

「茂呂町二丁目地内市有地」に関するサウンディング型市場調査 実施要領

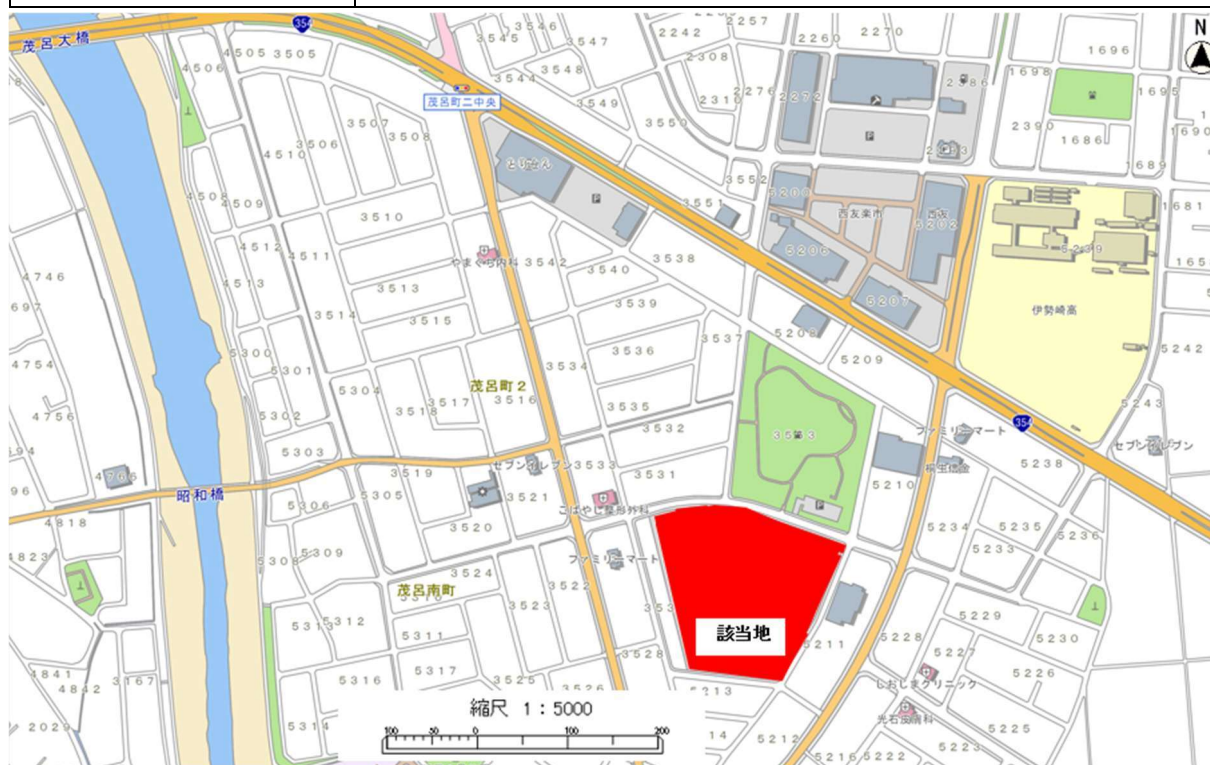
1. 調査の目的

本市が所有する「茂呂町二丁目地内市有地」（以下「対象地」という。）は、これまでグラウンドとして暫定的に利用されてきましたが、今後の適切な公共施設マネジメントの一環として、民間活力の導入を含めた有効活用を検討しています。

そこで、公募条件の整理や市場性の有無、民間事業者の参入意欲等を事前に把握し、今後の公募手続に反映させることを目的として、サウンディング型市場調査（対話）を実施します。

2. 対象地の概要・位置

所在地	伊勢崎市茂呂町二丁目 3 5 3 0－2、3 5 3 0－3
土地面積（公簿）	2 9，4 2 5 m ²
対象地の概要	現況：グラウンドとしての暫定的な利用（建物等の建築物なし） 地目：雑種地 附帯設備：水道、仮設トイレ、防球ネット、電柱等 上水道：対象地北側市道下に本管 1 0 0 mm、東側市道下及び南側市道下に本管 7 5 mmが埋設されています。 下水道：単独公共下水道供用区域
土地の権利状況	所有権者は市のみ（借地権等の設定等なし）
都市計画等による制限	市街化区域、第 1 種中高層住居専用地域
処分方法	原則、一般競争入札による現状有姿の売却



※そのほか、対象地の概要等は「7. 別紙・参考資料」に示す位置図等を御覧ください。

土地の経緯

昭和５２年度	学校用地として土地の取得を開始
平成３年度	グラウンドとしての暫定利用開始
平成６年度	茂呂第二土地区画整理事業施行開始
平成１４年度～平成２０年度	形状確定により、擁壁、防球ネット等の整備
令和２年度	茂呂第二土地区画整理事業施行完了

３．スケジュール

実施要領の公表	令和８年８月３日（月）
参加申込受付期間	令和８年８月３日（月）～令和８年８月３１日（月）
サウンディング実施期間	令和８年８月１７日（月）～令和８年９月１１日（金）
実施結果概要の公表	令和８年１０月上旬頃（予定）
市による売却に向けた調査等	令和９年度中（予定）
一般競争入札による売却 （現状有姿）	令和９年度下半期～令和１０年度（予定）

※現地説明会はありません。「７．別紙・参考資料」に示す位置図等により、必ず現地の確認をしてください。

４．サウンディングの内容

（１）サウンディングの対象

対象地を利活用する事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ
（グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表法人を選定してください。）

なお、次に掲げる全ての要件（グループで参加する場合は、グループ構成員全てが、次に掲げる全ての要件）を満たしていなければ申し込むことができません。

① 地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４第１項又は第２項各号に該当すると認められる者でないこと

② 役員等（法人の役員その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が伊勢崎市暴力団排除条例（平成２４年伊勢崎市条例第３２号）第２条第３号に規定する暴力団及び同条第４号に規定する暴力団員等に該当する者でないこと、並びに暴力団及び暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者でないこと。

（上記条例の規定に該当する疑いがある場合、警察署に情報を照会する場合があります。）

③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項に定める風俗営業、同条第５項に定める性風俗関連特殊営業、同条第１１項に定める特定遊興飲食店営業及び同条第１３項に定める接客業務受託営業への用途を目的とする者でないこと

④ 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号に定める暴力団及び同条第６号に定める暴力団員の活動のための用途を目的とする者でないこと

- ⑤ 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）第4条各号に定める行為を行った団体、その支部、分会その他の下部組織及びそれらの構成員の活動のための用途を目的とする者でないこと
- ⑥ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第4条第2項に定める団体、その支部、分会その他の下部組織及びそれらの構成員のための活動のための用途を目的とする者でないこと
- ⑦ 公序良俗に反する用途を目的とする者でないこと
- ⑧ ③から⑦までの用途に類する用途を目的とする者でないこと
- ⑨ 国税及び地方税を滞納している者でないこと

(2) サウンディングの項目

対象地の活用方法等を検討するため、以下の項目について、参加事業者の意見や提案をヒアリングします。

- 【1】市場性と事業スキーム（採算性、市場性の評価）
- 【2】参入意欲・活用アイデア（何を引き受け、どう使いたいのか）
- 【3】公募条件・インセンティブへの要望（自治体に何を求めるか）
- 【4】事業実施にあたっての課題や懸念点（リスク要因）
- 【5】その他（地域貢献策やスケジュール感への意見）

(3) 活用方法

- ① 原則として、対象地全体を一括で活用する提案とします。一括での活用が難しい場合に限り、必要な面積での提案でも構いません。
- ② 原則として、現状有姿での売却を前提とした提案といたします。
- ③ 第1種中高層住居専用地域の用途に沿った提案としてください。

5. サウンディングの手続き

(1) サウンディングへの参加申込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

なお、電子メールを送信したら、お手数ですが下記の③電話連絡先に御一報ください。

① 申込受付期間

令和8年8月3日（月）～8月31日（月） 午後5時まで

② 申込先

伊勢崎市市長戦略部公共施設マネジメント推進課官民連携推進係（担当：春木・川嶋）

メールアドレス：koukyou@city.isesaki.lg.jp

③電話連絡先

伊勢崎市市長戦略部公共施設マネジメント推進課官民連携推進係（担当：春木・川嶋）

電話番号：0270-27-6282（直通）

(2) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいた事業者の担当者宛てに、実施日時及び場所を電子メール等にて御連絡します。御希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(3) 質問事項については、サウンディングの場にてお受けいたします。

(4) サウンディングの実施

- ① 実施期間 : 令和8年8月17日(月)～9月11日(金) 午前9時～午後5時
- ② 所要時間 : 30分～1時間程度を予定
- ③ 場所 : 伊勢崎市役所(庁舎内)
- ④ その他 : サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別かつ対面で行います。

(5) 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、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。公表時期は、令和8年10月上旬頃を予定しています。

6. 留意事項

- (1) 本調査への参加実績は、今後の事業者選定の際に優位性を持つものではありません。
- (2) 本調査は、今後行う対象地の利活用検討の参考とするものであり、双方の発言・説明については、今後の事業に関して何ら約束等をするものではありません。
- (3) 本調査への参加に当たっては、撮影・録音・録画を禁じます。
- (4) 本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- (5) 提出いただいた資料やサウンディングでの対話内容は、事業立案以外の目的で使用いたしません。
- (6) 本調査において知り得た情報を、許可なく第三者に公開・漏洩等することは禁止します。
- (7) 調査終了後も、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させていただくことがあります。可能な限り御協力いただきますようお願いいたします。
- (8) 提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

7. 別紙・参考資料

01_位置図

02_エントリーシート

03_ヒアリングシート

8. 問い合わせ先

質問等がある場合は、以下の連絡先までお問合せください。

〒372-8501 群馬県伊勢崎市今泉町二丁目4 1 0 番地 （本館3階）

伊勢崎市市長戦略部公共施設マネジメント推進課官民連携推進係 担当：春木・川嶋

開庁時間：午前8時30分～午後5時15分（土日休日を除く。）

電話番号：0270-27-6282(直通)

メールアドレス：koukyou@city.isesaki.lg.jp

【位置図】



所在地	伊勢崎市茂呂町二丁目3530-2、-3	特性	東毛広域幹線道路など主要な道路があり、交通アクセスがよい 茂呂第二土地区画整理事業により面的整備が完了したエリア 集積した商業施設(スーパー、ドラッグストア、ホームセンター等)が徒歩圏内 大型遊具や芝生広場のある大きな公園(茂呂中央公園) 医療機関、福祉施設も充実 対象地北側市道下に本管100mm、東側市道下及び南側市道下に本管75mmが埋設されています。 単独公共下水道供用区域
敷地面積(公簿)	29,425㎡		
地目	雑種地		
都市計画区域	市街化区域		
用途地域	第1種中高層住居専用地域		

【現況の航空写真】



凡例	内容
→	防球ネット①
→	防球ネット②
→	防球ネット③
→	ネットフェンス
→	メッシュフェンス
①	倉庫①
②	簡易トイレ
③	水道①
④	倉庫②
⑤	倉庫③
⑥	倉庫④
⑦	バックネット
⑧	水道②
⑨	立木①
⑩	立木②
⑪	水道③
⑫	立木③
⑬	立木④
⑭	立木⑤
⑮	電柱①
⑯	電柱②



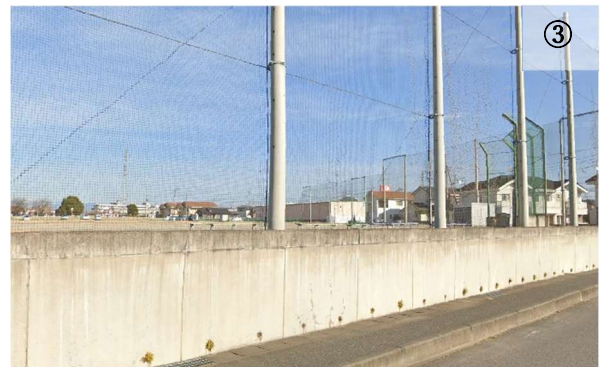
航空写真



全景（北側から）



バックネット



擁壁（南側）



樹木（南側）



防球ネット（南側）



防球ネット（西側）



メッシュフェンス（北側）

**「茂呂町二丁目地内市有地」に関するサウンディング型市場調査
エントリーシート**

1	法人名			
	所在地			
	(グループの場合) 構成法人名			
	サウンディング 担当者	氏名		
		所属企業・ 部署名		
E-mail				
Tel				
2	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (3か所記入してください。)			
	月 日 ()	☐ 10～12時	☐ 13～15時	☐ 15～17時 ☐ 何時でもよい
	月 日 ()	☐ 10～12時	☐ 13～15時	☐ 15～17時 ☐ 何時でもよい
	月 日 ()	☐ 10～12時	☐ 13～15時	☐ 15～17時 ☐ 何時でもよい
3	サウンディング 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		

- ※ 対話の実施期間は、令和8年8月17日(月)～9月11日(金)の午前9時～午後5時(終了時刻)とします。(土曜・日曜・休日を除く)
参加希望日及び時間帯を実施期間内で3か所記入してください。
- ※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。)
- ※ 対話に出席する人数は、1グループにつき原則4名以内としてください。なお、4名を超える場合は、会場準備の都合がありますので、事前に御連絡・御相談下さい。

茂呂町二丁目地内市有地の活用に係るサウンディング型市場調査【ヒアリングシート】

令和 年 月 日

住所

名称

代表者職氏名

担当者氏名

担当者連絡先

【1】市場性と事業スキーム（採算性、市場性の評価）

① 対象敷地の活用範囲

ア.「一括での活用」を希望する。【原則】

イ.「分割での活用」を希望する（分割希望の場合、必要な面積（目安）を教えてください。）。【アにより難しい場合に限る】

② 土地価格・初期投資の市場性評価

対象地の立地を踏まえ、本エリアにおける事業採算性はどのように評価されていますか。（坪単価〇〇円～〇〇円、ポテンシャルは高いが坪単価〇〇円程度が限界、など）

【2】参入意欲・活用アイデア（何を引き受け、どう使いたいか）

① 本案件への関心度・参入意欲

【選択肢】ア. ぜひ参入したい / イ. 条件次第で参入したい / ウ. 情報収集段階（現時点では見送り）

②（①で、イと答えた場合）その条件の内容を教えてください。

③ 第1種中高層住居専用地域の用途に沿った中で、想定する活用アイデア・導入機能・想定規模（複数選択・重複可）

【選択肢】

ア. 戸建住宅・共同住宅（分譲・賃貸）

イ. 教育・子育て支援施設（保育園、学童、民間習い事施設等）

ウ. 商業施設（物販、飲食、サービス等）

エ. 医療・福祉・保健施設（高齢者施設、クリニック等のモール等）

オ. スポーツ

カ. その他（ ）

⇒上記の「想定規模」についても教えてください。

⇒上記の「想定する利用者層」についても教えてください。

⇒上記の「想定する事業手法、実施・運営体制」についても教えてください。

⇒想定する活用アイデアにおけるゾーニングの案等あれば、別途資料としてご提示ください

【選択肢】 ア. 図面提供あり / イ. 図面提供なし

④ 開発コンセプトと周辺環境（商業施設・公園）との相乗効果

既存の商業集積や近隣の「茂呂中央公園」との連携・差別化をどのように図るか、貴社の考える開発コンセプトを教えてください。

⑤活用等（土地の取得方法を含む）を検討する上で、支障となる課題や懸念事項はありますか。（市に開示してほしい情報等）

【3】公募条件・インセンティブへの要望（自治体に何を求めるか）

①インセンティブ（優遇措置）や要望事項

公募への参加意欲を高めるために、市側に期待する配慮や支援等がありますか。

②公募売却に際して、対象土地についてどの程度の調査（地歴調査等）を市側に求めますか。

【4】事業実施にあたっての課題や懸念点（リスク要因）

① 現時点で想定される最大の事業リスク

【選択肢】ア. 建築資材・人件費の高騰 / イ. 金利上昇による資金調達リスク / ウ. 周辺の競合施設とのシェア争い / エ. 地中障害物や土壌汚染等の不確定要素 / オ. その他（ ）

② 道路アクセス・交通影響に関する懸念

主要道路に近く交通アクセスが良い反面、開発に伴う周辺道路の渋滞対策や、敷地への車両進入路の確保について課題とを感じる点がありますか。

③ 既存利用に関する代替機能や近隣住民への配慮

現在、地域のスポーツ等で暫定的に利用されている土地であることから、用途廃止・開発に当たり、近隣住民や既存利用者との合意形成において自治体に主導してほしい役割はありますか。

【5】その他（地域貢献策やスケジュール感への意見）

① 貴社が提案可能な「地域貢献策」

用地活用を通じて、伊勢崎市や茂呂町エリアにどのような地域貢献（例：災害時の避難場所提供、市民開放スペースの設置、地元雇用の創出など）が可能ですか。

② 公募開始から事業開始までの希望スケジュール感

一般競争入札による売却は令和9年度下半期から令和10年度にかけてを想定していますが、事業者の決定（公募）から、設計・着工、オープンまでに必要な準備期間はどの程度を想定されていますか。（例：公募選定後、着工まで〇ヶ月、等）

③ その他、本案件に関する自由なご意見・ご提案

市側が気付いていない、当該土地の隠れた魅力や、本サウンディング調査への期待などがあれば御自由にお聞かせください。