

庁舎周辺土地利用サウンディング型市場調査結果

1 目的

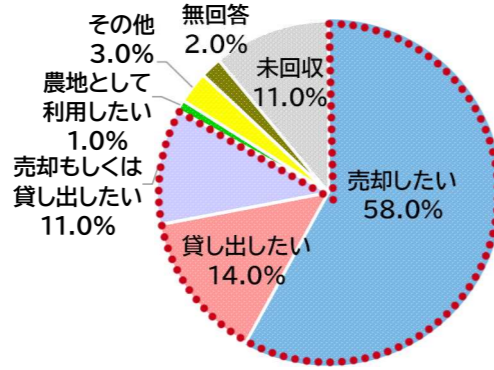
・庁舎周辺における土地利用の可能性を探るため、民間事業者と意見交換を行った。

2 検討対象エリア

・庁舎南側の検討対象エリア(約 13ha)は、市街化調整区域及び農業振興地域の農用地区域に指定されているが、エリアの一部は第3種農地(庁舎から300m以内にある農地)及び第2種農地(庁舎から概ね500m以内にある農地)に位置付けられることから開発ポテンシャルが高いと想定する場所である。

3 地権者の意向

・地権者に対し、土地活用意向調査を行った結果、83%の地権者が、将来的に土地を売却または貸し出したいとの回答が得られた。また土地区画整理事業について検討すべきとの意見も確認された。



4 調査結果

I 実施概要

実施時期	令和7年10月21日(火)~24日(金)
実施事業者数	商業系デベロッパー5社、公園関連事業者3社、子育て関連事業者2社

II 対話の主な意見概要

(1) 商業系デベロッパーの意見

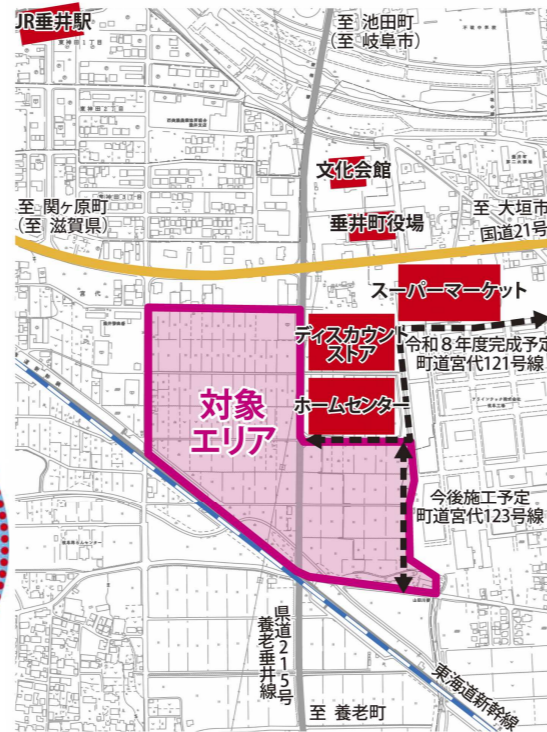
- ・近接する商業施設とは差別化が可能な「ホテル」や「温浴施設」、「スポーツ施設」、「複合商業施設(物販店舗・飲食・温浴施設・宿泊施設)」の事業化が示された。
- ・特に、本町の地域経済活性化に貢献できる「ホテル」の誘致の可能性が示された。
- ・しかしながら、これらの商業系を誘致するにあたっては、対象エリアは、商業系のニーズが低い地域であり、昨今の建築費高騰等による都心部への需要集中のなか、相当に経済的メリットがないと、民間企業の事業化は限定的になるとの回答が得られた。
- ・また、民間施設に公共施設をテナントとして導入する手法も難しいとされた。
- ・商業系を誘致するにあたり民間事業者が求める要望は以下のとおりである。
 - 行政からの公的支援
 - 段階的な土地活用による事業遂行
 - 行政主体によるエンドユーザーのニーズ把握

(2) 公園関連事業者の意見

- ・西濃地域全般をターゲットとして、多世代が集い、スポーツ施設を中心とした公園といった構想が示された。
- ・しかしながら、公園の整備・管理運営にあたっては、Park-PFI手法による事業化は困難との意見があった。
- ・公園の整備・管理運営を実施するにあたり民間事業者が求める要望は以下のとおりである。
 - 指定管理者制度の採用等、行政の公的支援による管理運営
 - 公共施設(子育て機能)や商業施設(飲食、温浴施設、民間スポーツ施設)との組み合わせ

(3) 子育て関連事業者の意見

- ・屋内遊戯施設を実施するのに必要な規模については、建築面積 1,000~1,300 m²、駐車場台数 100 台程度の設定が求められた。
- ・しかしながら、屋内遊戯施設を誘致するにあたっては、商圏人口としてはかなり厳しいエリアであり、民間事業者単独による事業展開は困難との意見があった。
- ・屋内遊戯施設を誘致するにあたり民間事業者が求める要望は以下のとおり。
 - 指定管理者制度の採用等、行政の公的支援による運営
 - 公共施設(公園、図書館)や商業施設との組み合わせ



5 まとめ

I 検討対象エリアについて

- ・検討対象エリア全体(約 13ha)を対象とした商業的土地利用は、以下の3点の理由から困難であると考えられる。
 - ①車でのアクセスには優れるが、JR 垂井駅を利用した電車でのアクセスはそれほど見込めない。
 - ②都市部に比べて地価は安く、広大な用地を容易に確保できるが、建築費のコストを回収できるほどの商業施設を立地するには商圏人口が少ない。
 - ③町内には、さまざまな商業施設が立地しており、競争が発生しやすい環境である。

II 手法について

(1) 民間主導の手法

- ・検討対象エリアの一部であれば商業的土地利用の可能性は示された。業種としては「ホテル」であり、場所としては、JR 垂井駅と国道 21 号に近いエリアに需要がある。
- ・今後は、一番導入の見込まれる「ホテル」誘致について、公的支援制度の創設や拡充などの手法の検討を行いながら、デベロッパーやホテル事業者に働きかけを行っていくことが有効であると考えられる。
- ・また、近隣商業地域への「ディスカウントストア・ホームセンター」の進出及び近接道路網の整備が図られることで、近隣地域全体の土地利用価値の向上が見込まれることから、段階的に民間事業者の導入を促していくことが有効であると考えられる。

(2) 官民連携の手法

- ・商業施設と併設を望まれる親和性の高い公共施設として、子育て支援施設や公園等が意見として挙げられたが、商業施設の収益性を維持するには相当規模の公共投資や補助が必須であるという意見が多くみられ、本町の財政負担が過大になってしまうことは避けられない。
- ・また、民間施設に公共施設をテナントとして導入する手法も難しい。

(3) 土地区画整理事業を用いた手法

- ・検討対象エリア全体の商業的土地利用については、現時点では具体的な需要はなく、土地区画整理事業を用いて市街化区域編入を行った場合、固定資産税が増加し、地権者の経済的負担が大きくなるリスクを抱えることになる可能性が高い。
- ・今後、エリア全体で土地利用を進めるのであれば、工業系の土地利用も視野に入れた検討が必要となり、その場合、上位関連計画の見直しを含めた検討が求められる。

6 今後の展開

I 図(1)のエリア

- ・商業的土地利用の可能性が最も高いと考えられる当該エリアについては、「(1)民間主導の手法」を軸に、段階的に民間事業者の導入を図る活動を継続的に実施していく。また、具体的な活動方針として以下の3点について重点的な施策を講じる。
 - ①ホテル誘致に係る公的支援制度の創設・拡充を行う等、他市町との差別化を図ることで、事業者の進出意欲を促進する。
 - ②ホテルを対象とするデベロッパーやホテル運営事業者に対し、広報・宣伝活動を行い積極的な誘致を図っていく。
 - ③意見交換の場を柔軟に設定し、引き続き、事業者意向の把握に努める。

II 図(2)のエリア

- ・早期的な企業進出の可能性は低いと考えられ、地権者の経済的負担を要する手法(土地区画整理事業)を採用することはリスクが高い。従って、以下の2点について重点的な施策を講じる。
 - ①進出が決定している近隣の商業施設の集客効果により、当該エリアの潜在的価値が向上していくことから、町や県による道路事業等のインフラ整備を適切に実施し、商業事業者が進出しやすい環境を整備する。
 - ②エリア全体における土地利用の可能性をさらに広げるため、工業系の土地利用も視野に入れた上位関連計画の見直しを検討する。

