

小浜の蔵及び敷地の利活用に向けたサウンディング型市場調査実施要領

1 調査名称

小浜の蔵及び敷地の利活用に向けたサウンディング型市場調査

2 調査の背景・目的

小浜の蔵及び敷地は、平成28年度に町へ寄附されたものです。

本施設については、これまでワークショップの開催等を通じて具体的な活用方法の検討を進めてきましたが、具体的な利活用の決定には至っていません。

一方で、建物の老朽化は年々進行しており、このまま未活用の状態が続けば、景観上の課題に加え、維持管理上の負担も増大することが懸念されます。そのため、建物及び敷地全体を対象とした持続可能な利活用方法を早期に検討する必要があります。

本施設の利活用に当たっては、民間活力の導入可能性や市場性、事業化の実現可能性を把握するため、民間事業者との対話（サウンディング）を実施します。

※サウンディング型市場調査とは

事業案の作成前に、対話を通じて民間事業者の様々なアイデアや意見を把握し、市場性の有無や実現可能性を把握することを目的とする手法です。民間事業者にとっては、自治体の考え方を事前に把握できること、また自らの考えを伝えることができる機会となります。なお、参加実績は、その後の公募において優位性を持つものではありません。

【出典】「PPP 事業における官民対話・事業者選定プロセスに関する運用ガイド」（平成28年10月、内閣府・総務省・国土交通省）より

3 対象物件の概要

(1) 所在地等

所在地	岡山県都窪郡早島町早島 1 9 7 6 番地 6
用途地域	近隣商業地域
防火地域	建築基準法第 2 2 条区域
主要用途	倉庫（一部住宅）
敷地面積	4 0 4 . 0 5 m ²
延床面積	3 1 1 . 4 0 m ² （1階 1 7 9 . 1 7 m ² 、2階 1 3 2 . 2 3 m ² ）
建築年	明治 4 3 年（1 9 1 0 年）
備考	面積は寄附受納時の数値

(2) 周辺環境

対象物件北側は、倉敷市茶屋町方面と国道 2 号線を結ぶ県道 1 6 5 号藤戸早島線に面しており、町内の他の道路と比較して交通量の多い路線沿いに位置しています。前面道路の幅員は約 6 m で、建物は県道からの視認性が高く、自動車でのアクセス性にも優れています。

また、徒歩圏内には町役場（約 7 分）、診療所（約 1 分）、幼稚園（約 1 分）、スーパー（約 4 分）、銀行（約 3 分）、小学校（約 6 分）、中学校（約 1 2 分）が立地しています。なお、最寄りのバス停まで徒歩約 1 分、J R 早島駅まで徒歩約 1 5 分と、公共交通機関の利用にも比較的便利な立地です。

(3) 主な留意事項

建物北側の底の一部が道路境界を越えているため、建物を継続して活用する場合は、敷地南側への建物移設（曳家工事）が必要となります。加えて、本建物は明治 4 3 年に建築された建築物であることから耐震補強工事が必要となります。

このため、本施設の利活用に当たっては、これらの工事に要する費用や施工条件を踏まえた事業スキームの検討が必要となります。

また、北側道路は歩車分離されておらず、東側道路は幅員約 2 m の狭隘道路であるため、来客用及び荷捌き用車両の駐車スペースの確保や、敷地内外における歩行者及び車両の安全な動線計画についても、あわせて検討する必要があります。

なお、本調査では、建物の解体を含めた土地活用についても提案の対象とします。

4 スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和8年7月27日（月）
現地見学会参加申込期限	令和8年8月14日（金）17時まで
現地見学会	令和8年8月17日（月）から8月21日（金）
質問受付期限	令和8年8月26日（水）17時まで
質問回答の公表	令和8年8月31日（月）
参加申込提出期限	令和8年9月7日（月）17時まで
サウンディング実施	令和8年9月14日（月）から9月18日（金）
実施結果の公表	令和8年10月2日（金）

※現地見学会及びサウンディング実施の日時については、申込受付後に個別に調整します。

5 参加対象者

本調査は利活用の市場性や実現可能性を把握する目的であることから、サウンディングに参加することができる事業者は、本施設の利活用事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人グループとします。ただし、法人の規模、業種及び営利・非営利の別は問いません。

ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

- ・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
- ・参加申込書提出時点で、早島町入札参加資格者指名停止の措置基準に基づく指名停止を受けている者
- ・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
- ・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早島町暴力団排除条例（平成23年早島町条例第16号）第2条第3号に規定する暴力団員等に該当する者
- ・町税等を滞納している者
- ・法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

6 サウンディング内容

提出いただくエントリーシートを基に、主に次の事項について意見交換を行います。
なお、以下の項目は例示であり、これらに限るものではありません。

(1) 利活用のアイデア

- ・建物を活用する場合又は建物を解体した上での土地活用を含めた事業内容
- ・想定するターゲット層
- ・集客方法及び収益性の見込み

(2) 事業スキーム

- ・建物の改修又は解体、維持管理及び運営の方法
- ・土地・建物の取扱い（賃貸、売却、定期借地、指定管理、その他官民連携手法）
- ・町と民間事業者の役割分担

(3) 事業化に向けた課題及び条件

- ・建物の改修、移設（曳家）又は解体に当たっての課題
- ・事業参画に当たっての障壁
- ・必要となる行政支援やインフラ整備等

(4) 地域への波及効果

- ・地域のにぎわい創出
- ・景観形成への寄与
- ・地域住民や周辺事業者との連携可能性

7 実施方法

(1) 現地見学会

現地の見学を希望する事業者は、「様式3 現地見学申込書」を期限までに電子メール等で提出してください。

(2) 質問の受付

実施要領又は対象物件に関する質問は、「様式2 質問書」により受け付けます。回答は、公平性の確保のため町ホームページで公表します。ただし、事業者固有のノウハウに関する質問については、必要に応じて個別に回答し、公表しません。

(3) 参加申込

サウンディングへの参加を希望する事業者は、「様式1 エントリーシート」に必要事項を記入の上、期限までに提出してください。

(4) サウンディングの実施

- ・実施方法：対面又はWEB会議
- ・実施時間：1事業者につき概ね1時間
- ・実施形式：個別対話（非公開）

8 実施結果の公表

サウンディングの実施結果については、その概要を町ホームページで公表します。公表に当たっては、参加事業者名及び独自のノウハウ、知的財産に関する内容は公表せず、事前に参加事業者へ内容確認を行います。

9 留意事項

(1) サウンディング参加実績の取扱い

本調査への参加実績は、将来的に公募等を実施する場合の評価対象とはなりません。また、本調査に参加しない場合であっても、将来の公募等への参加を妨げるものではありません。

(2) 費用負担

本調査への参加に要する費用（資料作成費、交通費等）は、すべて参加事業者の負担とします。

(3) サウンディング内容の取扱い

対話における双方の発言は、現時点での想定であり、将来の事業実施を約束するものではありません。また、町は、本調査で得られた意見及び提案を、今後の利活用方法の検討に活用します。

10 問い合わせ先及び書類提出先

担 当 部 署：早島町 企画総務部 総合政策推進室

住 所：〒701-0303

岡山県都窪郡早島町前潟360番地1

電 話 番 号：086-482-2609

FAX番号：086-482-3405

Eメール：seisaku@town.hayashima.lg.jp