

旧金谷中学校跡地に関する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、牧之原台地の北端に位置する広さ約5.5ヘクタールの島田市所有の事業用地（以下、「本計画地」という。）です。

静岡県と島田市は、本計画地の活用にあたり、活用コンセプトや整備・運営のあり方などの基本的な考え方や方向性を整理し、平成28年度に「旧金谷中学校跡地の活用に向けた基本計画」（以下、「基本計画」という。）を策定しました。現在、島田市は、民間事業者による交流人口の拡大や賑わいの創出に向け、本計画地の活用を検討しており、令和4年度に事業者を公募する予定です。

より実現性や市場性の高い事業を展開していくため、このたびマーケットサウンディング調査（以下、「MS調査」という。）を実施し、民間事業者との対話を通じ広く意見や要望を収集し、並行して実施しているトライアル・サウンディング調査の結果と合わせ、基本計画の検証及び事業者公募時の募集要項の基礎資料としていきます。

MS調査での対話を通じ、本事業に関心がある民間事業者と島田市とのコミュニケーションを図ること、また、事業者公募の直近の段階で市場把握することで、より計画を現実のものに近づけ、民間事業者に島田市の現時点での基本的な考え方を御理解いただくことなどを期待しています。

2 本計画地の概要等

(1) 概要

所在地	島田市金谷富士見町 3385 番地の 1 ほか全 27 筆（宅地、雑種地）
敷地面積 高低差	54,710.83 m ² （公簿面積）、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）
地区計画・地域計画	—
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
現況	更地、建物なし（一部、アスファルト舗装が残存）
接面道路	・南面：市道牧之原中講線（幅員 14.5m） （事業者が施設建設に着手するまでに、島田市が接道要件を確保する） ・西面：市道富士見町線（幅員 4.0m） ・東面：農道下原 15 号線（幅員 2.0～4.5m）

供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上水道：南面道路内（牧之原中講線）Φ50mm 配管 ：西面道路内（富士見町線）Φ75～50mm 配管 ※概ね 120 t / 日（5 t / 時間）の使用が可能（実際の使用状況により、安定供給のための給水タンクを設ける必要がある。）。 ・ 下水道：浄化槽整備が必要 ・ ガ ス：プロパンガス
排水施設	<p>対象地南側に隣接する市道牧之原中講線については、10年確率を対象とした降雨に対応した排水施設を整備済みであり、対象地内からの排水は開発行為技術基準（静岡県開発行為等の手引き）に基づき調整した排出量を対象地東南角に面した歩道内に設置した集水桝で受水できる構造となっている。</p>
埋蔵文化財調査の状況	<p>埋蔵文化財調査は、本調査が完了している。</p>
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） ・ 大井川鐵道 新金谷駅より 4.0km（車で 8 分）
周辺施設	<ol style="list-style-type: none"> 1 富士山静岡空港 (http://www.mtfuji-shizuokaairport.jp/) 事業用地から 6.0km（車で 13 分） 2 ふじのくに茶の都ミュージアム (https://tea-museum.jp/) 事業用地から 700m（徒歩 9 分） 3 KADODE OOIGAWA (https://kadode-ooigawa.jp/) 事業用地から 6.7km（車で 12 分） 4 島田ゆめ・みらいパーク（多目的スポーツ・レクリエーション広場） (http://www.itawarinoyu.jp/yumemirai/) 事業用地から 12.5km（車で 22 分） 5 GLAMPING&PORT 結（湯日小学校跡地） グランピングを核としたレクリエーション施設「GLAMPING&PORT 結」として、令和 3 年度内のオープンを予定している。 事業用地から 3.8km（車で 5 分）

(2) 本計画地周辺の状況



(3) 本計画地の形状



3 これまで目指してきた活用方針

本計画地の活用に向け、平成27年度に、個人、企業、団体など応募者を制限せずに実施したアイデアコンペにより、本計画地の「場の力」を最大限に活かした活用案を広く募集しました。合わせて平成28年度にマーケットサウンディング調査を実施し、これらの結果を踏まえ、平成28年度に基本計画を策定しました。

基本計画の概要は、次表のとおりです。

今回、新たにMS調査を実施し、その結果を踏まえ基本計画の検証を行います。

《基本計画の概要》

目標	広域的な交流人口の拡大、賑わいの創出
方向性	観光・レクリエーションの拠点として、観光・交流機能の充実、美しい茶園と調和する自然とのふれあいの場を整備
活用コンセプト	食や茶やスポーツ等による心身の健康などをテーマとして、訪れる人に憩いや癒し、新しいライフスタイル等を提供するオリジナリティある交流・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"> ・家族や友人、地域住民がコミュニケーションを通じて日本の生活・文化の体験などを楽しめる場 ・ここでしか出会えないようなシンボリックな空間 ・地域風土を活かした自然とのふれあいの場 ・周辺資源との相互作用を促す観光、レクリエーションの拠点 ・周辺地域に開かれたヒトやモノの交流を育む場
活用範囲	旧金谷中学校跡地の敷地全体の活用を基本とする。
整備・運営のあり方の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者による施設整備、維持・管理、運営 ・地域全体の活性化に資する持続性のある事業とする。
事業方式	定期借地権方式を基本とするが、実現性に配慮し、民間事業者の声を聴きながら柔軟に対応する。

4 スケジュール

MS調査参加申込期限	令和3年12月1日（水）
MS調査の実施	令和3年12月7日（火）、12月8日（水）
実施結果概要の公表	令和4年1月頃

5 MS調査の参加対象者及び調査内容

(1) MS調査の参加対象者

本計画地の活用に関心がある法人又は法人のグループ。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

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 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者

ウ 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

(2) MS調査での対話内容（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。

ア 計画地の市場性について

イ 計画地の活用コンセプトや導入可能と想定する機能について（修正希望事項など）

- ・目標、方向性、活用コンセプト等基本計画に対する考え方（御意見）

- ・導入可能と想定する機能（具体的な活用方法など）

ウ 事業実施の時期、スケジュールについて

エ 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の場合の期間、運営の仕組み等

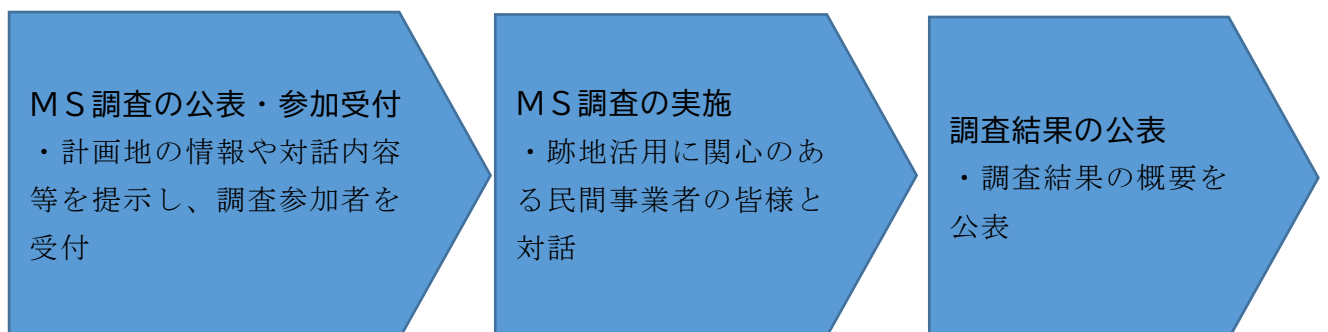
オ その他

- ・本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

6 MS調査への参加手続き及び調査の流れなど

(1) MS調査の流れ



(2) MS調査への参加申し込み

MS調査への参加を希望する場合は、様式1「エントリーシート」に必要事項を記入し、受付期間内に電子メールで御提出ください。

※本計画地の概要について解説した動画を島田市ホームページに掲載します。MS調査への参加をご希望の方は、動画の御視聴をお願いします。

※土地について疑問に思った点や、MS調査への参加にあたり事前に知っておきたい項目がありましたら、エントリーシートの「本計画地に関する質問事項」欄に御記入ください。

ア 申込期限

12月1日(水) 午後5時

イ 申込先

静岡県島田市 市長戦略部 戦略推進課

(E-mail: senryakusuishin@city.shimada.lg.jp)

(3) MS調査の日時及び場所の連絡

MS調査への参加申込をいただいた担当者あてに、実施日時を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) MS調査の実施

ア 実施期間

令和3年12月7日(火)、8日(水) 午前10時～午後5時

イ 所要時間

1時間程度

ウ 場所

web会議システムを利用したオンラインでの開催

エ その他

MS調査(対話)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。

MS調査(対話)の実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、令和3年12月1日(水)までにメールでご提出ください。

(5) MS調査結果の公表

- ・対話の実施結果の概要を、令和4年1月頃に静岡県と島田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。

7 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

- ・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) 費用負担

- ・MS調査への参加に要する費用は参加事業者の負担となりますので、ご了承ください。

(3) 追加対話への協力

- ・MS調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には可能な範囲で御協力ください。

8 様式・参考資料

- ・様式1 エントリーシート
- ・参考資料1 基本計画

9 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

静岡県島田市 市長戦略部 戦略推進課 重点施策担当（担当：望月・藤田・小松）

〒427-8501 静岡県島田市中央町1番の1

T E L : 0547-36-7406

E-mail : senryakusuishin@city.shimada.lg.jp