

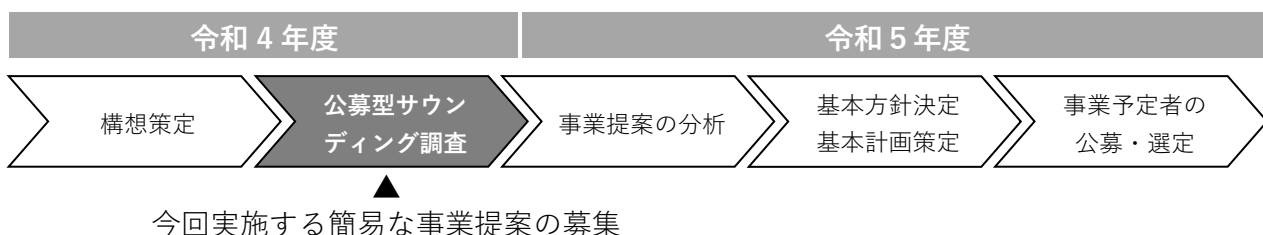
# 加須駅周辺の新たなまちづくりに関する 公募型サウンディング調査（事業提案募集）実施要領

## 1. 調査の目的

加須市（以下「市」という。）では、埼玉県済生会加須病院の立地を起爆剤とする民間活力を原動力とした様々な都市機能が集積する本市の「顔」となるような魅力のある新しいまちの実現を目指し、まちづくりの方針やその実現に向けた方策を示す「病院を核とした加須駅周辺の新たなまちづくり構想」（以下「構想」という。）を令和5年2月に策定しました。

構想において、4つに区分されるゾーンのうち、先行して進めることとした「優先的まちづくりゾーン」及び「一体的まちづくりゾーン」と「まちなかにぎわい創出ゾーン」に位置する早期の活用を図ることとした加須市医療診断センター跡地への民間活力の導入に向けて、令和5年度に拠点施設の整備や新しい都市機能を具現化する計画を策定し、まちづくりを進める事業予定者の公募・選定を段階的に行うことを予定しています。

そうした計画の策定及び事業予定者の公募に当たっての条件等の決定に活用することを目的に、民間事業者から構想に沿った簡易な事業提案を募集する公募型サウンディング調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。



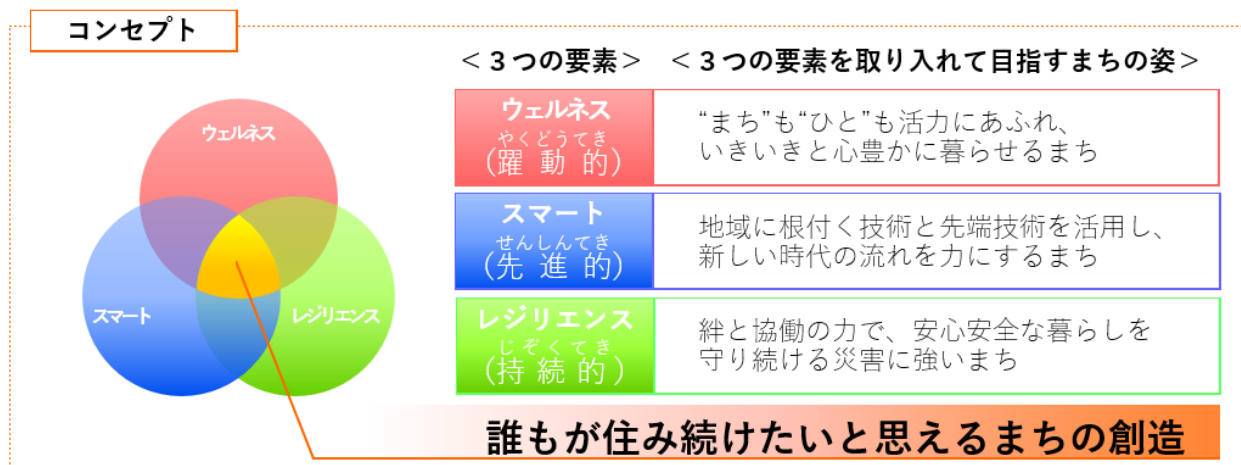
## 2. 構想の概要

構想におけるまちづくりのコンセプトと対象エリアは、以下のとおりです。

詳細については、「病院を核とした加須駅周辺の新たなまちづくり構想」（参考資料）をご参照ください。

### (1) まちづくりのコンセプト

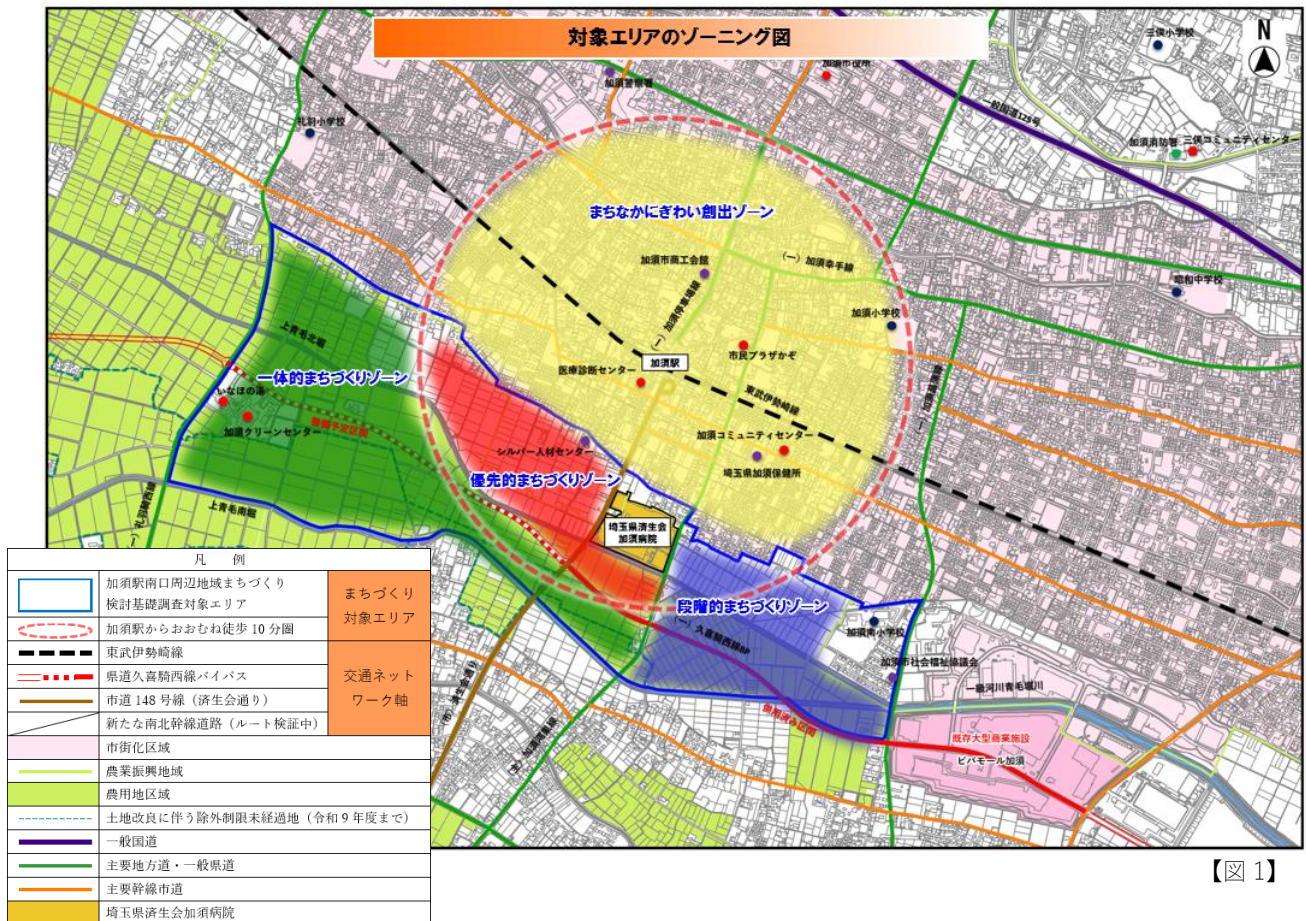
「ウェルネス」「スマート」「レジリエンス」の3つの要素を基本に、民間活力を原動力とした様々な都市機能の集積を図り、本市の「顔」となるような魅力のある新しいまちづくりを進めることによって、「誰もが住み続けたいと思えるまちの創造」を目指します。



## (2) まちづくりの対象エリア

まちづくりの対象エリアは、加須駅の南側に広がる市街化調整区域のうち、県道加須菖蒲線、県道礼羽騎西線、上青毛南堀までのエリア（図1の青色実線）と加須駅から徒歩10分圏のエリア（図1の赤色破線の円）に囲まれた約295haの範囲としています。

構想では、まちづくりの対象エリアを「優先的まちづくりゾーン」「一体的まちづくりゾーン」「段階的まちづくりゾーン」「まちなかにぎわい創出ゾーン」の4つに区分し、これらの4つのゾーンで進めていくまちづくりにおいて、対象エリア内外の都市機能のほか、地域間や隣接都市間をつなぐ基幹的な交通軸として期待される鉄道や道路を「交通ネットワーク軸」として設定しています。



【図1】

## 3. サウンディングの対象地

### (1) 対象地

今回実施するサウンディングの対象地は、4つに区分されたゾーンのうち、「優先的まちづくりゾーン（図1の赤色着色箇所）」と「一体的まちづくりゾーン（図1の緑色着色箇所）」の2か所となります。

なお、「まちなかにぎわい創出ゾーン（図1の黄色着色箇所）」に位置する早期の活用を図ることとした加須市医療診断センター跡地へのサウンディングは、現在、検討している跡地活用の協議状況などに応じて、今後実施する予定です。

## (2) 対象地におけるまちづくりの基本的な考え方

コンセプトの実現に向けた、対象地におけるまちづくりの基本的な考え方等は、以下のとおりです。

### 優先的まちづくりゾーン

#### ① 基本的な考え方

「優先的まちづくりゾーン」は、土地利用規制の状況や交通アクセスの利便性等から、都市的土地利用を視野に民間活力の活用を基本とした効率的な整備が最も見込まれ、まちづくりの核となる病院との連携・ネットワーク形成が容易な場所です。

構想におけるまちづくりの中心的なゾーンとして、周辺に広がる緑豊かな景観資源との調和に配慮した様々な都市機能の集積を図り、子どもからシニア世代まであらゆる世代が集い憩う、魅力とにぎわいを創出する拠点の形成を目指します。

#### ② 望まれる導入機能の一例

都市公園、調整池公園、食の駅、複合商業施設、医療関連施設、体験型農園 など

### 一体的まちづくりゾーン

#### ① 基本的な考え方

「一体的まちづくりゾーン」は、「優先的まちづくりゾーン」と一体的に進めることで、地域農業の活性化など、田園都市「加須」ならではの魅力を引き出すことのできる場所です。

緑豊かな田園風景を醸し出す優良農地がまとまって広がるこの場所の特性を活かし、「優先的まちづくりゾーン」と連携した一体的な事業展開を視野に、地域農業の活性化に資する企業等の農業参入を推進し、田園都市「加須」ならではの農業振興のモデルとなる拠点の形成を目指します。

#### ② 望まれる導入機能の一例

有機農業拠点、スマート農業（次世代型農業）拠点、営農型太陽光発電（ソーラーシェアリング）拠点 など

## (3) 対象地の概要

	優先的まちづくりゾーン	一体的まちづくりゾーン
所在地	加須市礼羽 外	加須市上高柳 外
面積	約 29ha（図上計算）	約 69ha（図上計算）
区域区分	市街化調整区域	市街化調整区域
建蔽率／容積率	60％／200％又は 60％／100％	60％／100％又は 60％／200％
防火地域	指定なし	指定なし
地区計画	指定なし	指定なし
土地の現況	大部分が農地として利用されている。	農地として利用され、大部分が農業振興地域内農用地区域に位置する。
その他	市内において県道北中曽根北大桑線から県道礼羽騎西線まで（延長約 5.2 km）を東西に結ぶ、県道久喜騎西線バイパスの整備が県により進められている。	

#### 4. サウンディングの内容

##### (1) サウンディングに参加できる者

サウンディングに参加できる者は、提案内容を実行する意思と能力（資格）を有する法人、個人事業主又はそのグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 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
- ③ 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又はそれらの利益となる活動を行う者
- ④ その他、事業の実施主体として適当でないと市長が認める者

##### (2) サウンディングの項目

サウンディングでは、「3 サウンディングの対象地」等を踏まえた事業提案を基本とし、以下の項目について実現が見込まれるご提案・ご意見をお願いします。

対象地となる「優先的まちづくりゾーン」や「一体的まちづくりゾーン」の全て又はその一部に係る提案のほか、2つの対象地に係る提案も可能です。

項目	内容
A. 事業内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業体（単独又はグループ）</li><li>・ 事業提案のエリア（優先的まちづくりゾーンの全て又はその一部、一体的まちづくりゾーンの全て又はその一部など）</li><li>・ 事業内容（事業コンセプト、導入機能・施設等の事業概要） ※事業体がグループとなる場合は、それぞれの役割分担</li><li>・ 希望する事業箇所、事業規模（敷地面積）</li></ul>
B. 事業方式	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 希望する土地活用の形態（取得又は賃貸借等）</li><li>・ 事業スキーム（整備手法、管理・運営方法、事業スケジュール） ※事業体がグループとなる場合は、それぞれの役割分担</li><li>・ 費用負担を含む行政と民間との役割分担の考え方</li></ul>
C. 事業連携	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 対象地における他の提案事業との連携の可能性</li><li>・ 既存の商店街や大型商業施設、埼玉県済生会加須病院など、対象地周辺部との連携に関する考え方</li></ul>
D. 事業展望	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 提案事業に対する簡易な収支計画</li><li>・ 提案事業の実施による効果、構想で示すまちづくりとの整合性</li><li>・ 事業参入に当たっての課題、参入のための条件</li><li>・ 事業参入に当たり行政に期待する支援、配慮してほしい事項</li></ul>
E. その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業者公募に際し、公募条件として希望する事項</li><li>・ その他、魅力のある新しいまちづくりへの意見やアイデア等</li></ul>

## 5. スケジュール

実施内容	実施期間
実施要領の公表	令和5年2月21日（火）
現地見学会への参加申込期限	令和5年2月28日（火）17時まで
現地見学会の実施	令和5年3月6日（月）13時30分から
質問の提出期限	令和5年3月8日（水）17時まで
質問の回答期限	令和5年3月14日（火）
サウンディングへの参加申込期限 （提案書の提出）	令和5年3月29日（水）17時まで
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和5年4月上旬
サウンディングの実施	令和5年4月13日（木）、14日（金）、 18日（火）、19日（水）
実施結果概要の公表	令和5年5月上旬

## 6. サウンディングの手続き

### （1）実施要領の公表

実施要領を市ホームページで公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。

### （2）現地見学会の実施

サウンディングに参加される事業者のうち、対象地の見学を希望される事業者を対象に、現地見学会を実施します。

<申込方法> 現地見学会への参加を希望する場合は、申込期限までに「現地見学会参加申込書」（様式1）に必要事項を記入の上、件名を【現地見学会参加申込み】として、「9 問合せ先」へ電子メールにて提出してください。

<申込期限> 令和5年2月28日（火）17時まで

<開催日時> 令和5年3月6日（月）13時30分から（1時間程度）

<集合場所> 加須市医療診断センター駐車場（加須市富士見町5-38）

<留意事項> ・現地見学会への参加は、サウンディングへの参加の条件ではありません。  
・現地見学会については、市職員が現地を公用車で先導しますので、参加者は会場までお越しいただいた自家用車等で後続する形式を想定しています。  
・天候等により開催日時を変更する場合は、申込みのあった事業者の担当者宛てに、3月3日（金）の17時までに電子メールにて連絡いたします。

### （3）サウンディングに係る質問の提出・回答

<提出方法> サウンディングに関する質問等がある場合は、提出期限までに「質問票」（様式2）に必要事項を記入の上、件名を【サウンディング質問票】として、「9 問合せ先」へ電子メールにて提出してください。

<提出期限> 令和5年3月8日（水）17時まで

<回答期限> 令和5年3月14日（火）

質問に対する回答は、質問者を非公開とした上で、市ホームページに掲載します。

#### (4) サウンディングへの参加申込み（提案書の提出）

サウンディングに参加を希望する事業者は、「参加申込書」、「会社概要調書」及び「提案書」をそれぞれ作成の上、提出してください。

<申込方法> サウンディングへの参加を希望する場合は、申込期限までに、次の提出書類に必要事項を記入の上、件名を【サウンディング参加申込み】として、「9 問合せ先」へ電子メールにて提出してください。

<提出書類> ①参加申込書（様式3）  
②会社概要調書（様式4）  
③提案書（任意様式）  
④共同企業体構成表（様式5）※グループによる参加の場合のみ

<申込期限> 令和5年3月29日（水）17時まで

<留意事項> ・「提案書」は任意様式となりますが、「3 サウンディングの対象地」等を踏まえた内容を基本とし、「4 - (2) サウンディングの項目」についての意見や考え方等を記入した「提案書」として作成してください。  
・事業提案のエリアが、2つの対象地となり、かつ、商業と農業といった異なる事業提案の場合には、対象地ごとにそれぞれの提案書を作成してください。  
・グループで参加する場合は、構成する事業者ごとに「会社概要調書」（様式4）を作成するとともに、主たる役割を担う代表者を1者選定し、「共同企業体構成表」（様式5）も提出してください。ただし、本様式における構成企業が、事業実施段階で変更となることを妨げるものではありません。

#### (5) サウンディング実施日時及び場所の連絡

<連絡方法> ・サウンディング実施日時及び場所については、サウンディングへの参加申込みのあった事業者（グループの場合は代表者）の担当者宛てに、令和5年4月上旬を目途に電子メールにて連絡いたします。  
・都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

#### (6) サウンディングの実施

<実施期日> 令和5年4月13日（木）、14日（金）、18日（火）、19日（水）

<場 所> 加須市役所（加須市三俣2-1-1）

<参加人数> 参加できる人数は、1事業者（グループ）につき6名以内とします。

<市の体制> 市職員のほか、本件に関する支援を委託している委託事業者の職員を含む10名程度

<実施方法> ・実施に当たっては、参加者のアイデアやノウハウ等の保護のため、個別に非公開で行います。

・所要時間は、1事業者（グループ）当たり1時間を目安とします。

・「4 - (2) サウンディングの項目」についての意見や考え方など、参加申込みの際に提出いただいた提案書等に基づき対話形式で行います。

#### (7) 実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果については、概要を市ホームページで公表します。

公表に当たっては、参加事業者のアイデアやノウハウ等の保護に配慮し、当該事業者に内容及び事業者名の公表の可否について確認を行います。

## 7. 留意事項

### (1) サウンディングの取扱いについて

- ・本実施要領に関係のない提案など、明らかに本サウンディングの趣旨から外れた提案があった場合は、サウンディングを実施しない場合があります。
- ・サウンディングでは、市職員のほか、本件に関する支援を委託している委託事業者の職員が同席します。提出いただいた資料等については、当該委託事業者と共有させていただきますことを、あらかじめご了承ください。
- ・サウンディングに当たって、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。
- ・提出資料の著作権は作成者に帰属しますが、提出資料の返却はいたしません。
- ・サウンディングの実施結果は、今後予定している計画策定や事業予定者の公募条件等の決定に活用させていただきますが、必ずしも提案内容が反映されるものではなく、かつ、事業予定者の公募を行うことを約束するものでもありません。
- ・本サウンディングに不参加でも、今後予定している事業予定者の公募に参加することは可能です。

### (2) 法令上の制限について

- ・当該地における法令上の制限（都市計画法等）の適用を受けることが想定されますが、本サウンディングにおいて、開発行為等の規制は考慮しないものとします。

### (3) 権利関係について

- ・当該対象地の活用に当たっては、土地所有者、加須市及び民間事業者の3者で権利関係の調整と契約形態での合意形成が必須となりますが、現時点において、合意形成ができていくことではなく、かつ、今後、合意形成ができることを市が保証するものでもありません。

### (4) 参加事業者の取扱いについて

- ・本サウンディングへの参加実績や、提案された内容が計画や公募条件等に反映されたものであっても、今後予定している事業予定者の公募における事業者選定の際、優位性を持つものではありません。

### (5) 費用負担について

- ・サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。
- ・サウンディング参加への対価、結果に対する報酬等の提供はありません。

### (6) 追加サウンディングへの協力について

- ・本サウンディング終了後も、必要に応じて追加サウンディング（書面による照会含む）等を行うことがありますので、その際にはご協力をお願いします。

## 8. 様式・参考資料

- ・様式1 現地見学会参加申込書
- ・様式2 質問票
- ・様式3 参加申込書
- ・様式4 会社概要調書
- ・様式5 共同企業体構成表
- ・参考資料 病院を核とした加須駅周辺の新たなまちづくり構想

## 9. 問合せ先

担当：加須市都市整備部まちづくり課 土地利用推進担当

住所：〒347-8501 加須市三俣二丁目1番地1

電話：0480-62-1111（代表）内線 227

Mail：machidukuri@city.kazo.lg.jp