

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 対話の結果について

令和7年10月30日
秋田県にかほ市

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、この市有地の利活用について、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サウンディング型市場調査を実施しました。その結果を取りまとめましたので概要を公表します。

なお、公表内容はサウンディングに参加した民間事業者のノウハウ等保護のため、あらかじめ事業者の了承を得た内容のみを公表します。

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・堺田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



对象地

3. 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30日(木)

4. サウンディング型市場調査の参加事業者数

2事業者

5. 対話の結果の概要

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
- ・電気・ガスの高騰でZEHへの関心が高まっており、若い世代を中心に「光熱費を抑えたい」という市場ニーズが強くなっている。
 - ・借地、介護施設(用途:住宅)、ファミリー・子育て世帯向けの賃借住宅(2LDK以上)として提案が可能である。
 - ・介護福祉関連の施設が秋田県内には少なく、市場性があると考えられる。
 - ・建築費高騰や金利上昇の影響により、若年層にとって住宅取得のハードルが高まっており、広めの賃借住宅のニーズがあると考えられる。
- 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
- ・ZEHの建築コストが一般的な仕様に比べて割高となるが、補助金や長期的な光熱費削減を考えるとコストアップ以上のメリットがあると思われる。
- 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
- ・雨水タンクの設置による節水や、外構の緑化により鳥や蝶等の地域の生態への配慮が可能である。
- 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
- ・地区計画等により、緑化や街並み形成のルールを設けることで、エリア全体で一体感のある環境配慮型のまちづくりができるのではないかと考えられる。

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 ・建物整備における共同参画(造成・外構・設備関係の工事を地元企業へ発注)を想定している。 ・借地であれば、市内の中小企業等は参画しやすいのではないかと考えられる。 ・募集内容に、公民連携についての内容を入れていただきたい。 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 ・事業運営時のかほ市民の優先雇用が可能である。 ・自治体や地域が主催するイベント、ならびに企画・運営に対する支援を行うことで、地域の活性化および住民同士の交流促進に寄与が可能である。
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 ・戸建、低層住宅に絞った公募とならないように配慮をしていただきたい。 ・ZEBやZEH以外に、プラスαの提案が事業者側に求められると考える。 ・環境配慮型の設備使用(ZEH等)は、コストが高くなる傾向があるため、補助金や支援制度などの公的なサポートを検討していただきたい。民間事業者もより前向きに参画しやすくなると思われる。
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 ・介護施設の設置であれば、それに関係する商業施設との複合などが考えられる。 ・商業施設はまわりにすでにそろっているため難しいと感じる。 ・環境配慮型の戸建住宅分譲地の整備に加え、新婚世帯や若者ファミリー層を主な対象とした賃貸住宅、ならびに小児科や歯科などのクリニックの整備についても検討可能である。 ・一軒家を建てるハードルが高くなっている。大きい間取り(3LDK)のニーズが増えるともており、若者支援住宅から分譲宅地までの隙間を埋められると考えられる。
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 ・借地により施設を建設。その後、管理が公民どちらかなのかを決めていくという流れが考えられる。 ・借地等、民間の資金やノウハウを活用することで、自治体の財政的・業務的な負担を軽減する事業スキームが提案できる。 ・対象の土地全てを一社が購入分譲するのは難しく、デベロッパーに対する公募型プロポーザル方式が効果的だと考えられる
6.その他
・今回の土地と隣接する主要道路には高低差があり、入り口が限られてしまうが、土地より高い位置にある主要道路から土地全体を見ることができ、モデル地区としては最適だと思われる。

6. 対話の結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、土地の利活用に係る多くのご意見・ご提案をいただきました。

今後、今回の調査結果も踏まえ、引き続き利活用方法の検討を進めてまいります。