

## 旧金谷中学校跡地活用事業に関するサウンディング調査結果について

コロナ禍における事業者の状況を把握し、より多くの事業者が応募しやすい環境を整えるため、マーケットサウンディング調査（市場対話）とともに、今回新たにトライアル・サウンディング（実証実験）を実施しましたので、その結果を報告いたします。

### 1 トライアル・サウンディングについて

#### (1) 概要

事業者が事業用地を実験的に利用し、事業用地の市場性や活用可能性を調査しました。

市にとってはニーズや課題、官民の意識の違いなどが確認でき、事業者にとっては実用性や事業の採算性などが確認でき、正式公募への判断材料としていただくことを目的としました。

また、旧金谷中学校跡地活用事業を広く PR することにもつながりました。

#### (2) 実施結果

ア 募集期間 7月1日（木）～令和4年1月31日（月）

#### イ 実施事業

##### (ア) 学びの丘キャンプ場

- ・実施日 7月26日（月）～8月24日（火）
- ・事業内容 キャンプ場の提供（参加者数 23人）

##### (イ) 旧金中跡地でペルセウス座流星群を見よう！

- ・実施日 8月12日（木）～13日（金）
- ・事業内容 天体観測イベント（雨天のため、一般参加者なし）

##### (ウ) 秋の星空観察会

- ・実施日 11月20日（土）
- ・事業内容 天体観測イベント（参加者数 181人）

##### (I) 富士山 santa キャラバン

- ・実施日 12月10日（金）～12日（日）
- ・事業内容 マルシェイベント（参加者数 約5,000人）

#### ウ 主な意見及び提案

##### (ア) 事業者から

- ・面積が広い、眺望がよい
- ・施設が未整備で、多額のイニシャルコストを要する
- ・自然志向、アウトドア志向に沿った活用に適している

##### (イ) 参加者（来場者）から

- ・屋外でのアクティビティ（農業体験やキャンプ場、公園など）に適している

#### エ まとめ

- ・事業者が考える用地に対する見方が把握できた
- ・住民等が持つイメージが把握でき、期待の声が寄せられた

## 2 マーケットサウンディング調査について

### (1) 概要

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等を聴取し、現況把握することなどを目的に、民間事業者との対話調査を行いました。

### (2) 実施結果

ア 参加者募集 11月5日(金)～12月1日(水)

イ 募集期間 令和3年12月7日(火)、8日(水)、13日(火)

ウ 参加事業者 17者

エ 主な意見及び提案

#### (ア) 計画地の市場性

- ・強みとして、空港やインターチェンジからのアクセスと景観、周辺に観光コンテンツがあること
- ・足元人口が少なく、東西主要道路に接していない。自動車以外のアクセス方法がない
- ・ここでの事業が目的地となりうる施設にならないと、集客は難しい

#### (イ) 事業内容

- ・宿泊施設・滞在施設(レストランなどと複合化したもの)、温泉施設、キャンプ場、見学ができる工場などが考えられる
- ・導入機能次第になるが、ターゲットは地元住民から静岡県内が多かった
- ・賑わい創出以外の用途として、工場・物流施設等なら誘致が可能との意見もあった

#### (ウ) 事業手法

- ・「定期借地権方式」を希望する意見が多く、借地期間は20～30年との意見が多かった

#### (エ) 基本計画

- ・内容的に問題ないとの意見が多数だったが、計画の縛りが厳しいと参入が難しい等の意見があった

#### (オ) 意見、要望等

- ・公募時期は令和4年度の早い時期で問題ないという意見が多かった
- ・一方で、準備期間やインバウンド(静岡空港での国際線再開時期)を勘案し、後ろ倒しにした方が良いという意見もあった
- ・事業者のリスク軽減等の観点から、準備のための期間(公募期間)を長くにとって欲しい、公設民営として欲しいとの意見があった。特に市に対して「賃料の減額」「税制優遇」「補助制度」などの支援を求める意見が多かった

#### オ その他

民間事業者の多くは、投資抑制(今後の有事に備え、内部留保する)の方向に舵を切っており、平成28年12月の計画策定時と比較すると地域開発に対する投資意欲は低下傾向にあるようです。また、全国的に同様の学校跡地活用などの案件が増加しており、民間事業者が案件を厳選する供給過多の傾向にあります。

民間事業者の投資に対する慎重な姿勢は、コロナ収束後も当面継続すると考えられるため、土地を用意してただ公募するのではなく、他市町村の事業との差別化(公募条件の緩和や支援制度の創設など)を図る必要があります。