

伊勢崎市中心市街地にぎわい創出拠点整備事業に関するサウンディング調査要領

令和4年10月

伊勢崎市中心市街地にぎわい創出拠点整備に係る検討委員会

第1 調査の目的

本事業に当たっては、伊勢崎駅前広場（※）及び（仮称）伊勢崎市新保健センター・子育て世代包括支援センターに加え、中心市街地におけるにぎわい創出の第3の核として、伊勢崎織物協同組合が本市曲輪町地内に所有する土地を活用した拠点整備を目指すものです。

そこで、本年7月に外部有識者による本検討委員会が設置され、「中心市街地にぎわい創出拠点整備に係る基本構想案」の作成に向けて検討を進めております。

ついでには、本構想案の検討に当たり、民間事業者等の皆様から本事業への参画意向や、最適な事業の条件（ゾーニング、業務範囲、事業スキーム等）等について広く御意見や御提案等を募集し参考とさせていただくため、「伊勢崎市中心市街地にぎわい創出拠点整備事業に関するサウンディング調査」を実施します。

なお、本検討委員会でのこれまでの検討を通じて、拠点整備に当たっては民間事業者等の皆様から導入する機能を提案いただく施設【民間運営部分】及び導入機能を特定した施設【公共部分】を一体的に整備するという方向性を以下のとおりいたしました。

（※）本サウンディング調査における「伊勢崎駅前広場」とは、「伊勢崎市中心市街地にぎわい創出拠点整備事業に関するサウンディング調査＜調査事前説明資料＞」の表紙に記載の伊勢崎駅前広場として南口駅前広場を含む赤線で囲んだ枠のエリアを指します。

【民間運営部分】※公共部分との境界（範囲）は協議

| | |
|----------------------|--|
| 導入を見込む事業 ※独立採算を前提 | まちなかのにぎわい創出事業（施設・外構・遊具等の整備含む。） （例） ○インキュベーションスペース（作業＋展示・販売） ○レンタルスペース・チャレンジショップ ○飲食・販売などの小規模店舗＋集客施設（広場等） ○駐車場 |
| 上記に伴う想定事項 | ○公共部分との分離（別棟）を基本とします。 ○民間運営部分の施設は、土地賃貸借契約による事業者の建設を前提としますが、事業内容により施設所有者を市とし、事業者による定期借家契約とする場合もあります。 ○テナント事業者が入居する際は事業者とサブリース契約となります。 |

【公共部分】※夜間・土日祝日の開館、利用者／面積を最大化する規模を前提とする

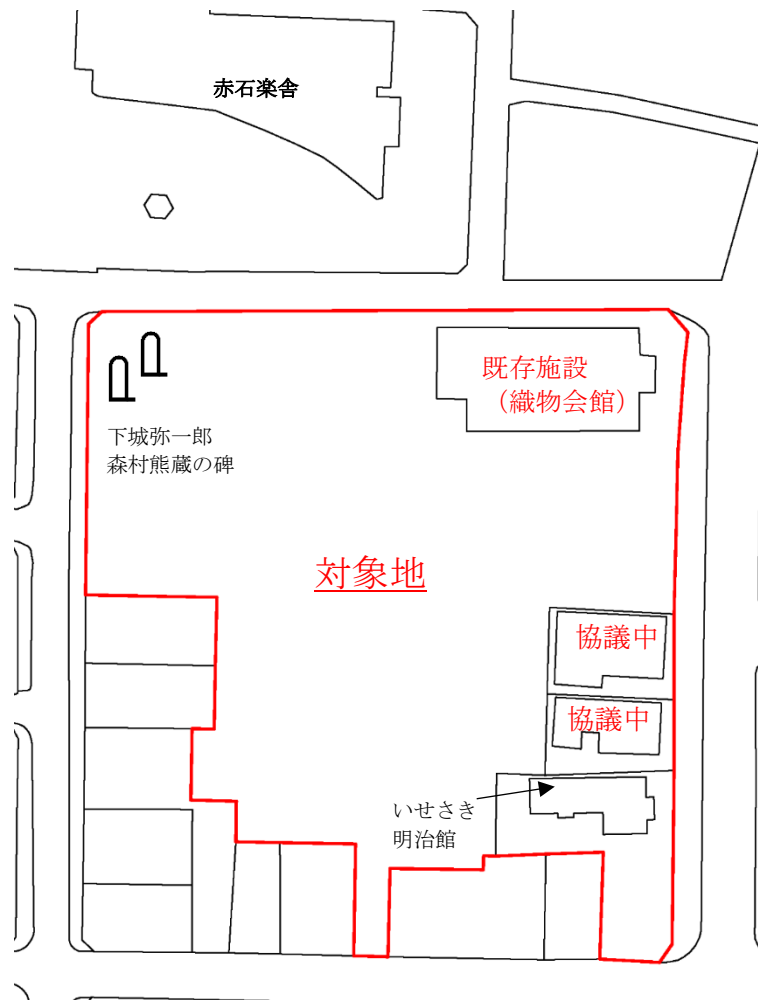
| 導入機能 | 主な提案・検討機能 |
|------------------------|---|
| 情報発信（DXによる 部局横断・集約） | ○まちなかに関する情報発信（まちなかに繰り出す拠点として） ○市内企業紹介※情報発信と連携 ○伊勢崎織物協同組合所有資料展示※展示品要調整 ○まちなか起業・創業支援、オープンイノベーション等に関する相談窓口 ○ラジオブース |
| 企画スペース ※登録制・有料 | ○登録企業等による催し・企画展等 ○まちなかのにぎわいを促す市・関連団体事業 ○企画・事業に合わせた開架図書※図書館機能と連携 ※予約がない場合は学習・休憩スペースとして利用 |

| | |
|-----------|--|
| 図書・学習スペース | ○幼児・児童向けを中心とした開架図書 ○読み聞かせスペース・キッズスペース※トイレ等含む ○図書予約貸出窓口（無人化） ○学習スペース ※図書館機能との共有もしくは伊勢崎市地域交流センター赤石楽舎（以下「赤石楽舎」という。）の活用も考慮 |
| 交通拠点 | ○バス停留所（伊勢崎駅・新保健センター循環を前提とする。） |
| その他 | ○下城弥一郎・森村熊蔵の碑の一面は保存活用 |

第2 対象地・敷地の概要

| | | | |
|---------|---|---------|---------------|
| 所在地 | 群馬県伊勢崎市曲輪町 31-1、31-2、31-3、31-4、31-5、31-9、31-10 | | |
| 敷地面積 | 8,980.32㎡ | | |
| 所有者 | 伊勢崎織物協同組合、伊勢崎市外 | | |
| 区域区分 | 都市計画区域内（市街化区域） | 用途地域 | 商業地域 |
| 建ぺい率 | 80% | 容積率 | 400% |
| その他地域地区 | 準防火地域 | 高さ制限 | なし |
| 道路斜線 | 1.5/11 勾配斜線、適用距離 20m | 隣地斜線 | 勾配 2.5/1+3 1m |
| 日影規制 | なし | 公共下水道区域 | 区域内（公共下水道） |
| 現状 | 伊勢崎織物協同組合事務所、駐車場及びいせさき明治館として使用 | | |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・対象地には活用に向け協議中の土地を含みます。 ・「いせさき明治館（保存活用）」の一体運用も提案可能です。 ・対象地の範囲は別図のとおりです。 | | |

別 図



第3 サウンディング調査の内容

回答に当たっては、次の留意事項を考慮しながら、調査項目について具体的な御意見や御提案を、また本事業への参画意向をお答えくださいますようお願いいたします。

《留意事項》

- ・調査項目の一部について提案できない場合は、提案できる項目のみの提案でも参加可能です。

1 サウンディング調査の対象

伊勢崎市中心市街地にぎわい創出拠点事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人グループ並びに中心市街地にぎわい創出拠点整備事業に対し意見を有する各種団体又は個人とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は対象者になり得ません。

- ・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
- ・参加申込書提出時点で、伊勢崎市建設工事請負業者等指名停止措置要綱に基づく指名停止を受けている者
- ・会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ・参加しようとする法人又はその役員が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条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体に該当する場合
- ・国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む。）をいう。）及び地方税を滞納している者

2 サウンディング調査の項目

① 【民間運営部分】

- ・本検討委員会が【民間運営部分】に導入を見込む事業について、まちなかのにぎわい創出に資する効果
- ・まちなかのにぎわい創出とともに本施設の収益を増やすために追加もしくは削除が望ましい事業
- ・該当範囲の土地賃借料の上限
- ・まちなかの店舗・企業等との連携・相乗効果を明示してください。

② 【公共部分】

- ・本市の人口動態等を考慮した上で、各機能の利用率を最大化する規模等
- ・主な提案・検討機能に整理した各項目について、まちなかのにぎわい創出に資する効果
- ・本施設の利用者を増やすために追加もしくは削除すべき機能
- ・導入機能の質を確保しつつ運用費を削減する整備や運営手法（PFI等）の提案・可能性
- ・まちなか情報・市内企業紹介に多くの来場者が興味を持つ発信方法・対象設定方法
- ・成果連動型民間委託契約方式の可能性

③ 【民間運営部分】・【公共部分】共通

- ・両施設の機能や事業が利用しやすいものとなる配置や動線の提案
- ・赤石楽舎の施設や広場との連携・一体利用の提案（歩道・外構整備含む。）

※事業スキーム等に関する意見について

- ・【民間運営部分】と【公共部分】との一体管理・運営による運用費削減効果
- ・既存施設を活用（増改築等）した場合の費用対効果
- ・将来、公共施設の代替・集約地となる可能性を考慮した対応（施設の配置、一部リース活用等）の有効性
- ・想定される整備準備期間及び最低必要となる事業期間

④ 参画意向等について

- ・本事業に対する参画意向
- ・その他、御提案いただいた事業アイデアを実現する際の条件、課題、懸念事項等

第4 スケジュール

| | |
|----------------------------------|--|
| ①実施要領の公表 | 令和4年10月 3日 (月) |
| ②現地見学会の参加申込み | 令和4年10月 3日 (月) から 令和4年10月11日 (火) まで |
| ③現地見学会の開催 | 令和4年10月14日 (金) 及び 令和4年10月17日 (月) |
| ④質問の受付 | 令和4年10月 3日 (月) から 令和4年10月31日 (月) まで |
| ⑤質問に対する回答 | 令和4年11月 8日 (火) 頃 |
| ⑥エントリーフォーム及び事前サウンディングフォーム の提出 | 令和4年10月 3日 (月) から 令和4年11月18日 (金) まで |
| ⑦サウンディングの実施日時の連絡 | 令和4年11月25日 (金) 頃 |
| ⑧サウンディングの実施 | 令和4年12月 7日 (水) から 令和4年12月 9日 (金) (予定) |
| ⑨実施結果概要の公表 | 令和4年12月下旬以降 |

第5 サウンディング調査の手続

1 現地見学会（任意参加）

サウンディングへの参加を希望する事業者等向けの現地見学会を希望者のみ個別に実施します。現地見学会への参加を希望する場合は、下記の申込フォームに必要事項を入力して送信してください。

なお、フォームでの申込ができない場合は、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体等名）、電話番号及び希望日を明記の上、下記申込先へEメールにて連絡してください。

また、件名は『伊勢崎市中心市街地にぎわい創出拠点整備事業現地見学会参加申込』としてください。

① 申込受付期間

令和4年10月3日 (月) から 令和4年10月11日 (火) 午後5時まで

② 申込先

申込フォーム URL : <https://logoform.jp/form/Gpfu/144343>



※フォームでの申込ができない場合の申込先 Eメール : jimukan@city.isesaki.lg.jp

担 当 : 伊勢崎市企画部事務管理課行政改革係 土谷・齋藤

③ 開催期間

令和4年10月14日 (金) 及び令和4年10月17日 (月)

④ その他

- ・当該申込みは、現地見学会の申込のみであり、サウンディング参加の申込みは、別途参加申込みが必要となります。

2 質問の受付と回答

本件のサウンディング全般について質問等がある場合は、下記の質問送付フォーム（【別紙1】質問フォーム）に必要事項を入力して送信してください。

なお、フォームでの申込ができない場合は、件名を『伊勢崎市中心市街地にぎわい創出拠点整備事業サウンディングに係る質問』として、下記質問送付先へEメールにて提出してください。

① 質問の受付期間

令和4年10月3日（月）から 令和4年10月31日（月）午後5時まで

② 質問送付先

質問送付フォーム URL : <https://logoform.jp/form/Gpfu/144783>



※フォームでの申込ができない場合の申込先 Eメール : jimukan@city.isesaki.lg.jp

担当 : 伊勢崎市企画部事務管理課行政改革係 土谷・齋藤

③ 質問に対する回答

全ての質問及び回答についてまとめたものを伊勢崎市のホームページに掲載します。本件サウンディング調査についての補足等が掲載されることもあるので、質問の有無に関わらず確認してください。

④ 回答時期

回答の掲載は、令和4年11月8日（火）頃を予定しています。

⑤ その他

原則として「【別紙1】質問フォーム」以外での御質問は受け付けません。

当該質問の送付をもって、サウンディング参加の申込みとならず、サウンディング参加の申込みは、別途参加申込みが必要となります。

3 サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、下記申込先のフォーム（【別紙2】エントリーフォーム）及び（【別紙3】事前サウンディングフォーム）に必要事項を入力して送信してください。

なお、フォームでの申込ができない場合は、件名を『伊勢崎市中心市街地にぎわい創出拠点整備事業に関するサウンディング参加申込』として、下記申込先へEメールにて提出してください。

① 申込受付期間

令和4年10月3日（月）から令和4年11月18日（金）午後5時まで

② 申込先

エントリー・事前サウンディングフォーム URL : <https://logoform.jp/form/Gpfu/144567>



※フォームでの申込ができない場合の申込先 Eメール : jimukan@city.isesaki.lg.jp

担当 : 伊勢崎市企画部事務管理課行政改革係 土谷・齋藤

③ 事前サウンディングフォームの提出

サウンディング実施時の対話を円滑に進めるために、「【別紙3】事前サウンディングフォーム」を入力してください。

なお、事前サウンディングフォームは、「サウンディング調査の項目」に基づき、概要がわかる範囲で入力してください。図面等を添付する場合は、PDF形式であわせてエントリー・事前サウンディングフォームにて添付してください。複数案件の提案も可とします。

- ④ その他
サウンディングの参加人数は1申込みにつき3名までとします。

4 サウンディングの実施日時の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループ等の担当者宛に令和4年11月25日（金）頃にEメールにて実施日時を連絡します。（調整の結果、希望に沿えない場合もあります。）

5 サウンディングの実施

- ① 実施期間
令和4年12月7日（水）～令和4年12月9日（金）午前10時～午後5時（予定）
- ② 所要時間
1グループにつき30分～1時間
- ③ 場所
伊勢崎市役所本庁舎
- ④ その他

当日のサウンディングは、「【別紙3】事前サウンディングフォーム」に基づき、事業者から提案（計画案の紹介）をいただき、その後双方で意見交換を行う流れを想定しています。

なお、必要に応じて別紙資料の作成及び別紙資料に基づく提案も可能です。サウンディングは参加事業者等のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。サウンディングの実施に際し、資料を事前にデータで送付するとともに5部を持参してください。ただし、事前にデータ送付がない資料についても5部ずつ持参してください。

6 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、伊勢崎市のホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者等の名称は公表しません。

また、参加事業者等のノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者等へ内容の確認を行います。

第6 留意事項

1 参加事業者の取り扱い

サウンディングに参加した事業者等への今後の公募における加点については、伊勢崎市として検討していく予定です。

また、【民間運営部分】におけるインキュベーションスペース、レンタルスペース及びチャレンジショップの利用者への助成制度についても検討していく予定です。

2 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全ての参加事業者等の負担とします。

3 追加対話への協力

サウンディング終了後も必要に応じて追加の対話（文書照会含む。）やアンケート等を実施することがあるので、その際には御協力をお願いします。

4 その他

- ・提供情報の公平性の観点から、原則として「【別紙1】質問フォーム」以外の問い合わせについては対応しかねる場合があります。
- ・提出された書類は返却不可となりますので、あらかじめご了承ください。