

旧金谷中学校跡地の活用検討に向けたマーケットサウンディング調査
<調査結果>

旧金谷中学校跡地（静岡県島田市金谷富士見町）は、牧之原台地北端上に位置する広さ約 5.6 ヘクタールの市有地（以下、「計画地」という。）です。

静岡県と島田市は、この計画地の民間事業者による効果的な活用を検討しており、実現性や市場性の高い活用方策について民間事業者から広く意見や提案を求めて市場を把握していくことを目的に、民間事業者との対話を行うマーケットサウンディング調査を実施しましたので、その結果概要についてお知らせします。

1 実施状況

日 程	内 容
平成 28 年 8 月 5 日（金）	マーケットサウンディング調査実施要領の公表
平成 28 年 8 月 19 日（金）	現場見学会の開催 < 3 事業者 >
平成 28 年 8 月 30 日（火）、31 日（水）	対話の実施 < 6 事業者 >

2 主な対話内容

- ① 計画地の市場性について
- ② 計画地の活用コンセプトや導入可能と想定する機能（活用方法）
- ③ 整備、運営のあり方
- ④ 事業化への課題等

3 参加事業者

6 事業者（建設系事業者：2 者、デベロッパー系事業者：2 者、企画・運営系事業者：2 者）

4 参加事業者からの主な意見、提案

■ 計画地の市場性について

- ・ハコモノや商業系施設の立地は難しい
- ・産業系施設の立地は難しい
- ・富士山静岡空港、大井川鐵道等の一定のポテンシャルはある
- ・大井川流域のアクティビティ（マラソン、サイクリング、海水浴等）は魅力
- ・集客時期（春～秋）に富士山が見えづらく遠方客にとっての魅力は低い

■ 主なターゲットについて

- ・地元・近郊の住民
- ・ファミリー層
- ・全国のスポーツ愛好家やアウトドア愛好家
- ・アクティブシニア

■ 活用コンセプト

- ・コンセプトは概ね合致する
- ・新たなトレンドやニーズ等も意識すべき
- ・近隣にある「お茶の郷」とのすみ分けが必要
- ・多世代（家族3世代）が交流できるような地域に開かれた施設が必要
- ・健康や地産地消という考え方は地域住民にも受け入れられる

■ 計画地に導入可能と想定する機能

- ・体験型施設（バーベキュー場、フィールドアスレチック、観光工場等）
- ・スポーツ関連施設（小体育館、ジム、多目的グラウンド、サイクルステーション等）
- ・宿泊系施設（ログハウス、グランピング等）
- ・温浴施設
- ・小規模なアウトレット系施設
- ・有料公園

■ 整備・運営のあり方

- ・定期借地権方式であれば可能
- ・計画地全体を一度に整備するのではなく段階的な整備が現実的

■ 事業化への課題

- ・導入可能性のある機能を踏まえた運営事業者等との対話が必要
- ・参画可能企業間の行政によるマッチング支援等が必要
- ・施設運営時における行政支援が必要
- ・周辺開発事業が動き出した段階で本事業の再検討が必要
- ・計画地周辺の環境整備等への行政支援が必要

5 まとめ

- ・静岡県と島田市が本計画地で目指す活用コンセプトに合わせた施設整備について、可能性があることを確認できました。
- ・大井川流域を含めた計画地周辺の地域資源との相互作用への可能性や、地域住民や家族、アクティビシニアなどをターゲットとした導入機能についての可能性があることを確認できました。
- ・整備・運営のあり方として、定期借地権方式による事業成立の可能性を確認できたほか、リスク低減に向けた行政による支援の必要性等の事業化への課題についても確認できました。

今回の調査を踏まえて、引き続き、市場調査等により民間事業者の声を聞きながら、実現性に配慮した事業手法や利用形態、民間事業者の自立的な取組を行政として支援する様々な方策等の検討を進めてまいります。