

令和5年10月2日

男川浄水場跡地の土地利用に関するサウンディング型市場調査 実施要領

本要領は、男川浄水場跡地（以下、「本地区」という）の土地利用検討を進めるにあたり、岡崎市（以下、「本市」という）が民間事業者に対して行うサウンディング型実施調査（以下、「本サウンディング」という。）の実施方法等について定めるものです。

1 調査の背景

本市では、平成29年12月に稼働を停止した男川浄水場跡地について、その利用方法等の検討にあたり、民間事業者の意向を確認するため、本サウンディングを実施します。

2 調査の目的

本地区は、市街化調整区域であることから、土地利用に関し一定の制限があります。そのため、本サウンディングによって、本市が想定する土地利用について民間事業者の参入意欲を調査することで、市街化調整区域において立地可能な建築物及び工作物の範囲内で本地区の利活用を検討する際の参考にすることを目的としています。

3 男川浄水場跡地の概要

(1) 用地の概要

所在地	大平町字塚畑 32 番地及び 75 番地 1 の各一部
面積	約 2.3ha ただし、建築する敷地の区域は、市道男川浄水場東線の西側端から 5 m 後退した範囲とする
所有者	岡崎市（上下水道局）
区域区分	市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）
防火及び準防火地域	指定なし（建築基準法第 22 条第 1 項指定区域）
都市計画施設	なし
地区計画等	なし
道路	幅員 8 m の市道男川浄水場 1 号線及び市道男川浄水場 2 号線等を経由し、幅員 16m の市道大西大平線へ接続

周辺環境	浄水場、工場、介護施設及びゴルフ練習場等
供給処理施設	水道：なし（要延伸） 下水：なし ガス：なし
交通アクセス	岡崎 IC まで約 1 km 名鉄名古屋本線男川駅まで約 1.4km
災害ハザード	浸水想定区域内
その他	土壌汚染：調査済 埋蔵文化財：該当なし みなし河川保全区域：該当あり
位置図	別紙のとおり
現況	更地

概要は現時点のもので、今後、本市の事業計画により、用地の面積等に変更が生じる場合があります。

- ・ 建築物を建築するには、場合によって以下の許可を受ける必要があります。
 - ア 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号 以下、「法」という。）第 43 条
 - イ 河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 55 条
- ・ 本サウンディングによって上記の許可が担保されるものではありません。
- ・ 岡崎市開発行為の許可等に関する条例（平成 28 年岡崎市条例第 63 号 以下、「条例」という。）第 30 条第 1 項に掲げる別表 14 項に基づく、既存の宅地における開発行為に該当しません。
- ・ 浸水想定区域内のため、災害に応じた安全上及び避難上の対策が必要です。
- ・ 本地区に隣接及び近接する市道の拡幅整備等を実施する予定はありません。

(2) 本市が想定する主な土地利用

本地区は、市街化調整区域であることから都市計画法において建築可能な建築物等が制限されています。本市は、本地区が国道 1 号や東名高速道路等に近く、交通利便性が高いこと及び周辺に立地する建築物等から、市街化調整区域における建築許可の基準等から次のような土地利用を想定します。

ただし、男川浄水場の運転に支障をきたすおそれのある土地利用は除きます。

本地区は、一体とした土地利用を想定しています。一体利用ではなく、土地利用を区分する際は、1 区画の面積を概ね 1 ha 以上とします。

ア 法第 43 条第 1 項に基づく建築許可による土地利用

(ア) 既存工場と密接な関係を有する工場等

基準：法第 34 条第 7 号

(イ) 幹線道路の沿道等における流通業務施設

基準：法第 34 条第 14 項、条例第 32 条、岡崎市開発審査会基準第 8 号
(ウ) 地域振興のための工場等

基準：法第34条第 14 項、条例第 32 条、岡崎市開発審査会基準第 10 号

イ 建築許可不要による土地利用

(ア) 運動施設等

ただし、運動施設等の敷地内に建築できる建築物は、当該施設を利用する上で必要と認められる併設建築物に限ります。

(イ) 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第 83 号）第 2 条第 6 項に規定する特別積合せ貨物運送

(3) 土地利用形態

本地区の土地利用形態は、岡崎市開発行為の許可等に関する条例に基づき、自ら建築物を所有し、自己の事業活動のため建築物を利用する必要があります。

4 調査スケジュール

本サウンディング調査のスケジュールは、以下のとおりです。

内容	日程
実施要領等の公表	令和 5 年 10 月 2 日（月）
サウンディングの参加受付	令和 5 年 10 月 10 日（火）から令和 6 年 1 月 15 日（月）まで
サウンディングの実施	令和 6 年 1 月 22 日（月）から同月 26 日（金）まで
実施結果概要の公表	令和 6 年 2 月下旬

5 サウンディングに関する条件

(1) サウンディングの対象

サウンディングの対象者は、次のいずれかに該当する法人又は法人を含むグループとします。

ア 製造業者、物流業者

イ 運動施設等の設置事業者

ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

(ア) 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

(イ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者

(ウ) 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 号に規定する暴力団又は岡崎市暴力団排除条例（平成 23

年岡崎市条例第 31 号) 第 2 条第 2 項若しくは同条第 1 号に規定に該当する者

(2) サウンディングの対象外となる事業

岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手續及び実施に関する条例(平成 29 年条例第 18 号)における特定事業の対象となる事業については、本サウンディングの対象としません。

特定事業の対象となる事業の例

- ・建築物の高さが 18m を超える事業
- ・開発行為
- ・興行場法に規定する興行場
- ・特定工場を設置する事業 など

6 サウンディングの調査項目

別紙男川浄水場跡地の土地利用に関するサウンディングシートに基づき、以下の項目に関する意向のサウンディングを実施します。

- ・本地区の利活用方法
- ・用地規模
- ・土地利用条件(購入・賃貸)
- ・購入又は賃貸に係る希望金額
- ・想定する事業スケジュール
- ・本地区の利活用におけるアピール事項
- ・その他本市への意見要望等

7 参加申込方法

別紙「サウンディング申込書」に必要事項を記入し、直接または E メールにて(メールの件名は【サウンディング参加申込】としてください)提出してください。

(1) 申込受付期間

令和 5 年 10 月 10 日(火)から令和 6 年 1 月 15 日(月)午後 5 時まで

(2) 申込先

担 当：岡崎市経済振興部商工労政課ものづくり支援係

E-mail：shoko@city.okazaki.lg.jp

(3) 本市から申込者へのサウンディング実施日の連絡

令和 6 年 1 月 16 日(火)から同月 17 日(水)午後 5 時までに「サウンディング申込書」に記載された E メールアドレス宛てに連絡します。

(4) その他

サウンディングの参加希望日程は、必ず複数の候補日を明示してください。
希望に沿えない場合もあります。御了承ください。

8 サウンディングの実施日時

(1) 実施期間

令和6年1月22日(月)から同月26日(金)まで

(2) 所要時間

1事業者あたり30分から1時間程度を予定しています。

(3) 場所

岡崎市役所

(4) サウンディング結果の公表

- ・令和6年2月下旬を目途に、サウンディングの実施結果概要を公表する予定です。
- ・公表は、市ホームページ等で行います。
- ・参加事業者の名称は公表しません。
- ・公表前に参加事業者へ内容確認を行います。

(5) その他

- ・サウンディングは事業者毎に行います。
- ・別紙「男川浄水場跡地の土地利用に関するサウンディングシート」を記入いただき、当日に5部提出してください。
- ・サウンディングには資料の提出を必須としませんが、御用意いただける場合は、サウンディング当日に提出用として5部提出してください。
- ・サウンディングには、本市職員のみ出席します。
- ・サウンディングに出席する人数は、1グループにつき5名以内でお願いします。

9 その他の留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、その後の事業者募集等における評価の対象としません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会等)やアンケート等を実施する場合があります。その際は御協力ください。

10 問合せ先

担 当：岡崎市経済振興部商工労政課ものづくり支援係

所在地：〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

電 話：0564-23-6287

E-mail：shoko@city.okazaki.lg.jp