

にぎわいプラザ跡地活用基本構想(案)



令和7年 月
中津川市

< 目 次 >

第1 中津川市にぎわいプラザ跡地活用にかかる背景について

1	にぎわいプラザ跡地活用の経緯	1
2	にぎわいプラザ跡地活用検討委員会の位置づけ	3
3	にぎわいプラザ施設・土地の立地特性	4
4	関連する計画等における位置づけ	10

第2 活用の基本理念

1	基本理念	14
2	活用の基本方針・方向性について	15
3	長期的な跡地活用のための留意事項	17

第3 整備に係る事業手法の選定等

1	事業手法の考え方	18
2	基本計画の作成	18

第4 今後の予定

		20
--	--	----

参考資料(検討委員会経緯)	21
---------------------	----

第1 中津川市にぎわいプラザ跡地活用にかかる背景について

1 にぎわいプラザ跡地活用の経緯

①にぎわいプラザの経緯

中津川市にぎわいプラザ（以下、「にぎわいプラザ」という。）は、昭和 50 年から昭和 53 年に実施した駅前再開発事業で整備された施設です。その後、民間事業者が土地建物を購入しましたが、平成 10 年に撤退しました。その後、平成 12 年に中津川市（以下、「市」という。）が施設の土地および建物を取得し、平成 13 年から 1 階部分の暫定利用の開始、平成 15 年に名称を「中津川市にぎわいプラザ」とし、一部フロアのみ利用開始。平成 19 年に耐震を含めた改修を完了し、複合交流施設として全館利用開始。平成 23 年には 1 階に特産品 PR・販売施設「にぎわい特産館」がオープンしました。

にぎわいプラザは、市の玄関口である JR 中津川駅に隣接し、地域住民、学生、ビジネスパーソンが生活の一部として、また観光客などの来訪者を迎える市の重要な拠点として機能してきました。

その後、令和 2 年 3 月に公共施設の再編による維持管理費の削減を目的とした「市有財産（施設）運用管理マスタープラン」において、「にぎわいプラザ」は、施設および設備の老朽化が進んでいることから、令和 5 年度供用開始の「中津川市ひと・まちテラス」に一部機能を移転・集約し、令和 8 年度に用途廃止する方針を決定しました。

各階	令和 5 年 6 月時点の機能	現状（令和 6 年 7 月時点）
6 階	成年後見センター及びコミュニティオフィス、貸会議室、自学スペース	成年後見センター
5 階	イベント用貸ホール	廃止
4 階	行政機能（教育委員会、文化スポーツ部、商工観光部）	同左
3 階	子育て支援センター	移転（ひと・まちテラス）
2 階	地元大学のサテライト教室、観光局事務所、地域支援センター、地域まちづくり事務所、テレワーク室、自学スペース	観光局事務所、地域支援センター、地域まちづくり事務所、テレワーク室
1 階	観光案内機能、特産品 PR 販売機能「にぎわい特産館」、体験ショップ「にぎわいや」、貸会議室、待合スペース、自学スペース	観光案内機能、特産品 PR 販売機能「にぎわい特産館」、待合スペース
地下	貸ホール及び練習室	廃止

②検討の経緯

市有財産（施設）運用管理マスタープランの決定を受け、以下のとおり施設の状況調査を開始。

〔令和 3 年〕 方針協議のため、当該土地・建物に係る補助金投入の状況、解体時に想定される費用および影響の調査。またプラザに入居している団体、事業所等との調整を開始しました。

〔令和 4 年〕 施設・設備または周辺環境調査、関連団体との調整、法規制等の整理、開発・土地利用の可能性や除却・解体等に係る課題整理を行い、また新たな活用の事業化に際し、新たな民間活力活用手法（PPP/PFI）の優先的検討が必須となったため、大手・中堅ゼネコンへ事業実現のための活用可能性調査のヒアリング等を実施しました。

〔令和 5 年〕 国土交通省が主催するサウンディング型市場調査に参加し、対象地に関心をもった民間事業から対象地のポテンシャルや活用する場合の機能等について意見聴取、その後にサウンディング参加事業者等に個別ヒアリングを実施し、事業発案段階の可能性調査を実施しました。

【サウンディングおよびヒアリング時の主な意見】

評価ポテンシャル	導入機能・施設	ターゲット層	市の施策役割	隣地活用
民間事業だけでは採算をとることが難しい。 現時点ではリニアの効果を想定できない。	ホテル、ホステル、特産飲食展開、住民が集える場、カフェ、保育園、温浴、一部に市の施設。	リニア雇用者 観光客（インバウンド） 市民（親子）	公共機能を入れる。 リニア利用者をどうＪＲ中津川駅に呼び込むか。	駐車場として活用。 飲食できる横丁的活用。

- ・低層の建築物でも良いのではないか。
- ・市が解体後に民間活用をすることが望ましい。
- ・まち全体の中のプラザ跡地として考える必要がある。
- ・機能や仕掛けを一か所に集中するのではなく市街地全体で役割を分散させ効果を引き出すべき。
- ・公園などの暫定利用と簡易的な建物で良いのではないか。

2 にぎわいプラザ跡地活用検討委員会の位置づけ

当委員会では、対象地の今後の活用について方針・方向性を出すべく、活用に対する基本理念や、施設または空間整備にあたっての考え方を示す「にぎわいプラザ跡地活用基本構想」を策定することを目的とします。また基本構想をもとに事業化を計画し、事業を実施します。

想定スケジュール

	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度
跡地活用	基本構想 策定	基本計画策定 仕様・設計			公募または入札 事業開始	
にぎわい プラザ 解体		調査設計・詳細設計		用途廃止	施設解体	

3 にぎわいプラザ施設・土地の立地特性

①対象地の概要

ア) 対象地の位置



イ) 対象地の概要

項 目	内 容
土 地	
所在地	中津川市栄町 453-1
地籍面積	1,926.44 m ²
用途地域	商業地域
指定建ぺい率	80% ※角地であるため 90%活用可能、耐火建築物の場合 100%活用可
指定容積率	600%
その他	高度利用地区、防火地域、駐車場整備地区
建 物	
構造	鉄筋コンクリート造、地下 1 階付地上 6 階建
延床面積	11,452.51 m ²
建築年	昭和 52 年

ア) 人口

イ) 公共施設等の立地状況

[illegible]

施 設 名		H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
にぎわいプラザ (貸部屋)		55,037	54,313	51,504	7,934	18,448	23,281	12,349
にぎわいプラザ 子育て支援センター		8,941	8,031	7,764	4,406	3,942	4,546	1,082
中央公民館(貸部屋)		82,389	88,715	77,033	36,977	45,864	62,907	59,164
ひと・ま ちテラス	子育て支援 機能	R5.7 月より供用開始						18,022
	図書館機能							225,531
	貸施設機能							73,028

市営駐車場の利用者数（単位：件）

年 度		H30	R1	R2	R3	R4	R5
駅前市営駐車場	件数	108,933	106,372	82,179	80,566	83,308	82,904
駅前広場駐車場	件数	120,442	124,148	98,859	105,494	114,352	113,290
台数合計		229,375	230,520	181,038	186,060	197,660	196,194

ウ）リニア岐阜県駅との関係



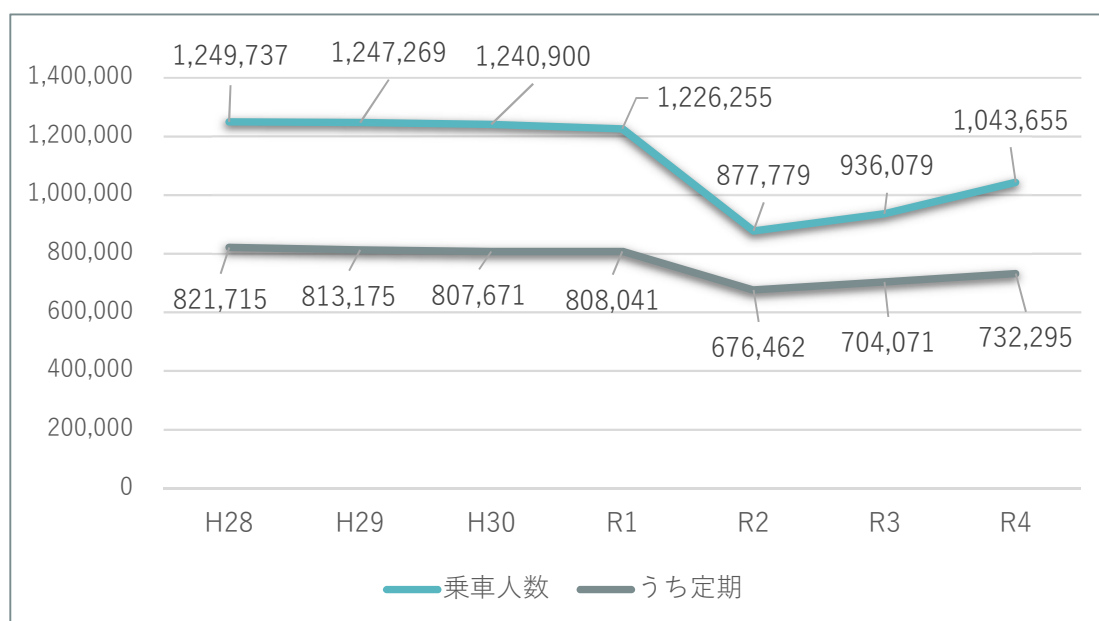
エ) 交通状況

該当地は中津川駅に隣接しており、駅前広場には、ロータリー、バスターミナル、タクシープール、駐車場、庭園、地下防火水槽が整備されています。

中津川市内には、JR 中央線中央本線の中津川駅以外に美乃坂本駅、落合駅、坂下駅を有しており、市内外の移動手段（通勤・通学・観光）として名古屋方面・長野方面の移動に利用されています。中津川駅の年間乗降数は、約 125 万人（R2～R4 コロナ影響で減少）を推移しています。市域の広い中津川市で通勤、通学、観光や生活移動手段等にバス利用がされ、バスターミナルはバス発着拠点として機能しています。

昨今では、インバウンド観光客が観光地（馬籠宿）へ向かうため、バス待合に行列をつくっている状況があります。

J R 中津川駅の年間乗車人数（東海旅客鉄道株式会社資料 単位：人、年度）



中心市街地歩行者量調査の推移（単位：人）

	地 点 名	H30	R1	R2	R3	R4	R5
休日	① 蔦勘商店前 (ひと・まちテラス前)	838	678	755	367	720	2,509
	② スズヤカメラ店前	704	486	928	338	500	450
	③ 十六銀行前	2,075	3,647	2,123	788	1,303	1,623
	④ 駅前ビル東側	1,779	1,818	2,191	615	1,260	1,151
	⑤ 大鋸酒店前	760	384	526	104	340	442
平日	① 蔦勘商店前 (ひと・まちテラス前)	555	582	498	512	598	1,621
	② スズヤカメラ店前	410	412	396	313	349	363
	③ 十六銀行前	1,608	1,769	1,527	1,240	1,609	1,498
	④ 駅前ビル東側	1,953	2,052	2,517	914	1,072	1,257
	⑤ 大鋸酒店前	224	309	313	221	316	364

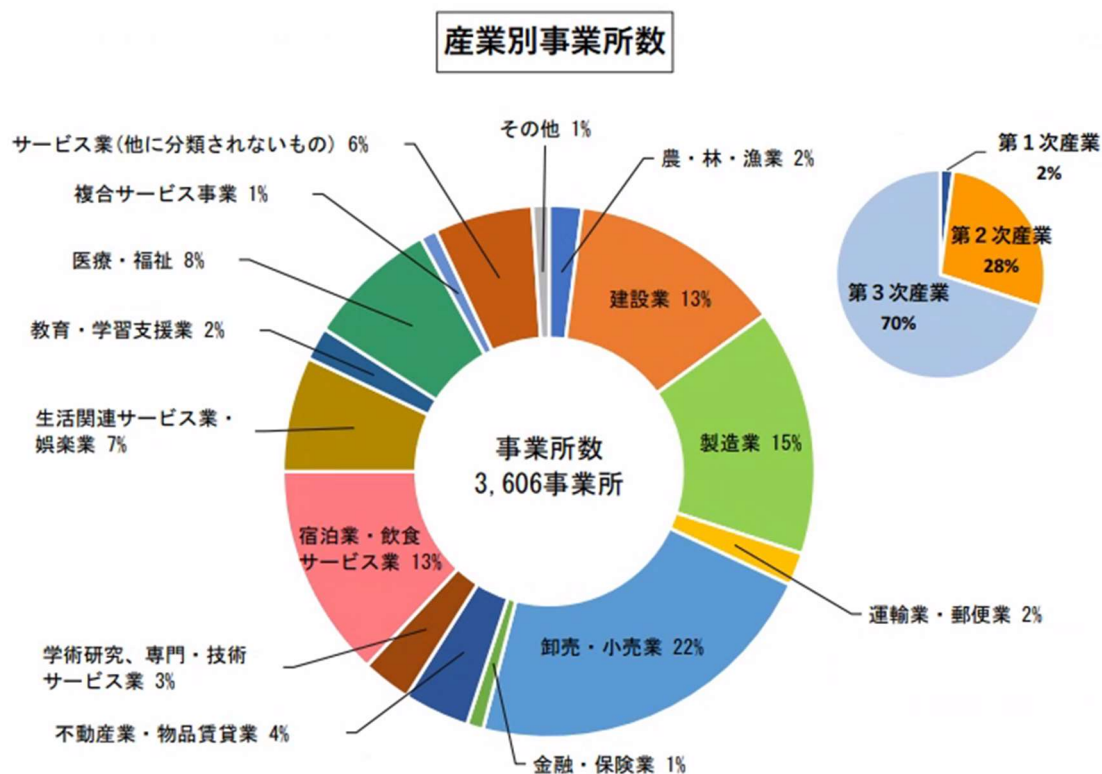
中津川駅前を起点としたバス路線の利用者人数（単位：人）
※路線途中での乗車も含めた人数

起点	終点	R2	R3	R4	R5
中津川駅前	加子母総合事務所前	108,965	91,034	94,414	98,465
	付知峡倉屋温泉	75,960	66,543	73,507	87,478
	坂下駅前	17,200	14,900	16,804	23,641
	馬籠	24,422	28,806	29,988	63,383
	馬籠（大久手経由）	3,229	2,704	4,472	3,753
	中津川駅前	14,335	9,408	8,762	13,973
	市役所	3,238	7,012	4,693	6,147
	王子製紙前	1,614	3,377	1,366	2,841
	中津川公園	2,376	0	1,837	1,650
	市民病院	52,900	42,479	48,216	46,333
	恵那西山	1,084	2,902	2,565	3,778
	美乃坂本	7,826	3,925	6,307	10,082
	上手賀野	2,662	374	1,694	2,488
	中京学院大	90,140	79,877	93,913	105,405
	市民病院（本町経由）	558	367	1,011	3,029
	苗木城	1,183	0	490	1,268
合計		407,692	353,708	390,039	473,714

③産業動向

令和３年度経済センサス活動調査結果において事業所数は第１次産業が２％、第２次産業が２８％、第３次産業が７０％を占め、第３次産業の中では、卸・小売業が２２％、次いで製造業１５％、建設業とサービス業が共に１３％となっています。

産業別市内総生産（資料：令和３年度岐阜県の市町村民経済計算）では市内全体で約３兆４千億円のうち製造業が約１兆６億円を占めています。



商店街組合員数

組合名	R2	R3	R4	R5	R6
中津川西太田町通り商店街振興組合	43	37	37	37	37
中津川新町商店街振興組合	35	31	31	26	26
中津川駅前商店街振興組合	32	29	27	26	26
本町商店街振興組合	17	16	16	31	33

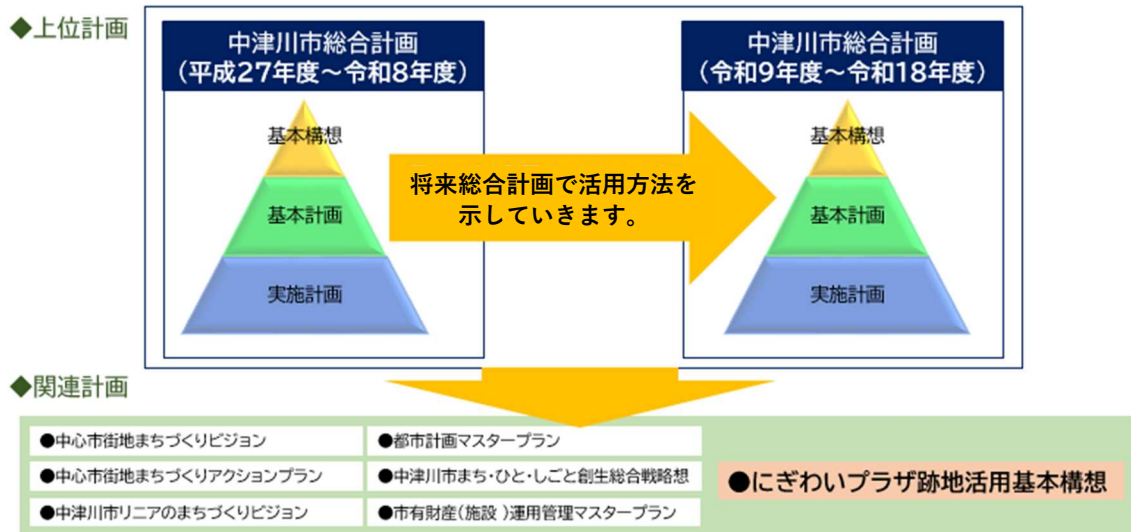
にぎわい特産館・観光案内所入込客数（単位：人）

R5/1月	2月	3月	4月	5月	6月
7,729	7,716	11,975	12,990	12,694	9,795
7月	8月	9月	10月	11月	12月
11,293	14,279	30,427	37,399	29,746	10,808

※秋季（９月～１１月）の入込客数が多い

4 関連する計画等における位置づけ

市の戦略・ビジョンにおける本活用の位置づけ



①中津川市総合計画基本構想（平成 26 年 3 月策定）

【中心市街地に関する記載】

(3)活気あふれるまち 中津川

①働く場があり住み続けられるまち＜商業振興＞

公共用地の利用と民間活力の活用を促進するため、にぎわい広場など中心市街地内にある公共資産を活用し、**人が集まる施設の整備**や、旧中山道の歴史資産や特産品である和菓子などとあわせ、新たな魅力として取り組んでいるご当地グルメなどを生かした**交流人口増加策の推進**、**老朽施設の見直し**、公共施設の活用、**民間活力を利用した施設整備**、集合住宅整備などによる定住人口増加策などの検討を進めます。

キーワード：人が集まる施設の整備、老朽施設の見直し、民間活力の活用

②中津川市総合計画後期実施計画／地域創生まちづくり戦略（令和 6 年 3 月改定）

【中心市街地に関する記載】

施策（3）－①－ii 商業振興

◇目指す方向

・市の顔である**中心市街地が活発**であり、市全体が活性化している。

◇個別施策

〔中心市街地の活性化〕

・**中心市街地内に人が集まる仕組み**を作り、にぎわい回復を図ります。

・にぎわいプラザの廃止とその後の活用方法を検討します。

キーワード：市の顔、中心市街地の回遊

③中津川市まち・ひと・しごと創生総合戦略想（令和４年３月改定）

【中心市街地に関する記載】

商業の活性化、観光資源の活用、市民の居場所・活動場所としての魅力強化を図るため、国内外の観光客を**まちなかに周遊・滞在**させる。

周遊・滞在・宿泊型観光の推進を図るため、観光資源の磨き上げやおもてなし力向上を図る事業に加え、市内に点在する観光資源と食・特産品、屋外観光資源、アウトドア体験、自然ガイドプログラムなどの新たな**観光資源などを結び付けた**情報発信や案内体制の強化、旅行商品の造成、販売などに取り組みます。

キーワード：まちなか周遊、観光資源の結びつけ

④中津川市リニアのまちづくりビジョン（平成 25 年 8 月策定）

【観光の振興】【産業の振興】【暮らしの充実と移住・定住促進】

【各分野の方策】

観光の振興…地場製品の販売、飲食業、各種サービスへの波及、市内産業の活性化課とにぎわい創出

豊かな自然・景観、固有の歴史文化、地域ならではの「食」や地場製品など優れた観光資源を**活用**し、首都圏や大阪都市圏をはじめ広く観光客を誘致する。

**キーワード：地域独自の自然・景観の活用、固有の歴史文化の活用、
地域ならではの「食」の活用、魅力ある地場製品の活用
リニア岐阜県駅（仮称）＝県の東の玄関口《交通結節点》、
中心市街地＝市の玄関口《中津川駅周辺・観光拠点》**

⑤中津川市都市計画マスタープラン（平成 27 年 8 月策定）

【計画期間】平成 27 年度～令和 8 年度

- ・本市の顔として、「魅力」・「快適」・「活力」・「安全・安心」が感じられるアメニティの高い多様な**都市機能を集積**するとともに、「広域交通拠点」との連携を強化することで、**交流の活性化、賑わいの創出**を図ります。
- ・安全・安心で快適な都市空間の形成を目指し、都市基盤の整備改善を図るとともに、歴史・文化的資源の保全・活用により、観光振興を図ります。
- ・**歴史・文化的資源の保全・活用**と併せて、**訪れた人が楽しめる**ような買い物観光ができる市街地整備を図ります。

キーワード：都市機能の集積、賑わい創出、歴史・文化的資源と活用、訪れた人が楽しめる

⑥中津川市立地適正化計画（令和 3 年 3 月策定）

多くの地方都市が急速な人口減少や高齢化に直面する中で、将来にわたって持続可能な都市を目指すための制度であり、人口減少、高齢化、インフラの老朽化ならびに市街地の拡散等に対応し、**持続可能な都市**としていくために、限られた資源を集中的・効率的に活用し、都市全体の観点から取り組みの推進を目指す計画となります。

キーワード：持続可能な都市

⑦中心市街地まちづくりビジョン（令和5年3月策定）



それぞれの暮らし、ニーズに合わせまちをつかうことが、ここにしかないまちにつながる。行政と民間が一緒にまちを使って、豊かな暮らしの風景をつくっていく。その積み重ねが「ここにしかないまち」になる。

- ・先人たちが使ってきたまちなかを、時代に合わせて使うことで磨きあげます。中山道沿いにある**歴史・文化・街並み**を使って、**ここにしかないものを受け継ぎ、次に繋げていきます。**
- ・歩きやすく住みやすくします。居住や観光において、歩きやすいまちにすることでたくさんの人を集めます。**人が集まることでそこに新たな楽しみがまた生まれます。**
- ・**人が行き交う場所**にします。駅前にはまちにとっての玄関・ロビーのような場所です。まちの雰囲気を伝え、行き交う人に優しく、おもてなしのできる場所にします。

キーワード：新しい視点と変化、ここにしかないもの、人が集まる・行き交う

⑧シン・なかつがわ構想（市長公約）

笑顔があふれ 未来がワクワクするなかつがわへ

【伸】ひとづくり、【進】地域づくり、【心】安心づくりを大きな柱とします

中心市街地活性化：中心市街地まちづくりビジョンで進めようとしている取り組み等を基に、まちの現状やどのようなまちになるのかイメージを共有できるもの（まちの未来予想図）を作成し、今後幅広い人たちと議論し、まちづくりを進めます。

⑨中津川市人口ビジョン（令和6年3月改定）

地区別人口の推移をみると、2020年は、坂本地区と苗木地区は人口増加が見られますが、その他の地区は人口減少が続いています。

中津地区は、1990年と1995年に人口増減率がわずかにプラスの時期もありましたが、全体に人口減少傾向が続いています。2020年（R2）の人口は1980年（S55）と比べて5.7%減少しています。10年後には約7,000人の減少が推計されています。

全国、県、本市の将来人口推計〔社人研による将来人口推計（国・岐阜県・中津川市）〕

	全国（千人）	岐阜県（人）	中津川市（人）
2020年	126,146	1,978,742	76,570
2025年	123,262	1,901,307	73,087
2030年	120,116	1,819,881	69,514
2035年	116,639	1,734,135	66,022
2040年	112,837	1,645,767	62,493
2045年	108,801	1,556,632	58,824
2050年	104,686	1,468,392	55,136

キーワード：人口減少、10年で1万人減少

⑩市有財産(施設)運用管理マスタープラン（令和6年4月改定）

中津川市の市有施設の現状と問題点、市民ニーズを把握した上で最適な市有施設の配置を明らかにする。老朽化したにぎわいプラザは、跡地活用も含め令和8年度の利用廃止に向けて検討を進める。

キーワード：施設運用経費の縮減と市民サービスへの転換、用途廃止

中津川市総合計画

- ◆来訪者が中心市街地を回遊できる環境を整え、中心市街地全体のにぎわいが創出されている

中津川市まち・ひと・しごと創生総合戦略

- ◆国内外の観光客をまちなかに周遊・滞在させる

リニアのまちづくりビジョン

- ◆地場産品の販売促進やにぎわいを創出し、域外からの消費を拡大し、各分野の産業の活性化

中心市街地まちづくりビジョン「つかう中津川」

- ◆ここにしかないものを伸ばしていくことが、まちなかの価値向上につながる

中心市街地まちづくりアクションプラン「つかう中津川」

- ◆まちの「玄関・ロビー」としておもてなしのために「つかう」

にぎわいプラザ跡地活用基本構想

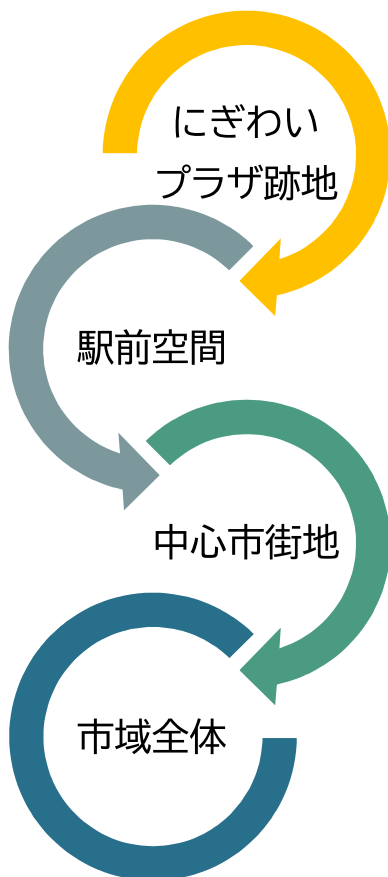
第2 活用の基本理念

1 基本理念

中津川駅前に にぎわいを創出し、 市域全体への 活気と経済効果の波及 を目指す

にぎわいプラザ跡地活用にあたっては、人々が行き交う活気にあふれたまちを目指し、市の関連計画における位置づけや対象地の立地特性などを踏まえ、中津川の特徴を活かし、人々が訪れ、来訪者の快適性に資する整備を推進します。

交通結節点である駅前に人々が行き交う場所を創造し、中心市街地の回遊および観光拠点への周遊につながる土壌をつくることで、中津川駅前ににぎわいを創出し、市域全体に活気と経済効果を波及させることを目的とし、基本方針・方向性を定めます。



人々が行き交う活気にあふれたまち

にぎわいプラザ活用にあたっては、市域全体にその効果が波及し、活気のあるまちにすることを目的とします。

- ◆来訪者が中心市街地を回遊できる環境を整え、中心市街地全体のにぎわいが創出されている
- ◆国内外の観光客をまちなかに周遊・滞在させる
- ◆地場製品の販売促進やにぎわい創出し、域外からの消費を拡大し、各分野の産業の活性化につなげる
- ◆ここにしかないものを伸ばしていくことが、まちなかの価値向上につながる
- ◆まちの「玄関・ロビー」としておもてなしのために「つかう」

2 活用の基本方針・方向性について

▶ 現施設の用途廃止

施設・設備の老朽化、維持管理費の増大、安全性の確保が困難であることから、施設でそれぞれ使われている機能を停止し、現施設の解体をします。

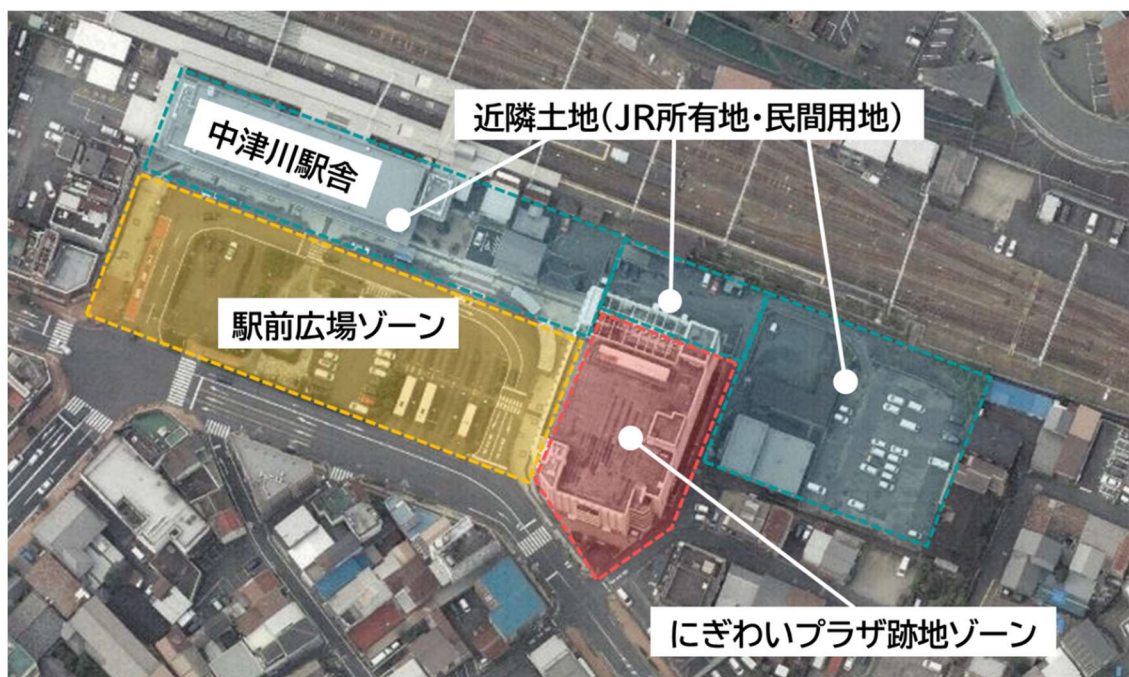
▶ 跡地の活用

にぎわいプラザ施設の解体後に土地を遊休状態にしておくことはまちのにぎわいの損失につながるため、できる限り未使用の期間を短くし、新たな活用につなげます。

▶ 跡地活用のエリア

活用エリアは現在のにぎわいプラザの敷地を基本とします。

ただし、対象の場所は中津川市の顔となる中津川駅に隣接し、市民または来訪者の起終点となる場所であり、将来的な社会環境の変化やニーズの多様化に対応するため、隣接する土地（駅前広場や近隣土地利用）の活用についても検討をすすめ、短期～中期、長期的視点を持ち最適な活用を検討していきます。



▶ 導入機能

以下の3つの機能を中心核として検討を進めます。

1. 「観光案内機能」

来訪者が JR 中津川駅を降り立った際必要となる機能であり、市街地への周遊や市内観光拠点等へ出向く際の起点となります。そのため、すぐに目に入り立ち寄れる場所にあることが有効であるため、にぎわいプラザ跡地または駅前広場もしくはその隣接地に配置することが望ましいと考えます。

2. 「特産品 PR 販売機能」

来訪者が JR 中津川駅に訪れた際に立ち寄る場所として必要な機能であり、特に周遊したのちに中津川から帰路につく際に立ち寄る場所としてにぎわいプラザ跡地または駅前広場もしくはその隣接地に配置することが望ましいと考えます。

3. 「待合機能」

交通結節点に必要な機能であり来訪者、学生、ビジネスパーソン等が次の移動先に向かう際の大切な空間であり、快適性や情報取得できる空間として機能することで、滞在に対するおもてなしやにぎわい創出につながる効果が期待できるため、にぎわいプラザ跡地または駅前広場もしくはその隣接地に配置することが望ましいと考えます。

また、「人々が行き交う活気にあふれたまち」の実現のため、これら中心核となる機能に他の機能を組み合わせることも考えられます。

3つの機能の配置はにぎわいプラザ跡地以外の場所になることも考えられるため、他の機能（商業、交流、居住等）の配置も視野におきながら検討を進めていきます。



▶ 「観光案内」「待合」「特産品 PR 販売」機能の維持

「観光案内」「待合」「特産品 PR 販売」機能は、現在にぎわいプラザにあり、にぎわいプラザが用途廃止をした際に、休止することなく継続することが望ましいと考えます。そのため、機能を移転する場所の選定や関連組織との調整など、可能な限り機能を休止せずに継続するための検討を進めます。

3 長期的な跡地活用のための留意事項

にぎわいプラザ跡地活用の目的は、人々が行き交う活気にあふれたまちを目指し、長期にわたり持続的に発展していくまちを実現していくことになります。

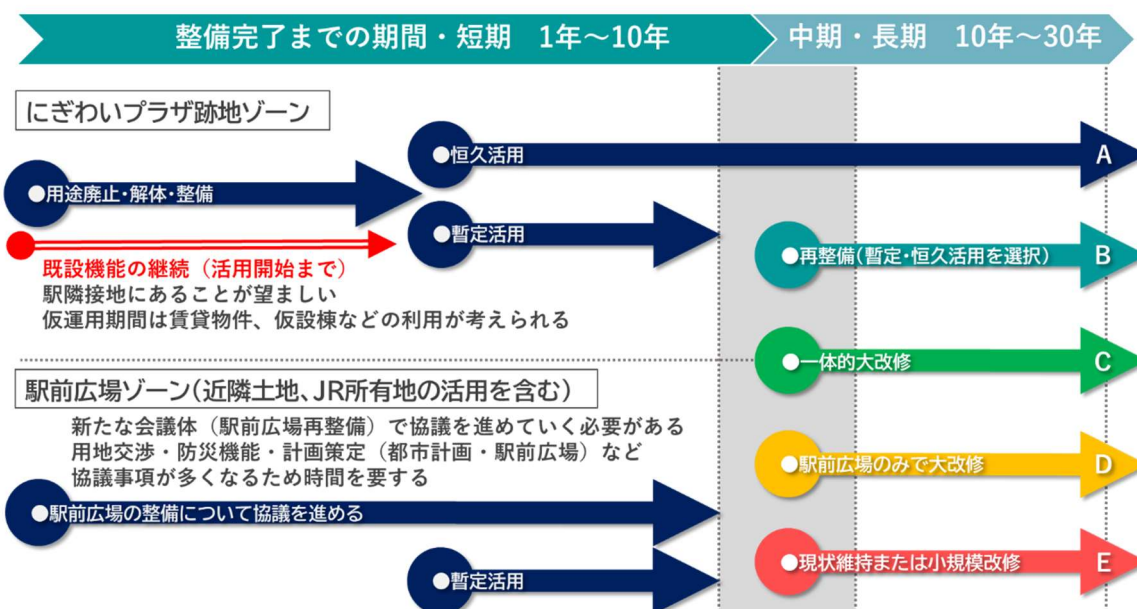
跡地活用に際し、駅前広場や隣接する周辺土地を一体的に利活用することができれば、活用の幅や既存の駅前広場の混雑緩和などの課題点を解決するための方策を広げることとなり、連動し考えていくことが必要であると考えます。

ただし、今後 10 年の間に人口規模やリニアの開業など大きく環境が変わることを見据え、今後変わりゆく環境に合わせ駅前広場や隣接する土地の在り方を考慮しつつも、整備・完成に至るまでの期間を短期間とするため、にぎわいプラザ跡地ゾーンの活用を優先して進めていきます。

また、長期的視点を持ちながら、短期・中期の活用を検討していく前提のもと、検討をすすめるなかで、将来的には現時点で想定をし得ない活用も排除せず、その時々まちづくりへの要請に応えるため、さまざまな活用方法を柔軟に検討、選択していくことも必要となると考えます。



跡地活用と駅前広場の活用パターンイメージ



第3 整備にかかる事業手法の選定等

1 事業手法の考え方

活用の基本理念を実現するために、次の考え方に基づき整備を進めます。

1. 事業手法の考え方

活用の基本理念を実現するために、次の考え方に基づき整備を進めます。

(1) 事業手法選定の視点

事業手法の選定にあたっては、次の視点に留意して進めます。

- 事業推進に伴う市の財政負担を軽減し、将来にわたる持続的な財政運営を可能とすること
- 新たな視点（民間活力）を取り入れて魅力ある機能整備を実現すること
- 社会経済状況の変化に柔軟に対応すること

(2) 事業手法選定の検討

事業手法には市が直接整備・運営する手法や民間活力を活用する手法があり、それぞれの手法には次のような特徴があります。

◆民間が直接整備する手法（民設民営）

民間の豊富なアイデアのもと、弾力的な整備・運営が期待できます。ただし、公共事業ではなくなるため、公共性や公益的な意思を反映することは困難になります。また事業の採算性に強く拘束される面があります。

◆民間活力を活用する手法（PPP/PFI）

民間活力を活用する手法は、市が直接整備・運営する手法に比較すると、民間の豊富なノウハウを活かした弾力的な整備・運営が期待でき、意思決定も速いと言えます。反面、事業の採算性に拘束されることから、事業の確実性を確保するために市と民間事業者間とでリスク分担を明確にしなければならないなどの面があります。

◆市が直接整備・運営する手法（公設公営）

民間活力を活用する手法に比較すると事業の安定性や確実性が高く、整備等の公共性、公益性を確実に実現できるといえます。一方、建設費用を市自らが負担し、施設を運営することによって将来にわたる財政負担が必要となり、また、事業決定や実行の手続きに一定期間を要するなど、施設運営の柔軟性が低くなる面があります。

事業手法選定の視点や検討会議の意見を踏まえ、今後それぞれの手法・方式の効果や実現可能性を検証し、最適な事業手法の選定を引き続き検討します。

2. 基本計画の作成

今後、事業手法の種別や事業期間の比較、市の財政負担に係る試算等の検討を行ったうえで、最適な手法を選定します。

(参考) 事業手法選定の検討 事業方式の比較表

	民設民営	PPP/PFI				公設公営
		指定管理者制度	DB 方式	DBO 方式	PFI (BTO) 方式	
概要	計画、整備、運営を民間が実施する方式。	公共が従来方式により整備したのち、管理運営を民間が複数年で実施。	公共が施設整備に係る資金調達を行い、民間が設計建設し、整備に係る対価を民間に支払う。 維持管理等は従来と同様、公共側で実施する。	民間が設計建設、維持管理等を行い、公共が資金調達の上、対価を民間に支払う。 維持管理費は委託料を事業期間にわたり民間に支払う。	民間が資金調達し、施設建設後所有権を公共に移管したうえで民間が管理運営を実施する方式。 附帯事業として民間施設も認められる場合がある。	計画、整備、運営を公共が実施する方式。
役割分担	資金調達	民間	公共	民間	民間	公共
	設計建設	民間	公共 (民間委託)	民間	民間	公共
	施設所有	民間	公共	民間	民間	公共
	运营管理	民間	民間委託	公共	民間	公共
特徴	民間創意工夫	民間事業としての発注により、創意工夫は各業務単位で発揮される。	個別・協定年度・仕様発注により、創意工夫は各業務単位で発揮される。	設計～建設の施設整備において創意工夫が期待でき、工期短縮が見込まれる。	設計～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、工期短縮も見込まれる。	個別・単年度・仕様発注により、創意工夫は各業務単位で発揮される。
	管理負担	管理は民間で行う。	協定期間ごとに委託先の選定・協定手続き、管理が必要。	設計建設部分の個別手続き負担は軽減される。	長期一括契約となるため、個別の手続き等事務負担が軽減される。	年度ごとに委託先等の選定・発注手続き、管理が必要。
	コスト/財政負担	民間経営が基本となるため、市の財政負担は原則ないが、市がスペースを借りる場合は賃借料が必要となる。	仕様発注、協定期間の契約が基本となるためコスト削減の効果は限定的となり、市の財政負担軽減は期待できない。	設計建設部分において性能発注による効率化やコスト削減が期待できる。	設計～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。	仕様発注、単年度契約が基本となるためコスト削減の効果は限定的となり、市の財政負担軽減は期待できない。
	その他			公共工事の品質確保の促進に関する法律において、基本的な方針で「高度な技術提案を求める場合」などで示された手法で、従来型の延長上の事業となる。	PFI 法に準拠し、募集手続き等が明確な事業手法であり、透明性や公平性、リスク分担の最適化などに基づく事業となる。	

第4 今後の予定

令和6年度

- にぎわいプラザ跡地活用基本構想 策定

令和7年度

- にぎわいプラザ跡地活用基本計画 策定
- にぎわいプラザ施設の解体（調査設計・詳細設計）

令和8年度以降

- にぎわいプラザ跡地活用実施計画
- にぎわいプラザ解体に伴う調整
- 入札またはプロポーザルによる事業者選定、契約締結
- 建物等の建設、施設の整備
- 施設の運営

にぎわいプラザ跡地活用検討委員会の経過

第1回（2024年7月19日）

- 跡地活用に係る背景：にぎわいプラザの現状と立地特性、関連計画について確認を行いました。
- 市民の意見聴取の重要性：跡地活用に関して、住民や商業者、観光業者など多様なステークホルダーの意見を聞くことが重要であるとの意見が出されました。これにより、活用案に対する多様な視点を反映することが求められました。

第2回（2024年9月6日）

- サウンディング型市場調査のまとめと他市の活用事例の内容から、にぎわいプラザ跡地に必要な機能について議論した結果、観光案内機能や特産品 PR 機能、待合機能を維持する意見が強く、交通結節点として観光振興に寄与する施設としての役割が求められました。
- 駅前広場との連携：跡地と駅前広場が連携し、便利で魅力ある公共スペースとなるような活用が求められました。
- 解体・整備費用への懸念：現状の建物の解体費用が高額であり、予算に対する懸念が示されました。また整備費についても施設規模や事業手法により財政圧迫が考えられ、今後財政的な視点での議論が必要とされています。

第3回（2024年10月7日）

- 民間活力の活用：民間企業との協力による活用案を検討する必要があるとされ、民間活力を取り入れることで効率的かつ持続可能な運営が期待されています。
- 駅前広場との一体的整備：駅前広場と一体的に活用される施設が求められ、広場の整備と機能充実を図る意見が出されました。
- 待合機能の充実：交通機関の利用者のための待合機能の重要性が指摘され、利便性向上のための施設整備が必要とされました。

第4回（2024年11月29日）

- 駅前空間の利用方法：駅前広場をどう活用するかが大きなテーマとなり、JR 東海を含む関係機関との調整が重要です。特に、タクシー乗降場所やバスの降車場を設けることが利用者にとって重要と示されました。
- JR や民間との調整：JR 東海をはじめ、民間業者との協力・調整が必要であり、特に土地交換や施設利用に関して具体的な提案が求められています。
- 交通誘導の方法：施設の利用者を効果的に誘導し、観光地や商業施設へと導くための誘導策が求められています。

ま と め

跡地活用に関する必要な意見として、以下のポイントが挙げられます。

1. 市民や商業者、観光業者の意見反映：多様なステークホルダーの意見を反映させる必要がある。
2. 駅前広場との整備連携：駅前空間の整備と活用方法を視野に入れ跡地活用を実施していく必要がある。
3. 観光機能・特産品 PR 機能の維持：観光振興を目的とした機能の維持していく必要がある。
4. 事業方式の選択：事業方式は従来方式、民間活力の活用、民間企業での活用という選択肢の中から、持続的な運営ができる最適な事業手法を選択していく必要がある。
5. 解体費用・財政面の懸念：解体費用に対する懸念と予算調整。
6. 交通機関の利便性向上：待合機能や交通誘導の方法を充実させること。

これらの意見を踏まえ、今後の活用計画が進められることが求められています。