

美唄市中心市街地における未利用地・未利用施設 の利活用に関するサウンディング型市場調査 実施要項

1. 現状概要（中心市街地の状況と検討の方向性）

美唄市は札幌市と旭川市を結ぶ道央地域に位置し、人口約 1.8 万人のまちです。現在、中心市街地活性化基本計画の策定を進めており、民間活力の導入によるまちの再生を重要施策として位置付けています。

中心市街地には公共施設（市役所、子育て支援センター、保健センター、社会福祉協議会、郷土史料館、市立美唄病院、ピパの子保育園等）、商店街、飲食店、コンビニ、集合住宅、病院、金融機関、ホテル等が集積しており、既存インフラを活かした低コストでの事業展開が可能です。

また、JR 美唄駅から徒歩圏内に主要施設が立地し、札幌から JR で約 35 分、道央自動車道利用で約 60 分とアクセス性にも優れています。国道 12 号が市内を南北に縦貫するなど、広域交通の結節点としての利便性も高く、広域的なビジネス展開に適した立地環境を有しています。

一方で、中心市街地では未利用地・未利用施設の増加や老朽化が進み、にぎわいの低下が課題となっています。特に、商業・交流機能を担ってきた複数の民間施設が未利用状態となっており、これらを含む中心市街地全体の再生に向けた新たな機能導入や民間活力の活用が求められています。

本市では、将来的な公共施設の再編（図書館、市民会館、市役所等）も視野に入れつつ、中心市街地における民間提案の可能性を幅広く把握するため、未利用地・未利用施設を対象としたサウンディング型市場調査を実施します。

2. 調査の目的

本調査は、官民対話を通じて、中心市街地における土地・建物の利活用や新たな機能導入の方向性を検討するため、民間事業者の意向・参画条件・事業スキーム等を把握することを目的とするものです。

本調査は、事業発案段階又は事業化検討段階において、市場性、事業成立可能性、参入条件等に関する情報を収集し、今後の検討を進展させるために実施するものであり、提案募集や事業者選定を目的とするものではありません。

なお、本調査の結果は、今後、必要に応じて公募型プロポーザル等の検討に活用します。

- ・未利用地・未利用施設の利活用に関する民間事業者のアイデア、事業スキーム、収支性の方向性を把握すること。
- ・公共・民間の複合化、商業・宿泊・交流・福祉等の多様な機能導入の可能性を検討すること。
- ・今後想定する公募条件・事業手法（PFI/PPP、定期借地、売却、指定管理、民設民営等）の検討材料を得ること。
- ・事業化に向けた課題（権利関係、行政支援、規制、インフラ等）を整理すること。
- ・今後の公募又は事業化に向けた参画意向、参画条件及び懸念事項を把握すること。
- ・参加者が中心市街地の将来像について当事者意識を共有し、実現可能な将来像を可視化すること。

・参画にあたり市に求める条件（用地の取得・定期借地、行政手続の並走、地権者調整の主体、国費スキーム組成への協力、リスク分担、先行関与に係る取扱い等）を、事業者の側から提示してもらうこと。

・立地適正化計画等の方向性を実現するうえで有効と考えられる国費スキーム・段階構成・事業手法の組合せについて、考え方のレベルで把握すること。

3. 対象エリア（中心市街地全体）

本調査の対象は、美唄市中心市街地に所在する未利用地・未利用施設等利活用の可能性全般とします。

・特定の土地・建物に限定するものではなく、事業者の提案内容に応じて対象地は柔軟に検討します。

・中心市街地全体を対象とした面的な提案のほか、「特定の未利用施設（単体または複数）を仮想の事業用地と見立てたスポット的な提案」など、事業者の関心に応じた限定的な提案も大歓迎です。

・対象エリア内には、市が所有又は利用権限を有しない民間所有地・民間施設が含まれますが、本調査は、中心市街地の将来像や利活用の可能性を把握するため、これらを検討上の参考対象又は仮想の対象地として扱うものです。市は、現時点において、当該民間所有地・民間施設の所有者等に対し、本調査の実施に関する事前周知、意向確認又は利活用に関する承諾取得を網羅的に行っているものではありません。ただし、個別に所有者等の承諾又は協力が得られている施設については、その承諾又は協力の範囲内で資料提供、現地見学等を行う場合があります。なお、市が当該土地・施設の利用、提供、取得、賃借、売却、権利調整その他の実現可能性を保証するものではありません。

・民間所有地・民間施設を含む提案については、あくまで構想・アイデア段階の提案として取り扱います。将来、当該土地・施設を具体的な事業対象として検討する場合には、所有者等の意向を最優先し、事業化の検討段階で別途、所有者等との個別協議、合意形成及び必要な法的・実務的手続を行うことが前提となります。

・参加者は、本調査への参加を理由として、民間所有地・民間施設の所有者、占有者、管理者等に対し、市の事前承諾なく直接の問い合わせ、交渉、立入り依頼その他の接触を行わないものとします。現地確認は、公道等からの外観確認の範囲に限り、周辺住民、店舗、通行者等の迷惑とならないよう十分配慮してください。

・市が公表又は提供する資料は、市が保有し、かつ提供可能な範囲の情報に限ります。民間所有地・民間施設の個別名称、所有者情報、図面、内部状況その他の非公開情報については、所有者等の承諾又は法令上提供可能な根拠がある場合を除き、原則として公表又は提供しません。

（参考情報）

中心市街地には、未利用状態の民間施設や老朽化が進む公共施設が存在します。これらの利活用可能性についても、事業者の提案の中で検討対象とすることができます。ただし、民間所有地・民間施設については、市が利用権限、所有者の意向、権利関係又は活用可能性を確認・保証するものではなく、所有者等の承諾又は協力が得られている場合を除き、立入り、内部確認、図面等の詳細資料の提供は原則として行いません。

(別紙：資料)

- ・別紙1 位置図（対象施設の位置・対象エリア）
- ・別紙2 中心市街地の現況写真
- ・別紙3 中心市街地の活性化に関連する市の計画
- ・別紙4 施設見学申込書兼受諾書
- ・別紙5 サウンディング型市場調査参加申込書（エントリーシート）

4. サウンディング型市場調査の内容（対話テーマ）

- ・利活用の方向性（公共機能、宿泊、交流、商業、医療・福祉、教育、オフィス、複合等）
- ・事業手法（取得・賃借・定期借地、官民連携、段階整備、運営形態 等）
- ・初期投資・改修内容の概算、リスクと対応策
- ・想定収益源、需要見込み、ターゲット、地域波及効果
- ・市に期待する支援（規制調整、補助制度、インフラ整備、公共機能導入 等）
- ・事業化に向けた課題（権利関係、解体・撤去、環境・安全、周辺交通 等）
- ・資金計画・財源（自己資金、融資、補助制度、事業継承、M&A、スポンサー・寄附、クロスサブシディ等）
- ・今後、公募を実施する場合における応募要件、事業者選定方法、評価項目、官民の役割分担、リスク分担及び契約条件に関する意見
- ・事業者が参画しやすくなる情報提供、検討期間、資料作成負担、現地見学・事前質問等の手続面に関する意見
- ・参画にあたり市に求める条件・前提（用地取得・定期借地、行政手続の並走、地権者調整の主体、リスク分担、先行関与に係る取扱い等）
- ・計画（立地適正化計画等）を実現するうえで有効な国費スキーム・段階構成・事業手法の考え方（具体の組成内容まで求めるものではありません。）

5. 参加対象（参加資格）

原則として、対象施設・対象エリアの利活用に関心を有する法人又は法人グループ（民間事業者、NPO、金融機関、設計・不動産・運営事業者等）を対象とします。個人での参加を希望する場合は、事前にご相談ください。

- ・本調査の目的を理解し、対話に応じる意思を有すること。
- ・反社会的勢力に該当しないこと。
- ・守秘・安全管理等、本要項の留意事項を遵守できること。

6. 実施方法

(1) 参加申込

所定の申込書を電子メールにて提出してください。

(2) 資料提供

参加者が検討を行うために必要となる基本情報については、市が保有し、かつ提供可能な範囲で、できる限り分かりやすく提供します。質問があった場合は、必要に応じて回答内容の共

有又は公表を検討します。

申込受付後、市が保有する公有資産等の概要資料については、提供可能な範囲で提供します。民間所有地・民間施設に関する個別名称、所有者情報、図面、内部状況その他の非公開情報については、所有者等の承諾又は法令上提供可能な根拠がある場合を除き、原則として提供しません。

(3) 地権者等との関係（重要）

・本調査は、市が対象エリア内のすべての土地・建物について利用権限を有することを前提とするものではありません。市は、対象エリア内の民間所有地・民間施設について、所有者等の意向、権利関係、活用可能性又は将来の取引・権利調整の成立を確認又は保証するものではありません。ただし、個別に所有者等の承諾又は協力が得られている施設については、その承諾又は協力の範囲内で、本調査に必要な情報提供又は現地見学等を行う場合があります。

・本調査において民間所有地・民間施設が検討上の参考対象又は仮想の対象地として示される場合であっても、当該土地・施設の利活用を強制するものではなく、所有者等の権利関係に影響を与えるものではありません。

・民間所有地・民間施設を具体的な事業対象として検討する場合は、事業化の検討段階で、所有者等との個別協議、合意形成、契約その他必要な手続を別途行うことが必要です。

・参加者は、市の事前承諾なく、民間所有地・民間施設の所有者、占有者、管理者、テナント、近隣関係者等に対して、本調査に関する直接の問い合わせ、交渉、資料請求、立入り依頼その他の接触を行わないでください。市が所有者等の承諾又は協力に基づき現地見学等を実施する場合は、市が指定する方法、日時、範囲及び条件に従ってください。

・現地確認を行う場合は、原則として公道等からの外観確認に限るものとし、所有者等の承諾又は市の案内がない限り、敷地内への立入り、建物内部の確認、写真撮影その他所有者等又は周辺関係者の迷惑となる行為は行わないでください。ただし、参加者が既に所有者等との独自の取引関係又は正当な交渉権限を有する場合は、この限りではありません。

(4) 現地見学（任意）

市の公共施設や市有地等において立入りが可能な場合は、希望者と日程調整のうえ実施します（民間施設への立入りは、所有者等の承諾又は協力が得られている場合に限り、その承諾又は協力の範囲内で実施します。）。安全確保のため立入り範囲を制限する場合があります。

(5) 個別対話（サウンディング）

1 者（1 グループ）あたり 60～90 分程度。対面またはオンラインで実施します。

(6) 結果の取りまとめ・公表

対話結果は、参加事業者の名称及びノウハウ・知的財産・営業上の秘密に配慮し、事業者名を原則非公表としたうえで、提案概要、主な意見、今後の検討課題等を整理して公表します。公表内容については、必要に応じて参加事業者に事前確認を行います。

提出資料及び対話内容は、原則として本調査の目的以外には使用しません。ただし、美唄市情報公開条例その他関係法令に基づき開示請求があった場合は、営業上の秘密等に配慮しつつ、法令等に従い対応します。

また、必要に応じて、対話後に追加質問又は追加資料の提供を依頼する場合があります。

(留意事項)

- ・本調査への参加は、将来の事業者選定や契約を約束するものではありません。今後、必要に応じて公募を実施する場合の参加資格又は評価に影響を与えるものではありません。
- ・本調査結果を踏まえ、今後、必要に応じて公募型プロポーザル等を実施する可能性があります。
- ・参加に要する費用は参加者負担とします。
- ・提出資料の著作権は作成者に帰属しますが、本市は本調査及び今後の事業化検討に必要な範囲で、無償で使用できるものとします。
- ・本市は、公平性・透明性の確保に留意し、特定の参加者が不当に有利又は不利とならないよう、本調査で得られた意見を今後の検討に活用します。
- ・参加者から提供された資料及び対話内容のうち、参加者のノウハウ、知的財産、営業上の秘密に該当する情報については、関係法令に基づき適切に取り扱います。
- ・提出資料及び対話内容について情報公開請求があった場合は、美唄市情報公開条例その他関係法令に基づき、営業上の秘密等に配慮しつつ適切に対応します。
- ・参加者には、必要に応じて追加の質問又は個別確認を行う場合があります。追加質問等に対する回答のうち、参加者間で共有すべき内容については、参加者のノウハウ等に配慮したうえで、必要に応じて共有又は公表します。
- ・本調査の実施に当たっては、参加者の資料作成等の負担軽減に配慮し、提出資料は可能な範囲で簡潔なものとします。

7. Q&A（よくある質問）

Q1. 提案内容はどの程度具体的である必要がありますか。

A. 本調査はサウンディング（対話）であり、概算レベルの整理で差し支えありません。前提条件や仮定（需要の置き方、単価、補助金採択の前提等）を明記してください。可能な範囲で、より詳細な検討や根拠が示される場合は、今後の検討に当たり参考になります。

また、民間所有地・民間施設を仮想の対象地として提案する場合は、所有者等の意向や権利関係が未確認であることを前提に、実現可能性を断定せず、中心市街地の活性化に資するアイデアの方向性、想定される課題、市に求める支援・前提条件等を中心に記載してください。

Q2. 資金計画・財源は確定している必要がありますか。

A. 確定している必要はありません。国の補助金・交付金等の採択が事業成立の前提となる場合は、その前提を明記し、想定できる制度があれば可能な範囲で示してください。補助額は制度等により異なるため、目安として「対象事業費×補助率上限」での試算でも構いません。

Q3. 解体費用は誰が負担しますか。

A. 現時点で解体費用の負担者を決定しているものではありません。国の補助金・交付金等の活用、市の負担、民間負担又はこれらを組み合わせた負担区分など、事業スキームに応じた提案を歓迎します。なお、解体を伴う提案の場合は、可能な範囲で解体費用の概算及び算定に用いた前提条件を示してください。

Q4. 対象となる具体的な未利用施設（民間施設）のリスト等がありますか。

A. 市が所有又は利用権限を有していない民間所有地・民間施設については、所有者等の承諾又は法令上提供可能な根拠がある場合を除き、個別の施設名、所有者情報、内部状況、図面等の公表又は提供は原則として行いません。

別紙1の位置図（対象エリア）を参考に、公道等から確認できる範囲又は市が所有者等の承諾・協力に基づき案内する範囲で関心を持たれた土地・施設を、検討上の参考対象又は仮想の対象地としてご提案ください。なお、本調査への参加を理由として、所有者等へ無断で問い合わせ、交渉、立入り依頼等を行うことはできません。

Q5. 提出資料の様式や分量に指定はありますか。

A. 様式は任意です（市が別に様式を定める場合を除きます。）。利活用提案書はA4判で概ね5～10ページ程度を目安としますが、内容が分かる範囲で簡潔に整理してください。目安ページ数を超える場合でも、必要な内容を確認できるものであれば差し支えありません。

Q6. 対話内容は公表されますか。

A. 参加事業者のノウハウ・競争上の地位に配慮し、原則として事業者名は公表せず、提案概要を整理して公表します。公表内容は事前に確認を行う場合があります。

Q7. サウンディング型市場調査の後はどうような流れになりますか。

A. 本調査結果等を踏まえ、事業者選定に向けた公募（プロポーザル等）を実施する可能性があります（時期・条件等は未定）。

Q8. 提案がそのまま採用されることはありますか。

A. 本調査は提案募集・事業者選定ではありません。今後の公募条件検討等に活用するものであり、提案の採否は別途実施の可能性がある公募（プロポーザル等）により判断します。

Q9. サウンディング型市場調査に参加した企業が、今後、公募を実施する場合に応募した際、インセンティブはありますか。

A. ありません。本調査への参加自体が、後続の公募における評価上の優遇を直接約束するものではありません。ただし、本調査の結果を踏まえ、今後、必要に応じて公募型プロポーザル等に移行する場合、その際の参加資格・評価方法・整備事業者への移行の取扱い等は、法令に定める公平性・透明性を確保した範囲で、別途定める公募要領において明らかにします。

8. スケジュール（予定）

項目	時期
実施要項の公表	令和8年9月14日
参加申込受付期間	令和8年9月14日～令和8年11月30日
（希望者）現地見学	希望者と個別調整
個別対話の実施期間	令和8年10月中旬～11月下旬（予定）
結果概要の公表	令和8年12月（予定）

9. 提出書類

参加を希望する場合は、次に掲げる書類を提出してください。なお、様式は任意とします（市が別に様式を定める場合を除く。）。

- ・参加申込書（事業者名、担当者、連絡先、参加予定人数、希望日程及び実施方法の希望等を記載したもの）
- ・会社概要資料（個人は除く。）
- ・利活用提案書（任意様式）
- ・その他参考資料（任意）

利活用提案書の記載項目（例）

- ・提案コンセプト、用途、ターゲット
- ・事業手法、体制、概算スケジュール
- ・概算事業費・収支イメージ（可能な範囲）
- ・資金計画（想定財源、資金調達方法、補助制度活用の想定等）

※サウンディング型市場調査の段階であるため、確定である必要はありません。国の補助金・交付金等の採択が必須となる場合は前提条件を明記し、想定される国等の財源があれば可能な範囲で併せて記載してください。

- ・解体を伴う提案の場合は、解体費用の概算（レンジ、延床面積×単価等の簡易な算定を含む）

※現時点で解体費用の負担者を決定しているものではありません。国の補助金・交付金等の活用、市の負担、民間負担又はこれらを組み合わせた負担区分など、事業スキームに応じた提案を歓迎します。解体を伴う提案の場合は、可能な範囲で解体費用の概算及び算定に用いた前提条件を示してください。

- ・市に求める条件・支援、前提条件
- ・今後公募を実施する場合の応募要件、評価項目、事業者選定方法、官民の役割分担、リスク分担に関する意見
- ・検討に当たり追加で必要となる情報、現地確認、事前相談等に関する要望
- ・計画（立地適正化計画等）を実現するうえで有効と考える国費スキーム・段階構成・事業手法の考え方（可能な範囲。具体の組成内容まで求めるものではありません。）

※民間施設を仮想の対象地とする場合は不確実な要素が多いため、厳密な実現可能性（フィージビリティ）や収支の正確性よりも、中心市街地の活性化に資するアイデアの方向性や、事業成立のために市に求める前提条件（規制緩和、支援策等）を中心とした記載で差し支えありません。

10. 問い合わせ先

北海道 美唄市 経済部経済観光課

所在地：〒072-0033 美唄市西3条南1丁目1-1

連絡先：0126-62-3131 ファックス：0126-62-1088

E-mail：shokou@city.bibai.lg.jp