

平沢字清水尻地内市有地利活用に係るサウンディング型市場調査実施要領

1. 調査の目的等

にかほ市では、平沢字清水尻地内市有地利活用にあたり、令和7年3月表明の「にかほ市ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、環境配慮型の住まいづくりに向け、提案内容と価格の両方を審査する公募型プロポーザル方式を採用することを検討しています。

今回のサウンディング型市場調査（以下、「サウンディング調査」という。）では、民間事業者の皆様との「対話」を通じてお考えを広くお伺いし、市場性を把握するとともに、土地利用条件の設定や公募要件等の作成に役立てることを目的としています。

2. 対象地の状況

所在地	にかほ市平沢字清水尻162番	上下水道	整備済
面積	10,196.78㎡	前面道路	南側（市道天ヶ町・塚田1号線） 北側・西側（市道清水尻2号線）
地目	宅地		
用途地域	第二種中高層住居専用地域		
建ぺい率	60%	交通アクセス	日沿道仁賀保ICから約1km JR仁賀保駅から約1.5km
容積率	200%	備考	

地理院地図
GSI Maps



対象地

3. 土地利用の基本的な考え方

(1) 将来イメージ

脱炭素社会の実現に向けた環境配慮型の住まいづくり

(2) 方針

本市は、令和 7 年 3 月に「ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、にかほ市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）では、温室効果ガスの削減目標として、2030 年度に 2013 年度比で 55%削減、2050 年度には実質排出ゼロをそれぞれ設定し、市民・事業者・行政の各主体が脱炭素社会の実現に向けて取り組む、としています。

2020 年の温室効果ガス排出量に占める家庭部門の割合が 20.2%となっており、今後、住宅内におけるエネルギー消費をいかに抑えるかが、本市におけるゼロカーボンの達成を大きく左右する要素の一つです。

そこで対象地の活用にあたっては、省エネルギー化や再生可能エネルギー機器の活用などによるエネルギーの地産地消を取り入れた戸建低層の「環境配慮型住宅」の整備を誘導することで、周辺の住環境に調和した自立性の高い住環境づくりを目指します。併せて今後の本市における住宅建築の優良事例として市民に広く周知するとともに、市内産業の振興と中小企業の技術力向上等を図ることで、本市のゼロカーボンシティの実現に向け取り組みます。

4. 調査の実施概要

(1) スケジュール

実施要領等の公表	令和7年8月1日(金)
参加申込の提出	令和7年8月8日(金)
質問受付	令和7年8月20日(水)
質問回答の公表	令和7年8月28日(木)
対話資料の提出	令和7年9月10日(水)
対話の実施	令和7年9月22日(月)～令和7年10月3日(金)
実施結果の公表	令和7年10月下旬

(2) 参加条件

対象者

本調査に参加できる事業者は、対象地における事業に参画する意向のある法人又は法人のグループとします。ただし、対話に参加した方に今後の事業への応募を義務づけるものではありません。

参加除外要件

次のいずれかに該当する方は、本調査に参加することはできません。

- ・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
- ・破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者又は同法附則第 2 条の規定による廃止前の破産法第 132 条若しくは第 133 条の規定による破産の申立てがなされている者
- ・会社更生法(昭和 14 年法律第 154 号)の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
- ・民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- ・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 号から第 6 号に該当する団体又は団体に属する者

(3)主な対話内容(予定)

1.公募型プロポーザル方式による売却の実現性について
① 対象地における戸建住宅の建築条件として ZEH 以上を求める場合の市場性や現実性について ② ①の建築条件の設定に課題等がある場合、その内容について ③ ①の条件以外で、対象地で実現可能な戸建住宅での環境配慮について ④ 対象地全体を一体の開発行為で整備した場合の環境配慮に関する面的な提案の可能性について
2.地域貢献に対する考え方について
① 市内に本店を置く中小企業者・小規模事業者の参画を、公募型プロポーザル方式への参加要件とする場合の対応について ② 対象地の活用にあたっての地域貢献に資する取組について
3.環境配慮型のまちづくりの実現に向けての課題等について
① 対象地の活用にあたっての市への意見・提案について
4.戸建て住宅以外の用途との複合提案の可能性について
① 商業系施設等との複合提案に関する意見・提案について
5.売却以外の想定可能な事業方式について
① 借地等の事業スキームに関する意見・提案について

5. 申込手続き・調査の進め方

(1)申込方法

サウンディング調査への参加を希望される方は、以下の方法で申込みをお願いします。

- ・提出書類:「参加申込書」(様式1)
- ・提出期限:令和7年8月8日(金)午後5時まで
- ・提出方法:E-mail で、にかほ市総合政策課(kikaku@city.nikaho.lg.jp)へ提出。なお、送信にあたり、件名は「平沢字清水尻地内市有地利活用に係るサウンディング参加申込」としてください。

(2)質問及び回答

サウンディング調査に関する質問を提出される場合は、以下の方法で提出をお願いします。

- ・提出書類:「質問書」(様式2)
- ・提出期限:令和7年8月20日(水)午後5時まで
- ・提出方法:E-mail で、にかほ市総合政策課(kikaku@city.nikaho.lg.jp)へ提出。なお、送信にあたり、件名は「平沢字清水尻地内市有地利活用に係るサウンディングに関する質問」としてください。
提出された質問及び回答は、令和7年8月28日(木)に市Webサイトで公表します。なお、本調査の参加手続き等に直接関連しない質問については、回答及び公表しませんので御了承ください。

(3)対話資料の提出

サウンディング調査へ申込みを頂いた方は、以下の方法で対話資料の提出をお願いします。

- ・提出書類:「事前ヒアリングシート」(様式3)
※様式の全ての項目に御記入頂かなくても構いません。

- ・提出期限: 令和7年9月10日(水)午後5時まで
- ・提出方法: E-mail で、にかほ市総合政策課(kikaku@city.nikaho.lg.jp)へ提出。なお、送信にあたり、件名は「平沢字清水尻地内市有地利活用に係るサウンディング資料」としてください。
※補足資料をお持ちになる場合は、対話当日に6部ご用意ください

(4) 対話実施

サウンディング調査の対話については、以下のとおり実施します。

- ・実施期間: 令和7年9月22日(月)～令和7年10月3日(金) ※土日・祝祭日を除く
- ・実施時間: 午前9時から午後5時までの1時間程度
- ・実施場所: にかほ市役所象潟庁舎
- ・参加人数: 1グループにつき3名以内とします。

※詳細については、申込期間終了後、実施日時等を E-mail にてご連絡します。

(5) 対話の進め方

事前に提出していただいた対話資料について、民間事業者等の皆様から一括して説明頂き、それを踏まえて情報交換を行います。

(6) 実施結果の公表

対話の際にいただいたご意見等は概要としてとりまとめ、令和7年10月下旬に市Webサイトで公表します。公表にあたっては、参加された事業者のノウハウに配慮し内容を事前に確認します。また、参加事業者の名称は公表しません。

6. 留意事項

(1) 参加及び対話内容の取り扱い

- ・対話での発言は、市、事業者ともに想定のものとし、今後の事業を拘束するものではありません。
- ・対象地での事業公募を行う場合において、本調査への参加実績が応募の条件となることはありません。また、優位性を持つものでもありません。

(2) 追加対話

- ・必要に応じて追加対話及び文書照会・アンケート等を実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いします。

(3) 対話に関する費用負担

- ・本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

(4) 事業者の公募について

- ・対象地の活用に係る事業者公募等については、本調査の結果やその他、市の事情により実施しない場合があります。

7. 申込先・連絡先

にかほ市 総合政策課(担当者: 村上、冨樫)

住 所 秋田県にかほ市象潟町字浜ノ田1番地

電 話 0184-43-7509

メール kikaku@city.nikaho.lg.jp

ホームページ URL: <https://www.city.nikaho.akita.jp/soshikikarasagasu/sogoseisakuka/gyomuannai/11/1/1/6327.html>

※提出書類様式集は、この URL からダウンロードできます。