

サウンディング調査結果

事業者(松が丘区域)

(1)実施概要

加賀市松が丘区域多世代交流拠点・多世代共生に関するサウンディング型市場調査

場所:加賀市市民会館 3 階第 12 会議室

日付	時間	参加事業者
令和8年(2026年)2月18日(水)	15:30~16:30	C事業者
令和8年(2026年)2月19日(木)	09:30~10:30	D事業者
	11:00~12:00	E事業者
	13:30~14:30	F事業者
	15:30~16:30	G事業者

松が丘区域では、多世代が日常的に利用できる交流拠点を核に、居住環境の魅力向上と移住促進につなげることが共通した方向性として示された。

居場所、子どもの遊び場、学習スペース、飲食・物販、公園、交流スペースなど、住民の日常利用を重視した機能が多く提案されるとともに、地域住民が主体となって施設を育てていく運営の重要性が指摘された。

また、加賀温泉駅とのアクセス改善や交通手段の確保、空き家活用、商業機能との連携など、松が丘全体の魅力向上に向けた意見も多く示された。

事業スキームについては、民間単独での採算確保は難しいとの認識で一致しており、行政による初期投資や補助制度を活用しながら、民間が運営を担う官民連携が望ましいとの意見が多かった。

さらに、施設整備に当たっては、住民ニーズの把握や社会実験、ワークショップ等を通じて合意形成を図ること、地域企業が参画しやすい仕組みづくりが重要との意見が多く挙げられた。

(2)実施内容

① C事業者

【拠点の利活用の方向性】

1)拠点機能の提案

加賀温泉駅南側では観光客の集客が期待される一方、北側は十分に開発されていない。松が丘区域は加賀温泉駅に近く、立地条件は悪くないが、駅とのつながりが弱い。そのため、松が丘区域と加賀温泉駅の連携を重視した拠点整備が必要である。

2)目指すまちづくり

事業を進めるためには、補助金や税制優遇制度などの検討が必要である。しかし、建設費が高騰している現状では、民間事業者による独立採算型事業の実現性は低い。

【利活用の手法・スキーム】

地代は市ができるだけ低廉に設定し、建物整備は官民連携、運営は民間が担う形が望ましい
市による補助金の活用も必要である。

【配慮すべきリスク】

民間事業者のみで開発を進めると、地元住民の意見が十分に反映されない可能性がある。官主導のもとで民間事業者の意見も反映し、施設整備は加賀市が担う形が望ましい。

【地元企業等との連携】

加賀温泉駅周辺で飲食・商業施設を整備し、駅周辺のにぎわいを高めることで、地元企業が参画しやすくなる。観光客や移住者の増加にもつながると考えられる。

【意見・要望】

若い世代にも拠点整備の情報が伝わるよう、TikTok や Instagram などを活用した情報発信が必要である。

② D事業者

【拠点の利活用の方向性】

1) 拠点機能の提案

松が丘地区への移住促進や空き家対策を考える場合、加賀温泉駅へのアクセス手段の確保が重要である。

子どもについては中学校・高校への送迎、高齢者についてはアビオシティや医療センターへの移動支援など、日常生活を支える交通機能が求められる。

2) 目指すまちづくり

飲食や物販などの収益事業は考えられるが、採算性の確保は難しいと考えられる。

【利活用の手法・スキーム】

公共事業として、設計・施工・運営を一体的に発注するDBO方式が望ましい。

【配慮すべきリスク】

交流拠点の成否は、施設そのものよりも運営に関わる人材、特にスタッフの力量に左右される。

【地元企業等との連携】

地元企業の参画は必須である。地域に密着した企業が関わることで、きめ細やかなサービス提供につながる。

【意見・要望】

今後のスケジュールをより具体的に示してほしい。

③ E事業者

【拠点の利活用の方向性】

1) 拠点機能の提案

法人が単独で新たな施設等を整備することは、極めて困難である。

- ・ 松が丘区域において、比較的元気な高齢者が、同じように役割や生きがいをもって働ける場ができ

れば、フレイル予防にもつながる。

※フレイル：健康な状態と介護が必要な状態の中間に位置し、筋力や心身の活力が衰えた虚弱な状態

- ・ 空き家を利活用して、学校が終わった後の児童の居場所とし、そこで高齢者が子どもたちの見守りをするというようなことができれば、普段はもてないような接点ができる。保護者が迎えにいくことで交流はさらに広がるだろう。高齢者が歩いていけるというメリットも生まれる。
- ・ 交流拠点で飲食が提供（高齢者がそこで料理をつくって、住民が食べにくるというようなこと）できれば、人と人との関係性が生まれる。加賀市も拡大するだろう。

2) 目指すまちづくり

対象地は更地であり、利活用には新たな建物整備が必要である。しかし、建設費が高騰している現状では、民間事業者による独立採算型事業の実現性は低い。

【利活用の手法・スキーム】

完全な独立採算とするには、有料の遊び場や貸室の高い稼働率、飲食店や小売店の成功が必要となる。

そのため、施設の維持管理については委託費を設定し、運営収益も見込みながら受託事業者を募る形が望ましい。

【配慮すべきリスク】

高齢者を主な利用者とする場合、想定利用者数を下回り、採算割れするリスクがある。多世代交流を目的とする場合には、若年層の参加が伸び悩む可能性もある。

民間側には、利用者ニーズの把握、改善、利用者確保、多世代交流の企画やプログラム開発が求められる。行政側には、地域団体や自治会との連携支援、広報活動が求められる。

【地元企業等との連携】

拠点整備の初期費用をすべて民間が負担するのではなく、補助金等によりイニシャルコストを抑えることで、民間事業者が参画しやすくなる。

④ F事業者

【拠点の利活用の方向性】

1) 拠点機能の提案

居場所機能として、屋内遊び場、シェア図書、学習スペース、公衆ネットワークなどが提案された。

また、住民主体の拠点として、産直、工芸、レンタルスペースなどの機能が考えられる。さらに、飲食、食料品、クリーニングなどを通じた住民雇用の創出、行政の見守り機能として出張所、ネウボラ、職員派遣なども提案された。

2) 目指すまちづくり

多世代が自然に交流できる拠点とするためには、施設内で機能が分断されず、互いに混じり合う空間づくりが必要である。動線や見通し、住民の参画を促す余白を持たせることが重要である。

【利活用の手法・スキーム】

住民が主体的に利用し、施設を育てていく仕組みが必要である。行政と民間が役割を分担しながら、地域に根ざした運営体制を検討することが望ましい。

【配慮すべきリスク】

多世代交流を目的としても、空間や運営の工夫がなければ交流は生まれにくい。機能を並べるだけでなく、住民が自然に関わり合える設計が必要である。

【地元企業等との連携】

子育て世代が拠点に期待する機能を把握するため、地元企業も参加する社会実験やワークショップを実施し、松が丘区域、市内、市外から広くニーズを把握することが望ましい。

【意見・要望】

多世代交流拠点であっても、実際に交流するのは住民である。そのため、住民が主体的に使い、育てる拠点とする必要がある。

松が丘の子どもを地域全体で見守る拠点とするため、住民がどのような交流を求めているのかを調査することが重要である。また、松が丘地区だけでなく、市内全域、市外からも利用される魅力ある施設とすることで、移住促進にもつながると考えられる。

⑤ G事業者

【拠点の利活用の方向性】

1) 拠点機能の提案

特定の施設整備を目的とするのではなく、世代を超えた人々が日常的に関わり合い、自然な交流が生まれる場を形成することが重要である。

そのためには、人が継続的に集まる機能や、誰もが滞在できる空間が必要である。オープンスペースや商業テナントを組み合わせ、公園・オープンスペースにはふらっと立ち寄れる機能を持たせ、商業機能には日常的な人の流れや雇用機会を生み出す役割を持たせることが考えられる。

2) 目指すまちづくり

事前のマーケティング調査に基づき、地域住民の日常利用が見込まれる業種を誘致する。これにより、平日・休日を問わず安定した来店客数と売上の確保が期待される。

また、商業機能に公園やコミュニティスペースを併設することで、来訪者の滞在時間が延び、施設全体の利用価値が高まると考えられる。

【利活用の手法・スキーム】

地域住民のニーズや契約条件を丁寧に把握できるスキームが望ましい。公園やコミュニティスペースについては、市も維持管理に関わることが期待される。

【配慮すべきリスク】

子どもの広場が都市公園に該当するか、敷地面積が十分か、松が丘第一公園との一体的な活用が可能かなど、制度面・敷地条件の確認が必要である。

また、松が丘第一公園と一体的に活用する場合、間にある公衆用道路部分の扱い、周辺住民の商業施設への理解、公園部分の整備・管理区分、土地の賃貸借期間、事業用定期借地契約の可否、建物の地上権確保などについて協議が必要である。

【地元企業等との連携】

地元企業が参画しやすい条件を整理する必要がある。どのような条件であれば参加できるのか、地元企業と対話しながら決めていくことが重要である。

地元企業を含めた対話を行うことで、地域の実情を把握し、事業判断もしやすくなる。

【意見・要望】

事業内容を決定した後に公表すると、円滑な事業推進が難しくなる可能性がある。そのため、事業計画の決定前に、住民の意向を一定程度確認することが重要である。

地域住民全員の希望を満たすことは難しいが、一定数以上のニーズが見込まれる機能や施設を優先的に整備することで、住民満足度の向上につながる。結果として、地域への定着意識を高め、転出抑制にも寄与することが期待される。