

北部拠点まちづくり推進地区の開発に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和6年1月
八潮市 都市計画課

1. 調査の目的

当市では、北部拠点まちづくり推進地区において東埼玉道路や東京外環自動車道による良好な交通アクセスを活かした（仮称）八潮パーキングエリアの整備や（仮称）外環八潮スマートインターチェンジの設置、地域振興施設の集積等、広域的な連携や機能導入を行うとともに、流通業務施設やモノづくり施設等の導入により産業拠点の形成を図ることとしております。

対象地は市街化調整区域であり、幹線道路沿道を中心に住宅等の土地利用が広がっている他、田畑や八條北小学校や八條中学校等の公共施設が立地するなど、田畑と住民等の生活環境が共存する地域です。

これらの前提を踏まえ、地元住民や関係者及び識見者等で構成される協議会において当地区のまちづくりについて検討を行い、平成28年にまちづくりのルール等を示す「北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画」を決定し、「生活環境や教育環境などに配慮した緑豊かな産業拠点づくり」をまちづくりの目標としました。

また、近年では、東日本高速道路株式会社が整備を進める（仮称）八潮パーキングエリアや当市が整備を予定している（仮称）外環八潮スマートインターチェンジ等事業等の進展に伴い、より一層当地区のまちづくりの機運が高まっています。

今回のサウンディング型市場調査は、当地区の持つ産業施設用地としてのポテンシャルや周辺地域に配慮したまちづくりの進め方等について民間事業者のノウハウやアイデアを伺うことで、今後当地区の開発基本方針や民間事業者提案の募集要件について検討する際の基礎資料とすることを目的に実施するものです。

なお、本調査は対象地の土地取得や事業を進める民間事業者を募集するものではありません。

2. 調査概要

調査内容	北部拠点まちづくり推進地区の開発に関するサウンディング型市場調査
事業概要	別紙1「北部拠点まちづくり推進地区におけるまちづくりについて」
対話内容	(1) 当地区のポテンシャル (2) 産業施設の立地 (3) 地域連携・貢献 (4) 公共施設の取扱い (5) その他 ※詳細はP7ページ「9. サウンディングの項目」をご確認ください。

3. 実施スケジュール

実施要領の公表	令和6年1月5日(金)
実施要領に対する質問の受付期間	令和6年1月5日(金)～令和6年1月12日(金)
質問に対する回答の公表	令和6年1月19日(金)
サウンディング参加の申込み	令和6年1月25日(木)～令和6年2月8日(木)
各種資料の提出期限	令和6年1月25日(木)～令和6年2月8日(木)
サウンディングの実施期間	令和6年2月15日(木)～令和6年2月27日(火)
結果概要の公表	令和6年5月(予定)

※サウンディングの実施期間については、参加申込者数次第で変更される可能性があります。

4. サウンディングの対象者

当地区における拠点整備の実施主体となる意向のある民間事業者又はNPO法人(以下、「法人等」という。)若しくは複数の法人等で構成するグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当する者。
- ② 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)または破産法(平成16年法律第75号)に基づき手続き開始の申し立てをしている者。
- ③ 政治団体(政治資金規正法(昭和23年法律第194号)第3条第1項に規定する政治団体をいう。)または、宗教団体(宗教法人法(昭和26年法律第126号)第2条に規定する宗教団体をいう。)及びその団体に係る活動を主たる目的としている者。
- ④ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主幹者またはその他の構成員に該当する者。
- ⑤ 八潮市暴力団排除条例(平成25年条例第8条)第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び第3号に規定する暴力団関係者(以下、「暴力団員等」という。)に該当する者。また、暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者。
- ⑥ 八潮市建設工事等の契約に係る指名停止等に関する基準に基づく指名停止措置を受けている者。
- ⑦ 法人税、消費税もしくは地方消費税または市税を滞納している者。

5. サウンディングの手続き

(1) 質問書の提出

サウンディングへの参加にあたり、事業概要や本調査実施要領等の不明な点等について質問を受け付けます。質問書（別紙2）に必要事項を記入のうえ、下記提出先へ電子メールにてご提出ください。なお、件名は「【事業者名】北部拠点まちづくり推進地区の開発に関する調査についての質問書」としてください。

※ 質問内容を正確に把握するため、原則、お電話でのお問い合わせは受け付けません。

受付期間	令和6年1月5日(金)～1月12日(金)17時まで
提出先	8. お問い合わせ・申込先のとおり
質問への回答	令和6年1月19日(金)頃を目途に市ホームページへ掲載します。 ※質問者の名称については、公表いたしません。

(2) サウンディング参加の申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、エントリーシート（別紙3）に必要事項を記入のうえ、下記申込先へ電子メールにてお申込みください。なお、件名は「【事業者名】サウンディング参加申込」としてください。

また、電子メール送信後、電話による到着確認をしてください。

※ グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表を1社（名）選定してください。

申込受付期間	令和6年1月25日(木)～2月8日(木)17時まで
申込先	8. お問い合わせ・申込先のとおり

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディング参加の申込みをいただいたグループの担当者様あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。事前にご提出いただくエントリーシートの内容を踏まえ日程調整を行います。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) 資料提出

当日のサウンディングを効率的に行うため、可能な範囲で事前ヒアリングシート（別紙4）にご記入のうえ、下記提出先へ電子メールにてご提出をお願いいたします。

また、その他の説明資料の提出は必須ではございませんが、説明にあたり必要となる場合には上記の事前ヒアリングシートと併せてご提出をお願いいたします。

なお、提出いただいた書類・資料は返却いたしません。

提出期間	令和6年1月25日(木)～2月8日(木)17時まで
提出先	8. お問い合わせ・申込先のとおり

(5) サウンディングの実施

実施期間	令和6年2月15日(木)～2月27日(火)
所要時間	30分～1時間程度
場所	八潮市役所 又は 八潮メセナ (日程により会場が異なります。)
その他	参加事業者のアイデア及びノウハウの保護の観点からサウンディングは個別に行います。 また、事業者側の出席人数は、1グループにつき4名以内としてください。

(6) 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、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等のプロセスには無関係であり、優位性を持つものではありません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要するすべての費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

(4) 情報の取り扱い

提出書類の著作権はそれぞれの提案者に帰属し、市において提出書類等の目的外での利用はいたしません。なお、提出書類等は返却しませんので、秘密事項を明確にするため、提案内容で特に秘密となる部分については（秘）マーク等を付記してください。

また、提案者においてもサウンディングにより知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。

(5) 電子メールの到達確認

各様式や資料等を電子メールにてご提出いただいた際に、到着確認のため返信をさせていただきます。万が一、2日間以上経過しても返信が来ない場合は、電話にてご連絡いただきますようお願いいたします。

(6) 地元住民等との接触

当地区では、地元住民等と連携を図りながら計画的にまちづくりを進めることとしております。つきましては、複数の法人等が地元住民等に接触を図ることで、住民の不信感や情報の錯綜が生じることが懸念されるため、本調査に関連する地元住民等への接触はお控えください。

7. 別紙・参考資料

(1) 別紙

- 【別紙1】 北部拠点まちづくり推進地区におけるまちづくりについて
- 【別紙2】 質問書
- 【別紙3】 エントリーシート
- 【別紙4】 事前ヒアリングシート

(2) 関連資料

本調査に参加の際は、必要に応じて以下の関連資料のご確認をお願いいたします。

※以下に記載の URL は、該当資料が掲載されている本市ホームページに接続します。

- 【関連資料1】 第5次八潮市総合計画

<https://www.city.yashio.lg.jp/shisei/keikaku/sogokeikaku/dai5ji.html>

- 【関連資料2】 八潮市都市計画マスタープラン

https://www.city.yashio.lg.jp/shisei/machizukuri/toshikeikaku/master_plan.html

- 【関連資料3】 北部拠点まちづくり推進地区まちづくり計画

https://www.city.yashio.lg.jp/shisei/machizukuri/toshikeikaku/hokubu_keikaku.html

- 【関連資料4】 八潮市地域公共交通計画

<https://www.city.yashio.lg.jp/kurashi/kotsu/koutsukyogikai/yasiosi.html>

- 【関連資料5】 八潮市公共施設マネジメントアクションプラン

<https://www.city.yashio.lg.jp/shisei/assetmanagement/hakusyo/actionplan.html>

- 【関連資料6】 八潮市公共施設マネジメントアクションプラン【見直し版】

<https://www.city.yashio.lg.jp/shisei/assetmanagement/hakusyo/apminaosi.html>

- 【関連資料7】 八潮市学校適正配置指針・計画

<https://www.city.yashio.lg.jp/kosodate/kyoiku/gakkokyoshitsu/shochugakko/anke-to.html>

- 【関連資料8】 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例

<https://www.city.yashio.lg.jp/shisei/machizukuri/jorei/zyoureikaisei.html>

- 【関連資料9】 八潮市みんなで作る美しいまちづくり条例施行規則

<https://www.city.yashio.lg.jp/shisei/machizukuri/jorei/kisokukaisei.html>

- 【関連資料10】 八潮市開発許可制度の解説

<https://www.city.yashio.lg.jp/shisei/machizukuri/kaihatsukyoka/kaihatukyoka.html>

8. 問い合わせ・申込先

連絡先：八潮市都市整備部都市計画課

担 当：中村、島谷

所在地：〒340-8588

埼玉県八潮市中央1-2-1

電話番号：048-996-2111（内線876）

FAX：048-997-7669

E-mail：toshikeikaku@city.yashio.lg.jp

9. サウンディングの項目

当地区の持つ産業施設用地としてのポテンシャルや周辺地域に配慮したまちづくりの進め方等に関するご意見やアイデアを募集します。

以下の内容を中心にサウンディングの進行をさせていただきますが、全ての項目ではなくいずれかの項目に限ってアイデアをいただくことも可能です。

大項目	No	小項目
当地区のポテンシャル	1	産業施設の立地先としての当地区の強み・弱み・課題 (全体での評価、東京外環自動車道の北側と南側で分けた際の評価)
	2	更なる事業用地の創出方法
	3	土地の価格帯 (用地取得の想定単価等)
産業施設の立地	4	エリアごとに立地が想定される施設 (規模や種別等) 及び商業施設立地の可能性
	5	産業施設用地への転換にあたって想定される課題
	6	産業施設の立地に伴う周辺環境 (生活・教育・交通等) へ与える影響への対策 (施設計画・操業時のルール・周辺住民調整方法などの観点)
	7	民有地の取得についての考え
	8	開発事業の実施時期まで期間が経過した場合に生じる事業者の負担
地域連携・貢献	9	開発事業に伴う地元住民等との連携 (産業拠点機能の強化に繋がるもの、生活環境や地域価値の向上に繋がるもの等)
	10	産業施設の立地の際に想定される地域貢献 (地元地域及び本市に対する貢献策)
公共施設の取扱い	11	周辺公共施設との連携 (コミュニティセンター、小中学校)
	12	教育環境の保全策
その他	13	行政・地元地域に求める支援
	14	当事業に関する全般的な意見等