

長岡駅東口地区公共施設検討事業に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和3年11月17日

長岡市

市民協働推進部市民協働課

1 調査の目的

長岡市は、平成 30 年 4 月に策定した「長岡市中心市街地活性化基本計画（第 3 期）」に基づき、若者がまちなかに魅力を感じることができるよう、世代間をつなぐ交流を育むことで、中心市街地の活性化を目指しています。

長岡駅東口地区に立地する阪之上コミュニティセンターは、地域のコミュニティづくりの基幹施設として幅広い世代や各種団体から利用されていますが、築 60 年以上が経過し、老朽化のため建替えが急務となっています。建替えにあたっては、他の施設内にある児童館の機能を追加したいと考えています。

建替えを踏まえた事業用地の利活用については、長岡駅周辺という立地特性を生かし、公民連携手法の導入を前提に、市の費用負担の軽減・平準化を図るとともに、周辺エリアの活性化・魅力創造を目指します。

施設の機能は現時点では「構想段階」であり、具体的な機能は今後検討を深めていく考えですが、今回実施するサウンディング型調査は、幅広い民間事業者との対話を通じ、整備手法、周辺エリアの魅力向上の可能性等を明らかにし、今後の計画に反映することを目的に実施するものです。

2 対象事業地の概要

事業名称	長岡駅東口地区公共施設検討事業
所在地	長岡市今朝白 1 丁目 10 番 12 号ほか 1 筆 ・長岡市今朝白 1 丁目 10 番 27 号（阪之上コミュニティセンター敷地） ・長岡市今朝白 1 丁目 10 番 12 号（旧勤労青少年ホーム敷地）
敷地面積	合計面積 2,655.24 m ² ・阪之上コミュニティセンター敷地 1,295.33 m ² ・旧勤労青少年ホーム敷地 1,359.91 m ²
都市計画による制限	近隣商業地域、容積率 300%、建ぺい率 80%、準防火地域
現況	建物有 ・阪之上コミュニティセンター ・旧勤労青少年ホーム
その他	接道条件：東側 東幹線 20 号線（幅員約 18m） 西側 市道 24 号線（幅員約 8m）

3 既存施設の概要

建物	所在地	竣工年度	建築概要		その他
阪之上コミュニティセンター	長岡市今朝白1丁目10番27号	S35	構造	鉄筋コンクリート造 地下1階、地上3階	外部倉庫あり 木造 19.87㎡
			建築面積	291.6㎡	
			延床面積	941.79㎡	
旧勤労青少年ホーム	長岡市今朝白1丁目10番12号	S39	構造	鉄筋コンクリート造	
			建築面積	360.96㎡	
			延床面積	731.76㎡	

参考：阪之上児童館については、現在、けさじろ保育園（今朝白2丁目9番28号：2階）に入居している。

4 スケジュール

(1) サウンディングについて

項目	日程
①実施方針の公表	令和3年11月17日（水）
②現地見学会・説明会の参加申込期間	11月17日（水）～12月13日（月）
③現地見学会・説明会の開催	12月17日（金）
④質問の受付期間	12月17日（金）～令和4年1月11日（火）
⑤質問への回答	質問受付後～1月18日（火）
⑥サウンディングへの参加申込期間	12月17日（金）～1月18日（火）
⑦サウンディングの実施日時及び場所の連絡	（申込から5日以内）
⑧提案書等の提出期限	（実施日の5営業日前）
⑨サウンディングの実施	1月24日（月）～2月14日（月）
⑩実施結果概要の公表	3月中（予定）

(2) 実施結果の公表後について

対話で得られた情報を参考に、今後の事業のあり方や活用策に係る市の方針を定めます。方針の決定後は、速やかに事業化に向けて準備を進めます。

※方針決定に際し不足する情報等がある場合は、サウンディングの条件や内容を変更し、対話の再実施を検討します。

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

対象事業地利活用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。

ア 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

イ 参加申込書提出時点で、長岡市建設工事請負業者指名停止等措置要綱及び長岡市物品調達業者指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者

ウ 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

エ 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に該当する者、又は、同第 6 号に規定する暴力団員が経営に実質的に関与する者

オ 税金（固定資産税、都市計画税、法人税、消費税及び地方消費税等）を滞納している者

(2) 調査にあたっての前提条件

ア 調査の対象となる事業用地は当該地全面を想定しています。

イ 現時点で入居を想定する市の機能及び規模、条件は次のとおりです。

機能	1 阪之上コミュニティセンター ※ 2 阪之上児童館（学童保育施設）
規模	延べ面積 約 1,000 m ² ・トイレ等共有部分含む。 ・規模は現時点での想定。
諸室イメージ	事務室、多目的ルーム（会議室）、和室、調理室、講堂（小体育館）、 工作室、音楽室、児童室、児童図書室、ロビー・給湯室、トイレ
利用用途	町内会会議、地域福祉事業（高齢者食事サービス等）、サークル活動、 地域ボランティア活動、軽運動（バドミントン等）、学童保育ほか子育て支援事業
条件	・阪之上コミュニティセンターと阪之上児童館の専用の出入り口を確保する。 ・駐車場約 40 台を確保する。

※当市のコミュニティセンターは、地域のコミュニティづくりの基幹施設として位置づけ、地域の生涯学習活動の支援、青少年健全育成、社会福祉の増進を図る事業を行っている。住民自治の考えにより、コミュニティセンター及び児童館の運営は、地域と協力し直営で行っている（今後も直営を想定）。

ウ 既存建物の解体・撤去・処分工事は、基本的には民間事業者で行うことを想定していません。

エ 配慮すべき事項

(ア) 騒音、悪臭などの発生により、周辺の居住環境を過度に侵害しないこと（隣接地に小学校あり）。

※ 阪之上小学校 鉄筋コンクリート造 地上 4 階 屋上にプールあり。

(イ) 極力、市の財政負担（建設費、施設管理費）が発生しない計画とすること。

(ウ) 地域や社会との交流を深める事業とすること。

オ その他

賃貸住宅、商業施設等との複合施設とすることは可能とする。

(3) 主な対話内容

ア 市の目的を実現する事業手法について、お聞きします。

イ 既存建物の取扱い

既存建物の解体等を事業者側が実施する手法についてお聞きします。

ウ 市の入居機能

事業を実施する上で、市の入居機能及び規模、希望条件の実現可能性や実現するための条件についてお聞きします。

エ 当該地を活用した事業アイデア

市の入居機能との複合化に対する課題、また、施設の価値を高めていくために、市の入居機能との複合化で相乗効果が見込まれる機能を含めた複合施設の方針に関して提案やアイデアを求めます。

オ 概算事業費（全体事業費及び長岡市の負担分）について、お聞きします。

カ 想定スケジュールについて、お聞きします。

(4) サウンディングの進め方

上記(3)の内容について、調書・提案書を基に一括して御説明いただいた後、市側から質問させていただき、意見交換を行います。なお、提案内容によっては、サウンディングの進め方を変更する場合があります。時間は1提案者あたり、1時間程度を想定しています。

6 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

当該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・説明会を開催します。参加を希望される方は、期日までに電子メールで申込みください。

ア 申込受付期間

令和3年11月17日（水）～令和3年12月13日（月）午後5時

イ 開催日時

令和3年12月17日（金）午後1時30分から

ウ 会場

阪之上コミュニティセンター

エ 申込時の記載事項

メール件名は「【長岡駅東口地区検討】現地見学会__所属企業名」とし、次の事項を本文に記載願います。

参加人数（1グループにつき2名以内）、参加者氏名、所属企業部署名、電話番号

※ 現地見学会・説明会に参加しなくても、サウンディングに参加できます。

(2) 質問事項の受付

説明会実施後、本調査に関する質問等を受け付けます。【別紙1】「質問票」を記入の上、電子メールにより提出願います。メール件名は「【長岡駅東口地区検討】質問__所属企業名」としてください。

質問及び回答は、ホームページ上で公表します。

ア 受付期間

令和3年12月17日（金）～令和4年1月11日（火）午後5時まで
（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

イ 質問への回答時期

質問受付後から令和4年1月18日（火）まで

(3) サウンディングの参加申し込み

【別紙2】「エントリーシート」を記入の上、電子メールにより提出願います。メール件名は「【長岡駅東口地区検討】サウンディング参加申込__所属企業名」としてください。

ア 申込受付期間

令和3年12月17日（金）～令和4年1月18日（火）午後5時

イ 実施日時、場所

日時 令和4年1月24日（月）～2月14日（月）のうち1時間程度

場所 アオーレ長岡、大手通庁舎など長岡駅前にある庁舎の会議室

※参加申し込みのあった事業者の担当者宛てに実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。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。

※希望により、Web 会議システムによる対話（Zoom を予定）も可能ですので御相談ください。

ウ サウンディング調書・提案書の提出

別途お知らせするサウンディング予定日の5営業日前までに【別紙3】サウンディング調書・提案書をメールで送付願います。メール件名は「【長岡駅東口地区検討】サウンディング調書・提案書の提出__所属企業名」としてください。

エ その他

- ・サウンディングは参加事業者の知識や着想の保護のため個別に行います。
- ・サウンディングの実施に当たっては、事前に提出いただいたサウンディング調書・提案書に基づき対話をさせていただきますので、可能な限りの記入をお願いします。（一部の項目だけでも結構です。）
- ・サウンディングの実施に際して、別途、資料などの提出は求めませんが、説明の補足に必要な場合は、併せてメール送信ください。

(4) 実施結果の公表

実施結果について、概要を公表します。なお、参加事業者の名称は公表しません。事業者の知識や着想及び知的財産保護の観点から公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

7 留意事項

- (1) 参加事業者の取扱い
サウンディングへの参加実績は、事業者公募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
本サウンディング終了後も、参加事業者に対し、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しますので御協力をお願いします。

8 別紙・参考資料

- (1) 【別紙1】質問票
- (2) 【別紙2】エントリーシート
- (3) 【別紙3】サウンディング調書・提案書
- (4) 【別紙4】施設位置図、配置図、平面図
- (5) 【別紙5】阪之上コミュニティセンター利用状況（平成27年度～令和2年度）

9 申し込み、問い合わせ先

各種申込み、質問などがある場合は、下記の連絡先までお問合せください。

〒940-8501 新潟県長岡市大手通1-4-10 アオーレ長岡 東棟3階
長岡市市民協働推進部市民協働課 コミュニティ推進係
電話：0258-39-2291、FAX：0258-39-2308
電子メール：simin-kyodo@city.nagaoka.lg.jp
担当：主任 菊地 宏典