

武豊町役場庁舎整備を中心とした  
公共交流拠点整備事業に関する  
サウンディング型市場調査の結果

---

令和6年10月

武豊町 建設部 都市計画課 まちづくり推進室



# 1. サウンディング型市場調査の概要 1/2

## 目的

令和5年3月に「名鉄知多武豊駅西グランドデザイン」を策定し、武豊中央公園周辺の公共交流拠点におけるまちづくりの方向性を位置付け、武豊中央公園南側の一帯の土地に役場庁舎や保健センター等の公共機能を集約し、多様な世代が集い、交流することができる拠点整備を目指しています。

本調査では、民間事業者に対して、本事業への関心度と公共交流拠点形成に向けた提案を募ることを目的として、調査を実施しました。

## スケジュール

時期	イベント
令和6年6月3日(月)	実施要領の公表
6月3日(月)～6月13日(木)	現地見学会参加受付期間
6月18日(火)・6月20日(木)	現地見学会
6月3日(月)～6月14日(金)	質疑受付期間
6月20日(木)	質疑回答日
6月3日(月)～6月27日(木)	調査(個別対話)への参加受付
7月2日(火)	調査(個別対話)の実施日等の連絡
7月16日(火)	提案書の受付期間 (任意)
7月19日(金)～8月8日(木)	調査(個別対話)の実施
10月1日(火)	調査結果概要の公表

## 参加事業者

申込みのあった事業者に対して現地見学会及び個別対話(ヒアリング)を実施しました。

現地見学会及び個別対話には、以下の業種別事業者(計11社)が参加しました。

- 1)デベロッパー
- 2)ゼネコン
- 3)設計会社
- 4)リース会社
- 5)商社
- 6)維持管理会社

業種	事業者	現地見学会	個別対話
デベロッパー	A社	○	○
	B社	○	○
	C社	○	○
ゼネコン	D社	○	
	E社	○	○
	F社		○
設計会社	G社	○	○
	H社	○	
リース会社	I社		○
商社	J社	○	○
維持管理会社	K社	○	
合計		9社	8社

# 1. 民間サウンディング型市場調査の概要 2/2

## 対象地の概要



所在地	愛知県知多郡武豊町字南中根42-1他地内
土地面積	約5.4ha
土地の権利状況	武豊町、半田市土地開発公社 (R9までに武豊町により買戻し予定)
都市計画等による制限	都市計画区域内(市街化調整区域) 建蔽率60%/容積率200% 公共下水道区域外(区域外流入は可) 土砂災害警戒区域・洪水浸水区域等の指定なし (都)武豊港線に接道
現況	更地(名鉄知多武豊駅より約800m)
導入機能	※面積は想定であり、決定しているものではありません。 ・役場庁舎(約7,000㎡) ・保健センター(約1,700㎡) ・多世代交流施設(約2,400㎡) ・民間交流施設(事業提案による) ・駐車場(上記施設利用) ・その他

(サウンディング実施時点の内容)

## 質問項目

1. 土地利用の配置イメージや民間交流施設などの想定される事業手法等に関する提案について
2. 多世代が利用する交流施設の事業展開について
3. 対象地がもつ事業ポテンシャルや課題、今後の事業展開を考える上での懸念点について
4. 目指すべきエリア全体の姿や、事業実施により得られる効果について
5. 構想・計画段階から武豊町と共に事業検討を進めていくことの可能性について
6. その他

## 2. 民間交流施設の用途について

まとまった広さのある敷地というポテンシャルを活かすためには、商業施設を誘致すると良いという意見があった一方で、大型施設の場合、撤退してしまうと敷地が空いてしまい、まちとして成り立たない状況になり得るため小規模なテナントを誘致する方が良いとの意見もあった。

買い回り品を中心とする商業施設等といった民間施設を誘致するポテンシャルがあることを確認できた。今後は、公共施設だけでなく民間施設も含めて、エリア全体のポテンシャルを最大限活かすことができるよう配置計画や動線計画の検討を行う必要がある。

### ----- 主な意見要旨(抜粋) -----

#### <デベロッパ>

- 近年の商業施設は、学びや体験ができる施設として日々の暮らしに役立つ知識を学んだり、教えたり、様々なかたちで地域のコミュニティが生まれる役割も担っており、まちの活性化に貢献できる。
- 毎日通うことができる施設が本事業には相応しいと考えており、そのためには地域に根差した施設が必要と考えている。モノを消費するだけでなく、日常的に、コト消費が行われるような、人がいつもいるような施設を誘致できると良い。
- 地域のなかで、にぎわいを創出するためには、子育て支援機能や地域のNPO団体等を商業施設の一角に組み込みながら、日々のイベント等を開催できることが重要となる。
- 交流施設の中には、スーパーマーケットやドラッグストア等の商業施設を中心に日用品を買えるような施設を考えている。
- 武豊町は、商圈としては薄いと考えており、飲食施設の運用が重要であると考えている。地元を盛り上げたいという志のある地元企業と連携してカフェ等を誘致できると良い。
- 事業の構想段階では、事業化が2年程度先になるため、商業施設のテナントを見つけることは難しい。
- 大型施設は、空き店舗になった時にまちとして成り立たない状況になり得ることから、小規模のテナントとして施設を設け、その後のまちづくりに活用できると良い。
- 30年程度先を見据えた場合、目先の空いている用地を埋めることを優先した整備になってしまうと、持続的ではなく、将来的に建替え・更新を見込んだづくりの方が良い。

#### <ゼネコン>

- 商業施設とともに、映画館やコンサートホール、温浴施設を誘致できると面白い。他、支援施設(放課後デイサービス)や福祉系施設も可能性が高い。
- エリアの広さを考えると、商業施設を誘致するのが相応しいと考えている。
- 医療・福祉施設とする場合は敷地の半分程度の広さで十分のため、土地のポテンシャルを活かしきれない。
- 商業施設を誘致する際には、拠点内の自動車動線は非常に重要であり、武豊港線から商業施設までの距離が遠いと利用者が増えにくい。
- 公共交流拠点内で、民間の飲食施設や商業施設を設けて集客を図る場合、町内の他の施設から民業圧迫と言われてしまうリスクもある。

#### <商社>

- 様々な機能があることで、様々な目的で訪れる人が増えるため、機能は複数ある方が良い。

## 2. 多世代交流施設との連携について

多世代交流施設の機能として、屋内遊戯場はニーズがあり多くの利用が見込まれるという意見があった一方で、他都市の類似施設との差別化や運営手法による利用料金の設定等、懸念事項も挙げられた。

子どもから高齢者まで多様な世代が利用できる屋内遊戯場等を含む多世代交流施設の成立可能性があることを確認できたことから、町民にとって利用しやすい施設となるよう運営手法等を検討する必要がある。

### ----- 主な意見要旨(抜粋) -----

#### <デベロッパ>

- ・ 多世代交流施設や武豊中央公園との連携の重要度は高く、事業の可能性は高いといえる。
- ・ 屋内遊戯施設の例は多数あるが、民営では料金設定が高くなってしまいあまり利用されないことになるため、安価な利用料金を実現できる運営手法が望ましい。
- ・ 近年、屋内遊戯施設が増えているため、他都市の類似施設との差別化をどのように行うか課題である。
- ・ 多世代交流施設は、武豊中央公園との一体化を目指すのであれば、なるべく北側の道路側へ配置することが望ましい。
- ・ 多世代交流施設を商業施設内で計画できると良い。商業施設の2階を庁舎とデッキでつなぐことで視認性が上がり、その下の広場に屋根ができることを考えると良い案である。

#### <ゼネコン>

- ・ 多世代交流施設に導入する機能については、住民等の要望が今後出てくることが予想され、色々と提案内容が変わってくる。

#### <商社>

- ・ 自社の強みを活かして多世代交流施設内での事業展開を想定している。公益的な施設として何ができるかを提案したい。
- ・ 武豊町でも保健センターを導入機能として考えられているが、子育て世代や高齢者も含めて、役所に用事がなくても訪れるきっかけをつくるができる。
- ・ 多世代交流施設内の導入機能としては、屋内遊戯場が効果的である。
- ・ 防災啓発機能については、防災分野と連携して、地域の防災の実態や避難所の位置等の発信を日頃から庁舎で行うことで、町民に対して災害時の対応の意識付けができる。
- ・ 多世代交流施設の規模としては、特に条件はなく、確保できる面積にあわせて、適した機能を考えることができる。
- ・ 配置については、芝生広場は季節が良い時期によく利用されているため、多世代交流施設と芝生広場が面していると良い。屋内と屋外の連続性があると良い。

# 3. 対象地のポテンシャルや課題について

公共施設が集積されることから、町民が集まる場としてはポテンシャルがあるという意見が多かった。一方で、鉄道駅から離れているため、公共交通機関の強化やアクセスのしやすさ等を工夫する必要があるという意見が挙げられた。

町民が日常的に集まる場としてポテンシャルがあることを確認できた。今後は、町民が多様なアクティビティを楽しむことができるような機能の導入を検討する必要がある。

## ----- 主な意見要旨(抜粋) -----

### <デベロッパ>

- ポテンシャルとしては、公共施設が集積されるため町民が集まる場となる点、緑豊かな住宅地エリアに囲まれている点、武豊中央公園という大きな公園が隣接している点、歴史や文化が豊かなまちである点を大切にしたい。
- 課題として、アプローチを確保すること、公共交通機関の強化、福祉機能の集積による人が集える場所の創出、防災拠点として地域のライフラインを担うことが重要である。
- 子育て環境や機能の充実、周辺に不足する都市機能の導入を図り、より利便性の高い「生活拠点」を形成して、近隣住民や行政施設を利用する方々のニーズに応える日常機能やコミュニティの場の充実を図ることが必要である。
- 対象地の分かりやすさ、アクセスしやすさが確保されるのであれば、民間活力を十分に活かせる。
- 地元の飲食施設を誘致し、食べ物が買えて、自由に使えるようなスペースを設けるようなことを想像しており、人が滞留する仕掛けを設けることができればポテンシャルは高まる。役場庁舎だけ、買い回りができる施設だけでは、飲食施設の誘致は難しい。
- 庁舎を含めた公共施設整備を考える上では、特段の懸念点はないが、交流施設として、複数のカフェ事業者に事業への声掛けを行ったが、積極的に出店したいと言うテナントは少なかったため、商業誘致という点では、ポテンシャルがあるとはいえない。

### <ゼネコン>

- 鉄道駅や高速道路のインターチェンジから少し離れているため、町外の人を誘客するより、町民が集まる場になると良い。
- 武豊中央公園はポテンシャルの高い公園のため、武豊中央公園と連携することが本事業において重要な点になる。
- ハザードマップをみても安全な場所であるため、町民をターゲットにした事業展開であれば、成立する可能性はある。
- 南北の骨格道路である(都)知多東部線からは少し離れているが、集客力のある施設を誘致できれば問題ない。一方で、よくある集客力が弱い施設の場合、メイン道路から離れていることはデメリットになるかもしれない。
- 鉄道駅から離れており、周辺に病院も立地しているため、医療施設の事業ポテンシャルは低い。

### <商社>

- 対象地は住宅地に囲まれているエリアのため、周辺住民が利用しやすい形状にすることに加えて、駐車場を十分に確保することで、車利用が必要な町民の利用も見込むことができる。武豊中学校に近いので、学校帰りの学生が立ち寄りやすい。

## 4. 目指すべきエリア全体の姿や事業実施により得られる効果について

公共施設と民間施設の相互効果や町民への質の高い公共サービスの提供等ができるという意見があった。また、交流を育むことにより、人と人とのつながりを形成することで、町民にとっても愛着のもてる場所になるという意見があった。

町民が日常的に集まる場となるよう目的となり得る施設を整備することで、公共・民間ともに相互効果が生まれることが確認できた。また、防災拠点となるよう防災面での民間施設との連携が可能であることが分かった。

### ----- 主な意見要旨(抜粋) -----

#### <デベロッパー>

- 様々な人が何気なく立ち寄ることができ、まちのリビングとして使っていただくことをイメージしている。
- 日常的に利用される施設があれば、買い物に来たついでに庁舎に寄っていただく、庁舎に来たついでにお買い物していただくという相互効果がうまれる。そして、より身近な存在となることで、公共サービスとしても利用しやすい環境づくりを目指している。
- 未来先進型の事業手法であり、多くの庁内職員の方への配慮や、エコ環境面にも優しいつくりとすることができれば、町民にとっても誇りとなり、武豊町に対する愛着にもつながる。
- 当社としては、地域のシンボルとしてお客様のロイヤルティを獲得でき、本格的なまちづくりへの参画の機会がメリットである。また、庁舎との施設の一体化は当社においてもチャレンジの機会であるため、ぜひ一緒に取組みたい。
- 防災拠点としては、様々な自治体との包括協定実績や豊富な商品調達力によって、防災・広場・備蓄機能を兼ね備えた「地域の安心・安全の拠点」として対応できる。
- 目的となり得る施設を導入して、人がいつも来るような環境をつくる提案ができると武豊町民のためになる。
- 防災、環境、コト、デジタルの4つのコンセプトを提案したい。近年では災害が増加していることから、「防災」を1つのテーマとし、「環境」については、エネルギー低減、再生エネルギーの創出を検討する。「コト」として、住民などがチャレンジできる場であり、イベントができる場所があると良いと考え、地域に開かれた住民の居場所づくりを重視している。

#### <商社>

- 当社は学びをテーマにまちづくりをしたい。そこに住んでいる方々、子育て世代、子どもが様々な気づきを得たり、将来のことを考えたり、人と交流したりと、まなびのつながりを育み、知るきっかけを育みたい。また、同じ興味を持つ人が集まることで、人と人がつながり、学んだことを他の人に還元することで、社会・地域とつながる。そのようなつながりを形成することでまちづくりに還元したい。

# 5. 構想・計画段階からの事業参画について

エリア全体を一体的に計画すべきであるという意見が多くあったが、一方で参画できる民間事業者が少ないのではないかという懸念事項も挙げられた。また、事業化検討パートナーの募集期間については、対象範囲をエリア全体とする場合は3ヶ月程度では短いという意見が多くあった。

エリア全体でにぎわいを創出するためには、エリアを分割して個々に事業を進めるのではなく、エリア全体を一体的に検討すべきであるということが確認できた。今後もエリア全体の計画を共に検討する事業化検討パートナーの可能性を引き続き探る必要がある。

## ----- 主な意見要旨(抜粋) -----

### <デベロッパー>

- ・ 意見を集約して、動線も含めてエリア全体の配置を考える方が検討しやすい。
- ・ ハード面の整備は手掛けることができるが、運営(ソフト)面については、地元事業者等との連携を図ることができると良い。
- ・ 事業化検討パートナーではなく、連携協定の下での勉強会形式で、事業の検討を進める方が参加しやすい。
- ・ 事業化検討パートナーになるのであれば、役場庁舎を中心とした地域のまちづくりに貢献したい。
- ・ 当社としては、エリアを切り分けて事業を検討できる方が良いが、エリア全体で検討することも可能である。
- ・ 事業化検討パートナーの募集期間は3カ月程では短い、参加可能である。

### <ゼネコン>

- ・ エリア全体の計画は対応できるが、事業のハードルが高いため、公募の時点で他の民間事業者が集まらない可能性が高く、比較検討できる対象が少なくなるのが懸念点である。
- ・ エリア一体の開発であれば、物価上昇等の情勢に合わせて、事業の組み合わせを柔軟に変えることができ、本事業を進めるエリア全体でにぎわいを創出するという主旨を踏まえるとエリア全体で一体的に進めていくことが最良である。
- ・ 事業検討は、エリア全体を1つの事業体で進める方がスムーズに行える。一方、エリアを分割し、複数社で整備を行う場合、ゾーニングを行う際に良い場所の取り合いになる可能性がある。
- ・ コンソーシアムを組成する期間を考えると、公募からの期間は、3~4カ月では短い。

### <商社>

- ・ 設計段階の前の構想から関われるところが運営側としては、事業が組み立てやすい。
- ・ 区画の分け方について、交流施設を商業機能とする場合は、デベロッパーが関わらないと難しいが、一方で、庁舎・保健センターを含めた建物の維持管理はエリア全体で一体化する方がコストを抑えられる等、考え方はたくさんある。
- ・ エリア一体の場合は、コンソーシアムを組むことがハードルが高いと考えるが、エリアを切り分けてしまうと競合が多くなる。どちらも一長一短である。
- ・ 募集開始から提案のプレゼンまでの期間は、運営事業者だけでできる内容であれば3か月が良いが、大きなコンソーシアムを組むことが必要な内容であれば、もう少し期間を要する。

## 6. その他(役場庁舎について)

DB方式(DBO方式)では、建設費の高騰等によりリスクが大きくなっているという意見がある一方で、DB方式が事業を組み立てやすいという意見があった。また、リース方式では課題に応じて様々なスキームを組むことで、支出の平準化ができるという意見があった。

民間事業者によって望ましい事業手法が異なることが確認できた。今後は、エリア全体の将来像を実現するために、町として最も望ましい事業手法を検討する必要がある。

### ----- 主な意見要旨(抜粋) -----

#### <デベロッパー>

- 基本的な事業スキームとしては、庁舎・保健センターは町で、DB方式により整備し、民間施設は線引きして、土地賃貸借して、民間事業者側で整備する考え方がベースにある。
- 役場庁舎をはじめとする建設の資金調達方法については、建物賃貸借(リース)方式の場合でも課題に応じて様々なスキームを組むことはできる。全てをリースとするのではなく、費用の支出の平準化を目的に検討ができる。
- 施設計画においては、分棟にすると、管理運営面が大変になることがある。
- SDGs関連の建物の空調効率化や照明配灯の考え方は公共施設と商業施設で揃え、庁舎整備の設計施工会社と意見交換しながら、双方の建物に適応できると良い。
- 防災に関連する取組としては、何か特定の機能を入れるということではなく、例えば、商業施設と連携協定を結ぶことで、災害時に流通備蓄という形で、物資を提供することや、飲食施設には炊き出しを行ってもらうなどの連携が考えられる。
- 役場庁舎は、リース方式で整備し、リース期間終了後には町に譲渡することを想定している。施設の改修をしてはならない等の制約は生じない。リース期間は20年程度(最長30年程度)が目安である。
- 予め、DB方式等具体的な事業手法が決まっているほうが、参画に向けての検討が行いやすい。

#### <ゼネコン>

- 庁舎建設の事業手法については、従来方式の事業スキームの方が参加しやすい。DB方式は建設費の高騰や建設業界の働き方の変化により、リスクが大きくなっている。
- 防災やエコに関する設備等については、公募時の要求水準に含まれていると民間事業者にとって参画しづらい要因になり兼ねないが、提案項目として求めることは良い。

#### <商社>

- 近年では、運営側の意見を反映させた設計が多いため、運営側を早めに決めることが多い。
- 設計の段階で運営事業者の募集をしておけば、ある程度同じ協議をしながら進めることができるため、DBOでなくDB+Oでも設計支援はできる。

# 7. サウンディング調査結果・今後の方針

## 共通して得られた意見から確認できたこと

- 敷地全体で一体的に事業を進めるべきとの考え方
- 町が検討している拠点整備の方向性と民間事業者が考える拠点の目指すべき姿が一致していること
- 町外からの誘客がメインではなく、町民が集まる場所となるよう、町民のための公共交流拠点づくりであること

事業の早期段階(構想・計画段階)から、官民連携で事業検討を進めることが、**本事業の実現に向けて重要**であることを確かめることができました。

## 民間事業者の関わり方として確認できたこと

- 民間事業者の業種・得手/不得手により、事業への関心の矛先が違うこと
- 本事業は多岐にわたる事業内容であり、1つの企業で検討することは難しく、コンソーシアム等を組成することが必要条件であること

事業化検討パートナーの参入条件を具体的に示していく必要性を確認できました。

## 今後の方針

今回のサウンディング調査により、公共交流拠点の事業化に係る多くの意見をいただきました。

本調査結果を踏まえて、事業スケジュールや事業スキームの検討、事業化検討パートナーの公募条件等、より良い事業につながるよう事業者募集・選定に向けた検討を進めます。