

# 都城市山之口中央保育所跡地の民間活用等に係るサウンディング型市場調査 実施要領

## 1 調査の目的

都城市山之口地区は、令和9年開催予定の国民スポーツ大会のメイン会場となる山之口運動公園の整備が進み、大会後の利活用を含め、これを契機とした地域活性化が期待されています。

また、山之口サービスエリアスマートインターチェンジや都城志布志道路の全線開通等により、交通利便性も飛躍的に向上しており、今後、交流人口の拡大等も見込まれています。一方、来街者を受け入れる宿泊施設は近傍に無く、この充実が重要な課題となっています。

そのような中、地区中心部にある山之口中央保育所が、近隣保育所等との統合に伴い、令和3年3月31日に閉所されました。また、隣接するスーパーマーケットも閉店しており、こうした低未利用地の有効活用が求められていることから、このたび、民間事業者が持つ、経営ノウハウやアイデアを生かした土地及び施設の活用可能性について調査検討することといたしました。

この調査を通じ、民間事業者と市との対話の場を設け、市場性やアイデアを把握し、今後、宿泊施設をはじめとする地域活性化に資する施設の立地を目指して、民間事業者が参入しやすいよう、条件の整理を行うことなどを目的に、サウンディング型市場調査を行うものです。

## 2 調査の対象用地・施設

### (1) 山之口中央保育所跡地 ※市有地

| 1 土地（敷地）に関する情報 |   |        |                         |
|----------------|---|--------|-------------------------|
| 所在地            | ①山之口町花木 2301 番 41   | 面積     | 4,352.16 m <sup>2</sup> |
|                | ②山之口町花木 2299 番 8  | 面積     | 104 m <sup>2</sup>      |
|                | ③山之口町花木 2301 番 61   | 面積     | 12.62 m <sup>2</sup>    |
|                | ④山之口町花木 2301 番 62   | 面積     | 0.62 m <sup>2</sup>     |
|                | ⑤山之口町花木 2299 番 15   | 面積     | 0.47 m <sup>2</sup>     |
| 合計土地面積         | 4,469.87 m <sup>2</sup>   |        |                         |
| 接道状況           | 北側：民有地（スーパーマーケット跡地）<br>西側：道路 幅員 12m（国道 269 号）<br>※道路と敷地に高低差あり<br>東側：民有地<br>南側：民有地 |        |                         |
| 法令等に基づく制限      | 用途区域  | 近隣商業地域 |                         |
|                | 建ぺい率  | 80%    |                         |
|                | 容積率   | 200%   |                         |

|                       |  |        |     |        |
|-----------------------|--|--------|-----|--------|
|                       | その他の制限   | 特別用途地区 |     |        |
| 交通機関等                 | J R九州日豊本線「山之口駅」から徒歩6分<br>宮崎自動車道「都城IC」から車で8分<br>宮崎自動車道「山之口SIC」から車で2分<br>「山之口運動公園」から車で2分 |        |     |        |
| 供給処理施設の状況             | 電気   | 九州電力   | ガス  | プロパンガス |
|                       | 上水道  | 公共水道   | 下水道 | 公共下水道  |
| <b>2 建物（施設）に関する情報</b> |  |        |     |        |
| 竣工年度                  | 昭和51年（1976年）   |        |     |        |
| 現在の用途                 | なし   |        |     |        |
| 延床面積                  | 446.40 m <sup>2</sup>  |        |     |        |
| 構造                    | 鉄筋コンクリート   |        |     |        |
| 階数                    | 1階   |        |     |        |

**(2) スーパーマーケット跡地 ※民有地**

|                       |   |    |                         |
|-----------------------|---|----|-------------------------|
| <b>1 土地（敷地）に関する情報</b> |   |    |                         |
| 所在地                   | ①山之口町花木2301番1   | 面積 | 2,909.61 m <sup>2</sup> |
|                       | ②山之口町花木2299番12  | 面積 | 1.01 m <sup>2</sup>     |
| 合計土地面積                | 2,910.62 m <sup>2</sup>   |    |                         |
| 接道状況                  | 北側：民有地及び道路 幅員5m（市道）<br>西側：道路 幅員12m（国道269号）<br>東側：道路 幅員6m（市道）<br>南側：市有地及び民有地 |    |                         |
| <b>2 建物（施設）に関する情報</b> |   |    |                         |
| 竣工年度                  | 平成3年（1991年）   |    |                         |
| 現在の用途                 | なし  |    |                         |
| 延床面積                  | 780.96 m <sup>2</sup>   |    |                         |
| 構造                    | 鉄骨造   |    |                         |
| 階数                    | 1階  |    |                         |

※（1）と同様の内容は省略しています。

**3 スケジュール**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| 実施要領の公表                    | 令和6年5月 8日（水） |
| 現地見学会・説明会の参加申込期限           | 令和6年6月21日（金） |
| 現地見学会・説明会の実施<br>サウンディングの実施 | 申込みがあり次第随時実施 |
| サウンディングの申込期限               | 令和6年7月12日（金） |
| 実施結果（概要）の公表                | 令和6年8月頃      |

対象施地置図  
(広域)



※国土地理院のHPより取得した地理院地図を加工して使用しています

対象地位置図  
(周辺図)



## 4 サウンディングの内容

### (1) サウンディングの対象

- ・ 宿泊施設等の設置・所有または運営に興味、関心のある法人又は法人のグループ
- ・ 当該土地建物の利活用に興味、関心のあ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 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
- ② 参加申込書提出時点で、都城市の競争入札において指名停止措置を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更正・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成2年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
- ⑤ 市税等を滞納している者

### (2) サウンディングに当たっての基本方針

#### ①土地・建物の利活用に係る市の基本的な考え方

本市は、サウンディング調査の対象となっている土地、建物等について、希望する事業者へ貸付・売却することで、民間事業者の活力とノウハウを活かした宿泊施設の導入を検討しています。

また、宿泊施設以外の利活用についても提案を募集します。

今回のサウンディングを通じ、市場性の有無等を把握し、今後、公募による事業者の募集に際し、実現性があり、民間事業者が参集しやすい条件等を見出したいと考えています。

#### ②北側隣接民有地の一体的な活用について

対象地北側に隣接している、スーパーマーケット跡地については民有地となっていますが、その土地も含めた活用提案も可とします（地権者から土地の取得等を確約するものではなく、提案の一つとして伺います）。

#### ③サウンディング時にヒアリング及び提案いただきたい内容

- ・ 事業方法に関する事（借地または土地所有等、事業者が望む形態について）
- ・ 周辺施設整備に関する事（必要となるインフラ施設について）
- ・ 施設に関する事（実現可能な宿泊施設の規模など）
- ・ 宿泊施設以外の活用に関する事
- ・ その他（宿泊施設の設置にあたり重視する要素・事項等）

## 5 サウンディングの手続き

### (1) 現地見学会・説明会の開催

施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、下記のとおり御連絡ください。

#### ①申込受付期間

令和6年5月8日（水） ～ 令和6年6月21日（金）

#### ②申込先

7. 問い合わせ先のとおり

#### ③現地説明・見学会開催日時

申込みがあり次第、調整の上随時実施いたします。

#### ④会場

山之口中央保育所（宮崎県都城市山之口6花木2301番地41）

#### ⑤申込方法

参加を希望される場合は、事業者名、参加者氏名、連絡先を明記の上、期日までに、電子メールにて御連絡ください。

なお、メールの件名は、【現地見学会参加申込】としてください。

### (2) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、下記のとおり御連絡ください。

#### ①申込受付期間

令和6年5月8日（水） ～ 令和6年7月12日（金）

#### ②申込先

7. 問い合わせ先のとおり

#### ③申込方法

参加を希望される場合は、別紙エントリーシートに必要事項を記入の上、期日までに電子メールにて御連絡ください。

なお、メールの件名は、【サウンディング参加申込】としてください。

### (3) 提案書等の提出（任意）

サウンディングに当たり、意見や考え方等に係る資料提供が可能な場合は、サウンディング当日に、5部御持参ください。

### (4) サウンディングの実施

#### ①実施日時

サウンディングへの参加申込があり次第、日時・場所を調整の上、随時実施いたします。

## ②所要時間

30分～1時間程度

## ③場所

都城市役所本庁舎内（宮崎県都城市姫城町6街区21号）

## ④その他

サウンディングは、参加事業者のアイデアやノウハウの保護のため個別に対面に行います。（御希望があれば、オンラインでの対応も可能です。）

## （5）その他

サウンディ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非公表とするとともに、事業者のもつ技術、ノウハウ等が特定されることの無いよう配慮します。

## 6 留意事項

### （1）参加事業者の取扱い

本サウンディング後に、運営事業者等の公募を予定しています。

サウンディングの参加実績について、事業者公募における評価の対象とすることがあります。（サウンディング参加実績に関する評価項目を設けて加点する、など）

### （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）参考資料の開示について

サウンディングに当たり、資料を確認したい場合は、個別に、7. 問い合わせ先まで御相談ください。

### （4）追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて、追加の対話（文書照会、電話聞き取り等含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には、御協力をお願いいたします。

## 7 問い合わせ先

〒885-8555 都城市姫城町6街区21号

都城市役所 総合政策部 総合政策課 土地利用対策室 担当：新牛込

TEL：0986-23-7161 FAX：0986-23-2675

Mail：s-tochi@city.miyakonojo.miyazaki.jp

都城市山之口中央保育所跡地の民間活用等に係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                                      |     |             |                             |                             |                                  |
|        | 法人所在地                                    |     |             |                             |                             |                                  |
|        | グループの場合<br>構成法人名                         |     |             |                             |                             |                                  |
|        | 担当者                                      | 氏名  |             |                             |                             |                                  |
|        |  | 部署名 |             |                             |                             |                                  |
| TEL    |  |     |             |                             |                             |                                  |
| FAX    |  |     |             |                             |                             |                                  |
| E-Mail |  |     |             |                             |                             |                                  |
| 2      | サウンディングにおける対話希望日（希望する時間帯をチェック（✓）してください。） |     |             |                             |                             |                                  |
|        | 第1希望                                     | 月   | 日（ ）        | <input type="checkbox"/> 午前 | <input type="checkbox"/> 午後 | <input type="checkbox"/> どちらでもよい |
|        | 第2希望                                     | 月   | 日（ ）        | <input type="checkbox"/> 午前 | <input type="checkbox"/> 午後 | <input type="checkbox"/> どちらでもよい |
| 3      | 参加予定者 氏名                                 |     | 法人名・部署名・役職名 |                             |                             |                                  |
|        |  |     |             |                             |                             |                                  |
|        |  |     |             |                             |                             |                                  |
|        |  |     |             |                             |                             |                                  |

※参加者は、1グループ3名以内としてください。