



|  |  |
|--|--|
|  | <p>建物を活用できるか否かも含めた敷地全体の活用方法について、民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、サウンディングを実施するものである。</p>  |
| <p>⑤民間事業者に対する質問事項</p>  | <p><u>記入の留意点</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業化の可能性が不明の場合や、検討の初期段階にあるような場合<br/>→対話の内容は簡略化し、民間事業者の準備負担を軽減することが効果的</li> <li>• すでに事業者の公募に向けた条件がある程度整理されているような場合<br/>→公募条件の詳細化や、参入意向の把握等に向けた意見等を求めることが効果的</li> </ul> <p>これらの考え方を踏まえて、対話項目の設定に際しては、以下のような項目設定を基本的な視点としつつ、提案を求めたい内容に応じて調節する</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○施設全体（約 7 万㎡）を一体的に官民連携が可能か、エリアを区切って公共整備部分と民間整備部分に分けた場合に提案の幅が広がるか、意見をいただきたい。</li> <li>○民間側で展示場を含め一体的に整備して運営することに可能性があるか意見をいただきたい。</li> <li>○現在ある建物（約 1 万㎡）を改修した場合に利活用の可能性があるか意見をいただきたい。</li> <li>○官民連携手法としてどのような手法が想定され得るか、また、どの手法が適しているかについて提案いただきたい。また、設計・施工・運営を一体的に実施した場合と個別に実施した場合の事業期間や全体事業費についてどのような違いが出そうか意見をいただきたい。</li> <li>○定期借地権設定により、民間事業者の自由提案にした場合の可能性についてお聞きしたい。</li> </ul> |
| <p>④対話を希望する業種<br/>※該当する番号に○(複数可)<br/>注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません</p> | <p>①設計      ②建設      3.ビル管理      4.金融      5.保険<br/>⑥不動産      ⑦運営<br/>8.その他 (    )</p>   |
| <b>2. 事業概要</b>   |  |
| <b>(1)基本情報</b>   |  |
| <p>①事業の種類</p>  | <p>①新設                  ②建替え                  ③改修                  4.管理運営のみ</p>  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| ※該当する番号に○(複数可)                      | ⑤公有地活用      ⑥包括委託<br>7.その他( )  |
| ②事業内容<br>※事業の内容を簡潔にご記入<br>下さい       | 官民連携手法により、展示場を含めた施設整備と管理運営を実施する事業  |
| ③現状及び課題                             | <p>諏訪湖に面した中心市街地の一角に約7万㎡の市有地(工場跡地)があり、工場建屋(昭和30・40年代建築、約1万㎡)において年1回国内最大級の工業展(諏訪圏工業メッセ)を開催するほか、映画等の撮影に利用されているが、耐震基準を満たしておらず、耐震改修するにも多額の費用がかかることが想定される。</p> <p>平成27年から開催している外部有識者会議で、当該地を「産業振興・技術開発・観光振興・雇用拡大の活動拠点ゾーン」とすることになったが、具体的な施設整備構想は決まっていない。</p> <p>多額の費用が想定され、市単独事業としては負担も大きく、整備運営手法や運営主体について、官民連携を見据えた事業の実施を模索しているところである。</p> |
| ④前提条件                               | <p>①諏訪圏工業メッセについては第20回(平成33年)までは開催が決定されており、以降も継続実施が見込まれる</p> <p>②旧東洋バルヴ諏訪工場跡地建屋を継続して活用する場合は、耐震改修による安全確保が必要。また、建築基準法上の展示場の用途とするためには、防火設備の設置等が必要</p> <p>③新たに展示場を整備する場合は、現建屋と同等の規模は現実性が乏しいため、4千㎡程度を想定</p>  |
| ⑤事業スケジュール(予定)                       | 今年度(平成30年度)中に基本構想、31～32年度に基本計画、33～34年度に事業計画策定、35年度事業者選定  |
| <b>(2)対象地</b>                       |  |
| ①所在地(交通情報含む)                        | 長野県諏訪市湖岸通り5丁目11番(JR上諏訪駅から徒歩10分)  |
| ②敷地面積                               | 72,892㎡  |
| ③土地利用上の制約                           | 工業地域、防火地域、景観重点整備地区、高度地区(15m)、建蔽率60%、容積率200%  |
| ④所有者                                | 諏訪市(土地開発公社先行取得部分あり)  |
| ⑤周辺施設等                              | 隣接して諏訪赤十字病院、市文化センター、公民館、図書館が立地   |
| ⑥対象地周辺の一般的なイメージ                     | 温泉旅館街に近く、諏訪湖を一望する風光明媚な地  |
| ⑦その他<br>(上記項目以外の情報、<br>特徴、留意すべきこと等) |  |

| <b>(3)対象施設</b>                   |                       |                |
|----------------------------------|-----------------------|----------------|
| <b>4-1. 建物</b>                   | <b>既存</b>             | <b>整備後(予定)</b> |
| ①施設名称                            | 旧東洋バルヴ諏訪工場            |                |
| ②施設の延床面積                         | 9,741 m <sup>2</sup>  |                |
| ③建物の構成(構造、階数)                    | S 造・平屋 1 棟、RC 造平屋 2 棟 |                |
| ④主な施設の内容、導入機能                    | 屋内運動場                 |                |
| ⑤運営状況<br>(運営主体、事業手法等)            | 市直営管理                 |                |
| ⑥その他<br>(上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)  | Is 値 0.25~0.45        |                |
| <b>4-2. インフラ系<br/>(上下水道、道路等)</b> | <b>既存</b>             | <b>整備後(予定)</b> |
| ①施設名称                            |                       |                |
| ②規模、能力 等                         |                       |                |
| ③運営状況<br>(運営主体、事業手法等)            |                       |                |
| ④その他<br>(上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)  |                       |                |

#### ■ 添付資料

民間事業者がサウンディングに参加するにあたり、参考となる情報がございましたら、資料を添付してください。情報量の多い資料で公表されている資料は、URL を記載してください。

特に、事業採算性の検討に必要と思われる資料(対象地・対象施設の現在の利用状況や収支状況など)は、差し支えのない範囲で、可能な限り前広に添付してください。

(添付資料)

- 計画地の位置図(交通環境、周辺の施設の立地がわかる図が望ましいです)
- 敷地図
- 現況の写真、イメージ図
- 第五次諏訪市総合計画、人口 <http://www.city.suwa.lg.jp> (諏訪市ホームページより)