

1. 調査の概要

1-1. 調査の目的

今後未利用地となることが見込まれる公有地（調査対象地）について、民間事業者に対して、市場性及びニーズを把握するためのサウンディング調査を実施し、利活用に関する意向を把握することを目的とする。

1-2. 調査対象地

調査対象地は、弥富市が所有する未利用地又は今後未利用地となることが見込まれる公有地5か所である。

- ①上野グラウンド（上野町2番地32、36）
- ②産業会館（鰯浦町南前新田111）
- ③栄南小学校（狐地2丁目163）
- ④十四山東部小学校（神戸2丁目4）
- ⑤十四山中学校（鳥ケ地1丁目176）

1-3. 調査対象事業者

調査対象事業者は、デベロッパー6社、金融機関2社、高齢者福祉施設事業者1社及び障がい者福祉施設事業者1社の計10社である。



図 調査対象地位置図

2. 調査結果の概要

サウンディング調査結果の概要を以下に示す。調査対象地ごとに、提案された主な土地利活用アイデア及び事業参画意向等について取りまとめた。
なお、学校跡地については、市場性は限定的であることから事業への参画は難しいものの、活用方法については多様なアイデアやご意見をいただいた。

		上野グラウンド	産業会館	栄南小学校	十四山東部小学校	十四山中学校
敷地の概要	都市計画情報	市街化調整区域	市街化区域、準住居地域	市街化調整区域		
	敷地面積	60,001㎡	3,950㎡	15,001㎡	22,199㎡	33,894㎡
調査結果	活用アイデア	・物流施設 ・物流施設（特殊倉庫危険物を扱う施設） ・物流施設（冷凍冷蔵倉庫） ・工場 ・倉庫 ・データセンター	・商業施設（スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店、フィットネスクラブ、家電量販店） ・複合施設（多世代交流施設、子育て支援施設、診療所、コミュニティ施設等） ・分譲マンション ・シニア向け住宅	・避難所、防災拠点、防災倉庫 ・太陽光発電所、蓄電所、データセンター ・多世代交流施設、農業体験施設 ・児童発達支援センター ・社員寮、企業研修施設、民泊施設 ・グラウンド、スポーツチーム用施設 等 ※多くは参考提案		
	参画の可能性	あり	あり	なし		

3. 調査結果の分析

サウンディング調査において得られた意見をもとに、各検討対象地の市場性や導入が期待される施設、事業成立に向けた条件等について分析・考察を行った。

		上野グラウンド	産業会館	栄南 小学校	十四山東部 小学校	十四山 中学校
調査結果・分析・考察	市場性及び 土地利活用 アイデア	【調査結果】物流施設を中心とした活用案が多く示された。 【分析・考察】事業系用途（物流施設、工場、倉庫）としての市場性は比較的高い。一方で、周辺の物流施設供給状況を踏まえると、高付加価値型施設等による差別化を検討することが望ましい。	【調査結果】ロードサイド型施設（商業施設、複合施設）及び医療・福祉施設等の提案があった。また、駅や市役所から近いと、市の活性化に寄与する施設が良いとの意見もあった。 【分析・考察】商業施設を中心とした活用が期待できる。また、子育て支援施設、交流施設及び市の活性化に資する施設を組み合わせた複合的な利活用が有効と考えられる。ホテルについては需要が限定的であり、優先的に検討すべき用途ではないと考えられる。	【調査結果】土地利用規制や立地条件から、一般的な民間開発の市場性は限定的であるとの意見が多かった。一方で、参考意見として防災、福祉、教育及び交流等の活用アイデアが提案された。 【分析・考察】収益事業としての活用は難しいものの、地域課題の解決に資する活用の可能性がある。また、周辺企業に対し、関連施設の整備について、交渉を行うことも検討する必要がある。		
	公募条件等	【調査結果】売却方式を望む意見が多くみられた。また、都市計画決定スケジュールに関する情報開示を求める意見があった。 【分析・考察】都市計画や土地利用条件に関する情報を十分に開示することが重要である。	【調査結果】借地方式を支持する意見が多かった。また、市が導入を希望する施設を公募条件に反映することが望ましいとの意見があった。 【分析・考察】市が誘導したい施設を明確にし、公募条件へ反映することが重要である。	【調査結果】既存建物の活用や地域貢献性を重視した条件設定を求める意見があった。 【分析・考察】地域課題や住民ニーズを踏まえた条件設定が必要である。		
	事業参画 条件等	【調査結果】複数事業者から参画意向が示された。 【分析・考察】事業参画意向は比較的高いが、その前提として都市計画手続きの見通しや接道条件の整理が必要である。	【調査結果】複数事業者から参画意向が示された。 【分析・考察】条件次第では民間活力を活用した事業化の可能性がある。	【調査結果】事業参画に消極的な意見が多かった。 【分析・考察】地域課題や住民ニーズを踏まえた活用方針の検討が必要である。		
今後の課題		- 民間事業者の参画を促進するため、都市計画決定スケジュール（市街化区域編入及び地区計画）を整理し、事業者へ明確に示す必要がある。 - サウンディング調査結果を踏まえた地区計画（案）及び公募条件の検討を行う必要がある。	サウンディング調査結果を踏まえた公募条件を検討する必要がある。特に、既存建物の取り扱いや導入機能を整理するとともに、民間事業者の参画を促しつつ、市民サービスの向上や地域活性化につながる施設を誘導できるよう検討することが求められる。	- 民間事業としての市場性が限定的であることから、防災、福祉、教育及び交流等の地域課題との整合を図りながら、地域特性や住民ニーズを踏まえた利活用の方向性を整理していくことが求められる。 - 事業参画に積極的な意向を示す事業者はみられなかったことから、周辺企業に対し、関連施設の整備について、交渉を行うことも検討する必要がある。		