

# 公有財産の利活用に係るサウンディング型市場調査実施要領

## 1 目的

日立市では、令和5年4月にリニューアルオープンした日立駅前大型商業施設「ヒタチエ」を核に、周辺商店街との連携による日立駅前地区のにぎわい創出と再活性化に向けた取組を推進しています。

こうした中、さらなるまちなかのにぎわいや交流の創出に向け、日立駅に近接している旧寿々木ビル（以下「本施設」という。）を有効活用した「(仮称) まちなかにぎわい交流施設」の整備に向けた検討を進めています。

本施設の利活用に向けた検討に当たり、民間事業者の皆様から事業スキームや事業条件等に関する意見や要望のほか、事業への参画可能性などを把握し、今後の事業化の可能性を探るため、サウンディング型市場調査を実施します。

### 《サウンディング型市場調査とは》

市と民間事業者の皆様との直接対話により、当該財産等の利活用に対する様々なアイデアや意見を把握する調査のことで、市にとっては、事業検討の早い段階において、市場性の把握やアイデアの収集、公募を行う際の事業条件の整理ができるなどのメリットがあります。また、民間事業者にとっては、直接対話を通じ自らの意見や考えを一定程度事業条件に反映できる可能性があるとともに、公募段階で市の意図を十分に理解した事業提案が可能になるなどのメリットがあります。

## 2 スケジュール

内 容	日 程
募集開始（実施要領の公表）	令和6年11月6日（水）
現地見学会の参加受付	令和6年11月6日（水）から令和6年12月4日（水）正午まで
現地見学会の実施	直接対話の参加受付期限まで随時実施
直接対話の参加受付	令和6年11月6日（水）から令和6年12月6日（金）正午まで
直接対話の実施	令和6年12月11日（水）、13日（金）
結果の公表	令和6年12月下旬（予定）

## 3 調査の対象者

本施設の利活用に関心のある法人又は個人事業主（次のいずれかに該当する場合を除く。）

- (1) 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号に掲げる暴力団の構成員若しくはそれらの利益となる活動を行う者
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者
- (3) 国税及び地方税の滞納がある者

#### 4 調査の対象施設の概要

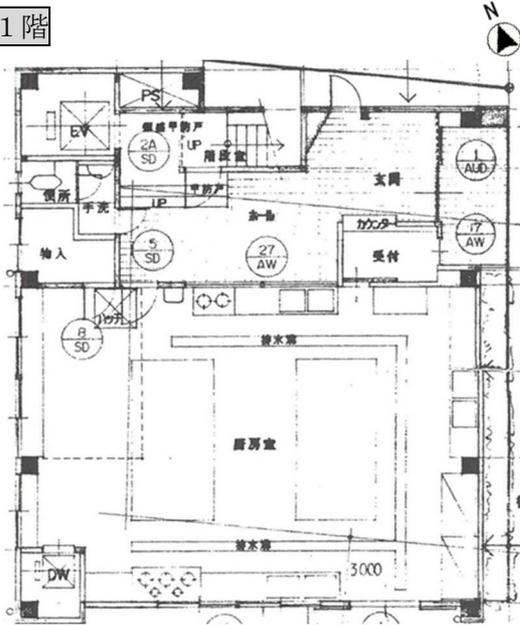
項目	内容	
所在地	茨城県日立市弁天町1丁目170番2	
交通アクセス	J R 常磐線日立駅より徒歩5分	
敷地の状況	地積：154.36 m <sup>2</sup> 地目：宅地 所有者：日立市	
都市計画法上の位置付け	商業地域（建ぺい率：80%、容積率：400%） 準防火地域	
建物の概要	構造等	鉄骨造・陸屋根6階建
	建築年	昭和63年
	床面積	600.53 m <sup>2</sup> 1階 108.07 m <sup>2</sup> 、2階 118.83 m <sup>2</sup> 、3階 119.88 m <sup>2</sup> 、4階 119.88 m <sup>2</sup> 、 5階 118.20 m <sup>2</sup> 、6階 15.67 m <sup>2</sup> ※各階平面図は3ページ参照
	インフラ	電気・都市ガス・上下水道引込済
	その他	エレベーター（6人乗り）、貯水槽（2トン）
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の敷地脇に駐車場（4台分）を確保する予定です。</li> <li>・本施設は、店舗兼住宅として使用されていた市所有の施設です。</li> <li>・本施設の外壁塗装材にアスベストが使用されているため、外壁改修を行う場合は、飛散防止対策を講じる必要があります。</li> </ul>	

#### 【位置図】

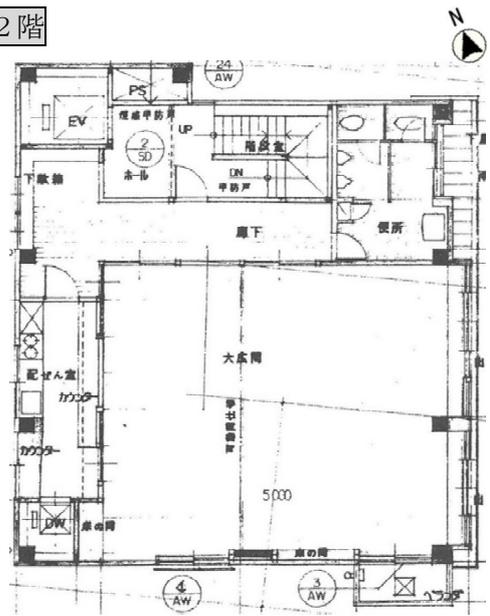


【各階平面図】

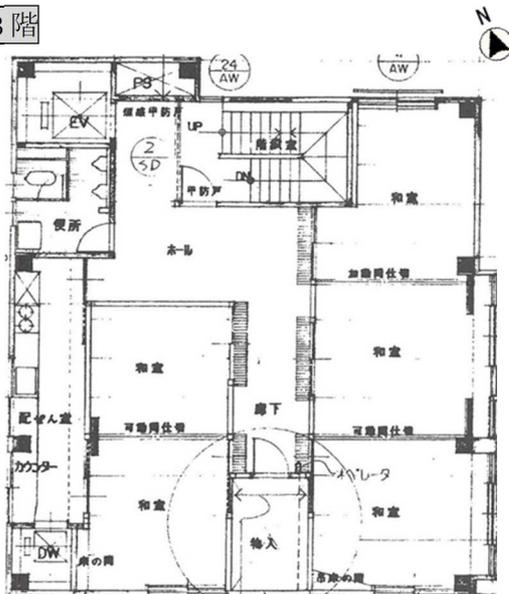
1階



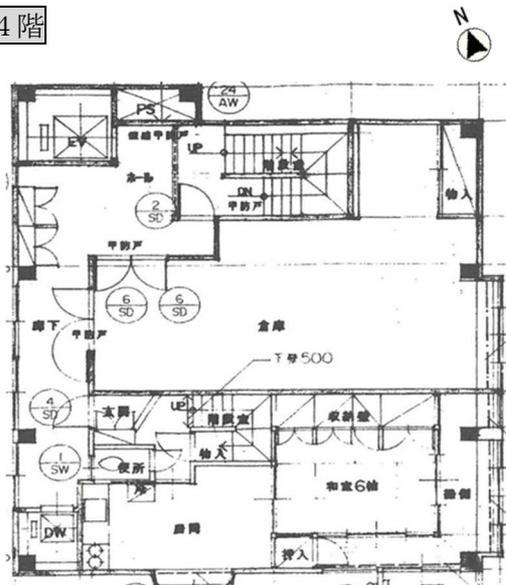
2階



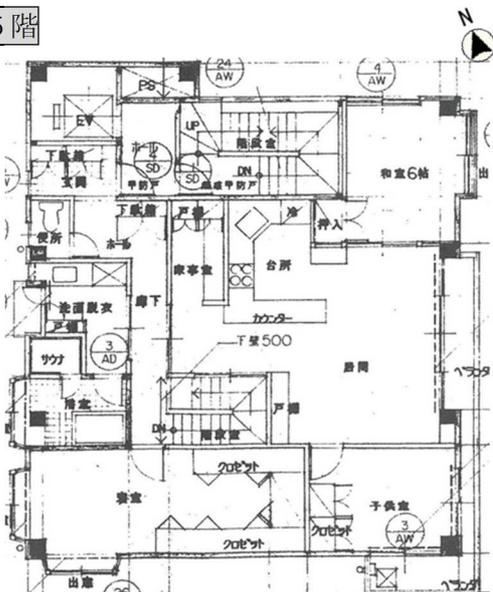
3階



4階



5階



## 5 利活用に関する基本的な考え方

### (1) 基本的な考え方

ア 本施設の利活用により、まちのにぎわいや交流の場が創出され、まちなかの回遊性の向上につながるるとともに、日立駅前地区の活性化に貢献できる取組であることを基本とします。

イ 具体的には、将来を担う学生や若者が活動できる場の提供や、意欲のある創業希望者による新たな事業機会の創出など、民間事業者が主体的に取り組む事業により、地区全体の魅力向上と施設の維持管理コストの低減につながることを期待します。

### (2) 想定する事業条件等

ア 事業手法としては、公募型プロポーザル方式により、本施設を利活用する民間事業者を選定し、その者が本施設を賃借した上で、提案内容の実現に必要な施設の設計、整備及び管理運営を実施することを想定しています。

イ 本施設の利活用に当たっては、民間サービスの提供を基本としていますが、一部公共サービスの提供に関する提案も可とします。その場合、その必要性などを考慮し、市民生活の向上に資すると認めるときはその機能を付加する可能性があります。

ウ 事業内容に応じて、施設の改修内容の提案を求めることを想定しています。また、その改修等に必要な経費は、原則、民間事業者が負担することを想定しています。なお、改修等や市が必要と認めたサービスの提供に要する経費の一部は市が負担することを想定しています。

エ 施設使用料は、市の基準により算定した額を最低額として、民間事業者から価格の提案を求めることを想定します。

オ 建物の一体的な利活用を基本としますが、1フロア以上を利活用する事業計画の提案も可とします。

## 6 サウンディングの内容

「5 利活用に関する基本的な考え方」を基に、民間事業者の皆様から以下事項に関する意見や提案を直接対話により伺います。

- (1) 利活用に当たっての基本方針、事業内容（公共サービスも含む）に関する提案
- (2) 事業スキーム及び事業条件等に関する意見や要望
- (3) 市と民間事業者の役割分担及び費用負担に関する意見や要望
- (4) 市に期待する支援内容及び配慮事項に関する提案 など

## 7 現地見学会の実施

サウンディングへの参加を希望する民間事業者に対し、現地見学会を開催します。なお、現地見学会に参加されない方も、直接対話にはご参加いただけます。

- (1) 実施日時 直接対話の参加受付期限（12月6日（金）正午）まで随時実施  
※参加申込後、参加事業者へ個別に実施日時等を連絡します。
- (2) 会 場 旧寿々木ビル（茨城県日立市弁天町1-1-21）
- (3) 参加人数 1事業者当たり3名以内とします。
- (4) 参加申込方法

現地見学会に参加を希望する場合、以下のとおり事前に電子メールで申し込みをしてください。

申込書類	様式1「現地見学会参加申込書」
申込期限	令和6年12月4日（水）正午まで
申 込 先	日立市 産業経済部 交流拠点活性化担当（担当：山口、根本） 電話 0294-22-3111（内線326） E-mail kyoten@city.hitachi.lg.jp
留意事項	申込時の電子メールの件名は「見学会参加申込」と記載してください。

## 8 直接対話の実施

- (1) 実施日時 令和6年12月11日（水）、13日（金）  
※参加申込後、参加事業者へ個別に実施日時等を連絡します。  
※上記日程の参加が難しい場合は、申込時に希望日時をご記入ください。
- (2) 実施場所 日立市役所（茨城県日立市助川町1-1-1）
- (3) 参加人数 1事業者当たり3名以内とします。
- (4) 実施方法

ア 対話は、民間事業者のアイデアやノウハウ等を保護するため、事業者ごとに非公開で行います。

イ 対話の時間は、1事業者当たり、1時間程度とします。

ウ 対話は、対面又はオンライン（Web会議）のうち、参加事業者が希望する方法で実施します。

オンラインの場合、「Zoom」を使用しますので、参加に必要なURLは、様式2「直接対話参加申込書」に記載された担当者宛てに後日メールにて送付します。

- (5) 参加申込方法

対話に参加を希望する場合、以下のとおり事前に電子メールで申し込みをしてください。

申込書類	様式2「直接対話参加申込書」
申込期限	令和6年12月6日（金）正午まで
申 込 先	日立市 産業経済部 交流拠点活性化担当（担当：山口、根本） 電話 0294-22-3111（内線326） E-mail kyoten@city.hitachi.lg.jp
留意事項	申込時の電子メールの件名は「対話参加申込」と記載してください。

(6) 結果の公表

ア 対話の結果は、令和6年12月下旬に日立市ホームページで公表する予定です。

イ 結果のうち、参加事業者の名称、アイデア及びノウハウに関する内容は公表しません。なお、公表する内容は、事前に参加事業者を確認を行います。

9 留意事項

(1) 本調査の目的にそぐわない場合は、直接対話を実施しない場合があります。

(2) 本調査における直接対話の内容は、今後の検討において参考とするものであり、直接対話によって、参加事業者と市の間で約束を交わすものではありません。

(3) 本調査終了後、必要に応じて、追加での対話を実施（文書による照会を含む）することがありますので、ご協力をお願いします。

(4) 本調査に要する費用（現地見学会及び直接対話への参加に係る各種費用等）は、参加事業者の負担とします。

10 問い合わせ先

本要領について、不明な点や質問がある場合には、以下の担当までお問い合わせください。

日立市 産業経済部 交流拠点活性化担当（担当：山口、根本）
住 所 茨城県日立市助川町1-1-1
電 話 0294-22-3111（代）内線 326
E-mail kyoten@city.hitachi.lg.jp

以 上