

<要旨>

- 「周辺の観光資源を活かす」、「ターゲットを意識する」、「オリジナリティの必要性」、「シンボリックな空間の必要性」等の意見をいただいた。
(対応) 意見を踏まえて、計画地における活用コンセプトや導入を期待する機能例を追加・修正する。
- 「WIN-WINとなる事業手法を考える」、「民間リスクを低減する」、「民間事業者との対話が必要」等の意見をいただいた。
(対応) 意見を参考に、民間事業者との対話を続けながら、ビジネスとして成立可能となる整備・運営のあり方の検討を行っていく。

<主な意見>

	計画地のポテンシャル (市場性)	主なターゲット	活用コンセプト	計画地に導入を期待する 機能例	整備・運営のあり方	事業化への課題
意見概要	<p>○周辺の観光資源は充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年間を通して使える観光資源やイベント等が多数点在 ・牧之原大茶園の中核の場所 ・良好な交通インフラの存在 <p>○台地上の恵まれた眺望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・見晴らしが良く地域の視点場となり得る場所 	<p>○ターゲットを意識</p> <ul style="list-style-type: none"> ・メインターゲットを明確にする必要がある(どのような人を呼び込むのか?) ・100人いたら100人を狙う必要はなく、その内の10人、1人でも良い <p>○地域住民</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まず地域住民が利用していただくことが必要 <p>○家族</p> <ul style="list-style-type: none"> ・健康や癒し、憩いという考えでは、個人ではなく家族がキーワードとなる ・子供から年寄りまで、一つの家族が一緒に過ごせることが大切 ・家族が一番重要な言葉 ・色々な形の家族や大事な人たちとのコミュニケーションが大切 	<p>○新たなトレンドやニーズを意識</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IT化と相反した新しい価値観としてアナログ志向がある ・日本で失われつつある家族や和食、伝統、モノづくり、自然とのふれあいといったことを楽しもうとする人は必ずいる <p>○オリジナリティの必要性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・色々な場面で使える一つのは何か、というものを取り入れる ・ここに来たらこれに出会える、という空間が必要 ・ここにはこういう目印になるようなものがある、という人々の心を集める場とする <p>○茶との関連</p> <ul style="list-style-type: none"> ・牧之原は茶(緑)というのがコンセプトの一つ 	<p>○シンボリック</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シンボリックな施設や空間 ・ランドマーク的なもの <p>○周辺資源との相互作用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点在している周辺の地域資源や活動等と繋げていく拠点 <p>○宿泊施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設とネットワークをつくり人が集まってくると、滞在型という考えが出てくる <p>○体験型施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・お茶の郷とは異なる茶摘み、茶揉み等ができる場 ・クリエイティブな人たちを集め、モノづくりを通じた地域に開かれた体験・見学の場 <p>○お茶とは関係のない施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ関連施設 ・レンタル工房等 <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・職住近接の村構想 ・仮設施設等が設置できる多目的な空間 	<p>○WIN-WINとなる事業手法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトの採算性や地域へもたらされる効果を考慮して事業手法を考える ・投資に対して利益を生む必要があることを理解する <p>○事業者との対話</p> <ul style="list-style-type: none"> ・行政として望ましい整備方針や条件の整理を持って、民間事業者の考え方をサウンディングしていく 	<p>○民間リスクの低減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・官民の連携(リスク分担)が成立する分岐点をサウンディングしていく ・需要リスクが大きい場合は、土地の利用形態(一括使用か段階的使用か)を考えることも必要 ・民間事業者に挑戦させるような仕掛けづくりが必要 <p>○その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハード整備だけではなく、ソフト面での取組が重要 ・雇用を考慮した開発が重要 ・宿泊施設などは、安価な施設でも十分な機能となる
対応方針	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地の周辺資源の特徴を活かしたコンセプトや機能例の整理を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・メインとなるターゲットを意識したコンセプトや機能例の整理を行う。 ・メインターゲット例として、家族・友人、地域住民を記載する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・新たなトレンドやニーズを意識したコンセプトや機能例の整理を行う。 ・オリジナリティという考え方を活用コンセプトに取り入れる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・意見として出された具体的な施設を包括できるような機能例の整理を行う。 ・シンボリックな空間、周辺資源との相互作用、という考え方を機能例に取り入れる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の事業手法の検討に当たっての参考としていく。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の民間事業者との対話等における参考としていく。

マーケットサウンディング調査での主な意見

<要旨>

- 8月30～31日に、民間事業者から実現性の高い活用方策について意見を求める「マーケットサウンディング調査」を開催し、6事業者と対話を実施した。
- 主なターゲットとして「アクティブシニア」や「地域住民」等の意見、導入を期待する機能として「体験型施設」や「スポーツ関係施設」、「温浴施設」等の意見をいただいた。
(対応) 意見を踏まえて、計画地における活用コンセプトや導入を期待する機能例を追加・修正する。
- 整備・運営のあり方として「運営事業者等との対話の必要性」、「リスク低減にむけた支援の必要性」等の意見をいただいた。
(対応) 意見を参考に、民間事業者との対話を続けながら、ビジネスとして成立可能となる整備・運営のあり方の検討を行っていく。

<主な意見>

	計画地のポテンシャル (市場性)	主なターゲット	活用コンセプト	計画地に導入を期待する 機能例	整備・運営のあり方	事業化への課題
A社	・商業系施設の立地は難しい ・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 ・スポーツ合宿が盛ん	・地元・近郊のファミリー層 ・全国のスポーツ愛好家 ・実業団/大学のクラブ	・コンセプトは概ね合致する ・世の中の新たなトレンドやニ ーズ等も意識するべき (健康志向、本物志向等)	・宿泊施設 (ログハウス) ・バーベキュー場 ・スポーツ施設 (小体育館、ジ ム、多目的グラウンド) ・サイクルステーション	・定期借地権方式であれば可能 ・借地料の設定が重要 ・一度に整備するのではなく段 階的な整備が現実的	・導入機能を踏まえた運営事業 者等との対話が必要 ・行政による参画可能企業間の マッチング支援等が必要
B社	・ハコモノや商業系施設の立地 は難しい ・明確な目的を持った施設でな ければ集客が難しい立地	・アウトドア愛好家 ・外国人観光客	・計画地の眺望を活かすべき ・お茶の郷とのすみ分けが必要	・グランピング ・温浴施設 ・観光工場、体験施設	・定期借地権方式であれば可能	・旅行会社等との対話が必要
C社	・産業系施設の立地は難しい	・地元・近郊住民	・リピーターができる目的を持 った施設	・県内に立地していない大規模 商業施設を簡易構造的な建物 で複数整備	・売却方式は対応不可能 ・全体での整備が難しい場合は 土地の一部整備などを考える	・他の公的不動産と併せた事業 スキームの検討も必要
D社	・ハコモノの立地は難しい ・静岡空港、大井川鐵道等の一 定のポテンシャルはある	・アクティブシニア ・地元・近郊のファミリー層	・コンセプトは概ね合致する ・食や茶や健康というテーマは 限定すぎて「お茶の郷」とコ ンテンツが重なる恐れはある	・クラインガルデン (宿泊施設は軽設備なもの)	・売却方式は対応不可能	・施設運営時における行政支援 が必要 ・他の公的施設と併せた事業ス キームの検討も必要
E社	・商業系施設の立地は難しい ・単独機能での事業化は難しい (複数機能の導入が必要)	・地元・近郊のファミリー層	・コンセプトは概ね合致する ・多世代 (家族3世代) が交流 できる地域に開かれた施設が 必要	・フィールドアスレチック ・有料公園 (花など) ・レストラン併設の温浴施設	・定期借地権方式であれば可能 ・借地料の設定が重要 ・全体での整備が難しい場合は 土地の一部整備などを考える	・施設運営時 (ソフト施策等) では地元連携が必要 ・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
F社	・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	・地元・近郊住民	・コンセプトは概ね合致する ・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	・地元向け物販・飲食施設併設 の温浴施設 ・小規模なアウトレット系施設	・定期借地権方式であれば可能 ・借地料の設定が重要	・導入機能を踏まえた運営事業 者等との対話が必要 ・計画地周辺の環境整備等への 行政支援が必要
意見総括	○市場性は低い ○周辺の観光資源は充実	○地域住民 ○ファミリー層 ○アクティブシニア 等	○コンセプトや機能の検討で 新たなトレンドやニーズな どを意識	○体験型施設 ○スポーツ関係施設 ○宿泊系施設 ○温浴施設 ○小規模なアウトレット系施設	○定期借地権方式 ○柔軟な土地利用形態の設定	○運営事業者等との対話 ○リスク低減に向けた支援
対応方針	計画地の周辺資源の特徴を活 かしたコンセプトや機能例の 整理を行う。	メインターゲット例として、 アクティブシニア、スポーツ愛 好家、地域住民を記載する。	新たなトレンドやニーズを意 識したコンセプトや機能例の 整理を行う。	意見として出された具体的な 施設を包括できるような機能 例の整理を行う。	今後の事業手法の検討に当た っての参考としていく。	今後の民間事業者との対話等 における参考としていく。

第 1 回有識者会議・マーケットリサーチ調査での主な意見

- 周辺の観光資源は充実
 - 主なターゲット、新たなトレンドやニーズを意識
 - オリジナリティの必要性
 - シンボリックな空間
 - 周辺資源との相互作用
- コンセプトと機能例の設定フローとして追加
- 活用コンセプトや機能例として追加

1 活用コンセプトと導入を期待する機能例の設定フローの修正

【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

【アイデアコンベンション意見】
 ・高評価を得たコンセプトキーワード→食・健康・癒し
 ・周辺の景観、自然環境と調和した施設整備

【計画地周辺資源の特徴】(○長所、●短所)
 ○富士山を背景とした美しい茶園や「茶の都しずおか」の拠点となる“ふじのくに茶の都ミュージアム(仮称、整備中)”の存在
 ○旧東海道石畳や諏訪原城址等の史跡、大井川鉄道SLなど、賑わいを呼ぶ観光資源の存在
 ○大井川流域に点在する多様なスポーツ交流施設の存在
 ●地域全体の賑わいづくりに向けた核となる施設の不在
 ●公園や飲食施設、宿泊施設など、ゆとり空間や憩い空間の不足
 <今回追加><MS調査意見>

【メインとなるターゲット】<今回追加>
 <例>・家族や友人<委員意見>
 ・アクティブシニアやスポーツ・アウトドア愛好家<MS調査意見>
 ・地域住民<委員意見><MS調査意見>

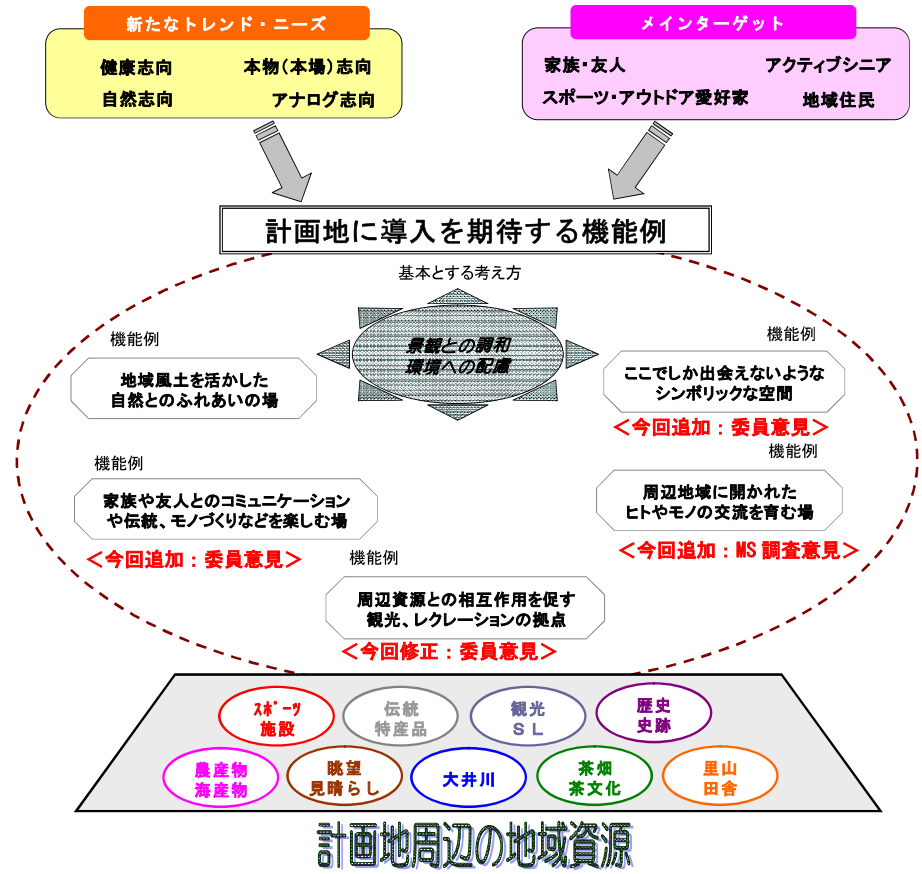
【新たなトレンドやニーズ】<今回追加>
 <例>健康志向、本物(本場)志向、自然志向<MS調査意見>
 アナログ志向<委員意見>

- 活用のコンセプト
- 導入を期待する機能例

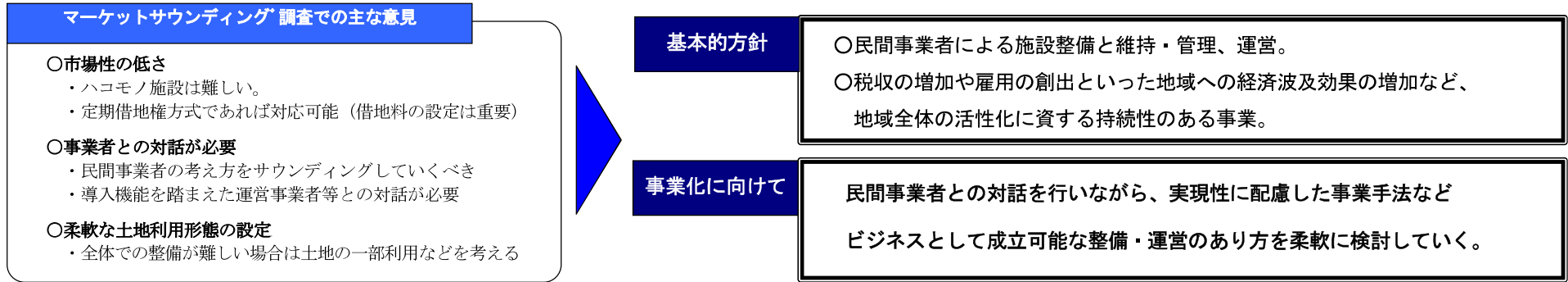
2 計画地の活用コンセプト

食や茶や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

【計画地活用のイメージ】



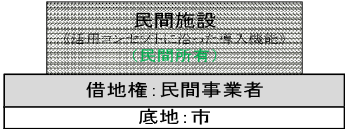
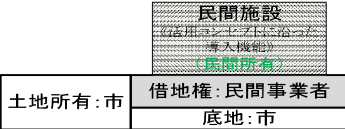
民間事業者における自由な発想による創意工夫に委ねることを基本としながら、“ふじのくに”の空の玄関口にふさわしく周辺地域と統一感のある活用の誘導を目指す。



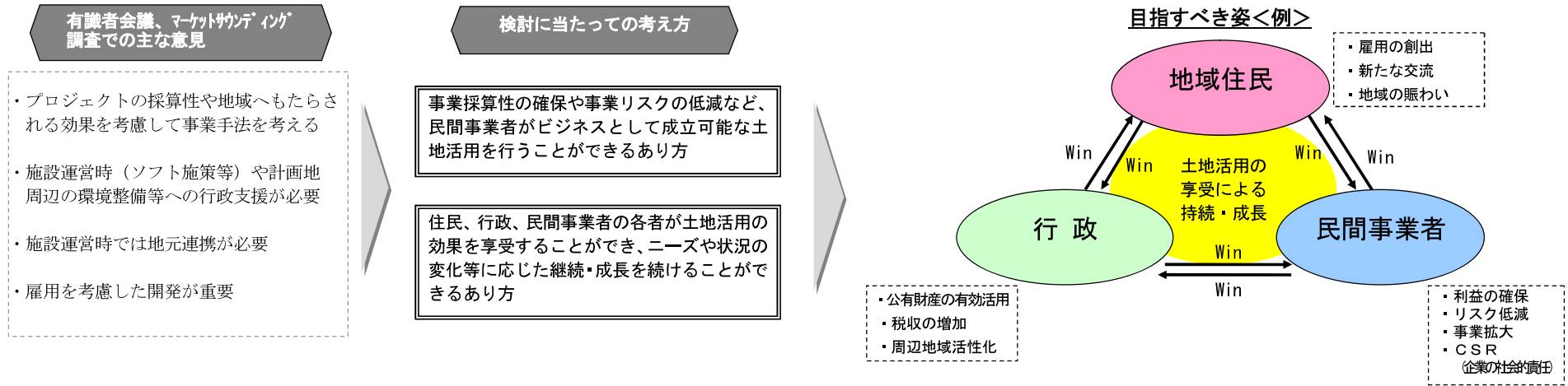
1 事業手法（例）

		土地の所有権が移転する【例：土地売却方式】	土地の所有権が移転しない【例：定期借地権方式】
概要		・土地を民間事業者に売却する方式。	・土地を借地借家法に基づく借地契約を締結する方式。 ・貸付期間中は、借地権者（民間事業者）が土地所有者（市）から賃貸借し、貸付期間満了時に土地所有者へ返還する。
行政の 財政収益		・土地売却による一括収入が得られる。 ・土地に係る税金収入が得られる。	・貸付期間中の賃料が得られる。
行政の 土地活用への関与		・将来に向けて公的な土地活用の可能性が消滅する。 ・民間事業者による目的用途の変更等への制限ができない。 (契約時の買戻し特約の設定により、売却から10年間に限り、用途変更等の制限は可能。)	・貸付期間満了後は公的な土地活用が可能となる。 ・土地所有者としての目的用途の制限ができる。
(参考)	民間事業者の メリット	・土地所有者としての自由な土地活用が可能となる。(用途変更や資産運用等が可能。) ・建物の存続期間に制約がなく、恒久的な土地活用ができる。	・初期投資が小さくなる。 ・土地に係る税金が発生しない。
	民間事業者の デメリット	・初期投資が大きくなる。 ・土地に係る税金を支払う義務が生じる。 ・土地の価値の低下等が生じる可能性がある。	・貸付期間中に採算が取れる目的用途に限定される。 ・貸付期間満了後は更地返還が前提となり、恒久的な土地活用ができない。

2 敷地の利用形態（例）

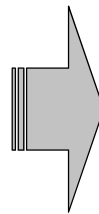
	計画地全部を売却又は貸付け	計画地の一部を売却又は貸付け
イメージ図 (貸付の場合)		
行政の メリット	・運営に当たって行政の関与が少ない ・統一感のある土地活用が期待できる	・民間事業者の参入可能性の向上
行政の デメリット	・民間事業者の参入可能性が低下	・市有地部分は引き続き行政の管理等が必要 ・統一感のない土地活用となる恐れがある

3 ビジネスとして成立可能な整備・運営のあり方の検討方針



【参考】事業リスク低減等に向けた行政支援の例

事業実施により想定される地域への波及効果の例	
税 収	<ul style="list-style-type: none"> （建物に係る）固定資産税 法人税
公有財産有効活用	<ul style="list-style-type: none"> 市町の財産規則に基づく土地賃借料
雇 用	<ul style="list-style-type: none"> 整備施設における地元雇用創出の促進
地域活性化	<ul style="list-style-type: none"> 計画地周辺の地価上昇 住民間の新たな交流、地域コミュニティの拡大 地域の賑わい促進 (周辺の観光施設、商店等における利用者増加等) 地場製品の消費増加 (地産地消の促進) 公共交通機関の利用者数の増加



行政支援の例（貸付の場合）	事例
<ul style="list-style-type: none"> 税の減免 固定資産税等の課税免除や減免を実施 	北海道南幌市 兵庫県小野市 等
<ul style="list-style-type: none"> 土地賃借料の減免 減免対象施設を設定するなどして減免措置を実施（地域住民利用施設等） 	千葉県流山市 静岡県富士市 京都府京都市 等
<ul style="list-style-type: none"> 土地の一部貸付け 事業者の使用面積を土地の一部として貸し出しを実施（段階的に貸し出し） 	岩手県紫波町 等
<ul style="list-style-type: none"> 地元事業者との連携支援 事業への参入を希望する地元事業者と開発事業者とのマッチング等を支援 	兵庫県川西市 等
<ul style="list-style-type: none"> 計画地の環境整備 既存施設の撤去等を実施 周辺の環境整備（インフラ整備等） 周辺市道や駐車場等の整備を実施 	兵庫県養父市 等

旧金谷中学校跡地活用 事業化に向けた流れについて

民間事業者の声を聞きながら、実現性に配慮した様々な事業手法を検討し、周辺地域における他の開発事業等との有機的な連携にも留意しつつ、事業プロポーザルの実施を念頭に早期の施設開業に向けた取組を進めていきます。

<今後の流れ>

