

## 筑後小郡インターチェンジ周辺住宅開発検討調査 に関するサウンディング型市場調査実施要領

小郡市では、筑後小郡インターチェンジ周辺における住宅開発検討調査に関して民間事業者の意見を伺う「サウンディング型市場調査」を実施します。

### 1. 調査の目的

小郡市では現在、筑後小郡インターチェンジ周辺において住宅開発の検討調査を行っています。将来的に当該地において居住エリアとしての開発をすることになった場合に、当該地の住宅開発の可能性及び住宅需要等について、開発を希望する民間事業者と対話を行い、当該地の居住エリアとしてのポテンシャルや事業者の意向を確認するため、調査を実施するものです。

### 2. 対象エリアの概要（別図「住宅開発検討調査地」参照）

①	所在地	小郡市立石地区
	地積	約3.5ヘクタール
	土地利用規制	現況：市街化調整区域、農業振興地域内農用地区域（青地） 都市計画法第34条第12号区域（一部）
	想定土地利用	住宅系
	その他	浸水想定エリア外（市ハザードマップ）

②	所在地	小郡市松崎地区
	地積	約10ヘクタール
	土地利用規制	<u>甘木鉄道より北側</u> 現況：市街化調整区域、農用地区域外（白地） 都市計画法第34条第12号区域（一部） <u>甘木鉄道より南側</u> 現況：市街化調整区域、農用地区域外（白地） 松崎・上岩田地区地区計画区域
	想定土地利用	住宅系、商業系
	その他	浸水想定エリア外（市ハザードマップ） エリア内に市営河川（石原川）あり

### 3. スケジュール

実施要領の配布	令和5年11月 7日(火)～同年11月24日(金)
質問の受付	
エントリー受付	令和5年11月29日(水)～同年12月 5日(火)
提案書の受付	令和5年11月29日(水)～同年12月15日(金)
個別対話	令和5年12月 1日(金)～同年12月22日(金)
調査結果概要の公表	令和6年1月下旬予定

### 4. サウンディングの申込者

民間事業者（事業の実施主体となる意向を示す法人又は法人のグループ）

ただし、サウンディングの申込者は、次のいずれにも該当するものであってはなりません。

- (1) 暴力団（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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）
- (2) 暴力団員（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）
- (3) 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- (4) 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
- (5) 暴力団又は暴力団員に対する資金等の提供、便宜の供与その他直接的又は積極的な暴力団の維持運営への協力又は関与を行う者
- (6) 暴力団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
- (7) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- (8) (1)～(7)に掲げる者が、経営に実質的に関与している法人その他の団体

### 5. サウンディングまでの流れ

#### (1) 質問の受付（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（別紙1）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに小郡市ホームページで随時公表します。

【送付先】kigyo@city.ogori.lg.jp

#### (2) エントリー

サウンディングの参加を希望する事業者は、「エントリーシート」（別紙2）及び「提案書」（別紙3）、「対話資料」（別紙4）に必要事項を記入し、下記申込先に提出してください。なお、電子メールで申し込む場合は件名を「サウンディング参加申込」としてください。

※「対話資料」については、サウンディング実施日の一週間前まで

【申 込 先】 kigy@city.ogori.lg.jp

〒838-0198 小郡市小郡255-1

小郡市役所環境経済部地域開発推進課

電話0942-72-2111（内線162）

### （3）個別対話の実施

幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を行います。

## 6. サウンディングの内容

本調査での対話内容として、下記項目を予定しています。

- ① 事業実績
- ② 立地希望事業者の業種
- ③ 事業化を希望する規模、範囲
- ④ 整備イメージ（区画数、公共施設の配置）
- ⑤ 立地希望事業者の確保見込み
- ⑥ 採算性、収支計画
- ⑦ 事業スケジュール
- ⑧ 開発または進出にあたっての課題とその解決案
- ⑨ 用地買収について
- ⑩ 事業地内における道路、河川等整備の事業者負担について
- ⑪ 開発面積について（1ヘクタール以上の一体的な開発を想定）
- ⑫ 行政に求める支援等
- ⑬ その他、事業全般に関する提案・意見・要望等

## 7. 開発の手法

### （1）対象エリア①

都市計画法第34条第10号の地区計画による開発を想定しています。

### （2）対象エリア②

甘木鉄道北側では都市計画法第34条第10号の地区計画による開発、その後、市街化区域への編入を見込んでいます。

甘木鉄道南側では既存の地区計画の変更などによる開発を想定しています。

## 8. 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、小郡市ホームページで概要の公表を予定しています。なお、参加事業者名の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護に配慮し、公表にあたっては、事前に申込者へ内容の確認を行います。

## 9. 留意事項

### (1) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に関する費用（書類作成、個別対話等への費用等）については、参加者の負担とします。

### (2) 提案等の取り扱い

当該案件に関する事業者の公募を実施する場合、事業者のサウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

本調査でご提案いただいた内容は、当該案件活用の公募条件等を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

### (3) 現地への立ち入り

対象エリア内の土地においては、開発について地権者の合意をいただいている状況ではありませんので、現地への立ち入り等の調査をする場合は、事前に問い合わせ先までご一報ください。

### (4) 追加対応への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を実施させていただきますことがあります。その際にはご協力をお願いします。

## 10. 問い合わせ

小郡市環境経済部地域開発推進課地域開発推進係

電話：0942-72-2111（内線162）

E-mail：kigyo@city.ogori.lg.jp

### 住宅開発検討調査地

<筑後小郡インターチェンジ周辺住宅開発検討調査に関するサウンディング型市場調査>



提供：国土地理院