

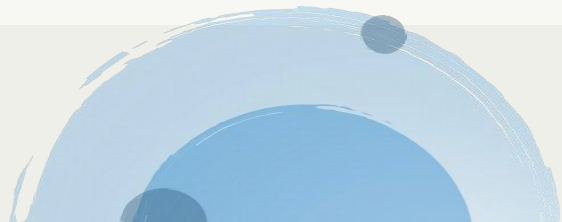
サウンディング型市場調査 実施要領

# 大沢野に、 新しい物語を。

——— 地域の価値を紡ぐ、旧役場跡地活用  
ここから始まる、新たな価値創造

旧大沢野行政サービスセンター跡地周辺公有地利活用に向けたサウンディング型市場調査

※ 本調査は、民間事業者の皆さまとの対話を通じて、この場所で実現可能な事業や地域価値の可能性、市場性、必要な条件等を把握し、今後の利活用方針や与条件の整理に役立てることを目的としたものです。



# はじめに —

---

旧大沢野行政サービスセンター(旧大沢野町役場)跡地は、大沢野地域の中心に位置し、長年にわたり人々の暮らし・交流を支えてきた、地域の歴史を色濃く映す場所です。その象徴性とポテンシャルを併せ持ちながら、今はまだ新しい価値が生まれる余白を残しています。

富山市では、この場所の潜在的な可能性を見出し、大沢野ならではの新たな地域価値を創出することを目指しています。  
富山市がこの場所に求めているのは、単なる土地の売却や貸付ではありません。

## 「大沢野だからこそ生まれるライフスタイル」「大沢野だからこそ選ばれる理由」

その可能性を、民間事業者のみなさまと一緒に探りたいと考えています。

現時点で、市として一つの答えを決めているわけではありません。

この場所に、地域の産業・交流・暮らしに新たな息吹をもたらすアイデアを。  
ここから始まる価値創造の第一歩を、ぜひ一緒に踏み出してください。

## 大沢野に、新しい物語を。



# 調査対象地の概要

## 対象地の範囲

所在地 / 富山市高内地内 面積 / 約15,600m<sup>2</sup>

- ① 旧大沢野行政サービスセンター(旧町役場)跡地
- ② 周辺公有地



## 対象地の特徴

- 国道41号沿線に立地する富山市南部の生活拠点
- 自然が生活圏に近い、落ち着いた住環境
- 大沢野会館を中心とした公共機能の集積
- 地域の歴史を象徴する立地
- 住宅と商業用地が混在した市街地が広がる
- 機能集積を図る地域生活拠点であり、「居住誘導区域」

# 基礎情報

## ■ 敷地スペック(青色部分)

| 敷地面積       | 建蔽率 | 容積率  | 用途地域    |
|------------|-----|------|---------|
| 15,629.78㎡ | 60% | 200% | 第一種住居地域 |

※借地(黄色部分):行政サービスセンター用地として借上中 5,840.78㎡

## ■ 周辺公共施設の利用状況等



大沢野図書館

入館者 **50,502**人(R6)



大沢野公民館

利用者 **21,082**人(R6)



大沢野会館 ※

在勤職員数 **111**人(R8.4)



大沢野小学校

児童数 **394**人(R7)



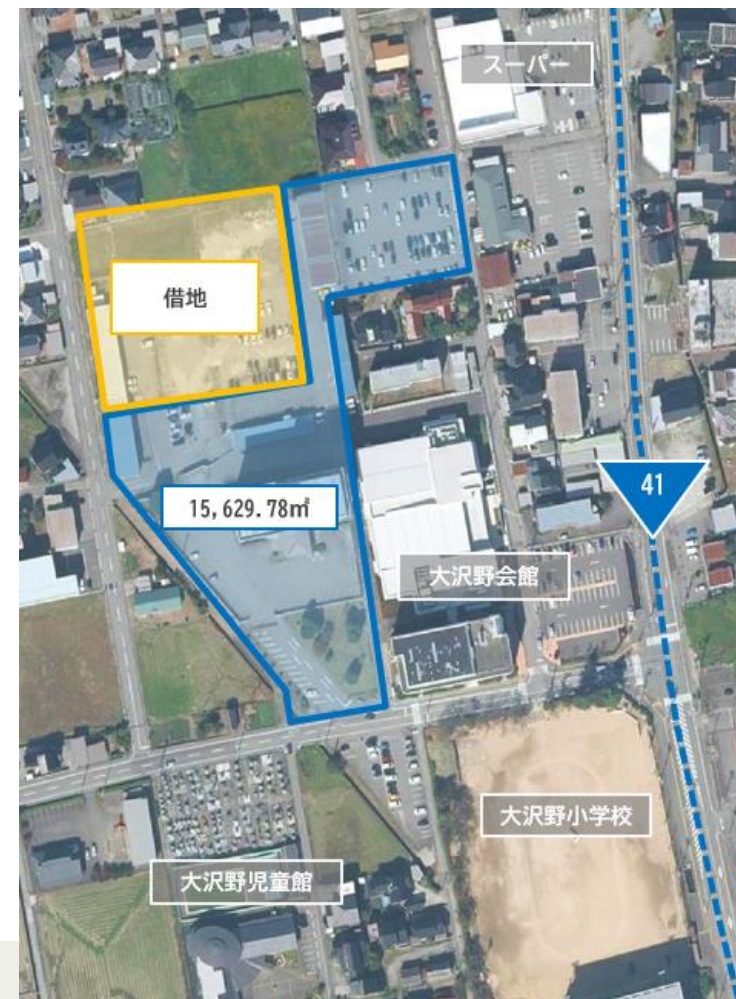
大沢野児童館

入館者 **33,562**人(R6)

※行政窓口機能  
行政サービスセンター、  
保健福祉センター、農林事務所、  
土木事務所、教育行政センター、  
水道サービスセンター

## ■ その他

- ・ 国道41号昼間12時間交通量(令和3年度) 小型4,568台／大型423台
- ・ 旧庁舎は解体済み、車庫が現存。一部高低差あり。
- ・ 対象地内の一部は職員駐車場や車庫等として利用する可能性あり



# 私達が考える、大沢野地域の価値

歴史 × 自然 × 生活拠点 — この3つが重なる場所

## 歴史

- 旧大沢野町役場として、長年にわたり行政・暮らしの中心を担ってきた歴史
- 地域の歴史を象徴する場所として、人々の記憶とアイデンティティが宿る

## 自然

- 神通川の流れと、山の端の景観が日常にある
- 四季の変化を感じる暮らし、子どもの自然体験が当たり前にある環境

## 生活拠点

- 富山市南部における生活拠点
- 大沢野会館を中心とした公共機能の集積、世代を問わず“住み続けられる安心感”を感じる落ち着いた住環境



歴史・自然・生活拠点・安心感が共存する、暮らしの質が高い“成熟した生活文化圏”。

## 期待する価値創造① —— 大沢野らしさの価値化

「大沢野らしさ」は、どのような価値になり得るか

1

自然と生活が近い環境

2

四季の変化を感じる暮らし

3

子どもの自然体験が  
日常にある

4

静かで落ち着いた住環境

5

公共施設との近接性

6

地域の歴史性と  
アイデンティティ



地域にすでに息づく「当たり前の豊かさ」を、コンセプトとして価値化する。  
それが、ほかのまちにはない「選ばれる理由」につながると考えています。

## 期待する価値創造② —— 利活用の可能性

検討案の一つです。これを出発点に、事業者の皆さまの発想で自由に、様々な可能性を。

### 自然と調和した付加価値のある住宅地

四季とともに暮らす、上質な住環境づくり

### 自然エネルギーを活かした環境配慮型 街区

電気やガスなどのエネルギーに頼りすぎない、  
環境共生のまち

### 地域のブランド価値を高める複合的な 開発

住む・働く・憩うが重なる新しい風景

### 地域コミュニティと連携した交流拠点

人と人がつながる、地域の「縁側」づくり

### 防災広場と連動したレジリエンス街区

災害に強く、普段は豊かなオープンスペース

### 産業・サービス・暮らしを結びつける 新しいまちづくり

地域経済と暮らしの好循環を生む仕組み

「この場所なら、こんな事業が成立する。」という自由な発想を歓迎します。

# 例えば。—— 小規模・高付加価値型宅地開発（考えられる仮説）



以下は私達の仮説であり、アイデアの一例です。※宅地開発に限定した提案を求めるものではありません。

## 人口動態(H27→R8)から考えられる方向性

- 大沢野地区は人口が大幅に減少(▲14.8%)。年少人口▲40.5%、生産年齢人口▲20.3%、高齢者人口+7%となり、「高齢者が住み続ける地域」へシフト。
- 一方、隣接する大久保地区は富山市郊外では珍しい人口増加地区(+12%)。年少人口+12.2%、生産年齢人口+11.5%、高齢者人口+13%となり、「子育て+若年層の流入が続く成長地区」となっている。
- 大沢野地域全体では、「二極化」が進行。この変化を、大沢野の新しい居住価値につなげられないか。

※H27.4月末とR8.7月末時点の住民基本台帳登録人口より算出

<仮説> 若い世代は「便利さ」だけではなく「意味のある暮らし」を求めている。都市・中心部とは異なる新たな居住価値を提示できるのでは？

### ①自然共生型スローリビング街区

- 自然と調和したパッシブデザイン
- 省エネ・環境配慮型住宅
- 景観を生かしたゆとりある区画
- コミュニティガーデン・小さな菜園

#### 付加価値

大規模造成では出せない静けさと高級感  
市中心部とは違うライフスタイル

ターゲット 自然志向のDINKs

### ②ネイチャー・ファミリー街区

- 自然遊びができる小さな森・広場
- 子どもが外で遊べる安全設計
- 子育て世帯向け小区画
- 見守りスペース、コミュニティキッチン

#### 付加価値

大久保地区の成長と連動  
大沢野の強み「自然×安心の生活動線」

ターゲット 自然体験を重視する子育て世代

### ③アウトドア・ネイチャーライフ街区

- 外と中をつなぐアウトドアリビング
- 家庭菜園・焚火スペース・外部収納
- 週末の自然アクティビティを前提とした街区設計

#### 付加価値

自然をライフスタイルに取り込む“体験価値”  
市中心部では絶対につくれない街区

ターゲット アウトドア志向のミドル層

## 期待する価値創造③ —— 事業スキームの柔軟性

土地の取り扱いも含め、事業スキームは提案に応じて柔軟に検討します。

|                                                         |                                                             |                                                          |                                                         |                                                                  |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <p><b>01</b><br/>売却</p> <p>条件付き公募など、まちづくりと両立する売却も検討</p> | <p><b>02</b><br/>定期借地</p> <p>土地は市が保有したまま、長期の事業用定期借地権を設定</p> | <p><b>03</b><br/>共同事業</p> <p>市・地域・事業者の役割分担による共創型スキーム</p> | <p><b>04</b><br/>サービス提供・運営モデル</p> <p>運営やサービスまで含めた提案</p> | <p><b>05</b><br/>創意工夫を尊重したその他のスキーム</p> <p>左記にこだわらず、事業者の提案を歓迎</p> |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|

土地の処分方法は、本サウンディングでは前提としません。

事業の実現性と地域価値を最優先に、対話の中で最適な形を一緒に探ります。

# サウンディングで伺いたいこと

皆さまの柔軟で独創的な提案や率直な意見をお聞かせください。

## 01 この場所で、何ができるか

大沢野地域の特性を踏まえ、  
この場所で事業として成立する  
可能性のある利活用とは何か。

- 利活用アイデア・コンセプト
- 想定するターゲット
- 地域にもたらす価値
- 地域との連携

## 02 何があれば、できるか

その事業を実現するために、  
どのような条件・市の関与が  
必要か。

- 必要な敷地条件、インフラ条件
- 公共機能との連携
- 事業スキーム
- 市に期待する役割

## 03 本当に、事業になるか

市場性・採算性の観点から、  
成立するための条件や課題は  
何か。

- 想定する事業規模・事業期間
- 採算性・投資可能性
- 課題・リスク
- 事業化に向けた条件

## その他

### 富山市がまだ気づいていない可能性や、現在の仮説・条件への率直なご意見

「可能性がある」というご意見だけでなく、「この条件では難しい」「こう変えたほうがよい」といった率直なご意見も、ぜひお聞かせください。

# 申込方法・留意事項

私たちが求めるのは「率直な対話」。構想段階のアイデアで大丈夫です。まずはお気軽にご参加ください。

## 申込方法

### 1 対象者

対象地での事業に参画する意向のある事業者(法人・団体)  
または複数の事業者によるグループ

### 2 申込方法

- (1) **エントリーシート**に必要事項を記入し、メールにて提出してください。(10月22日(木)まで受付、随時対話実施)
- (2) 後日、対話実施日をご連絡しますので、実施日の2日前までに**サウンディングシート**をメールにて提出してください。
- (3) 現地調査・事前相談等を希望する場合は、行政経営課までご連絡ください。

### 3 対話の実施

- ・ 実施日時 9月1日(火)～10月30日(金)
  - ・ 対話の方法 対面またはWEB(希望による)
  - ・ 実施場所 富山市役所または参加者が希望する場所
- ※対話は、市との個別対話とします。  
※所要時間は1組あたり1時間程度を想定しています。

## 留意事項

- ① 本調査の内容は、利活用方針の検討材料とします。
- ② 本調査への参加実績は、公募等が行われる際に応募条件となることはありません。また、選定時の加点等もありません。
- ③ 対話での発言は、市・事業者ともに想定のものとし、今後の事業を拘束するものではありません。
- ④ 本調査において、事業者から独自性の高い提案がなされ、その提案を踏まえて市が利活用方針を策定し、事業化する場合には、当該提案内容の知的財産等に配慮し、必要な手続きを経て、その事業者と随意契約を締結する場合があります。
- ⑤ 本調査への参加に係る費用は、参加者の負担とします。
- ⑥ 本調査終了後も、必要に応じて追加の対話等をお願いする可能性がありますので、ご協力をお願いいたします。
- ⑦ 調査結果の概要を後日公表予定です。なお、提案内容を公表する場合は、参加者に協議のうえ行うこととします。

## 提出・問い合わせ先

富山市  
企画管理部行政経営課  
官民連携・公共施設マネジメント推進係

〒930-8510

富山県富山市新桜町7番38号

TEL : 076-443-2021    FAX : 076-443-2170

Email : [gyousei-01@city.toyama.lg.jp](mailto:gyousei-01@city.toyama.lg.jp)

大沢野に、新しい物語を。