

サウンディング調査ってなに？

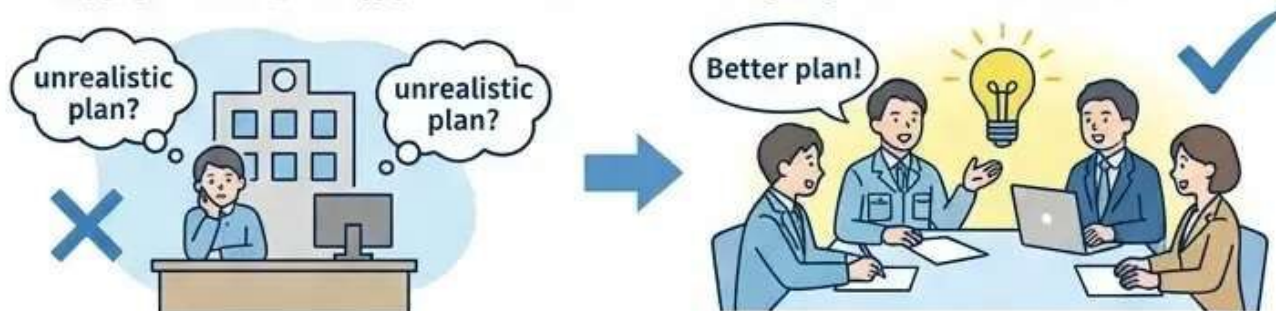
①「ひとことで言うと」

役所が事業を考えるとき、民間企業に
「こんなアイデアどう思う？」と相談すること。



②「なぜやるの？」

役所だけで考えると現実離れた計画になりがち。
民間の知恵を借りて、よりよい事業にするため。



③「どんなふうにするの？」

1. 役所が事業の
テーマを公表



2. 興味を持った民間企業と対話



3. もらった意見を
今後の計画に活かす



新白岡駅東口自転車駐車場跡地活用に係るサウンディング型市場調査 実施要領

1. サウンディング調査の趣旨

新白岡地域は、道路等の都市基盤整備が完了し、地区計画等の土地利用規制によって良好な住環境が形成されている一方で、駅周辺は飲食店をはじめとした商業施設が不足しています。

本市では、白岡ニュータウンの閑静な住宅地や良好な住環境の保全を図りながら、徒歩圏内の身近な地域において飲食や交流を楽しめる都市空間の形成を図り、子育て世代や高齢者、学生などの多様な世代が暮らしの豊かさと利便性を感じることができる地域を目指しています。

そこで、本地域のまちづくりを推進するため、白岡市が所有する「新白岡駅東口自転車駐車場跡地（以下「対象物件」という。）」の活用に関する調査を実施します。

本調査では、民間事業者が持つノウハウや資金力等を活かし、地域活性化に資する施設整備を行うため、市有地の払下げ（売却）を希望する事業者及び事業提案を募集します。

2. 期待される効果

本調査により、次のような効果を期待しています。

- (1)現在の市況における、本市及び市民が望む施設の立地実現性の把握
- (2)本市のまちづくりに共感し、協力を得られるパートナー企業との関係構築
- (3)本市、市民、事業者それぞれにとって利益となる利活用案の検討
- (4)現実的な土地払下げ条件の具体化に向けた情報の交換・収集

3. 対象物件の概要

対象物件の概要は以下のとおりです。

所在地	埼玉県白岡市新白岡 4 丁目 9－9
敷地面積	9 3 3 . 4 2 m ²
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率／容積率	8 0 %／3 0 0 %
容積率算定係数	0 . 6
防火指定	防火地域
現況	鉄骨造 2 階建ての旧駐輪場建屋が現存

引渡条件	現状有姿での引き渡しとし、既存建物の解体撤去費用等は事業者の負担とします。
その他形態規制	絶対高さ：なし 道路斜線制限：勾配 1． 5、適用距離 2 0 m 隣地斜線制限：立ち上がり 3 1 m＋勾配 2． 5 北側斜線制限：なし 日影規制：適用なし
地区計画	野牛・高岩地区地区計画
既存建物の図面等	サウンディング調査ホームページにて公開

4．応募資格

応募者は、次の要件をすべて満たす法人又は複数の法人で構成するグループとします。

- (1)事業を円滑に遂行できる安定した経営基盤と資金力を有すること。
- (2)地方自治法施行令第 1 6 7 条の 4 の規定に該当しないこと。
- (3)市税、法人税、消費税及び地方消費税等の滞納がないこと。
- (4)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団等に該当しないこと。

5．施設整備に関する条件（対話時点案）

本市では、令和 5 年度に実施した住民アンケート（サウンディング調査ホームページにて公開）の結果に基づき、表の施設群の導入を強く希望しています。

よって、これら施設を「優先導入施設」とし、優先導入施設の機能を持つことを払下げの条件とすることや、公募の際にこれら施設を含む事業提案に大幅な加点を行うことを検討していますが、現在の市況においてこうした施設の立地が実現可能か、難しい場合は何が妨げとなっているか、それを取り除くことが出来るか等を確認したいと考えています。

なお、優先導入施設の用に供する部分以外については、法令及び公序良俗等に反しない範囲で事業者の提案による利活用を認めるものとします。（例：低層階を優先導入施設のフロアとし、上層階を分譲住宅とした複合型中高層建築物など）。

ただし、次の用途に供することはできません。

- (1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業の用に供する施設
- (2)法令等の規制に基づき青少年に有害な影響を与える店舗等
- (3)その他、周辺の住環境を著しく損なうおそれがあると市が判断する施設

優先導入施設の一覧

分類	施設例
飲食	カフェ、レストラン、居酒屋等
小売	スーパーマーケット（駅前型の小規模店舗、食品強化型新業態の店舗等を含む）等
子育て	幼稚園、保育所、小児科、キッズスペース、学習・体験スペース等
健康	小児科以外の医療施設、薬局、フィットネスジム等
交流	コミュニティスペース、コワーキングスペース等
その他	その他地域の賑わいに資する施設

6. 土地の譲渡（払下げ）条件（対話時点案）

対象用地の払下げにあたっては、次の条件を付与する予定です。

(1) 払下げ価格

払下げ価格は、市が算定した「最低売却価格」以上とし、事業者から提案された買受希望価格をもって決定します。

最低売却価格：未定（サウンディングの結果をふまえた払下げ方針の決定後に、不動産鑑定額、解体撤去費用等を鑑み決定します）

(2) 用途指定と運営義務期間

事業者は、対象用地を公募において提案した用途として使用するものとし、原則として土地の所有権移転登記完了の日から10年間、当該用途以外の目的に使用することを禁止します。

(3) 瑕疵担保責任（契約不適合責任）

対象用地は現状有姿で引き渡すものとし、引き渡し後に土壤汚染や地下埋設物等が発見された場合、その処理に係る費用はすべて事業者の負担とします。市は契約不適合責任を負いません。

7. サウンディングにおける主な対話事項

本調査では、主に次の内容について対話を希望しています。詳細は、ヒアリングシート（様式2）をご参照ください。

(1) 優先導入施設の実現可能性

(2) 土地の払下げ条件（最低売却価格の水準、用途指定期間、用途指定の実効性担保の手法等）

- (3)事業スキーム（周辺を含んだ一体開発の可能性等）
- (4)地域貢献活動への協力の可否
- (5)その他、事業実施上の課題・要望

8. 事業スケジュール

令和9年度中の土地引き渡しを目指し、以下のスケジュールで進行します。

実施時期	内容
令和8年8月25日	実施要領の公表
令和8年9月1日～10月1日	事前質問の受付・回答
令和8年9月1日～10月1日	現地見学会の参加受付
令和8年10月15日	現地見学会
令和8年10月15日～11月13日	現地見学会後の質問・回答
令和8年9月1日～11月30日	サウンディング参加申込受付
令和8年12月3日～12月17日	サウンディング・対話の実施
令和8年12月24日	結果概要の公表
令和9年度以降	サウンディング結果に基づく公募、もしくは再検討

9. サウンディング調査における各段階の実施方法について

本調査の各段階における実施方法は、次のとおりです。

(1)実施要領の公表

項目	実施内容
公表場所	白岡市ホームページ『新白岡駅東口自転車駐車場跡地活用に係るサウンディング型市場調査について』
公表資料	実施要領、エントリーシート（様式1）、ヒアリングシート（様式2）、参考資料（対象物件に係る各種図面、現況写真、住民アンケート結果の概要等）

(2)事前質問の受付・回答

項目	実施内容
質問方法	質問内容を記載のうえ、メール件名を【サウンディング事前質問】として、本項末尾の問い合わせ先にメールでご送付ください。
回答方法	原則として個別にメールで回答しますが、他の参加者にも有益かつ企業ノウハウの保護上支障のないものについては、質問者が特定されない形で随時ホームページに掲載します。

(3)現地見学会

項目	実施内容
開催日時	令和8年10月15日（木） 午前10時～
場 所	対象物件 入口前（埼玉県白岡市新白岡4丁目9-9）
申込方法	参加者氏名、所属法人名・部署名、電話番号を記載のうえ、メール件名を【現地見学会参加申込】として、問い合わせ先にメールでご送付ください。
留意事項	・ 現地見学会への参加は任意であり、サウンディングへの参加要件ではありません。 ・ 参加者が一堂に会する形式で実施します。参加者間の情報交換を制限するものではありませんが、市から参加者名簿等の提供は行いません。

(4)現地見学会後の質問・回答

項目	実施内容
留意事項	原則として上記(2)と同様の取扱いとします。メール件名を【現地見学会後の質問】として、問い合わせ先にメールでご送付ください。

(5)サウンディング参加申込受付

項目	実施内容
申込方法	エントリーシート（様式1）を添付のうえ、メール件名を【サウンディング参加申込】として、問い合わせ先にメールでご送付ください。

(6)サウンディングの実施

項目	実施内容
実施日時	エントリーシートの受領後、ご希望の日程を勘案し、実施日時をメールでご連絡します。ただし、ご希望に添えず再調整をさせていただきます場合もありますので、あらかじめご了承ください。
必要書類	ヒアリングシート（様式2）を、 <u>対話実施日の3営業日前までに</u> 問い合わせ先にメールでご送付ください。
時 間	1者あたり1時間程度
方 法	参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別対話とします。対話はオンライン（Web会議）または対面のいずれかで行いますの

	で、エントリーシートに希望する方法をご記入ください。
参加人数	1 者あたりの参加人数は、対面の場合は 3 名以内、オンラインの場合は 5 名以内としてください。
留意事項	必要に応じて補足資料等をご用意いただくことは差し支えありませんが、必須ではありません。

(7)結果概要の公表

項目	実施内容
公表内容	参加者数（業種別）、意見・提案の概要、今後の方針等
非公表事項	参加者の名称、固有のノウハウに係る詳細な提案内容等
留意事項	結果概要の公表前に、各参加者に対して公表内容、表現等の確認を行います。

(8)サウンディング実施後の対応

項目	実施内容
留意事項	・サウンディングにより事業化の可能性が確認できた場合は、公募条件を整理のうえ、事業者公募（プロポーザル等）に向けた手続きに進みます。 ・公募条件の整理にあたり、必要に応じてサウンディング参加者に対して追加の質問やアンケート等を依頼する場合がありますので、ご協力をお願いします。 ・サウンディングの結果、事業化の見通しが立たないと判断した場合は、条件の見直しや再調査を検討します。

(9)問い合わせ先（各段階共通）

項目	内容
担当部署	白岡市都市整備部街づくり課 都市計画担当
E メール	machi@city.shiraoka.lg.jp
電話番号	0480-31-8245(直通) ※緊急連絡等を除き、お問い合わせは E メールをご利用くださるようお願いします。

10. その他留意事項

- (1)本調査への参加に要する費用は、全て参加事業者等の負担とします。
- (2)本調査において、本市の構想に合致した優秀な提案を行った事業者に対しては、後に実施する事業者選定（公募）の際、加点を行う予定です。ただし、

公平性確保の観点から、加点は評価全体の一定割合以内とします。なお、本調査に参加したことのみをもつての加点はありません。

- (3)本調査に参加いただかなくとも、土地払下げの公募に応募することは可能です。
- (4)本調査にあたって知り得た情報を市の許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- (5)提出いただいた資料は返却ができませんが、本調査の目的以外の用途には使用されず、参加者の知的財産に係る情報は公表されません。

**<新白岡駅東口自転車駐車場の跡地活用に係るサウンディング型
市場調査（対話）エントリーシート>**

1	法人名 代表者名			
	法人所在地			
	グループの場合 の構成法人名			
	対話の担当者	氏名		所属法人名 部署
E-mail				
TEL				
2	サウンディング実施期間（令和 8 年 1 2 月 3 日～1 2 月 1 7 日）の 中から、実施を希望する日及び時間帯を記載してください。 【午前：9 時～1 2 時 午後：1 3 時～1 7 時】			備考 （対面・オンラインの選択は必須）
	1 2 月 日（ ） ☐ 午前（第__希望）／ ☐ 午後（第__希望）	☐ 対面 ☐ オンライン 調整希望等：		
	1 2 月 日（ ） ☐ 午前（第__希望）／ ☐ 午後（第__希望）	☐ 対面 ☐ オンライン 調整希望等：		
	1 2 月 日（ ） ☐ 午前（第__希望）／ ☐ 午後（第__希望）	☐ 対面 ☐ オンライン 調整希望等：		
3	対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		
4	その他、連絡事項がある場合にご記入ください。			

※実施日時は、受付期間終了後（1 2 月 1 日以降）に E メールでご連絡します。

ご希望の日程に添えず、再調整をお願いする場合がありますので、ご了承ください。

事前ヒアリングシート

事業者名：_____

対話を円滑に進めるために、実施要領 5、6 に示す条件をもとに、事前ヒアリングシートの記入及び提出をお願いします。

※別紙を添付いただいても構いません。

対話項目	区分	具体的な提案・意見
(1) 優先導入施設の実現可能性		
① 優先導入施設の実現可能性	必須	i. 飲食 ☐ 高 ☐ 中 ☐ 低
		ii. 小売 ☐ 高 ☐ 中 ☐ 低
		iii. 子育て ☐ 高 ☐ 中 ☐ 低
		iv. 健康 ☐ 高 ☐ 中 ☐ 低
		v. 交流 ☐ 高 ☐ 中 ☐ 低
		vi. その他施設 ☐ 高 ☐ 中 ☐ 低
② 実現可能な施設がある場合、想定する事業内容の提案	該当する場合必須	
③ 実現可能な施設がない場合、その主な理由	該当する場合必須	
(2) 土地の払下げ条件		
① 対話時点の払下げ条件への意見	任意	
② 市が用途の継続性の担保のために課すことを検討している契約条件への意見	必須	10 年以内に他用途に供する際に課す契約条件の事業への影響
		i. 違約金条項 ☐ 大 ☐ 中 ☐ 小
		理由：
		ii. 買戻し特約の登記 ☐ 大 ☐ 中 ☐ 小
		理由：

		iii. その他契約条件の提案： 理由：
(3) 事業スキーム		
① その他事業スキームのアイデア等	任意	
(4) 地域貢献活動への協力の可否		
① 市内イベントへの出展・協賛等の協力の可否 (現時点でアイデアがあれば、その内容)	必須	
② 新白岡周辺地域のエリアマネジメント活動への協力の可否 (現時点でアイデアがあれば、その内容)	必須	
③ その他、地域貢献活動のアイデア等	任意	
(5) その他		
① 優先導入施設以外の地域に資する施設のアイデア	任意	
② 対話時点の優先導入施設、公募条件を満たす提案が難しい場合の代替案	任意	

※必ず実施要領をご覧になったうえでご提案・ご意見をお願いします。

- ①「必須」の項目は、必ず記載又は選択してください。
- ②「任意」の項目は、設問に関するご提案・ご意見があれば記入してください。
- ③記載欄の幅は、必要に応じて拡大・縮小してお使いください。