

町有未利用地等の活用に関する  
サウンディング型市場調査  
実施要領

南幌町役場まちづくり課

令和7年6月17日



## 1 本調査の背景と目的

南幌町は札幌市中心部や新千歳空港から車で約 45 分、隣接自治体である江別市や北広島市、岩見沢市までは車で約 20 分の立地的好条件と子育て支援施策や移住定住施策の展開により、近年は子育て世代を中心に移住者が増加しています。総務省が公表する人口動態調査において、令和 4 年、令和 5 年の 2 年連続、日本人人口の増加数は北海道で第 1 位、日本人人口の増加率では全国で第 1 位となる結果が公表されています。また、令和 5 年には北広島市に北海道ボールパーク F ビレッジが開業、令和 7 年 3 月には千歳市を起点とし、小樽市に至る高規格道路である「道央圏連絡道路」の中樹林道路が本町市街地付近に開通するなど、本町を取り巻く環境が大きく変化しています。

北海道住宅供給公社が保有する分譲宅地「南幌ニュータウンみどり野」は順調に分譲が進み、残区画数が 200 区画を切り、今後のまちづくりや移住定住施策の実施に向けて、新築住宅需要を慎重に見極める必要があります。

このような状況の中、町内の町有未利用地等の内、夕張太西地区住環境整備事業用地（保有：南幌町）、未造成地（保有：北海道住宅供給公社）及び中心市街未利用地（保有：株式会社アインホールディングス及び北海道住宅供給公社）の活用に向け、民間事業者による開発及び官民連携による事業展開の可能性を検討するためのサウンディング型市場調査（※）を行います。なお、本調査においては、民間事業者による住宅団地整備を基本とし、その他、民間賃貸住宅、商業施設などの収益施設等、周辺地域の活性化や賑わい創出等の住環境整備に資する事業について、民間事業者のノウハウを活かした幅広い活用に係る提案を募集するものです。

※サウンディング型市場調査とは、町有地等の活用検討の前段階で、その活用方法について民間事業者の皆さまから広くご意見・ご提案をいただく「対話」を通して、市場を把握する調査のことです。

## 2 調査により期待される効果

本調査で明らかにしたい事項・特に期待される効果については下記のとおりです。

- (1) 対象地の利活用を検討するにあたり、事業への参画意向を有する民間事業者の「土地の活用可能性」を調査することで、活用方法の幅広い検討が可能となります。
- (2) 調査結果により事業の方向性が示され、利活用に関する事業者公募等を実施することとなった場合、対話を通じて調査した自らのノウハウや創意工夫が活かせるアイデアが、公募内容に一定程度反映される可能性があります。

## 3 本調査対象地

- (1) 夕張太西地区住環境整備事業用地

夕張太西地区住環境整備事業用地は北海道住宅供給公社による中心市街地の大規模な宅地造成による移住者が急増していた平成初旬において、北広島市に近い夕張太地域においても新たに住環境を整備する「夕張太西地区住環境整備事業」として旧南幌町土地開発公社が用地を取得し、住宅団地造成の事業に着手した用地です。その後、社会情勢の変化に伴い本町への新築住宅需要が低迷したことにより、住宅団地造成の事業が休止しており、農地転用の計

画期間を延長しています。本調査の結果により今後の利活用の方針が定まった場合は、農地転用手続き完了させ、事業に着手することを想定しています。

【対象地の概要】参考図面 ①

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地  | 南幌町南 15 線西 20 番地                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 所有者  | 南幌町（旧土地開発公社）                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 敷地面積 | 87,198 m <sup>2</sup> （9 筆）                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 用途地域 | 指定なし                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| その他  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園（稲穂公園）を活用する場合は、Park - PFI による設置管理許可を想定している。</li> <li>・対象地は北広島市に隣接しているエリアにあり、南幌町市街地まで 7 k m、北広島市の北海道ボールパーク F ビレッジまで 7 k m（直線距離）に位置している。</li> <li>・対象地から 300m の位置には約 200 世帯の「稲穂団地」があり、団地に隣接し「セイコーマート」が営業している。</li> <li>・対象地内にパークゴルフ場があります。</li> </ul> |

(2) 未造成地

未造成地は北海道住宅供給公社による昭和 49 年からの「南幌ニュータウンみどり野」の宅地開発時に、住宅団地として造成が計画されていた用地であったが、社会情勢の変化に伴う本町への新築住宅需要の低迷等により事業には着手せず、未利用地となっているものです。

【対象地の概要】参考図面 ②

|      |                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地  | 南幌町南 15 線西 10 番地                                                                                                                                                                                                   |
| 所有者  | 北海道住宅供給公社                                                                                                                                                                                                          |
| 敷地面積 | 167,636 m <sup>2</sup> （24 筆）                                                                                                                                                                                      |
| 用途地域 | 第 1 種低層住居専用地域                                                                                                                                                                                                      |
| その他  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は市街地エリア内に位置し、町道（西 9 号）を挟んで東側には保育園や令和 9 年度供用開始予定の認定こども園のほか、保健福祉センター、町民プールや農村環境改善センターなどの公共施設があります。</li> <li>・国道 337 号を挟んで南側には、令和 8 年 10 月分譲開始予定の「南幌流通団地」があります。</li> </ul> |

### (3) 中心市街未利用地

中心市街未利用地は民間事業者の「株式会社アインホールディングス」が所有する用地（用地①）及び北海道住宅供給公社が所有する用地（用地②）から構成されている用地です。

#### 【対象地の概要】 参考図面 ③

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地  | 南幌町中央 1 丁目 2                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 所有者  | 用地①：株式会社アインホールディングス<br>用地②：北海道住宅供給公社                                                                                                                                                                                                                                              |
| 敷地面積 | 用地①：32,050 m <sup>2</sup> （1 筆）<br>用地②：3,137 m <sup>2</sup> （1 筆）                                                                                                                                                                                                                 |
| 用途地域 | 近隣商業地域                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| その他  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は市街地に位置しており、周辺を住宅団地や商業施設に囲まれているエリアにある。</li> <li>・国道 337 号を挟んで南側は中央公園及び子ども室内遊戯施設「はれっぱ」があり、休日を中心に多くの賑わいがみられる。</li> <li>・町道（中央通り）を挟んで西側には、「ツルハドラッグ」や「DCM ニコット」、「ラッキーマート」が営業しているほか、周辺にはスポーツセンターやバスターミナル機能を有する「ふるさと物産館ビューロー」がある。</li> </ul> |

## 4 調査スケジュール

| 内 容                | 実施時期                                                  |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| サウンディング型市場調査実施要領公表 | 令和 7 年 6 月 17 日（火）                                    |
| 現地見学会申込受付期間        | 令和 7 年 6 月 20 日（金）～7 月 9 日（水）                         |
| 現地見学会の実施期間         | 令和 7 年 6 月 30 日（月）～7 月 18 日（金）<br>※申込事業者に対し個別に調整し随時実施 |
| サウンディング参加申込受付期間    | 令和 7 年 7 月 14 日（月）～8 月 22 日（金）                        |
| サウンディング（対話）の実施期間   | 令和 7 年 7 月 23 日（水）～9 月 5 日（金）<br>※申込事業者に対し個別に調整し随時実施  |
| 調査実施結果概要の公表        | 令和 7 年 9 月中旬                                          |

## 5 利活用の方向性

- (1) 住宅団地整備のほか、民間賃貸住宅、商業施設などの収益施設、周辺地域の活性化や賑わい創出等に資する事業であること。
- (2) 近隣の住環境や自然の景観等を損なわない事業であること。
- (3) 周辺環境への影響を鑑み、工場や倉庫、太陽光発電施設整備などの事業ではないこと。

## 6 調査の内容

### (1) 調査項目

以下の項目に関するサウンディングを実施します。

- ① 事業対象範囲について
  - ・(1)～(3)における複数調査対象地の提案も可能とする。
  - ・1つの調査対象地の内、一部の範囲のみ事業対象地とする提案も可能とする。
- ② 活用に関する事業内容について
  - ・住宅団地整備を基本とし、その他、民間賃貸住宅、商業施設などの収益施設、周辺地域の活性化や賑わい創出等に資する事業についての幅広い提案を受け付ける
- ③ 事業に要する期間やスケジュール、資金計画について
  - ・現時点で想定される内容について記載すること。
- ④ 地域への波及効果
  - ・地域活性化と賑わい創出に資する効果について。
  - ・商業振興、産業振興、観光振興等への貢献などについて。
- ⑤ 参入意欲について
  - ・提案内容の実現性や参入可能性について記載すること。
- ⑥ 民間事業者参入のための課題について
  - ・参入を具現化するための課題について記載すること。
- ⑦ 町への要望や意見について

### (2) サウンディングの対象者

本調査対象地を活用する上で実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループをサウンディングの対象者とします。ただし、次のいずれかに該当する法人を除きます。

- ① 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。
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始の決定を受けている者を除く。）、または民事再生法（平成 11 年法律第 225 条）に基づき、再生手続き開始の申立てがなされている者（再生手続き開始の決定を受けている者を除く。）。)
- ③ 南幌町暴力団の排除の推進に関する条例第 2 条に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係事業者に該当する者。
- ④ 国税、都道府県税及び市町村税等を滞納している者。

## 7 サウンディングの手続き

### (1) 現地見学会参加申込

当該施設の概要等について、現地見学会を実施します。参加を希望される方は、現地見学会申込書（別紙 1）に必要事項を記入し、申込受付期間内に件名を【サウンディング現地見学会参加申込】とし、下記申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、現地見学会への参加はサウンディングへの参加条件ではありません。

申込書受領後、日程調整の上、実施日時を電子メールにてお知らせします。

① 申込受付期間

令和7年6月20日（金）～7月9日（水）

② 申込先

南幌町まちづくり課地域振興係（tiiki@town.nanporo.hokkaido.jp）

③ 実施日時

令和7年6月30日（月）～7月18日（金）

※土日祝日を除く

※申込事業者に対し、個別に日程調整をします

④ その他

現地見学会は、申込事業者毎に個別で実施します。

(2) サウンディング参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、サウンディングシート（別紙2）に必要事項を記入し、申込受付期間内に件名を【サウンディング参加申込】とし、下記申込先へ電子メールにてご提出ください。サウンディングシート受領後、日程調整の上、実施日時及び会場を電子メールにてお知らせします。なお、基本的に対面形式で実施しますが、日程上難しい場合は、オンラインでの参加も可能とします。

① 申込受付期間

令和7年7月14日（月）～8月22日（金）

② 申込先

南幌町まちづくり課地域振興係（tiiki@town.nanporo.hokkaido.jp）

③ 実施日時

令和7年7月23日（水）～9月5日（金）

※土日祝日を除く

※申込事業者に対し、個別に日程調整をします

④ 所要時間

1時間程度

⑤ 会場

南幌町役場

⑥ その他

サウンディングは、参加事業者のアイディア及びノウハウの保護のため個別・非公開に行います。また、サウンディングへの参加は1事業者につき5名までとします。当日、説明に用いる資料がある場合は、実施日の前日までに電子メールでご提出いただくか、当日5部ご持参ください。なお、資料は返却いたしません。

### (3) サウンディング結果の公表

サウンディング結果の公表は、令和7年9月中旬頃を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 8 留意事項

### (1) 参加事業者の取扱い

今後、利活用に関する事業者公募等を実施した場合において、本サウンディングへの参加実績を参加条件や評価対象とすることはありませんが、提案内容が方針として採用されることで優位性を持つ可能性があります。

### (2) 参加費用

サウンディングの参加に要する経費は全て、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力

本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、ご協力をお願いいたします。

### (4) 調査対象地所有者への情報共有

調査対象地の内、(2)未造成地（保有：北海道住宅供給公社）及び(3)中心市街未利用地（保有：株式会社アインホールディングス及び北海道住宅供給公社）について、基本的には各土地所有者へサウンディングシート及びサウンディング調査（対話）結果を共有します。

## 9 提出様式・参考資料

### 【提出様式】

- ・現地見学会申込書（別紙1）
- ・サウンディングシート（別紙2）

### 【参考資料】

- ・参考図面及び現地画像

※各種提出様式、参考資料は町ホームページよりダウンロードしてください。

## 10 問合せ先

南幌町役場 まちづくり課 地域振興係

〒069-0292 北海道空知郡南幌町栄町3丁目2番1号

TEL：011-398-7021（直通）

FAX：011-378-2131

Mail：tiiki@town.nanporo.hokkaido.jp