

サンライフ長岡の利活用に関する
サウンディング型市場調査実施要領

令和3年9月8日

長岡市

商工部 産業立地課

目次

1	調査の目的.....	2
(1)	背景・目的.....	2
(2)	期待される効果.....	2
(3)	民間事業者側のメリット.....	2
(4)	市側のメリット.....	2
2	対象施設の概要.....	3
(1)	土地情報.....	3
(2)	建物情報.....	3
(3)	駐車場用敷地.....	4
3	近隣の公共施設等.....	4
4	スケジュール.....	4
(1)	サウンディングについて.....	4
(2)	実施結果の公表について.....	4
5	サウンディングの内容.....	5
(1)	サウンディングの対象者.....	5
(2)	前提条件について.....	5
(3)	サウンディングの項目.....	5
(4)	サウンディングの進め方.....	5
6	サウンディングの手続き.....	6
(1)	現地見学会・説明会の開催.....	6
(2)	質問事項の受付.....	6
(3)	サウンディングの参加申し込み.....	7
(4)	実施結果の公表.....	7
7	留意事項.....	7
(1)	参加事業者の取り扱い.....	7
(2)	費用負担.....	8
(3)	追加対話への協力.....	8
8	別紙・参考資料.....	8
9	問い合わせ先.....	8

1 調査の目的

(1) 背景・目的

サンライフ長岡は、勤労者の余暇活動の充実、健康の増進に寄与することを目的とし、昭和53年に現在の独立行政法人雇用・能力開発機構が建築し、その後長岡市に譲渡されました。

市では、施設の運営・管理を指定管理者に委託し、近年では、トレーニングルームの運営や、趣味・教養を育む場、様々な会議・講習の場として集客に努めてまいりました。

しかし、設置から年数が経ち、社会環境の変化とともに多様化した余暇活動の受け皿として、他の公の施設の設置や民間施設の設置も進んだことなどから、設置当初の目的は十分に果たしたと考えています。このため、市ではサンライフ長岡の現在の機能を廃止したうえで、市有施設の機能再編や施設の売却など、施設の利活用について幅広く検討をすすめています。

そこで今回、サンライフ長岡の市場性や売却時の条件等を把握するため、民間事業者から対話形式で意見を募る「サウンディング型市場調査(以下、「サウンディング」という。)」を実施します。

(2) 期待される効果

多様なノウハウ・手法を持つ民間事業者の皆様から、市場性の有無や売却時の条件等、幅広い御意見をいただくことで、より効果的な事業検討を行うことができ、行政課題の解決につながることを期待されます。

(3) 民間事業者側のメリット

ア 提案に当たり、簡易な調書の作成はお願いしますが、対話形式による聞き取りが中心となるため、資料作成等の事業者側の負担が少なく、機動的・簡便に参加することが可能です。

イ 事業者公募(指定管理者、賃貸、譲渡等)の前から、市が利活用を検討している施設の仕様や条件を確認でき、早い段階から応募について検討することができます。また、直接の対話による相互の意見交換により、市の意向を確認したうえで検討することが可能です。

ウ 本調査にて御提案いただいた内容が実現性の高いものであれば、事業者公募(指定管理者、賃貸、譲渡)の仕様等に反映される可能性があります。

(4) 市側のメリット

ア 施設活用の可能性や市場性の有無を確認できるため、より幅広い事業の検討を図ることができます。

イ 民間事業者の知見や着想を利活用の方針や事業者公募(指定管理者、賃貸、譲渡等)の仕様に反映することが可能となります。

ウ 市が考えている利活用における前提条件とそれに対する民間事業者の考えをすり合わせることができ、実際の事業展開における官民それぞれの費用、役割、リスク分担等の判断材料になります。

2 対象施設の概要

(1) 土地情報

所在地	長岡市長倉西町 458 番地 7
交通	長岡駅から車で 10 分 「前田町」バス停下車徒歩 2 分
対象敷地面積	2,851.86 m ²
長岡市による制限等	家屋倒壊等氾濫想定区域（河川浸食）

(2) 建物情報

建物概要	鉄筋コンクリート造 4 階建
面積等	建築延床面積 1,532.72 m ² 1 階 668.94 m ² 2 階 393.31 m ² 3 階 445.06 m ² 4 階 25.41 m ²
施設概要	(1 階) 事務室 (55 m ²) 第 4 会議室 (54 m ² 30 人収容) トレーニング室 (207 m ²) サブトレーニング室 (100 m ²) (2 階) 第 1 会議室 (54 m ² 30 人収容) 第 2 会議室 (29 m ² 15 人収容) 第 1 クラブ室 (和室 15 畳 20 人収容) 第 2 クラブ室 (和室 15 畳 20 人収容) 第 3 クラブ室 (和室 15 畳 20 人収容) (3 階) 第 3 会議室 (54 m ² 30 人収容) 大会議室 (126 m ² 80 人収容) 作業室 (58 m ² 30 人収容) (4 階) 塔屋
施設特徴	(トレーニング室・サブトレーニング室) 個人トレーニング、イベント・教室での貸室 (会議室・クラブ室) 会議・研究会・試験会場・各種講座・講演会での貸室

	(作業室) 焼き物教室 (陶芸窯・ろくろ等常設)
現 況	指定管理者：(株)新潟ビルサービス 管理運営：指定管理者制度 (利用料金制)

(3) 駐車場用敷地

所 在 地	長岡市長倉西町 458 番地 1
対 象 敷 地 面 積	1,814.40 m ²
長岡市による制限等	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河川浸食)

3 近隣の公共施設等

施設名称	管理者
長岡市市民体育館	指定管理者：(株)山崎組
ダイエープロビスフェニックスプール	設置者：新潟県 指定管理者：PFI 長岡屋内総合プール(株)
長岡市立中央図書館	管理者：長岡市教育委員会
栖吉コミュニティセンター	管理者：長岡市
豊田コミュニティセンター	管理者：長岡市
四郎丸コミュニティセンター	管理者：長岡市

4 スケジュール

(1) サウンディングについて

項目	日程
①実施要領の公表	令和3年9月8日 (水)
②現地見学会・説明会の参加申込期間	9月8日 (水)～9月14日 (火)
③現地見学会・説明会の開催	9月17日 (金)
④質問の受付期間	9月13日 (月)～9月21日 (火)
⑤質問への回答	質問受付後～9月27日 (月)
⑥サウンディングへの参加申込期間	9月13日 (月)～10月1日 (金)
⑦サウンディングの実施日時及び場所の連絡	(申込から3日以内)
⑧提案書等の提出期限	(実施日の3営業日前)
⑨サウンディングの実施	10月4日 (月)～10月8日 (金)
⑩実施結果概要の公表	10月下旬 (予定)

(2) 実施結果の公表について

対話の実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加業者名は非公表とし、対話内容及び資料の中で非公表としたい事項がある場合は、対話の際にその旨お伝えください。

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

対象施設の利活用による事業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。

- 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、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
- 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
- ⑤ 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) 前提条件について

- ・ 市の財政負担が発生しない、民間事業（資金調達、計画、施工、所有、管理、運営、解体など）として実施すること。

(3) サウンディングの項目

ア 事業内容の提案

- ①活用のコンセプト及び概要
- ②取り入れる機能（飲食店・物販など）

イ 既存建物の取り扱い

ウ 活用における課題

エ その他

- ①土地・建物の契約方法（売買又は賃借）
- ②行政支援の要否及び内容

(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。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 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にて御連絡ください。

ア 申込受付期間

令和3年9月8日(水)～9月14日(火)午後5時
(土曜日、日曜日を除く)

イ 申込先

9 問い合わせ先のとおり

ウ 開催日時

令和3年9月17日(金)午後1時30分から

エ 会場

サンライフ長岡 2階 第1会議室

オ 申込時の記載事項

メール件名には「【サンライフ長岡現地見学会参加申込】所属事業者名」とし、次の事項をメール本文に記載願います。

①参加人数(1グループにつき4名以内)②参加者氏名③所属事業者名④電話番号

なお、申し込み後には、電話で必ず問い合わせ先へ、申し込みを電子メールで行った旨の連絡を行ってください。

カ その他

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「【サンライフ長岡質問】所属事業者名」としてください。

なお、質問票の提出後には、電話で必ず送付先へ、質問票を電子メールで提出した旨の連絡を行ってください。

また、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9月13日(月)～9月21日(火)午後5時まで
(受付期限後の質問は、受付できませんので、御注意ください。)

イ 質問への回答時期

質問受付後から令和3年9月27日(月)まで

ウ 質問票送付先

9 問い合わせ先のとおり(ただし、電話による質問にはお答えできません。)

(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「【サンライフ長岡サウンディング参加申込】所属事業者名」としてください。

なお、参加申し込み後には、電話で必ず問い合わせ先へ、参加申し込みを電子メールで提出した旨の連絡を行ってください。

ア 申込受付期間

令和3年9月13日(月)～10月1日(金)午後5時

イ 申込先

9 問い合わせ先のとおり

ウ 実施日時、場所

日時 令和3年10月4日(月)～10月8日(金)のうち1時間程度

場所 長岡市役所大手通庁舎、まちなかキャンパス長岡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。

エ 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3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「【サンライフ長岡サウンディング調書・提案書の提出】所属事業者名」としてください。

オ 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。また、参加事業者の具体的な知識や着想、詳細な提案内容は、知的財産保護の観点から公表しません。さらに、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) 参加事業者の取り扱い

対話等の参加は、事業者公募等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することがあり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) 施設位置図、平面図

(5) 洪水ハザードマップ

(6) サンライフ長岡ホームページ

<https://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisetsu/shimin/sunlife.html>

9 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。

〒940-0062 新潟県長岡市大手通2-6 フェニックス大手イースト6階
長岡市商工部産業立地課雇用促進係
電話：0258-39-2228、FAX：0258-36-7385
電子メール：koyou@city.nagaoka.lg.jp
担当：小黒・清水