大学等拠点施設整備事業における
商業機能導入可能性調査 実施要領

令和８年 11 月

四日市市

１．調査の概要

（１） 調査の名称

大学拠点施設整備事業の商業機能導入可能性に関わるサウンディング型市場調査（アンケート調査）（以下「本調査」という。）

（２） 調査の目的

四日市市では、JR 四日市駅前に、大学を核として商業機能、駐車場等を複合的に配置する大学等拠点施設の整備を検討しています。大学については、地域産業を支える人材の育成、研究開発・イノベーション創出、地域・産業界との連携を進めるとともに、駅前立地を生かし、市民に開かれた交流拠点となることを目指しています。商業機能については、学生・大学関係者への食事・物販等のサービス提供に加え、駅利用者や地域住民等の利便性向上、大学とまちをつなぐ交流・にぎわいの創出に寄与する機能として導入可能性を検討しています。

一方で、商業機能の実現には、想定する規模や業種だけでなく、施設の整備・所有・維持管理・運営の分担、費用負担、賃貸借等の事業条件、開業時期、立地特性を踏まえた事業採算性等について、市場性を確認しながら計画を具体化することが重要と考え、本調査では、アンケートや対話を通じて、次の事項を確認し、今後の基本設計、事業スキーム及び事業者公募条件の検討に反映することを目的としています。

(ア) 本事業及び商業機能への関心度・参画可能性
(イ) 事業者が参画しやすい事業方式並びに施設整備費・維持管理費等の官民負担
(ウ) 事業成立に必要となる条件、商業機能の規模感及び事業採算性に関する考え方
(エ) 学生、大学関係者、駅利用者、地域住民、周辺企業等を想定した商業機能・サービスの可能性
(オ) 大学、駅、周辺施設等との連携による施設価値・回遊性・にぎわい向上の可能性
(カ) 基本設計段階で配慮すべき施設条件及び望ましい開業時期
(キ) 商業事業者を取り巻く市況、投資判断上の課題その他事業実現に必要な条件

２．施設・事業概要

（１） 事業の概要

所在地	四日市市 本町ほか２町 地内（JR 四日市駅前）
事業主体	四日市市
計画の方向性	大学を核として、商業機能、駐車場、駅前広場等を含む複合的な拠点施設を整備
基本計画時の延床面積	約 51,800 ㎡（公立大学、商業機能、駐車場等の合計）
大学	公立大学を中心に、複数大学の設置・協力を念頭に検討
大学の想定規模	公立大学：入学定員 200 人／学年、収容定員 800 人（基本計画時）
開学予定	令和 14 年度
備考	上記内容は基本設計及び関係機関との協議等により変更となる可能性があります。

（２） 事業規模（想定）

基本計画時の面積	約 7,000 ㎡（駐車場を除く）
商業施設の概算工事費	80～90 億円（駐車場を除く）

※ 上記は、基本計画時の想定であり、本調査の結果を受けて具体的に検討します。

（３） 事業の想定スケジュール

令和 8 年 9 月～令和 14 年 3 月	基本設計、実施設計及び施工
令和 14 年 4 月	開学及び開業予定

３．調査対象者

（１） 対象者

次のいずれかに該当する法人又は法人のグループを対象とします。

(ア) 商業施設の企画、開発、運営又はテナントリーシングを行う事業者
(イ) スーパーマーケット等の食品小売事業者
(ウ) 複数店舗・サービスを複合的に展開することが可能な小売・サービス事業者
(エ) 不動産開発、施設運営その他本事業の商業機能の実現に関わる事業者
(オ) 上記のほか、本事業に関心を有し、有益な提案が可能な事業者

※１　所在地、市内・市外、既往の四日市市との取引実績等は問いません。

（２） 参加資格

次のいずれかに該当する者は、本調査に参加することができません。なお、アンケート調査票の提出をもって、いずれにも該当しないことを誓約いただいたものとみなします。

(ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
(イ) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立て、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立てがなされている者
(ウ) 銀行の取引停止又は差押えを受けている者
(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 2 号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある者

（３） 単独・グループでの参画

単独での参画、複数法人によるグループでの参画のいずれも可能です。グループで参画する場合は代表者を定め、アンケート調査票の「貴社名」欄に代表法人名および構成法人名を全て併記してください。

４．調査事項

WEB アンケートのとおり、可能な範囲でご意見等をご回答ください。

（１） WEB アンケートで確認する主な事項

- 本事業への関心度、参画意向及び参画にあたっての課題
- 参画しやすい／参画しにくい事業方式とその理由
- 類似する複合施設、大学・公共施設と一体となった商業施設等の実績
- 商業部分の施設整備費・維持管理費の官民負担の考え方
- 望ましい所有・維持管理・運営形態
- 事業成立性を高めるために必要な事業条件等
- 想定する顧客ターゲット及び望ましい商業機能
- 大学・周辺施設・周辺企業等との連携方策
- 望ましい開業時期
- 個別対話への参加意向

（２） 個別対話で確認する主な事項

- 事業成立性の観点から適切と考える商業機能の規模・区画構成
- 賃料、契約期間、内装工事・設備等の負担区分など具体的な事業条件
- 施設整備費、共用部・駐車場等の維持管理費の具体的な負担範囲・算定方法
- 商業機能と駐車場運営を一体とする場合／切り分ける場合の考え方
- 施設配置、階数、専有区画、搬入・荷捌き、設備容量、営業時間・セキュリティ等、基本設計上配慮すべき事項
- 各事業方式における参画条件、リスク、投資判断上の課題
- 市が公募条件を具体化する際に提示すべき情報、募集時期・検討期間等

５．実施方法・手続き

（１） 全体の流れ

本調査では、下記の 2 段階での調査を実施します。なお、本調査に係る参考資料は本要領と同時に公表しており、参加表明等の手続きは必要ありません。

また、本要領及び参考資料に関するご質問は、様式を定めず、１０.問合せ先の連絡先にて随時お受けいたします。

【第 1 段階】公開情報の確認・WEB アンケート

市ホームページで実施要領及び公表可能な基礎資料を公開し、WEB フォームにより幅広く意見を募集します。個別対話を希望しない場合も、アンケートのみの回答は可能です。

個別対話への参加にご了解いただいた事業者に対し、個別対話に必要な最新の計画資料については、取扱条件への同意をいただいた参加事業者に限定して提供します。

【第 2 段階】個別対話

アンケート回答を踏まえ、個別対話希望者そのほか、市が必要と認める事業者と個別対話を行い、事業成立条件や施設計画への具体的な意見を確認します。

（２） WEB アンケートの提出方法

提出期限	５（４）の通り
提出書類	WEB アンケート
提出方法	市ホームページに掲載の WEB アンケートフォームへの回答

（３） 個別対話

WEB アンケート内で、個別対話への参加意向をご回答ください。実施日時及び方法（対面又は WEB 会議）は、回答内容及び希望を踏まえて個別に調整します。なお、申込み状況等により、すべての希望者と個別対話を実施できない場合があります。

（４） 本調査の実施スケジュール

実施要領・公表資料の公表	令和 8 年 11 月 27 日（金）
WEB アンケート受付	令和 8 年 11 月 27 日（金） ～ 12 月 18 日（金）
参加事業者向け資料の提供	アンケート回答後、個別対話対象者へ個別案内
個別対話	令和 8 年 12 月 21 日（月） ～ 1 月 15 日（金）（予定）
調査結果概要の公表	検討中

６．調査結果の取扱い・公表

（１） 調査結果は、今後の基本設計、事業スキーム、商業機能の導入条件及び事業者募集条件等の検討に活用します。
（２） 結果を公表する場合は、参加事業者名を原則として公表せず、個別企業のノウハウや営業上の秘密に配慮し、個社が特定されない形で概要を取りまとめます。
（３） 公表内容に個別企業の提案・ノウハウに関わる事項を含める必要がある場合は、必要に応じて事前に当該事業者と協議します。

７．留意事項

（１） 本調査への参加の有無及び回答内容は、今後実施する事業者公募・選定等における評価の対象とはなりません。
（２） 本調査は事業者の募集又は選定を行うものではなく、現時点で本事業の事業方式、商業機能の規模・配置、契約条件等を確定するものではありません。
（３） 対話等で市又は支援業務受託者が示す内容は、調査時点の検討内容であり、将来の公募条件等を約束するものではありません。
（４） いただいた意見・提案は検討の参考としますが、必ずしも事業条件等へ反映されるものではありません。
（５） 本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
（６） 回答後も、本事業の検討に必要な範囲で追加の文書照会又は対話をお願いする場合があります。
（７） 提出された情報に個人情報、営業秘密その他公表を希望しない情報が含まれる場合は、その旨を明示してください。情報の取扱いは関係法令及び四日市市の関係規定に基づき行います。

８．公表資料

（１） 一般公開資料（案）

(ア)本実施要領

(イ)四日市市大学基本計画その他既に公表されている関連資料

(ウ)WEB アンケート項目

（２） 個別対話参加事業者に限定して提供する資料（予定）

(ア)基本設計の最新検討状況のうち、市が本調査に必要と判断した資料

(イ)商業機能の配置、規模、動線等の検討資料

(ウ)その他、事業成立性の検討に必要な資料

※提供資料及び提供方法は、調査開始時点の検討状況及び情報の取扱いを踏まえて決定します。

９．WEB アンケートフォーム

WEB アンケートについては、以下のフォームにアクセスし回答をお願いします。

https://forms.cloud.microsoft/r/29R9wa5NKQ

１０．問合せ先

【四日市市】

四日市市　政策推進部　まちなか拠点創造課

担当者：岩田、後藤

TEL：059-354-8103

E-mail：daigaku@city.yokkaichi.mie.jp

【調査実施者（支援業務受託者）】

明豊ファシリティワークス株式会社

担当者：丸田、石坂

TEL：090-6477－1044、070-1315－9884

E-mail：nx_YKIC_sentei@ml.meiho.co.jp