

土岐市立総合病院の跡地利活用にかかるサウンディング調査 結果報告

令和7年12月

1 調査の概要 ①

(1) サウンディング調査の目的

「土岐市立総合病院」の跡地の利活用による地域の魅力の向上や需要予測に基づく民間活力の導入可能性の検討に当たり、民間事業者による本敷地・施設に対する事業性の評価に関する意見や提案を伺うため、サウンディング調査を実施しました。

(2) 実施スケジュール

| 内 容 | 時 期 |
|-------------|----------------------------|
| 実施要領の公表 | 令和7年8月20日(水) |
| 参加申込みの受付 | 令和7年8月20日(水)～令和7年9月5日(金) |
| アンケート回答票の提出 | 令和7年9月29日(月) |
| 個別対話の実施 | 令和7年10月21日(火)～令和7年11月4日(火) |

(3) 参加事業者数：9 社（業種：建設業、小売業、製造業、サービス業）

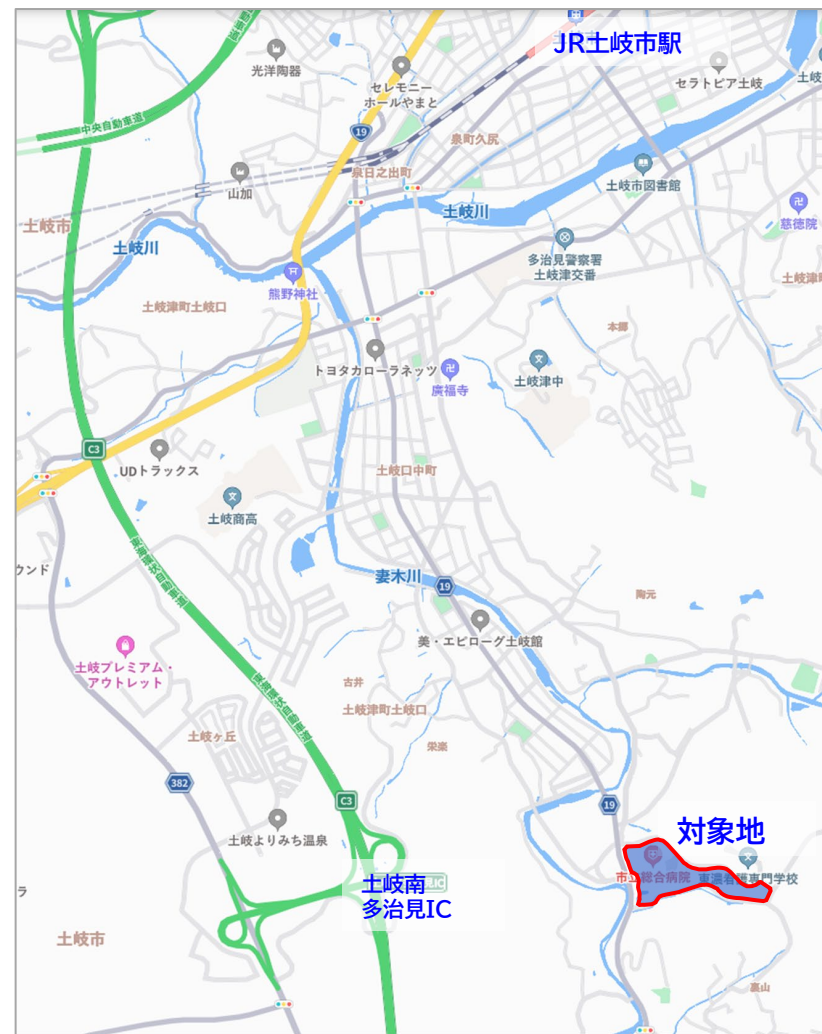
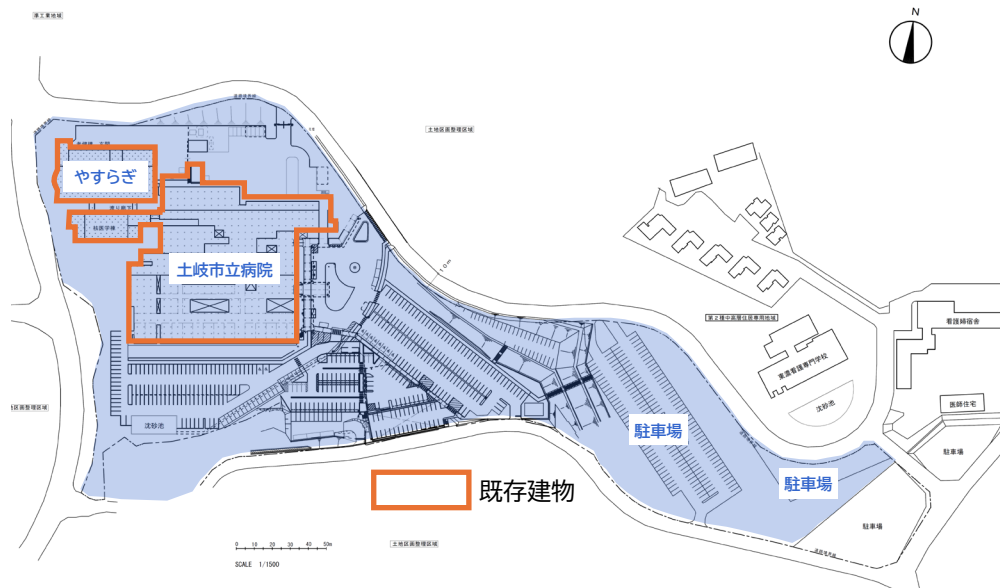
※情報保護等のため、事前に参加事業者に公表内容を確認しています。

2 調査の概要 ②

(4)調査対象物件

所在地：岐阜県土岐市土岐津町土岐口703番地の24

- ◆ 土岐市立総合病院
(敷地面積 9,308㎡、延床面積 23,807㎡)
- ◆ 土岐市老人保健施設やすらぎ
(敷地面積 1,522㎡、延床面積 4,112㎡)



3 調査結果の概要 ①

【総評】

- 調査に参加した事業者からは、「『用途制限の緩和』『既存建物の解体』が事業化に向けての重要な課題となる」との共通した見解でした。
- 今後、調査結果を踏まえ、関係機関等と協議しつつ、庁内関係部局と連携し、対応等を整理・検討する必要があります。

(1) 対象地に対する所感について

※プラス的要素

- 道路付けが良く、インターチェンジに近いため、便利な立地である。
- 東濃西部都市間連絡道路の開通後には、商圈の拡大や利便性の向上が期待できる。
- 周辺市町内において比較的まとまった土地であり、面積が必要な企業に需要がある。
- 南北に住宅地があり、一定の集客が見込める可能性がある。

※マイナス的要素

- マーケットボリュームが小さく、商圈が限られる。
- 一社利用では敷地が広すぎるため、数社での活用が望ましい。

4 調査結果の概要 ②

(2) 想定される跡地の利活用方法の一例

※「総評」の課題解消を前提にした活用事例

- スーパーマーケットを主とした商業集積地としての活用
- ホームセンターなどの店舗
- 事業用(自社施設など)の利用
- 既存施設を利用した事務所としての活用
- 駐車場部分を利用した作業ヤードや土場としての活用

(3) 既存建物の活用の可能性について

- 既存建物を活用しての事業は難しい。
- 居抜での事業展開も行っているが、本既存建物の活用は極めて困難である。
- 既存建物の活用の可能性はあるが、活用可能な床はごく一部に限られる。

5 調査結果の概要 ③

(4) 対象地の契約形態について

- 借地(借家)での事業展開が多く、購入は難しい。
- 自社での開発は行わず、借家での事業展開が前提。
- 購入での用地取得が前提。

(5) 解体費の負担、地代・賃料について

- 解体後の更地での引渡しを要望する。
- 事業者での解体が条件であれば解体費を含めた採算性を見て検討する。
- 定期借地を前提としており、解体費の負担は想定していない。

6 調査結果の概要 ④

(6) スケジュールについて

- 事業スケジュールの要望は特にない。
- 何年か事業検討できる期間がある方が望ましい。

(7) 行政への要望について

- 対象地における用途緩和(用途地域の変更など)は必須条件と考えている。
- 行政側の考えを提示いただく方が検討しやすい。
- 官民が連携し成功させるためには、行政による規制緩和や補助が必要である。
- 賃料は、安く抑えられると事業化しやすい。