

湯沢駅周辺複合施設余剰地活用事業サウンディング調査実施要領

令和7年7月11日

湯沢市総務部企画課

1 サウンディング調査の目的

本市は、加速度的な人口減少、地域経済の低迷、大規模商業施設の郊外出店などにより、湯沢駅周辺を含む中心市街地の活性化が大きな課題の1つとなっています。

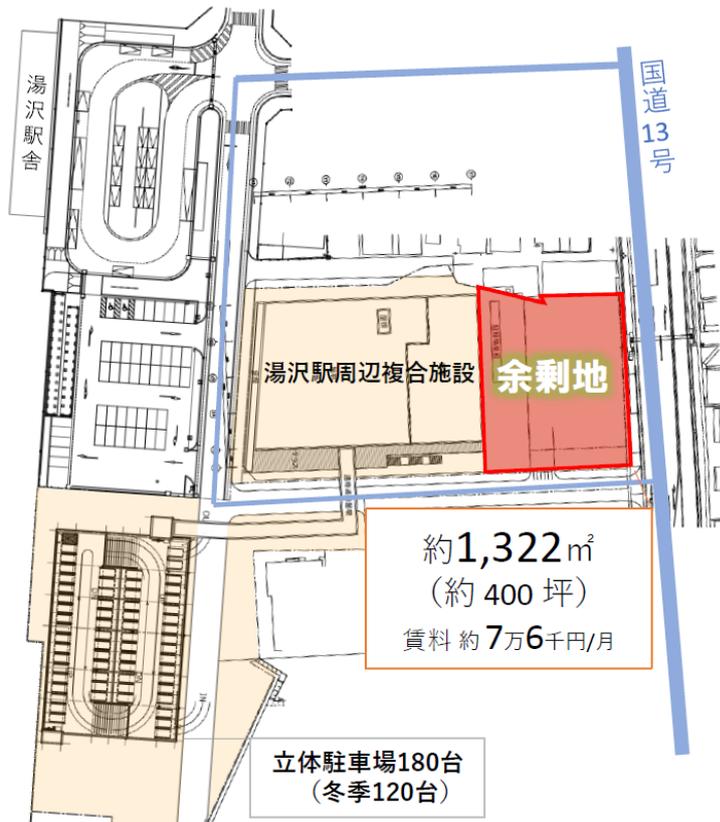
このことから、湯沢駅周辺の市有地を活用し、市内に点在する公共施設の諸機能の集積や民間機能の導入を図るとともに、まちの魅力や回遊性、利便性を高めることで湯沢駅周辺のにぎわい創出を推進するため、令和4年5月に「湯沢駅周辺複合施設整備基本計画」を策定し、現在、複合施設の令和8年10月開館に向けて取組を進めています。

また、複合施設に隣接する余剰地（市有地：約1,322㎡）について、複合施設との相乗効果でまちなか全体の活性化につながる民間収益施設の誘致を目的とした「湯沢駅周辺複合施設余剰地活用事業」の取組も進めています。

本サウンディング調査は、民間収益施設の募集・選定などに当たり、広く民間事業者の皆様から本事業に対する意見や提案のほか、参画意向や条件などを伺い、今後の取組に反映させることを目的としており、本事業に関心がある民間事業者の皆様との対話により、相互理解を深めたいと考えています。

2 湯沢駅周辺複合施設余剰地活用事業の概要

(1)事業対象地



余剰地の概要

所在	湯沢市表町二丁目
面積	約1,322㎡
賃料	57円/㎡・月
売却価格	18,600円/㎡
所有者	湯沢市
区分	都市計画区域内
用途区域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
その他	準防火区域
接道	国道13号等

(2)主な事業内容

- ・本事業は、複合施設との相乗効果が期待できる民間収益施設を誘致することで、まちなか全体の活性化につなげることを目的としています。
- ・市が所有する余剰地（約 1,322 m²）について、民間事業者が土地を購入（土地売買契約）又は借上げ（事業用定期借地権設定契約）により、民間事業者の責任と費用で民間収益施設を整備・運営するものです。（事業期間は契約締結後から 20 年以上を想定）
- ・過去に実施した市民アンケート等により、市民が期待している業種のほか、複合施設との相乗効果が期待できる民間収益施設を募集します。

項目	主な内容・業種等
提案を期待する内容	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代が利用可能な飲食施設（レストラン等） ※カフェについては複合施設 1 階に出店予定 ・日用品・食品販売施設 （コンビニエンスストア、地場産品直売所等）
提案を認めない内容	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の団体のみが利用する施設（事務所等） ※上記の飲食施設等を併設する場合は提案可 ・公序良俗に反する施設 ※複合施設（図書館等）は風営法上の保全対象施設

3 主な全体スケジュール（予定）

実施時期	実施内容
令和 7 年 7 月 28 日	サウンディング調査の実施（詳細は後述）
令和 7 年 9 月上旬	民間収益施設の募集開始（公募型プロポーザル方式）
令和 7 年 10 月中旬	企画提案書の提出
令和 7 年 10 月下旬	プレゼンテーション審査・契約候補者の決定
令和 7 年 12 月下旬	各種契約締結 （基本契約、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約）
令和 8 年 7 月上旬	民間収益施設の建設工事着手
令和 9 年 7 月頃	民間収益施設の営業開始

4 サウンディング調査の対象者

湯沢駅周辺複合施設余剰地活用事業に関心がある民間事業者

※グループ（JV 等）での参加も可とします。

5 サウンディング調査（対話）の実施

(1)日時・場所

令和 7 年 7 月 28 日（月） 湯沢市役所本庁舎 2 階 会議室 21

※ 1 事業者（グループ）60 分程度で実施予定です。

(2)申込方法

別添のエントリーシートに必要事項を記入し、下記の期限まで「8 連絡先」へ電子メールにて提出してください。（対面での実施を基本としますが、Web 会議による参加も可とします。）

※対話に参加できる人数は 1 事業者（グループ）につき 3 名以内とします。

(3)申込期限

令和7年7月23日（水） 正午まで

(4)実施方法

- ・対話は、民間事業者のアイデアやノウハウ等の保護のため、個別に非公開で実施します。
- ・1事業者（グループ）60分程度（市からの説明を15～20分程度、対話を40～45分程度）の実施予定です。

(5)対話結果の公表

対話への参加状況や対話結果の概要を後日公表する予定です。

※参加事業者の名称やアイデア及びノウハウに関わる内容等は公表しません。

6 対話の内容

対話当日は、下表の内容を中心に対話を行う予定です。

※対話当日は、現在策定を進めている実施要領や選定基準、各種契約書案などを湯沢市から説明し、募集の条件やスケジュール等の詳細をお伝えする予定です。（資料は当日配布予定）

※参加事業者の提案等の資料（任意様式）がありましたら、可能な範囲で提出をお願いします。

No.	対話の項目	主な内容
1	事業全体（民間収益施設）のコンセプト	・事業全体（民間収益施設）のコンセプト（湯沢駅周辺複合施設や中心商店街との相乗効果による回遊性向上により中心市街地全体のにぎわいを創出）に対する意見や提案等
2	整備する業種・規模	・余剰地に整備する民間収益施設の業種や規模 ・店舗や駐車場、各動線などの全体イメージ
3	事業スケジュール	・本事業の全体スケジュール（前頁）に対する意見・要望等 ・事業者の募集・選定スケジュールに対する意見・要望等
4	事業への参画条件等	・本事業への参画意向 ・本事業へ参加する場合の障壁になるもの
5	その他	・本事業に関する意見・要望等

7 留意事項

(1)対話に関する事項

- ・参考に、湯沢駅周辺複合施設整備事業概要チラシ（令和6年6月現在）と市民アンケート調査結果抜粋（令和3年度実施）を添付します。
- ・対話における提案や意見等は、本事業の今後の取組において参考とさせていただくものであり、対話によって参加事業者と本市の間で約束を交わすものではありません。
- ・対話への参加実績は、今後の民間事業者の募集・選定における評価の対象にはなりません。
- ・対話に当たって知り得た情報について、許可なく第三者等に伝えることを禁止します。
- ・本サウンディング調査に要する費用（資料作成、旅費等）は、参加事業者の負担とします。

(2)追加の対話等

- ・今後も必要に応じて追加の対話等を実施する場合があります。
- ※追加の対話等を実施する際は別途連絡をさせていただきます。

8 連絡先

担当課	湯沢市総務部 企画課企画政策班
住 所	〒012-8501 秋田県湯沢市佐竹町1番1号
電話番号	0183-73-2113 (直通)
ファックス	0183-73-2117
メールアドレス	kikaku-gr@city.yuzawa.lg.jp