

# 日光総合会館跡地利活用にに関するサウンディング型市場調査実施要領

## 1 調査の目的

本調査は、現日光総合会館廃止後の施設跡地に駐車場事業を主にした複合施設を整備することを前提として、跡地活用の事業化に向けた実施方針の公表を行う前において、民間事業者参画の可能性や対話を通しての市場の把握、事業者公募に際しての諸条件の整理、今後の事業推進のための情報収集を目的に実施いたします。

本サウンディングの結果については、今後の実施方針（事業案）作成に活用し、PPP（公民連携）事業として、パートナーとなる事業者を公募する際の公募条件などに反映する予定です。

## 2 調査対象の基本情報

### (1) 対象となる市有地及び市有施設の現況

所在地	日光市安川町2番47号
敷地面積	約7,900㎡（市営西参道第2・第3駐車場と一体敷地）
施設概要	<p>&lt;日光総合会館&gt;・・既存の建築物は市が解体予定。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・構造：鉄筋コンクリート造　・階数：地上2階、地下1階　・延床面積：5,679㎡</li><li>・建築年：昭和47年（1972年）　・耐震性：未耐震（I s 値：0.65）</li><li>・その他：ホール棟と会議室等貸館機能を持つ会議棟が一体の建物</li></ul> <p>&lt;市営西参道第2・第3駐車場&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・駐車区画数：約162台（地下駐車場：第3駐車場含む）　・駐車場設備：係員詰所（料金徴取）※駐車場の利用台数、収入状況等については、別添資料確認</li></ul>
法令等による制限	<ul style="list-style-type: none"><li>・自然公園法：日光国立公園　普通地域</li><li>・文化財保護法：該当なし</li><li>・土砂災害防止法：該当なし</li><li>・都市計画法：都市計画において、当該施設は日光市都市計画駐車場として位置づけられているため、名称、位置、区域、面積等に変更が生じる場合には、都市計画の変更手続きが必要。 日光市都市計画駐車場：西参道第2駐車場（面積約7,000㎡・162台）</li><li>・用途区分：商業地域　建ぺい率 80%　容積率 300%</li><li>・景観法：日光市景観計画　景観重点区域（西町地区）※景観計画による規制あり</li></ul>
対象施設管理現況	日光総合会館並びに西参道第1・第2・第3駐車場、JR日光駅前駐車場を一体で指定管理（現指定管理期間：令和3年3月31日まで）
接道状況	国道120号線
アクセス	<p>（車）日光宇都宮有料道路日光ICから車で約10分（首都圏から東北自動車道経由約2時間弱）</p> <p>（公共交通）東武鉄道東武日光線「東武日光駅」、JR日光線「日光駅」から徒歩約25分、または東武バス市内線中禅寺温泉または湯元方面行きで10分、バス停：日光総合会館前下車、徒歩すぐ</p>
周辺施設	世界遺産日光の社寺：日光東照宮（約800m：徒歩10分）、二荒山神社（約750m：徒歩5分）、日光山輪王寺（約850m：徒歩5分）

### 3 当該サウンディングのスケジュール

実施要領の公表	令和2年1月10日（金）
現地見学会・説明会の参加申込み期限	令和2年1月24日（金）午後5時まで
現地見学会・説明会の開催	令和2年1月28日（火）
質問の受付	令和2年1月28日（火）～2月4日（火）まで
質問に対する回答	令和2年2月7日（金）（予定）
サウンディング参加申込期限	令和2年2月17日（月）午後5時まで
サウンディング実施日時の連絡	令和2年2月19日（水）（予定）
サウンディングの実施	令和2年2月26日（水）～3月6日（金）
実施結果概要の公表	平成2年3月中旬以降

### 4 対象市有地・跡地利活用に関する基本的事項

- ① 日光総合会館の建築物については、老朽化や耐震性の問題等に鑑み、建物全てを解体し、更地の状態での跡地利活用を考えています。一方で、対象市有地の形状に高低差が生じている地形であることから、解体時点からの当該地の地形を生かした新たな施設整備の可能性についても確認をしておきたいと考えます。
- ② 跡地利活用に関しては、「日光総合会館検討専門部会」から提出された「日光総合会館のあり方並びに跡地利用についての提言書」（以下「提言書」と言う。）をベースとして、提言書8ページから9ページ（総括）に掲げられた跡地利活用についての実現性、可能性等を整理調整したいと考えます。（「提言書」については、別添資料として、お示しいたします。）
- ③ 現状、日光総合会館と西参道第2・第3駐車場及び国道を挟んだ西参道第1駐車場、またJR日光駅前駐車場一体として指定管理を行っています。現在の指定管理期間が、令和3年3月31日までであることから、日光総合会館施設（建物）解体、跡地での事業整備着手は、令和3年4月以降になる予定です。

建物解体中も、敷地内西参道第2駐車場は、解体作業に支障のない範囲で営業を行うことを考えていますが、現在のような他の駐車場と一体での指定管理の有無についても、民間事業者から意向を把握したうえで、指定管理の対象範囲等の検討にしたいと考えています。

### 6 サウンディングの内容

#### (1) サウンディングの対象事業者

当該対象財産の利活用事業の整備・維持管理・運営等について、事業実施主体となる意向を有する、もしくはその可能性があ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の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、日光市建設工事受注者指名停止措置要綱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日光市暴力団排除条例並びに日光市暴力団排除条例第 6 条に規定する密接関係者を定める規則に該当する者

- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

## (2) サウンディング（対話）の項目

- ① 日光総合会館検討専門部会からの「提言書」の内容について、事業の可能性、参画意欲、整備する施設内容（施設種別、規模 等）
- ② 提言書に掲げられた以外での事業内容についてのご提案
- ③ 事業方式（設置・管理・運営方法 等）
- ④ 土地活用方法（売却、定期借地、設定期間 等）
- ⑤ 事業費（建設費・賃料等を含んだ計画全体の事業費）
- ⑥ 事業期間（計画全体から必要と思われる事業期間）
- ⑦ 資金計画
- ⑧ 跡地活用の事業方針を作成する際に市に望むこと
- ⑨ 事業公募の際に留意してほしいこと。
- ⑩ その他、跡地利活用全般に関してのご意見・ご提案

## 7 サウンディングの手続き

### (1) 現地見学会・説明会の開催（※希望者のみ、事前申込制）

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・説明会を実施します。

現地見学会・説明会への参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ電子メールにてご連絡ください。

- ① 申込受付期間：令和 2 年 1 月 2 4 日（金） 午後 5 時まで
- ② 申 込 先：参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号等連絡先を明記の上、下記連絡先へ電子メールにてご連絡ください。  
なお、件名には【日光総合会館現地見学会参加申込】としてください。  
Eメール：[shisan-keiei@city.nikko.lg.jp](mailto:shisan-keiei@city.nikko.lg.jp)  
担 当：日光市財務部資産経営課公共施設マネジメント係 星、齋藤
- ③ 見学会開催日時：令和 2 年 1 月 2 8 日（火）午後 2 時から
- ④ 会 場：日光総合会館（集合場所等は、参加者へ後日連絡いたします。）
- ⑤ そ の 他：◇当該申込は現地見学会の予約のみです。サウンディング（対話）参加の申込は別途申込が必要となりますので、ご注意ください。  
◇現地見学会・説明会当日、現地を見学した上での基本的な質疑応答は行いますが、見学会・説明会に不参加、または、別途質問等がある場合は、下記「7.（2）質問の受付と回答」に沿って、質問書をご提出ください。

### (2) 質問の受付と回答

本件サウンディング型市場調査全般について質問等がある場合は、【別紙 1】質問書に必要事項を記入し、件名を【日光総合会館跡地活用サウンディングに係る質問】として、

下記申込先に電子メールにてご提出ください。

- ① 質問の受付期間：令和2年2月4日（火）午後5時まで
- ② 質問の送付先：（Eメール）[shisan-keiei@city.nikko.lg.jp](mailto:shisan-keiei@city.nikko.lg.jp)  
（担当）日光市財務部資産経営課公共施設マネジメント係 星、斎藤
- ③ 質問に対する回答：すべての質問及び回答をまとめたものを日光市ホームページ上に掲載  
します。  
本件サウンディング型市場調査についての補足等が掲載されることも  
ありますので、質問の有無に関わらずご確認ください。
- ④ 回答掲載：令和2年2月7日（金）（予定）

### （3）サウンディングの参加申込（エントリーシート提出）

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙2のエントリーシートに必要事項を  
記入し、【日光総合会館跡地活用サウンディング参加申込】として、電子メール・FAX  
により受付期間内に提出ください。

- ①申込受付期間：令和2年2月7日（金）～2月17日（月） 午後5時まで
- ②提 出 先：（Eメール）[shisan-keiei@city.nikko.lg.jp](mailto:shisan-keiei@city.nikko.lg.jp)  
（FAX）0288-21-5137（代表）・・・下記担当名をご記入ください。  
（担当）日光市財務部資産経営課公共施設マネジメント係 星、斎藤

### （4）サウンディング（対話）の実施日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、サウンディング実施日  
時及び場所を連絡先メールにご連絡いたします。調整の結果ご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。

### （5）サウンディングの実施

- ① 実 施 期 間：令和2年2月26日（水）～3月6日（金）
- ② 所 要 時 間：1事業者（グループ） 30分～1時間程度
- ③ 場 所：日光市役所 会議室（会議室名等については、後日連絡）
- 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  
明のために必要な場合には、提出分として、計7部ご持参ください。

### （6）サウンディングの結果公表

対話の実施結果については、概要の公表を市ホームページにて行う予定です。公表  
にあたっては、参加事業者のノウハウに配慮し参加事業者名は公表しません。公表内  
容についても事前に参加者に確認の上行います。

## 8 その他

### (1) 調査費用について

サウンディングに要する費用（現地説明・見学会、対話への参加費用、資料作成費用等）は参加事業者の負担となります。

### (2) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがありますので、その際にはご協力をお願いします。

### (3) 本調査の位置付

本調査は、事業の方向性を検討するための予備的調査であり、事業内容や事業者を決定するものではありません。

また、事業者選定の公募が実施される場合、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。

## 9 別紙・参考資料

- 【別紙1】質問書
- 【別紙2】エントリーシート
- 位置図、建物配置図
- 各種データ資料まとめ（西参道駐車場利用・収入状況）、ホール機能規模資料（年度別の個別データ等については、お問合せ願います。）
- 日光総合会館のあり方並びに跡地利活用についての提言書

## 10 問い合わせ先

〒321-1292 栃木県日光市今市本町1番地

日光市財務部 資産経営課公共施設マネジメント係 担当：星、斎藤

電話：0288-21-5132 FAX：0288-21-5137

E-mail: shisan-keiei@city.nikko.lg.jp