

しもつま中央工業団地緑地・調整池利活用事業

サウンディング型市場調査 実施要領

令和8年7月

一般財団法人下妻市開発公社

1 調査の目的

一般財団法人下妻市開発公社では、しもつま中央工業団地内の緑地及び調整池を活用し、立地企業等との連携により、交流人口・関係人口の創出につながる誘客交流施設の整備を検討しています。

現在、基本構想を踏まえ、今後の基本計画策定に向けた検討を進めており、基本計画の策定にあたっては、民間事業者のノウハウ、事業アイデア、参画可能性、事業採算性、運営上の課題等を把握し、より実現性の高い計画とすることが重要です。このため、本調査では、民間事業者との対話を通じて、以下の事項を把握することを目的とします。

- ・ 本事業に対する民間事業者の関心・参画意向
- ・ 導入が考えられるコンテンツ、サービス、施設機能等の可能性
- ・ 「食」「健康」「交流」「余暇」「滞在価値の向上」に資する事業アイデア
- ・ 緑地・調整池の空間特性を活かした利活用方策
- ・ 事業スキーム、運営体制、役割分担、収益性に関する考え方
- ・ 施設整備・運営にあたっての課題、リスク、必要条件
- ・ 基本計画及び今後の公募条件に反映すべき民間事業者の視点
- ・ 将来的な事業パートナー公募への参加可能性

また、本調査は、今後予定する事業パートナー公募に先立ち、民間事業者が本事業の方向性や検討状況を早期に把握し、参画に向けた検討を深める機会として実施するものです。

2 事業概要

項目	内容
事業名称	しもつま中央工業団地 緑地・調整池利活用事業
事業主体	一般財団法人下妻市開発公社
事業地	しもつま中央工業団地内緑地・調整池
所在地	下妻市中央工業団地 800 番 6、800 番 7
事業エリア面積	5.14ha（面積内訳：緑地 1.89ha、調整池 3.25ha）
区域区分	非線引き
用途地域	準工業地域
地区計画の有無	有 ※参考資料 4 参照
事業の方向性	立地企業等との連携による、交流人口・関係人口創出の拠点となる誘客交流施設の整備
事業地の特性	<ul style="list-style-type: none">・ 圏央道常総 IC から車で約 15 分のアクセス性・ 国道 125 号と国道 294 号が交差する高い視認性・ 食品系企業 3 社の工場立地が決定していること

3 調査対象者

本調査の対象者は、本事業への参画に関心を有する法人または法人のグループとし、想定する参加事業者は下記のとおりです。単独での参加のほか、複数事業者による共同参加も可能です。共同参加の場合は、代表事業者を定めてください。

なお、下記に該当しない場合であっても、本事業の趣旨に合致する提案や参画意向を有する事業者は参加可能です。

【想定する参加事業者】

本調査では、以下のようなノウハウを有する事業者の参加を想定しています。

- ・食、健康、交流、余暇、地域資源活用に関する事業者
- ・飲食、物販、体験、イベント、スポーツ、ウェルネス等の企画・運営事業者
- ・緑地、水辺空間、屋外空間等を活用したサービスや施設運営に関する事業者
- ・来訪者の滞在時間の延伸、周遊促進、広域来訪者の受け入れに資するサービスを提供する事業者
- ・施設全体又は一部エリアの企画、整備、運営、維持管理に関する事業者
- ・エネルギー、環境、防災、脱炭素等に関する事業者
- ・その他、本事業の実現に資する提案や参画意向を有する事業者

4 本調査で期待する提案

本調査では、基本構想に示す「食」と「健康」を核とした方向性を踏まえつつ、民間事業者の自由な発想による提案を求め、特に、以下のような提案を期待します。

- ・「食」「健康」「交流」を軸としたコンテンツ・サービス
- ・地元食材、地元事業者、立地企業等との連携方策
- ・平日・休日それぞれの利用を想定した集客・運営アイデア
- ・来訪者の滞在時間の延伸や再訪につながるサービス
- ・緑地・調整池の景観や開放感を活かした空間活用
- ・休息、リフレッシュ、ウェルネス、余暇等に資する機能
- ・イベント、実証実験等の取組
- ・持続可能な事業スキーム、運営体制、役割分担
- ・エネルギー、環境、防災等と連携した取組

本調査では、基本構想の方向性を踏まえながらも、施設全体の魅力向上や事業性の確保につながる幅広い提案を歓迎します。

5 主な対話項目

サウンディングでは、以下の項目について意見を伺います。すべての項目に回答する必要はありません。参加事業者の関心分野や参画可能性に応じて、可能な範囲でご意見ください。

(1) 参画意向

- ・本事業への関心
- ・参画を検討できる分野
- ・想定する参画形態
- ・将来の事業パートナー公募への参加可能性

(2) 導入コンテンツ・サービス

- ・「食」「健康」を核としたコンテンツ
- ・地元食材、地元事業者、立地企業等との連携
- ・平日・休日の利用を想定したサービス
- ・イベント、体験、実証実験等の可能性

(3) 滞在価値・空間活用

- ・来訪者の滞在時間を延ばすための機能
- ・休息、リフレッシュ、ウェルネス、余暇等に関するサービス
- ・緑地・調整池の景観や開放感を活かした活用方法

(4) 事業スキーム・運営体制

- ・望ましい事業スキーム
- ・施設整備、維持管理、運営における役割分担
- ・事業採算性を確保するために必要な条件
- ・公募時に明確化すべき事項

(5) 課題・リスク

- ・参画にあたっての懸念事項
- ・法規制、施設条件、安全管理上の課題
- ・初期投資、運営費、維持管理費に関する課題
- ・行政・公社に期待する支援や情報提供

6 実施スケジュール

項目	時期
実施要領の公表	令和8年7月1日(水)
参加申込受付期間	令和8年7月1日(水)から令和8年7月31日(金)まで
サウンディングの実施	令和8年7月13日(月)から令和8年8月31日(月)まで
調査結果概要の公表	令和8年9月中旬頃
事業パートナー公募	基本計画策定後、実施予定

7 実施要領等の配布

(1) 配布方法

下妻市開発公社ホームページからダウンロード

提出書類等についても、ホームページからダウンロードしてください。

<下妻市開発公社ホームページ>

※開発公社ホームページ URL 貼付予定

8 参加申込方法

(1) 申込方法

参加を希望する事業者は、エントリーシート（様式1）に必要事項を記入のうえ、電子メールにより提出してください。

(2) 受付期間

令和8年7月1日（水）午前9時から令和8年7月31日（金）午後5時まで

(3) 提出書類

エントリーシート

(4) 提出先

一般財団法人下妻市開発公社事務局（担当：亀井）

メール：keieisenryaku@city.shimotsuma.lg.jp

電話：0296-43-8367

(5) メール件名

「緑地・調整池利活用事業サウンディング参加申込」としてください。

9 現地案内

対面によるサウンディングに参加する事業者を対象に、希望に応じて対象地の現地案内を実施します。

現地案内を希望する場合は、エントリーシートにその旨を記載してください。なお、現地案内の実施有無は参加事業者の任意とし、現地案内を受けないことによって、本調査及び今後予定する事業パートナー公募において不利益な取扱いを受けることはありません。

(1) 対象者

対面によるサウンディングに参加する事業者

(2) 実施方法

サウンディング当日の対話の前後に対象地の現地確認を行います。

(3) 所要時間

15分～30分程度を予定します。

(4) 主な案内内容

- ・対象地（緑地・調整池）の位置及び範囲
- ・緑地、調整池等の現況
- ・周辺道路及びアクセス状況
- ・土地利用及び施設計画上の留意事項

10 調査の実施方法

(1) 実施形式

個別対話方式により実施します。対話は、原則として対面又はオンラインにより実施します。参加申込後、実施主体と参加事業者との間で日時及び実施方法を調整します。

(2) 対話時間

1事業者あたり60分程度を想定します。ただし、提案内容や参加事業者数に応じて調整する場合があります。

(3) 対話参加者

参加事業者側の出席者は、1事業者又は1グループあたり5名程度までを目安とします。共同参加の場合は、代表事業者を定めてください。

(4) 提案資料

提案資料の提出は任意とします。ただし、具体的な事業アイデア、事業スキーム、導入コンテンツ、配置イメージ等がある場合は、対話を円滑に行うため、可能な範囲で資料をご提出ください。

11 サウンディング結果の取扱い

(1) 基本計画への反映

本調査で得られた意見・提案は、今後策定する基本計画の検討に活用します。特に、以下の事項については、民間事業者の意見を踏まえ、基本計画への反映を検討します。

- ・導入すべき機能・コンテンツ
- ・施設規模、配置、整備水準
- ・運営体制、事業スキーム
- ・収益性確保の方策
- ・事業パートナー公募時の条件

(2) 結果概要の公表

調査結果については、参加事業者の名称、具体的な提案内容、ノウハウ、営業上の秘密に配慮したうえで、概要を公表する場合があります。公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容確認を行う場合があります。

12 今後の事業パートナー公募との関係

本調査への参加は、今後予定する事業パートナー公募への参加要件ではありません。また、本調査への参加実績が、今後の公募において直接的な優位性を与えるものではありません。

一方で、本調査は、民間事業者が本事業の内容や検討状況を早期に把握し、将来的な公募参加に向けた検討を深める機会となるものです。実施主体としても、本調査を通じて、事業パートナー候補となり得る民間事業者との対話を進め、実現性の高い公募条件の整理につなげます。

13 参加にあたっての留意事項

(1) 費用負担

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。

(2) 参加事業者の扱い

本調査は、事業者選定を目的とするものではありません。また、本調査への参加又は不参加により、今後の公募等において有利又は不利な取扱いを受けるものではありません。

(3) 追加対話

必要に応じて、追加の対話、ヒアリング、資料提供を依頼する場合があります。

(4) 守秘義務

参加事業者は、本調査において知り得た非公開情報について、実施主体の承諾なく第三者に開示又は漏えいしてはなりません。

(5) 提案内容の実現性

本調査における提案内容は、今後の検討に活用するものであり、提案内容の採用や事業化を保証するものではありません。

14 問い合わせ先

一般財団法人下妻市開発公社事務局（担当：亀井）

所在地：〒304-8501 下妻市本城町三丁目 13 番地（下妻市役所企画課内）

電 話：0296-43-8367

メール：keieisenryaku@city.shimotsuma.lg.jp

受付時間：平日 8 時 30 分から 5 時まで