

ネオポリス団地の活性化に向けた町有地等利活用に関するサウンディング型市場調査結果概要

サウンディング調査実施の経緯

当町では令和6年度まちづくり検討委員会報告において、東員町まちづくり基本方針を作成し、町の将来目標を「100年後も存続しているまち」としました。

この基本方針の中でネオポリス団地における課題解決の方向性は、「団地の活性化」としてまちづくりの柱の1つとしています。

また、第6次東員町総合計画の重点施策でもある、協力し合えるまちの実現のため、民間事業者等と連携することにより地域課題の解決を目指しています。

この検討にあたり、人口減少が進むネオポリス団地において、町有地等が利活用され魅力ある地域となることを目的に、当該町有地の市場性の有無や活用アイデアなどを参考とするためサウンディング型市場調査を実施したので、その対話結果の概要について公表します。

1 対象の概要

(1) 笹尾第二保育園

| 項目 | 内容 |
|--------|---|
| 所在地 | 東員町笹尾東4丁目16番 |
| 土地の概要 | 敷地面積 2,318.34 m ² |
| 建物等の概要 | 昭和57年3月竣工 鉄骨造 |
| 用途地域 | 市街化区域 |
| その他 | 平成19年度まで保育園として使用。その後、学童保育所および障がい者福祉施設として令和4年まで使用していたが雨漏りなどが頻繁に発生していたため使用されていない。 |

(2) 城山中央集会所

| 項目 | 内容 |
|--------|---|
| 所在地 | 東員町城山1丁目21番 |
| 土地の概要 | 敷地面積 935.25 m ² |
| 建物等の概要 | 昭和60年8月竣工 鉄骨造 |
| 用途地域 | 市街化区域 |
| その他 | 住宅団地造成の時から地域の団体が利用していたが、高齢化に伴い2階の利用は現在ない。1階部分も2団体が現在も利用しているが今後の継続的に利用していくか不透明である。 |

(3) 笹尾西2丁目町有地

| 項目 | 内容 |
|--------|--------------------------------------|
| 所在地 | 東員町笹尾西2丁目5番6 |
| 土地の概要 | 敷地面積 2,420 m ² |
| 建物等の概要 | 地目 雑種地 |
| 用途地域 | 市街化区域 |
| その他 | 住宅団地造成の時から存在しているが現在までに 利活用されていない。 |



2 サウンディング調査実施の経過

| 項目 | スケジュール |
|----------------|---------------|
| 実施方針の公表 | 令和7年11月21日(金) |
| エントリーシートを受付 | 令和8年1月9日(金)まで |
| サウンディング(対話)の実施 | 令和8年1月22日(木) |
| 調査結果の公表 | 令和8年3月31日(火) |

3 事業者の参加状況

| 項目 | 事業者数 |
|---------------|------|
| サウンディング調査への応募 | 1事業者 |
| 対話・ヒアリングへの参加 | 1事業者 |

4 調査の対話結果

| 対話・ヒアリングの項目 | 主な意見・提案など |
|---------------------|--|
| 対象地の利活用提案・事業アイデア | <ul style="list-style-type: none">・3敷地を個別にではなく、一体的な事業化が望ましいとご意見をいただきました。・「町内外からの」「若者定住促進」を強く意識した施設を新たに整備することで、「100年後も存続している」「循環的な」団地整備が可能となる旨のご提案がありました。・子育て世帯・シニア世帯それぞれの取り込みを意識した住宅整備、ならびに子育て世帯が魅力に感じるような施設整備についてご提案がありました。・多世代や移住者・町民間の交流等、団地全体の交流を促進するような施設・運営計画についてご提案がありました。 |
| 事業方式(購入、賃貸借など)、運営体制 | <ul style="list-style-type: none">・BTO方式(Build-Transfer-Operate)について提案がありました。※ 民間が施設を設計・建設(Build)し、完成直後に所有権を国や自治体へ移転(Transfer)し、運営・管理(Operate)は引き続き民間が行う方式 |
| 事業化の課題・条件、行政に期待する事項 | <ul style="list-style-type: none">・測量図や地中埋設物等、現況土地状況によって、事業収支・スケジュール等が異なってくるため、 |

| | |
|--------|--|
| | <p>把握している土地（特に測量図）に関する情報が必要であるのご意見がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該事業に解体工事を組み込むか、別途町にて解体工事を行うのかによって、事業収支ならびに事業スケジュールが異なってくるとのご意見がありました。 ・目標とするスケジュールにより、補助金対応方法等が異なってくるとのご意見がありました。 ・当該敷地周辺の住民他、団地在住の方のご意見・ご要望を聞かせてもらう必要があるのご意見をいただきました。 |
| 地域への効果 | <ul style="list-style-type: none"> ・「100年後も存続しているまち」実現に向けて、町有地を効果的に利活用することで、子育て世帯、シニア世帯それぞれの「ゆるやかな循環（『町外からの移住』と『団地内移転』の相乗効果）」を生み出すことができ、結果的に中長期的な活性化に寄与することが期待できるとご意見をいただきました。 |
| 事業実施時期 | <ul style="list-style-type: none"> ・柔軟に対応可能とご意見をいただきました。 |

5 サウンディング結果のまとめ

サウンディング調査を通じて、① 国の補助制度を活用する以外にも財政負担を軽減するがあること、② 子育て世帯、シニア世帯向けの施設の市場性があること、③ 管理運営方法を工夫することにより行政の負担も軽減されることなどが把握できた。

今後については、今回のサウンディング調査での意見を参考に検討していく。