

都市広場西側におけるオフィススペース創出を目的とした サウンディング型市場調査実施要領

鳥栖市では、公有地を利活用したオフィススペースの創出に関して、民間事業者の意見を伺う「サウンディング型市場調査」を実施します。

1 調査の目的

調査対象地である都市広場西側は、本市の中心市街地に近接する抜群の立地環境にあり、活用方法によっては地域の更なる活性化が大いに期待できます。

本調査では、当該地の利活用について民間事業者と対話を行うことで、市場ニーズやポテンシャル等の把握及びオフィス需要を中心とした土地利用のアイデアを収集するとともに、今後、事業の実施を検討する際の参考資料にすることを目的とします。

2 対象物件の概要及び位置

所在地	鳥栖市本鳥栖町 1817 番地の一部
所有者	鳥栖市(行政財産:定住交流センター用地)
面積・地目	約 3,500 ㎡ ・ 宅地
貸付方法・貸付料	事業用定期借地(30 年間) 貸付料は鳥栖市公有財産規則第 34 条第 1 項第 1 号による
都市計画制限	商業地域、準防火地域
建蔽率・容積率	80% ・ 400%
前面道路	西側・市道鳥栖駅東 1 号線＝9.30m
最寄りの交通機関	JR 鳥栖駅（北東約 150m、徒歩 5 分）

位置図



3 スケジュール

項 目	日 程	備考
実施要領の配布	令和6年5月15日(水)～同年6月28日(金)	
質問の受付		
現地見学申込受付	令和6年5月15日(水)～同年6月14日(金)	
現地見学(随時)	令和6年5月20日(月)～同年6月28日(金)	※個別に日時調整
サウンディング参加申込受付	令和6年7月1日(月)～同年7月 12 日(金)	
提案書の受付	令和6年7月1日(月)～同年7月 19日(金)	
個別対話の実施	令和6年7月3日(水)～同年7月26日(金)	※個別に日時調整
調査結果の概要公表	令和6年8月下旬予定	

4 サウンディングの申込者

民間事業者(事業の実施主体となる意向を示す法人又は法人のグループ)

ただし、サウンディングの申込者は、次のいずれにも該当するものであってはならない。

- (1) 暴力団(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。以下「暴対法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。)
- (2) 暴力団員(暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。)
- (3) 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- (4) 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
- (5) 暴力団又は暴力団員に対する資金等の提供、便宜の供与その他直接的又は積極的な暴力団の維持運営への協力又は関与を行う者
- (6) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (7) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- (8) (1)～(7)に掲げる者が、経営に実質的に関与している法人その他の団体

5 サウンディングの内容及び申込

(1) サウンディングの項目

○オフィスを中心とした利活用案の概要(下記の条件を前提とする)

【条件】

- ① 事業用地は市が所有する普通財産とし、事業用定期借地で30年間の貸出しを行う
- ② 住居用途は認めない。また、駅東側への新たな賑わいを創出するため、1階部分に飲食店やコンビニ及びコミュニティスペースを設ける
- ③ 2階以上はオフィススペースとする。その一部は IT 関連企業や、本社機能を移転する企業を入居の対象とし、市が誘致する区画(概ね 1000 ㎡以上)を設ける

※100 名以上の IT 関連人材の雇用創出を想定

(2) 質問の受付及び対応(希望者のみ)

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」(別紙1)に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに鳥栖市ホームページで随時公表します。

【受付期間】 令和6年5月15日(水)～同年6月28日(金)

【問合せ先】 sougou@city.tosu.lg.jp

(3) 現地見学会(希望者のみ)

当該物件の概要等について、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を予約制にて個別に開催します。

参加を希望される方は、必要事項(参加事業者名、担当者の連絡先、参加希望の日時)を記入し、希望日の7日前までに下記メールアドレス宛に送付してください。

件名は、「都市広場西側サウンディング参加申込」

【受付期間】 令和6年5月15日(水)～同年6月14日(金)

【開催日時】 令和6年5月20日(月)～同年6月28日(金)※土・日・祝日を除く。

【申込先】 sougou@city.tosu.lg.jp

【留意事項】 ・見学会は原則として60分以内とします。(午前10時～午後4時)
・現地へは各自でお越しください。(現地集合、駐車場有)

(4) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望される事業者は、「エントリーシート」(別紙2)に必要事項を記入し、下記申込先に提出してください。なお、電子メールで申し込む場合は件名を「都市広場西側サウンディング参加申込」としてください。送付後、必ず電話連絡にて到着の確認をしてください。

【受付期間】 令和6年7月1日(月)～同年7月12日(金) 午後5時15分必着(土・日・祝日を除く。)

【申込先】 sougou@city.tosu.lg.jp

〒841-8511 鳥栖市宿町1118番地

鳥栖市役所 政策部総合政策課

電話 0942-85-3511

(5) 提案書の提出

サウンディングの参加を希望される事業者は、「提案書」(別紙3)に必要事項を記入し、下記申込先に提出してください。なお、電子メールで申し込む場合は件名を「都市広場西側サウンディング提案書提出」としてください。送付後、必ず電話連絡にて到着の確認をしてください。

【受付期間】 令和6年7月1日(月)～同年7月19日(金) 午後5時15分必着(土・日・祝日を除く。)

【提出先】 sougou@city.tosu.lg.jp

〒841-8511 鳥栖市宿町1118番地

鳥栖市役所 政策部総合政策課

電話 0942-85-3511

(6) 個別対話の実施

「提案書」の受理後、幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を行います。実施日時については、直接、ご担当者様と調整させていただきます。

なお、対話に参加できる人数は1事業者(グループ)3名までとします。

【実施期間】 令和6年7月3日(水)～同年7月26日(金)(土・日・祝日を除く。)※個別に日時調整

(7) 個別対話の内容

本調査での対話内容として、次の項目を予定しています。各項目についてご意見をお聞かせください。より具体的な対話を行うため、「対話資料」(別紙4)に可能な範囲で記入の上、対話予定日の一週間前までにご提出ください。

【提出先】 sougou@city.tosu.lg.jp

〒841-8511 鳥栖市宿町 1118 番地

鳥栖市役所 政策部総合政策課

電話 0942-85-3511

6 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、鳥栖市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者名の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護に配慮し、公表にあたっては、事前に申込者へ内容の確認を行います。

【公表時期】 令和6年8月下旬予定

7 留意事項

(1) 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関する費用(書類作成、現地見学、個別対話等への費用等)については、参加者の負担とします。

(2) 参加事業者の扱い

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

当該案件に関する事業者公募を後日実施する場合、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。

本調査で御意見・御提案いただいた内容は、当該案件活用の公募条件等を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、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。その際には御協力をお願いいたします。

8 問い合わせ先

鳥栖市 政策部 総合政策課 企画政策係

〒841-8511 鳥栖市宿町 1118 番地

電話 0942-85-3511

E-mail sougou@city.tosu.lg.jp