

旧水産試験場活用のための サウンディング調査要項



令和4年6月

岡山県瀬戸内市

はじめに

旧水産試験場の利活用事業に興味を持っていただきありがとうございます。
この度、本施設の利活用に向けて、サウンディング調査を実施します。

サウンディング調査とは、対象となる物件の活用に当たり、できるだけ官民両者にとって最適な条件で事業者公募を行うことができるよう、公募の前段階で行政と民間事業者が対話を通じてニーズを擦り合わせるプロセスのことです。

今回のサウンディング調査の対象は、瀬戸内市牛窓町鹿忍地区にあり、「日本のエーゲ海」の海辺に佇む「旧岡山県水産試験場」。

本施設は、新築移転に伴い平成23年3月に閉鎖し、現在も岡山県が所有していますが、瀬戸内市としては、岡山県から本施設の土地・建物を譲り受け、本施設の立地条件や魅力ある地域資源を生かしながら、牛窓地域の交流人口の拡大などまちづくり事業を行う場として、民間事業者の皆さんに有効に活用してもらえないかと考えています。

そのため、「自分たちはこう使いたい」「こうしたら使えるのではないか」といったご意見や条件を聞かせていただき、それをもとに民間事業者の皆さんに活用していただくための方策を考えていくこととしています。

牛窓地域の持続的発展と魅力の磨き上げに繋がる一手となるような提案をお待ちしています。

なお、サウンディング調査実施後の事業者公募については、本市が施設所有者である岡山県から本施設の土地建物を譲り受けることが前提であり、本調査及び岡山県との協議の結果によっては実施されない場合があります。

旧水産試験場活用のためのサウンディング調査要項

目 次

1. 調査の進め方について P 1
2. 施設概要 P 2
3. 瀬戸内市と牛窓地域について P 3
4. 現在市で考えている条件 P 5
5. 提案内容について P 6
6. サウンディング（対話）の実施について P 8
7. 今後の進め方について P 8
8. 提案上の注意事項について P 8
9. 参考資料 P 9

1. 調査の進め方

サウンディング調査は次の流れで行います。

(1) 現地説明会（任意）

旧水産試験場と周辺エリアを見学していただける機会となります。参加は任意です。日程が合わない方は個別にご連絡いただければ調整させていただきます。

- ・ 日 時：令和4年6月10日（金）14:00～15:00（13:30 現地集合）
- ・ 申込先：瀬戸内市役所総合政策部企画振興課 松井
E-mail:kikaku@city.setouchi.lg.jp

(2) 提案書の提出

提案書及び対話日程調整票の受付期間

令和4年6月1日（水）から6月30日（木）まで

(3) サウンディングの実施

提案いただいた内容に基づき、以下の期間及び会場で1事業者当たり30分程度の個別対話を行います。

- ・ 対話期間：令和4年7月13日（水）13:00～17:00
令和4年7月14日（木）9:00～12:00
- ・ 対話会場：瀬戸内市役所2階応接室（瀬戸内市邑久町尾張300-1）

※ご都合のつかない場合は、オンラインでのサウンディングも可能です。
ご希望の場合は（2）の対話日程調整票にその旨をご記入ください。

2. 施設概要

施設の概要は次のとおりです。詳細は別添を参照してください。

(1) 施設名

旧水産試験場

(2) 所在地

瀬戸内市牛窓町鹿忍 35-1 ほか



試験場外観

(3) 土地建物の諸元

土地		建物		
地積	種類	構造	面積	備考
6,916.66 m ²	試験場	鉄筋コンクリート造 2階建	1,028.88 m ²	昭和 40 年 3 月頃建築 昭和 49 年 3 月増築
	居宅	木造垂鉛メッキ鋼板葺平家建	69.56 m ²	昭和 44 年 12 月頃建築
	貯水槽	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	53.25 m ²	昭和 40 年頃建築

(4) 交通アクセス

JR 邑久駅（最寄駅）から 10.3km（車 18 分）、東備バス牛窓西大寺線バス停「紺浦西」から 1.2km（徒歩 12 分）



試験場玄関



試験場敷地

3. 瀬戸内市と牛窓地域について

瀬戸内市（以下、「市」という。）は、2004年に邑久郡牛窓町、邑久町及び長船町の3町が合併し、市政施行により誕生しました。岡山県の南東部で県都岡山市に隣接し、JR赤穂線が市内を走り、市の中心を東西に岡山ブルーラインが横断する交通条件を背景に、都市近郊型の良好な住宅環境や企業の立地等により発展しています。さらに瀬戸内海国立公園を形成する海や海岸線をはじめ、緑豊かな丘陵などの自然に恵まれた美しい景観や西日本最大級のヨットハーバーなどがあり、観光客が多く訪れます。また、農業はもちろん、沿岸漁業や特にカキなどの養殖も盛んです。古くから開けたまちとして栄え、神社仏閣や古窯跡群、朝鮮通信使関連遺跡や城跡などの史跡、竹久夢二の生家や備前長船の刀剣など多彩な歴史・文化資源があります。気候は、降水量が少なく、温暖で、降雪は稀であり、降霜期間も短く過ごしやすい瀬戸内式気候となっています。



旧水産試験場が位置する牛窓地域は、瀬戸内海に面し、江戸時代には参勤交代や朝鮮通信使の寄港地として、また、造船の港町、物流・交通の拠点として産業が発展した地区ですが、1950年代以降は、交通手段が海から陸へと変化したことで、造船業の衰退のほか、物流拠点としての優位性を失い、以降、



牛窓ヨットハーバー

産業の衰退、人口減少の一途を辿っています。主要産業は農業と漁業で、農業では、特にスイカや冬瓜、かぼちゃなどの瓜類と白菜、キャベツが有名で、白菜、キャベツは岡山県内でも有数の出荷量を誇ります。また、国産オリーブの栽培も盛んです。漁業は小規模な沿岸漁業が基調で、商業は小規模、零細企業を中心となっています。観光では、瀬戸内海の多島美を生かした観光戦略によって、1990年には年間入込客数が60万人に達し、ホテル、ペンション、ヨ

ットハーバーなどの建設が相次いで行われるなど、県内有数の宿泊観光地として全国的な知名度を得ています。年間入込客数は 2018 年までに 26 万人まで落ち込んでいますが、情緒ある古い港の町並みや朝鮮通信使に関わる遺産、海や島などの自然環境を強みに、本市の交流・観光振興の中核を担っています。



オリーブの栽培

上述のように過疎高齢化の進行や、観光客数の減少によって、地域内の住宅や店舗、観光資源、農地の遊休化とその増加が深刻化しており、地域固有の産業及びコミュニティ、景観、歴史的文化資産などを維持していくことが困難な状況となっています。しかしその一方で、近年、過去の取組を通じて獲得した一定の認知度や穏やかな生活環境、

地域住民による積極的な受入れによって、県内有数の人気の移住地として注目を集めており、UI ターン希望者等からの問い合わせも多く、農業、地域資源を生かした飲食・物販



しおまち唐琴通り

店や創作活動を新たに始める移住者が増加しているなど、ライフスタイルの多様化によって暮らしの価値・豊かさが大きく見直されている地域です。

<牛窓地域参考>

・人口の推移	1970 年 9,640 人	→	2015 年 6,161 人
・高齢化率の推移	1970 年 13%	→	2015 年 42%
・農家数の推移	1970 年 782 戸	→	2015 年 280 戸
・事業所数の推移	1966 年 503 事業所	→	2014 年 317 事業所
・観光客数の推移	1994 年 65 万人	→	2018 年 26 万人

詳細は、以下を参照してください。

[瀬戸内市過疎地域持続的発展計画（令和 3 年度～令和 7 年度）](#)

[瀬戸内市人口ビジョン及び太陽のまち創生総合戦略（令和 2 年 3 月）](#)

4. 現在市で考えている条件

(1) スキーム

賃貸借契約を検討しています。希望する貸付料を提案してください。

(2) 期間

事業期間は、提案に基づいて検討します。

(3) 官民の役割分担

・市は、現状有姿で民間事業者に土地を貸付します。(活用における市の負担はないものとします)

・民間事業者は、建物を解体した上で、提案事業に必要となる施設及び設備を自らの負担で整備するとともに、整備後は、当該施設を自立運営します。

(4) 用途

・旧水産試験場を自由な発想で、かつ、未来志向の視点で賢く使い、牛窓地域の交流人口の拡大や地域経済の活性化につながり、地域の持続可能性を高めるような用途としてください。

・瀬戸内市及び当該地域には用途地域の指定がないため、用途の制限はありません。

(5) 提案における条件

①既存建物について

・既存の建物を活用する提案は原則認められません(住居及び貯水槽は除く)。

②土壌汚染対策について

・旧水産試験場は有害物質使用特定施設の設置事業場であったため、施設閉鎖後、土壌汚染対策法(以下「法」という。)第3条第1項の規定に基づく土壌汚染調査を行っています。

・当該調査の結果、2つの単位区画(計200㎡)で鉛が土壌溶出量基準に適合しなかったため、法第11条第1項の規定に基づく形質変更時要届出区域(以下「形変区域」という。)に指定されています。

・既存建物の解体、新規建物の建築その他の工事（以下「解体等工事」という。）を行う場合は、次の規制を受けます。

形変区域 (200 m ²)	・法第 12 条第 1 項の規定に基づく届出が必要となります。 ・施工基準（土壌汚染対策法施行規則第 53 条。以下「施工基準」という。）に準拠した方法により解体等工事を行わなければなりません。
形変区域以外	・解体等工事（形質変更）の面積が 3,000 m ² 以上となる場合は、法第 4 条第 1 項の規定に基づく届出が必要となります。

・法第 11 条第 2 項の規定に基づく形変区域の解除（以下「区域解除」という。）を行うためには、汚染土壌の除却等が必要となります。

③費用負担について

次に掲げる費用は、民間事業者負担していただきます。

- ・解体等工事（施工基準に準拠させることを含む。）に係る費用
- ・土壌汚染対策に係る費用
- ・法に基づく届出など手続きに係る費用

5. 提案内容について

(1) 提案方法

事業者として応募する前提で提案してください。事業提案と合わせて、旧水産試験場の周囲の環境やインフラも含め、解決すべき課題や必要な条件があればそれらもご提案ください。提案書については、(2) 提案事項 1～5 の内容を必ず記載してください。提案内容に基づいて対話を行います。

①ファイル形式について

- ・ワード、パワーポイントなど自由とします。

②提出方法について

- ・提案書データ Eメール送付
- ・対話日程調整票 Eメール送付

を以下の送付先まで送付してください。Eメール送信の際の件名は、【旧水産試験場サウンディング調査】とし、送信後に市担当者まで、電話にて受信の確認をして下さい。

(送付先)

〒701-4292 岡山県瀬戸内市邑久町尾張 300-1

瀬戸内市役所 総合政策部企画振興課 松井あて

kikaku@city.setouchi.lg.jp

③提案書の受付締切について

令和4年6月30日(木) 必着

④問い合わせ先

質問がある場合は、Eメールにて②の送付先までお問い合わせください。Eメール送信の際の件名は、【旧水産試験場サウンディング事前質問】とし、送信後に市担当者まで、電話にて受信の確認をして下さい。

(2) 提案事項

- ① 事業を実施する際の簡単な事業計画(事業内容と収支計画)を教えてください。合わせて当該計画を実現する上で、障害となる懸念点や条件があれば教えてください。
- ② 事業を実施する際の敷地の使用範囲を教えてください。
- ③ 現在考えている、事業主体、体制及び構成員について教えてください。
- ④ 事業計画に対し、現在市が考えている条件について何か課題はありますか？
 - ・ 賃貸借契約を考えていますが、所有を希望されますか。
 - ・ 賃借料はどれくらいの価格が適正だと思われますか。
 - ・ 事業期間はどれくらいの期間が適正だと思われますか。
 - ・ 工事等に係る民間事業者の負担は適当だと思われますか。
 - ・ その他
- ⑤ 今回検討している事業と類似の事業の経験がある場合は教えてください。新しい業態に挑戦する内容であれば、その旨をお知らせください。

6. サウンディング（対話）の実施について

提案いただいた内容に基づき、対話を行います。

（1）対話の期間及び会場について

以下の期間及び会場で1事業者当たり30分程度の個別対話を行います。ご都合のつかない場合は、オンラインでの対話も可能です。ご希望の場合は対話日程調整票にその旨を記入してください。

- ・対話期間：令和4年7月13日（水）13：00～17：00
令和4年7月14日（木）9：00～12：00
- ・対話会場：瀬戸内市役所2階応接室（瀬戸内市邑久町尾張300-1）

（2）対話内容について

- ・まずは、提案内容について説明していただきます。
- ・ご説明をお聞きした後、市から質疑をさせていただきます。
- ・プロジェクターを使用したい場合は当方で準備しますので、お申し出ください。
- ・サウンディング（対話）なので、明確な答えがなくても構いません。

7. 今後の進め方について

今回の対話内容を受け、まずは、本市として事業者公募を行うかを判断します。本市において事業者公募を行うことが決定した場合は、適切と思われる条件や用途を検討し、施設所有者である岡山県から施設を取得後、公募を行う予定です。

以下は、本市が事業者公募を行うことを前提としたスケジュールで、かつ、暫定的なものになります。

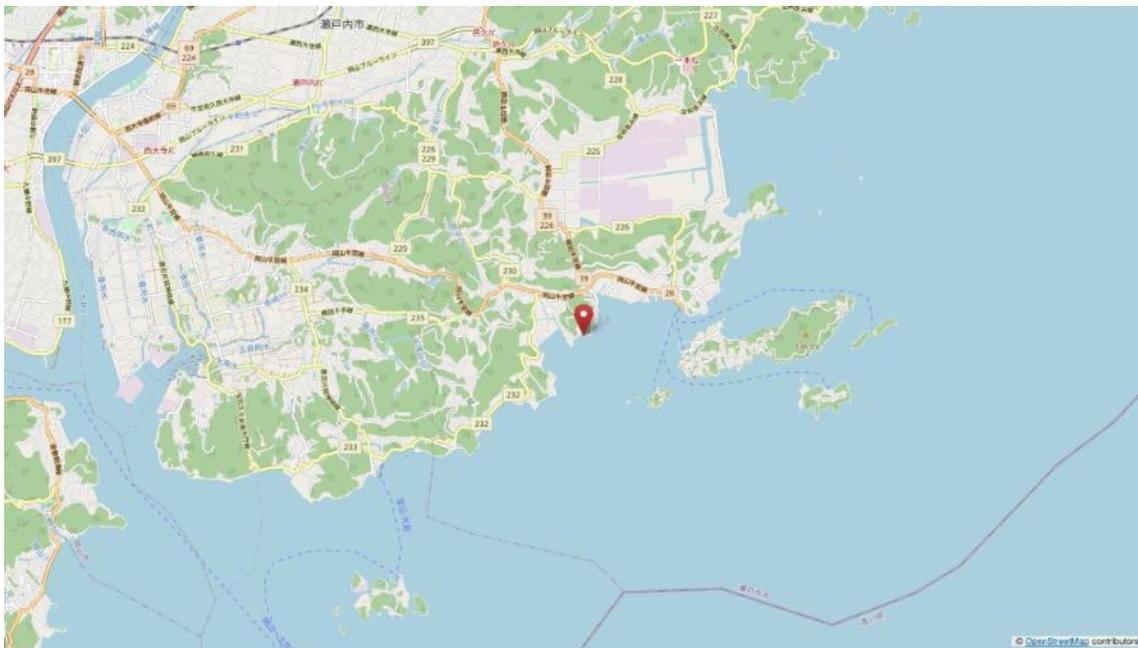
令和4年6月	：サウンディングの開始
令和4年7月	：対話の実施
令和4年8月	：サウンディング結果の公表
令和4年9月～	：施設取得に係る岡山県との協議、公募要項の作成
県から施設取得後	：事業者公募の開始

8. 提案上の注意事項について

- ・必ずしも提案内容が公募内容に反映されるわけではありません。
- ・サウンディングの提案内容が事業者選定に影響することはありません。

9. 参考資料

(1) 位置図



(2) 地積図



(3) 建物の表示

所在	瀬戸内市牛窓町鹿忍 35 番 1				
家屋番号	40 番				
主たる建物 及び附属建物	①種類	②構造	③床面積 m ²		登記原因及びその日付
主	試験場	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建	1 階 533 2 階 495	64 24	③錯誤、昭和 49 年 3 月 31 日新築
符号 1	食堂	コンクリートブロック造陸屋 根平家建	282	49	③錯誤
符号 2	実験室	軽量鉄骨造ビニール板葺平家 建	132	57	③錯誤
符号 3	倉庫	コンクリートブロック造板葺 平家建	10	43	③錯誤
符号 4	ボイラー室	コンクリートブロック造陸屋 根平家建	17	43	③錯誤
符号 5	実験室	鉄骨造合成樹脂板葺平家建	82	31	③錯誤
符号 6	飼育室	鉄骨造ビニール板葺平家建	64	80	
符号 7	飼育実験室	鉄骨造ビニール板葺平家建	79	87	③錯誤
符号 8	ポンプ室	コンクリートブロック造陸屋 根平家建	11	02	③錯誤
符号 9	飼育棟	鉄骨造合成樹脂板葺平家建	475	85	昭和 52 年 3 月 31 日新築
符号 10	車庫	軽量鉄骨造鉄板葺平家建	56	70	昭和 49 年 3 月 31 日新築
符号 11	物置	木造スレート葺平家建	11	40	
符号 12	逆洗濾過装 置	鉄筋コンクリート造陸屋根平 家建	21	00	
符号 13	自転車置場	鉄骨造スレート葺平家建	25	67	
符号 14	井戸	鉄筋コンクリート造	1	28	
符号 15	洗車台	鉄筋コンクリート造	13	60	
符号 16	渡廊下	鉄骨造ビニール板葺平家建	31	23	

符号 17	試験池	鉄筋コンクリート造	169	00	
符号 18	水槽	鉄筋コンクリート造	1	49	
符号 19	井戸	鉄筋コンクリート造	1	65	
符号 20	水槽	鉄筋コンクリート基礎造	1	69	
符号 21	試験池	鉄筋コンクリート造	26	00	
符号 22	ボイラー室	木造スレート葺平家建	10	44	
符号 23	キャビネット室	コンクリートブロック造陸屋根平家建	17	69	
符号 24	作業場	鉄骨造スレート葺平家建	46	80	
符号 25	円形試験池	鉄筋コンクリート造	82	24	
符号 26	円形試験池	鉄筋コンクリート造	82	24	
所在	瀬戸内市牛窓町鹿忍 35 番 1				
家屋番号	41 番				
主たる建物 及び附属建物	①種類	②構造	③床面積 m ²		登記原因及びその日付
	倉庫	コンクリートブロック造陸屋根平家建	20	00	昭和 46 年 3 月 30 日新築
所在	瀬戸内市牛窓町鹿忍 32 番				
家屋番号	32 番 1				
主たる建物 及び附属建物	①種類	②構造	③床面積 m ²		登記原因及びその日付
	職員住宅	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	69	56	
所在	瀬戸内市牛窓町鹿忍 89 番 3				
家屋番号	89 番 3				
主たる建物 及び附属建物	①種類	②構造	③床面積 m ²		登記原因及びその日付
	貯水槽	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	53	25	

(4) 現況図

