

(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4年10月28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 10,700 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）
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
土地利用目的	用途地域で定められた用途かつ居住用以外の用途
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））

2. サウンディングの実施スケジュール

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14日	ヒアリングの実施
令和4年10月28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、アパレル業）
- 提案された主な用途
 - ◆医療施設等を配置する案
 - ◆アパレル店舗を中心に飲食店舗等を配置する案
- 主な意見
 - ◆「居住用」以外の用途に限定されたため、計画に多少の制約が発生した。
 - ◆貸付期間の設定は概ね適切だが、契約期間の延長や更新を認めて欲しい。
 - ◆ビオトープは撤去予定。
 - ◆樹木については利用価値が高いため、活用を考えている。
 - ◆公募時の審査基準（案）について、貸付料と事業計画の評価バランスを見直して欲しい。
 - ◆貸付対象地が大通りから離れているため、視認性・集客力が悪く事業化は困難。

本計画の配置にとらわれない柔軟な発想に基づく提案もありました。

また、貸付料に関する意見については、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、事業者公募の実施に向けた公募条件の整理・再検討を進めます。

以上