

木曾岬干拓地未利用地の土地活用事業に関するサウンディング

■ 実施概要

開催日：令和4年1月18日（火）

開催場所：オンライン形式にて実施（新型コロナウイルス感染症対策のため）

■ 対話の参加者

2事業者：ホームックス(株)、東亜道路工業(株)

事業者名	業種	事業内容
ホームックス(株)	総合ビルメンテナンス事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ビルメンテナンス事業 ・公共施設運営管理事業（指定管理事業） ・環境事業（廃棄物処理） ・水処理施設維持管理事業 ・下水道維持管理事業 ・道路維持管理事業 ・児童健全育成事業（放課後児童クラブ） ・飲食事業（カフェ他） ・セールス・プロモーション事業（イベント企画）
東亜道路工業(株)	特定建設業	<ul style="list-style-type: none"> ・道路建設事業 ・製品販売事業（道路補修材等） ・景観・スポーツ事業（フィールド舗装等） ・土木事業 ・環境事業（土壌汚染、地下貯水工法等） ・ITコンサルティング事業（舗装維持管理システム）

■ サウンディングにおける主な対話内容

対話項目	主な意見等（ホ：ホームックス、東：東亜道路工業）
本土地のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・湾岸に近いため色々と課題もある土地だが、近くに集客のマグネットになるナガシマスパーランドがあるため、立地としては遠方の人からも認知しやすい。（ホ）
面的な土地利用に関する事業アイデア	<ul style="list-style-type: none"> ・交流人口の観点では、カルチャー・アカデミック的な施設（イメージ例：岐阜県飛騨市では地方都市に大学を開学しグローバルな面白い取り組みをしようとしている）が考えられる。大学が整備されると、国内外の研究者や学生がこの土地に集まってくる。さらに、アカデミックな機能を核として様々な事業が展開可能となる。（ホ） ・リスクが高い土地のため、民間事業者が多額の投資（数十億・数百億円規模）をしにくい可能性がある。その場合は、暫定利用や検証の場的な位置づけでの土地利用を考えていけると良い。（ホ） ・軟弱地盤を踏まえると建物を建てるのは厳しいため、今後の高齢化社会を見据え、元気な高齢者に頑張ってもらうためにもパークゴルフ場は整備しやすいのではないかと。フラットな土地利用ということで災害時にも利用しやすい。（東） ・アカデミックな施設やドローンの実験施設として、最先端技術の実験場としても使えるかもしれない。（東）

<p>本土地の課題やリスク</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・課題が多い土地だという印象だが、国を巻き込んで今後の災害危機に対する対策を検討し実装することで、将来的に国土を守る上での実証実験的な位置づけになり得るのではないか。(木) ・地盤が軟弱な状況は課題。(東) ・様々な施設が進出する際に収益が見込めるか需要を確認したい。(東) ・アクセス道路は何本か必要。(東) ・高速道路上を避難場所にする等の災害時(地震・津波)の対策検討は必要。近隣エリア(ナガシマスパーランド等)とも連携しながら災害対策を検討する必要がある。(東)
<p>官民の役割分担</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・道路の基盤整備、水光熱のインフラは最低限整った状態でないと、民間事業者が事業を展開していくことは難しい。今後を見据え、ICTなど最先端技術を意識した都市基盤整備を官民連携で進められると良い。(木) ・災害対策も官民連携により進めていけると良い。(木) ・民間事業者単独で広大な土地を整備するのは難しいので、官民連携での整備として官民一体で進められれば良い。(東)
<p>アイデア実現に向けた今後の進め方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・様々な土地利用のアイデアが考えられるなかで、事業条件や土地利用計画検討にあたっては、基盤整備も含めて常に民間事業者とヒアリング頂きながら、少なくとも土地利用の核となる県としての土地利用の方向性は明確にしてほしい。(木)
<p>事業地の契約形態(売買・賃借)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・官民が長く一緒に取り組むには賃借が望ましい。(木・東)
<p>事業者選定方式及び公募条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定方式はプロポーザル方式が望ましい。(木・東) ・180haを一体の公募とすると、多様な機能にまたがるとてつもない量の事業となる。各民間事業者の得意分野が異なることもあるので、土地をいくつかに分割した公募も検討すると良い。(木)
<p>事業スケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コンソーシアム組成は1~2年程度を要する。(木・東) ・着工時にアクセス道路が完成していることが理想。(東) ・設計・建設など施設稼働開始までは3~4年程度の期間が必要。(木・東)
<p>当該事業への関心</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ハードとソフトとバランス良く提案したい。かわまちづくりのようにハードとソフトを上手く組み合わせ、みんなが喜び、集まる施設になっていくと良い。(木) ・本日のような機会を増やしていただき、色々な事業者から意見を聞いて欲しい。こういう機会があればまたぜひ参加したい。(東)