庁舎周辺土地活用事業サウンディング調査
実施結果

垂井町では、庁舎周辺の一団の土地（市街化調整区域 約 13ha）について、今後の土地利用方針や、配置する機能の可能性を探る取り組みの一環として、民間事業者との意見交換を目的としたサウンディング調査を実施しました。

サウンディング調査の結果概要については以下のとおりです。

1 実施スケジュール

実施要領の公表	2025 年(令和 7 年)9 月24 日(水)
サウンディング調査の参加申込期限	2025 年(令和 7 年)10 月1日(水)
サウンディング調査票の回答期限	2025 年(令和 7 年)10 月8 日(水)
サウンディング調査の実施	2025 年(令和 7 年)10 月21 日(火)～24 日(金)

2 調査票回答数

サウンディング調査にあたり、事前調査票にご回答いただきました。業種別の回答数は以下のとおりです。

調査区分	回答数
デベロッパー	5
公園事業者	3
子育て事業者	2

3 対話の主な意見概要

(1)デベロッパーの意見

1 本エリアにおける民間事業のポテンシャルについて
・車による交通利便性は高く、商業・工業系のニーズが高まっている地域である一方で、駅からやや遠く、徒歩で集客するには難しいエリアである。 ・周辺に競合となりうる既存商業テナントが多く立地しているため、参入検討にあたり業種が限定されるなど、課題となる可能性がある。 ・都心部と比較すると、商圏の観点から民間企業進出は慎重な検討が必要なエリアである。 ・町外からの来訪者をどの程度増やせるかは現時点では不明である。
2 実施可能性のある事業について
・物販、飲食、温浴、スポーツなどの生活利便機能を有した施設の他、出張社員や観光客等を受け入れる宿泊施設などは導入できる可能性がある。 ・イベント等ができるオープンスペースの併設により、相乗効果が生まれる可能性がある。 ・一方で、対象エリアである 13ha の全てを商業施設で活用することは困難である。

3　まちづくりへの貢献について
・図書館やイベント施設、公園など日々の余暇を過ごすために訪れる施設や子育て支援施設が同一エリア内にあると、賑わいの創出のため連携しやすい。 ・雇用の創出や地域の魅力発信、交流の場としての活用ができる可能性がある。 ・災害時対応で行政との連携の可能性がある。 ・庁舎周辺からの歩行者動線整備など官民連携での施設整備ができるとよい。
4　その他
・行政からの補助金や支援があると、民間企業が参入しやすい。

（2）公園事業者の意見

1　本エリアにおける民間事業のポテンシャルについて
・主な交通手段は車であり、交通利便性が高く、周辺地域からも集客しやすいエリアである。 ・対象地は広い敷地が確保できるため、駐車場台数を多く設定できるメリットがある。 ・町内中心部に位置しており、対象敷地周辺の公共施設、商業施設等と連携しやすい。
2　公園整備事業について
・スポーツを中心とした公園整備の可能性がある。 ・天候を気にせず遊べる大屋根広場や屋内遊戯施設の整備の可能性がある。 ・商業機能を導入することで、公園のにぎわい創出につながる。
3　公園維持管理運営事業について
・維持管理運営は、指定管理者制度での実施が想定される。 ・新設の公園整備の場合は、Park-PFI の活用はハードルが高い。
4　他の機能との一体的な連携について
・温浴施設やスポーツ施設が同一敷地内にあると、公園機能と連携できる可能性がある。

（3）子育て事業者の意見

1　本エリアにおける民間事業のポテンシャルについて
・人が集まりやすく、駐車場が確保できる場所がある一方で、民間事業として出店するには商圏的に難しいエリアであるが、運営方法によっては屋内遊戯施設などの可能性がある。（運営支援や建築費等の支援等）
2　実施可能性のある子育て支援について
・屋内遊戯施設については、大規模な敷地を要しないため、単独での土地利用は難しい。
3　他機能との連携について
・図書館、カフェなどの飲食機能、公共が実施している既存の保健センターや子育て支援センター、児童館等と連携の可能性がある。