

# 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、牧之原台地北端に位置する広さ約 5.5 ヘクタールの市有地（以下、「本計画地」という。）です。

島田市は、本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、その結果についてお知らせします。

## 1 実施状況

令和 3 年 11 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  
令和 3 年 12 月 7 日（火）、8 日（水）、13 日（火） 対話の実施

## 2 主な対話内容

- (1) 計画地の市場性
  - ・土地の強み／弱み、他の事業用地との比較、事業実施の際の問題点など
- (2) 事業内容について
  - ・導入機能、規模、ターゲット、商圈、周辺施設との連携など
- (3) 事業手法について
  - ・定期借地権方式について、借地期間や賃借料、その他の方式の可能性など
- (4) 基本計画について
  - ・現在の社会状況を踏まえた修正、文言の追加など
- (5) 市、県への意見
  - ・支援してほしい点、配慮してほしい点など

## 3 参加事業者

17 事業者

## 4 参加事業者からの主な意見、提案

- (1) 計画地の市場性
  - (強み) ・ 空港や I C からのアクセス、良好な景観
    - ・ 大井川鐵道などの観光コンテンツ
  - (弱み) ・ 足元人口が少ない、主要道路（主に東西交通）に接していない、交通量が少ない
    - ・ それ自体が目的地となるような施設でないと集客は難しい
    - ・ 車以外でのアクセスがない
- (2) 事業について
  - 想定される導入機能としては、「宿泊施設」「レジャー施設」「飲食・物販施設」「道の駅」「福祉施設」「見学付き工場」「保育・教育施設」「温泉施設」等が挙げられた。

(3) 事業手法について

- ・事業手法は「定期借地権方式」を希望する意見が多数であった。借地期間については 20～30 年が妥当とする意見が多かった。

(4) 基本計画について

- ・「現在の内容で問題ない」という意見が多数であったが、「基本計画の縛りが厳しいと参入が難しくなる」「地元住民に配慮する」等の意見もあった。

(5) 島田市への意見等

①公募時期について

令和 4 年度の早い時期から公募開始することについては問題なしとする意見が多数であったが、準備期間やインバウンドの回復(富士山静岡空港就航再開時期)を勘案し、後ろ倒しにした方がいいという意見もあった。

②県や市への要望、意見等

賃料の減額、税制優遇や補助金等の支援制度を求める意見が多く挙げられた。  
事業用地及び周辺整備について、市の協力が必要との声があった。

5 まとめ

- ・民間事業者の動向や考え、事業用地に求める条件を把握できた。
- ・基本計画で定めた目標や方向性については変更せずに継続していくことが確認された。
- ・本計画地の弱点や活用にあたっての課題が明確になり、事業公募にあたって市から何らかの条件緩和や支援制度が必要であることが示された。

令和 4 年度の事業公募で実現性や市場性の高い事業が提案されるよう、今回の調査結果および並行して進めてきたトライアル・サウンディングの結果を基本計画の検証や募集要項の作成に活用してまいります。