

平成30年度 新委第4号

宮川・水上地区地権者及び進出事業者コーディネート業務

報告書

平成 31 年3月

静岡市 新インターチェンジ周辺整備課

目 次

序章 業務の概要	1
序—1 本業務の目的	1
序—2 昨年度の検討状況	2
序—3 本業務の進め方	7
第1章 まちづくり検討会議の設立	9
1—1 まちづくり検討会議設立の目的	9
1—2 構成メンバー	9
1—3 まちづくり検討会議の実施内容	10
1—4 まちづくり検討会議（第1回）	11
1—5 まちづくり検討会議（第2回）	17
1—6 まちづくり検討会議（第3回）	29
1—7 まちづくり検討会議の成果＝まちづくりビジョン	38
第2章 地権者ワークショップの実施	41
2—1 地権者ワークショップ実施の目的	41
2—2 地権者ワークショップ（第1回）	41
2—3 地権者ワークショップ（第2回）	44
2—4 地権者ワークショップの成果	50
第3章 市民ワークショップの実施	51
3—1 市民ワークショップ実施の目的	51
3—2 市民ワークショップの実施	51
3—3 市民ワークショップ参加者へのフォローアップ	54
第4章 多様な企業への進出呼び掛け	55
4—1 ヒアリング対象業種と企業	55
4—2 ヒアリング実施結果	55
4—3 企業参画により実現が期待されるまちづくり	59
第5章 実現が期待されるまちづくりの概要	65
5—1 まちづくり検討会議、ワークショップ、ヒアリングの成果のまとめ	65
5—2 土地利用の概要	67
5—3 進出が期待される施設	69

5-4	交通インフラ	84
5-5	エネルギーインフラ	85
5-6	土地の開発管理・資金調達（業務代行方式によらない手法の事例）	88
5-7	今後の課題	89
第6章 エリアマネジメント組織に移行する準備会の設立支援		91
6-1	エリアマネジメント組織の必要性	91
6-2	エリアマネジメント組織準備会の組成準備	93
6-3	エリアマネジメント組織の事業概要	95
6-4	(仮称)まちづくり協議会の提案 — “交流”の持続維持に向けて	96
6-5	エリアマネジメント組織に関する代表的組織形態	97
6-6	エリアマネジメントに対する国の制度・支援	98
6-7	エリアマネジメント組織の収入源および地域への還元方策（例）	100
6-8	エリアマネジメント組織組成のための課題	101

英略語等

略語等	意味
AR	Augmented Reality 拡張現実 人が知覚する現実環境をコンピュータにより拡張する技術。
BCP	Business Continuity Planning 事業継続計画 災害などの緊急事態が発生したとき、損害を最小限に抑え、事業の継続や復旧を図るための計画。
BEMS	Building Energy Management System ITを利用して業務用ビルの照明や空調などを制御し、最適なエネルギー管理を行うシステム。
CASBEE	Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency 日本における建築物の環境性能評価システム。
CCRC	Continuing Care Retirement Communities 継続的なケア付きの高齢者共同体 もとは1970年代発祥の米国における高齢者専用コミュニティのこと。日本では医療・介護・生活支援サービスが継続的に提供される住居を指すことが多い。
CATV	Common Antenna TeleVision もとは共同受信のことであったが、現在ではもっぱら有線放送（Cable Television：ケーブルテレビ）を指す。
CEMS	Community Energy Management System 地域全体のエネルギーを管理するシステム。
DR	Demand Response デマンドレスポンス 夏や冬の電力需要のピーク時に電力会社からの要請に基づいて、電力使用の抑制をする仕組み。
ECHONET Lite	エコネットライト 家庭内の家電、センサーなどを制御する通信プロトコルであり、日本では経済産業省により標準プロトコルとして認定されている。
EV	Electric Vehicle 電気自動車
HEMS	Home Energy Management System 家庭で使うエネルギーを節約するための管理システム。
HOA	Home Owners Association 戸建住宅のコミュニティにおける管理組合。建物外観や色、生活上のルールの策定、共同空間の維持管理などを行う。
IC	InterChange インターチェンジ
J-REIT	REIT (Real Estate Investment Trust) 投資家から集めた資金で、オフィスビルや商業施設などの不動産などを購入し、その賃貸収入や売買益を投資家に分配する金融商品で、日本版REITをJ-REITという。J-REITは証券取引所に上場している。

略語等	意味
MICE	Meeting（会議）、Incentive Travel（報奨・研修旅行）、Convention（国際会議）、Exhibition/Event（展示会・見本市）の頭文字。多くの集客が見込まれるビジネスイベントの総称。
NPO	Nonprofit Organization 非営利団体 特定非営利活動促進法により法人格を得た団体（特定非営利活動法人）。
PFI	Private Finance Initiative 公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。
PPP	Public Private Partnership 官民連携 公共サービスの提供に民間が参画する手法の総称。PFI の他、業務委託、指定管理者制度、公共施設等運営権（コンセッション）など幅広い手法が含まれる。
SDGs	Sustainable Development Goals 持続可能な開発目標 持続可能な開発のための17のグローバル目標と169のターゲット（達成基準）からなる、国連の開発目標。
SNS	Social Networking Service 会員制コミュニティ型サービス。Facebook、LINE、Twitter などが有名。
SPC	Special Purpose Company 特別目的会社 土地など特定の資産を担保にした証券の発行など、限定された目的のために設立された会社。不動産の証券化やPFI 事業実施の場合に設立される。
VIP	Very Important Person 要人・重要人物 ラグジュアリーホテルに宿泊するような政財界の要人。
VR	Virtual Reality 仮想現実 コンピュータによって作り出された世界である人工環境を現実として知覚させる技術。
V2G	Vehicle to Grid 電気自動車に蓄電された電気を、地域電力網に供給するシステム。

序章 業務の概要

序—1 本業務の目的

大谷・小鹿地区(大谷・小鹿地区とは、静岡市駿河区恩田原、富士見台二丁目、富士見台三丁目、片山、宮川、水上及び西大谷の市街化調整区域をいう。以下、「当地区」と呼ぶ。)は、現状の土地の大半が農地として活用されているが、平成 31 年秋に供用開始予定である新スマートインターチェンジ及び関連する周辺道路の整備により道路交通環境の飛躍的な向上が見込まれる地域である。また、当地区は、静岡市に残された数少ない、まとまった非都市的土地利用の平坦地であり、静岡市全体の発展につながる大きな可能性を秘めている。

平成 23 年度より学識経験者、関係団体の代表者及び市民による第三者会議「静岡市大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン検討協議会」の検討も踏まえ、当地区における土地利用の方針、その他のまちづくりの基本となる構想である「静岡市大谷・小鹿地区まちづくりグランドデザイン(以下、「グランドデザイン」という。)」が平成 25 年 3 月に策定された。グランドデザインでは、目指すべき導入機能として交流機能、農業機能、工業機能、物流機能、居住機能があり、その後の検討において区域を 4 分割(恩田原・片山エリア、宮川・水上エリア、富士見台エリア、西大谷エリア)にして各エリアに導入機能を割り当て、先行整備地区と後発整備地区を区分した。

図表序—1 大谷・小鹿地区における整備区分

先行整備地区	恩田原・片山エリア	工業機能 物流機能
	宮川・水上エリア	交流機能 農業機能
後発整備地区	富士見台エリア	工業機能 居住機能
	西大谷エリア	居住機能

先行整備地区のうち、恩田原・片山地区は平成 29 年 11 月 28 日付で「静岡都市計画土地地区画整理事業 恩田原・片山土地地区画整理事業」の都市計画決定、平成 29 年 12 月 7 日付で「静岡市恩田原・片山土地地区画整理組合」の設立認可がなされ、事業が進捗している。一方、宮川・水上地区では、6 次産業を軸とした検討をしていたが実現性が乏しかったため、平成 29 年度に「大谷・小鹿地区(宮川・水上エリア)民間活力導入検討業務」(以下、「昨年度調査」という)を実施し、進出可能性のある企業に市場調査としてアンケート・ヒアリングを実施した。その結果、企業の高い進出意向が得られたので、土地地区画整理事業の事業化に向けた地権者主導のまちづくりの実現を図っていくこととした。

本年度は、グランドデザインおよび昨年度調査の成果をふまえ、宮川・水上地区における土地地区画整理事業の事業化を目指すことを目的とし、「まちづくり組織の検討」、「地

元企業を中心としたまちづくり検討会議の実施補助」及び「地権者との合意形成が取れた土地利用計画図の作成」を行うこととする。

序—2 昨年度の検討状況

序—2—1 アンケート調査

(1) アンケート概要

静岡県内外の一定規模以上の企業のうち、宮川・水上地区に進出が期待される業種(エンドユーザー)と、面的開発や区画整理事業における業務代行者として期待できる業種(デベロッパー等)を対象として、進出意向等についてアンケートを行った。

図表序—2 アンケート概要(エンドユーザー)

項目	内容
対象	業種、売上高等より選定した企業 1,263 社
調査方法	郵送による発送、回収
調査期間	2018 年 12 月 8 日～12 月 28 日
回答社数(回答率)	60 社(4.8%)

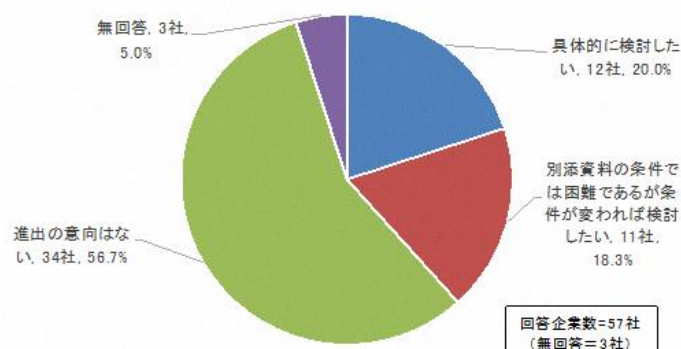
図表序—3 アンケート概要(デベロッパー等)

項目	内容
対象	業種、売上高等より選定した企業 210 社
調査方法	郵送による発送、回収
調査期間	2018 年 12 月 8 日～12 月 28 日
回答社数(回答率)	28 社(13.3%)

(2) アンケート結果

エンドユーザーのうち 20.0%にあたる 12 社が、進出を具体的に検討したいという回答であり、条件が変われば検討したいという企業も 11 社(18.3%)あり、アンケート回答企業の約 40%の企業が何らかの関心を占めていることが分かった。

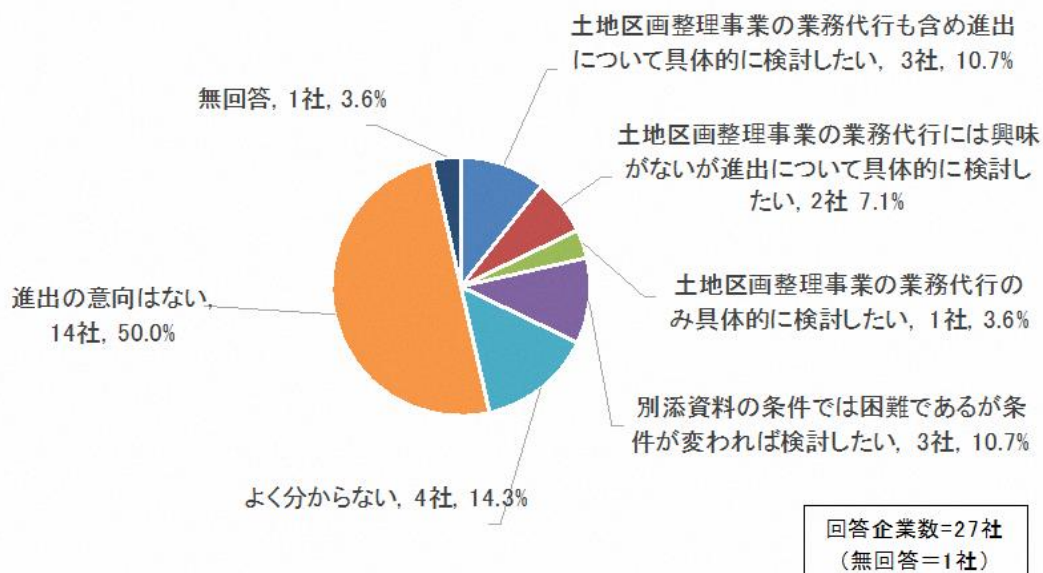
図表序－4 進出意向（エンドユーザー）



(出所)「大谷・小鹿地区（宮川・水上エリア）民間活力導入検討業務報告書」
平成 30 年 3 月 静岡市 新インターチェンジ周辺整備課

デベロッパー等については、業務代行もしくは業務代行以外の進出を検討したいという回答が 6 社（21.4%）、条件が変われば検討したいという回答が 3 社（10.7%）であり、アンケート回答企業の約 30%の企業が何らかの関心を示していることが分かった。

図表序－5 進出意向（デベロッパー等）



(出所)「大谷・小鹿地区（宮川・水上エリア）民間活力導入検討業務報告書」
平成 30 年 3 月 静岡市 新インターチェンジ周辺整備課

エンドユーザー、デベロッパー等ともにアンケート回答企業の半数は「進出の意向はない」と回答しているが、企業の規模と業種のみで選択した企業の回答として、約半数

が何らかの関心を示すということは、企業とのコミュニケーションを継続する中で、宮川・水上地区への企業進出が大いに期待されることがうかがえた。

序-2-2 ヒアリング調査

(1) ヒアリング概要

宮川・水上地区への企業進出の可能性、およびゼネコン、デベロッパー等による区画整理事業の業務代行の意向と、宮川・水上地区のポテンシャル、企業進出において課題となる条件等を調査するため、ヒアリング調査を行った。ヒアリング対象は、下記に示す52社・団体、うち県内事業者は26社である。

図表序-6 ヒアリング対象

業種	対象企業数	うち県内企業	ヒアリングの目的
小売	7社	4社	エンドユーザーとしての参入可能性
飲食	4社	2社	
製造業	5社	4社	
スポーツ	4社	2社	
娯楽	3社	2社	
宿泊	2社	1社	
その他エンドユーザー	1社	0社	
デベロッパー	4社	3社	デベロッパー・ゼネコンとしての参入意向、
建設業	6社	0社	業務代行としての参画意向、当地区の評価
金融機関	5社	2社	参画可能性、当地区の評価
インフラ企業	3社	3社	当地区の評価、関わり方について
その他	7社	3社	他地域の事例等の紹介

(出所)「大谷・小鹿地区(宮川・水上エリア)民間活力導入検討業務報告書」

平成30年3月 静岡市 新インターチェンジ周辺整備課 をもとに作成

(2) ヒアリング結果

① エンドユーザー

想定される土地価格に対しては、高いとの評価もあったが、静岡市であれば妥当とする評価もあり、一部企業からはむしろ安いとの評価もあった。県内企業または静岡市の地価に理解のある企業には、土地価格が進出意向のハードルにはならないと思われる。

その一方、商業条例による売場面積規制¹⁾に対しては、小売業者を中心に規制緩和を求める声があった。

宮川・水上地区への進出については、条件付を含めヒアリング対象の半数以上の 15 社が関心ありとの意向であり、エンドユーザーとして想定される企業に一定以上の関心があることがうかがえた。

図表序-7 ヒアリング結果（エンドユーザー）

業種	評価	進出意向
小売業（7社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地価格を高いと評価（2社）、想定内または判断に影響を及ぼさない（2社）、その他はコメントなし。 ・ 物販面積 5,000 m²以上を希望する企業（4社） 	4社関心あり
飲食業（4社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地価格が高いと評価（2社）、安い（1社） ・ 借地を希望（2社） 	2社関心あり
製造業（5社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地価格は高いが静岡では妥当（1社） ・ 市街地から離れている（1社） 	1社関心あり
スポーツ（4社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地価格を高いと評価（2社）、妥当（1社）、判断できない（1社） 	2社関心あり 2社条件による（借地料、地区全体の開発方針）
娯楽（3社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地価格を安いと評価（1社） 	3社関心あり
宿泊（2社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地価格を安いと評価（1社）、高いが静岡では妥当（1社） ・ 駅近がよいが IC 周辺であれば問題ない（1社） 	1社関心あり
その他エンドユーザー（1社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地価格は妥当 	未定（具体的な条件が必要）

（出所）「大谷・小鹿地区（宮川・水上エリア）民間活力導入検討業務報告書」

平成 30 年 3 月 静岡市 新インターチェンジ周辺整備課 をもとに作成

② デベロッパー等

デベロッパーおよび建設業者は、土地価格が高いと評価する企業と、安いもしくは高いが企業誘致は可能とする企業が概ね半々であった。また、業務代行への関心は、保留地処分が目途が付いたらという条件付きで建設業者 3 社が回答し、1 社は事業性があれば業務代行も可能との回答であった。土地保有のリスクを慎重にとらえる傾向にあることがうかがえる。

¹⁾ 「静岡市良好な商業環境の形成に関する条例」（平成 25 年 3 月 8 日 公布 以下「商業条例」）による小売業の店舗面積。当地区は店舗面積の上限が 5,000 m²となる可能性がある。

図表序－8 ヒアリング結果（デベロッパー等）

業種	評価	想定される参画形態
デベロッパー（4社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地価格を高いと評価（1社）、安い（1社）、事業による（1社） ・ 核施設（キーテナント）が決まれば土地は埋まる 	土地管理組織の一員（1社）、公共施設管理SPCの一員（1社）、その他は未定
建設業（6社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地価格を高いと評価（2社）、高いが進出する企業はある（1社）、安い（1社） ・ 商業条例の規制により誘致できる企業が限られる。 	業務代行は保留地処分が目途が付けば可能（3社）、事業性評価の結果により業務代行の可能性あり（1社）

（出所）「大谷・小鹿地区（宮川・水上エリア）民間活力導入検討業務報告書」
平成30年3月 静岡市 新インターチェンジ周辺整備課 をもとに作成

③ 金融・インフラ系企業

金融系企業は、土地開発もしくは企業進出に対するファイナンスを実施することから、事業が具体化していない状況では評価ができないという回答が多かった。また、インフラ系企業（交通、エネルギー、物流）も、事業が具体化した段階でのインフラ整備が主な役割であるため、現段階での評価および参画形態に関するコメントは特になかった。

図表序－9 ヒアリング結果（金融・インフラ系企業）

業種	評価	想定される参画形態
金融（5社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業が具体化していない状況では評価は困難（3社） 	区画整理事業へのファイナンス（1社）
インフラ（3社）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区に関する評価は特になし（3社） 	今後検討（3社）

序－2－3 昨年度調査の総括

アンケートおよびヒアリング調査の結果、エンドユーザーとして想定される企業の、宮川・水上地区への関心は比較的高く、今後より詳細なニーズ調査を行うことでより具体的な進出意向を把握できるものと考えられる。

また、土地価格に関しては、県内企業を中心に静岡市の地価相場に理解を示す企業が多く、一部の企業においては安いとの評価もあった。しかし、商業条例における小売面積規制が進出のハードルになると指摘する企業もあり、今後の進出意向調査においては必ずしも大規模店舗を必要としない企業を中心に実施するなど、企業の業態、ビジネスモデルを考慮した調査が必要となる。

序—3 本業務の進め方

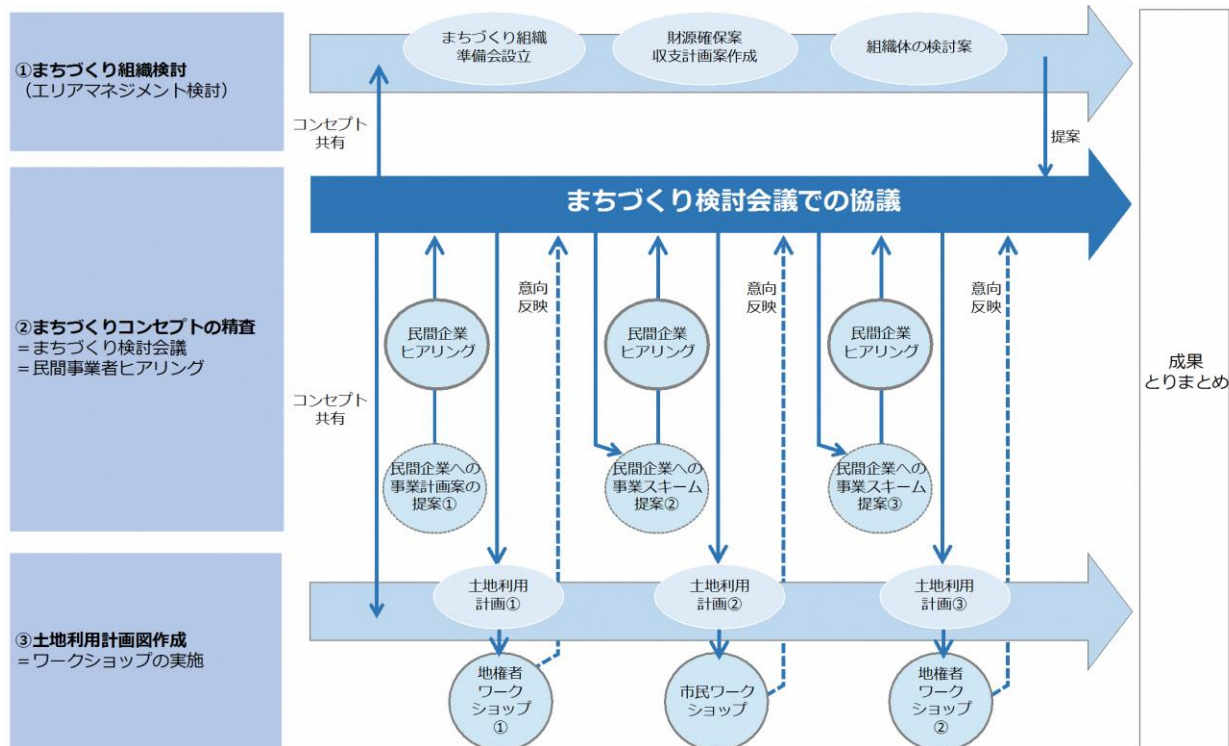
昨年度調査により、宮川・水上地区への企業進出意向は高く、ランドデザインで示された、交流機能・農業機能を中心としたまちづくりの具体的な検討を行うべきであるとする。そこで本年度は、地元企業や住民を巻き込んだまちづくりコンセプトのさらなる精査と、土地区画整理事業の推進および事業終了後のまちづくりを主体的に担う、まちづくり組織の組成に向けた取り組みを行うこととする。

図表序—10 今年度業務の実施項目

項目	内容
まちづくりコンセプトの精査	
まちづくり検討会議の実施	地元企業、地権者、行政で構成するまちづくり検討会議を組成しまちづくりの将来像を議論する
地権者ワークショップの実施	コンセプトに基づいた土地利用のあり方、公共施設の配置等について地権者の意向を把握する
市民ワークショップの実施	市内の高校生、大学生に、まちづくりの将来像に関する自由な意見を話し合ってもらう
多様な企業への進出呼びかけ	昨年度調査結果をふまえ、市内外の企業にまちづくりへの参画意向を調査する
まちづくり組織の組成に向けた取り組み	
まちづくり組織準備会の組成支援	将来エリアマネジメント組織への移行を想定した「まちづくり組織準備会」組成を支援する
運営フェーズにおけるまちづくり活動の提案	区画整理事業終了後、まちづくり組織が実施する企業誘致・土地管理・イベント等の「エリアマネジメント活動」の提案を行う

まちづくり組織の検討、まちづくりコンセプトの精査および業務のアウトプットとしての土地利用計画図作成の関係を以下に示す。

図表序－１１ 本業務の進め方のイメージ



本業務は以下のスケジュールで実施する。

図表序－１２ 本業務のスケジュール

	平成 30 年					平成 31 年		
	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月
まちづくり検討会議								
地権者ワークショップ								
市民ワークショップ								
企業進出呼び掛け								
まちづくり組織準備会組成支援								
まちづくり活動の提案								