



大須賀物産センター(旧サンサンファーム)の利活用に関するサウン ディング調査 概要書

事業概要資料

令和8年6月8日

静岡県 掛川市
経営企画部 企画政策課





1. 事業内容

大須賀物産センター(旧サンサンファーム)の利活用に関するサウンディング調査 概要書

- ・ サンサンファームの再整備を計画しています。
- ・ 民間事業者の皆さまの御意見をいただき、再整備内容及び事業手法を検討したいと考えております。

1 土地・建物の現況

- ・ 国道150号線沿いに位置し、掛川市の特産品であるいちごの農家が近隣でも多く、地場産品の売買や観光の拠点としての機能を有していました。

2 課題

- ・ 建設から33年が経過し、躯体の劣化や設備の老朽化があります。

3 再整備に向けての経緯と方針

- ・ 令和7年度に公募型プロポーザルを実施しました。その際、応募事業者が1社であったことや、市の評価基準に達しない結果であったことなどから、参入障壁の解消や、市が望む運営モデルとのミスマッチを防ぐ検討を行い、再度、サウンディング調査を行ったうえで、公募型プロポーザル実施要領の見直しを行います。
- ・ 民間事業者の皆さまのご意見をいただき、本施設の再整備を進め、「目的地として選ばれる交流拠点」としたいと考えております。





1. 事業内容

1-2. 本事業を通じ、掛川市が期待すること

1 本事業を通じて実現を目指したいこと

- (1) サンサンファームを核とした掛川市の海岸線地域の活性化
- (2) 多様なコンテンツにより、市内外からの集客
- (3) 周辺施設(いちご狩り、温泉施設)との連携による150号線観光ルート化
- (4) 地域の伝統技術の継承（施設内で活動を希望する団体との伝福連携の推進）
- (5) 地域生産物の販売
- (6) 南部地域を「フルーツのまち」へ いちご、メロン、スイカなどの生産者と連携
- (7) 地域の新鮮な野菜やフルーツ等を活かしたスイーツ、
お土産物の開発(ジャム、シロップ等)
- (8) 地域と連携したイベントの開催
ストロベリーフェア、さつまいもフェス等

2 本事業の実施にあたり検討可能なこと

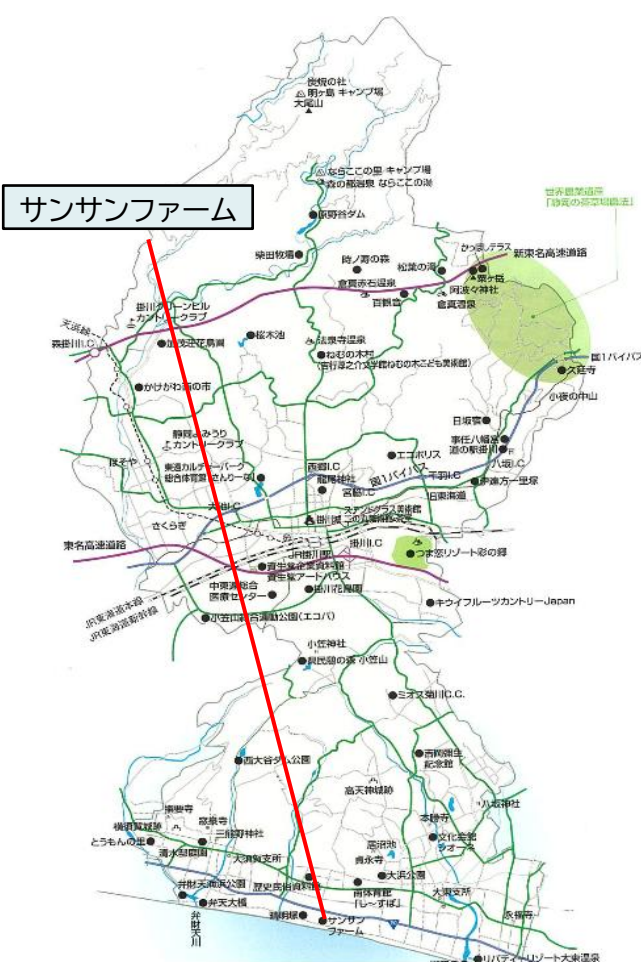
- (1) 1棟での運営でも可。(片側だけで運営する場合、利用しやすい方の建物での営業可)



2. 事業予定区域

2-1. サンサンファームの位置図

- ・ 静岡県の東西を繋ぐ主要幹線道路、国道150号線沿いという絶好のアクセスポイントに位置しています。御前崎市や浜松市方面へのドライブ中に立ち寄りやすく、広い駐車場も完備されています。
- ・ リバティリゾート大東温泉やいちご農園といった観光施設との距離も至近に位置しています。



地理院地図Vectorを元に掛川市作成

<車でのアクセス>

東名高速道路掛川ICから約30分
新幹線掛川駅から約35分
富士山静岡空港から約50分

<周辺施設>

掛川市南体育館し～すぽ約10分
リバティリゾート大東温泉約10分



3. 施設の概要

3-1. 対象施設の概要

住 所	静岡県掛川市大淵1456番312
建 設 年 度	平成5年12月、平成15年10月増設
敷 地 面 積	5917.77㎡(駐車場を含む)
主 要 施 設	①物産館北 (農産物・特産物販売所、加工所、事務室) ※社会福祉法人が加工所でよこすかしろ(砂糖)※1と沖ちゃん塩※2の製造をしています。 ②物置 ③物産館南 愛菜市(1階 農産物販売所・加工室・倉庫、2階 会議室) ④屋外トイレ(小7、洋式5、和式3 多目的1) ⑤駐車場
駐 車 場 収 容 台 数	普通車73台、大型車5台の駐車可
床 面 積	・物産館 431㎡(鉄骨1階建) ・愛菜市 391.6㎡(鉄骨2階建) 1階 283.6㎡、2階 108㎡ ・屋外トイレ 66.5㎡(鉄骨1階建)
都 市 計 画 用 途	都市計画区域内(非線引)／用途地域指定なし

※1掛川市公式note掛川100景【No.7】よこすかしろ <外部リンク>

※2掛川市公式note掛川100景【No.13】沖ちゃん塩 <外部リンク>



3. 施設の概要

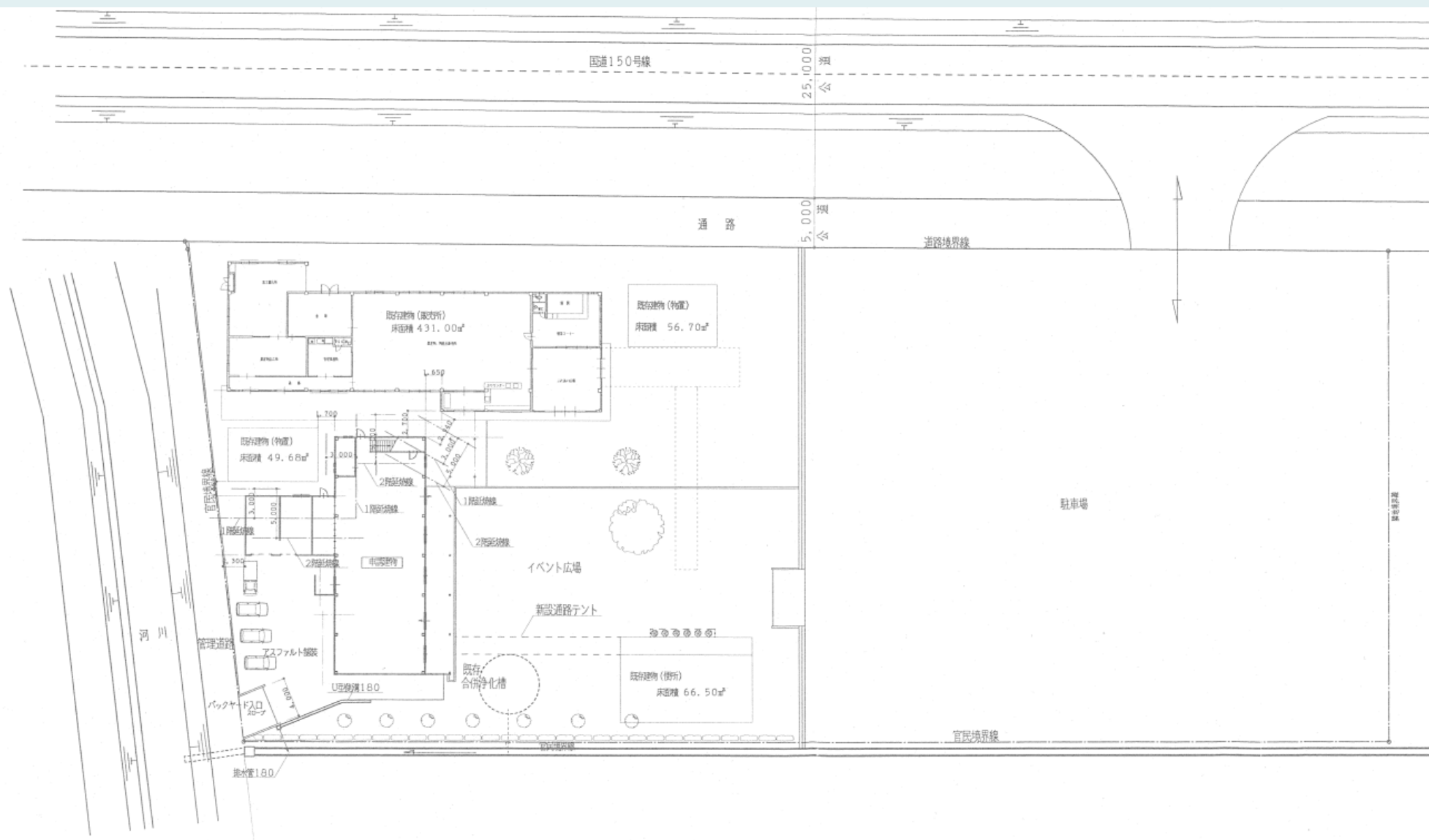
3-2. 施設図面(航空写真)





3. 施設の概要

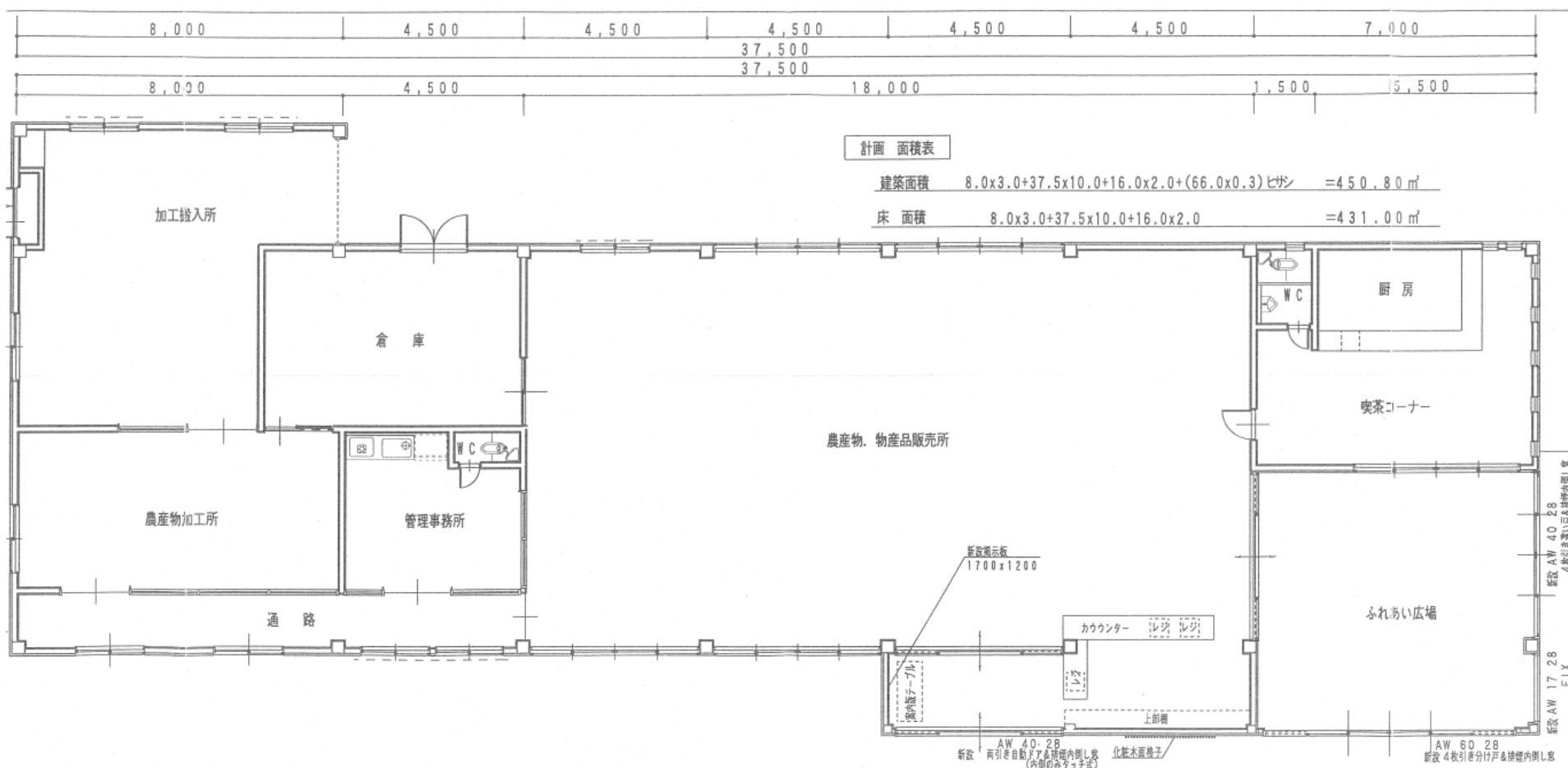
3-3. 施設図面(全体図)





3. 施設の概要

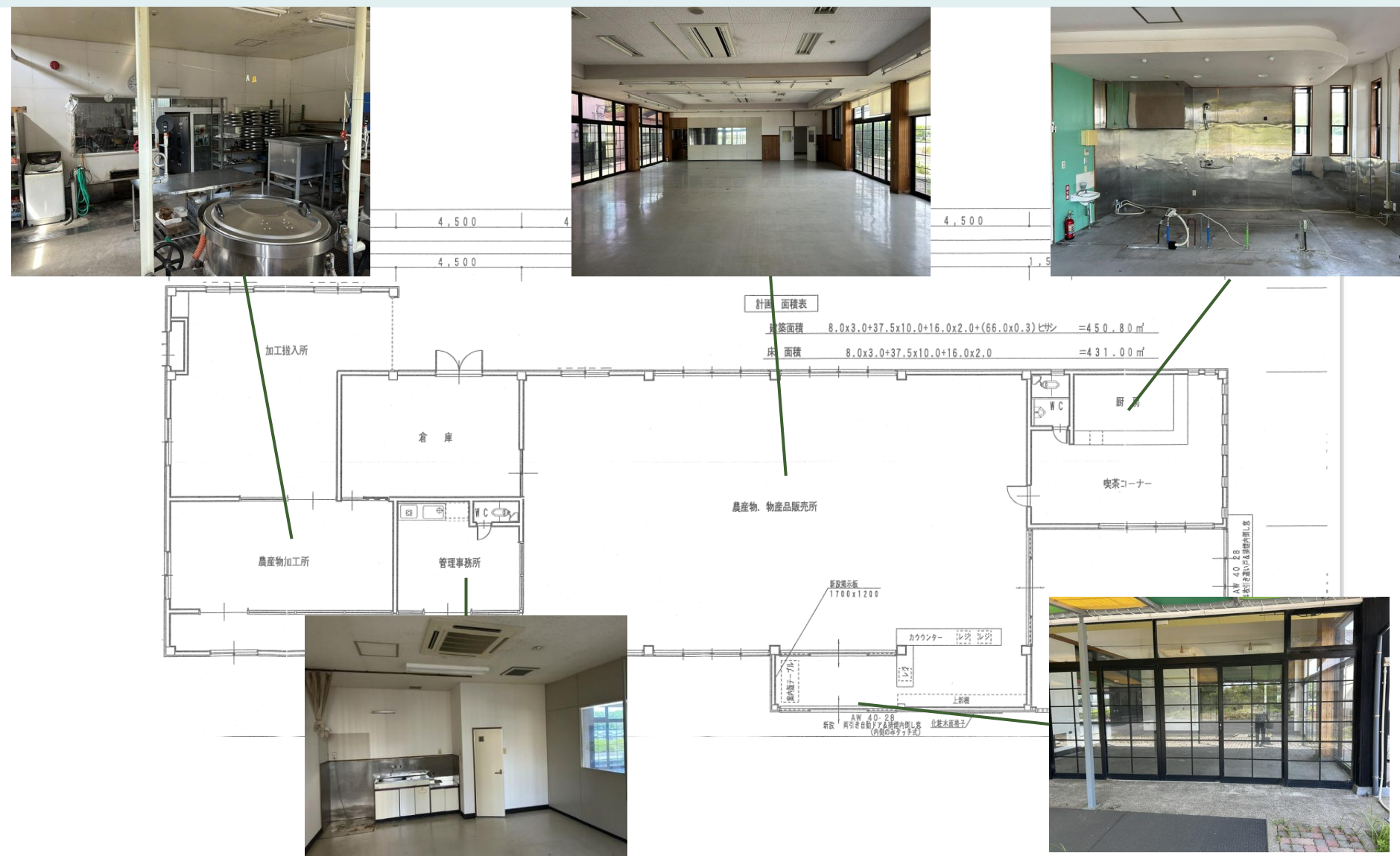
3-3. 施設図面(①物産館)





3. 施設の概要

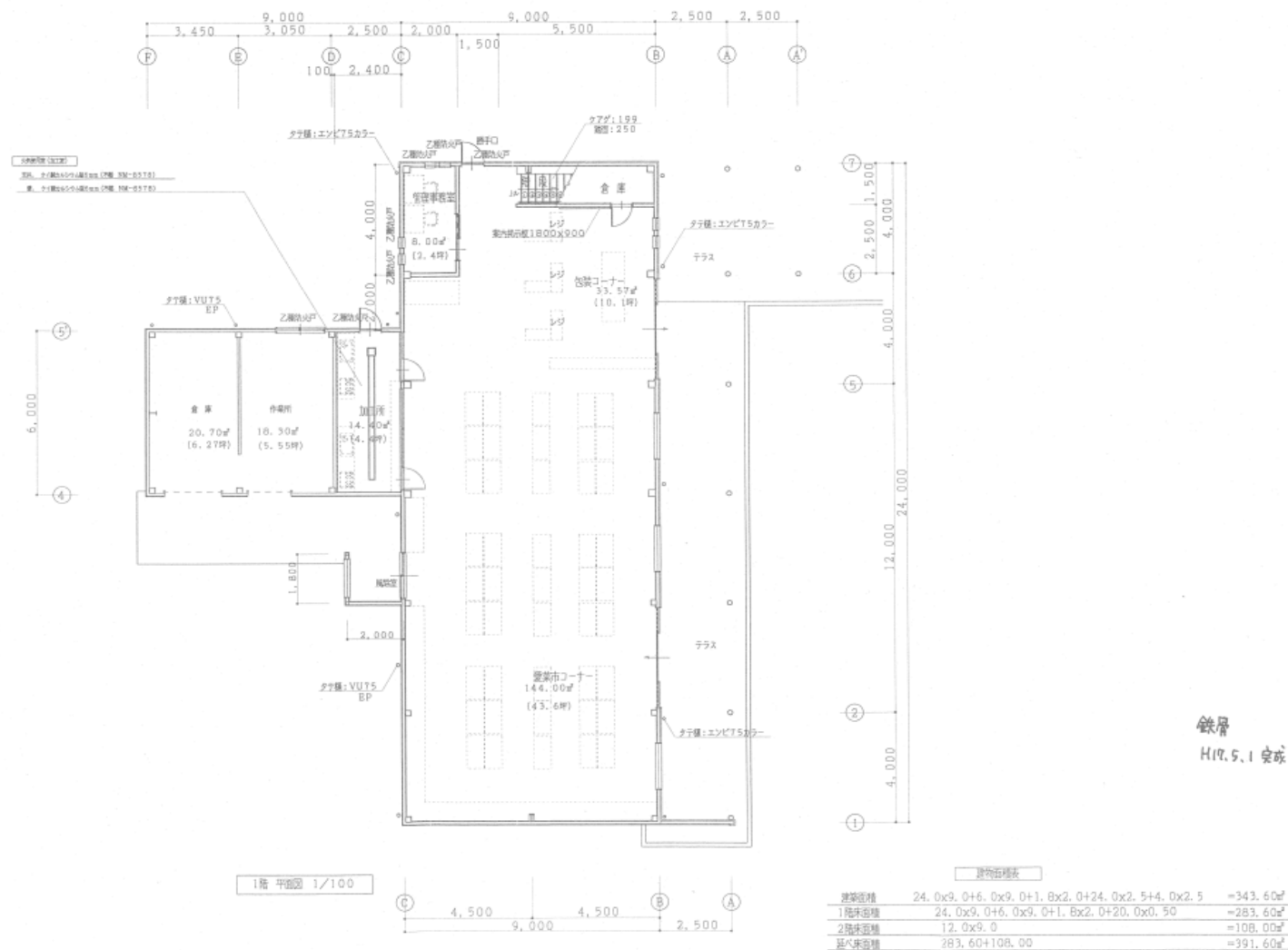
3-3. 施設写真(①物産館)





3. 施設の概要

3-3. 施設図面(③愛菜市1F)



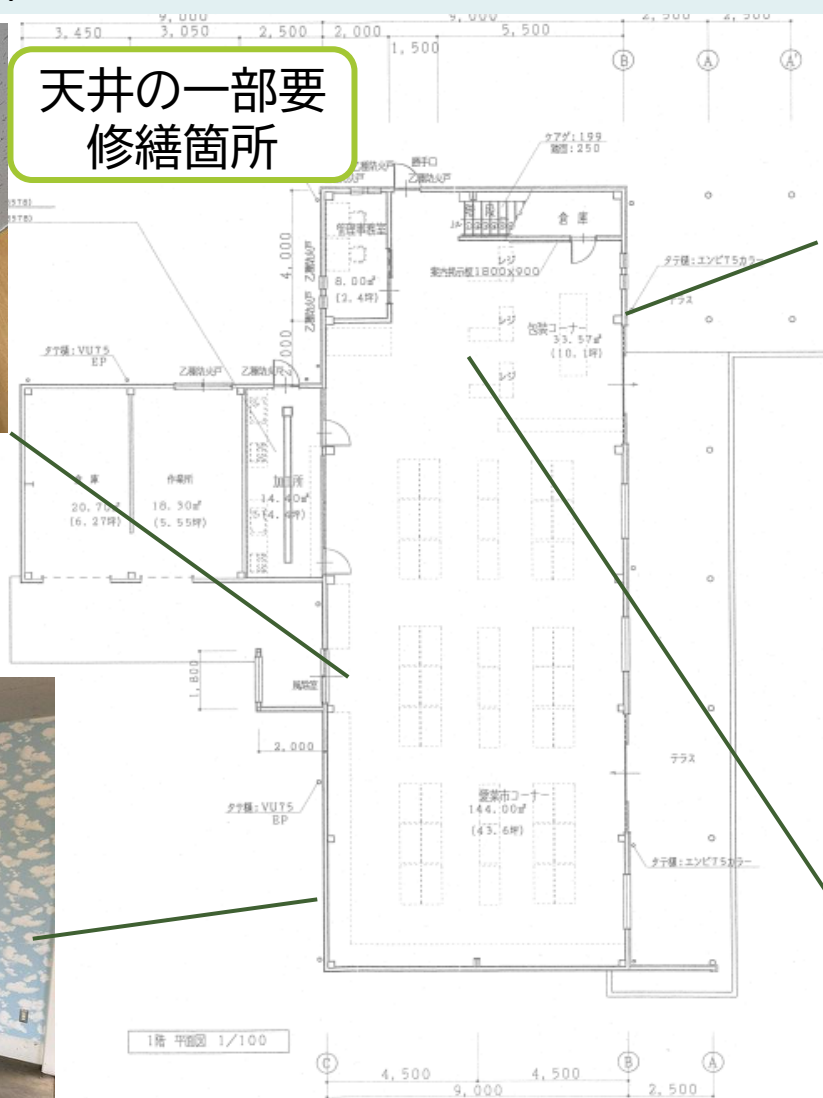


3. 施設の概要

3-3. 施設写真(③愛菜市1F)



天井の一部要
修繕箇所



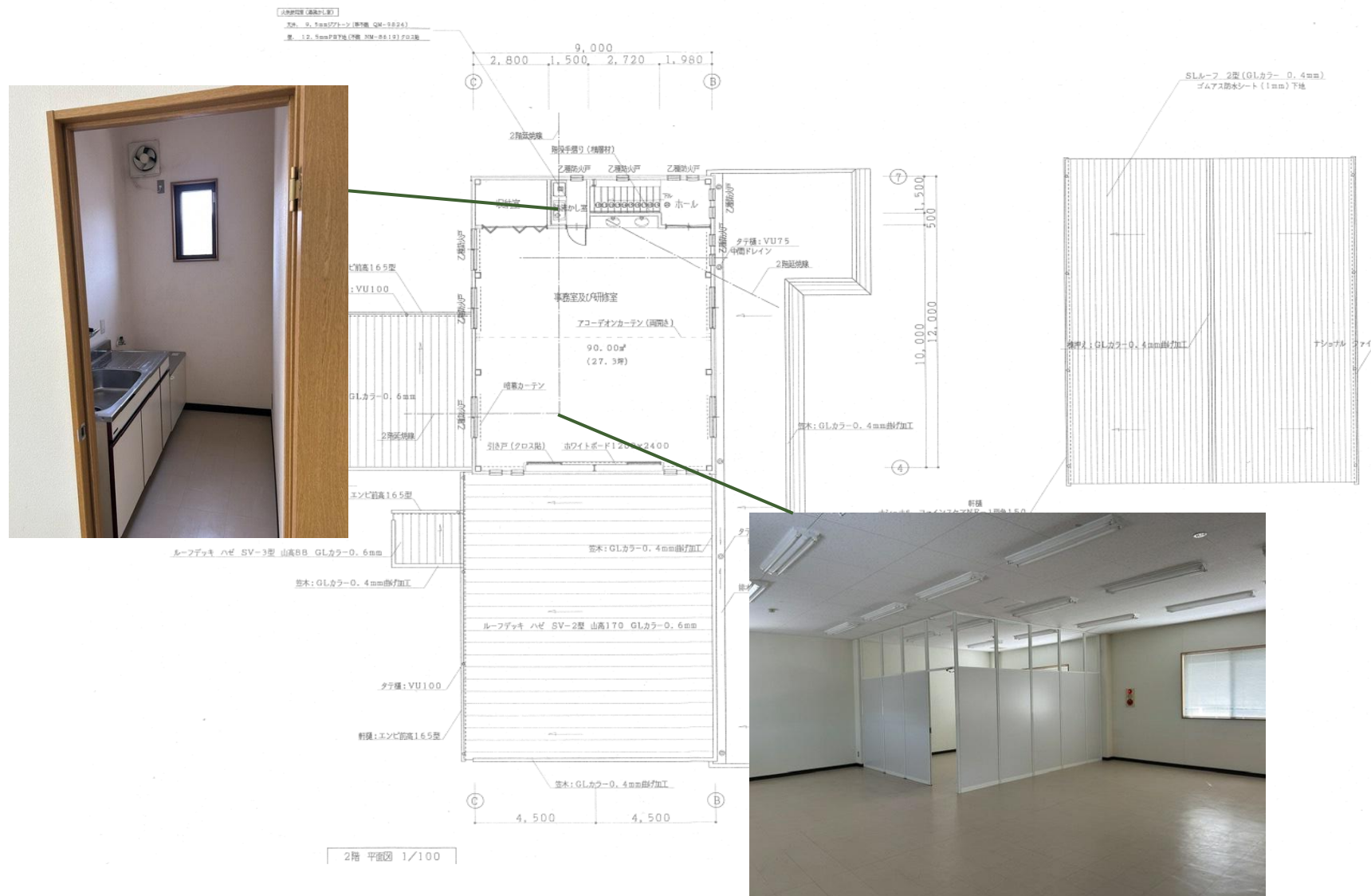
3-3. 施設図面(③愛菜市2F)





3. 施設の概要

3-3. 施設写真(③愛菜市2F)





4. 想定する事業手法

4-1. 想定する事業手法

- 施設の再整備＋管理・運営を一体化した事業化を検討しています。

○ 契約基本方針：普通財産の貸し付け

契 約 方 法 案	賃貸借契約	既存建物を活用した賃貸借契約の場合 契約締結の日から令和18年3月31日まで
	そ の 他	土地・建物の売買 等

その他の形態での提案も受付けています。

事業手法例	概要
施設譲渡	施設の譲渡を行うものです
PFI(RO方式)	民間事業者様の費用負担により施設再整備後、一定期間施設の管理、運営を担っていただくものです。
DBO	本市の費用負担で施設の設計、施工、運営を一括発注し、民間事業者に施設再整備及び管理運営を担っていただくものです。
指定管理	本市の費用負担で本市が施設再整備後、民間事業者に施設の管理運営を担っていただくものです。

○ 共通事項

施設再整備を必須とした管理・運営との一体的な事業化を検討しています。
当サウンディングでは幅広い提案をお待ちしております。



5. 事業スケジュール

5-1.本年度中に事業者の皆さまとのヒアリング等を通じ、事業内容を検討していく予定です。

スケジュール	令和8年6月～8月	サウンディング調査 必要に応じて対面・オンライン面談/現地見学
	令和8年9月	追加サウンディング ※サウンディングの状況に応じ
	令和8年10月	サウンディング結果公表 市HP上でサウンディングの結果を公表します。
公表後の予定 できるだけ 速やかに	プロポーザル要領作成	
	プロポーザル開始	
	事業者決定	



6. その他事業案件

6-1. 民間事業者の皆さまにお伺いしたい事項

事業の実現性(事業手法等)について

- 1 事業の実現性について
- 2 事業手法について
- 3 事業に必要な諸条件

提案事業について

- 4 対象施設の改修または再整備の内容に関するアイデア
- 5 事業参入を検討する場合の賃借料の水準
- 6 賃貸料の適正価格

再整備に向けた御意向

- 7 事業参画の可能性
- 8 事業参入の障壁
 - ・ 事業実施において支障となる事項
 - ・ 1-2. 本事業を通じ、掛川市が期待することの項目が参入障壁となるか

掛川市にとって魅力あふれる施設・事業となるよう、御協力いただきたくお願い申し上げます。