

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	岐阜県中津川市商工観光部商業振興課
②事業名	にぎわいプラザ跡地活用事業
③本事業の現在の検討ステージ ※該当する番号に○ (いずれか一つ)	①事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他()
④サウンディングの目的	<p>○対象地は、現在は中津川市が土地・建物を所有して「にぎわいプラザ」として活用しているが、「ひと・まちテラス」への機能移転及び建築物の老朽化により用途廃止、解体・除却することが決まっている。</p> <p>○跡地においては、中津川市の公共施設を導入する具体的な計画はなく、民間事業者による活用を想定している。ただし、観光案内機能や特産品販売機能は確保したい。</p> <p>○対象地は、かつては中津川駅に隣接する一等地であったが、社会状況の変化により、対象地のポテンシャル、市場性が見極めが難しくなっており、民間事業者の視点から、対象地のポテンシャル、民間事業者としての投資及び活用の可能性、必要な機能等について把握したいと考えている。</p> <p>○本市にはリニア中央新幹線の岐阜県駅が設置されることになっており、本市の都市構造や人の流れも大きく変わることが見込まれる中で、対象地の将来性についてどのように評価しているかについて把握したいと考えている。</p> <p>○にぎわいプラザ跡地以外の周辺土地（駅前広場・民間所有地）の一体的活用についても、どのような可能性があるか把握したい。</p> <p>○今回のサウンディングによりお聞きした、民間事業者の立場からの対象地の評価、可能性、投資可能な事業手法等を十分に参考にして、中津川市としての事業方針を設定し、事業者の募集・選定要綱等の作成に反映させることを想定している。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p><必須事項></p> <p>①民間事業者から見た、中津川駅周辺及び対象地の評価、ポテンシャル</p> <p>②民間事業として導入活用可能性のある施設の機能・用途、まちづくりや地域全体の活性化への波及の観点から望まれる導入機能</p> <p>③近隣で交流機能、学習機能、子育て機能をもった新たな公共施設がR5.7.15に開業したことから、対象地に導入する施設の主なターゲット</p>

	<p>○中津川市として、財政状況等から、対象地に対して積極的な投資による公的活用は難しいと判断している。</p> <p>○このような中で、駅前広場に隣接する対象地のポテンシャルについて、民間事業としての採算性確保を前提とした土地活用が可能かどうか。民間事業を誘致するために、どのような手法や用途が必要になるかを見極めながら、土地活用を推進していく必要がある。</p>
<p>⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者 に考慮してほしい事項等を簡 潔にご記入ください</p>	<p>○利用者については、地域住民、駅利用者、従業者、学生、観光・ビジネス等来訪者、関係住民など、できるだけ多様な人が利用し、交流できる活用としたい。</p> <p>○中津川駅周辺中心市街地の活性化、中山道中津川宿さらには本市全体の観光振興、産業振興、定住促進の貢献につながる活用としたい。</p> <p>○中津川市の玄関口として観光案内・特産品 PR 販売機能を施設内に組み込みたいと考えている。</p> <p>○土地は事業用定期借地権、建物は民間による整備を前提とし、公的機能等の導入が必要な場合は、建物床の賃借等による対応を想定している。</p>
<p>⑧事業スケジュール (予定)</p>	<p>令和 7～8 年度 活用事業者の募集選定 (提案競技)</p> <p>令和 9 年度 土地賃貸借契約の開始</p>
<p>(2) 対象地</p>	
<p>①所在地 (交通情報含む)</p>	<p>岐阜県中津川市栄町 1 (栄町 453-1)</p> <p>※JR 中央本線中津川駅 駅前広場に隣接</p> <p>※中央自動車道中津川インターチェンジから 5km</p>
<p>②敷地面積</p>	<p>1,926.44 m² (地籍面積)</p>
<p>③土地利用上の制約</p>	<p>【用途地域】商業地域</p> <p>【指定建ぺい率】80% 【指定容積率】600%</p> <p>【その他】高度利用地区、防火地域、 駐車場整備地区 (駐車場法、中津川市駐車場附置義務条例) 景観計画区域 (景観法、中津川市景観条例)</p>
<p>④所有者</p>	<p>中津川市</p>
<p>⑤周辺施設等</p>	<p>JR 中津川駅 90m 中央自動車道中津川インターチェンジ 3300m 中津川市ひと・まちテラス (図書館・子育て支援センター等) 380m 中津川市子ども科学館 560m ルビットタウン中津川 (ショッピングモール) 460m 中山道歴史資料館 620m 中津川市中央公民館 650m 中津川市役所 1500m 中津川文化会館 1600m 中津川税務署 1660m 中津川簡易裁判所 1720m 岐阜県立中津高等学校 300m 岐阜県立中津商業高校 960m 中津川市立第二中学校 1120m 中津川市立東小学校 750m</p>
<p>⑥対象地周辺の環境</p>	<p>JR 中津川駅前、中津川市の中心市街地、中心商業地 中山道中津川宿 (歴史的町並が残る旧宿場町)</p>
<p>⑦その他 (上記項目以外の情報、特)</p>	<p>○新たな市民交流施設として「ひと・まちテラス」(図書館、子育て支援センター等)が令和 5 年 7 月に供用開始 (対象地から徒歩約 7 分)</p>

徴、留意すべきこと等)	○中心市街地活性化に向けた取組を展開中 (中心市街地まちづくりビジョンを令和5年度中に策定予定) ○リニア中央新幹線の岐阜県駅が本市内の JR 美乃坂本駅に接続 リニア中央新幹線の中部総合車両基地も本市内に設置
-------------	--

■ 添付資料

● 位置図