

七日町賑わい創出拠点整備に係るサウンディング型市場調査実施要領

1 調査の趣旨

山形市では、中心市街地の核エリアの一つである七日町地区に位置し、商業の核店舗として中心市街地の賑わいをけん引してきた旧大沼が、令和2年1月に閉店いたしました。その後、令和2年12月に競売の開札が行われ、一般財団法人山形市都市振興公社が落札し、所有権が同公社へ移転しております。本市では、旧大沼を含むエリア一帯について中心市街地活性化をけん引するエリアとするため、公民連携による利活用策を検討しています。

そこで民間提案による利活用案の募集を目的として、民間事業者の皆様との対話を行うサウンディング型市場調査を実施します。

2 サウンディング型市場調査

サウンディング型市場調査とは、市有資産活用の検討にあたり、その活用方法について民間事業者と対話を通して広く意見や提案を求めることにより、実現性が高く事業効率のよい公募条件を把握する市場調査のことです。

3 調査対象施設

調査対象エリアは下記の①～③を基本とし、その他のエリアを含めた事業提案も可とします（参考として主な周辺エリアの施設（④～⑦）を例示します。事業対象エリアを自由に設定し、提案をしてください。

なお、都市計画による制限については、都市計画情報を参照してください。

（参照 URL <https://www2.wagmap.jp/yamagata/Portal>）

<基本エリアの施設>

①旧大沼

| | |
|------|---|
| 所在地 | 七日町一丁目2-30 |
| 敷地面積 | 2,271.33 m ² |
| 現況 | ■ 本体建物 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根カラー鉄板葺 階数：地上9階、地下1階 延床面積：18,153.37 m ² 建築年月：昭和31年3月 |

②市立病院済生館等

| | |
|------|--|
| 所在地 | 七日町一丁目3-26 |
| 敷地面積 | 18,369.55 m ² ア) 市立病院済生館 4,713 m ² イ) 看護学院棟 806 m ² ウ) 駐車場 2,337 m ² エ) その他（親水空間等）10,513.55 m ² |

| | |
|----|--|
| 現況 | <p>■建築物</p> <p>ア) 市立病院済生館 構造：鉄骨鉄筋コンクリート 階数：地上 11 階、地下 2 回 延床面積：40,296 m² 建築年月：平成 4 年 7 月（第 1 期）供用棟以外 平成 6 年 10 月（第 2 期）供用棟</p> <p>イ) 看護学院棟 構造：鉄骨鉄筋コンクリート 階数：地上 5 階、地下 1 階 延床面積：3,231.7 m² 建築年月：昭和 58 年 4 月</p> <p>ウ) 駐車場 構造：鉄骨鉄筋コンクリート 階数：地上 8 階、6 層、自走式 延床面積：13,088.76 m² 建築年月：平成 6 年 10 月</p> <p>エ) その他（親水空間等） 構造：鉄骨鉄筋コンクリート 延床面積：10,520 m² 建築年月：平成 8 年 3 月</p> |
|----|--|

③横田ビル

| | |
|------|--|
| 所在地 | 七日町一丁目 2-34 |
| 敷地面積 | 875 m ² |
| 現況 | <p>■本体建物</p> <p>構造：鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根カラー鉄板葺 階数：地上 3 階、地下 1 階 延床面積：2,601.22 m² 建築年月：昭和 40 年 6 月</p> |
| その他 | 旧大沼と壁や梁などを共有する建築物 |

<主な周辺エリアの施設（例）>

④萬屋薬局ビル

| | |
|------|--|
| 所在地 | 七日町一丁目 2-35 |
| 敷地面積 | 473.94 m ² |
| 現況 | <p>■本体建物</p> <p>構造：鉄骨鉄筋コンクリート・陸屋根 階数：地上 3 階 延床面積：548.97 m² 建築年月：昭和 38 年 3 月</p> |

⑤cross 七日町ビル

| | |
|------|--|
| 所在地 | 七日町一丁目 2-36 |
| 敷地面積 | 472.91 m ² |
| 現況 | <p>■本体建物</p> <p>構 造：鉄骨造・陸屋根</p> <p>階 数：地上 6 階、地下 1 階</p> <p>延床面積：2,302.5 m²</p> <p>建築年月：昭和 55 年 3 月</p> |

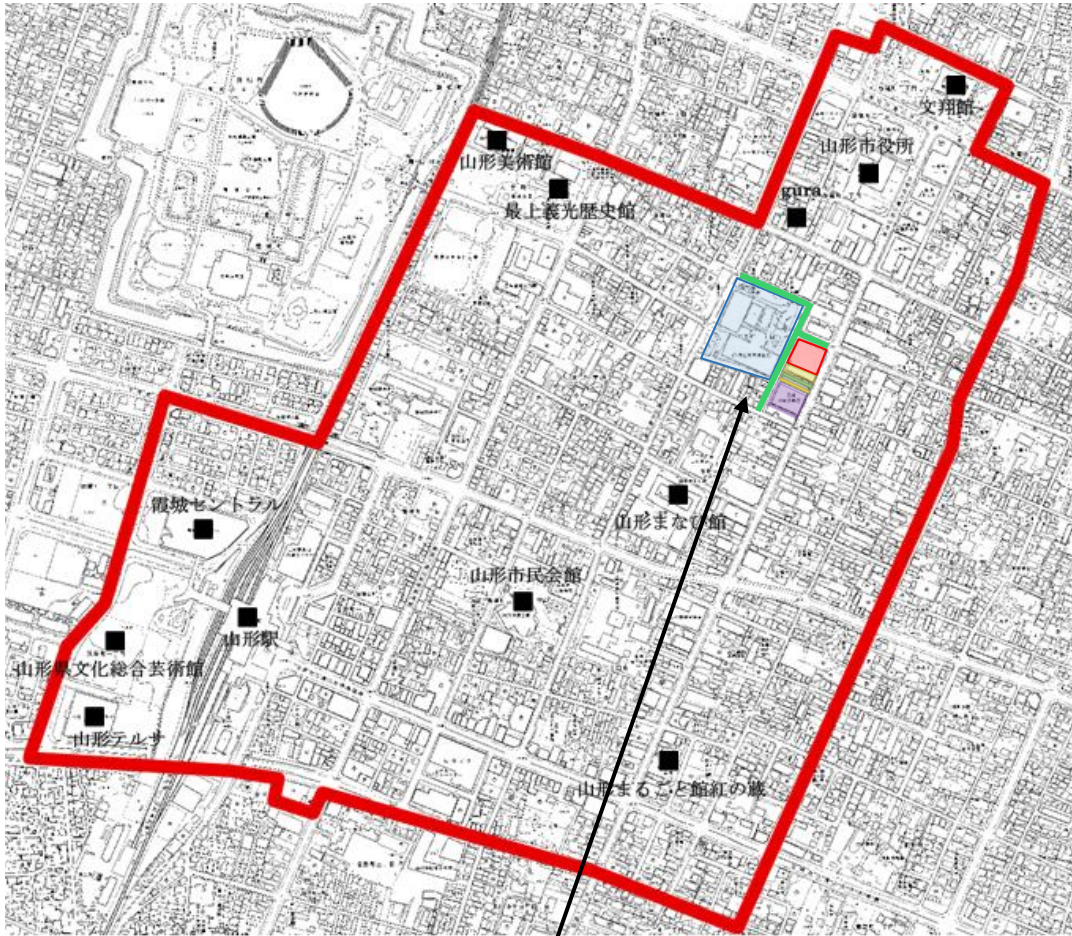
⑥アズ七日町ビル

| | |
|------|--|
| 所在地 | 七日町一丁目 2-39 |
| 敷地面積 | 2,528.7 m ² |
| 現況 | <p>■本体建物</p> <p>構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造・亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>階 数：地上 8 階地下 2 階</p> <p>延床面積：16,831.75 m²</p> <p>建築年月：昭和 62 年 2 月</p> |

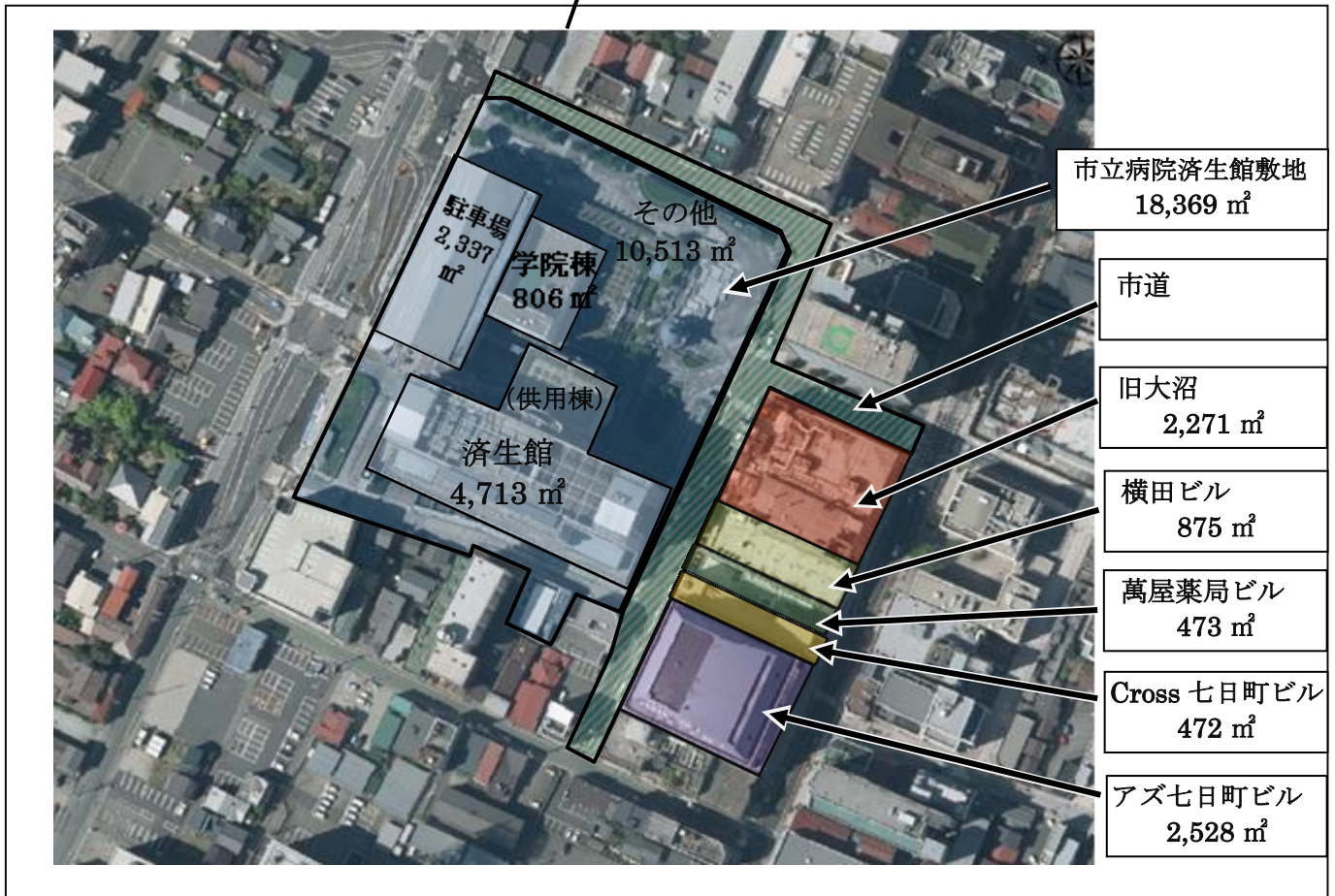
⑦市道

| | |
|-----|---------------------|
| 所在地 | 七日町一丁目地内 (P4 位置図参照) |
|-----|---------------------|

【位置図】



【詳細位置図・敷地面積】



4 スケジュール

| 内 容 | 日 程 |
|----------------------------|-------------------------|
| ①サウンディング型市場調査実施の公表 | 令和3年7月12日（月） |
| ②説明会・現地見学会の参加受付 | 令和3年7月12日（月）～8月2日（月） |
| ③説明会・現地見学会の実施 | 令和3年8月16日（月）～8月20日（金） |
| ④質問の受付 | 令和3年8月20日（金）～9月2日（木） |
| ⑤質問への回答 | 令和3年9月6日（月）～9月10日（金） |
| ⑥対話への参加申込期間 | 令和3年8月23日（月）～10月1日（金） |
| ⑦対話の実施日時・場所の連絡 | 令和3年10月15日（金） |
| ⑧提案書等の提出 | 対話の日の5営業日前 |
| ⑨対話の実施 | 令和3年10月22日（金）～12月17日（金） |
| ⑩実施結果の公表 （申請件数、対話数等の概要） | 令和4年2月末（予定） |

5 対話の内容

（1）対話の対象者

七日町賑わい創出拠点整備事業の実施主体者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は、対象外となります。

- ① 地方自治法施行令（平成22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 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
- ③ 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

（2）活用の条件

以下の条件を満たすご提案をお願いします。

- ① 市の政策（中心市街地グランドデザイン、セットバック等）を踏まえた事業とすること
- ② 民間事業（資金調達、計画、設計、施工、管理、運営など）で実施すること
- ③ 山形市や山形市都市振興公社の所有地については、その所有権を含めて提案をしてください
- ④ 旧大沼や済生館関連施設の解体は、山形市及び山形市都市振興公社が行うことも可能です
- ⑤ 商業機能を有すること
- ⑥ エリア内に新たな市立病院済生館の建て替えを提案に入れることも可能です。建て替えを提案に入れる場合は、現在の済生館と同規模以上の施設とし、建て替え中においては、現在の済生館の機能は維持すること

なお、現在の済生館の概要については、済生館ホームページを参照してください

（参照 URL <https://www.saiseikan.jp/Outline/outline>）

- ⑦ 周囲の景観に配慮した事業とすること

(3) 主な対話内容

- ① 事業のコンセプト
- ② 事業内容
- ③ 概算事業費・資金計画
- ④ 事業スケジュール
- ⑤ 事業期間
- ⑥ 事業エリアの範囲
- ⑦ 事業の役割分担
- ⑧ 中心市街地活性化への波及効果
- ⑨ その他（「事業を実施する上で、障壁となる事項」「貴社の概要」など）

(4) 対話の進め方

(3) の内容について、提案書やヒアリングシートを基に一括してご説明いただいた後、質問を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、対話の進め方を変更する場合があります。また、時間は、1 提案者あたり 1 時間程度を想定しています。

6 対話の手続き

(1) 説明会・現地見学会

市場調査へ参加を希望する事業者向けに、当該敷地の概要等についての説明会・現地見学会を開催します。

参加を希望される方は、様式 1 に必要事項を記入し、電子メールにて申し込みください。

① 申込受付期間

令和 3 年 7 月 12 日（月）～ 8 月 2 日（月）

② 申込先

「8 連絡先および提出先」のとおり

③ 説明会開催日

令和 3 年 8 月 16 日（月）～ 8 月 20 日（金）

④ 会場

（仮）山形市役所

⑤ 申込方法

電子メールで申し込みください。件名は「七日町賑わい創出拠点整備事業説明会参加申込」としてください。

⑥ その他

説明会・現地見学会に参加しなくとも、対話に参加できます。また、現地見学会が不要な方は、説明会のみでの参加でも差し支えありません。その旨をメールに記載願います。

(2) 対話に先立つ質問

説明会実施後、本調査に関する質問等を次のとおり受け付けます。なお、質問及び回答は、ホームページ上で公表します。また、回答が公表されてから、対話が終わるまでの期間は質問を受け付けませんので、ご了承ください。

① 質問の受付期間

令和3年8月20日（金）～9月2日（木）

② 質問への回答時期

質問受付後から令和3年9月10日（金）まで

③ 申込先

「8 連絡先および提出先」のとおり

④ 申込時の記載事項

件名は「七日町賑わい創出拠点整備事業質問」とし、本文には企業名、担当者の所属、氏名、連絡先と質問を記載してください。必要に応じ、補足資料として PDF、WORD、Power Point 形式のファイルを添付していただいて結構です。（※データ容量 10M まで）

（3）対話

参加を希望する場合は、様式 2 に必要事項を記入し、電子メールにて申し込みください。

① 申込受付期間

令和3年8月23日（月）～10月1日（金）

② 申込先

「8 連絡先および提出先」のとおり

③ 対話実施日、場所

日程：令和3年10月22日（金）～12月17日（金）

場所：山形市役所ほか中心市街地内の会議室

参加申込いただいた担当者あてに、具体的な日時、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、あらかじめご了承ください。

④ エントリーシート申込時の記載事項

件名は「七日町賑わい創出拠点整備事業対話参加申込」とし、エントリーシートを添付して送付してください。

⑤ ヒアリングシート等の提出

別途お知らせする対話予定日の 5 営業日前までに事前ヒアリングシートを送付してください。件名は「七日町賑わい創出拠点整備事業ヒアリングシート提出」としてください。

必要に応じ、補足資料として PDF、WORD、Power Point 形式のファイルを添付していただいて結構です。（※データ容量 10M まで）

⑥ その他

対話は、参加事業者の知的財産保護の観点から、個別に実施します。なお、事前に提出いただいた資料について、山形市の必要部数は本市で印刷いたします。

（4）実施結果の公表

① 対話の実施結果については、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮した上で、要旨を本市のホームページで公表します。

② 参加事業者の名称は非公表とします。

7 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

当該施設に関する公募事業等が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。ただし、公募条件等に反映されるような有用な提案については、本募集時に加点の対象となる可能性があります。

(2) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に伴う移動や書類作成及び提出等にかかる全ての費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力依頼

必要に応じて、追加対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。その際は、ご協力をお願いします。

(4) その他

- ① サウンディングで提出された書類については、著作権は作成事業者に帰属しますが、返却はいたしません。
- ② 対話にあたって知りえた情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- ③ サウンディングに不参加でも、将来、事業実施者の募集をした場合に、募集に応募することは可能です。

(5) 参加要件

- 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 項及び第 2 項の規定に該当しない者であること。
- ② エントリーシートの提出日時点において、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 号の規定に基づく清算の開始、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条第 1 項若しくは第 19 条第 1 項の規定に基づく破産手続きの申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続きの申立てがなされた者でないこと。
- ③ エントリーシートの提出の日からサウンディング型市場調査実施期間までの間において、指名停止の措置を山形市から受けていない者又は受けることが明らかである者でないこと。
- ④ 山形市入札規則(昭和 39 年 4 月 日規則第 18 号)第 12 号第 5 号に該当しないこと。

8 連絡先および提出先

〒990-8540 山形県山形市旅籠町 2-3-25

山形市役所山形ブランド推進課 担当：高橋、池野

TEL：023-641-1212 FAX：023-624-8896

Eメール：brand@city.yamagata-yamagata.lg.jp（各申込メール送信先）