

共立湊病院跡地の売却・貸付考察に関する サウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

この調査は、共立湊病院跡地が周辺環境に調和した活用がなされるよう、民間事業者から意見や提案をいただき、売却・貸付等による未利用地活用の可能性を検討することを目的に行います。

なお、今回のサウンディング型市場調査の提案事業については、原則、所有者に新たな財政負担を生じさせない事業を希望します。

※サウンディング型市場調査とは

公有財産の活用等について、事業発案段階や事業化段階において、官民の直接対話を通じて事業者から広く意見や提案を求める市場調査をいいます。

所有者にとっては、事業検討に向けた市場性の有無やアイデアの把握が可能となり、民間事業者にとっては事業化の要件を事前に所有者に伝えることができる等の利点があります。

なお、今回実施する調査につきましては、あくまで意見や提案を求める目的で実施するものであり、その内容により民間事業者等を選定するものではありません。

2 対象物件

土地概要

地番	賀茂郡南伊豆町湊字池田 674 ほか 28 筆
公簿面積	22,016.39 m ²
帳簿価格	1,081,100,000 円
不動産鑑定価格	396,691,000 円（令和4年10月時点修正）
地目	宅地
都市計画法	非線引区域、用途地域指定なし 開発行為：非線引、3,000 m ² 以上
建築基準法	指定建ぺい率：70%、指定容積率：300%、容積率算定計数：0.6、斜線制限：道路・隣地、日陰制限あり、接面する道路：県道 120 号手石湊線、幅員 9.0m、間口約 15m （北東、北西側に町道 2 路線とも接道）
自然公園法	富士箱根伊豆国立公園 第 2 種特別地域（建ぺい率 20%、容積率 40%）
名勝伊豆西南海岸	対象地域外

宅地造成規制法	一部規制区域
国土利用計画法	非線引：5,000 m ² 以上事後届出
静岡県建築基準条例	一部災害危険区域（急傾斜地）制限あり
第4次地震災害想定	最大浸水深 6.9m
津波防災地域づくり法	イエローゾーン
景観法	景観計画区域
文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない
土砂災害防止法	敷地全域：洪水浸水想定区域 敷地一部：土石流警戒区域・がけ崩れ土石流特別警戒区域
土壌汚染対策法	対応済（法第11条第2項形質変更時要届出区域の指定解除）

土地概要は、応募者が物件の概要を把握するための参考資料であるため、応募者自身において、現地及び諸規制について確認すること。

3 サウンディングへの参加資格

サウンディングの参加者は、対象跡地の今後の利活用に関心がある者となります。

ただし、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の規定により、本組合の構成市町（下田市、東伊豆町、河津町、南伊豆町、松崎町、西伊豆町）の入札の参加を制限されている者
- イ 参加申込書提出時点で、構成市町や静岡県若しくは国からの指名停止等の措置を受けている者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）及び破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされている者
- 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）第2条第2号に規定する暴力団、暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下、同じ）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のいずれかに該当する者
- オ 国税、地方税を滞納している者

4 サウンディングの項目

サウンディングを行う項目は次のとおりです。

- ア 利活用についての参入の可能性やアイデア、地域貢献に対する考え方
- イ 民間参入する際の課題や条件
- ウ 売却や貸付の条件・金額
- エ 一部事務組合や構成市町に求める支援
- オ その他売却・貸付実施に向けて必要と思われる事項

5 スケジュール

実施要領の公表	令和8年2月 2日(月)
現地見学申込期間	令和8年2月 2日(月)～20日(金)
現地見学(希望者のみ)	令和8年2月 2日(月)～27日(金) * 申込者へ個別連絡
サウンディング参加申請書提出期間	令和8年2月 2日(月)～27日(金)
サウンディング(個別対話)実施	令和8年3月 2日(月)～13日(金)
実施結果概要の公表	令和8年3月下旬 予定

6 サウンディングの手続

(1) 現地見学について

現地見学を希望する場合は、下記申込先へご連絡ください。

なお、現地見学を希望されなくてもサウンディングへの参加は可能です。

- ア 受付期限 令和8年2月20日(金)17時まで
- イ 申込先 「8 問い合わせ先」のとおり
- ウ 現地見学実施期間 令和8年2月2日(月)～27日(金)

(2) サウンディングへの参加申込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、別紙1「共立湊病院跡地の売却・貸付考察に関するサウンディング型市場調査エントリーシート」に必要事項を記入し、電子メールによりご提出ください。

電子メールによる提出が難しい場合は、下記申込先まで郵送、FAX又は持参しご提出ください。

- ア 申込期限 令和8年2月27日(金)17時まで
- イ 申込先 「8 問い合わせ先」のとおり
- ウ オンライン方式を希望される場合は、エントリーシートにその旨を記載してください。

(3) サウンディングの実施

ア 実施期間 令和8年3月2日(月)～13日(金)

イ 所要時間 1件あたり 60分以内

ウ 場 所 下田メディカルセンター内 会議室

エ その他 ・サウンディングは参加者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
・提案書等、説明資料を準備される場合は、電子メールで送付いただくか、当日3部ご持参ください。

(4) 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、概要の公表を予定しています。
なお、参加事業者等の名称は公表しません。また、参加事業者等のノウハウに配慮し、公表にあたっては事前に内容の公表可否確認を行います。

7 留意事項

(1) サウンディングへの参加実績は、今後の事業者選定の際に優位性を持つものではありません。

(2) サウンディングの参加に要する費用は、参加者の負担とします。

(3) 本サウンディング終了後も、必要に応じて新規の申込み、又は追加の対話（資料照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。

8 問い合わせ先

一部事務組合下田メディカルセンター

〒415-0026 静岡県下田市六丁目4番43号

電話：0558-36-4010 FAX：0558-36-4011

E-mail：shimodamc-om@lime.ocn.ne.jp

担 当：金守