しもつま中央工業団地 緑地・調整池利活用事業
サウンディング型市場調査　結果概要

1　調査の目的

しもつま中央工業団地内の緑地・調整池を活用した誘客交流施設の整備に向け、民間事業者の参画意向、導入可能な機能・コンテンツ、事業スキーム、運営上の課題等を把握し、今後の基本計画及び事業パートナー公募の検討に活用するため、サウンディング型市場調査を実施しました。

2　調査概要

実施期間	令和８年７月 13 日～8 月 31 日	**参加事業者**	５社
実施方法	対面又はオンラインによる個別対話	**実施主体**	一般財団法人下妻市開発公社
主な対話項目	**導入機能・コンテンツ、空間活用、事業スキーム・運営体制、実証実験、課題・リスク、公募参加意向等**		

3　調査結果の総括

５社から、飲食・物販、地域資源、健康・スポーツ、イベント、宿泊、緑地・調整池活用等について幅広い提案がありました。特に、立地する食品関連企業との連携を本事業の特色とし、食、スポーツ・体験、イベント等を組み合わせて「一日過ごせ、何度も訪れたくなる施設」とする方向性が示されました。また、施設全体を一体的にマネジメントし、テナント支援、維持管理、ブランディング、集客・情報発信等を継続的に行う重要性も指摘されました。

4　主な意見・提案

(1) 食・地域資源・立地企業との連携

地元食材や立地企業の商品・ブランドを活かした飲食・物販、食育・体験型コンテンツ等を組み合わせる提案があった。食品関連企業３社との連携による、飲食・物販、食品イベント等は、他地域との差別化につながるとの意見があった。

(2) 施設全体の運営・エリアマネジメント

施設運営、テナントサポート、維持管理、エリアブランディング・集客戦略、物販・飲食等を一体的に展開するエリアマネジメントの提案があった。公社からの運営委託により民間事業者が全体運営を担う考え方も示され、運営事業者の選定では施設コンセプトへの適合性や独自性ある事業展開を重視すべきとの意見があった。

(3) 健康・スポーツ・滞在機能

散策、ランニング、ヨガ、ニュースポーツ等の健康・ウェルネス機能や、スポーツ・食・交流を組み合わせた滞在型コンテンツが提案された。また、トレーラーハウスやコンテナ等による宿泊機能について、観光・ビジネス、スポーツ合宿、企業研修、ワーケーション、探究学習等への活用可能性が示された。

(4) 緑地・調整池の活用

緑地は、平時の憩い・健康づくりの場と、休日等のイベント・マルシェ・屋外アクティビティの場を両立する可変的な利用が提案された。調整池は治水機能を確保したうえで、平常時の駐車場利用や、仮設施設によるイベント時の多目的利用の可能性が示された。

(5) イベント・再訪促進・実証実験

季節ごとのイベントやコンテンツ更新により継続的な来訪動機をつくること、平日は企業研修や教育プログラム等の需要を取り込むことが提案された。本格整備前に仮設施設等を用いた社会実験を行い、来訪者数、滞在時間、利用状況等を把握して本設計画へ反映する考え方も示された。

5　事業スキーム・参画条件に関する主な意見

- 施設整備・所有・維持管理・運営について、公社と民間事業者等の役割分担・費用負担・リスク分担を明確にする必要がある。
- 民間投資のみでの独立採算が難しい場合には、公共側の施設整備や補助制度の活用、BTO・DB＋O・指定管理等を含む事業方式を検討する必要があるとの意見があった。
- 全体運営は公社からの運営委託、宿泊は造成・整備への事業者関与と長期運営受託、仮設・イベントはレンタル・設営撤去・空間運営等の受託など、分野に応じた参画形態が示された。
- 最終的な参画判断には事業採算性の検証が必要であり、公募時には事業期間、契約形態、使用料・賃料、インフラ条件等を可能な限り明確にすることが望ましい。

6　民間参画にあたり整理が必要な主な事項

項目	主な整理事項
事業採算性	施設全体運営、飲食・物販、宿泊等の収支成立の見通し。
土地利用・法令	用途地域、地区計画、建築可能範囲、調整池利用、許認可等。
インフラ・交通	電気・給排水、搬出入動線、来訪者用駐車台数、イベント時の運用。
役割・費用分担	施設整備、所有、維持管理、運営の主体及び費用・リスク分担。
公募・契約条件	事業期間、契約形態、使用料・賃料、整備費・維持管理費等。
立地企業との連携	３社との役割分担、共同企画・情報発信等。

7　主な課題・リスク

事業採算性及び通年集客の確保、物価変動による整備・維持管理費の上昇、調整池の治水機能や土地利用上の制約、屋外イベントの荒天・季節変動、駐車台数・交通処理、立地企業・テナント・運営事業者等の継続的な連携体制の構築等が課題として挙げられました。

8　将来の事業パートナー公募に関する意向

将来の事業パートナー公募について、「参加を前向きに検討したい」「条件次第で参加を検討したい」とする意向が複数示されました。一方、現時点では未定とする事業者もあり、具体的な参画判断には、事業採算性、土地利用・建築条件、インフラ条件、役割分担、契約条件等の具体化が必要との意見がありました。

9　今後の検討

本調査で得られた意見・提案を踏まえ、①食・スポーツ・体験・宿泊等を連携させた施設構成、②施設全体のエリアマネジメント・運営体制、③緑地・調整池の具体的な活用条件、④官民の役割・リスク分担及び民間事業者が参画しやすい公募・契約条件等について、基本計画の中で検討を進めます。