) ヒアリング結果の公表

ヒアリングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

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

(2) 費用負担

サウンディングへの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

ヒアリング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただきますことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

7. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

連絡先：国立大学法人宮崎大学 施設環境部 企画管理課

所在地：〒889-2192 宮崎市学園木花台西1丁目1番地

電話：0985-58-7171

E-mail：kikaku_keikaku@of.miyazaki-u.ac.jp

担当者：岩永・瀬戸山

(別紙1)

船塚キャンパス樹木台帳

番号	種別	樹高【m】	幹周【m】	備考
1	メタセコイア	21.10	2.8	
2	メタセコイア	21.30	1.9	
3	メタセコイア	22.00	2.65	
4	メタセコイア	26.40	2.9	
5	メタセコイア	22.50	2.55	
6	メタセコイア	17.60	3	
7	メタセコイア	22.70	2.75	
8	クスノキ	11.20	0.5	
9	ハゼ	14.80	0.4	
10	メタセコイア	16.50	2.55	
11	メタセコイア	15.50	1.85	
12	メタセコイア	32.40	4	
13	クスノキ	10.10	1.4	
14	不明	16.00	3.8	
15	スギ	15.80	1.8	
16	センダン×2	15.80	1.8	同高、同周にて隣接
17	センダン	15.80	1.8	
18	センダン×2	19.50	1.9	同高、同周にて隣接
19	スギ	19.50	2.45	
20	スギ	21.50	2.55	
21	スギ	3.50	35	
22	クスノキ	13.50	0.9	
23	クスノキ	13.50	0.9	
24	クスノキ	13.50	2.8	
25	クスノキ	13.50	1.75	
26	クスノキ	5.00	2.1	
27	クスノキ	15.80	2.1	
28	クスノキ	15.80	2.1	
29	クスノキ	15.80	1.3	
30	クスノキ	15.80	1.55	
31	クスノキ	15.80	1.45	
32	クスノキ	15.80	1.45	
33	クスノキ	15.80	1.45	
34	ケヤキ	7.50	1	
35	ケヤキ	12.80	2	
36	ケヤキ	17.30	1.95	
37	ケヤキ	17.30	2.35	
38	ケヤキ	17.30	2.35	
39	ケヤキ	17.30	2.35	
40	メタセコイア	17.30	2.4	
41	メタセコイア	17.30	2.4	
42	メタセコイア	17.30	2.4	
43	センダン	15.30	2.1	
44	クスノキ	15.30	1.4	
45	センダン	16.00	3.5	
46	イチョウ	18.90	3.2	
a	雑木	-	-	2本
b	雑木	-	-	9本
c	雑木	-	-	2本
d	雑木	-	-	22本

(別紙2)

令和4年 月 日

〈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〉
質問書

1	法人名		
	所在地		
	(グループの場合) 構成法人名		
	サウンディング 担当者	氏名	
		所属企業・ 部署名	
E-mail			
Tel			
2	質問		

(別紙3)

＜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＞
エントリーシート

1	法人名				
	所在地				
	(グループの場合) 構成法人名				
	サウンディング 担当者	氏名			
		所属企業・ 部署名			
E-mail					
Tel					
2	ヒアリングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (3か所記入してください。)				
	月 日 ()	☐ 10～12時	☐ 13～15時	☐ 15～17時	☐ 何時でもよい
	月 日 ()	☐ 10～12時	☐ 13～15時	☐ 15～17時	☐ 何時でもよい
	月 日 ()	☐ 10～12時	☐ 13～15時	☐ 15～17時	☐ 何時でもよい
3	ヒアリング 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			
4	WEB (zoom 等) での ヒアリング	☐ 希望する ☐ 対応可能 ☐ 対面を希望する			

※ ヒアリングの実施期間は、令和4年9月5日(月)～9月16日(金)の
午前9時～午後5時(終了時刻)とします。(土曜・日曜・祝日を除く)
参加希望日及び時間帯を実施期間内で3か所記入してください。

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。)

※ 対話に出席する人数は、1グループにつき3名以内としてください。

(別紙4)

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●年●月●日

宮崎大学船塚団地の一部について民間事業者との対話を通して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)

敷地：宮崎大学船塚団地

所在値：宮崎県宮崎市船塚1丁目1番地

貸付面積：約 10,700 m²

2. サウンディングの実施スケジュール (予定)

令和4年7月15日

サウンディング実施要領の公表

令和4年9月5日～令和4年9月16日

ヒアリングの実施

令和4年10月●日

サウンディング結果概要の公表

3. サウンディング結果の概要

- ・応募参加者：●グループ
- ・応募者からの主な意見

☐ ●●●●●●●●●●、●●●●●、●●●●●

☐ ●●●●●●●●●●、●●●●●、●●●●●

☐ ●●●●●●●●●●、●●●●●、●●●●●

☐ ●●●●●●●●●●、●●●●●、●●●●●

☐ ●●●●●●●●●●、●●●●●、●●●●●

4. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、(主要な対話項目、特に多かった意見等)等の御提案をいただきました。

(対話の結果を踏まえた事業化の方針等を記載。対話の結果、事業方式の決定・変更等がなされた場合は記載)

今後、サウンディング結果を踏まえて、(事業者公募を実施する予定です／事業者公募の実施に向けて検討します／事業方式や公募条件の整理・検討を進めます)。

(その他、公表可能な予定、方針等が決定している事項がある場合は記載)