

市営中川原住宅建替えに伴う余剰地及び貸室スペース利用に向けた
サウンディング型市場調査 【実施要領】

令和6年5月
新潟県村上市(都市計画課)

1 調査の目的

市では、「村上市公営住宅等長寿命化計画」に基づき、市営中川原住宅の建替えを計画しています。現在11棟62戸の市営住宅であったものを、鉄筋コンクリート造1棟、地上4階建て、2階から4階に38戸の共同住宅建設を予定しています。1階はピロティ構造で、児童遊園や貸室スペースを用意し、令和9年度の完成を目指しています。

また、1棟建てとすることにより既存住宅の解体後には、2,500㎡程度の余剰地が見込まれます。貸室スペースの利用法や余剰地の利活用について、買取の可能性も含め、本事業に関心のある民間事業者からの自由かつ実現可能な利活用アイデアを広くお聞きするサウンディング型市場調査を実施するもの。

2 事業概要

市営中川原住宅の供用開始を令和9年度中を目指しておりますが、余剰地部分の既存建物の解体工事はその後を予定しています。余剰地の利用は、解体工事が終了してからとなります。1階部分の貸室スペース利用は供用開始と同時期を想定しています。

(1) 建築計画の概要

1.名称	市営中川原住宅
2.所在地	村上市中川原団地4977番ほか
3.敷地面積	7,887.86㎡
4.構造規模	鉄筋コンクリート造 地上4階建て ラーメン構造
5.用途地域	第1種住居地域
6.駐車台数	住民用38台 貸室用9台 計47台

(2) 1階 貸室スペースの概要

天井高	直天
床	下地：RC直近し 仕上：素地、目地切@2,000
巾木	壁同材
壁	下地：RC 仕上：素地、目地切@4,000
天井	下地：RC 仕上：素地
面積	約210㎡(22.77m×9.3m)
備考	内装は別途工事必要

(3) 余剰地の概要

地名地番	新潟県村上市中川原団地 4977 番ほか
面積	約 2,500 m ²
道路	西側：市道 幅員 6.0m 南側：市道 幅員 6.0m
防火地域	指定なし
区域、用途地域	都市計画区域、建築基準法第 22 条地域、都市計画法第 1 種住居地域
高度地区	なし
日影規制	あり
建蔽率限度	60%
容積率限度	200%
斜線制限	道路 1.25/1 隣地 31m+2.5/1
その他の指定	地表面粗度区分Ⅲ 基準風速 30m/s 積雪荷重 1.0m 騒音規制法に基づく指定 第 2 種区域 振動規制法に基づく指定 第 1 種区域 埋蔵文化財包蔵地該当なし

3 対話内容

項目	内容
余剰地、及び 1 階貸室スペースの利用について	余剰地の買取の可能性を含め、1 階貸室スペースの利用方法について、ご意見をお聞かせください。

4 調査スケジュール

1.実施方針の公表	令和 6 年 5 月 27 日(月)(HP 等)
2.現地見学会の参加申込期限	令和 6 年 6 月 5 日(水)
3.現地見学会の開催	令和 6 年 6 月 6 日(木)
4.サウンディング参加申込期限	令和 6 年 6 月 10 日(月)
5.サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和 6 年 6 月 12 日(水)
6.サウンディングの実施	令和 6 年 6 月 17 日(月)から 6 月 20 日(木)
7.実施結果概要の公表	令和 6 年 7 月 25 日(木)予定

5 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の参加申込期限

対象事業の概要等について、サウンディングへの参加を希望する提案者向けの現地見学会を開催します。

① 現地見学会参加申込受付期間

・令和 6 年 5 月 27 日 (月) ~ 令和 6 年 6 月 5 日 (水) 17:00 必着

② 申込先

- ・参加を希望される方は、「現地見学会参加申込書」(別紙 1) に必要事項をご記入し、次頁宛先へ郵送またはメールでお申込みください。

③ 現地見学会開催について

- ・令和 6 年 6 月 6 日 (木) 午後 2 時から

④ 会場

- ・参加申込者に対して、別途連絡します。

(2) サウンディングの参加申し込み

本サウンディングの参加を希望する場合は、「サウンディング市場調査エントリーシート」(別紙 2) に必要事項をご記入し、次頁宛先へ郵送またはメールでお申込みください。

① 参加申込受付期間

- ・令和 6 年 5 月 27 日 (月) ～令和 6 年 6 月 10 日 (月) 17:00 必着

② 可能な範囲で「対話資料」(別紙 3) にご意見・ご提案を記入いただき提出してください。

【宛先】

〒958-8501 新潟県村上市三之町 1 番 1 号
新潟県村上市役所都市計画課 担当：小田・美濃
mail : tokei-kj@city.murakami.lg.jp

(3) サウンディングの実施(個別対話)

サウンディングは、下記実施期間に都市計画課の職員が行います。なお、提案内容により関係する所管課の職員が同席する場合があります。

① 実施期間

- ・令和 6 年 6 月 17 日 (月) ～令和 6 年 6 月 20 日 (木)
- ・上記期間内で実施日を指定させていただきます。都合がつかない場合は相談の上実施します。

② 所要時間

- ・1 時間程度

③ 会場

- ・〒958-8501 村上市三之町 1 番 1 号 村上市役所

④ その他

- ・サウンディ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行います。
- ・サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のため必要な場合には、提出分として 3 部ご持参ください。

※事前に提出が可能な場合は、郵送にてご提出ください。

(4) 対話方法

対話方法は、来庁による対話で実施します。

(5) 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、市ホームページ等でその概要を公表します。

① 公表予定時期 令和6年7月25日(木) 予定

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、公表にあっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

本事業に対し利活用による事業の実施主体となる意向を有する個人事業主又は法人化を予定する任意団体、法人または法人で構成するグループ（以下「提案者」という。）とします。グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を選定してください。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で「村上市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成20年村上市告示第8号）」に基づく指名停止を受けている者
- 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）に基づく更生・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3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、又は同法第2条第6号に規定する暴力団員
- ⑤ 国税、都道府県税及び市町村税を滞納している者
- ⑥ 法人等の役員に破産者、法律行為を行う能力を有しない者、又は現に禁固以上の刑に処せられてる者がいる。

(2) サウンディング（個別対話）事項

事業対象地の利活用による周辺地域への波及効果など幅広いアイデアを求めるため、以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

提案説明のための資料提出は求めません。（必要な場合は持参いただいても結構です。）

調査（個別対話）は、前述の対話内容に沿って、提案者から一括してご説明をいただき、それを踏まえて市側から質問等をさせていただきながら、予め定めた時間内で行います。また、一部お答えいただけない項目や内容があっても構いません。

7 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングの参加実績は、今後の事業者選定等のプロセスには無関係であり、優

位性を持つものではなく、本サウンディングでのご意見やご提案の内容が法的拘束力を持つことはありませんので、予めご了承ください。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する全ての費用は、参加提案者の負担とします。

(3) 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。その際にはご協力をお願いします。

(4) 提出書類の著作権・取り扱い等

提出書類の著作権はそれぞれの提案者に帰属し、市において提出書類等を事業の諸条件の検討以外の目的で使用することはありません。

なお、提出書類等は返却しませんので、秘密事項を明確にするため、提案内容で特に秘密となる部分については、(秘)マーク等を付記してください。

また、提案者においても対話により知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

8 別紙・資料

別紙1 現地見学会参加申込書

別紙2 サウンディング型市場調査エントリーシート

別紙3 対話資料

資料1 位置図

資料2 敷地図

資料3 サウンディング範囲図

9 お問い合わせ先

各申込書、資料は都市計画課で配布する他、市ホームページからダウンロードできます。

(<https://www.city.murakami.lg.jp/soshiki/88/ekimae-plan-sounding.html>)

お問い合わせ等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

連絡先 村上市都市計画課 担当：小田・美濃

所在地 〒958-8501 村上市三之町1番1号

電話 (代表)0254-53-2111/FAX 0254-53-3840(総務課付)

mail : tokei-kj@city.murakami.lg.jp