

もとまるパーク東エリア

賑わい創出拠点整備に関するサウンディング調査

概要資料

令和7年11月

岐阜県本巣市

目次

本事業の目的・サウンディング調査の目的

1. 対象地について
2. 公共交通の運行状況
3. もとまるパークについて
4. 人口
5. 商圏人口・世帯数
6. 対象地の都市計画
7. 周辺土地情報（１）
8. 周辺土地情報（２）
9. 賑わい創出拠点施設の基本方針・コンセプト
10. 賑わい創出拠点施設の想定
11. レイアウト案
12. 土地・建物の所有権
13. 事業スキーム案

本事業の目的・サウンディング調査の目的

本事業の目的

もとまるパーク隣接地に、賑わい創出拠点施設の整備

もとまるパーク（既存都市公園）

- 本巢PA直結
- 指定管理
- Park-PFI

期待される 効果

- ・ 広域的な利用者増加
- ・ 本エリアを核とした地域振興

もとまるパークの エリア拡張

※ただし、賑わい創出拠点施設は都市公園にはならない



賑わい創出 拠点施設



既存公園と連携



民間活力導入(本事業では独立採算を基本とする)

もとまるパーク周辺のエリア全体の価値を向上

本巢市の地域活性化を促進

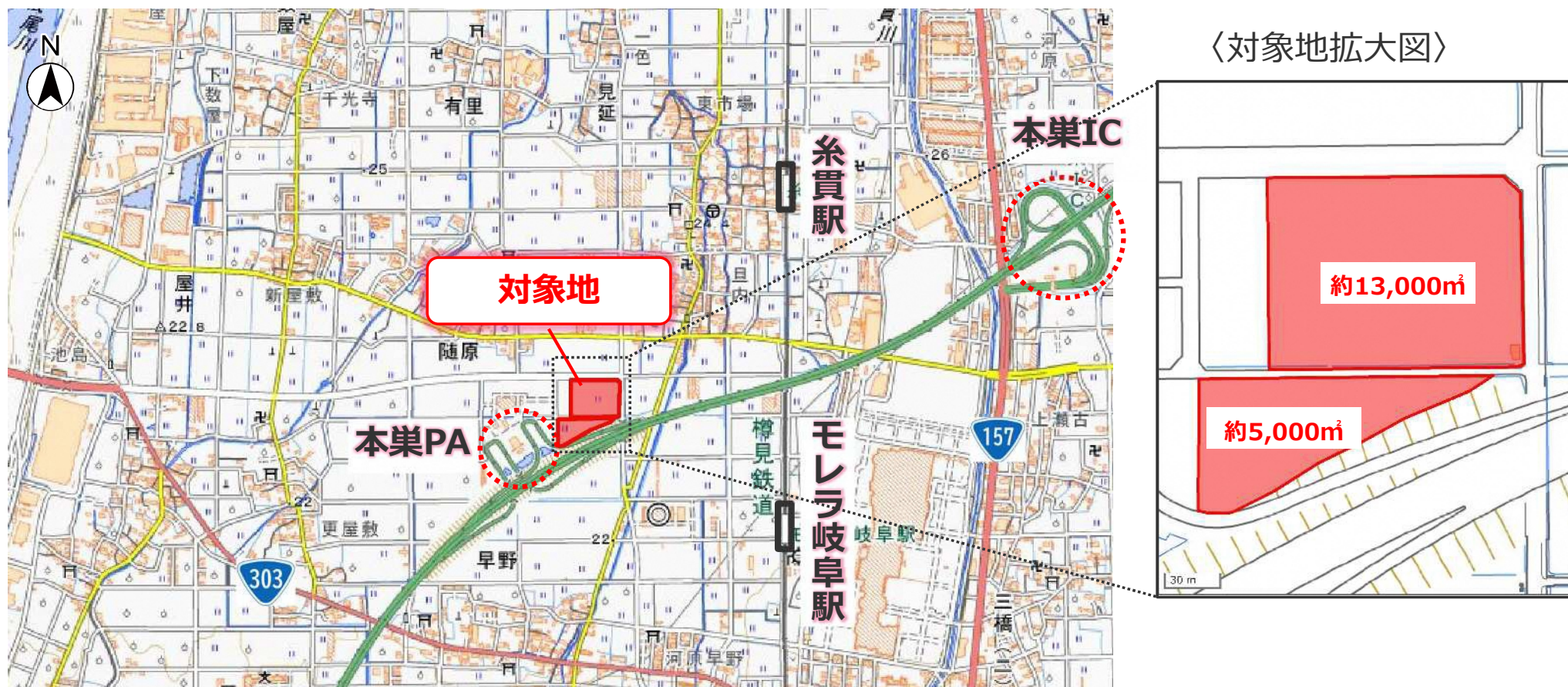
調査の目的

民間事業者の以下に関する意向を収集し、計画に反映する。

- ・ 対象地の市場性
- ・ 実現性の高い事業スキーム
- ・ 民間事業者の参画意欲
- ・ 既存施設運営者との連携の可能性 等

1. 対象地について

鉄道	最寄り駅：モレラ岐阜駅（樽見鉄道）-約1.2km（徒歩で約15分）
バス	最寄り停留所：もとまるパーク停留所 -約0.1km（徒歩で約1分） （市営バス-本巣北部線、本巣・糸貫線、弾正線、真桑線）
自動車	最寄りIC：本巣IC（東海環状自動車道）-約1.5km（車で約4分）



2. 公共交通の運行状況

鉄道 モレラ岐阜駅(樽見鉄道)では、各方面に平日・休日ともに毎時概ね1～2本程度の運行。

大垣方面			樽見方面		
5	43	大垣	5		
6	33	大垣	6	42	本巣
7	20	大垣	7	29	樽見
8	39	大垣	8	22	本巣
9	22	大垣	9	32	樽見
10	52	大垣	10	29	本巣
11	14	大垣	11	02	樽見
12	44	大垣	12	32	樽見
13			13		
14	14	大垣	14	02	樽見
15	44	大垣	15	32	樽見
16	49	大垣	16	59	樽見
17	11	大垣	17	44	本巣
18	05	大垣	18	11	樽見
19	34	大垣	19	12	本巣
20	26	大垣	20	35	樽見
21	50	大垣	21	22	本巣
22	30	大垣	22	40	本巣
23			23	22	本巣

赤字：土曜・休日のみ運行します
緑字：本巣駅で乗降です

出典：樽見鉄道ホームページ

バス もとまるパーク停留所は市営バス4路線が運行しており、各路線において左回り・右回りの合計で1日当たり6本程度の運行がある。

もとまるパーク停留所 時刻表					
本巣北部線 (運行日：月,水,金)	左回り	9:45終	10:10	12:13終	
	右回り	13:10	15:14終	15:55	17:59終
本巣糸貫線 (運行日：日,木,土)	左回り	9:07	14:19	16:42	
	右回り	10:47	14:53	17:09	
弾正線 (運行日：日,木,土)	左回り	10:18	15:30		
	右回り	8:35	12:00	17:10	
真桑線 (運行日：日,木,土)	左回り	11:24	12:27	16:42	
	右回り	9:42	13:48		



3. もとまるパークについて

対象地西側には「もとまるパーク」が隣接している。



もとまるパーク 概要	
公園面積	約3.0ha（駐車場含）
開園時期	令和5年7月 ※飲食・物販施設は、令和7年にオープン
設備	大型複合遊具、水遊び場、健康遊具、屋外屋根付き広場、ドッグラン、芝生広場、多目的広場、トイレ、防災機能、飲食施設、物販施設 等
運営事業者 (指定管理者、Park-PFI事業者)	<p>(株)チューキョーP&G・(株)岐阜造園共同事業体 ※代表法人：(株)チューキョーP&G 構成法人：(株)岐阜造園 (指定管理者、Park-PFI事業者)</p> <p>●主な業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公募対象公園施設の設置及び管理運営業務（R7.4月供用開始～R25.10月頃まで） ・指定管理による公園全体の管理運営等を実施（R6.4.1運営開始～R16.3.31又はR26.3.31まで） <p>●公募対象公園施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食店・売店（もとまるカフェ & マルシェ R7.8月オープン） ・ファーストフード店（Usuzumi R7.4月オープン） ・シャワールーム、自動販売機※24時間利用可能
備考	・東海環状自動車道 本巣PAと直結

3. もとまるパークについて

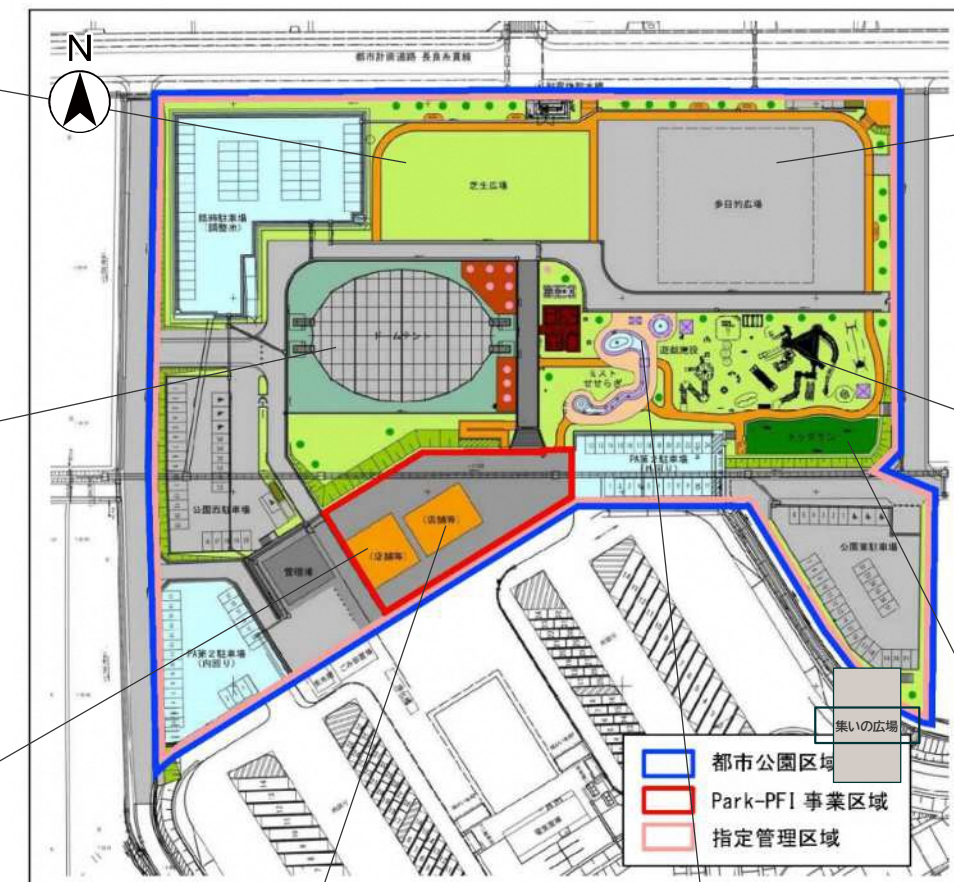
芝生広場



ドームテント



飲食店・売店



ファーストフード販売



水遊び場（水路・ミスト）



多目的広場



遊具



ドッグラン

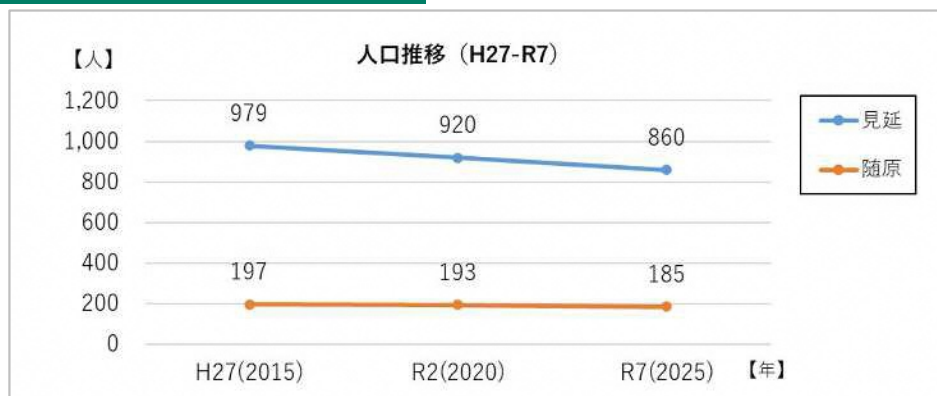


4. 人口

7

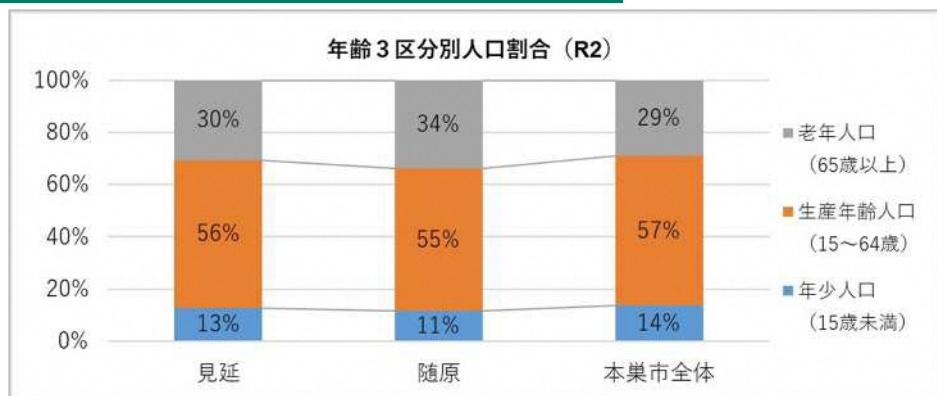
対象地周辺の随原、見延における2015年～2025年の人口推移を見ると、若干の人口減少が見られる。
また、2020年の年齢別人口割合を見ると、市全体との
また、本巢市の将来人口推計によると、本巢市人口は今後30年間で約5000人減少すると予想されている。

対象地の人口推移



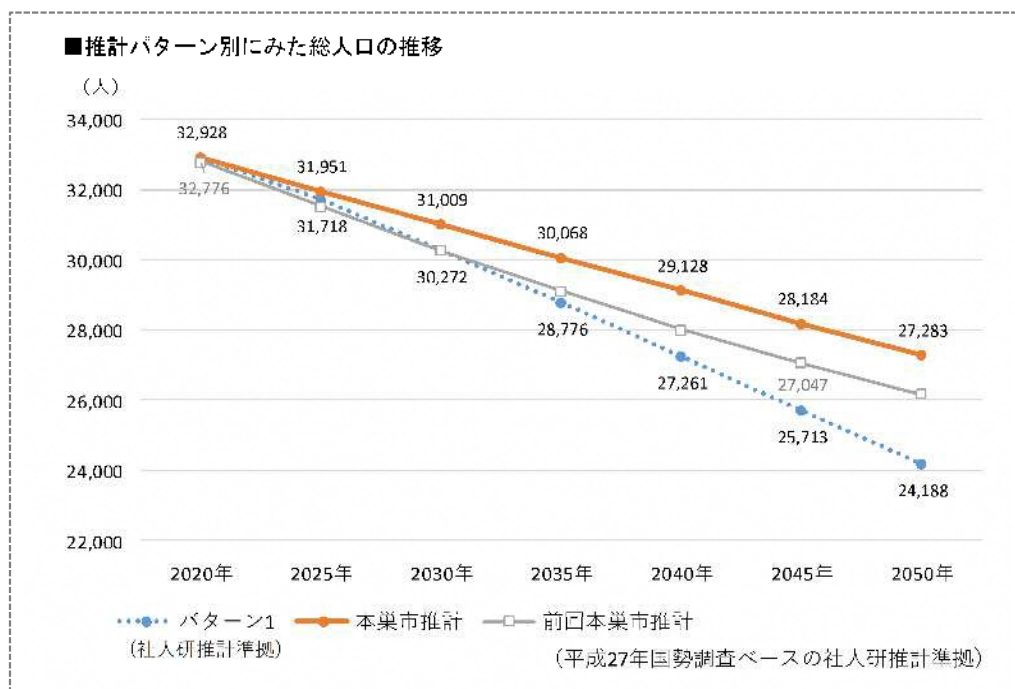
出典：本巢市住民台帳人口データ（各年4月末の値）

対象地周辺の年齢別人口割合



出典：国勢調査R2年

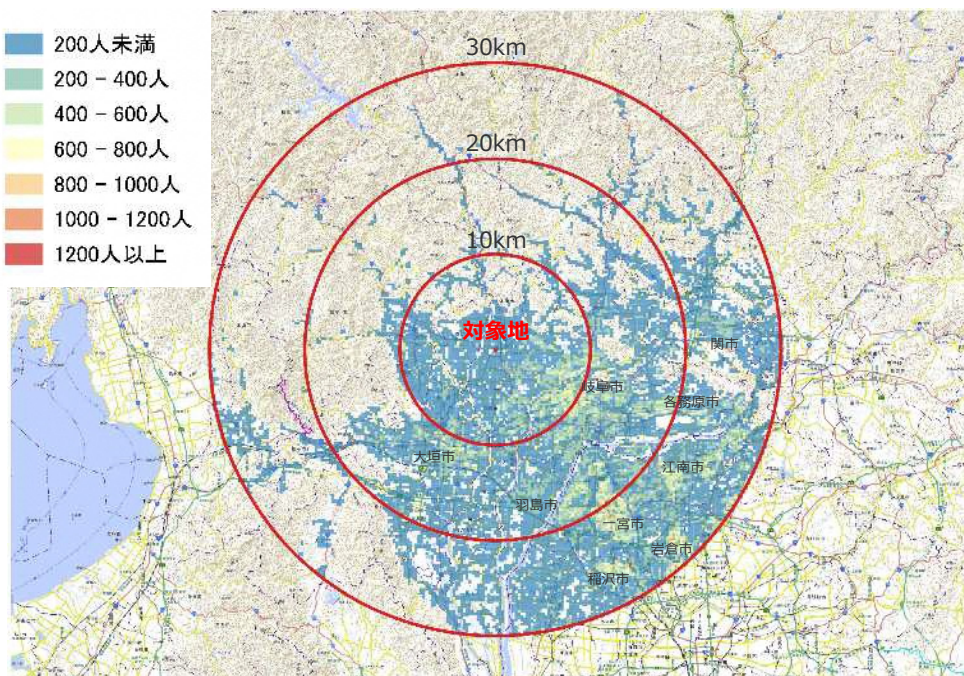
本巢市の人口予測



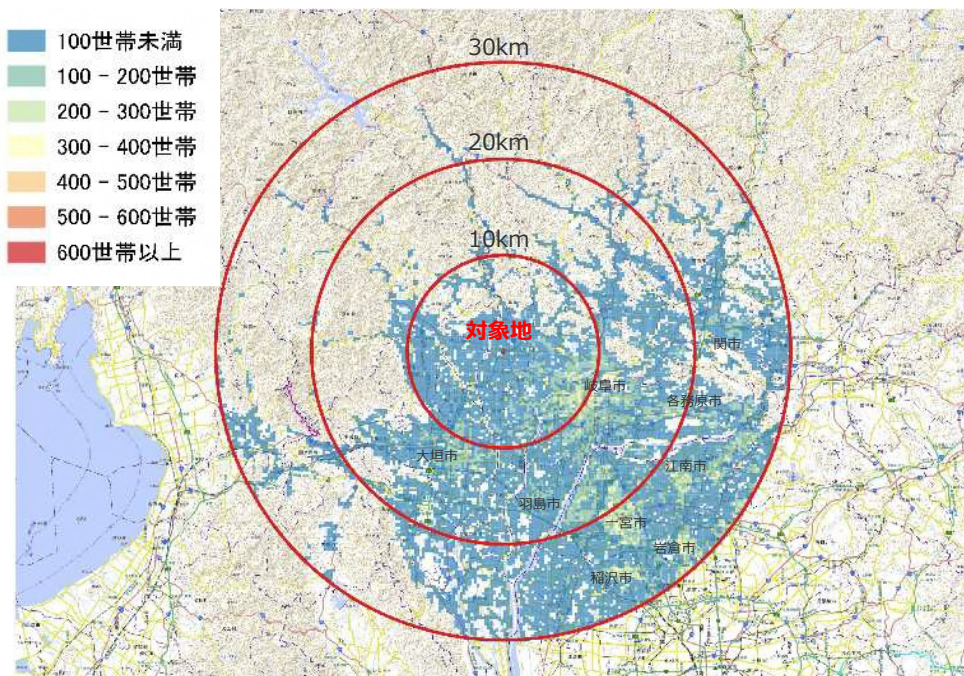
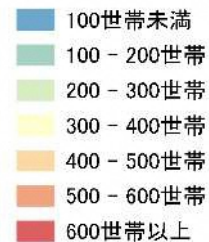
出典：本巢市デジタル田園都市構想総合戦略（第3期本巢市総合戦略）

5. 商圈人口・世帯数

人口

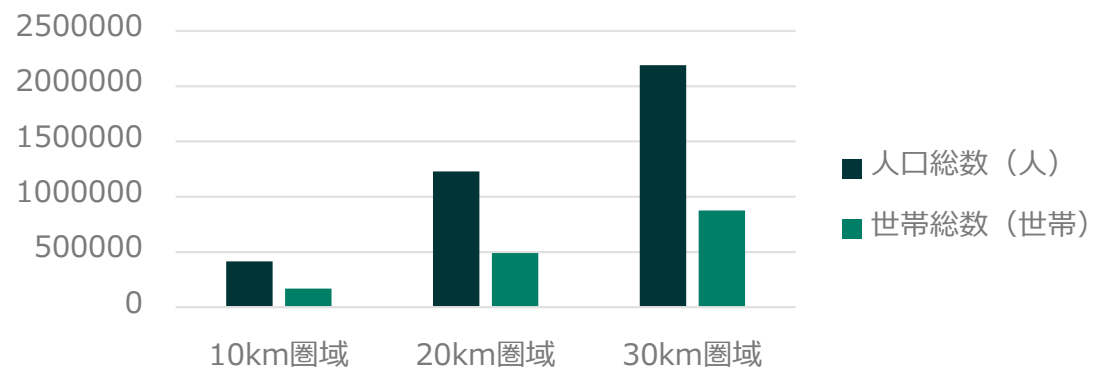


世帯数



周辺人口及び世帯

	人口総数 (人)	世帯総数 (世帯)
半径10km	414,023	167,972
半径20km	1,228,207	490,194
半径30km	2,188,887	874,502



6. 対象地の都市計画

都市計画

対象地は用途地域の指定が無い地域で、大半が白地Ⅴ地区、一部が白地Ⅲ地区である。

（白地Ⅴ地区、白地Ⅲ地区のどちらも、容積率200%,建ぺい率70%）

また、対象地の大半が特定用途制限地域の産業誘導地区であるが、一部幹線道路沿道地区Ⅱ型及び田園居住となっている。



7. 周辺土地情報（1）

地形

対象地は基本的に農地であり、概ね22.5m～23.1mの平地となっている。



出典：本巢市都市計画マップ（都市計画基本図令和4年度）

地価

対象地周辺の随原・見延における、直近の農地での取引価格情報によると、1.2万円/㎡である。

所在地	種類	取引総額（万円）	面積（㎡）	単価（万円/㎡）	取引時期
本巢市 随原	農地	2,100	1,700	1.2	2024年第3四半期
本巢市 見延	農地	2,100	1,700	1.2	2024年第3四半期

出典：不動産ライブラリ（国土交通省）不動産取引価格情報

災害想定区域

対象地は、想定し得る最大規模の降雨において、0～0.5mの浸水が想定される区域である。

なお、土砂災害警戒区域等の指定はない。

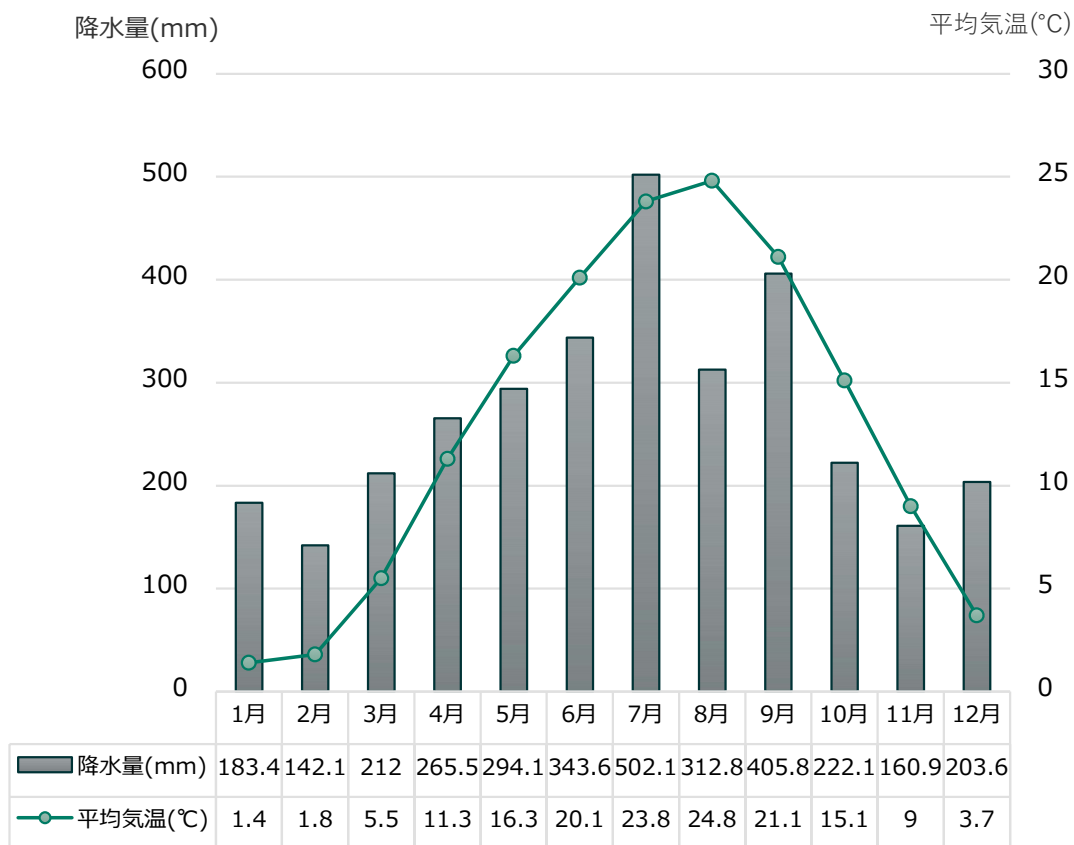


出典：本巢市洪水ハザードマップ（令和7年3月改訂）

8. 周辺土地情報（2）

気候

本巢市樽見観測所における、降水量及び平均気温の各平均値を整理すると、以下のグラフのとおりであった。



出典：気象庁各種データ・資料（樽見観測所 平年値 統計期間1991～2020年）

特産品

本巢市の主な特産品として、「富有柿」、「いちご」、「まくわうり」などがある。



出典：本巢市観光協会ホームページ

9. 賑わい創出拠点施設の基本方針・コンセプト

基本方針

「子育て環境の充実」と「観光振興」を併せた
もとまるパーク等と調和する新たな賑わい創出拠点

基本コンセプト

子育て環境の充実	観光振興
<ul style="list-style-type: none"> ●余暇活動の充実 子育て世代を中心とした市民が、日常的に余暇等で楽しめる場所とすることで生活に潤いを与える ●多様な交流の促進 子育て世代だけでなく、市内、市外から、多くの人が立ち寄れる場所とすることで、人々の交流を促進し、心の豊かさを育む ●シビックプライドの醸成 シビックプライドの醸成により、結果として子育て世代の定住や移住の促進につなげる 	<ul style="list-style-type: none"> ●観光客の滞在時間・消費の拡大 もとまるパークの公園機能に加え、新たな機能導入を図ることで長時間滞在、観光消費の拡大を図る ●広域観光のゲート機能 東海環状自動車道等で本巣市を訪れる人々の玄関口として市の魅力をPR ●地域資源との連携 富有柿など市の特色ある農産物との連携により、地域経済の活性化を図る

10. 賑わい創出拠点施設の想定

想定している施設

多目的型観光施設

(施設・機能)

- ・ 屋内型子育て支援施設
- ・ 物販施設（直売等）
- ・ 体験施設（農業体験、ものづくり、歴史文化体験等）
- ・ 広場

+

- ・ 上記の他に、民間事業者が提案した施設

市が想定している施設機能

基本施設

民間が提案した施設機能

提案施設

事業イメージ

都市公園

Park-PFI
(飲食・物販施設)

ポイント
1

連携

賑わい創出拠点施設
(多目的型観光施設)

基本施設

提案施設

ポイント
2

民間事業者の意向を
踏まえた最適な形の

民活導入

もとまるパークエリア全体の**魅力向上**

1 1. レイアウト案

【レイアウト案1】

基本コンセプト

体験型機能の充実とテラス機能によるくつろぎ空間を提供し「非日常」による新たな付加価値を創出する
～ライトアップ等、夜間利用も視野に入れた新たな過ごし方の提供～

もとまるパークとの連携

- ◆ 現状の公園との差別化を図り、新たな公園の魅力を提供
- ◆ 機能拡張により、施設の魅力を高め集客力と収益性の向上を図る

導入機能

- ◆ イチゴを主力とした体験農園
- ◆ 地場産品の直売施設
- ◆ 多様なテラス機能、体験施設
- ◆ 庭園による眺望機能

整備の効果

- 効果① 集客力・収益力確保
- 効果② 経済の域内循環
- 効果③ 新たな雇用創出
- 効果④ 知名度向上

おもてなし空間の提供

- ◆ デザイン性に優れた”見たこともないような”トイレの設置



特徴1

体験によるコト消費の充実

- ・イチゴ狩り体験施設
- ・古民家建築による体験施設



特徴2

立体花壇による利用者の誘い

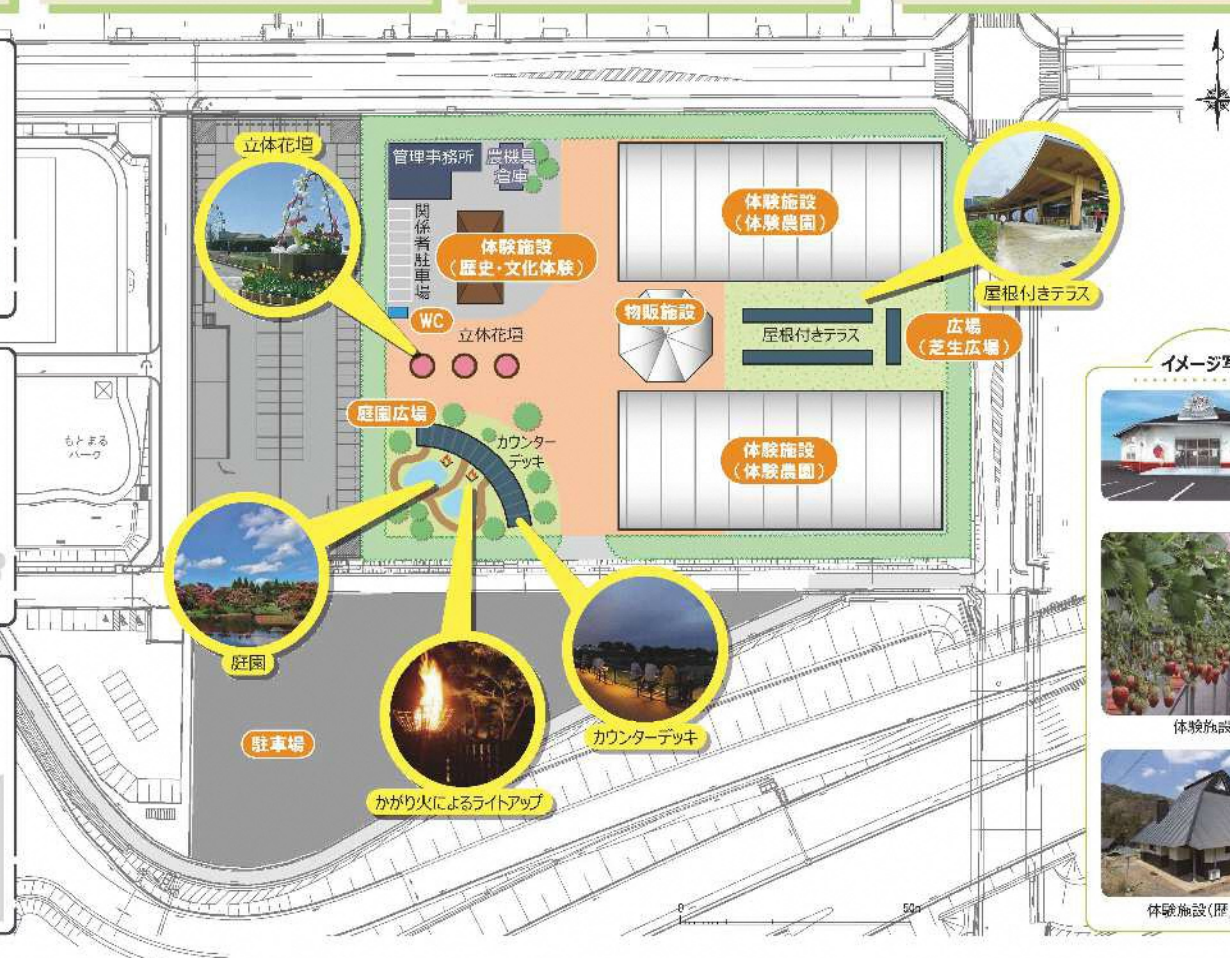
- ・エントランスに立体花壇を整備



特徴3

新たな過ごし方とテラスの充実

- ・幻想的な篝火、多様なテラスを配置しくつろぎ空間を提供



イメージ写真



物販施設



体験施設(体験農園)



体験施設(歴史・文化体験)

1 1. レイアウト案

【レイアウト案2】

基本コンセプト

多様な目的型施設の導入による公園利用の日常性を創出し新たな付加価値を創出する
～「子育て機能の充実」「チャレンジ機能」による新たな過ごし方の提供～

もとまるパークとの連携

- ◆ 新たな地域拠点(子育て等)機能の付加により相乗効果を図る
- ◆ 公共機能の集約により地域内コミュニティの向上を図る

導入機能

- ◆ コンテナによる貸館機能
- ◆ 屋内型の子育て支援機能
- ◆ 図書館機能
- ◆ コミュニティ機能

整備の効果

- 効果① 若年層の定住促進
- 効果② 新たなビジネス創出
- 効果③ 起業家による定住促進
- 効果④ シビックプライド醸成

おもてなし空間の提供

- ◆ デザイン性に優れた”見たこともないような”トイレの設置



特徴
1

シンボリックツリーによる認知度向上

- ・メタセコイヤ等の高木をエントランスに植栽



特徴
2

子育てに特化した導入機能

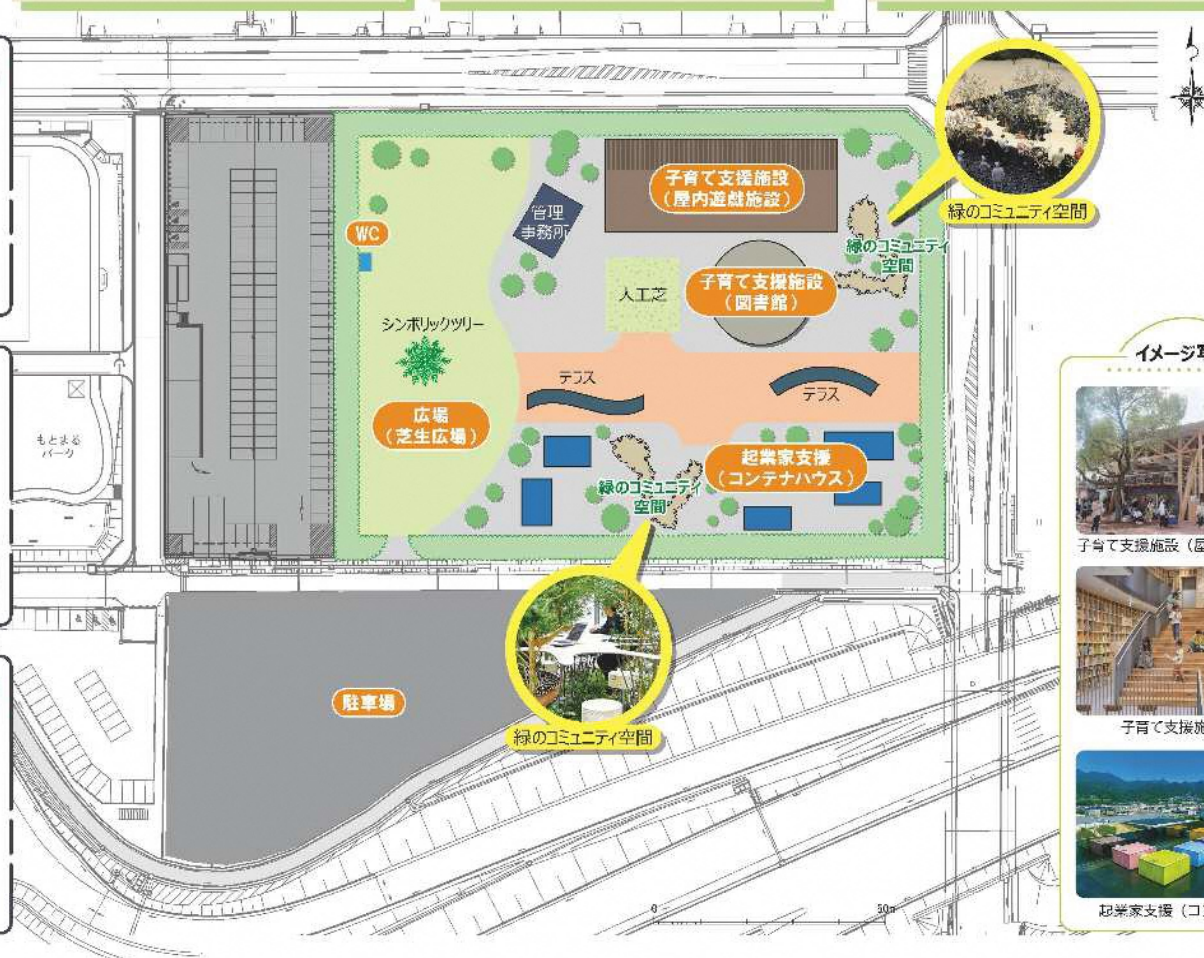
- ・屋内遊技施設、図書館機能



特徴
3

起業家支援を目的としたスペースの提供

- ・コンテナタイプの事務所を複数設置



イメージ写真



子育て支援施設 (屋内遊戯施設)



子育て支援施設 (図書館)



起業家支援 (コンテナハウス)

1 1. レイアウト案

基本コンセプト

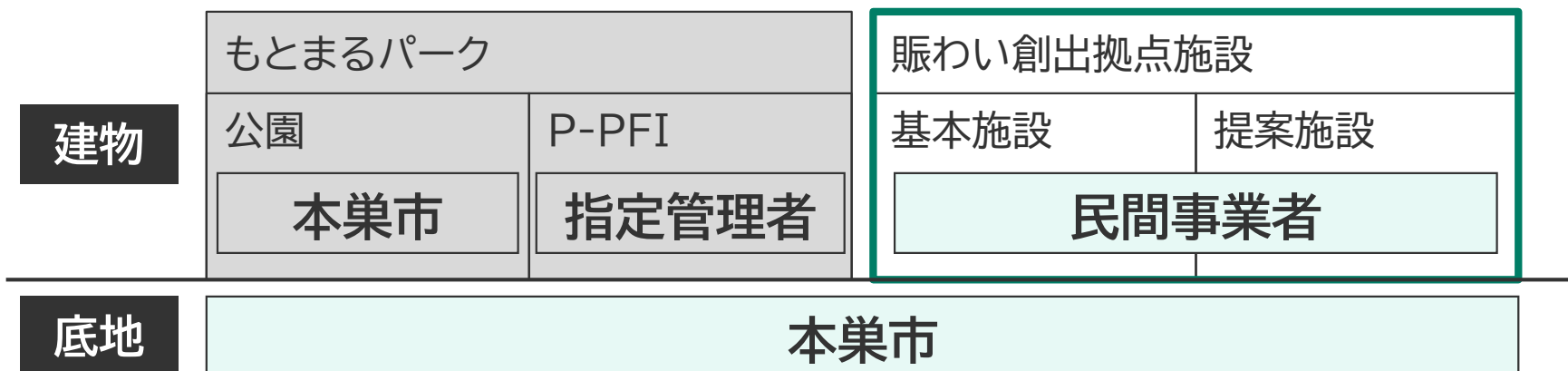
【レイアウト案3】

多様な目的型施設の導入による持続可能な公園利用の日常性を創出し新たな付加価値を創出する
～「子育て機能の充実」「体験型機能」による新たな過ごし方の提供～

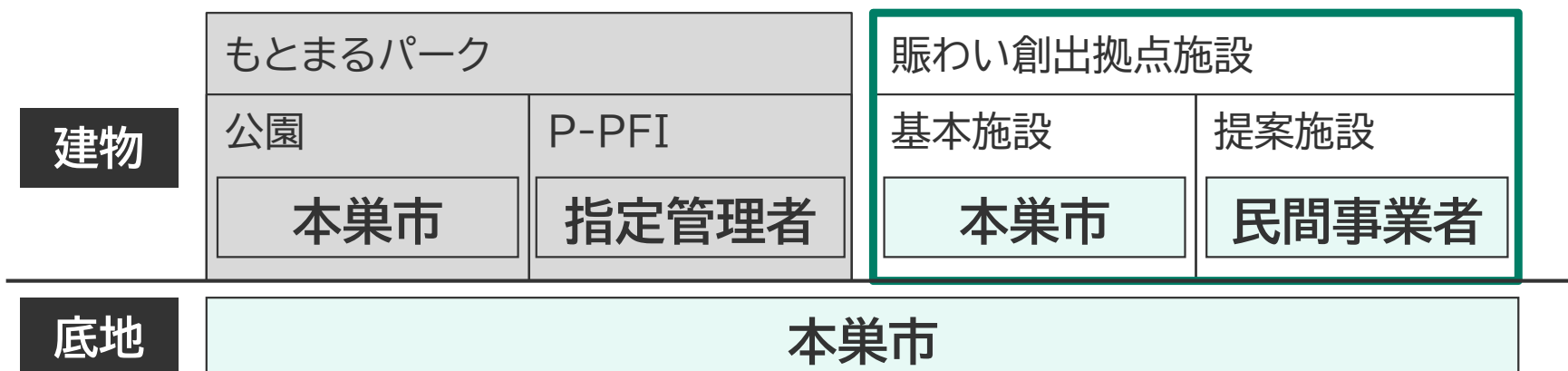


1 2. 土地・建物の所有権

- 【ケース①】
- 底地は本巢市が所有（市が地権者からの土地購入～造成までを行う）
 - 賑わい創出拠点の基本施設と提案施設の建物両方を民間事業者が所有



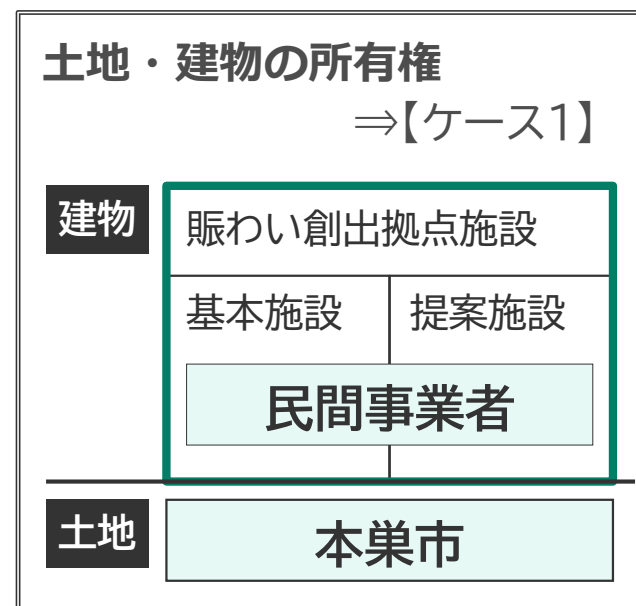
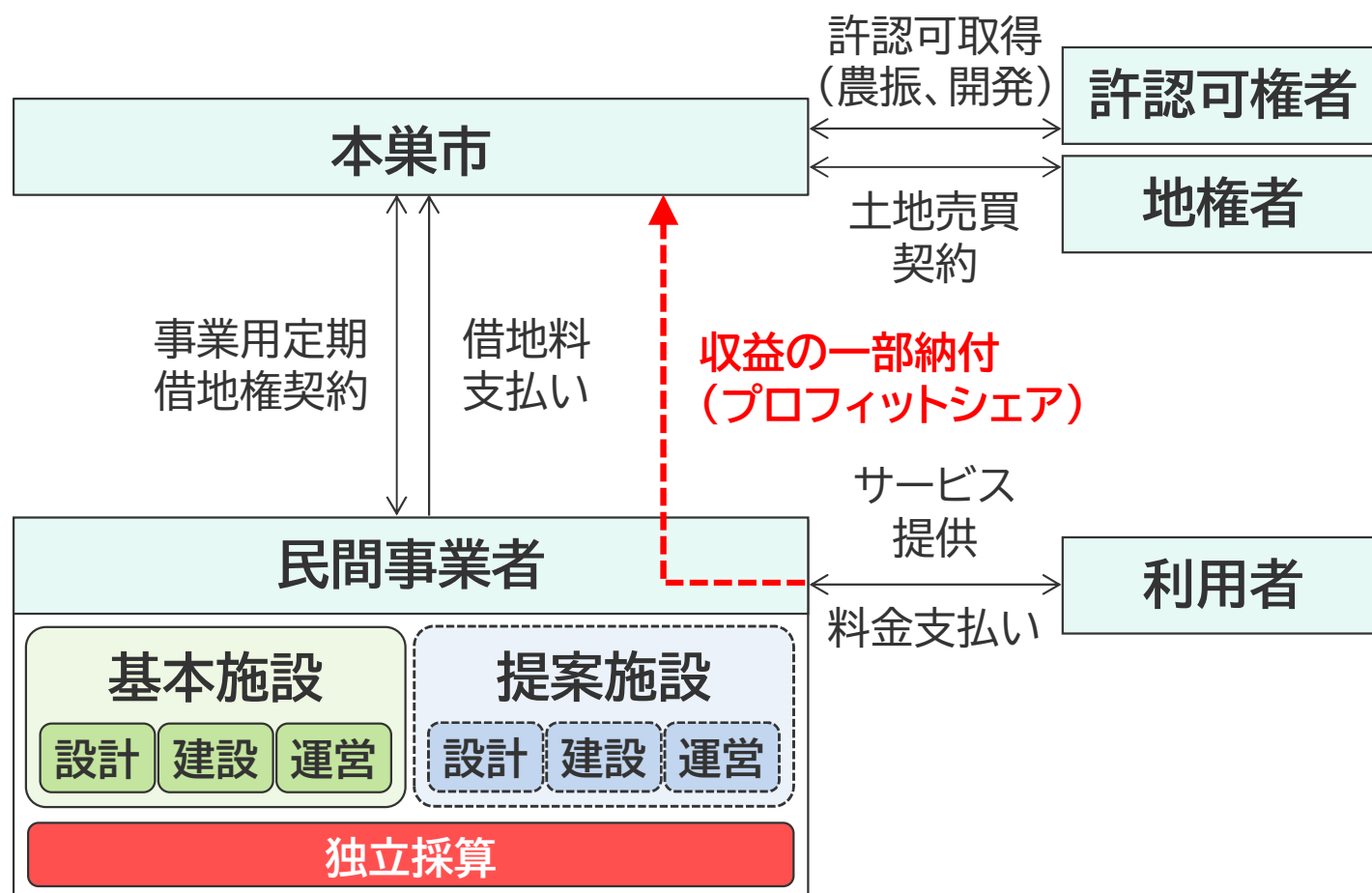
- 【ケース②】
- 底地は本巢市が所有（市が地権者からの土地購入～造成までを行う）
 - 賑わい創出拠点のうち、基本施設の建物は市が所有し、提案施設の建物は民間事業者が所有



1 3 . 事業スキーム案

案① 民間事業型

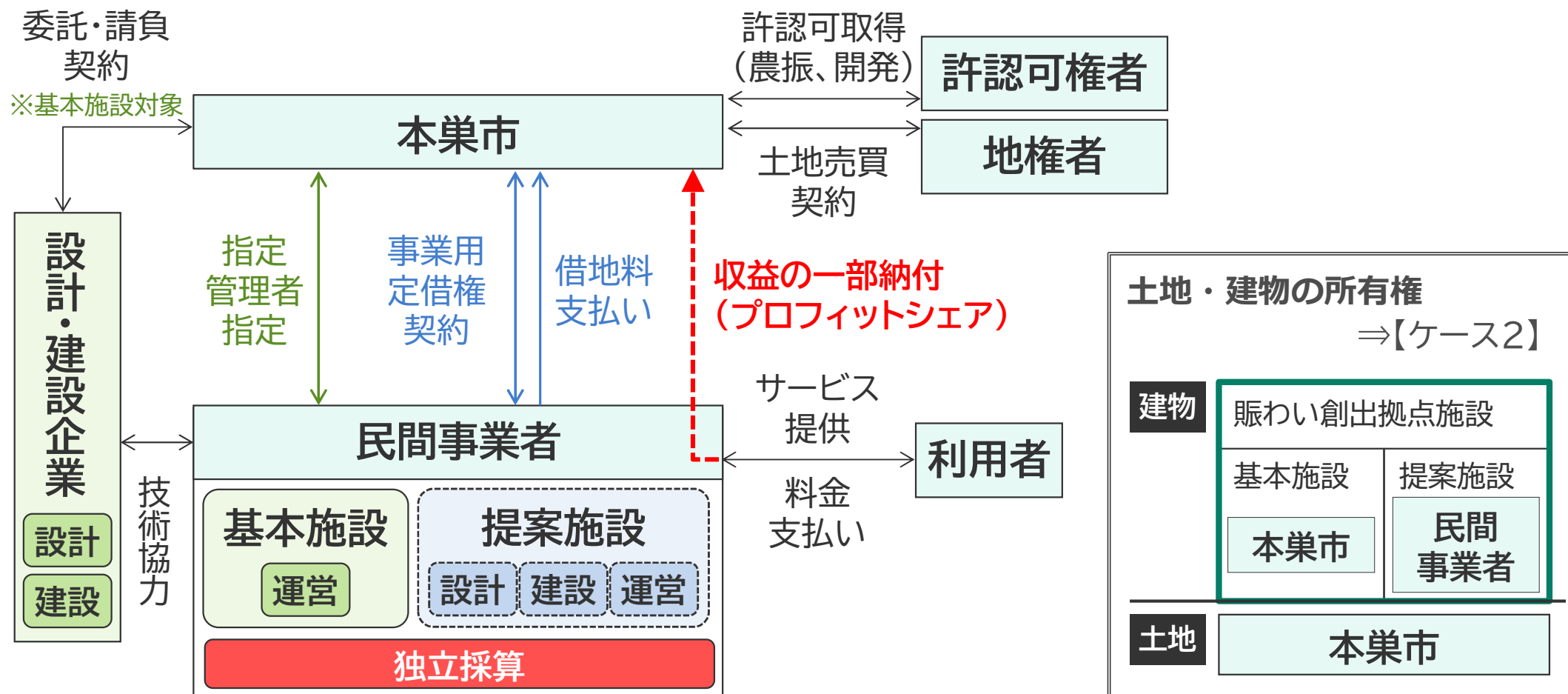
- 民間事業者は、基本施設及び提案施設の設計～運営を、全て独立採算で行う。
- 市は、許認可取得、地権者との土地売買契約等を行う。
- 民間事業者は利用者からの収益の一部を市に納入する。（納入金はもとまるパーク事業に還元）



1 3 . 事業スキーム案

案② 指定管理型

- 民間事業者は、提案施設の設計～運営と基本施設の運営（指定管理者制度）を、独立採算で行う。
- 市は、基本施設の設計・建設（業務委託等）、許認可取得、地権者との土地売買契約等を行う。
- 民間事業者は利用者からの収益の一部を市に納入する。（納入金はもとまるパーク事業に還元）



13. 事業スキーム案

案③ コンセッション型

- ・ 民間事業者は、提案施設の設計～運営を独立採算で行う。
- ・ 基本施設は運営権を民間事業者に設定し、コンセッション事業として運営を行う。
- ・ 市は、基本施設の設計・建設（業務委託等）、許認可取得、地権者との土地売買契約等を行う。
- ・ 民間事業者は利用者からの収益の一部を市に納入する。（納入金はもとまるパーク事業に還元）

