

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 実施要領

1 調査の目的

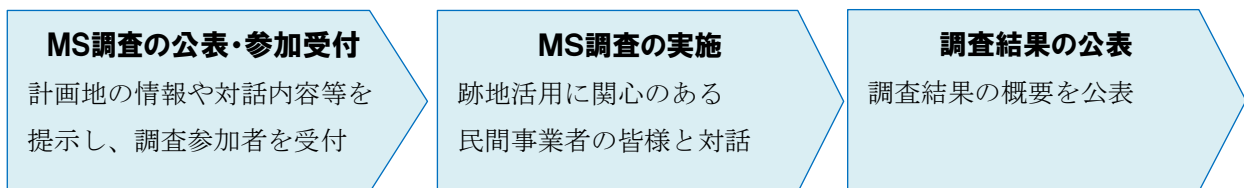
旧金谷中学校跡地（静岡県島田市金谷富士見町）は、牧之原台地北端上に位置する広さ約 5.6 ヘクタールの市有地（以下、「計画地」という。）です。

現在、静岡県と島田市は共同で、この市有地の民間事業者による効果的な活用を検討しており、周辺地域全体の発展に資する交流人口の拡大や賑わいの創出などの土地活用プランについて、今後、民間事業者から事業提案を求めていく予定です。

今回のマーケットサウンディング調査（以下、「MS 調査」という。）は、旧金谷中学校跡地の活用（以下、「跡地活用」という。）の検討に当たって、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、提案を求め、「対話」を通じて市場を把握していくことを目的としています。

MS 調査における「対話」を通じて、跡地活用に関心がある民間事業者の皆様と静岡県・島田市とのコミュニケーションが図られること、事業化に向けた早期の段階で市場を把握することで、実現性や市場性の高い活用方策について幅広い検討が可能となること、静岡県・島田市の現時点での基本的な考え方を理解していただけること等が期待されます。

2 MS 調査の流れ



■MS 調査の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

（1）日時・場所

平成 28 年 8 月 29 日（月）～31 日（水）で 1 時間程度（申込後、個別に調整し連絡）
静岡県庁別館会議室（申込後、個別に連絡）

（2）対象者

本計画地の活用に関心がある法人又は法人のグループ

■参加の申込み（事前予約制）

別紙 2 「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期間内に電子メールで下記申込先へ御提出ください。なお、件名は【旧金谷中学校跡地活用MS 調査申込み】としてください。

< 申 込 先 > 静岡県 政策企画部 地域振興課 地域振興班（担当：早川・大谷）
(Email: chiiki-shinko@pref.shizuoka.lg.jp)

< 申込期間 > 平成 28 年 8 月 5 日（金） ～ 8 月 23 日（火） 12 時

※ 8 月 19 日（金）の現地見学会は、別紙 1 により別途申込みが必要となります。

3 計画地の概要

本計画地は、富士山静岡空港や東名・新東名高速道路等への良好なアクセスに優れ、富士山の眺望、牧之原大茶園に囲まれた美しい景観などに恵まれるなど、地域の発展に資する活用が期待できる大変貴重な場所です。

所在地	島田市金谷富士見町 3385-1 付近
敷地面積、高低差	約 55,600 m ² (島田市有地)、高低差がほぼ無い平地
用途地域	非線引き都市計画区域 (用途地域の指定のない区域)
建ぺい率・容積率	60%・200%
その他法規制等	大規模小売店舗立地法による規制区域に該当 ※地区計画等による規制なし
接面道路	<ul style="list-style-type: none"> ・南面：市道牧之原中講線 (幅員 14.5m) に接道 ・西面：市道富士見町線 (幅員 4.0m) に接道 ・東面：農道下原 15 号線 (幅員 2.0~4.5m) に接道
供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道：Φ50 以下の配管のみ、配管を 800m埋設すること及び受水槽の設置により、受水量の増加が可能 ・下水道：浄化槽整備が必要 ・ガ ス：プロパンガス
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・富士山静岡空港より 6.0km (車で 13 分) ・新東名高速道路 島田金谷 IC より 6.4km (車で 13 分) ・東名高速道路 相良牧之原 IC より 6.7km (車で 8 分) ・国道 473 号 倉沢 IC より 1.5km (車で 3 分) ・J R 東海道本線 金谷駅より 2.4km (車で 4 分)

【計画地の位置】



【計画地の平面形状】



(PHOTO Googlemap)

4 現在検討している活用の条件

美しい茶園などの景観との調和や恵まれた自然とのふれあいに配慮した、地域全体の活性化に貢献できる活用を求めています。

範囲	旧金谷中学校跡地の敷地全体の活用を基本とする。
活用コンセプト	食や茶や健康をテーマとした、訪れる人に癒しや憩い、新しいライフスタイル等を提供する高いクオリティを有する広域的な交流・賑わいの拠点の整備
導入を期待する機能の例	<ul style="list-style-type: none"> ・家族とのコミュニケーションや伝統、モノづくりなどを楽しむ場の創出 ・ここでしか出会えないようなシンボリックな空間 ・地域風土を活かし、周辺の観光資源と連携した観光・レクリエーション拠点 ・来訪者と地域住民との出会いや交流の創出
整備・運営のあり方の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者による独立採算制とする。 ・地域全体の活性化に寄与する持続性のある事業とする。 ・現時点では、県又は市による公共施設等を導入する予定はない。
事業方式	定期借地権方式を基本とするが、実現性が高いと考えられる事業方式とする。
その他	<p>下記の用途を除く活用とする。</p> <p>ぱちんこ屋・マージャン屋・ゲームセンターなどの遊戯施設や性風俗施設等、社会通念上、ふさわしくないもの</p>

※この条件は、今回のMS調査の実施にあたり仮に設定したものであり、今後の活用の方向性として決定したものではありません。

5 MS調査での対話内容

(当日の対話において、主にお聞きしたいと考えている事項です。)

計画地の概要や現在検討している活用の条件等を前提に、以下の事項について御意見等をお聞かせください。併せて、事業スケジュールなど、今後の公募事業等において参考となる事項についてもお聞かせください。

【主な対話内容】

- ① 計画地の市場性について
 - ・計画地の市場性
- 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）
 - ・活用コンセプトへの考え方
 - ・導入可能と想定する機能（具体的な活用方法など）
- ③ 整備、運営のあり方
 - ・実現性が高いと考える事業方式や賃貸期間、運営の仕組み等
- ④ その他
 - ・計画地やその周辺環境に相応しいと考える、地域貢献の取組や周辺地域との関わり方
 - ・跡地活用を実現化するための課題や行政に期待する支援、配慮して欲しい事項など

※このMS調査で把握した民間事業者からの御意見や御提案は、静岡県と島田市が共同で行う、今後の跡地活用の検討に役立てていく予定です。なお、調査の結果、民間事業者による活用の可能性が期待できないと判断した場合などは、跡地活用方法を見直すこともあります。

6 調査の実施方法等

(1) 調査対象者

本計画地の跡地活用に関心がある法人又は法人のグループ

(2) 現地見学会の開催（希望者のみ・事前申込制）

- ①日 時 平成28年8月19日(金) 14時～ (13時55分までにはお集まりください。)
- ②場 所 旧金谷中学校跡地(現地までは各自で集合。無料駐車場有り。)
- ③申込先 静岡県 政策企画部 地域振興課 地域振興班 (担当：早川・大谷)
(Email: chiiki-shinko@pref.shizuoka.lg.jp)

参加を希望する場合は、別紙1「現地見学会申込書」に必要事項を記入し、8月17日(水)12時までに、上記申込先に電子メールで御提出ください。なお、件名は【旧金谷中学校跡地現地見学会申込み】としてください。

※現地見学会に参加しない場合でも、MS調査への参加はできます。

※現地状況や当要領についての質問は、この現地見学会で行ってください。

※当日午前10時の時点で、島田市に大雨注意報が発令されている場合は中止とします。

※現地は未舗装で足元が悪いため、御承知おきください。

(3) MS調査への参加申込み

- ①申込期間 平成28年8月5日(金)～平成28年8月23日(火)12時
②申込先 静岡県 政策企画部 地域振興課 地域振興班 (担当:早川・大谷)
(Email: chiiki-shinko@pref.shizuoka.lg.jp)

参加を希望する場合は、別紙2「エントリーシート」に必要事項を記入し、申込期間内に、上記申込先に電子メールで御提出ください。なお、件名は【旧金谷中学校跡地活用MS調査申込み】としてください。

※参加希望日時は、必ず第3希望までご記入してください。

(4) MS調査

- ①日時 平成28年8月29日(月)～8月31日(水)
エントリーシートを受領後に調整の上、8月25日(木)までに実施日時及び会場を電子メールにて御連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、ご了承ください。)
- ②会場 静岡県庁別館会議室
- ③実施方法
- ・参加申込のあった民間事業者との間で、1事業者(グループ)あたり1時間を目安に、聞き取りによる調査を行います。
 - ・ヒアリングに当たっては資料等の提出は求めませんが、説明に必要な場合は、当日8部ご持参願います。
 - ・調査に出席する人数は、1事業者(グループ)につき3名以内としてください。

7 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

- ・当該計画地に関する公募事業等が実施される場合、MS調査への参加実績が優位性を持つものではありません。
- ・MS調査は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・参加事業者の名称は公表しません。
- ・MS調査における対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束等するものではないことを御理解ください。

(2) MS調査に関する費用、説明資料の提出

- ・MS調査に要する費用(現地見学会、MS調査(対話)への参加費用等)は、参加事業者の負担となりますので、ご了承ください。
- ・説明資料の提出は求めません。ただし、必要と考える場合は持参していただいても結構ですが、作成資料は参加事業者の負担となります。(資料を持参する場合は8部。)

(3) 追加対話への協力

- ・必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して追加対話(文書照会含む)を行うことがありますので、ご協力ください。

(4) 実施結果の公表

- ・対話の実施結果の概要について、平成 28 年 11 月頃に県と市のホームページで公表します。
- ・参加事業者の名称やノウハウに係る内容は、公表しません。

(5) 参加除外条件

次のいずれかに該当する事業者は、今回のMS調査に参加することはできません。

- ① 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。
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者。
- ③ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者。
- ④ 暴力団（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をいう。以下同じ。）又はその構成員の統制下にある者。また、暴力団員及びその利益となる活動を行っている者が含まれている者。

8 MS調査実施主体者

当日は、以下の体制により対話をさせていただきます。

- ・静岡県 政策企画部 地域振興課
- ・島田市 市長戦略部 戦略推進課
- ・八千代エンジニアリング株式会社（本調査委託業者）

問い合わせ先

静岡県 政策企画部 地域振興課 地域振興班（担当：早川・大谷）

〒420-8601 静岡市葵区追手町 9-6

T E L : 054-221-2054、2056

E-mail : chiiki-shinko@pref.shizuoka.lg.jp