

1. 政策案の名称  
にぎわいプラザ跡地活用基本構想（案）
2. 募集期間  
令和7年2月18日から令和7年3月13日まで
3. 意見提出件数  
6件（提出方法：電子メール3件、郵送2件、直接（窓口）1件）
4. 提出された意見の概要と意見に対する市の考え方  
※個人や団体が特定できる情報を除くなどし、意見の概要として記載しています。

番号	ご意見の概要	市の考え方	政策案への修正内容
1	<p>P16等該当 導入機能について、市役所機能も加えたらと思います。現在の市役所についても耐震工事を行っていても長期的にみてまた市役所建て替えなど問題が起きると思います。市役所に訪れる方も駅周辺の方が、利便性が良い事と共に市中心部の活性化にもつながるのではないかと思います。それに加え、現市役所は中津川の横という事で今後河川の氾濫等が起きうる事も考えると検討する意義もあると思います。</p>	<p>P16に記載した観光案内機能・特産品PR販売機能・待合機能を中心とし、P14に記載した基本理念を目指します。現行の行政機能のあり方も考慮し、今後の長期的な検討の参考にさせていただきます。</p>	修正なし
2	<p>まず、（参考）事業手法選定の検討 事業方式の比較表に関して、公共が多く入る事業方式ほど特徴の欄でネガティブな記載が多くて、コストの削減が見込めなくて市財政を圧迫するという表記ばかりで、その施設が収益を上げるというビジョンがないと感じた。フラットというよりは、公共だけではできません。やりたくないですという方向にこの表見たらなるというルートが見えた気がしました。もちろん活用方法が決まってない現状で、出せる項目と言ったらこの進捗までとは思いますが、「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」の文字はいらぬ。限定的になるのほうを選択肢としてよりフラットかと思いました。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。</p> <p>◆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 ←これをにぎわいプラザ跡地に期待すると、ひとまちテラスと重複するので、街中を歩かせたいなら、駅前での情報露出はそれなりにして、詳しいものはひとまちテラスに委ねたほうが、いい流れができそう。駅前ではひとまちテラスまで行く途中に受けられるサービスの紹介などにし、道中が苦ではない道筋であるように伝えるといいと思う。</p> <p>◆国内外の観光客をまちなかに周遊・滞在させる ←実際に駅前を歩いている外国人に何人かに話かけて聞いたことがあります。数年前までは彼らが街中を歩くのはバスの時間待ちでしたが、今、朝でも滞在して市街地で食事している理由は宿泊施設ができたからです。まちなかに滞在させることを目的ににぎわいプラザ跡地の一部を使わないほうがいいと思う。この項目に関しては切ったほうがいい。もっと他に注力する使い方にし、力を分散させて特徴のない活用にならないように、一点突破するべき。それよりも客が目的としている馬籠を強化し、そこの税収で街中を強化するべき。</p> <p>◆地場産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 ←ラジオやインターネットメディアの公開収録。市民を参加させ、市民や市内事業所の紹介や、駅前に滞在させたいなら駅前周辺のサービスの紹介を音声ですとか。タクシー運転手や警察官も出演してほしい。バスの時刻や電車の時刻も教えて、聞いてくれる人が乗り逃がさないようにしつつ、バス停に停めている車の注意喚起など。確実ににぎわいを創出</p>	<p>事業手法について、生産年齢人口の減少により、少ない財源・人材でインフラ（社会資本）の老朽化への対応が必要となってくることから、民設民営、民間活力を視野に入れ検討していくことやそれらを比較した場合の特徴を表で示しております。</p> <p>ご意見をいただいた5つの内容については、中津川市総合計画・中津川市まち・ひと・しごと創生総合戦略、リニアのまちづくりビジョン、中心市街地まちづくりビジョン、アクションプラン等関連計画より中心市街地等に関連する事項を抽出したものになります。それぞれの計画の方向性との整合性を図り今後の活用について検討したいと考えております。</p> <p>いただいたご意見ならびに活用方法としての来訪者の中心市街地の回遊、観光客の駅前滞在、まちなかの価値向上、高所得者向けマンションのご提案は今後の検討の参考にさせていただきます。</p>	修正なし

	<p>できていると予想します。</p> <p>◆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</p> <p>ここにしかないものでも、買い手が価値を感じてお金を払いたいと思われないと価値は向上どころか下がるので、この文章の意味だと、売り手が売りたいものを一方的に「ここにしかないから」といって価値を押し付けて、市場には求められていないように聞こえるので、この土地の価値を伸ばそうと思ったらこの土地にあるものしか不可なので、この中で市場に求められるもの（栗、馬籠、工業、自然）を選んで頂いて磨くのが正攻法だと思うから、間違っただち出し文章だと思う。</p> <p>◆まちの「玄関・ロビー」としておもてなしのために「つかう」 ←バス利用者も多くいるということで、この意見聴取もそうだけど、市民の意見を聞きたいアンケートを実施する際になかなか認知取れてないのではないかと思うのですが、紙媒体での掲示と動画での呼びかけで中津川の市政の意見聴取やイベントに参加できるようにアピールできる場があるといいと思う。特に若い世代が土地を離れる事を問題視しているなら、市内のアピールは駅とバスが一番いいと思っていたけど、Z世代中津川市民向けの情報が集まるようなスペースがあると、立地としても接触回数としてもいいと思う。そのアピールをしても土地を離れる若者を減らせないならあきらめたほうがいい。そうやって予算を効率的に効果的に使う判断材料にもなる。</p> <p>これに関しては既に委員会あるかもしれないので、もしその委員会があるならそこに最適な人が何人か思い当たります。街づくりの専門家などを招く構想が一般的で、じゃあ誰にしよう？と悩むと思います。それもいいですが、外から中津川へ出資をし、経営が回っている人って価値を感じて、価値を見出し、価値を提供している企業なので、この先に自治体としてやりたい事を既にいくらか実現していると思うので、先行者に享受願うのは適切な手順かなと思いました。理由は、私も含めて中津川で育った人間だけでは土地の価値を理解しきれません。人口や市街地との距離だけでは見出せない、大手のマーケ担当者でも見抜けない市場が中津川にはあると思います。それらを、専門家先生もいいけど、地域で実績上げている方に傾聴と相談してチームに加わって頂くことがいいかと思いました。</p> <p>以上を踏まえて具体的な活用案は地上数階をテナントとした高級マンションです。</p> <p>地域の役に立つようにと地上に近いところは歩行者向けのサービスで、ここまで語ったことを達成するサービスや役割を持たせます。高級マンションである理由は、リニアが坂本に出来ると駅前に100%ホテルは建ちます。なぜホテルではなくマンションなのか。高所得者の住まいになりうるものがありません。ホテル住まいでもいいけど、この土地に住みたい高所得者はいるはずだし、住みたいと思わせないといけない。ホテル運用と違って、所得税と市民税を狙っています。しかも高所得者の。いわゆるビジネスでは基本のV I P戦略です。高所得者が何を好んでお金を使うか、それが分かって成功すれば人口減少しても少しは緩和できます。成功したらリニア駅前に同様の物を作れば良いです。もしくはレンガビル壊しても採算合う事業を提示できる実績になるんです。また、高所得者という実績を出している人の知恵を地域に享受してもらいたいです。教育の質は教育者の能力であり、都市部でないと優れていないという価値観を少しでも変えられるきっかけにもしたい。</p> <p>高所得者ばかりが住む高層マンションで、各人がつながって中津川に利益をもたらす新しいコミュニティになってくれたらと願います。</p>		
3	<p>16 ページ 1 行目</p> <p>▶導入機能 以下の3つの機能とございますが、多目的機能を有する国際会議場の機能が必要だと考えます。以下理由を述べさせていただきます。</p> <p>中津川には、岐阜県内で唯一のリニア中央新幹線の停車駅が設置される予定であり、東京方面から国内外の旅行客が多く訪れることが予想されます。仮に坂本にリニア駅が開設されたとしても、馬籠への玄関駅としての役割は今後もJR 中津川駅が担い続けると考えられます。</p>	<p>多目的機能を有する施設としての機能提案については、検討委員会内においても多目的ホール、コンベンションセンターなどのご意見をいただいております。民間活力活用などの事業方式を含め、今後の検討の参考とさせていただきます。</p>	<p>修正なし</p>

	<p>他地域の事例を見ても、例えば中部国際空港（セントレア）には隣接する国際会議場があり、コンサートなどのイベントにも活用されています。また、近隣の多治見市では、駅北に「中之郷テラス」という多目的施設があり、約 262 m<sup>2</sup>の広さを有し、100 人規模の宴会などに対応しています。</p> <p>しかし、中津川駅前にはこのような多目的施設が整備されないと、リニアなどで訪れた旅行客が、駅から車に乗り換えて郊外の施設へ移動するという不便な状況が生じる可能性があります。</p> <p>この問題を解決するためには、やはり民間の力を活用し、多目的施設を含め、駅前再開発で成功実績のあるデベロッパーに依頼して事業を推進することが望ましいと考えます。</p>		
4	<p>〈駅前を中津川市の玄関として構想するにあたって〉</p> <p>R3 年をボトムとして P7 にも説明がある様にインバウンドの影響が大きいと思われる。中津川市の玄関口としてのイメージ及び市全体の活性化を向上させる上で「駅周辺地域」全体を再々開発する事業構想の必要があると考える。これは P10～P13 に記載の市の戦略にも合致するものである。P14～P17 にある様に市の構想では「にぎわいプラザ跡地」をどうするかを出発点としており、駅周辺全体で市の玄関口をどの様に構築していくかの具体的な構想がない。「にぎわいプラザ跡地」のみに有効利用だけでは費用対効果が弱く、長期視点では、かえって駅前再々開発事業の足かせになると危惧します。</p> <p>西側 B1 棟付近も含めた再々開発事業を大きく構想し、例えば商店街の仮店舗等としてにぎわいプラザを期間限定的に利用させ、再々開発を進めた上でにぎわいプラザを除去、跡地を利用する等広い視野で街づくりを行っていく必要があると思います。</p>	<p>検討委員会内においても、駅前周辺の再整備の必要性に関する同様のご意見があり、基本構想案 P17 に記載の図のように、将来的に変化していく多様な環境・ニーズに合わせられるよう短期・中期・長期的な視点を持ち、にぎわいプラザ跡地に限定せず駅前広場や隣接する周辺土地と連動し考えていく必要性について明記しております。</p> <p>いただいたご意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。</p>	修正なし
5	<p>耐震性などに問題がなければ、地下は駐車場に。1 階には現在のような特産館があるのですが、一部コーナーに郷土の偉人、それぞれの美術館等で売られているグッズを販売し、その関連名所がどこに行けば良いのか分かる展示がある。</p> <p>2 階に高齢者と親子が集えて広間過ごすことができるスペースを。高齢者が過ごしやすい長時間座れる場所、幼児が遊べる室内遊具がある。定期的に高齢者向けの歌の会、幼児向けの読み聞かせ（図書館の本を紹介）など行う。</p> <p>3 階貸出しできるスペース。短期でお店が入れるとか、イベントに利用できる。災害時に避難所になる。</p> <p>4、5 階には宿泊施設。泊まれる漫画喫茶の様に（1 人ずつ宿泊）なっていて、災害時は被災者に貸出しできる。災害時のことも考えて、シャワー室がいくつかあって、トイレは多めに作る。感染症の方が出た場合、エリアを区切れる用にしておき、そこだけトイレが個々の部屋についている。</p>	<p>にぎわいプラザは昭和 52 年に商業施設として建築した施設であり、施設および設備の老朽化が進んでおり、基本構想において、用途廃止をし、解体することとします。</p> <p>ご意見いただきました様々な機能については、ひと・まちテラスの機能と重複しているものもあり、機能分担と関連性も含め、今後の検討の参考にさせていただきます。</p>	修正なし
6	<p>18 ページ 事業手法選定の視点について</p> <p>「持続的な財政運営を可能とする」とあるが、主語は何になるのかが大切だと感じる。直下の項目に民間活力とあるだけに、民間が主語になれば、行政側の財政負担軽減は利益相反になる可能性が高いです。</p> <p>また、PPP/PFI の項目においても、リスク分担に言及されているからこそ、「財政負担を軽減し、持続的な財政運営」に首をひねらざるをえません。</p> <p>市の財政諸表を悪くしたくないのであれば、新たなスタートアップ支援や投資しやすい負担軽減の仕組みをつくるべきだと思います。</p> <p>率直に言えば、観光協会側の見地にたった「持続的な財政運営」が必要ではないでしょうか？</p>	<p>観光案内機能・特産品 PR 販売機能・待合機能については、にぎわいプラザ用途廃止後も中津川駅前周辺にあるのが望ましいと考えております。</p> <p>生産年齢人口の減少により、少ない財源・人材でインフラ（社会資本）の管理と老朽化への対応が必要となります。市が単独で進めるのではなく、民間活力を活用しながら、相互の特徴や強みを生かして、共に活気のある駅前を目指していくべきと考えております。</p>	修正なし