海老津駅周辺整備事業に係るサウンディング型市場調査
実施要領

令和７年８月２５日
岡垣町都市建設課都市計画係

１．調査の目的

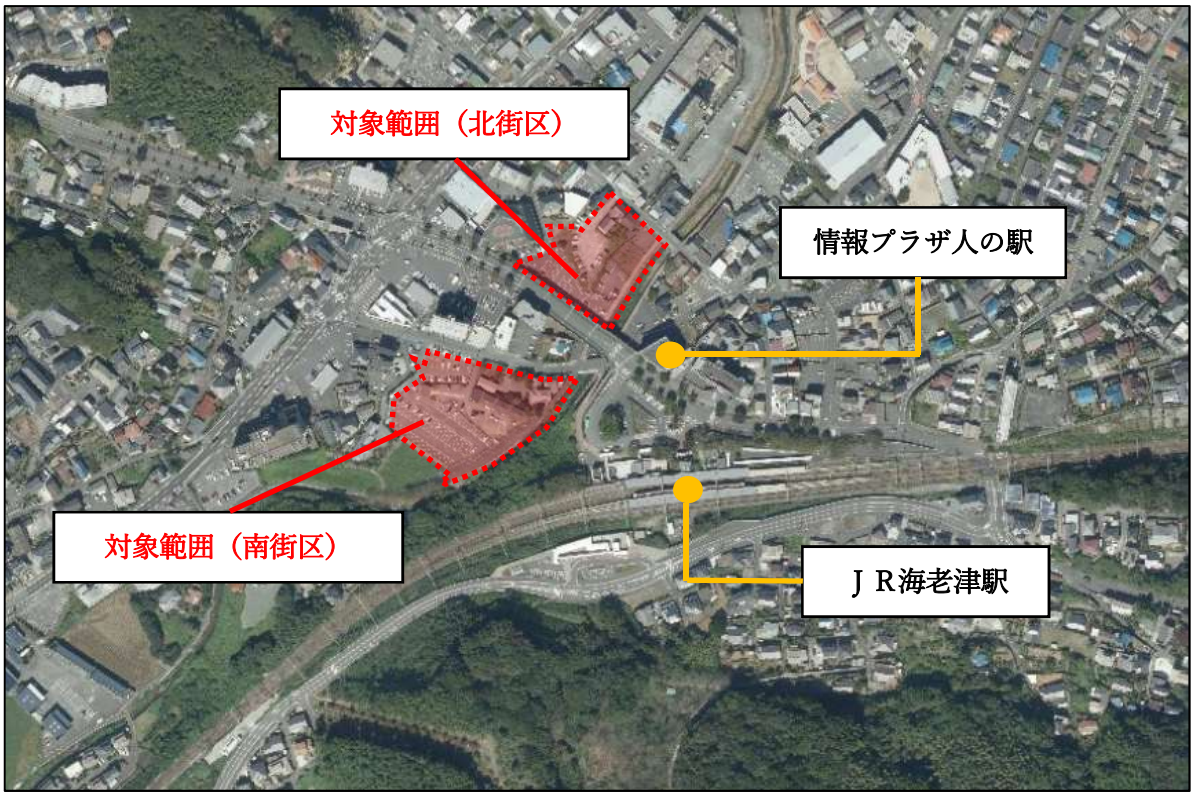
当町では、JR海老津駅周辺における都市のスポンジ化（空き家や空き地が増え、都市の密度が低下すること）対策とにぎわいの創出のため、民間活力による、交通拠点機能の強化やまちなか居住の推進、回遊・交流・集いの場づくりをテーマとした活性化に取り組んでいます。

そこで、今後のJR海老津駅周辺の土地活用に向けた参考とするため、本調査を通じて、民間事業者の皆様から本事業に関するアイデアや事業参入に向けた希望条件などのご意見をいただきたいと考えています。

なお、今回のサウンディング調査（以下「サウンディング」）で得られたご意見は、事前に申込者に内容を確認したうえで、その概要を公表するとともに、今後予定している海老津駅周辺整備の事業者公募の条件設定の参考にさせていただきます。

２．海老津駅周辺整備事業の概要

（１）事業の対象範囲



（２）対象範囲の概要

①北街区

所在地	岡垣町海老津駅前の一部（赤枠内）
敷地面積	約4,900㎡
土地利用規制等	用途地域：商業地域（建ぺい率：80％・容積率：400％） 準防火地域特別用途地区
町有地利用現況	約1,300㎡：第１町営駐車場、公衆用道路等
土地取得の考え方	町主体による
条件	本要領２(３)③「岡垣町立地適正化計画」における「まちなかにぎわい誘発区域」には公園を整備する。

②南街区

所在地	岡垣町海老津二丁目の一部（赤枠内）
敷地面積	約7,300㎡
土地利用規制等	用途地域：商業地域（建ぺい率：80％・容積率：400％） 準防火地域特別用途地区
町有地利用現況	約3,800㎡：第２町営駐車場、公衆用道路等
土地取得の考え方	町主体による
条件	本要領２(３)③「岡垣町立地適正化計画」における「まちなかにぎわい誘発区域」には、北街区・南街区内の町営駐車場を集約し、新たに町営駐車場を整備する。

③その他（情報プラザ人の駅）

施設の概要は参考資料をご参照ください。

（３）当町の都市計画による方針

①まちの未来計画（岡垣町第６次総合計画）（令和３年３月策定）

【安全・快適に暮らせる持続可能なまち（基本目標５）】

持続可能な都市づくりを推進するため、定住促進や企業進出を見据えた道路ネットワークの整備、駅周辺の活性化、便利な公共交通の整備などにより、都市の利便性の向上を図ります。

②岡垣町第２次都市計画マスタープラン（令和４年３月策定）

【ＪＲ海老津駅周辺の再生による活力ある都市づくり（目標④）】

交通結節点であり多くの人が行き交うＪＲ海老津駅周辺の空き家、空き地などを活用するとともに、商業や居住機能などを誘導する再生事業に取り組み、ＪＲ海老津駅周辺に賑わいを取り戻すことによって町全体に活力をもたらす都市づくりを目指します。

③岡垣町立地適正化計画（令和５年３月策定）

【町民が快適に暮らすことのできる生活拠点】

多くの人が行き交うＪＲ海老津駅周辺に立地している都市機能の維持を図るほか、生活利便性の向上に必要な施設の誘導を図ることで、多くの町民が便利と感じることのできる駅前拠点の形成を目指します。本計画において、ＪＲ海老津駅周辺は都市機能誘導区域（居住誘導区域内に設定される区域）及びまちなかにぎわい誘発区域に設定されています。

ア　居住誘導区域

一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域（積極的なまちなか居住の推進）。

イ　都市機能誘導区域

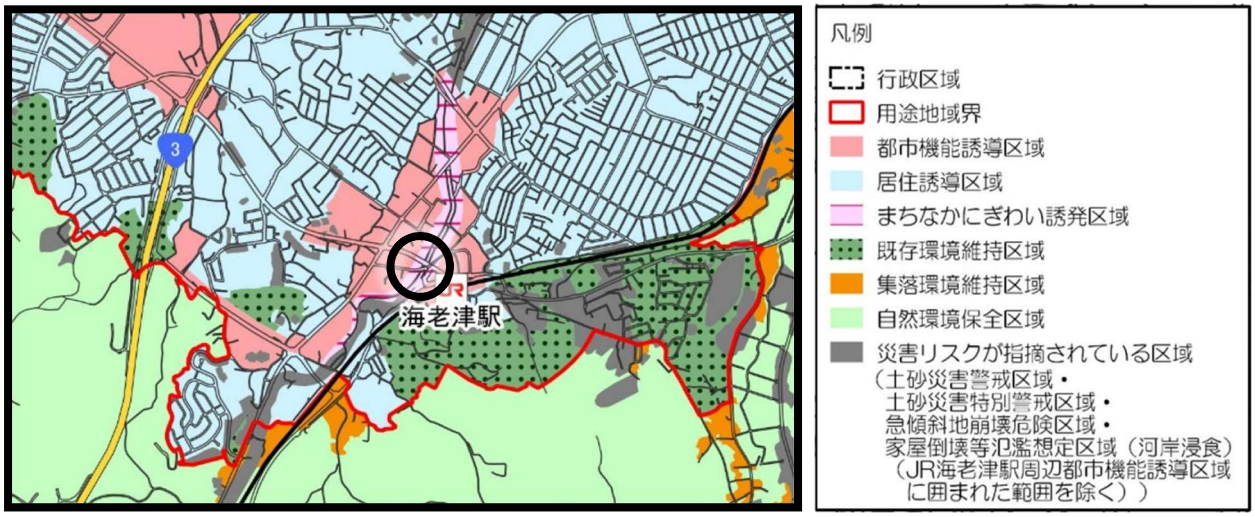
医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し、各種サービスの効率的な提供を図る区域。原則として居住誘導区域内に設定される。

ウ　まちなかにぎわい誘発区域

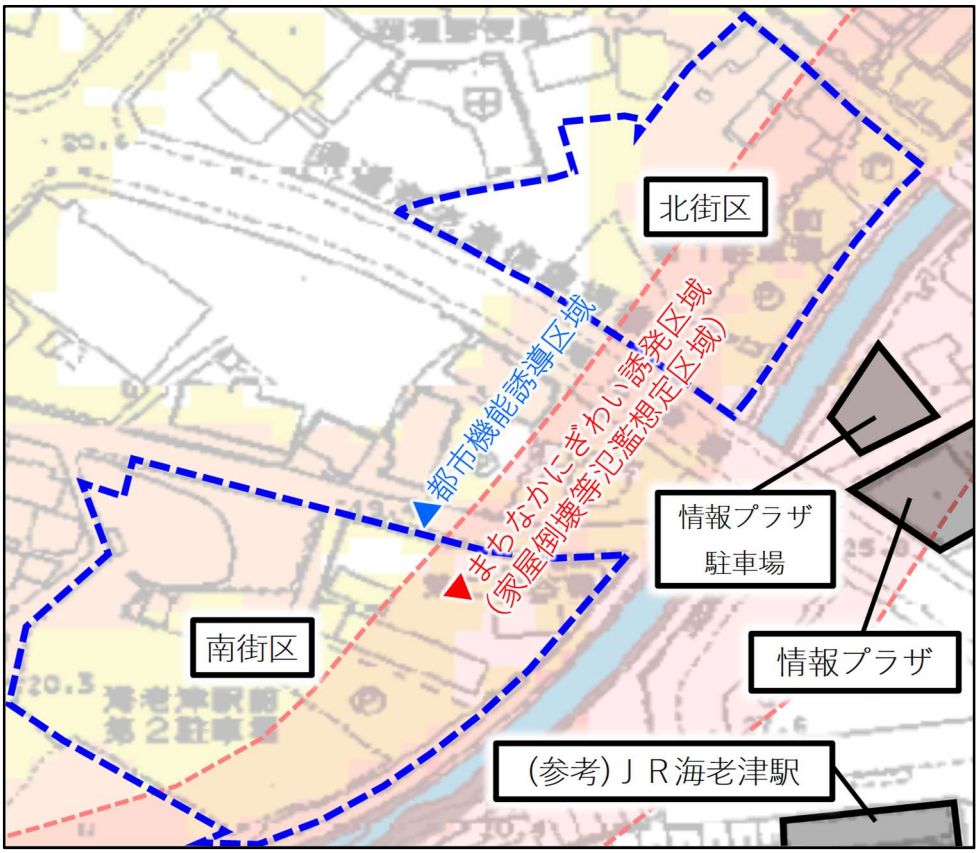
公園、駐車場の誘導によりまちなかのにぎわいを誘発する区域。

当町では家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）のうち、海老津駅周辺の都市機能誘導区域に囲まれている箇所においては、まちなかにぎわい誘発区域に位置付け、公園や駐車場を整備することで、都市機能誘導区域内への人の流れを誘発。

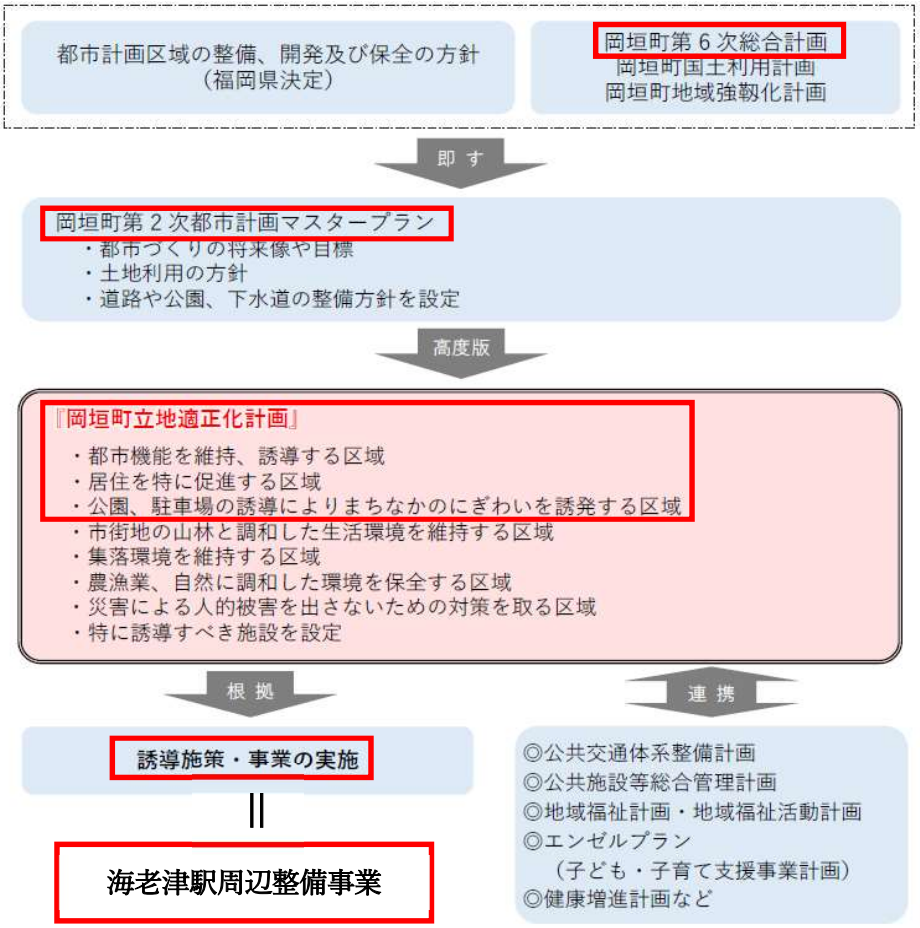
※立地適正化計画区域図（JR 海老津駅周辺）



※対象範囲付近拡大図



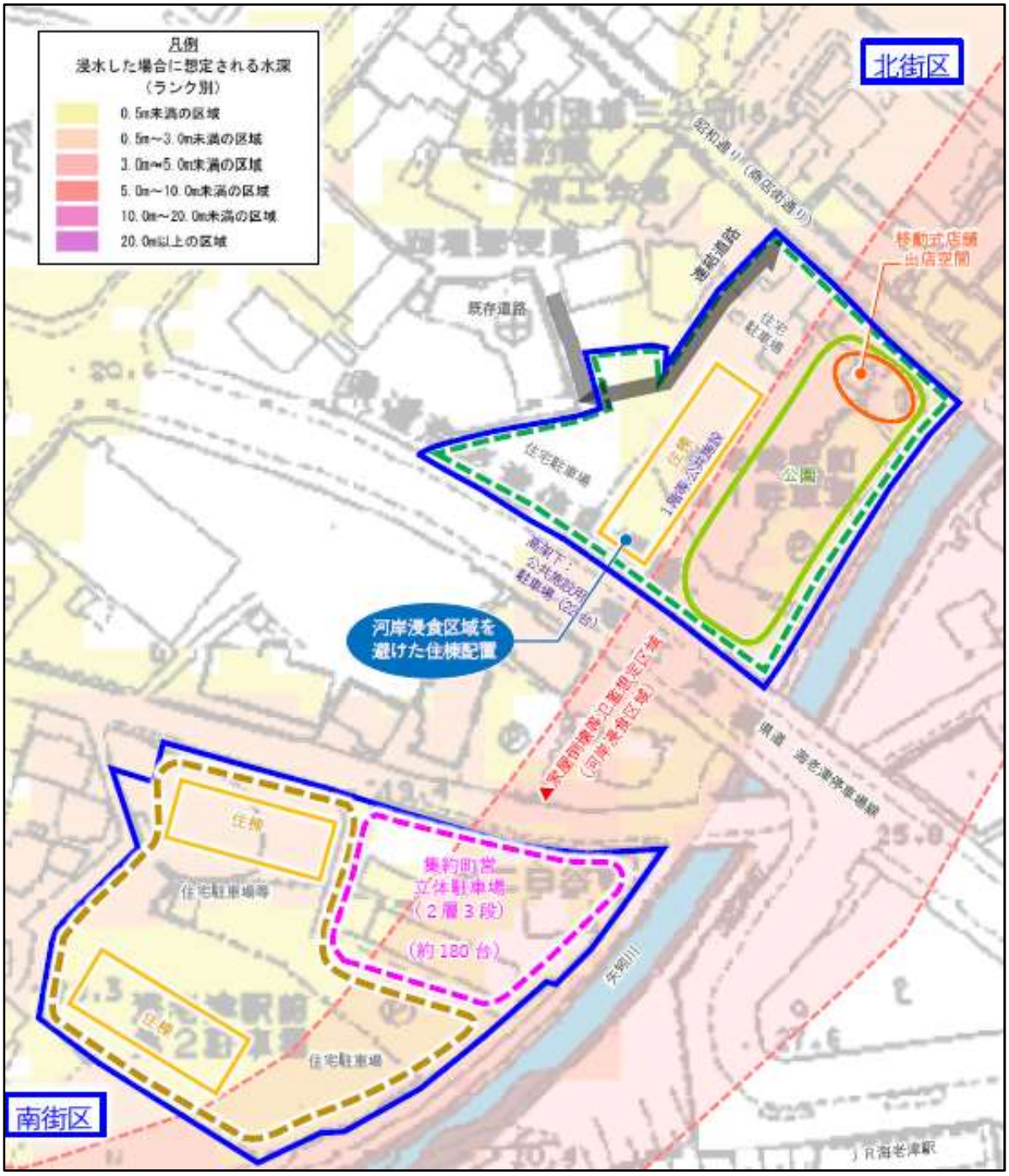
※各計画の位置づけ



（４）当町の構想案として考える施設

対象範囲	当町の構想案として考える施設
北街区	＜都市機能誘導区域＞ ・居住系施設（マンション等） ・まちなか居住と併せて店舗やホテルなどといった賑わいを創出する施設 ＜まちなかにぎわい誘発区域＞ ・公園施設
南街区	＜都市機能誘導区域＞ ・居住系施設（マンション等） ・まちなか居住と併せて店舗やホテルなどといった賑わいを創出する施設 ＜まちなかにぎわい誘発区域＞ ・駐車場施設（町営駐車場の集約＋マンション専用駐車場）

※当町の構想図案



3．スケジュール

実施要領の公表	令和７年８月２５日（月）
質問受付及び対応	令和７年８月２５日（月）～　９月１９日（金）
参加申し込み	令和７年９月１日（月）～　１０月３日（金）
提案書等の提出	令和７年９月１日（月）～　１０月２４日（金）
個別対話の実施	令和７年１１月４日（火）～　１１月１４日（金）
調査結果の概要公表	令和７年１２月上旬予定

４．サウンディングの概要

（１）サウンディング参加者の条件

① 民間事業者（本整備事業に関心またはアイデアがあり、事業の実施主体となり得る法人又は法人グループ）

② 岡垣町暴力団排除条例に定める暴力団又は暴力団員、若しくは暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団と関係のある企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団、その他これらに準ずる者（以下「反社会的勢力」）でないこと

③ 反社会的勢力と密接な関係を有する者でないこと

④ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当しないこと

（２）サウンディングの内容

主に以下についてご意見等をお伺いします。回答が困難な設問については空欄で構いませんので、可能な限りご意見をお願いします。

事項	内容
１　本事業に対するご意見等について	
（１）土地活用のコンセプト	土地活用のコンセプトに関するご意見をお願いします。当町の構想案に沿ったコンセプトや異なるコンセプトなど、幅広にご意見を求めます。
（２）導入施設	もし参入する場合、どのような施設導入を考えますか。なお、本要領の２（４）「当町の構想案として考える施設」は、必ずしも整備の実施を求めるものではありません。実施可能な導入施設についてご回答をお願いします。
（３）施設群の配置やゾーニング	施設の配置に関するご意見をお願いします。必要に応じて、イメージパースや配置図の添付をお願いします。また、施設の高さや床面積など、具体的な規模感についてもお示しいただけると幸いです。
（４）整備主体や手法	整備主体や運営維持管理の方法（PFIなど）に関するご意見をお願いします。土地の貸付や売却を伴う場合は、その概算金額についてもご意見をお願いします（例：貸付金額は固定資産税評価額の３％　など）。なお、導入施設のうち、特に民間事業者が運営主体になることが想定される施設（マンション等）については、ぜひ具体的な手法に関するご意見をお願いします。

（５）賑わいの創出アイデア	地域活性化など、賑わい創出に向けたアイデアについてご提案をお願いします。また、各導入施設の整備や配置等にあたって、他の施設（公園、町営駐車場等）と相乗効果を高める観点でアイデアがあれば、ぜひご意見をお願いします。 ※例：各施設に附置する駐車場は、南街区の立体駐車場に集約する　など
（６）周辺環境との調和	商工会や近隣商業施設との連携、地域貢献、河川など自然環境の活用・配慮についてご意見をお願いします。
（７）本事業の課題や懸念事項	本事業を進める上で、想定される課題や懸念事項についてご意見をお願いします。
（８）参入の可能性	本事業に参入する可能性はございますか。もし、参入を検討するために必要な条件がございましたら、次の調査項目「２　参入のための希望条件について」にご意見お願いします。
２　参入のための希望条件について	
（１）事業の期間	事業の期間に関する希望条件がございましたらご意見をお願いします。
（２）事業の財源	国補助金や町による予算措置など、財源に関する希望条件がございましたらご意見をお願いします。
（３）事業の実施方法	EOI等、実施方法に関する希望条件がございましたらご意見をお願いします。
（４）行政に配慮してほしい事項	行政からの理解や配慮を望む事項がございましたらご意見をお願いします。
（５）その他の条件	その他に条件等ございましたらご意見お願いします。

3　「情報プラザ人の駅」における本事業との関連活用方法について	
（1）活用方法	「情報プラザ人の駅」における本事業との関連活用方法についてご意見をお願いします。回答にあたっては、別紙の参考資料「情報プラザ人の駅　施設概要」をご参照ください。
4　その他	
（1）その他	その他にご意見やご連絡等ございましたらご記入お願いします。

5．サウンディングの手続き

（1）質問の受付及び対応（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（別紙１）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、事業者名等を除き、質問内容と共に岡垣町公式ホームページで随時公表します。

【受付期間】令和７年８月２５日（月）～令和７年９月１７日（水）

【対応期間】令和７年８月２５日（月）～令和７年９月１９日（金）（土、日、祝日を除く）

【問合せ先】kensetsu@town.okagaki.lg.jp

岡垣町都市建設課都市計画係 TEL：093-282-1211

（2）参加申し込み

サウンディングへの参加を希望される事業者は、「サウンディング参加申込書」（別紙２）に必要事項を記入し、下記申込先に提出してください。なお、電子メールで申し込む場合の件名は「海老津駅周辺整備事業サウンディング参加申込」としてください。送付後、必ず電話連絡にて到着の確認をお願いします。

【受付期間】令和７年９月１日（月）～令和７年１０月３日（金）（土、日、祝日を除く）

【申 込 先】kensetsu@town.okagaki.lg.jp

〒811-4233 福岡県遠賀郡岡垣町野間１丁目１番１号　TEL：093-282-1211

岡垣町都市建設課都市計画係［庁舎　新館1階］

※持参の場合は、事前に連絡の上、午前９時から午後５時までに提出してください。

※事前に現地見学を希望される場合や参加申込書提出後に辞退される場合は、上記申込先にご連絡ください。

（3）サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

（４）提案書等の提出

サウンディングへの参加を希望される事業者は、「提案書」（別紙３）に必要事項を記入し、下記提出先に提出してください。なお、電子メールで提出する場合の件名は「海老津駅周辺整備事業提案書提出」としてください。送付後、必ず電話連絡にて到着の確認をお願いします。

【受付期間】令和７年９月１日（月）～令和７年１０月２４日（金）（土、日、祝日を除く）

【提 出 先】kensetsu@town.okagaki.lg.jp

〒811-4233 福岡県遠賀郡岡垣町野間１丁目１番１号　TEL：093-282-1211

岡垣町都市建設課都市計画係［庁舎　新館1階］

※持参の場合は、事前に連絡の上、午前９時から午後５時までにご提出ください。

※その他、必要に応じて補足資料（イメージパース、配置図等）もご提出ください。

（５）個別対話の実施

「提案書」の受理後、幅広い意見交換の場として、提案事業者との個別対話を行います。実施日時については、担当者様と直接調整させていただきます。なお、個別対話に参加できる人数は、１事業者（グループ）につき３名までとします。

【実施期間】令和７年１１月４日（火）～令和７年１１月１４日（金）予定（土、日、祝日を除く）

６．サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、岡垣町公式ホームページで概要を公表する予定です。ただし、参加事業者の名称は公表いたしません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため、公表に際しては、事前に申込者に内容を確認いたします。

【公表時期】 令和７年１２月上旬予定

７．留意事項

（１）サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に要する費用（資料作成、対話等への参加費用等）は、参加者のご負担となります。

（２）提案等の取り扱い

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。

本調査でいただいたご意見・ご提案は、当該用地活用の公募条件等を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

なお、海老津駅周辺整備に関する事業者の公募を後日実施する際は、サウンディングへの参加実績等を加点要素とすることを検討いたします。

（３）追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を行う場合があります。その際にはご協力をお願いします。

8．その他

以下の参考資料を添付しておりますので、検討の際にご活用ください。

・参考資料１　岡垣町立地適正化計画　概要版

・参考資料２　情報プラザ人の駅　施設概要

9．問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

岡垣町 都市建設課 都市計画係 ［庁舎　新館1階］

〒811-4233 福岡県遠賀郡岡垣町野間１丁目１番１号

TEL：093-282-1211 FAX：093-282-3218

E-mail：kensetsu@town.okagaki.lg.jp

受付時間 午前９時から午後５時まで（土、日、祝日を除く）