

サウンディング型市場調査結果の公表について

土地区画整理事業の計画を作成する上で、土地利用の実現の可能性及び事業実施時に導入を検討している業務代行方式の可能性について民間事業者の皆様の御意見をお聞きし、実現性の高い計画を策定することを目的にサウンディング（対話）による調査を実施しましたので、その結果を公表します。

1 実施時期

| 実施項目 | 期間 |
|-----------------|-------------------------|
| サウンディング実施要領の公表 | 令和7年11月25日（火） |
| サウンディング参加申し込み期間 | 令和7年11月25日（火）～12月10日（水） |
| サウンディングシート提出期間 | 令和7年11月25日（火）～12月10日（水） |
| サウンディングの実施 | 令和7年12月22日（月）～12月23日（火） |
| 実施結果概要の公表 | 令和8年2月以降 |

2 参加事業者数

参加者事業者は7社でした。

3 調査結果の概要

| 対話の対象項目 | 対話概要 |
|---------------------------------------|---|
| ①有効活用可能とする土地区画整理事業後の土地利用（誘致可能な業種・施設等） | <p>【誘致可能な業種・施設等について】</p> <ul style="list-style-type: none">・戸建て住宅用地を中心とした整備・ハウスメーカー及び商業施設の需要は多い地区・工業系用途：生産工場及びメーカー物流施設・商業系用途：近隣商業型及び沿道型商業施設・住居系用途：住宅、集合住宅、有料老人ホーム他・スーパー等の商業施設・イーコマース向け物流施設・町県内における製造業等の移転・大手住宅ハウスメーカー等による一体分譲・幹線道路を活かした沿道商業、産業系を中心とした土地利用・周辺環境に調和した住宅地形成（100～200区画規模）・生活利便性向上のため、小規模商業施設・クリニックなど <p>【各用途の規模・割合等について】</p> <ul style="list-style-type: none">・住宅規模は45坪～50坪を想定・住宅中心の土地利用が可能・産業系（工業系）の需要があると考え・沿道商業施設中心の土地利用が可能かと考える・工業系（産業系）と沿道商業施設をメインとした土地利用が有効 |

| | |
|-------------------------------------|--|
| <p>②整理後の有効な土地利用のための方策（換地の調整方法等）</p> | <p>【換地の調整方法等について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅用地を基本として整備し、換地についても売却希望者から保留地同等価格にて購入 ・大街区化に伴う申出換地と保留地設定 ・基本合意書の締結 ・個々の権利者に各々の考え方を整理していただけるように協力し、状況に応じて申出換地制度（売りたい方、貸したい方、自己利用したい方など）の導入を提案する ・売却希望や借地希望の方向けのメニューの提案 ・申出換地と集約換地の手法を用いて、土地活用意向に応じて換地を集約し大街区を形成する ・地権者の土地活用のご意向に沿った換地計画の策定 ・地権者の売却希望、賃貸希望のニーズを把握した上で申出による集約換地手法を用いる ・相続問題や税制等について、相談体制を提供し、事業への理解度を深めて頂いた上で事業展開を行う <p>【申出換地・集約換地の流れについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利者ニーズを十分に把握した後、申出換地、集約換地の規模の調整を行う ・土地利用の誘致と地権者のニーズの把握を同時進行して調整を図る |
| <p>③事業資金の調達方法</p> | <p>【保留地処分金収入までの事業資金調達方法について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自己資金にて立替可能 ・無担保無保証にて組合への貸付を行える金融機関の斡旋（銀行代理業務提携、保留地売買契約が前提） ・事業費を立替えて事業を進めるため、金融機関からの借り入れが不要 ・保留地処分までの事業資金は清水町、組合との相談となるが、当社にて立替も検討可能 ・業務代行者の立替・借り入れを検討しつつ、組合から金融機関への直接融資を並行して検討 <p>【資金立替の場合の契約等について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務代行契約が前提であるが、無利子での立替実績がある ・立替については、事業性があると判断できるところで準備組合と協議を行う（担保や利息については、要相談となるが、地権者から取ることは基本的には無い） ・業務代行予定者になったとき、保留地処分の責任を持って契約する（ただし、万が一災害等により、長期下りレートを採用した金利を協議することもある） |

| | |
|-----------------------|--|
| | <p>【近年の建設資材高騰による事業費増額リスクへの対応について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他事業で発生した残土を受け入れることにより盛土購入費を減額として対応した事例がある ・国庫補助金や助成金の増額、保留地処分単価の引き上げにより対応 ・物価の上昇率も見据えた事業計画を作成 ・当初事業計画の支出額について余裕をもったものとする |
| <p>④円滑な事業運営のための体制</p> | <p>【円滑な事業運営のための体制について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務代行者に保留地購入者を組み込み、速やかに土地売買契約を締結させ事業確実性を高める ・組合設立以前から必要に応じた体制作り（事務局代行、専門家組織の提供、相談窓口設置など）を行い、権利者の負担低減や考え方の整理に寄与していく ・事務局運営から調査設計、施工、企業誘致までを1社もしくは業務代行グループで一元管理する一括業務代行方式の提案 ・一括業務代行方式を前提として、事務局運営、設計、工事施工を一体的に行える体制 ・現地常駐事務局員の配置、経験豊富な工事所長の配置 ・事業主体、関係企業による協議体制を構築 ・情報共有を円滑化するため、定例協議と進捗管理の仕組みを整備 <p>【体制への取り組み事例等について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一括代行の形態としているが、自社で工事代行を行い、事務代行については、別途土地区画整理組合から発注している ・現地常駐の職員を一人配置し、地権者全員の顔、名前や家を覚えながら、行政にも顔を出すというスタイルを取る ・現場に地権者と組合に対する事務局を作り、当社の社員が常駐している。それとは別に工事事務所も作り、事務局として地権者様の相談窓口を設置している。組合目線で工事する人や事務員等を配置している ・事務局という形で相談窓口を設置し、勉強会や個別相談を行っている <p>【円滑な事業実施に重要なことについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業資金の立替（保留地処分先の確定） ・権利者の合意形成 ・移転が必要となる居住者への配慮 ・組合（権利者）、業務代行者、行政の協力体制 |

| | |
|-------------------------------|--|
| <p>⑤土地区画整理後のエリアマネジメントへの取組</p> | <p>【エリアマネジメントへの取り組みについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集会所や防犯カメラ等の公益施設を区画整理事業費以外の費用で整備し、管理会社にタウンマネジメントを委託し、持続可能なまちづくりとする ・進出企業によるイベント開催及び地域貢献 ・公園等の公共施設を活用した取組 ・誘致企業などとの連携による防災協定の検討 ・景観・美化活動、地域イベント、公共公益空間の利活用などの検討 ・立地企業による防災協定の締結等（災害時の食料配布、避難場所等）を検討 ・良好な住環境維持に向けた住民参加型の管理運営体制（まちづくり協議会など）の立上げ ・街並み形成や維持管理基準の設定など、長期的な価値維持に資するルール形成 ・地域施設の運営やイベント企画など、持続可能なエリア価値向上策の検討 <p>【事例・実現性について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新興住宅地に関しては、管理組合を設立して集会場や防犯灯の整備及び管理が可能であるが、ある程度の規模が必要 ・誘致した店舗と行政で防災協定を締結した事例がある ・進出企業（工場）により球技場を開放した事例がある（ある程度の規模が必要） ・民間企業としてエリアマネジメントを実施する会社を設立した事例はあるが、大規模な商業施設がある地区での事例であるため当地区に当てはまるか難しい ・行政で行っている事例として、誘致した物流倉庫について、被災した時の避難場所や地方から救援物資の受け皿として協定の締結を目指している地区がある ・立地企業と防災協定を締結し、災害時、施設を避難場所として開放し、食料を供給できる場所となるよう調整している地区がある |
|-------------------------------|--|

4 準備委員会の今後の取組

サウンディング結果を踏まえ、土地利用計画（案）を見直し、事業計画（案）を作成します。権利者の皆様には、事業内容や平均減歩率等を示した事業計画（案）に対する説明会を開催し、事業に対する同意の確認をさせていただきます。

業務代行予定者の選定期間については、説明会等の進捗状況を勘案しながら検討していきます。