

旧鳳来総合支所等跡地への生鮮食料品販売を含む商業施設等の  
誘致に係るサウンディング型(対話型)市場調査実施要領

新城市鳳来総合支所 地域課

令和6年7月

## 目 次

1	調査の名称	P 1
2	調査の目的	P 1
3	スケジュール	P 2
4	調査の内容	P 2
5	対象地の概要	P 2
6	調査の実施	P 3
7	留意事項	P 4
8	資料等	P 4
9	問い合わせ先及び申込先	P 4

## 1 調査の名称

旧鳳来総合支所等跡地への生鮮食料品販売を含む商業施設等の誘致に係るサウンディング型（対話型）市場調査

## 2 調査の目的

新城市鳳来総合支所は、令和5年5月8日から新庁舎で業務を開始しました。これにより旧鳳来総合支所、旧新城市開発センター及び旧総合庁舎（以下「旧支所等」という。）は解体撤去し、更地にします。この更地にした跡地の利活用について、以前より鳳来総合支所周辺地域総合開発計画策定委員会によって検討してきた結果、令和5年2月に「鳳来総合支所等の跡地活用に関する事項について」の答申がありました。本市ではこの答申を受け、実現可能な市場調査を行うこととしました。

この旧支所等の跡地へ生鮮食料品販売を含む商業施設等を誘致するため、土地活用に関心のある事業者と市場性の把握、土地の売買・賃貸等の条件について直接対話し、対話した内容について可能な範囲で募集要項へ反映し、今後の公募方法（公募条件等）の参考にさせていただきます。

### 【答申書 鳳来総合支所等の跡地活用に関する事項についてより抜粋】

#### 4 鳳来総合支所等の跡地活用について

上記1から3までを踏まえ、グループワーク等による検討及び意見集約を行った結果、鳳来総合支所等の跡地活用については、次の2点を答申する。

##### (1) 生鮮食料品が買える場所

車の運転ができない市民でも徒歩、自転車、公共交通機関等を使えば鮮魚を始めとする生鮮食料品が購入できるよう、生鮮食料品を扱う店又は商業施設の誘致について取り組んでいただきたい。

併せて、誘致の際にはオープンカフェ、本の販売や観光案内などの機能も備えた店舗展開についての働きかけをしていただきたい。

また、事業者誘致のための優遇措置の適用なども検討されたい。

##### (2) 日常又は定期的に市民、観光客等が集い、交流ができる場所

マルシェ、朝市、移動販売、軽トラ市、ワークショップなど様々な目的で使えるよう、またイベント以外でも市民からの様々なニーズに対応できるよう概ねフラットなスペースとなるよう造成をしていただきたい。

当該スペースに必要な場合は、管理棟、トイレ、水道設備の整備、Sバス利用者向けの駐車場としての活用、レンタサイクルの整備等について検討し、整備に向けて取り組んでいただきたい。

なお、跡地活用に当たっては、地域住民の意見を考慮してゾーニング、管理運営方法等について検討したうえで取り組んでいただきたい。

また、マルシェ、朝市、移動販売、軽トラ市等の販売が継続的に開催されるよう事業者への積極的な働きかけを行っていただきたい。

### 3 スケジュール

実施要領の公表・配布	令和6年7月25日(木)
エントリーシートの提出期限	令和6年9月4日(水)の17時まで
事前ヒアリングシートの提出期限	令和6年9月4日(水)の17時まで
サウンディング(対話)の実施	令和6年9月24日(火)から27日(金)
結果の公表	令和6年11月下旬頃を予定

### 4 調査の内容

旧支所等の跡地を活用し、生鮮食料品販売を含む商業施設等の事業進出についてお聞きします。ご回答いただける範囲で、ご意見ご提案をお聞かせください。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 答申内容(1)生鮮食料品が買える場所に関する事業化の可能性について</li> <li>・ 答申内容(2)日常又は定期的に市民、観光客等が集い、交流ができる場所に関する事業化の可能性について</li> <li>・ 答申内容以外での事業化の可能性について</li> <li>・ 事業化への課題や条件について</li> <li>・ 土地の購入・賃貸借等の希望について</li> <li>・ 計画を具体化するに当たり、行政に期待する支援や配慮してほしい事項等について</li> </ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 【備考】

本サウンディングの段階においては既存建物が建っていますが、対象となる土地は更地の状態にして入札等を行います。

### 5 対象地の概要

所在地	新城市長篠字下り箆1番地2	
地目・地籍	宅地・4,980㎡ ※今後変更となる場合があります。	
都市計画による制限	地域地区：準都市計画区域 用途地域：————— 建ぺい率：60%、容積率：200% その他：特定用途制限地域が適用されます。	
供給施設	上水道	上水道(敷地内に引込済、加入口径13ミリ)
	下水道	合併処理浄化槽
	プロパンガス	プロパンガス
交通	鉄道	JR飯田線 本長篠駅より約100m
	バス	豊鉄バス田口新城線その他市営バス 本長篠バスターミナルバス停より約50m、鳳来総合支所バス停より約30m
公共施設	小学校	鳳来中部小学校 約500m
	中学校	鳳来中学校 約200m
	市役所等	鳳来総合支所 約30m 市民センターほうらい 約30m ふれあいパークほうらい 約500m

## 6 調査の実施

### (1) 調査参加対象者

当該調査に参加できるものは、対象地の活用に関心のある企業、法人等とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は、調査参加対象者と認めないこととします。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に規定する者

イ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項に基づく市の入札参加制限を受けている者

ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）及び破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく手続開始の申立てがなされている者

エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員であると認められる者又は新城市暴力団排除条例に該当する者

オ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者

カ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用するなどをしたと認められる者

キ 役員等が暴力団又は暴力団員の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

ク 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者又はその他の構成員

ケ 国税及び地方税を滞納している者

### (2) 調査参加希望者の受付

ア 参加を希望する者は、エントリーシート（様式 1）と事前ヒアリングシート（様式 2）に必要事項を記入し、電子メールにて提出期限内に提出してください。提出後は、「9 問い合わせ先及び申込先」へ電話連絡を行い、到着確認を行ってください。

イ 提出期限は、令和 6 年 9 月 4 日（水）の 17 時までとします。

### (3) サウンディング（対話）の実施

ア サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

イ エントリーシート等受領後、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。ただし、ご希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

ウ 実施期間は、令和 6 年 9 月 24 日（火）から 9 月 27 日（金）までとし、時間は 9 時から 17 時までの間で実施します。

エ 場所は、新城市鳳来総合支所（新城市長篠字仲野 16 番地 11）とします。

### (4) サウンディングの結果

サウンディングの結果については、概要を公表します。なお、参加事業者の名称、事業者のノウハウ及び知的財産に当たる部分は公表しません。

(5) サウンディング調査の実施後について

サウンディング調査の結果を踏まえ、本件対象地に係る条件等を検討し、別途、入札等を実施することになります。

7 留意事項

(1) サウンディング調査の内容は、今後行う対象地の活用検討の参考といたします。

双方の発言、説明ともあくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束等するものではないことにご留意ください。

(2) 対象地に係る事業者公募等を実施することとなった場合、サウンディング調査への参加実績が優位性を持つものではありません。

(3) 説明資料の提出は求めませんが、必要と考える場合はご持参ください。この場合、提出いただいた書類は返却しません。

(4) 本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

(5) 本サウンディング終了後も必要に応じて追加の対話（文書での照会を含む。）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

(6) 本市が提供する資料は、本調査の参加に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

8 資料等

(1) 資料1「位置図」

(2) 資料2「現状写真」

(3) 資料3「答申書 鳳来総合支所等の跡地活用に関する事項について」

(4) 様式1「旧鳳来総合支所等跡地への生鮮食料品を含む商業施設等の誘致に係るサウンディング型（対話型）市場調査エントリーシート」

(5) 様式2「旧鳳来総合支所等跡地への生鮮食料品を含む商業施設等の誘致に係るサウンディング型（対話型）市場調査事前ヒアリングシート」

9 問い合わせ先及び申込先

〒441-1692 愛知県新城市長篠字仲野 16 番地 11

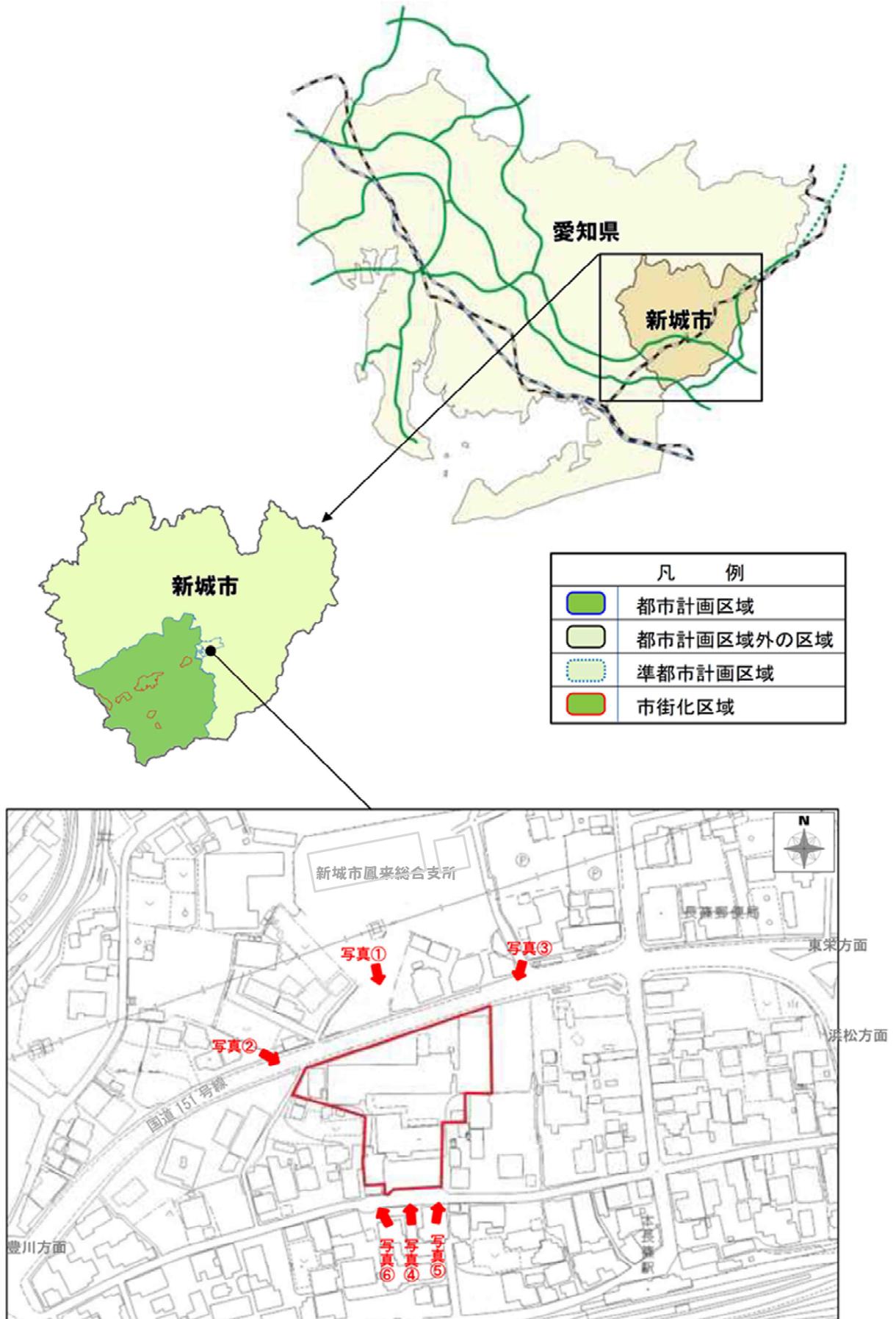
新城市鳳来総合支所 地域課 地域振興係

電話：0536-22-9933（直通） F A X：0536-32-1170

電子メール：hri-tiiki@city.shinshiro.lg.jp

資料1 「位置図」

○所在地：新城市長篠字下り箆1番地2



資料2 「現状写真」

①



②



③



④



⑤



⑥



# 答 申 書

---

鳳来総合支所等の跡地活用に関する事項について

令和5年2月21日

鳳来総合支所周辺地域総合開発計画策定委員会

## 1 鳳来総合支所等の概況について

鳳来総合支所等の土地面積は約 5,000 ㎡となっている。土地の形状としては、北側は国道に約 96 m 面しており間口は広い一方、南側は市道に約 42 m 面しており北側に比べ間口は狭い。奥行きは約 80 m となっている。用地の南側については生活道路の確保に係る配慮や、防火水槽が設置されているなどの課題や制約が多い。

また、鳳来総合支所等の建物については、いずれも建築されてから 50 年程度が経過し、老朽化が進んでいるものばかりである。

鳳来総合支所は、平成 13 年度に耐震補強工事を実施しているが、開発センター及び旧総合庁舎については耐震基準を満たしていない。また、施設、設備とも老朽化に伴う不具合が複数発生している状況である。

## 2 鳳来総合支所、開発センター、旧総合庁舎等の建物の取り扱いについて

鳳来総合支所周辺地域総合開発計画では、これらの建物については取り壊すことを前提に策定されているが、本委員会において跡地活用を検討するにあたり、改めて建物の取り扱いについて検討した。

その結果、これらの建物はすべて解体及び撤去し、更地にすべきという検討結果に至り、令和 4 年 9 月 22 日に中間答申書を市長へ提出した。

## 3 本委員会による鳳来総合支所周辺地域の現状認識について

- (1) 鳳来総合支所周辺地域には生鮮食料品を扱う店がない。一方で、軽トラ市などにおいて地元商業者の出店意欲は高い状況にある。
- (2) 本長篠バスターミナルと本長篠駅間の関連性が低く認知度が低い。一方で、公共交通網及び道路網が比較的整っているほか、鳳来総合支所、郵便局等がバスターミナル周辺に近接する状況にある。
- (3) 鳳来地区には観光に関する拠点がなく、各種 PR も不足している。また、季節や天候を問わず人が賑わう（集う）施設がない。一方で、観光資源が豊富にあり、行楽シーズンには多くの観光客で賑わっている。また、歴史、文化に関する施設がありネットワーク化が図りやすい状況にある。
- (4) 少子高齢化が顕著である一方で、高齢者向けのサービス事業者が点在している状況にある。

## 4 鳳来総合支所等の跡地活用について

上記 1 から 3 までを踏まえ、グループワーク等による検討及び意見集約を行った結果、鳳来総合支所等の跡地活用については、次の 2 点を答申する。

#### (1) 生鮮食料品が買える場所

車の運転ができない市民でも徒歩、自転車、公共交通機関等を使えば鮮魚を始めとする生鮮食料品が購入できるよう、生鮮食料品を扱う店又は商業施設の誘致について取り組んでいただきたい。

併せて、誘致の際にはオープンカフェ、本の販売や観光案内などの機能も備えた店舗展開についての働きかけをしていただきたい。

また、事業者誘致のための優遇措置の適用なども検討されたい。

#### (2) 日常又は定期的に市民、観光客等が集い、交流ができる場所

マルシェ、朝市、移動販売、軽トラ市、ワークショップなど様々な目的で使えるよう、またイベント以外でも市民からの様々なニーズに対応できるよう概ねフラットなスペースとなるよう造成をしていただきたい。

当該スペースに必要な場合は、管理棟、トイレ、水道設備の整備、Sバス利用者向けの駐車場としての活用、レンタサイクルの整備等について検討し、整備に向けて取り組んでいただきたい。

なお、跡地活用に当たっては、地域住民の意見を考慮してゾーニング、管理運営方法等について検討したうえで取り組んでいただきたい。

また、マルシェ、朝市、移動販売、軽トラ市等の販売が継続的に開催されるよう事業者への積極的な働きかけを行っていただきたい。

### 5 答申内容の見直し等について

鳳来総合支所新庁舎については令和5年5月8日の開所を予定している。一方、鳳来総合支所等については、現在アスベスト調査及び解体・撤去工事の設計業務が進められており、令和5年度以降において、鳳来総合支所等の解体・撤去が行われる見込みとなっている。

この間において、鳳来総合支所新庁舎周辺を取り巻く環境についても、答申時から大きな変化が生じる可能性がある。その際は答申内容の見直しを適宜行うよう配慮されたい。

また、近隣の市有地等において開発等が進められる場合は、本答申書の内容が反映されるよう配慮されたい。

### 6 附帯意見について

跡地活用に関して検討を行ったところ、次の意見が挙げられた。

(1) 本長篠バスターミナル及び本長篠駅については、鳳来地区の中心核ゾーンに位置しており、その機能の向上等を図るための意見として次の3点が挙げられた。

① 本長篠バスターミナルは、新城市地域公共交通計画（以下「交通計画」とい

う。)において鳳来地区の公共交通主要拠点として位置づけられている。交通計画で掲げる本長篠駅から本長篠バスターミナル間のカラー舗装及び看板を用いた動線づくり並びにバスターミナルの待合環境の整備について取り組んでいただきたい。

- ② JR飯田線、豊鉄バス、Sバス、高速バス山の湊号の乗り継ぎを意識した時刻表及び経路の見直しを行うとともに、時刻表等に観光案内も含めた看板の作成について取り組んでいただきたい。
- ③ 本長篠駅と本長篠バスターミナル周辺地域間の開発（道路拡張、景観向上等）について検討し、取り組んでいただきたい。

(2) 鳳来地区における観光資源の利活用等を一層進めるための意見として、次の2点が挙げられた。

- ① 観光課、観光協会、教育委員会等の関係機関との意見交換や連携に関する調整実施に取り組んでいただきたい。
- ② 目玉となる土産品の創出、既存土産品も含めたPR強化に関して、担当課への状況確認や働きかけをしていただきたい。

(3) 高齢者や鳳来地区で就労を希望する者への支援に関する意見として、次の2点が挙げられた。

- ① 高齢者、農林業従事者等に対し、宿泊体験ができる部屋等を提供する仕組み作りについて取り組んでいただきたい。
- ② 高齢者世帯等が自宅で安心して生活できるための課題解決機能の推進について取り組んでいただきたい。

<参考資料>

1 鳳来総合支所周辺地域総合開発計画（跡地活用）策定委員会 委員名簿

	氏 名	所 属	備 考
1	村田 和久	鳳来中部地区区長会長	
2	原田 哲夫	鳳来中部地域協議会長	
3	原田 定充	鳳来南部地域協議会長	
4	牧野 明	鳳来東部地域協議会長	委員長
5	原田 守	鳳来北西部地域協議会長	
6	菅沼 靖久	鳳来地区自治振興事務所長	
7	岩本 聡	長篠開発委員会委員	
8	鈴木 由香	長篠開発委員会委員	
9	潤 実香	前長篠開発委員会委員	
10	源 昌樹	若者代表	
11	柿原 弘幸	社会福祉協議会	
12	内藤 里巳	女性代表	副委員長
13	片桐 美穂	子育て世代	
14	外山 嗣	商工会関係	
15	田實 健一	商工会関係	
16	小野 悠	豊橋技術科学大学准教授	

## 2 鳳来総合支所周辺地域総合開発計画策定委員会 開催状況

開催日	主な内容
令和 4年 6月15日(水) 第1回委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委嘱状の交付について</li> <li>・委員長及び副委員長の選任について</li> <li>・鳳来総合支所周辺総合開発計画基本計画書について</li> <li>・現鳳来総合支所、開発センター、旧総合庁舎の取り扱いについて</li> </ul>
令和 4年 7月19日(火) 第2回委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物内及び建物周辺の現地確認について</li> <li>・鳳来総合支所に新設される(仮称)市民センター及び(仮称)支所西館の名称について</li> <li>・鳳来総合支所等敷地の現況について</li> <li>・鳳来総合支所等敷地に関する規制等について</li> <li>・委員による意見交換について</li> </ul>
令和 4年 9月 1日(木) 第3回委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設中の鳳来総合支所等の名称について</li> <li>・現鳳来総合支所等の活用に係る中間答申(案)について</li> <li>・委員による意見交換について</li> </ul>
令和 4年10月14日(金) 第4回委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地活用に関する意見交換について(跡地、周辺市有地)・・・グループワーク</li> </ul>
令和 4年11月18日(金) 第5回委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・跡地活用に関する意見交換の結果について</li> <li>・答申書の骨子について</li> </ul>
令和 5年 1月13日(金) 第6回委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鳳来総合支所等の跡地活用に関する答申書の内容確認について</li> </ul>