

長崎県営バス諫早ターミナル跡地利活用 サウンディング型市場調査実施要領

令和元年12月2日
長崎県交通局 管理部 経営企画室

1. 調査の目的

(1) 調査の背景

長崎県営バス諫早ターミナルは、JR九州及び島原鉄道の諫早駅から直線で約100mと諫早市中心市街地に位置し、諫早市内線や諫早市と長崎市・大村市とを結ぶ路線バスの結節拠点施設として、長年に渡って多くの市民等に利用されています。

諫早駅周辺においては、九州新幹線西九州ルート of 整備にあわせ、諫早市施行による諫早駅周辺整備事業が進められており、諫早ターミナルは、新諫早駅内に発券・待合所を整備し、令和3年度に移転する計画としています。

長崎県交通局では、ターミナル移転後の跡地について、将来にわたる貴重な収益源として利活用していくことを基本に、諫早駅周辺のまちづくりとの調和を図りながら、事業化を進めていくこととしています。

(2) 調査の目的

本調査は、長崎県営バス諫早ターミナル跡地に関して、効果的な利活用を図るため、民間事業者との対話を通して、民間の資金や経営能力及び技術的能力を活用するアイデア等を把握することを目的に実施します。

サウンディング型市場調査とは、公有財産の有効活用等に向けた検討にあたって、公募条件等を決定する前段階において、民間事業者から広く意見・提案を求め、対話を通して市場性等を把握する調査のことです。

公共側のねらい・効果

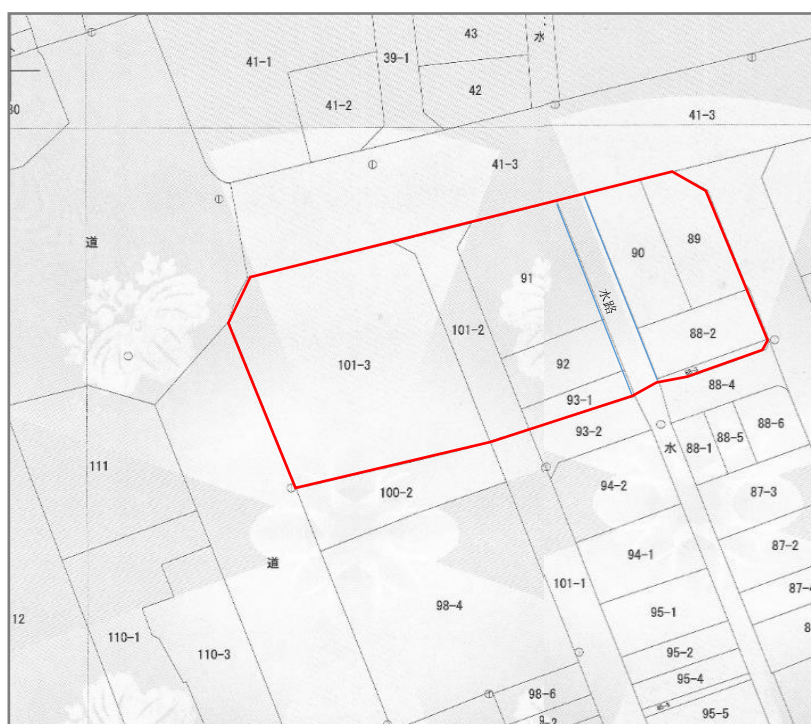
- 市場性の有無や実現可能性の把握
- アイデアの収集
- 民間事業者の参入意欲の把握
- 民間事業者が参入しやすい条件の把握

民間事業者側の効果

- 早期の情報収集
- 公共側の課題や考えの把握
- ビジネス機会の創出
- 参入しやすい条件設定への反映

2. 対象用地・施設の概要

所在地	長崎県諫早市永昌東町10-1
土地面積	2,342.36㎡
既存建物の概要	<p>構造：鉄筋コンクリート造</p> <p>階数：地下1階、地上3階</p> <p>建築面積：1,567.00㎡</p> <p>延床面積：2,606.04㎡</p> <p>竣工年度：昭和44年10月</p> <p>耐震性能：未調査</p> <p>修繕履歴：平成11年3月 屋上及び外壁 平成14年2月 電気設備 平成17年8月 空調設備</p>
既存建物の用途	<p>B F：電気室</p> <p>1 F：バスターミナル（のりば、待合所、案内窓口、売店等）</p> <p>2 F：ショッピングセンター（衣料品、雑貨、飲食等9店舗）</p> <p>3 F：ビル管理組合事務所、倉庫</p>
都市計画等による制限	市街化区域・商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に水路があります。 接道する市道の拡幅が検討されており、土地面積の一部縮小などの可能性があります。



3. 実施スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和 元年 1 2 月 2 日
現地見学申込み期限	令和 2 年 1 月 3 1 日まで
サウンディング参加申込み期限	令和 2 年 1 月 3 1 日まで
サウンディング実施日時の連絡	令和 2 年 2 月 7 日まで
提案資料提出期限	令和 2 年 2 月 2 8 日まで
サウンディング実施期間	令和 2 年 3 月 2 日～令和 2 年 4 月 3 0 日
実施結果の公表	令和 2 年 6 月 1 日以降

4. サウンディング項目

<p>① 立地評価</p> <ul style="list-style-type: none">・ 位置や面積、形状、周辺や地域の特性を踏まえた市場性の評価 <p>② 事業のアイデアに関する提案</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業方式、事業内容（除却・整備の業務範囲、維持管理・運営方法）・ 公共施設・民間施設の用途・規模（建築面積、床面積、階層）・ まちづくりとの調和やにぎわい創出、観光振興など、事業実施によって地域の貢献に期待できる効果など <p>③ 事業スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none">・ 提案する事業に係る整備期間、事業開始時期、事業期間など <p>④ 事業費、資金計画</p> <ul style="list-style-type: none">・ 事業者の投資額、単年度収支・ 交通局の投資額、単年度収支 <p>⑤ その他（民間事業者の業務範囲）</p> <ul style="list-style-type: none">・ 参画条件、公募における設定条件、応募期間など・ 提案する事業以外で実現可能性のある施設用途や事業方式など

5. 参加資格

長崎県営バス諫早ターミナル跡地利活用の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とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項各号のいずれかに該当する者
- ② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者のうち 3 年を経過していない者
- ③ 県税並びに消費税及び地方消費税の未納がある者
- ④ 指名停止の措置を長崎県から受けている者又は受けることが明らかである者
- ⑤ 長崎県が行う各種契約等からの暴力団等排除要綱に基づき排除措置を受けている者又は受けることが明らかである者

6. サウンディングの手続き

(1) 現地の事前見学

現地見学を希望する場合は、令和 2 年 1 月 31 日までに担当部局へ電子メールにてご連絡ください。現地見学の日時については、連絡・調整のうえ決定します。

(2) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙「エントリーシート（様式第 1 号）」に必要事項を記載のうえ、令和 2 年 1 月 31 日までに担当部局へご持参いただくか、郵送又は電子メールにてご提出ください。

(3) サウンディング実施日時の連絡

令和 2 年 2 月 7 日までに実施日時を電子メールにて連絡します。

なお、実施日時は希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) 提案資料の提出

別紙「提案概要書（様式第 2 号）」に必要事項を記載のうえ、令和 2 年 2 月 28 日までに担当部局へご持参いただくか、郵送又は電子メールにてご提出ください。

なお、説明に必要な補足資料（イメージパース、配置図など）は任意提出とします。提出いただける場合は、提案概要書と合わせて提出していただくか、サウンディングの実施当日にご持参ください。（当日提出の場合は 5 部必要です。）

(5) サウンディングの実施

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ等の保護のため、個別対話方式にて実施します。

- ① 実施日時 令和 2 年 3 月 2 日から 4 月 30 日までの期間で当局が指定する日時
- ② 所要時間 1 時間程度
- ③ 実施場所 長崎県交通局 本局（長崎市八千代町 3-1）

(6) サウンディング結果の公表

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公表しません。また、参加事業者の知的財産に配慮し、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。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱いについて

本調査は、事業アイデア等の把握及び事業者公募時における条件等を検討するための予備調査であり、事業者を選定するものではありません。また、サウンディング調査の参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担について

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) 追加対話への協力について

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただく場合があります。その際にはご協力をお願いいたします。

(4) 電子メールの返信の確認について

電子メールによる連絡や提出を行う場合は、受付の返信メールを必ずご確認ください。なお、返信メールの受信が確認できない場合は、電話にてご連絡いただくようお願いいたします。

8. 担当部局等

質問等がある場合は下記までお問い合わせください。

〒850-0043 長崎市八千代町3-1 長崎県交通局 管理部 経営企画室（担当 谷井） TEL：095-822-5141（代表） FAX：095-822-2826 TEL：095-822-5144（直通） E-mail：sounding@keneibus.jp
