

美濃加茂市新庁舎整備事業に関する サウンディング型市場調査の結果について

美濃加茂市では、新庁舎整備事業について、民間活力導入の可能性も含め検討する予定です。

そこで、事業内容や事業手法を決定する際の参考とすることを目的に、民間事業者の皆様との「対話」を通じて、自由な発想に基づく幅広い事業アイデアや事業条件等についてのご意向をお聞きするサウンディング型市場調査を実施しました。

1. 実施概要

(1) 調査スケジュール

サウンディング実施要領等の公表	令和6年7月17日(水)
質問受付期間	令和6年7月17日(水)～8月5日(月)
質問回答	令和6年8月13日(火)
個別対話(サウンディング)の 参加申込受付期限	令和6年8月19日(月)
サウンディング提案書の提出期限	令和6年8月23日(金)
個別対話実施日時及び場所の連絡	令和6年8月26日(月)
個別対話(サウンディング)の実施期間	令和6年9月2日(月)～9月6日(金)
個別対話の結果公表	令和6年12月3日(火)

(2) 個別対話の参加事業者数

10社

2. 結果概要

(1) 公共用地の土地活用への関心・実績について

- ・明確に関心表明をした事業者:5社
- ・公共用地の土地活用の実績のある事業者:7社

(2) 各候補地の魅力・ポテンシャル(立地・周辺環境)について

1) 現庁舎(美濃加茂市役所)敷地周辺

①立地および周辺環境についての魅力、市場価値

- ・現庁舎があるため、市民の認知度が高い・親近感がある。(複数事業者)
- ・賑わいの創出が期待できる。(複数事業者)
- ・候補地のなかでも、比較的人口集積地である。(複数事業者)

【課題】

- ・中山道とJR美濃太田駅の間で、旧国道と目抜き通りの交差地に立地、国道のバイパス化により、賑わいと魅力を失っている。

・周辺を古い住宅に囲まれ、防災的に課題がある。

②事業を行う場合のメリット、デメリット(懸念点・リスク)

【メリット】

- ・認知度やアクセスの良さから市民の合意を得やすい。(複数事業者)
- ・造成費が不要なためコストメリットがある。引越しが容易。

【デメリット(懸念点・リスク)】

- ・工事中の安全・工期(長期化)に対するリスクがある。(複数事業者)
- ・浸水など災害への不安がある。(複数事業者)
- ・駐車場の確保(立駐・周辺)が必要。(複数事業者)
- ・敷地面積が小さい。(複数事業者)

2) プラザちゅうたい敷地周辺

①立地および周辺環境についての魅力、市場価値

- ・賑わいの創出が期待できる。(複数事業者)
- ・候補地のなかでも、比較的人口集積地である。(複数事業者)

【課題】

- ・現庁舎と比較し、アクセス(周辺道路環境、順路)については魅力、市場価値は低いのではと感じる。
- ・周辺を古い住宅に囲まれ、防災的に課題がある。

②事業を行う場合のメリット、デメリット(懸念点・リスク)

【メリット】

- ・近隣への移転ということで市民にはわかりやすい。認知度がある。(複数事業者)
- ・造成費が不要なため、コストメリットがある。

【デメリット(懸念点・リスク)】

- ・体育館・図書館の取り扱い、取壊し、複合化。(複数事業者)
- ・浸水など災害への不安がある。(複数事業者)
- ・敷地面積が小さく、行政+商業施設が難しい。(複数事業者)

3) 畜産研究所(前平公園)敷地周辺

①立地および周辺環境についての魅力、市場価値

- ・広大な敷地と開発の柔軟性・他候補地と比べ敷地面積を確保できる(庁舎+商業施設の立地が可能)。(複数事業者)
- ・前平公園と隣接しており自然豊か。(複数事業者)
- ・水害のリスクが低いため、防災拠点としても機能する。(複数事業者)

【課題】

- ・庁舎へのアクセスが課題(中心部からの距離、公共交通)。
- ・周辺道路環境などが良好ではない。

②事業を行う場合のメリット、デメリット(懸念点・リスク)

【メリット】

- ・水害のリスクが低いいため、防災拠点としても機能する。(複数事業者)
- ・前平公園との連携により事業の幅が広がる。

【デメリット(懸念点・リスク)】

- ・敷地高低差があり、造成費がかかる。(複数事業者)
- ・既成市街地から遠くアクセス・公共交通に課題がある。(複数事業者)
- ・道路の整備が必要。渋滞の懸念がある。(複数事業者)
- ・畜産研究所跡地のため、土壌汚染など事前調査が必要。風評リスクがある。(複数事業者)

4) 大手町公園敷地周辺

①立地および周辺環境についての魅力、市場価値

- ・駅前であることから利便性は良い。(複数事業者)
- ・周辺施設との連携(バイパスの商業施設、蜂屋工業地区、中部国際医療センターとの連携)が期待できる。(複数事業者)
- ・駅南側の再開発地区と一体的な賑わいを創出する可能性を秘めている。人口集中地区内にある公園である。(複数事業者)

【課題】

- ・交通渋滞の悪化の懸念がある。
- ・ポケットパークとしての位置づけであれば、適所であり活用もできていると思う。
- ・量販店、スーパーなどが出店する駅北側は需要があることを示しており、新庁舎と駅舎そして南側のシティホテルを含めた一体開発の可能性も考慮しつつ、ポテンシャルを最大限に引き出せるような検討が必要。

②事業を行う場合のメリット、デメリット(懸念点・リスク)

【メリット】

- ・庁舎の移転がしやすい。利便性が高くわかりやすい。
- ・既存施設がない状態で新築着工できるので、工事中の安全・工期リスクは少ない。

【デメリット(懸念点・リスク)】

- ・敷地面積が小さい。(複数事業者)
- ・駐車場の確保が難しい。(複数事業者)
- ・水害リスクがある。(複数事業者)
- ・駅南からのアプローチが悪い。(複数事業者)

(3)想定される事業内容について

1) 新庁舎整備に係る参画について

①想定される事業手法・スキーム

- ・DB/DBO方式、リース方式、PFI方式の順に回答が多い結果でした。
- ・PFIおよびDBO方式を採用する場合、維持管理の効率性を考えた設計・建設が可能になるため、効率的な事業運営が可能になる。

②想定される関わり方

- ・コンソーシアムを組成し、代表企業として、あるいは構成企業として参画を希望する。(複数事業者)
- ・参画の段階としては、「設計段階からの参画(維持管理の視点から設計に意見の反映)」。(複数事業者)

③事業に参画するうえでの懸念点

【全般】

- ・昨今の建設資材の高騰や技術者不足による施工体制の不確立。(複数事業者)
- ・事業スケジュール・事業の遅延。(複数事業者)

【畜産研究所跡地にて検討の場合】

- ・事業用地や駐車場の確保。上下水道の現況。
- ・土壌汚染など事前調査が必要。
- ・建物賃貸借契約の検討が可能か懸念がある。

④参画された場合に想定される事業効果、地域への波及効果

- ・地域経済の活性化・賑わいの創出(周辺の開発も含む)。(複数事業者)
- ・民間ならではの提案による、市民サービスの向上・市民の利便性向上。(複数事業者)
- ・将来負担の軽減・予算の平準化。(複数事業者)
- ・地元との協業による地元貢献。(複数事業者)
- ・大手町公園敷地周辺(駅前)に駐車場が確保できれば有料化も検討可能。

2) 庁舎と民間機能との連携に関する提案

①想定する民間機能・規模(床面積)など

- ・配置計画により、空地の最大限での活用を計画。面積などはこれから。
- ・規模的には50~100坪程度と想定する。
- ・占有規模により庁舎本来の目的に対して迷惑となることが懸念される。

②事業手法、事業スキームなど

- ・カフェや図書館、コワーキングスペース、カルチャーセンターなどの空間を設置。(複数事業者)
- ・民間機能については、小規模な軽食やカフェであれば、導入は難しくない。
- ・商業施設等民間施設を導入する場合は、マーケティング調査が必要。
- ・多世代交流施設の指定管理運営の検討。
- ・土地所有は美濃加茂市、建物所有は民間事業者とし、市役所機能部分は民間事業者と賃貸借契約を結ぶリース方式にて検討。

- ・色々な組み合わせにより対応可能。

③施設のあり方(庁舎と合築か、別棟か)や施設配置(土地利用)イメージなど

- ・庁舎と商業施設は別棟にて検討。広場などそれぞれの施設をつなぐ空間を設け、施設全体の一体感は保ちつつ、それぞれの機能における利便性は高める。
- ・できる限り、近隣、もしくは用途により複合化が可能な施設をまとめたい。公共施設の集約化やダウンサイジング及びアセットマネジメントの観点から、生涯学習センター等の公共施設を合築すること、庁舎は複合化施設とし、ニーズに合わせた仕様に変えることができるスケルトンインフィルの考え方をもとにした設計を行う。
- ・新庁舎を建設した場合は、今後 70~100 年程度は活用すると考えられるため、時代背景を踏まえた庁舎の活用方法を検討しておく必要がある。

④事業を実施するうえでの懸念点

- ・収益性とテナント誘致。(複数事業者)
- ・公共施設の移転・統廃合の行政判断・中長期計画。(複数事業者)
- ・建設コストの増加に伴う事業費・収支を成立させることの難易度が高い。(複数事業者)

⑤想定される事業内容を実施した場合に想定される事業効果、地域への波及効果

- ・地域経済の活性化・賑わい創出。(複数事業者)
- ・将来負担の軽減(老朽化施設の解決、維持管理コストの削減、建物の長寿命化、設備の効率的な運用)。(複数事業者)
- ・地元雇用の創出。(複数事業者)
- ・市民サービスの質、量の向上(行政拠点と防災拠点、生活拠点の利便性の向上)。(複数事業者)

3) 美濃加茂市に求める支援、要望及びご提案等

- ・早期の事業化。
- ・適切で余裕のある予算の確保。
- ・補助金制度の活用(地域再生制度・デジタル田園都市国家構想交付金・地域再生計画・地方創生推進交付金等)。

3. 今後の予定

今回いただいたご意見を参考に、新庁舎を整備する際の事業手法や施設規模、民間活力導入による事業の可能性の検討を進めてまいります。