

二宮町公有資産（跡地）活用に関する
サウンディング型市場調査 実施結果

令和 7 年 2 月 25 日

二宮町

サウンディング型市場調査を実施いたしましたので、結果を報告します。

I サウンディング型市場調査の流れ

二宮町公有資産（跡地）活用に関するサウンディング型市場調査は、以下のスケジュールで実施しました。

① サウンディング型市場調査の実施について公表（町ホームページ掲載）	令和6年8月30日（金）
② 事前説明会の参加受付（事前申込み制）	令和6年8月30日（金）～ 令和6年9月12日（木）
③ 事前説明会及び現地視察会の実施	令和6年9月13日（金）

以下の通り実施しました。

実施日時	令和6年9月13日（金）午後1時40分から
実施場所	二宮町 緑が丘防災コミュニティーセンター 〒259-0132 神奈川県中郡二宮町緑が丘三丁目29番地の2
参加事業者数	事前説明会：計7者 現地視察会：計4者



「<<事前説明会 実施風景>>



「<<現地視察会 実施風景>>

④ 個別対話の参加受付 (エントリーシート提出)	令和6年9月17日（火）～ 令和6年10月11日（金）
⑤ 個別対話の実施	令和6年10月21日（月）～ 令和6年10月25日（金）
⑥ 個別対話の実施結果概要の公表	令和7年2月25日（火）公表

II サウンディング型市場調査の概要

二宮町公有資産（跡地）活用に関するサウンディング型市場調査は、以下の日時・場所で実施しました。

なお、以下に記載の民間事業者様（計9者）に参加いただきました。

1 日時・場所・参加企業

日 時	令和6年10月21日（月）～令和6年10月25日（金）
場 所	二宮町役場 第1会議室、公室 (一部事業者についてはWEB形式にて実施)
参加事業者 (敬称略)	株式会社ムラサキスポーツ 株式会社デジサーフ 株式会社門倉組 東海体育指導株式会社 社会福祉法人一燈会 計9者（うち4者は社名非公表）

2 対話事項

サウンディング調査については、主に下記5点の項目に沿って行い、民間事業者より回答いただきました。

①対象跡地のポテンシャル等

対象跡地を活用する上で、現状や将来的なポテンシャル、メリット・デメリットについて、ご意見等をお聞かせください

②活用事業アイデア

次の3点について、提案をお聞かせください。対象跡地の全てを活用しなくとも構いません。貴事業者が活用できる範囲で提案してください。なお、町民温水プール跡地については、第2駐車場の使用有無をお聞かせください。

- ・跡地活用の方針（コンセプト）
- ・活用範囲
- ・事業採算性があると想定される活用内容

③事業内容

跡地活用を実施するにあたっての事業手法や事業期間、着手時期等についての意向・考え方をお聞かせください。

④跡地活用を実施するための条件等

借地料や費用負担の条件など、跡地活用を実施する上で、官民の費用負担の考え方について、貴事業者が求める内容をお聞かせください。

⑤その他課題、要望など

現時点での貴事業者から提案していただいた跡地活用を実施していく上での課題や町に対する要望等があれば、お聞かせください。

3 対象施設概要

●町民温水プール跡地

所 在	二宮町中里308
敷地面積	3,702.00 m ²
	敷地外に第2駐車場※有り
延床面積	2,022.37 m ²
構 造 等	RC造2階建
区域区分／用途地域	市街化調整区域 ／ 指定なし
建蔽率／容積率	50% ／ 100%
備 考	令和5年2月に天井材の崩落により、令和6年3月末日をもって閉館しています。現在、敷地内は立ち入り禁止となっています。

町民温水プールの閉館に関する情報は、町ホームページに掲載しています。

<https://www.town.ninomiya.kanagawa.jp/0000001010.html#index-1-67>

※第2駐車場

地 番	二宮町中里字棚田332番、335番
敷地面積	2,485 m ² (駐車場区画約30台分)
備 考	町が民地を借り上げて運営していました。



●国立小児病院跡地

所 在	二宮町山西240番5外
敷地面積	敷地全体 : 9,861.12 m ² (東側敷地) 山西 240 番 5 : 8,213.17 m ² (西側敷地) 山西 291 番 1 : 1,647.95 m ²
	東側敷地は南側に向かって崖地になっており、土砂災害特別警戒区域に指定されています。このため、活用に有効な平場面積は約 2,700 m ² となっています。
区域区分／用途地域	市街化区域 ／ 第一種中高層住居専用地域
建蔽率／容積率	60% ／ 200%
備 考	敷地内に建築物等はなく更地の状況です。現在、東側敷地は仮設子どもの広場、西側敷地の一部はゲートボール場として暫定利用されています。

国立小児病院跡地に関する情報は、町ホームページに掲載しています。

<https://www.town.ninomiya.kanagawa.jp/0000000954.html> (仮設子どもの広場)



«周辺位置図»

III サウンディング型市場調査の結果

①対象跡地のポテンシャル・メリット、デメリット等
■国立小児病院跡地
<p><ポテンシャル・メリット></p> <ul style="list-style-type: none">● 海岸線に面しており、景観・眺望が期待できる● 西湘二宮 IC に近く、アクセス性が良い <p><デメリット></p> <ul style="list-style-type: none">● 東側敷地については崖地があり、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）にかかっている● 崖地の断面、対策手法等が不透明● 崖地の面積割合が大きい● 法尻に西湘バイパスがあることから、将来の維持管理が懸念される● 小田原厚木道路や鉄道駅からのアクセス性が悪い● 周辺街路の道幅が狭い● 観光客が非計画的に立ち寄ることは想定しにくい
■町民温水プール跡地
<p><ポテンシャル・メリット></p> <ul style="list-style-type: none">● 躯体についてはしっかりとした印象である● まとまった大きな土地建物がすでに整備されている● 近傍住宅地から 100m 程度距離があり、かつ標高も近傍住宅地より高いため、騒音問題等は起こりにくい <p><デメリット></p> <ul style="list-style-type: none">● 築年数が 30 年程度経過している● 内装・設備の老朽化が進行している● 市街化調整区域であるため、建築工事（新築、増改築）は困難であり、活用の選択肢が限られる● 周辺は住宅地がほとんどであるため、広域から集客できる施設を整備することは困難である
■二宮町全体のポテンシャル・メリット、デメリット
<p><ポテンシャル・メリット></p> <ul style="list-style-type: none">● 首都圏からのアクセス性が良い● 自然豊かな環境を有している <p><デメリット></p> <ul style="list-style-type: none">● 地価が減少傾向● 大きく人口減少が見込まれる● 高齢化率が高い

②活用事業アイデア、③事業内容、④跡地活用を実施するための条件等

■国立小児病院跡地

事業者名	社名非公表	株式会社デジサーフ	株式会社門倉組	社名非公表	社会福祉法人一燈会
跡地活用の方針	人口減少、市街地活性化へ子育て世帯に向けた <u>移住・定住促進住宅</u>	<u>グランピング施設</u>	<u>売却</u>	現拠点を東京都内、神奈川県北部に置く人をメインターゲットとした <u>2拠点住居（別荘）の整備</u>	「デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）」を活用した <u>グランピング場（もしくはコテージなどの宿泊施設）の整備・運営</u>
活用範囲	対象敷地全体	-	対象敷地全体	対象敷地の平場部分	対象敷地全体
活用内容	-	-	-	定期借地権分譲（住宅地）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町民の憩いの場、首都圏で働く方の週末の楽しみとなる場、そして障がいのある方が働く場として活用する ・ 障がい者が清掃やリネン交換を行うことで、障がい者雇用促進にもつながる
事業内容（事業手法、事業期間、着手時期等）	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業手法：定期借地権 ・ 事業期間：50年程度 ・ 着手時期：2025年以降 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官民連携事業とし、交付金で施設整備費用を補填する ・ 交付金の申請を町で、建物の設計・施工、維持管理を民間事業者で行う
跡地活用を実施するための条件	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地質、土質調査 ・ 地下埋設物の調査 ・ 周辺環境や景観への配慮 	交付金の活用
アイデアに対する民間事業者からの意見	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」にかかっていない西側敷地については、問題なく売却が可能であると思われる。 ・ 「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」にかかっている東側敷地については、崖地を保有するリスクを懸念し手を挙げない事業者が多いと思うが、手を挙げる事業者も少しあるのではないか。 ・ 東側敷地について、崖地対策が必要となる一方で、崖地対策のための擁壁等を町で整備したうえで崖地を含めた売却をする場合、むしろ擁壁の維持管理等が余分に必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2拠点住居について、東京近郊の地価が上昇傾向であることに加え、テレワークを導入している企業も増えているため、ニーズは上昇傾向である。 ・ 近年は家賃補助制度が充実している企業が多いことに加え、土地を所有することを負担と感じる方も増えている印象であることから、借地の需要も多い印象である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 目の前に海が広がり、首都圏からのアクセスも良い立地を生かした施設とすることで人を集め、二宮町の魅力をさらに多くの方に伝えられる施設とすることで、往来人口の増加に貢献できる ・ 「デジタル田園都市国家構想交付金（地方創生拠点整備タイプ）」を活用することで、事業費の削減が期待できる。

			<p>となることから、買い手にとって重荷になることも想定される。</p> <ul style="list-style-type: none">・ 崖地の傾斜がそこまで急勾配ではない印象であるため、詳細に測量をして「土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)」に指定するに値するか、再度確認することも手である。・ 崖地全体に擁壁を設けると莫大な費用がかかるため、平地に近い高い位置で擁壁を止めることも検討できる。・ 国立小児病院跡地と別に考えるのではなく、どちらかでお金を生み、どちらかを活かすべきではないか。近年、新築費用が高騰しているため、国立小児病院跡地を売却し、売却資金で温水プールを改修することも考えられる。(町民温水プールと共通意見)	
--	--	--	---	--

■町民温水プール跡地

事業者名	株式会社ムラサキスポーツ	東海体育指導株式会社	株式会社門倉組	社名非公表
跡地活用の方針	若年層の多様化に対応できる <u>全天候型スケートボードパーク</u>	地域住民の健康促進と地域活性化を目的とした <u>プールの再整備</u>	躯体を再利用した <u>スイミングスクール、スポーツジムなど</u>	町の発展を見据えた二宮町の基幹産業となる <u>新たなソーシャル産業（水産業）の創出</u>
活用範囲	対象敷地全体（第2駐車場含む）	対象敷地全体（第2駐車場含む）	対象敷地全体（第2駐車場含む）	対象敷地全体（第2駐車場は含まない）
活用内容	全天候型屋内スケートボードパークの管理・運営および、貸し切りイベント、撮影、広告収入	-	-	内装、設備を改修し、既存建物を再利用した水産業
事業内容（事業手法、事業期間、着手時期等）	<ul style="list-style-type: none"> 公設民営による管理運営 	<ul style="list-style-type: none"> 事業手法、期間、金額については、修繕費用によるところがあるため、現時点では明言できないが、下記を想定している 修繕費用が割高な場合：PFI手法 修繕費用が割安な場合：指定管理手法 現在使用できる機械が年数と共に劣化してしまったため、現在の設備を再利用するのであれば早期の判断が必要となる 	-	<ul style="list-style-type: none"> 官民連携事業として実施 長期事業であり、終了時期の見込みはない 具体的な時期は初期費用の回収時期による
跡地活用を実施するための条件	-	<ul style="list-style-type: none"> 官民協力しての事業実施（例えば、当面借地料は無償且つある一定の費用負担を町が受ける等） 条例の撤廃および新たな条例の設置、もしくは特例措置の適用 	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏りや外壁の修繕および機能していない設備の撤去処分費を町負担とし、内装改修および必要設備の新設費を事業者負担とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 改修費用面で県や、各省庁から金銭的支援を受けられるような提案を町、事業者一体で行う。
アイデアに対する民間事業者からの意見	<ul style="list-style-type: none"> 近年スケートボードパークの需要は上昇傾向であり、競技人口も上昇傾向である。 国内で屋内スケートボードパークを整備した事例は少ないとから、優位性のある施設として運営可能である。 スケートボードパークは、利用料での採算性は取りにくいが、ランニングコスト（維持管理、修繕費等）はあまりかからないという特徴がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 水泳については、競技人口としては減少傾向であるものの、子どもの習い事としては常に人気があることに加え、生涯スポーツであり、高齢者の需要も一定数見込める。 他自治体でスケートボードパークの指定管理事業を行っているため、スケートボードパーク施設としての活用も検討したが、たまり場になりやすく、けが等のトラブルも多い傾向にある。加えて、ボルダリングが一時流行したが、近年廃れてきている傾向を見ると、スケートボードが継続的に流行し続けられるかは疑問である。 	<ul style="list-style-type: none"> 近年工事費が高騰している中で、基本的に内装、設備の更新をすれば躯体として再利用可能な点は魅力である。 国立小児病院跡地と別に考えるのではなく、どちらかでお金を生み、どちらかを活かすべきではないか。近年、新築費用が高騰しているため、国立小児病院跡地を売却し、売却資金で温水プールを改修することも考えられる。（国立小児病院跡地と共に意見） 	<ul style="list-style-type: none"> 本提案は、日本国内の漁場環境の改善と、世界的課題である二酸化炭素の排出量削減の2つの課題を解決可能である。 合わせて、二宮の名産であるオリーブ、かんきつ類の廃棄物等を活用することで、廃棄野菜問題の解決にも寄与できる余地がある。 現施設が大量の排水を扱う施設であり、すでに大規模な排水設備が整備済みであることから、水産業との親和性が大変高い。

⑤その他課題、要望など

■市民温水プール跡地

- 地質調査結果を提示してほしい

IV サウンディング型市場調査の結果総括

1 国立小児病院跡地

- 多くの事業者が海沿いの景観・眺望をポテンシャルと感じていることが分かった。
- 一方で、多くの事業者が東側敷地内の崖地および、崖地にかかっている「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」については、活用するうえでのデメリットと感じていることが分かった。そのため、事業化するうえで、崖地対策費用の負担先および崖地の所有者を民間事業者とするか、町とするかについては検討の余地がある。
- 活用アイデアとしては、定期借地を前提とした住居系施設の整備およびレジャー施設の整備を提案する事業者が多い傾向にあった。また、医療福祉系施設を提案する事業者も一部見受けられた。
- 定期借地ではなく、土地の売却を提案する事業者も一部見受けられた。

2 町民温水プール跡地

- 多くの事業者が、躯体そのものは頑丈そうであるため、建物の再利用が可能である点をメリットと感じていることが分かった。
- 一方で、多くの事業者が内装及び設備の老朽化が進行していることをデメリットと感じていることがわかった。
- また、市街化調整区域であることから、基本的に建築を伴う活用ができないため、活用の選択肢が絞られることをデメリットとして感じている事業者も見受けられた。
- 活用アイデアとしては、スポーツ施設を提案する事業者が多く、農林水産系施設を提案する事業者も一部見受けられた。