

総合文化センター等跡地活用事業に係る公募型サウンディング調査 実施結果

1. サウンディング調査の目的

稻沢市では、背景1)～3)を踏まえ、総合文化センター等^{*}跡地活用事業（以下、「本事業」という。）を推進しており、整備する機能や規模、今後のスケジュールなどを整理する「総合文化センター等跡地活用基本計画」の策定に取り組んでいます。

※総合文化センター及び国府宮市街地住宅跡地

- 背景1) 総合文化センター及び国府宮市街地住宅跡地を尾張大國靈神社（国府宮）の参道に面し、名鉄国府宮駅にも近いポテンシャルの高いエリアに位置すること
- 背景2) 過去に稻沢町役場や市役所が位置するなど市民にも馴染みの深いエリアであること
- 背景3) 名古屋駅からのアクセス性が高く、将来的なリニア中央新幹線の開通を契機とした、更なるエリアの価値向上が期待できること

本事業は、官民連携手法により実施する予定であり、本調査は基本計画の策定や、民間事業者の募集・選定などに当たり、事業者の皆様から本事業に対する意見や提案のほか、参加意向や条件等を伺い、今後の取組みに反映させることを目的に実施しました。

以下にその結果を公表します。

2. サウンディング調査のスケジュール

実施要領の公表	2025年（令和7年）11月25日（火）
サウンディング調査の参加申込期限	2025年（令和7年）12月2日（火）
サウンディング事前調査票の提出期限	2025年（令和7年）12月9日（火）
サウンディング調査（個別対話）の実施	2025年（令和7年）12月18日（木）～ 2025年（令和7年）12月24日（水）

3. 参加事業者

サウンディング調査に参加した事業者は以下の通りです。

区分	申込数
全体統括・企画	2社
設計・建設	3社
マンションデベロッパー	2社
維持管理・運営、他	3社
合計	10社

4. サウンディング個別対話における主な意見概要

サウンディング個別対話では、本事業の参入（事業条件）に関する事項、公共施設に関する事項、マンションに関する事項について確認及び意見交換を実施しました。以下に主な意見概要を掲載します。

(1) 本事業の参入（事業条件）に関する事項

1) 土地・建物について

- ・公共と民間で土地を分けることで権利関係やリスク分担が明確になる。
- ・民間が借地する場合、立地条件から事業成立性が低く、加えて相続や将来的な売却が難航するリスクがある。また、定期借地満了時の解体及び更地化に関するリスクが見通せない。

2) 合築及び分棟について

- ・合築で公共施設の構造基準に適合させる場合、マンションの設計・施工条件に制約が生じ、建設費増額に直結する可能性がある。
- ・分棟の場合、同時施工が可能かは詳細検討が必要である。
- ・土地利用効率性・利便性・交流性・安全性・役割分担等の視点で市から条件を提示いただきたい。
- ・合築の場合、建替えや建物修繕の考え方方に違いが出る可能性がある。
- ・合築の場合、敷地に余剰地が生まれ豊かな空間づくりが可能となる。
- ・公共施設の役割を提示し、民間の関わりしろを提示いただきたい。

3) 一体事業について

- ・外構（オープンスペース）や外観において工夫することが可能である。
- ・公共事業の賑わいの方向性とマンション事業の方向性の擦り合わせが必要と感じる。
- ・一体事業かつ同時事業契約開始の場合、同時供用開始は難しい（マンション建設工期が長い）と考えられる。
- ・マンション入居者に公共施設利用時のインセンティブがあると一体開発のメリットとなる。また、「稻沢市ではこんな暮らし方ができる」という発信ができる拠点になることが望ましい。

4) 建設費について

- ・現時点で想定する事業スケジュールから工期見直しが生じる事象が生じた場合、現時点の予算から建設費の高騰への対応が必要になる可能性がある。
- ・求められる環境対策（ZEB）により建設費増額の可能性がある。

5) 参画条件について

- ・マンション部分（配置位置、戸数等）の提案に対する自由度を設けることが望ましい。
- ・PFI手法とする場合のSPC組成費・運営費等を含めた事業費の適正化を求める。

(2) 公共施設に関する事項

1) 事業スキームについて

- ・市の事務手続きや財政負担（金利負担と含む）の軽減の観点では、PFI事業に優位性がある。
- ・実際、本事業の公共施設の整備規模が官民連携事業としての有効性があるかは要検討。

2) 設計・建設期間について

- ・埋蔵文化財調査や建設における対応が生じると期間が延期となるため、発掘調査を踏ました費用や期間の考え方を明確にしていただきたい。
- ・求められる環境対策（ZEB）に審査期間を含める必要があり、設計期間に影響がある可能性がある。
- ・公共施設とマンションの供用開始時期は同時期とならない可能性がある。

3) 維持管理・運営期間について

- ・複数の事業者が15年程度が適当であり参入意欲が高まる。
- ・「20年」前後で大規模修繕に係る考え方方が異なる。修繕に係る費用のみ、別途契約とする場合もある。
- ・維持管理運営費について、水光熱費や労務費単価の変動は都度協議するようにすることを契約書に記載しておくことが望ましい。
- ・地域に根差した施設運営を見据えるなら最低10年は必要と考える。

(3) マンションに関する事項

1) 環境への取組みについて

- ・環境対策（ZEB 対応等）は、マンション販売の PR 要素となる。

2) 事業スケジュールについて

- ・埋蔵文化財関連で工期が遅れる場合、マンションの販売計画にも大きく影響が出るため、事前の試掘結果等は公表いただきたい。

(4) その他

- ・当施設に目的を持って来訪できるよう、なにか集客装置となるような仕掛けづくりができ、公共施設を日常的でも非日常にも使われるよう、使い方に幅を持たせられると良い。