

令和6年度 第2回 東松山市サウンディング型市場調査実施要項

1 調査の名称

令和6年度 第2回 東松山市サウンディング型市場調査

事業の効果的な実施や公共施設・市有地等の有効活用等に向けた検討を行う際に必要な視点である「市場ニーズ」を調査・把握することを目的として、「令和6年度第2回東松山市サウンディング型市場調査」を実施します。

2 調査の対象地・対象施設・対象事業等

(案件リスト)

No	施設・事業等の名称	事業区分	段階
1	くらかけ清流の郷の更なる利活用の検討について	ハード事業	事業発案
2	化石と自然の体験館の更なる利活用の検討について	ハード事業	事業発案
3	東松山市創業支援センターの用途変更も含めた利活用について	ハード事業	事業発案

(段階のイメージ)

事業発案：事業実施の可否は決定しておらず、様々な可能性を含めて情報収集しながら事業化の可能性などを検討している段階です。

事業化検討：庁内で事業化の意思決定がされており、事業手法や事業スケジュールなどを検討している段階です。

事業者選定：事業手法や事業スケジュールなど事業の方向性について庁内で意思決定しており、要求水準書案の精度向上など、事業者公募に向けた段階です。

(No. 1 : くらかけ清流の郷の更なる利活用の検討について)

調査対象地	東松山市神戸 559 番地 1 ほか	
想定敷地面積	約 17,000 m ²	
用途地域	指定なし (市街化調整区域)	
建蔽率・容積率	—	
日影規制	—	
斜線規制	—	
開発許可	河川区域内のため、河川法に基づく許可等が必要	
土地利用上の制約等	—	
土壌汚染の有無	—	
関連計画	第五次東松山市総合計画、第二次東松山市観光振興計画 東松山市公共施設長寿命化計画	
アクセス	車 : 東松山 IC より約 10 分 バス : 市内循環バス (唐子コース) 東松山駅東口 ~ 「くらかけ清流の郷東」バス停下車 徒歩約 1 分 鳩山町町営路線バス (高坂駅 ~ 上熊井 ~ 越生駅路線) 高坂駅西口より上熊井または越生駅東口行き乗車、「神戸神社前」 バス停下車、徒歩約 15 分	
参考HP	https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/18/1504.html	
その他	—	
既存建物 概要	名称	—
	経年	—
	構造等	—
	面積	—
	駐車場	—
	主な用途	—
周辺図・参考資料	別紙 1 くらかけ清流の郷範囲図面 別紙 2 現況写真 別紙 3 来場者数の推移 別紙 4 東松山市くらかけ清流の郷条例 別紙 5 東松山市くらかけ清流の郷条例施行規則	

(No. 2 : 化石と自然の体験館の更なる利活用の検討について)

調査対象地	東松山市坂東山 13 番地	
敷地面積	4443.30 m ²	
用途地域	工業地域	
建蔽率・容積率	建蔽率：200% 容積率：60%	
日影規制	—	
斜線規制	道路斜線 勾配 1:1.5 隣地斜線制限 31m +勾配 1:2.5	
開発許可	全ての開発行為	
土地利用上の制約等	—	
土壌汚染の有無	—	
関連計画	第五次東松山市総合計画、第二次東松山市観光振興計画 東松山市公共施設長寿命化計画	
アクセス	車 : 東松山 IC より約 10 分 バス : 鳩山町町営路線バス (高坂駅～上熊井～越生駅路線) 高坂駅西口より上熊井または越生駅東口行き乗車、「化石と自然の体験館」バス停下車	
参考HP	https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/18/1539.html https://www.kasekitaiken.com/	
その他	—	
既存建物 概要	名称	東松山市化石と自然の体験館
	経年	8 年 (平成 28 年築)
	構造等	木造平屋建
	面積	床面積 249.19 m ²
	駐車場	ばんどう山第 1 公園 10 台 (内、身障者用 2 台) ばんどう山第 2 公園 13 台 (内、身障者用 2 台) ばんどう山緑地 15 台 (砂利敷きの駐車場)
	主な用途	博物館 (化石発掘体験施設、情報発信施設)
周辺図・参考資料	別紙 1 体験館位置図 別紙 2-1 体験館敷地平面図 01 配置全体図 S=1/800 別紙 2-2 体験館平面図 02 詳細図 S = 1/100 別紙 3 現況写真 別紙 4 来場者数の推移 別紙 5 自然体験学習等の令和 5 年度実績 別紙 6 化石と自然の体験館オリジナル商品 別紙 7 東松山市化石と自然の体験館条例 別紙 8 東松山市化石と自然の体験館条例施行規則	

(No. 3：東松山市創業支援センターの用途変更も含めた利活用について)

調査対象地	埼玉県東松山市箭弓町 1-11-7 ハイムグランデ東松山 2 階 創業支援センター	
敷地面積	創業支援センター専有面積 335.69 m ² (ハイムグランデ全体 8691.23 m ²)	
用途地域	商業地域	
建蔽率・容積率	建蔽率：80% 容積率：400%	
日影規制	なし	
斜線規制	道路斜線制限 勾配 1.5 隣地斜線制限 31m+勾配 2.5	
開発許可	必要	
土地利用上の制約等	ハイムグランデ東松山管理規約により規定あり。(第 12 条) 物販業、飲食業、サービス業又は行政サービスを目的とする店舗又は事務所として使用するものとする。 ※その他公序良俗に反するもの等、制限あり。	
土壌汚染の有無	なし	
関連計画	第五次東松山市総合計画、東松山市公共施設長寿命化計画 創業支援等事業計画 (内容を変更した場合は変更申請が可能)	
アクセス	東武東上線「東松山駅」東口より徒歩 1 分 利用者用の駐車場無し	
参考HP	https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/18/1573.html 上記ページ内に、以下の関連リンクあり。 ・東松山市創業支援センター共同事務室(コワーキングスペース)利用者を募集します。 ・東松山市創業支援センター事務室使用者を募集します。 ・産業競争力強化法に基づく創業支援等事業計画 ・創業相談	
その他	—	
既存建物 概要	名称	東松山市創業支援センター (ハイムグランデ東松山)
	経年	平成 28 年開設 (ハイムグランデ築年月：平成 22 年 4 月)
	構造等	ハイムグランデ構造：SRC(鉄骨鉄筋コンクリート)
	面積	創業支援センター専有面積 335.69 m ² (ハイムグランデ全体 8691.23 m ²)
	駐車場	1 台 (施設管理者用)
	主な用途	創業を検討している人、創業後間もない人へのチャレンジの場の提供。

周辺図・参考資料	参考資料1 : チラシ (東松山市で「創業」してみませんか?) 参考資料2 : チラシ (東松山市創業支援センター) 参考資料3 : 東松山市創業支援センター条例 参考資料4 : 東松山市創業支援センター条例施行規則 参考資料5 : 東松山市創業支援センター事務室使用者募集要項 参考資料6 : 認定創業支援等事業計画 参考資料7 : 特定創業支援等事業に関する証明書交付手続要綱 参考資料8 : 東松山市創業支援相談員設置要綱 参考資料9 : データ (創業支援センター利用者数 H29~R6. 11 月) 参考資料10 : データ (創業支援センター収支状況等) 参考資料11 : 創業支援センター現地写真
----------	---

3 調査の目的等

(1) 調査の目的と期待される効果

サウンディング型市場調査での対話では、民間事業者の皆様に応じたようなメリットを期待することができます。

- ① 自らの考え方を公募内容等に一定程度反映することができる可能性があります。
- ② 事業者公募を行うこととなった案件では、公募段階で東松山市の意図を踏まえた事業提案が可能になることが期待されます。
- ③ 東松山市内での新たなビジネスチャンスの創出が期待されます。

No.1 くらかけ清流の郷の更なる利活用の検討について

くらかけ清流の郷は、みどりと清流豊かな都幾川「鞍掛橋」周辺の自然環境に親しむ空間を提供することで地域の活性化を図るとともに、鞍掛橋周辺の自然環境を観光資源として活用することを目的として、埼玉県と東松山市が連携しながら整備を行い、平成28年4月にバーベキュー場としてオープンしました。しかし、令和元年東日本台風により被災し、現在は、埼玉県の都幾川改良復旧工事により新たな堤防や道路を造成しており、令和7年7月の営業再開を予定しています。

くらかけ清流の郷は、東松山市と(一社)東松山市観光協会が締結した協定書に基づき、(一社)東松山市観光協会が、バーベキュー場の運営事業を担っていますが、今後、指定管理制度の導入を検討していく予定です。

そこで、くらかけ清流の郷設置の目的を踏まえながら、集客性や収益性の高い新たな取組についてアイデアや提案をいただきたい。また、市役所側に求める対応についても忌憚のないご意見等をいただきたい。

本サウンディングでは、民間事業者の皆様にとっては、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫について、今後予定している指定管理者の募集要項等に反映することができる可能性があります。また、応募段階で東松山市の意図を十分に理解した事業提案が可能になることが期待されます。

No.2 化石と自然の体験館の更なる利活用の検討について

化石と自然の体験館は、化石発掘体験及び自然学習の場を提供し、市の地域資源及び自然に親しむ機会を設けることで地域の活性化を図るとともに、化石を観光資源として活用し、東松山市の観光拠点となることを目的に平成28年4月にオープンした施設です。

令和3年度より指定管理委託を実施しており、令和7年度末で第1期目が満了を迎え、令和8年度より第2期目の指定管理期間が始まることから、令和7年度中に指定管理の更新作業を行います。

指定管理者が実施する自主事業について、施設の設置目的を踏まえながら、集客性や収益性の高い新たな取組についてアイデアや提案をいただきたい。また、市役所側に求める対応についても忌憚のないご意見をいただきたい。

本サウンディングでは、民間事業者の皆様にとっては、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度指定管理の募集要項等に反映することができる可能性があります。また、応募段階で東松山市の意図を十分に理解した事業提案が可能になることが期待されます。

No.3 東松山市創業支援センターの用途変更も含めた利活用について

◆創業支援センターについての経緯

設置は、平成28年度。創業を検討している人や創業後間もない人へのチャレンジの場を提供するために設置。市が運営するインキュベーション施設として、認定創業支援等事業計画にもその取組み等を位置付けています。

◆事業概要

事務室（4部屋）、共同事務室（24席）、会議室（2部屋）の貸出しを行っています。

事前申請・事前許可制（当日申請は原則不可）

共同事務室と会議室については、R5年1月にオンライン申請を導入。

しかしながら、『申請→職員による予定の確認→予約確定連絡』という流れになっており、オンラインで予約が完了するような仕組みはありません。（事務室はオンライン申請無し）費用の支払いはセンター又は銀行の窓口で支払い。（現金払いのみ）

◆施設運営方法、費用内訳

施設管理（受付・清掃・施設点検等）は外部に委託。1年契約で毎月払い。

総費用に対し、委託費用が約7割、マンションの管理費等負担金が約1割程度を占めている状況です。センターの部屋全てがフル稼働しても、この2つの費用は賄えない状況です。

◆これまでに行った改善施策

<費用削減のための取組>

- ・施設管理の委託内容の見直し（R5、R6、R7に清掃回数等を減らす見直しを実施）
- ・利用実績のない複合機の廃止（R5）

・新聞・雑誌等の廃止（R5 雑誌廃止、R6 新聞廃止）

<活用促進のための取組>

利用対象の拡大（R3.4～コロナ禍にあわせテレワークを利用対象に加えた）

共同事務室・会議室のオンライン申請導入（R5.1～）

◆サウンディングの目的

平成28年度に開設し、令和7年度で10年目に入るが、創業支援のあり方や当該スペースの活用方法について見直す時期に来ていると認識しています。

創業支援事業や当該スペースの活用方法についてゼロベースでの検討を行っていきたいと考えており、民間事業者の皆様との対話を通じて、より良い提案やアイデアを受けたいとするものです。

4 調査の進め方

以下の日程で調査を実施します。

日程	内容
令和7年1月14日（火）	<p>■サウンディング調査実施を公表（ホームページ）</p> <p>■参加事業者の受付開始</p> <ul style="list-style-type: none"> ・案件の基本情報などを公表します。 ・サウンディング調査に参加する事業者の公募を開始します。
1月22日（水） 1月23日（木） （10:00～16:00）	<p>■施設見学の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ご希望の場合に施設を見学することが可能です。 ・見学を希望される場合は、担当者へ直接ご連絡いただき、見学の日時を調整してください。 <p>No.1 くらかけ清流の郷（商工観光課 担当：小島） No.2 化石と自然の体験館（商工観光課 担当：小島） No.3 創業支援センター（商工観光課 担当：西木戸）</p> <p>商工観光課 電話 0493-21-1427</p> <p>左記の日程は、担当者をご案内できる日程です。担当者の案内を必要としない場合は、見学日時のみを担当へお伝えください。</p>
1月27日（月） 午後5時まで	<p>■事前質問の受付締切り</p> <p>各案件について事前質問を書面（様式2）で受け付けます。</p>
1月30日（木） 午後5時までに公表	<p>■事前質問への回答（ホームページ）</p> <p>事前質問に対する回答はホームページで公表します。</p>
2月5日（水） 午後5時まで	<p>■参加受付の締切り</p> <p>参加を希望される場合は、参加申込書（様式1）を【提出先・連絡先】へメールでご提出ください。</p>

2月10日（月） 午後5時まで	■サウンディング調査の実施日時の通知 実施日時と実施場所をメールで通知します。
【候補日】 2月19日（水） 2月20日（木） 2月21日（金）	■サウンディング調査の実施 ・調査は対話形式により個別に実施します。 ・参加人数は1グループ3名以内とします。 ・1グループ60分程度を目安に担当課職員と対話を行います。 ・参加申込時に左記の日程から希望日を選択してください。
令和6年3月下旬	■調査の実施結果公表（ホームページ） ・公表の際は、事前に参加事業者にも内容の確認を行っていただき、事業者のノウハウ等の知的財産の保護に十分留意いたします。 ・参加事業者の名称は公表しません。（主な業態は公表します。）
【提出先・連絡先】	〒355-8601 埼玉県東松山市松葉町1-1-58 東松山市役所政策推進課 政策推進グループ 担当 江原・嶋岡 電話 0493-21-1411（直通） seisakusuishinka@city.higashimatsuyama.lg.jp

5 サウンディングでの対話内容

(1) 対話の際、市から主に以下の事項をお伺いする予定です。

また、各案件に関する補足事項を記載していますので、ご確認ください。

No.1 くらかけ清流の郷の更なる利活用の検討について

- ・都幾川の活用をはじめ、豊かな自然環境を活用したイベントの企画についてアイデアや意見等をお伺いします。
- ・繁忙期（4月～9月）だけでなく、閑散期（10月～3月）に開催するイベントの企画についてもアイデアや意見等をお伺いします。
- ・現在、バーベキュー場の営業は休止としているため、くらかけ清流の郷は荒れ放題となっていますが、県の工事が終了次第、順次整備をしていく方針です。
- ・鞍掛山の散策路は、大雨の影響で崩落して通行止めとなっていますが、市単独で予算を確保することが難しい状況のため、現在のところ修繕の予定はありません。

No.2 化石と自然の体験館の更なる利活用の検討について

- ① 化石発掘体験料金の適正料金について意見をお伺いします。
 - ・令和8年度から体験料金の値上げを検討しています。
 - ・現在の体験料金は、以下のとおりです。

市内の小中学生	500円
市内一般	700円
市外の小中学生	700円
市外一般	1,000円
 - ・人気のある施設のため、夏休みなど長期休暇期間や土日、祝日は、予約が難しくなっています。
 - ・化石発掘体験用の岩塊は今後10年程度の量しかありません。
- ② 自然体験学習やワークショップ（自主事業）の企画についてアイデアや意見をお伺いします。
 - ・令和5年度は自然体験学習を13回実施しています。
 - ・令和5年度はワークショップを16回実施しています。
 - ・内容がマンネリ化してしまっている点が課題となっています。
 - ・ワークショップについては参加者数が少ない状況です。
- ③ 化石のオリジナル商品の開発についてアイデアや意見をお伺いします。
 - ・現在は、発掘した化石を入れるケースや化石カードが人気商品となっています。
 - ・商品の売り上げは、指定管理者の利益にもつながりますので、新たなアイデア等は積極的に採用していきたいと考えています。
- ④ 化石と自然の体験館は、市外からの来館者が多いため、市の観光拠点として、他の施設などに周遊させるための工夫やアイデアなどをお伺いします。

No.3 東松山市創業支援センターの用途変更も含めた利活用について

- ① 創業支援センターを継続し黒字運営に転換するための視点についてお伺いします。
 - ・収益拡大方策（運営形態、料金形態、取組内容等）
 - ・費用削減方策（無人化、予約方法改善等）
- ② 創業支援センターを廃止し、空きスペースを新たに活用する視点についてお伺いします。
 - ・創業支援センターという機能にとらわれない新たな創業支援の形の提案
 - ・当スペースを活用した新たな事業の提案（創業支援とは別分野でも可）
 - ・当スペースの売却や賃貸借の可能性

(2) 対話実施後、必要に応じて追加対話（文書による照会を含む）を行うことがありますので、その際にご協力をお願いいたします。なお、追加対話を行う際は、担当課より個別に参加事業者へご連絡させていただきますので、ご了承ください。

(3) 対話にあたり、特に資料の提出は求めません。ただし、説明のために資料を使用される場合は、別途ご用意ください。

6 サウンディングへの参加等

(1) サウンディングの対象者・参加資格

サウンディングに参加することができる事業者は、各案件を担うことができる法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- ② 本調査の募集開始日から調査実施日までの間において、東松山市契約に係る入札参加等の措置要綱（平成 28 年 4 月 1 日制定）に基づく入札参加停止の措置を受けていない者であること。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ④ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立てがなされている者（再生手続き開始決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ⑤ 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でないこと、又は、その利益となる活動を行っていないこと。

(2) 留意事項

参加にあたっては、次の点にご留意ください。

① 参加事業者の扱い

- ・サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別行います。（クローズ型）
- ・案件に関して事業者公募が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありませんが、対話を通じて自らのノウハウと創意工夫を一定程度公募内容に反映することができる可能性があります。

② サウンディングに関する費用

- ・参加に要する費用（書類作成、対話への参加費用等）は、参加事業者の負担とします。

- ・資料の配布を予定されている場合、調査実施前日の正午までに資料データ（PDF）をいただければ、市職員分は市役所で用意しますので、ご遠慮なくお申し出ください。

※ファイル容量が10MB以上になる場合は受信できません。

分割して送信していただくか、各社で使用されているダウンロードサイトを利用してください。

※資料データの送付が難しい場合には、当日の紙資料として5部をご持参ください。

③ 資料の取り扱い等

- ・提出された資料は返却いたしません。
- ・提出された資料を本事業の企画立案・検討以外の目的で使用したり、外部に情報をもらしたりすることはありません。
- ・対話にあたって知り得た情報は、市及び参加事業者ともに許可なく第三者に伝えることを禁止します。

④ 対話実施における東松山市の体制

※対話実施の際は、担当者を含め担当課職員が複数名出席します。

No.1 くらかけ清流の郷の更なる利活用の検討について

環境産業部商工観光課 担当者：小島 孝彦 ファシリテート 政策推進課職員

No.2 化石と自然の体験館の更なる利活用の検討について

環境産業部商工観光課 担当者：小島 孝彦 ファシリテート 政策推進課職員

No.3 東松山市創業支援センターの用途変更も含めた利活用について

環境産業部商工観光課 担当者：西木戸 利枝 ファシリテート 政策推進課職員
--

(3) 提出先・連絡先

東松山市役所政策財政部 政策推進課 政策推進グループ 担当 江原・嶋岡

☎ 0493-23-2221（代表） 0493-21-1411（直通）

連絡先メールアドレス seisakusuishinka@city.higashimatsuyama.lg.jp

〒355-8601 埼玉県東松山市松葉町1-1-58

※メール件名の最初に「（第2回サウンディング調査）」と記載してください。

7 関連情報

以下の URL から東松山市の情報や案件に関する情報をご確認いただけます。

(東松山市ホームページ)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/>

(東松山市の概要)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/life/4/33/>

(第五次東松山市総合計画)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/3/2799.html>

(東松山市公共施設等総合管理計画)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/8/1075.html>

(商工観光課)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/18/>

(くらかけ清流の郷)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/18/1504.html>

(化石と自然の体験館)

<https://www.kasekitaiken.com/>

(東松山市創業支援センター)

<https://www.city.higashimatsuyama.lg.jp/soshiki/18/1573.html>

令和 年 月 日

東松山市 あて

住 所

会 社 名

代表者名

(押印省略)

令和6年度第2回東松山市サウンディング型市場調査への参加を申し込みます。
なお、実施要項の内容を理解するとともに、参加資格を満たしていることについて
事実と相違ないことを申し添えます。

(担当者連絡先)

住 所 〒

会 社 名

部 署 名

担 当 者 名

担当者職名

電 話

メ ー ル

令和6年度第2回東松山市サウンディング型市場調査 参加申込書－別紙

法人名 グループ名 ※1		
参加希望案件 ※2		くらかけ清流の郷の更なる利活用の検討について
		化石と自然の体験館の更なる利活用の検討について
		東松山市創業支援センターの用途変更も含めた利活用について
参加可能日 ※3		令和7年2月19日（水）
		令和7年2月20日（木）
		令和7年2月21日（金）
参加予定者 ※4	氏名	所属法人・部署・役職
備考 ※5	プロジェクターの利用希望 （ 有 ・ 無 ）	

※1 グループの場合は、任意様式にてグループを構成する法人のリストを提出してください。

※2 参加を希望する案件に「★」を付けてください。

※3 参加が可能な日にちのすべてに「★」を付けてください。

※4 ご担当者も含め、当日参加を予定されている方についてご記入ください。（最大3名まで）

※5 ご希望の時間帯などがありましたら、備考欄にご記入ください。

令和 6 年度第 2 回東松山市サウンディング型市場調査 質問票

案件：		
質問者	法人名 グループ名	
	担当者	
	電話	
	メール	

※質問票は、メールでご提出ください。

提出期限 令和 7 年 1 月 27 日（月）午後 5 時まで

提出先 東松山市役所政策推進課 担当 江原・嶋岡

メール seisakusuishinka@city.higashimatsuyama.lg.jp