

町立大淀病院跡地活用に係る
サウンディング型市場調査

実施要領

平成 29 年 10 月 2 日

大淀町

— 目 次 —

1. 調査内容	1
1.1. 調査名称	1
1.2. 調査の背景.....	1
1.3. 調査の目的.....	1
1.4. 調査対象地の概要.....	2
1.5. 本調査における事業スキーム及び事業範囲.....	3
1.6. 調査（対話）内容.....	3
2. 応募者の備えるべき参加資格要件	4
3. 調査の募集及び対話の流れ	4
3.1. 調査の流れ.....	4
3.2. 調査のスケジュール	5
4. その他	6

【参考資料】

参考資料 1：まちづくり基本構想 対象地区

参考資料 2：まちづくり基本構想図

1. 調査内容

1.1. 調査名称

町立大淀病院跡地活用に係るサウンディング型市場調査（以下、「本調査」といいます。）

1.2. 調査の背景

大淀町では、平成 28 年 2 月に奈良県と『まちづくり包括協定』を締結し、平成 27 年度末に閉院した町立大淀病院の跡地や近鉄下市口駅周辺地区を対象とし、「医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり」「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」をコンセプトとした『まちづくり基本構想』を策定しました。

今年度は、策定した基本構想の内容の実現に向けて、町立大淀病院跡地の活用をはじめとした具体的な事業内容を検討する『まちづくり基本計画』の策定を進めています。

※『まちづくり基本構想』については、町ホームページをご参照ください。

【URL】 http://www.town.oyodo.lg.jp/contents_detail.php?co=kak&frmId=775

1.3. 調査の目的

本調査の対象となる町立大淀病院跡地周辺エリア（「1.4. 調査対象地の概要」参照）は、吉野郡の玄関口に位置し、鉄道駅（近鉄吉野線 下市口駅）周辺に近接するとともに、大阪・和歌山・吉野方面からの来訪者が多く通過する国道 309 号線を前面道路とする大規模な敷地となっており、また、すぐ南側には清流「吉野川」が流れていることからその眺望を活かすことができる好立地となっています。

同エリアは、今回策定を行うまちづくり基本計画の中核となるエリアのひとつであり、その活用にあたっては、「医療・福祉・健康に関する機能の促進と多世代交流づくり」として公共施設機能の集約化等を図るとともに、「地域資源を活かした観光と交流の拠点づくり」については、民間事業者の独立採算事業により事業を実施するものとし、大淀町のまちづくりや賑わいづくりに貢献していただきたいと考えています。

そこで、民間事業者との直接対話を通じ、跡地活用のアイデアについて、提案を受け取り、『まちづくり基本構想』のコンセプトにあった適切な当該用地の活用方法と市場性を把握することを目的に調査を実施します。

1.4. 調査対象地の概要

町立大淀病院跡地（奈良県吉野郡大淀町下湫 353-1 等）



所在地	奈良県吉野郡大淀町下湫 353-1 等
対象面積	① 町立大淀病院： 9,771.25 m ² ② 大淀病院駐車場： 1,761 m ² ③ 職員宿舎： 2,643.45 m ² 合計： 14,175.7 m ²
対象地に存する建築物	① 町立大淀病院（鉄筋コンクリート造 延床面積：13,536 m ² ） （鉄骨造 延床面積：2,590 m ² ） ② 無し ③ 職員宿舎（鉄筋コンクリート造 延床面積：868 m ² ）
都市計画による制限	市街化区域 第一種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200%
接道条件	町道西部 204 号線（幅員：6.0m～11.3m） 国道 309 号線（幅員：7.5～10.0m）
インフラ施設等	上 下 水 道：可 電 気：可 ガス(プロパン)：可
留意事項	・調査対象地②の南側において、吉野川の護岸整備が平成 42 年度末を目途として実施される予定です。（上図、水色字記載部分） ・紫色字で記載している整備時期イメージは、現段階で町が想定しているものです。

1.5. 本調査における事業スキーム及び事業範囲

事業スキーム	事業方式（所有形態・管理・運営方法等）は、原則、定期借地方式とし、民間事業者が対象地を借り受け、自ら施設整備・運営を行うことを想定していますが、 他に望ましい事業方式があれば、自由に提案してください。
事業範囲	<p>●既存施設解体の設計・施工</p> <p>●施設整備における事前調査</p> <p>●民間施設の設計・施工・維持管理・運営</p> <p>●公共施設の設計・施工（公共施設は行政側で運営します。）</p> <p>以下の公共施設整備を予定しており、開設予定時期は平成33年4月です。配置場所の指定はありません。</p> <p>【施設機能・規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県福祉事務所：430 m² ・県保健所：510 m² ・県税事務所窓口：150 m² ・療育教室：165 m² ・子育て支援センター：180 m² ・会議室：450 m² ・保健センター及び子育て世代包括支援センター：1,150 m² <p>（上記にトイレ・廊下等の共用部分の面積は含まれていません。）</p> <p>【駐車場】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公用及び職員用：80台 ・検診車両用スペース：3台 ・その他来客者用：敷地内に可能な限り配置してください。 <p>※ 既存施設の解体や公共施設の整備を事業範囲に含んでおりますが、提案においては、貴社が提案できる事業範囲や、その事業採算性等を踏まえて、可能な事業範囲での提案としていただいて構いません。</p>
事業期間	30年を想定（対話等により事業期間を決定します。）
町・民間事業者の負担	既存施設の解体及び公共施設の整備費等については、公共側で負担することを想定しています。（割賦払い又は賃料等での支払い）
借地料等	現時点では決定していません。
その他	来年度（上半期）の事業者公募を予定しています。

1.6. 調査（対話）内容

本調査は、直接対話により実施します。

以下の6点について、貴社の提案をお聞かせください。ただし、**すべての項目にお答えいただくなくても構いません。可能な範囲でお答えください。**

①事業アイデアについて

以下、2点について、貴社の提案をお聞かせください。なお、**調査対象地の全てを活用しなくても構いません。貴社が活用できる範囲で提案してください。**

- ・跡地活用の方針（コンセプト）
- ・事業採算性があると想定される活用内容（用途、建築物等の規模・配置等）

②町立大淀病院跡地周辺エリア（参考資料1を参照してください）の活用について

- ・町立大淀病院跡地周辺エリアは、現在、護岸整備や用地取得へ向けて関係者と調整を行っています。活用できる用地が増加等した場合の活用方法や、事業採算性を踏まえた整備や事業のスケジュールなどについて、お聞かせください。
- ・また、整備時期の検討や用地取得に向けた調整の状況等により **1.2 調査対象地**に記載の「整備時期イメージ」が早まることも想定されます。その場合における活用方法や、事業採算性を踏まえた整備や事業のスケジュールなどについて、お聞かせください。

③事業範囲について

- ・現時点では、事業範囲として、閉院した町立大淀病院等の解体及び公共施設【行政機能の集約化施設】の整備（行政側への床貸し又は別棟で整備）も業務範囲に含めて検討しています。事業性等を考慮し、これらの業務を範囲に含めて事業が成立するか、貴社のお考えをお聞かせください。

④事業を実施するための条件等について

- ・借地料や費用負担の条件など、事業を実施する上で、官民の費用負担の考え方について、貴社が求める内容をお聞かせください。

⑤その他、提案していただいた事業内容を実施するための課題など

- ・現時点で貴社が提案していただいた事業を実施していく上で、行政側に対する要望等があれば、お聞かせください。

⑥吉野川周辺エリアなど、関連する周辺エリアの活用について

- ・「まちづくり基本構想」「基本計画」においては、町立大淀病院跡地周辺エリア以外にも大きく3つのエリア（吉野川周辺エリア等）を設定し（参考資料1参照）、各エリアにおいて様々な取組み（参考資料2参照）を検討しています。これらのエリアについても町立大淀病院跡地と併せて活用できるとなった場合、どのような活用が考えられるか、貴社のお考えがあればお聞かせください。（吉野川周辺エリアにおいては、平成35年度末を目途として河川護岸整備が実施される予定です。）

2. 応募者の備えるべき参加資格要件

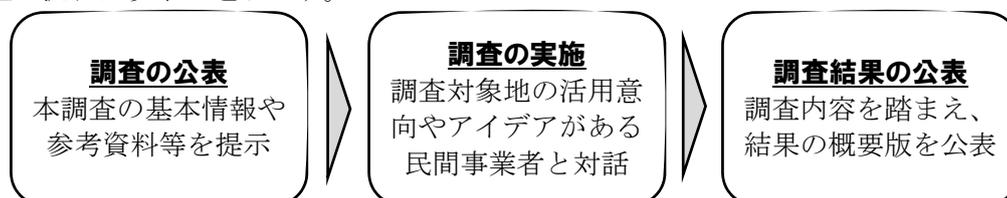
以下のすべての要件を満たす事業者のみ、本調査の直接対話に参加することができます。なお、参加の際は単独でも複数の事業者でグループを組成して頂いてもかまいません。

- ・法人である者
- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者
- ・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号に掲げる暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者でない者

3. 調査の募集及び対話の流れ

3.1. 調査の流れ

本調査の流れは以下の通りです。



3.2. 調査のスケジュール

日程	内容
平成 29 年 10 月 2 日 (月)	実施要領の公表
平成 29 年 10 月 11 日 (水)	説明会及び現地見学会申込みの締切
平成 29 年 10 月 13 日 (金)	実施要領等に関する説明会及び現地見学会
平成 29 年 10 月 16 日 (月)～20 日 (金)	実施要領の質問受付
平成 29 年 10 月 27 日 (金)	実施要領の質問回答
平成 29 年 11 月 17 日 (金)	直接対話の参加受付の締切
平成 29 年 11 月 24 日 (金)～30 日 (木)	直接対話の実施
平成 29 年 12 月上旬 (予定)	調査結果の公表

(1) 実施要領に関する説明会及び現地見学会

実施要領に関する説明会を次のとおり開催します。

ア 日 時：平成 29 年 10 月 13 日 (金) 13 時 30 分から

(1 時間程度の説明会の終了後、現地見学会を開催します。)

イ 場 所：説明会 ⇒ 大淀町役場 3 階 301 会議室

現地見学会 ⇒ 町立大淀病院跡地

ウ 所在地：説明会 ⇒ 奈良県吉野郡大淀町桧垣本 2090

現地見学会 ⇒ 奈良県吉野郡大淀町下淵 353-1

エ 参加方法等：

平成 29 年 10 月 11 日 (水) 17 時までに参加申込書 (様式 1) に必要事項を記入の上、問い合わせ先に記載の E-mail アドレス又は FAX 番号宛てに提出してください。メールの場合の件名は【参加申込書】としてください。(お送りいただいた後に電話連絡いただくなど、行き違いの防止にご協力ください。)

オ その他

自動車でお越しいただく場合の駐車場所は、説明会は大淀町役場駐車場、現地見学会は職員宿舍跡地 (1.2 調査対象地の図を参照) をご利用ください。

(2) 実施要領への質問の受付

実施要領に関する質問を次のとおり受け付けます。

ア 受付期間：平成 29 年 10 月 16 日 (月)～20 日 (金) 17 時まで

イ 受付方法：

実施要領に関する質問書 (様式 2) に必要事項を記入の上、問い合わせ先に記載の E-mail アドレス又は FAX 番号宛てに提出してください。メールの場合の件名は【実施要領に関する質問書】としてください。(お送りいただいた後に電話連絡いただくなど、行き違いの防止にご協力ください。)

(3) 実施要領への質問に対する回答

実施要領に関する質問に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等にかかわり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、平成 29 年 10 月 27 日 (金) までに、町のホームページで公表します。

なお、町は、提出のあった質問のうち必要と判断した場合には、質問の提出者に直接ヒアリングを行うことがあります。

(4) 直接対話の参加申込みの受付

直接対話の参加を次のとおり受け付けます。

ア 受付期間：平成 29 年 11 月 17 日（金）17 時まで

イ 受付方法：

エントリーシート（様式 3）に必要事項を記入の上、問い合わせ先に記載の E-mail アドレス又は FAX 番号宛てに提出してください。メールの場合の件名は【直接対話参加申込み】としてください。（お送りいただいた後に電話連絡いただくなど、行き違いの防止にご協力ください。）

また、参加申込みの受付後、エントリーシートに記載いただいた希望日時を調整の上、直接対話の実施日時及び場所を連絡します。（都合により、希望に添えない場合もありますので、ご了承ください。）

※説明会及び現地見学会に参加がない場合でも、直接対話には参加申込みができます。

(5) 直接対話の実施

以下の日程で直接対話を実施します。

ア 実施期間：平成 29 年 11 月 24 日（金）～30 日（木）

イ 実施場所：大淀町役場 2 階 202 会議室（仮）

ウ 実施方法：1 応募者あたり 1 時間程度を目安に直接対話を実施します。

直接対話時は、特に資料等の提出は求めませんが、資料を作成していただける場合は、図面・パース等、跡地の活用イメージが伝わる資料をご持参願います。

(6) 調査結果の公表

直接対話の調査結果は、町のホームページにて公表します。公表にあたっては、応募者の技術やノウハウ等の保護を考慮し、応募者名は公表せず、内容についても、事前に応募者に確認します。

4. その他

(1) 本調査の位置づけ

本調査は、大淀病院跡地活用の方向性を検討するための予備調査であり、応募者からの提案内容が事業内容や事業者を決定させるものではありません。なお、サウンディング調査は、事業者のアイデア等を保護するために個別で行うものとします。

また、当該土地活用に関する事業者公募が実施される際、本調査への参加実績等により優位になるものではありません。

(2) 調査に関する費用について

本調査に要する費用（直接対話への参加費、交通費、資料作成に要する費用等）は参加者の負担となりますので、ご了承ください。

(3) 追加対話について

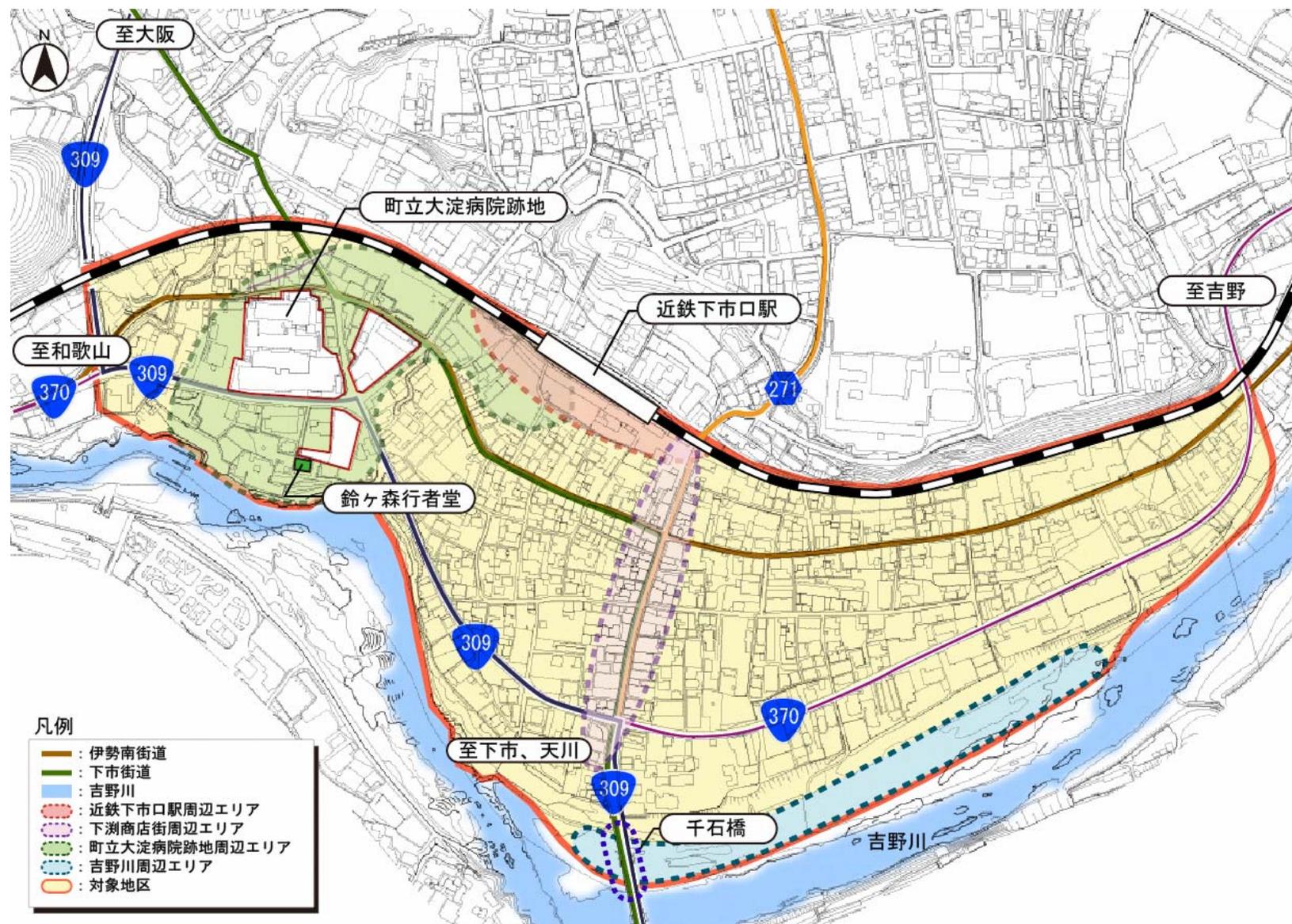
直接対話後、必要に応じて追加で応募者に対話（資料送付依頼等を含む。）を行うことがありますので、その際はご協力ください。

(4) 問い合わせ先

本調査に関する問合せ先は、次のとおりです。

大淀町 建設環境部 まちづくり推進課 担当：島田、松井 電話：0747-52-5501（内線 161） FAX：0747-52-5505 E-mail：machizukuri@town.oyodo.lg.jp
--

【参考資料1：まちづくり基本構想 対象地区】



【参考資料2：まちづくり基本構想図】

注：以下の取組例はあくまで基本構想において想定される内容を記載したものであり、提案の内容を拘束するものではありません。本調査においては、貴社の事業採算性・事業参画の意向が高い提案をしてください。

