

福知山駅北大規模土地利用事業者募集に係る サウンディング型市場調査（クローズ方式）実施要領

1. 調査の目的

福知山市では、福知山駅付近連続立体交差事業及び福知山駅周辺土地区画整理事業により都市基盤整備を進める福知山駅北大規模事業用地に、民間事業者の資本力、企画力、経験豊かな事業ノウハウ等を最大限に活かして、**中心市街地の活性化に寄与する賑わい拠点施設を創出するための民間事業者等**から幅広く意見・提案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。

[検討事項]

- ・市場性の把握（民間事業者の参入意欲がどの程度あるか、など）
- ・施設機能、施設規模及び整備コンセプトに関する考え方
- ・参入しやすい公募条件の設定
- ・自由かつ魅力的な提案の収集

2. 調査の位置付け

本調査は、今後の事業手法や公募条件等の検討にあたり、民間事業者の意向や提案を把握するために実施するものです。

本調査への参加実績は、今後予定する事業者公募等において優位性を持つものではなく、また、本調査への参加の有無が将来の公募参加資格に影響するものではありません。

3. 事業用地の概要

(1) 対象用地の位置

別紙1のとおり

(2) 対象用地面積

14,609㎡

(3) 用途地域

商業地域（防火地域）

(4) 建ぺい率

80%

(5) 容積率

400%

(6) 地区計画

福知山都市計画「福知山駅周辺・駅南地区計画」決定済

(7) 土壌対策

事業用地は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）にもとづく指定区域には指定されておらず、前土地所有者（西日本旅客鉄道株式会社）による土壌対策調査の結果、汚染がない旨の報告を受けております。

(8) その他

福知山市は対象用地に含まれる個人地権者5名からサウンディング型市場調査に関して承諾を得ています。

(9) 備考

本市有地は現在、事業用定期借地権設定契約を締結しており、土地の貸付料は年間約6500万円です。定期借地契約の契約期限は令和11年9月30日まで。

4. サウンディングの対象者

本調査に参加できる者は、事業主体（設計、建設、維持管理、施設運営等）として知識があり、将来の公募参加に関心を有する法人又は法人グループとします。

※業種は問いません（ゼネコン、デベロッパー、施設運営会社、金融機関、飲食・物販の運営事業者など）。

5. 参加資格

単独での参加、グループ（複数の企業・団体等の共同体をいいます。）での参加、どちらも可とします。グループでの参加の場合は、構成員を全て明らかにするとともに、主たる役割を担う代表者を選定してください。

ただし、参加者が次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ア 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
- イ 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
- ウ 参加申込書提出時点で、福知山市指名競争入札参加者指名停止取扱要綱（平成15年福知山市告示第137号）に基づく指名停止を受けている者
- エ 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、「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）又は次に掲げる者
 - ・法第2条第6号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）
 - ・暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
 - ・自己、自社若しくは第三者の不正の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と認められる者

- ・暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
- ・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と認められる者
- ・暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用していると認められる者

オ 国税又は地方税を滞納している者

カ 本調査の趣旨を理解し、誠実に対話に参加できない者

6. 実施方針

本調査は、より多様な民間提案を把握するため、参加しやすい条件を整えた上で実施します。

- ・対話はクローズ方式により実施し、対話の内容は原則非公表とします。
- ・参加に当たって、過去の実績や地域要件は設けません。
- ・単独参加、グループ参加のいずれも可能とします。
- ・提案内容はアイデア段階でも可とし、詳細設計レベルの資料提出は求めません。
- ・対話は、原則として対面で行いますが、必要に応じてオンライン参加を認めます。
- ・申込多数の場合でも、原則として可能な限り全ての申込者との対話を実施します。

7. サウンディングの実施方法

(1) 実施形式

クローズ方式による個別対話

(2) 実施期間

令和8年7月13日(月)から令和8年7月17日(金)まで

(3) 実施場所

福知山市役所会議室等

※詳細は参加申込者に別途通知します。

※必要に応じてオンライン方式により実施する場合があります。

(4) 実施時間

1者又は1グループ当たり60分から90分程度

(5) 出席人数

1 者又は 1 グループにつき 5 名以内としてください。

(6) 主な対話内容

- ・事業者の参画意欲や民間ニーズ
- ・民間事業者から見た事業用地の課題やポテンシャル
- ・事業の公募に関すること（公募条件、公募資料、賃借料金）民間収益施設の整備
- ・民間ノウハウを活用した市民サービスの連携、向上について

8. 実施スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和 8 年 5 月 25 日（月）
質問の受付期限	令和 8 年 6 月 12 日（金）
質問に対する回答の公表	令和 8 年 6 月 19 日（金）
エントリーシート及び 事前ヒアリングシート提出期 限	令和 8 年 6 月 26 日（金）
サウンディングの実施	令和 8 年 7 月 13 日（月）から 7 月 17 日（金）
実施結果の公表	令和 8 年 9 月中旬以降

9. 質問の受付及び回答

(1) 提出方法

質問書に必要事項を記載の上、電子メールにより提出してください。

電子メールの件名は「福知山駅北大規模土地利用事業者サウンディング質問書」としてください。

(2) 提出期限

令和 8 年 6 月 12 日（金）午後 5 時まで（必着）

(3) 回答方法

質問への回答は、令和 8 年 6 月 19 日（金）に福知山市ホームページで公表します。
ただし、質問者名は公表しません。

(4) 留意事項

質問内容が提案ノウハウに関わるもの又は公平性の確保の観点から回答が適当でないとして市が判断したものについては、回答しない場合があります。

10. 参加申込方法

(1) 提出書類

- ・様式1 エントリーシート
- ・様式2 事前ヒアリングシート
- ・会社概要が分かる資料
- ・グループ参加の場合は構成員一覧

(2) 提出期限

令和8年6月26日(金)午後5時まで(必着)

(3) 提出方法

提出書類に必要な事項を記載の上、電子メールにより提出してください。

電子メールの件名は「福知山駅北大規模土地利用事業者サウンディング参加申込」としてください。

提出後、市が受信確認メールを返信します。

電子メールによる提出が難しい場合は、下記提出先へ郵送にて提出してください。

(4) 提出先

福知山市 建設交通部 都市・交通課 都市整備係

電子メール: toshikotsu■city.fukuchiyama.lg.jp

※■は@と読み替えてください

〒620-8501: 福知山市字内記13番地の1

(5) その他

- ・説明時に必要な機器(大型スクリーン、プロジェクター、HDMIケーブル)が必要な場合は、お伝えください。

11. サウンディング結果の取扱い

- ・サウンディングの実施結果は、概要を令和8年9月中旬に公表します。
- ・公表に当たっては、参加事業者名及び知的財産に関わる内容、事業者のノウハウに関する内容は公表しません。
- ・提案内容は今後の事業化検討の参考としますが、提案の採用を約束するものではありません。

12. 費用負担

本調査への参加に要する費用(書類作成、対話への参加費用等)は、全て参加事業者

の負担とします。

13. 留意事項

- ・提出書類の著作権は参加者に帰属します。ただし、市は本調査及び今後の事業検討に必要な範囲で使用できるものとしします。
- ・市及び参加者は、対話において知り得た相手方の非公知情報について、適切に取り扱うものとしします。
- ・必要に応じて追加対話又は追加資料の提出を依頼する場合があります。

14. 事務局

福知山市 建設交通部 都市・交通課 都市整備係

所在地：〒620-8501 京都府福知山市字内記 13 番地の 1

電話：0773-24-7050

電子メール：toshikotsu■city.fukuchiyama.lg.jp

※■は@と読み替えてください