

**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
<b>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</b>		<b>91</b>
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、生活上のルールの設定、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「静岡都市計画土地区画整理事業 恩田原・片山土地区画整理事業」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)

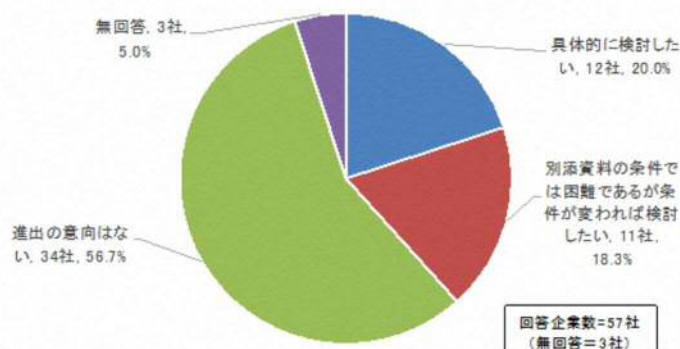
項目	内容
対象	業種、売上高等より選定した企業 210 社
調査方法	郵送による発送、回収
調査期間	2018 年 12 月 8 日～12 月 28 日
回答社数(回答率)	28 社(13.3%)

#### (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。



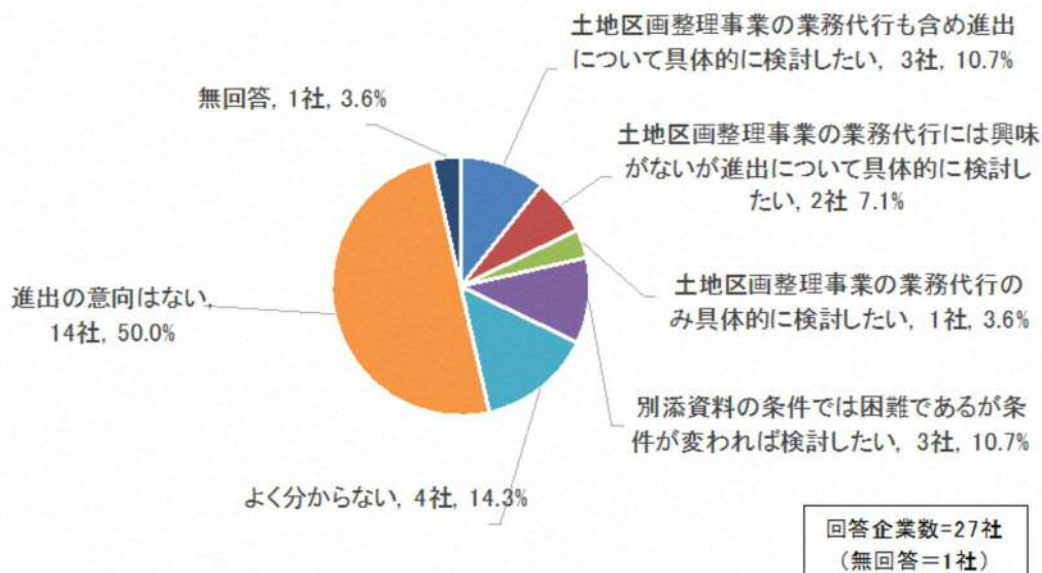
図表序－4 進出意向（エンドユーザー）



(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<sup>1)</sup>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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 物販面積 5,000 m<sup>2</sup>以上を希望する企業（4社）</li> </ul>	4社関心あり
飲食業（4社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地価格が高いと評価（2社）、安い（1社）</li> <li>・ 借地を希望（2社）</li> </ul>	2社関心あり
製造業（5社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地価格は高いが静岡では妥当（1社）</li> <li>・ 市街地から離れている（1社）</li> </ul>	1社関心あり
スポーツ（4社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地価格を高いと評価（2社）、妥当（1社）、判断できない（1社）</li> </ul>	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"> <li>・ 土地価格を安いと評価（1社）</li> </ul>	3社関心あり
宿泊（2社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地価格を安いと評価（1社）、高いが静岡では妥当（1社）</li> <li>・ 駅近がよいが IC 周辺であれば問題ない（1社）</li> </ul>	1社関心あり
その他エンドユーザー（1社）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地価格は妥当</li> </ul>	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。

<sup>1)</sup> 「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 m<sup>2</sup>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"> <li>・ 土地価格を高いと評価（1社）、安い（1社）、事業による（1社）</li> <li>・ 核施設（キーテナント）が決まれば土地は埋まる</li> </ul>	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"> <li>・ 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）</li> <li>・ 商業条例の規制により誘致できる企業が限られる。</li> </ul>	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"> <li>・ 事業が具体化していない状況では評価は困難（3社）</li> </ul>	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"> <li>・ 当地区に関する評価は特になし（3社）</li> </ul>	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

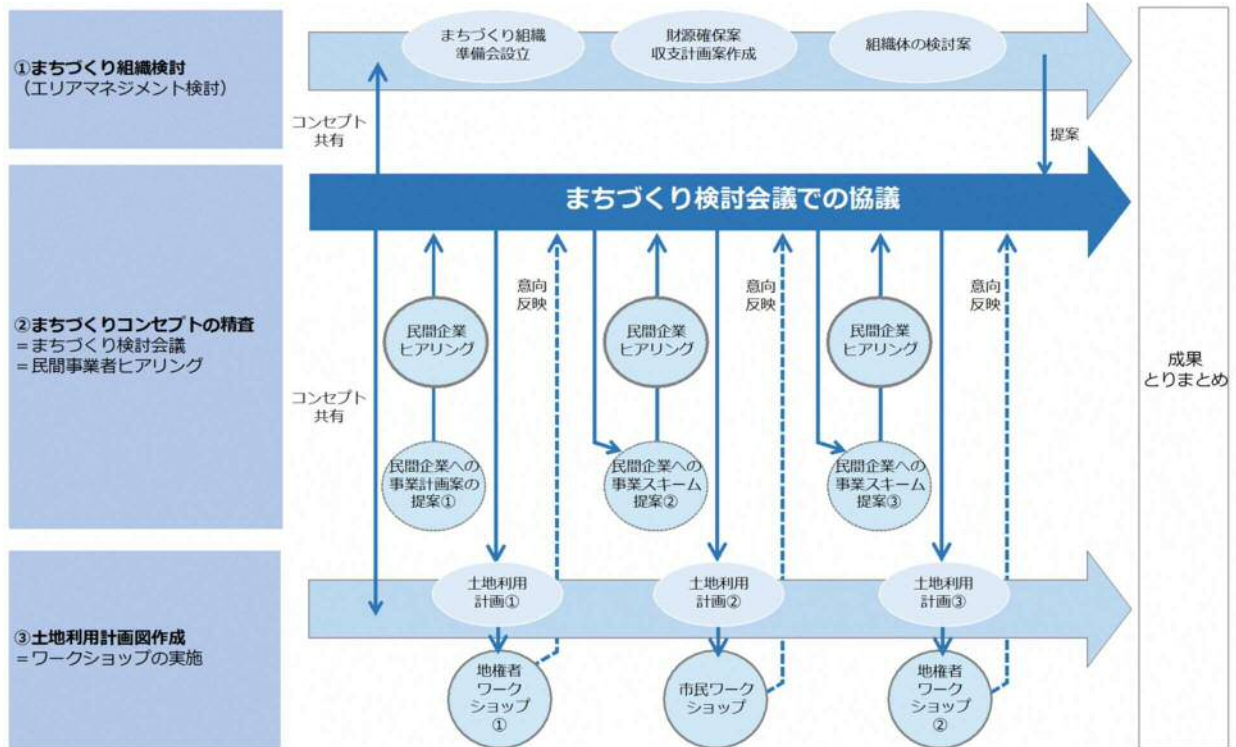
昨年度調査により、宮川・水上地区への企業進出意向は高く、ランドデザインで示された、交流機能・農業機能を中心としたまちづくりの具体的な検討を行うべきであるとする。そこで本年度は、地元企業や住民を巻き込んだまちづくりコンセプトのさらなる精査と、土地区画整理事業の推進および事業終了後のまちづくりを主体的に担う、まちづくり組織の組成に向けた取り組みを行うこととする。

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								

## 第1章 まちづくり検討会議の設立

---

### 1-1 まちづくり検討会議設立の目的

本会は、予定される宮川・水上地区の土地区画整理事業において、当地区の長期的な価値向上につながる“まちづくり”を展開するため、参加者相互の協力と関係機関との連携をもとに、良好な市街地環境の整備・維持、各種まちづくり事業の構築・実践をすることを目的として、最終的に「まちづくりビジョン」を宮川・水上地区の地権者に提案する。(別添1 まちづくり検討会議規約 参照)

### 1-2 構成メンバー

まちづくり検討会議の参加メンバーは以下の通りである。(敬称略)

図表 1-1 参加メンバー 一覧

	企業種別
1	不動産事業者 (座長)
2	スポーツ事業者
3	飲食事業者
4	飲食店プロデュース事業者
5	観光関係公益団体
6	エネルギー事業者
7	金融機関
8	住宅メーカーにて構成された組織
9	農業関係団体
10	マスコミ
11	交通事業者
12	交通事業者
13	金融機関
14	エネルギー事業者
15	地権者代表

事務局：静岡市都市局都市計画部 新インターチェンジ周辺整備課

委託事業者：株式会社日本総合研究所

協力事業者：株式会社グリーンウェーブアーキテクト

### 1-3 まちづくり検討会議の実施内容

まちづくり検討会議では、目的を達成するために、以下の項目の活動を行った。

#### (1) まちづくりビジョンの作成（ソフト項目）

平成 29 年度の静岡市及び株式会社日本総合研究所の検討において、『“観光交流の創出”～「静岡の食」と「健康・スポーツ」によるまちづくり～』と宮川・水上地区の方向性を定めた。この方向性には下記のようなイメージを持っている。

- ・地域農産物を活かした加工販売や、「農家レストラン」など、周辺観光地への来訪者が気軽に立ち寄り「静岡らしさ」を感じられる施設を誘致。（6次産業化の推進）
- ・サッカー、野球などスポーツが盛んなイメージも強く、最新技術（VR）を駆使した未来型スポーツ施設などの交流施設の誘致。（スポーツ×アミューズメントのコラボによる交流人口の確保）
- ・周辺観光地への来訪者や工業物流エリアへの出張者をターゲットにした宿泊施設の誘致

このイメージについて、地権者に説明し、概ねの了解を得ているところではあるが、より具体的にゾーニングの内容を検証・深掘りしていく必要がある。そこで、まちづくり検討会議では各企業に興味のあるテーマを選んでいただき、専門分野の知見と経験を活かしたゾーニングごとのビジョンを提案していただくこととした。

#### 【テーマの事例】

- ・健康・スポーツ
- ・農業
- ・静岡の食
- ・魅せる工場
- ・商業施設
- ・エネルギーマネージメント

#### (2) まちづくりビジョン内に定められる施設の提案（ハード項目）

上記で検討したゾーニングごとのビジョンについて、具体の施設イメージを提案していただいた。

#### (3) まちづくり事業(特徴づけ、イベントなど)

将来的に事業が進捗した際に、他地域にはない独自のまちづくりを展開するために、各メンバーに検討し提案していただく。内容については、参加者各々の事業を参加者と事務局によって個別に協議し、その検討結果を報告することとした。



(4) 関係機関との協議・調整・連携

ビジョンや施設の検討をする際に、必要性が生じた場合には事務局が同席の上、関係機関との協議・調整・連携を行った。

(5) エリアマネジメントの検討

まちづくり検討会議の参加者には、必要に応じ、今年度の事務局の業務「エリアマネジメント組織の検討」への協力をお願いした。

【想定されるエリアマネジメント組織の業務】

- ・エネルギーマネジメント
- ・賑わい創出
- ・町内会運営補助
- ・企業誘致、テナント誘致
- ・土地管理 等

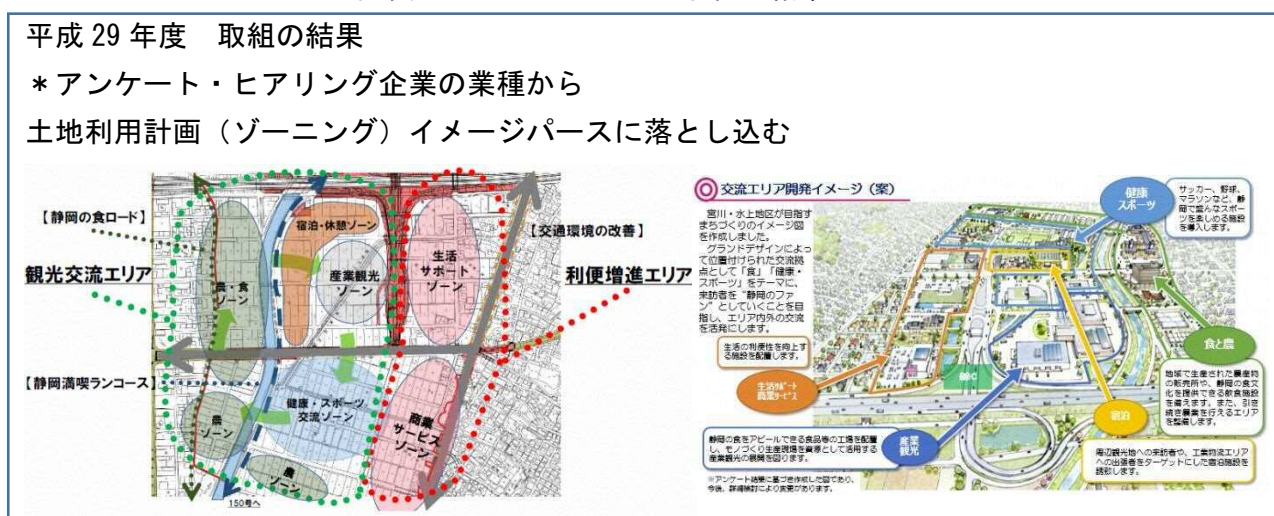
※全ての業務をひとつの組織が行うとは限らない。

(6) その他、前条の目的を達成するために必要な活動

1-4 まちづくり検討会議（第1回）

第1回まちづくり検討会議では、静岡市よりこれまでの経緯及び現状の土地利用ゾーニング図を説明した。また、今後の議論を深める目的で事務局より検討項目の提案を行い、参加企業の意見を伺った。（別添2 第1回検討会議資料 参照）

図表 1-2 これまでの取組の結果



出所：まちづくり検討会議資料

(1)概要

日時：平成30年9月28日(金)14:00~16:00

場所：JA静岡大谷支店

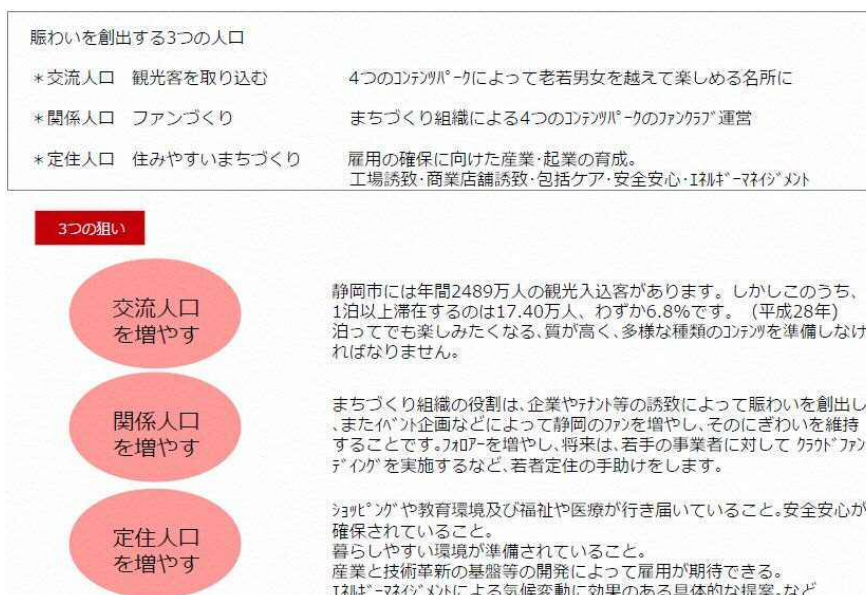
(2) 検討項目の事務局からの提案

当地区でのまちづくりのテーマやビジネスについて想定できる内容について事務局より提案を行った。

図表1-3 提案内容一覧

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	
第1回宮川・水上地区 まちづくり検討会議	
～まちづくりの考え方について～	
0.	街並みレギュレーション
1.	HOA
2.	バスシステム
3.	まんが作家記念館
4.	連棟型モール
5.	商業リスト
6.	商業指針
7.	周辺人口(10km)
8.	コンセプト
9.	健康スポーツ
10.	農業
11.	魅せる工場
12.	エネルギー
13.	アグリツーリズム
14.	スポーツ観光
15.	包括ケア

図表1-4 ゾーニングのための基本的な考え方



出所：第1回まちづくり検討会議資料



図表 1-6 土地利用計画図



出所：第1回まちづくり検討会議資料

(4) 参加企業からの主な意見

①まちづくりについて

- ・ 交流人口の増加が主たる目的になる
- ・ 北側の産業エリアで作ったものを南側のこのエリアで販売する等（つながり）をコンセプトに

- ・証券化等での資金調達を検討する
- ・ブランド化による活性化が必要

## ②農業について

- ・食材の提供、市場機能を持つ場所、セミプロのような農業を行える場所が必要
- ・農業技術やノウハウなどを学ぶことができ、農機具なども手に入れられるような、総合的に農業に携わる施設が必要
- ・静岡市にはお茶というキーワードが必要

## ③コンテンツの提案

- ・スポーツと農業
- ・シェアサイクル
- ・高速バスの発着所、パーク&ライド

## ④住宅地について

- ・静岡市へ移住したいという方が増えている

## (5) エリアマネジメント組織の役割(提案)

### ①【企業誘致】高付加価値のまちを創り上げる

- ・土地利用計画図の作成
- ・保留地の売買
- ・まちのプロモーション活動
- ・テナント誘致
- ・各地権者所有地への提案
- ・行政各部との連携

### ②【エリアマネジメント】創り上げたまちを維持していく

- ・空きテナント誘致
- ・各地権者からの相談対応
- ・賑わい創出+プロモーション事業
- ・防犯活動
- ・公共施設の管理(道路・公園)
- ・商店会や町内会との連携

③【課題】 永続的な資金調達が必要

事業例

- \* 太陽光発電⇒緊急時地域で使える
- \* まちの宣伝広告⇒商店会からの委託、自販機
- \* 公共施設の指定管理
- \* 不動産事業など

図表 1-7 当日の様子



## 1-5 まちづくり検討会議（第2回）

第1回まちづくり検討会議以降、参加企業各社との協議を実施し、そのうち合計7社から6案の具体的な提案を得ることができた。第2回まちづくり検討会議では、各社からその6案の発表をしていただき、参加企業からの意見を基に議論を行った。（別添3第2回検討会議資料 参照）

### （1）概要

日時：平成30年11月28日（水）14:00～16:00

場所：JA静岡市大谷支店

### （2）参加企業からの具体的な提案

#### ①【核になる施設の提案—農業集積施設（道の駅）】

\* 飲食事業者 + 飲食店プロデュース事業者

- ・ 川場道の駅の事例紹介。1日遊べるような道の駅となっており、当地区にもこのようなイメージの道の駅を提案したい。

図表1-8 農業集積施設の提案



出所：第2回まちづくり検討会議資料

②【スポーツ公園の提案】＊スポーツ事業者

- ・静岡県内はサッカーの競技人口が多いため、大会を運営出来るような、コートが2面ある環境を作った方が良くのではないかと提案をしたい。可能であれば、1面は天然芝、もう1面は人工芝が良い。公式戦の実施や、保護者、来場者の観戦のため、観客席も設置した方が良く。1社では投資ができないと考えているため、色々な方とお話しさせていただきたい。

図表1-9 サッカーを中心としたスポーツ公園の提案

スポーツ公園の提案	サッカーを中心としたスポーツ公園の提案
<p>人工芝+天然芝 の組み合わせ</p> 	<p>人工芝 ジュニア・シニアの練習 サッカー教室 大会のウォームアップ ラグビーやアメフト、ラグロスの練習、試合用</p> <p>天然芝 大会 試合用</p> <p>サッカーの利用EX</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・静岡県シニアリーグ (40代、50代)</li> <li>・静岡市社会人リーグ</li> <li>・高校：インターハイ組み合わせ</li> <li>・高校：日本サッカー協会主催大会 (高円宮杯) サッカーリーグ</li> </ul>
<p>総合型スポーツクラブによる運営</p> <p>テニスやバスケットボールなど気軽に市民が利用できるように環境を整え、スポーツ公園として様々なイベントが展開できるようにしたい。</p> 	<p>公園との連携</p> <p>ジョギングやサイクリング・ヨガ等の市民スポーツとの連携ができるように公園と近い位置で連携したい</p> 

出所：第2回まちづくり検討会議資料



③【交通インフラに関する意見】＊交通事業者

- ・高速バス用のバス停や待機場所、高速バスの利用者用の駐車場整備が必要。

1. 高速バスの運行について

東名静岡東スマート IC を結節点とした高速バスのバス停および待機場所（駐車場）を IC 出口付近への確保。

<運行する場合に必要な施設・設備等>

- ・パーク&ライド用地の確保

2. 貸切バスの運行について

バスの一箇所への集中による渋滞等を避けるために高速バスと動線を分けて乗降場所・待機場所の確保。

<運行する場合に必要な施設・設備等>

- ・バス反転地、待機場所用地の確保

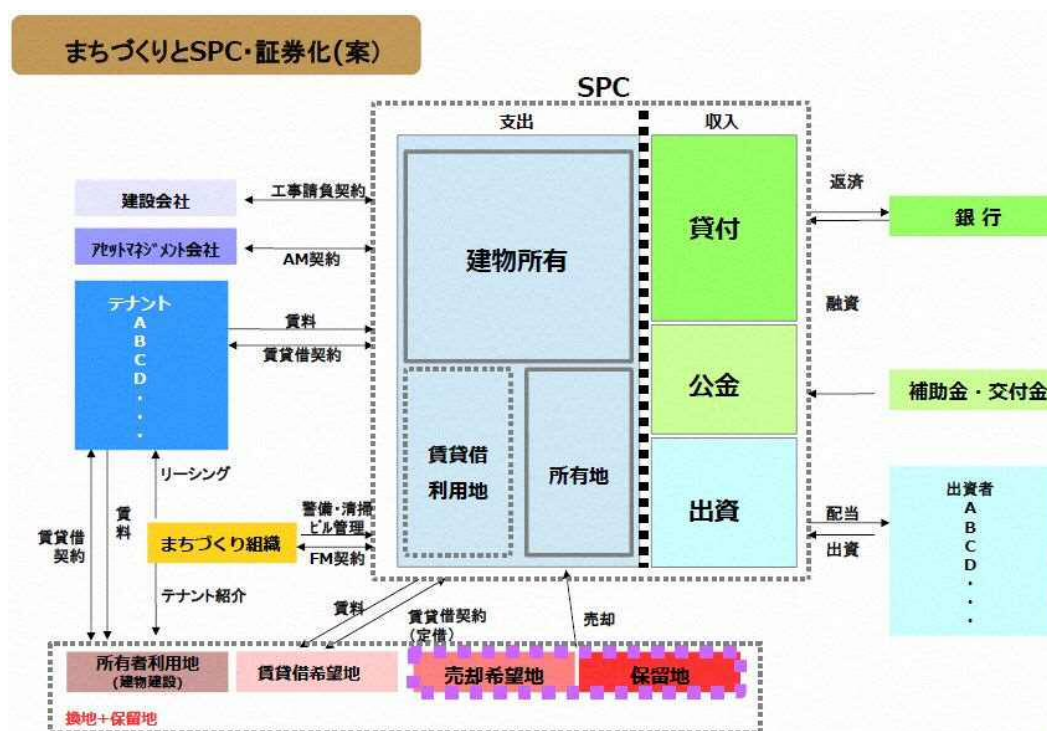
3. その他

- ・バスロケーション表示機の設置、バス案内看板等の設置

④【まちづくりとSPC・証券化(案)】\*不動産事業者

- ・地権者の考え方 (ex. 持っている土地面積に応じた借地料が欲しい) と事業者の考え方 (ex. 幹線道路沿いには高い地価を払ってでも出店したい) とのミスマッチを解消するため、SPC (特別目的会社) が資金を投資家から集め、まとめて土地を購入して運用するスキーム。
- ・大規模な事例では J-REIT などが有名。

図表 1-10 SPC・証券化のスキーム図



出所：第2回まちづくり検討会議資料

⑤【MICE 誘致に向けて】＊観光関係公益団体

- ・ユニークベニューの紹介。競輪場の移転が可能であれば、広島でのサイクルパークのような市民が自由に使える競技場を作ること、会議もできるユニークベニューとして使用できる。さらに、国際会議を行うためには、ラグジュアリークラスのホテルの誘致も必要。

図表 1-11 MICE 誘致に向けた提案

**MICE誘致に向けて**

**サイクルパークとしての競輪場の移転。**



広島競輪の例



サイクルスポーツの誘致



競技場を中心としたサイクルパークを計画。

海外においては、会議やレセプション開催時に、歴史的建造物や公的空間等で特別感や地域特性を演出できる会場「ユニークベニュー」を利用することが一般的となっています。またMICE誘致に際し、「ユニークベニュー」が利用できることは、開催地決定の鍵となっています。

もし新たに移転した競輪場でユニークベニューとしてMICE開催が可能となれば、他地域にはない特色のあるユニークベニューとして新規需要が喚起されると思います。

静岡市には現在、主なMICE施設として、グランシップとツインメッセ静岡がありますが、これらに加えて、今静岡市にはない一流のラグジュアリークラスのホテルと併設したMICE施設（大ホール、中ホール、展示場、100名以上の会議室10室以上）建設を、「サイクルパーク構想」に含める案を提起します。

神戸利瑛ホテルは、結婚式場を中心に運営するプラウドー(東京)による、ラグジュアリーホテル。神戸のMICE誘致に貢献している。



結婚式場



会議場



神戸利瑛ホテル

MICE ● 施設概要

施設種別	会議・展示施設(宿泊一体)	
最大収容人数		
スクール	180名	
シアター	280名	
部屋数	4	
最大面積	237㎡	
会場別詳細		
テラスルーム	89㎡	779-90名
ホールA-ルーム	122㎡	779-144名 (分割可)
ホールB-ルーム	237㎡	779-280名 (分割可)
ホールC-ルーム	237㎡	779-280名 (分割可)
客室数・収容定員	116室・350名	

出所：第2回まちづくり検討会議資料

⑥【生活インフラ分野における提案】＊エネルギー事業者

- ・電力、通信、データセンター、放送等の事業紹介。光ファイバー敷設、HEMS の提供、CATV、キャッシュレス化、シェア農園など本事業への適用可能性を提案。

図表 1-12 生活インフラ分野における提案

			まちづくりへの活用アイデア
	<b>電力関連</b>	静岡・東海エリアにてメガソーラー5カ所 B2C/B2B向けに太陽光発電システム販売 再エネ活用PPSとの業務提携	コミュニティでの再エネ活用施策 (環境/BCP対策)
	<b>通信 (ISP)</b>	全国エリアにてISP・光コラボを提供	施設・住宅向け通信の充実・ コミュニティWi-Fi展開
	<b>データセンター</b>	静岡・長野・岡山にてDCを運用。 法人向けクラウド・通信・SIサービス提供	xEMSシステムの協同展開 法人向け通信環境整備
	<b>放送 (CATV)</b>	静岡・関東・長野・岡山にてCATV提供 光ファイバによる放送・通信サービスを展開	4K/8K放送環境整備 プッシュ放送・コミュニティツール
	<b>住宅関連</b>	規格住宅の販売、リフォームサービス提供	HEMS→VPP・DR対応検討 ライフラインコミュニティ検討
	<b>その他</b>	静岡市8施設にて介護サービス提供	トータルライフサポート環境 コミュニティスペース演出
<b>ポイント</b>	<b>ポイントサービス</b>	自社顧客76万会員にポイントサービスを提供 WAON・LuLuCaへの交換、自社決済利用	コミュニティポイントの展開 キャッシュレス環境の充実

出所：第2回まちづくり検討会議資料

### (3) 参加企業からの主な意見

#### ①【核になる施設の提案—農業集積施設（道の駅）】

- ・農業関係団体では大型のファーマーズマーケットの需要が大きいと考え、前向きに検討していきたい。全国には6次産業化した施設が色々あるため、そのような事例や他の団体がやっている事業を参考に検討していきたい。

#### ②【スポーツ公園の提案】

- ・宿泊し、長期滞在してもらおうような仕組みが必要。合宿のニーズを利用して、宿泊と結び付けられるしくみを考えるべき。

#### ③【交通インフラの提案】

- ・魅力的なまちを作り、交流人口を増やして稼いでいくためには交通インフラの整備が必要。

#### ④【まちづくりとSPC・証券化(案)】

- ・地域として稼ぐという視点が無いと、事業として成り立たない。

#### ⑤【MICE誘致に向けて】

- ・県外の人を対象とした賑わい、県内・市内の人を対象とした賑わい・憩いとあるが、何を一番のターゲットにするか明確にした方がよい。海外からの観光客をターゲットにするのであれば、富士山や自然などを活かすまちづくりをする等の方向性を決めるべき。
- ・外部からの観光客を増やすためには、物を買う、食べる、体験する、泊まる、この4つの要素が必要。商業ゾーンを考える上で課題となるのは、中心市街地との競合。ここがクリアにならなければ、中心市街地があるから大型商業施設は出来ないというように、どうしても限界が出てきてしまう。

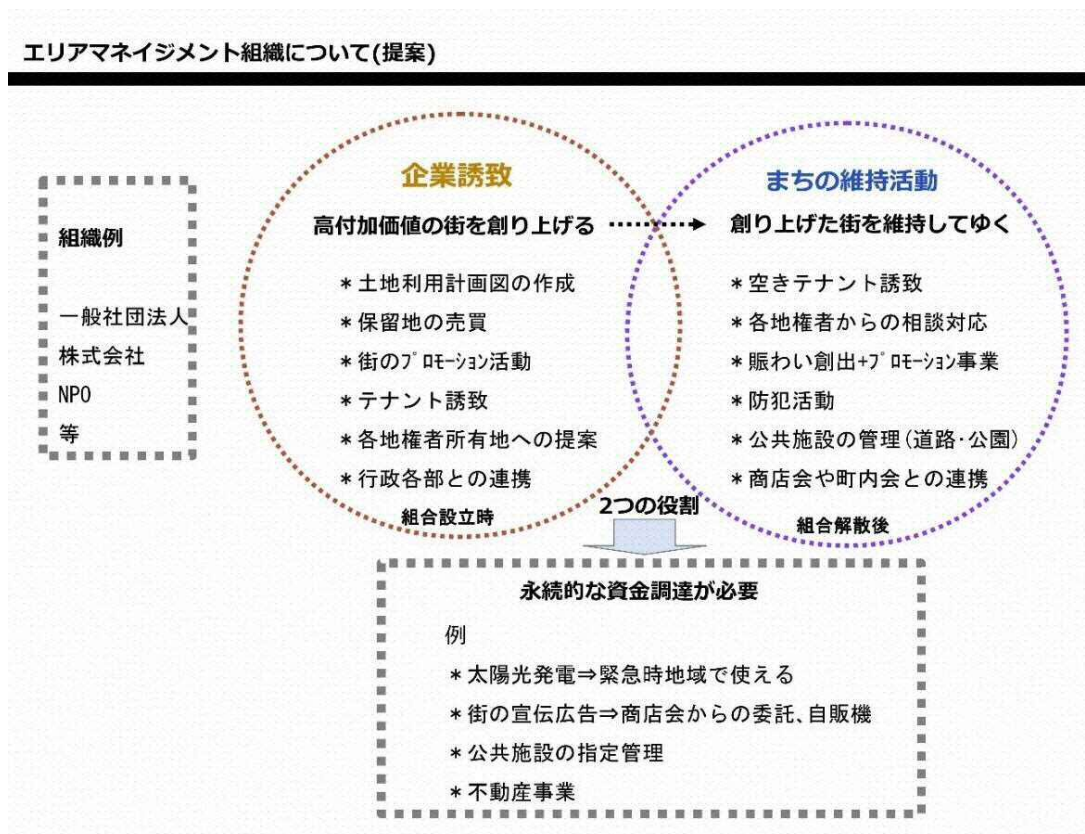
#### ⑥【生活インフラ分野における提案】

- ・エネルギーは、まち全体として効率的なエネルギー運用を行えるようにすることが必要。その際には通信が重要となる。
- ・シェア農業に関連し、すべての土地に儲かる施設だけを配置できるかということも必ずしもそうではない。緑地や、市民農園等も魅力的なまちにするためには必要。

(4) エリアマネジメント組織について

エリアマネジメント組織に求められる役割は、当初は「企業誘致」であるが、作り上げたまちを成熟させていくために「まちの維持活動」を行うことも重要である。これら2つの役割において全国的に有名な事例を紹介した。

図表 1-13 エリアマネジメント組織について



出所：第2回まちづくり検討会議資料

### ①株式会社オガールプラザ

- ・証券化のスキームで行っている。SPCであるオガールプラザを設立し、まちづくり会社や紫波町や民間の金融機関がオガールプラザに出資、融資をしている。オガールには、飲食店、マルシェが一体となった施設があり、宮川・水上地区にも近い形で当てはまっていくのではないかと考えている。

図表 1-14 オガールプラザの事例

【官民連携】官民連携による公有地の一体的活用 国土交通省

【岩手県紫波町】

**背景・課題**

- ・1998年の町による取得後10年以上低未利用遊休地として放置された駅前町の町有地
- ・深刻な人口減少、高齢化  
人口：H22年3.3万人→H52年2.6万人（▲22%）  
高齢化率：H22年24%→H52年37%

**施設の事業性に立脚した事業計画のもとに、官民で公有地を一体的活用**

- ・民間主導で事業性を十分に精査し、銀行の融資や民都機構の出資などによる事業計画に基づき、複合施設（オガールプラザ）を整備
- ・併せて新庁舎や県のフットボールセンター等を整備し、駅前を複合機能を有した拠点として再生
- ・当初の年間来訪者の目標30万人に対し、年間約80万人以上の来訪者を記録（H26年度）
- ・オガールプラザ（官民複合施設）、オガールベース（民間複合施設）合わせて約170人の雇用創出

**オガールプラザ**

**事業体制** 町・民間事業者・銀行等による体制を構築し、関係者間で複合施設の事業性を精査

**権利関係** 町所有の土地に定期借地権を設定し、民間事業者（SPC）が複合施設を整備。施設整備後、町に公共部分を売却

権利関係	公共部分	民間部分
建物	情報交流館（含図書館） 子育て応援センター	民間施設 （オガールプラザ構内等）
土地	公共所有（定期借地権）	民間所有（定期借地権）

図書館の集客力を核とし、直売所等との相乗効果を図り、公有地で稼ぐ仕組みを構築

1) オガールタウン（日詰二丁五）  
2) オガールプラザ  
3) 岩手県フットボールセンター  
4) オガール東広場  
5) 可役場新庁舎  
6) オガールベース

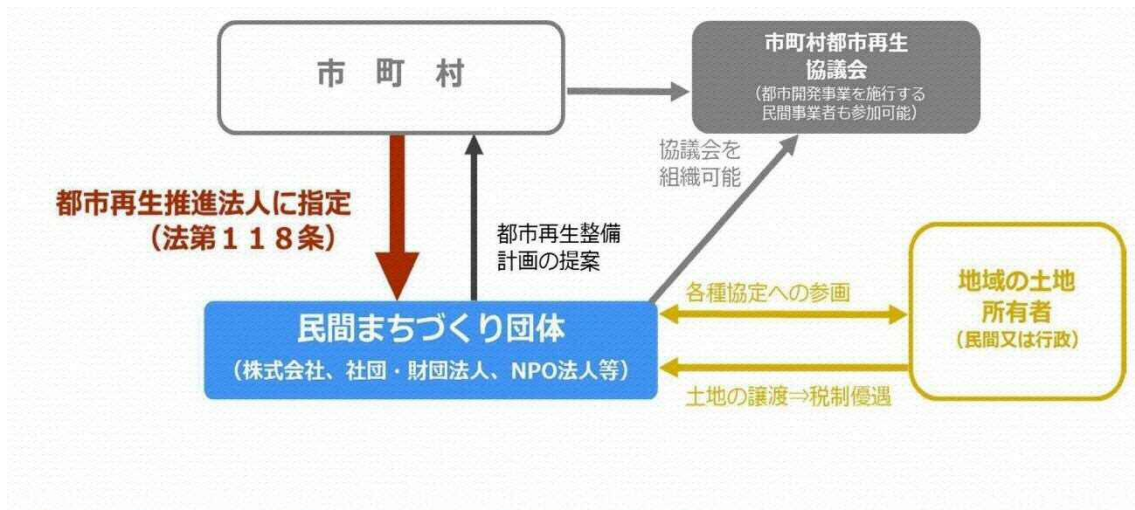
■オガールプラザ（官民複合施設）：情報交流館（含図書館）、子育て応援センター、産地直売所、飲食店、医院、学習室等  
■オガールベース（民間複合施設）：バレーボール専用体育館、宿泊施設、コンビニ等  
■オガールタウン：紫波町が造成・分譲する住宅地（全57戸）

出所：国土交通省 HP <http://www.mlit.go.jp/common/001146077.pdf>

②札幌大通まちづくり株式会社

- ・都市再生推進法人に指定されることで、オープンカフェや自転車共同利用事業などが実施できるようになっているもの。規制緩和が進められている。

図表 1 - 1 5 都市再生推進法人の概要



**都市再生推進法人のメリット**

- まちづくりの担い手として、公的位置付けを付与
- 市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能
- 都市利便増進協定を締結することが可能

**実施する事業イメージ**

- オープンカフェ
- 自転車共同利用事業
- 広告塔等の整備管理
- まちなか美化清掃活動
- 歩行者天国等でのイベント開催



出所：国土交通省 HP <http://www.mlit.go.jp/common/001255954.pdf>



③天王寺公園(パークPFI)

- ・大阪市と近鉄不動産が契約し、運営を行っている事例。公園にテナント及び運動施設を誘致。イベント用地・産直施設・フットサルコート3面があり、バーベキュー施設も設置されている。

図表 1-16 天王寺公園の事例(てんしば)



出所：てんしば HP <http://www.tennoji-park.jp/area/>

現地の写真



④荒井タウンマネジメント

- ・仙台市荒井東地区土地区画整理事業に伴い、発足した都市再生推進法人。
- ・売電、市営住宅のエネルギーマネジメント、不動産賃貸、市営住宅管理などの収益を行い、イベント運営などを行っている。

図表 1-17 荒井タウンマネジメントの事業概要

荒井タウンマネジメント 事業概要

<p>“まちの長期的な価値向上につながるまちづくりを目指して”日頃から住民同士が「顔の見える関係」を築き、いざというときでも安全・安心なまちの基礎となるコミュニティづくりを支援します。また、住民や訪れる方がまちづくりに参加する機会を提供します。</p>	<p><b>売電事業</b></p>  <p>休耕田に太陽光発電所(約630kW)を設け、「再生可能エネルギーの認定価格買取制度」による売電を行っています。</p>
<p><b>マルシェ運営事業</b></p>  <p>地域野菜や加工食品、手作り雑貨、アート、リラクゼーション、ワークショップなどが出店する「荒井なないるマルシェ」を毎月第4日曜日に開催しています。</p>	<p><b>エネルギーマネジメント事業</b></p>  <p>仙台市エコモデルタウン事業と連携し、荒井東復興公営住宅にてエネルギーマネジメント事業を実施しています。</p>
<p><b>コミュニティ支援事業</b></p>  <p>地元町内会や通出企業と連携して、地域コミュニティづくりに貢献しています。</p>	<p><b>不動産賃貸事業</b></p>  <p>保育所、学童保育、ミニデイサービス、歯科医院、調剤薬局などのライフサポート施設が入居するアライデザインセンター2の賃貸事業を行っています。</p>
<p><b>あらフェス</b></p>  <p>地区の東側に広がる「仙台湾の手」に相応しい賑わいづくりに向けて、商業・交流施設の計画的な誘致だけでなく、多彩なイベントの企画運営を行います。</p>	<p><b>復興公営住宅管理事業</b></p>  <p>各種企業と連携して荒井東公営住宅(298世帯)の施設管理業務を担っています。</p>

出所：(一社) 荒井タウンマネジメント

## 1-6 まちづくり検討会議（第3回）

第2回まちづくり検討会議で得られた6つの具体的な提案及び2回の地権者ワークショップ、1回の市民ワークショップに基づいて作成した土地利用計画図(案)を提示し、ご意見を伺った。また、核になる施設の提案として農業集積施設(道の駅)とスポーツ公園については、事業に関連する参加メンバー間での事前協議をもとに事業計画案を示した。まちづくり組織(エリアマネジメント組織)について事務局から事業計画案を示した。インフラであるエコタウン及びバスターミナルの提案については、事前にエネルギー事業者および交通事業者と協議をして、提案書及び土地利用計画案での内容を説明し、その提案について議論を行った。(別添4 第3回検討会議資料 参照)

### (1) 概要

日時：平成31年3月5日(火) 14:00~16:00

場所：健康文化交流会館「来・て・こ」

(2) 土地利用計画案の説明

図表 1-18 土地利用計画案



出所：第3回まちづくり検討会議資料

### (3) 計画案説明

#### ①地権者ワークショップ（後述2章）

- ・2回の地権者ワークショップでは、賑わいを重視する案と住民の生活サービスを重視する案が出た。商業モールを十分に確保する事、富士山の見える眺望を大事にする事、桜並木を配置する事などが提案された。

#### ②市民ワークショップの方向性について（後述3章）

- ・市民ワークショップでは、里山の風景と富士山の見える特徴を生かす事、都市と農村が共存する開発を検討する事などが提案された。

#### ③ホテルの誘致

- ・第2回のまちづくり検討会議で、観光関係公益団体から MICE 誘致に利するラグジュアリーホテルの誘致が提案された。海外のホテル誘致に実績のあるコンサルタントにヒアリングしたところ、海外からの渡航はますます増加の傾向があるため、外国人をターゲットにしたホテル誘致は可能性がある。富士山と南アルプスの両方の眺望が望める計画にすべきとの意見があった。

#### ④エンタメパーク

- ・VR や AR など最先端技術を活用したエンターテインメント及び“eスポーツ”などのスポーツ文化が新たなエンターテインメントとして、徐々に浸透し始めている。実際に体を動かしながら楽しむコンテンツや従来のスポーツとの融合及び観客を巻き込むライブエンターテインメントとしても広がりを見せている。また、これらはソフトハードの開発において“ものづくり”の一つの方向性としても注目されている。

#### ⑤ファクトリーパーク

- ・静岡市には、“ものづくり”の文化があり、模型製作など特に有名である。また昨今、ものづくりの現場を来訪者に開示して、ものづくりへの理解を得ながら、商品価値を上げたいとする企業も増えている。(魅せる工場) 隣接地域には工場の誘致も行われていることから、魅せる工場として集約して誘致し、広域からの来訪者及び市民に対して、静岡のものづくり産業の魅力を発信する場とし、教育の場としての提供も行うと共に、新たな雇用の確保等により地域の方々からも期待される施設整備を目指す。

#### ⑥商業モール

- ・地権者ワークショップでも、生活サービスの拠点として、商業モールが提案され

ている。回遊が出来、楽しみながら買い物ができるように施設を集約したモール形式の提案であった。

- ・ 広野大谷線及び下大谷線沿いは、商業施設が集約できるように計画する。
- ・ 静岡市の商業条例の制約により、商業施設の売場面積の上限は5,000 m<sup>2</sup>（主な幹線道路沿い）に制限される可能性がある。

⑦その他（住宅地）

- ・ 既存住宅地に近い西南の位置に住宅地を計画する。新スマート IC とは距離をとり、比較的静かな環境が望める位置とする。

#### (4) 事業計画案

##### ①農と食の駅

核となる施設として第2回まちづくり検討会議に提案された内容を、農と食の駅として具体的に計画し、総事業費・収入などを想定して事業計画書を提案した。

- ・施設内容 産直市場、お土産品などの物販店舗、飲食店（名物メニュー開発）  
農家レストラン、イベント広場、小動物の畜舎、遊具広場など
- ・事業主体 生産者と飲食業の共同事業体
- ・事業内容 不動産事業(建物建設、土地の造成など)  
加工棟運営（農業の6次化支援 ex. 麴などの生産）  
キッチンスタジオ運営（伝統料理の研修、新メニューの開発等）

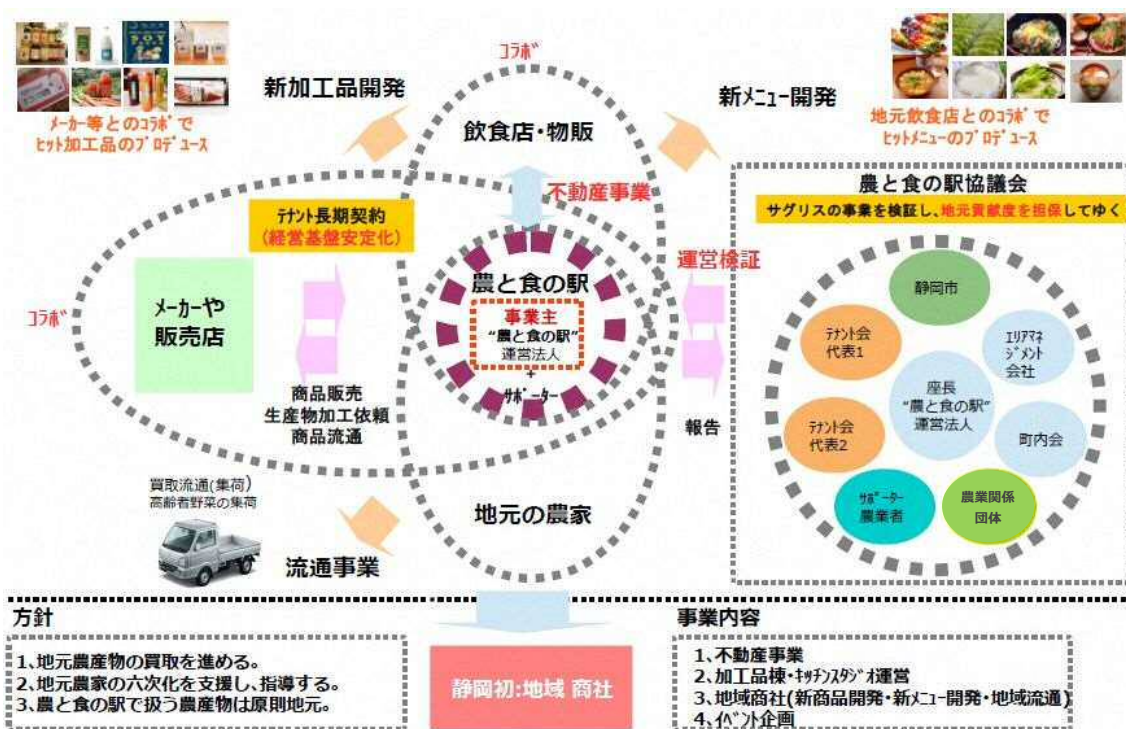
##### ・事業収支(概算)

A 総売上	130,000 千円
B 売上原価	10,000 千円
<u>C 売上総利益</u>	<u>120,000 千円 A-B</u>
販売一般管理費	
D 人件費	8,000 千円
E 光熱費	2,000 千円
F 営業経費	32,000 千円
G 減価償却費	45,000 千円
<u>H 販売一般管理費計</u>	<u>87,000 千円</u>
I 営業利益	33,000 千円 C-H
J 法人税等	15,000 千円
<u>K 純損益</u>	<u>16,000 千円</u>

(注) 土地の取得あるいは賃貸に関する経費は計上しておりません。

売上等詳細については別添4第3回検討会議資料 参照

図表 1-19 農と食の駅 事業概要



出所：第3回まちづくり検討会議



## ②スポーツパーク

官民連携（PPP）の手法で、公園の中にスポーツ施設を整備するスキームを提案した。具体的には、スポーツ振興の補助金を利用しながら、以下のとおり民間で施設を整備する。

- ・施設内容 サッカー場1面(人工芝)、テニスコート4面(人工芝)、バスケットコート、クラブハウスなど
- ・事業主体 エリアマネジメント法人（総合型スポーツクラブ）
- ・事業内容 スポーツ施設運営事業

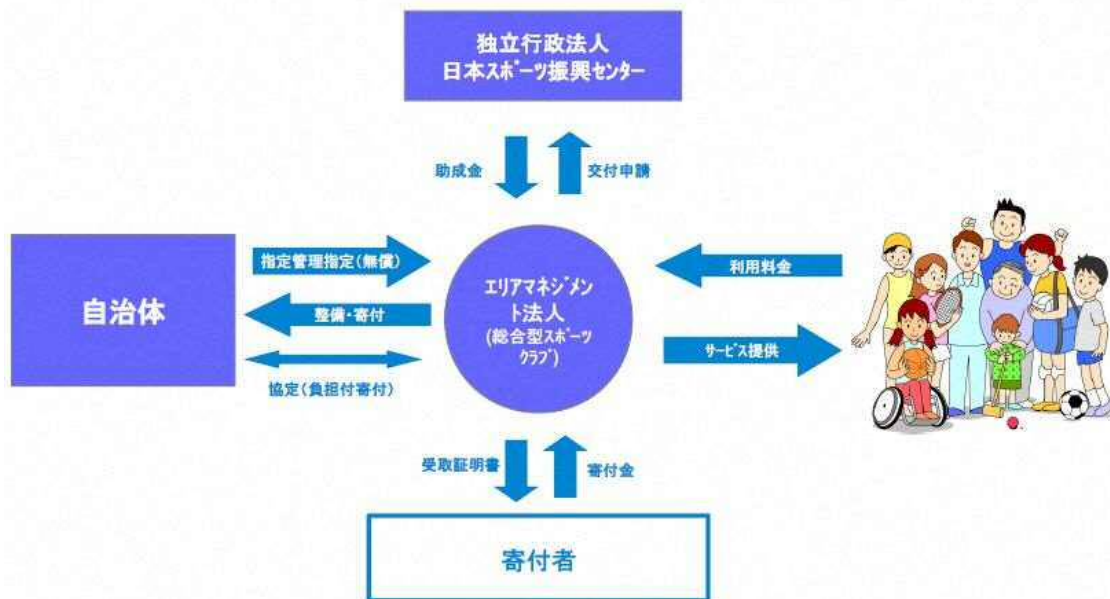
### ・事業収支(概算)

A 総売上	34,000 千円
B 売上原価	—
<u>C 売上総利益</u>	<u>34,000 千円 A-B</u>
販売一般管理費	
D 人件費	4,800 千円
E 光熱費	500 千円
F 営業経費	1,900 千円
G 減価償却費	—
<u>H 販売一般管理費計</u>	<u>7,200 千円</u>
I 営業利益	26,800 千円 C-H
J 法人税等	12,000 千円
<u>K 純損益</u>	<u>14,800 千円</u>

(注) 土地の取得あるいは賃貸に関する経費は計上しておりません。

売上等詳細については別添4第3回検討会議資料 参照

図表 1-20 スポーツパーク 事業概要



出所：第3回まちづくり検討会議資料

【課題】

農と食の駅及びスポーツパークの事業収支試算を作成した。農と食の駅は、6次化支援施設で、加工棟やキッチンスタジオなどあまり収益が見込めない施設があるため、収益は飲食棟や物販棟の売り上げによるが、農業支援の補助などメニューを利用することやイベントなどの実施で、施設全体としては、収益性の良い計画になると考えられる。スポーツパークは、スポーツ利用を収入とするだけでは運営は難しい。ネーミングライツやスポーツメーカーや団体の定期的な支援の検討を依頼する必要があることが分かった。

③まちづくり組織（エリアマネジメント組織）

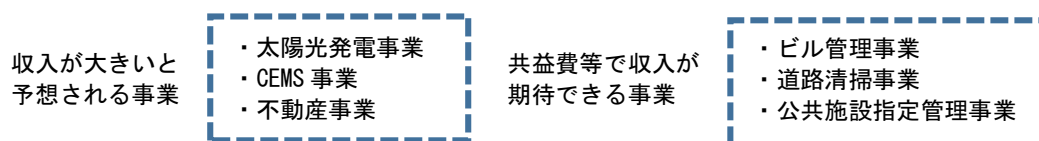
土地区画整理事業において、創出したまちの価値を未来まで維持し、常に新しい価値を生み出してゆくためには、地域の価値をマネジメントする具体的な組織づくり及び資金計画が必要である。事業によっては、まちづくり組織のメンバーだけでは運営できない事が想定され、その場合には、外部の専門協力企業との連携・協定が必要である。収入が期待される事業に応じて、地域に還元できる事業の選定を行う。

エリアマネジメント組織には、多様な事業を運営する人材が必要であり、維持可能な事業とするためには経営感覚が最も重要である。静岡市並びに地域の商店会・町内会及び農と食の駅の運営会社等との定期的な会合を実施（まちづくり協議会）、地

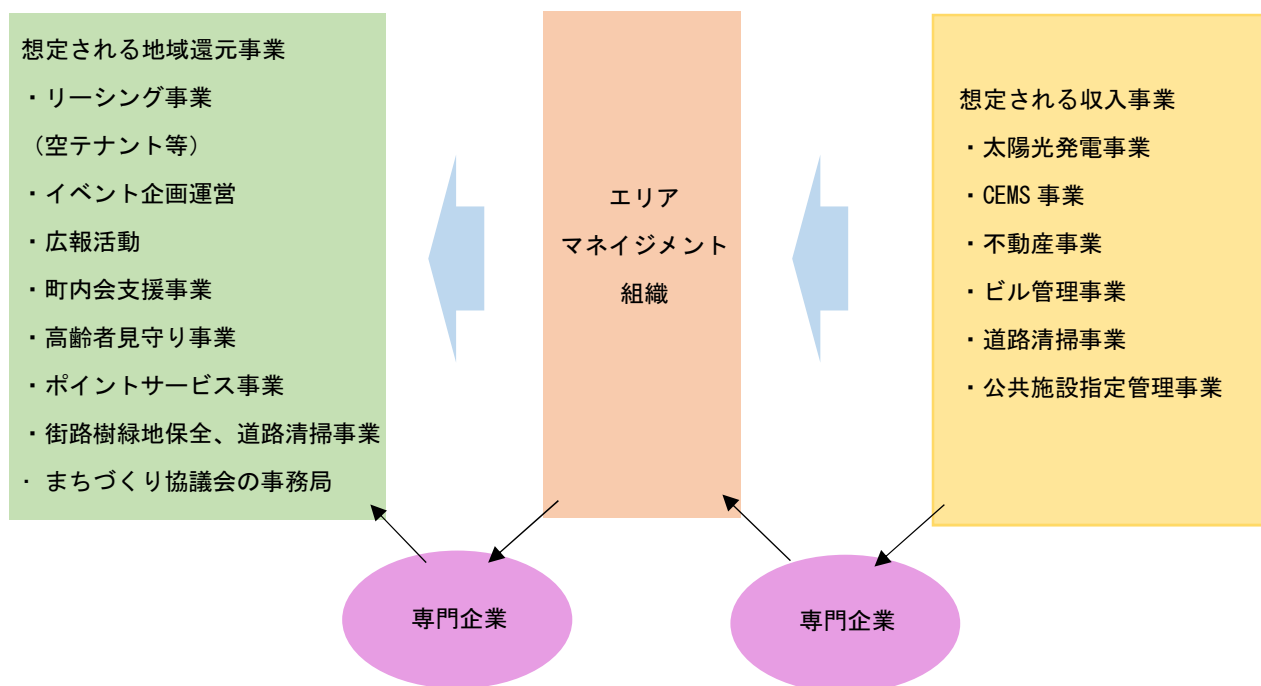
域の問題点の洗い出し・解決方法の打ち合わせを通じて一体感を創出、まちの価値の維持を共有しながら新たな価値を付加してゆくことが重要である。

本計画のテーマは“交流”である。交流を維持し持続する為には、コンテンツの再生・リノベーションが定期的に必要なである。エリアマネジメント組織は、各テナント・オーナー企業・静岡市との協議を定期的に行い。新テナントの誘致やトレンドの調査なども行う。

図表 1-2-1 まちづくり組織（エリアマネジメント組織）の事業



図表 1-2-2 収益事業と地元還元事業の例



## 1-7 まちづくり検討会議の成果＝まちづくりビジョン

まちづくり検討会議規約にあるまちづくり検討会議の成果として“まちづくりビジョン”を作成し、座長名で静岡市及び地権者の方々に提言した。

### 提言書

宮川・水上地区まちづくり検討会議

宮川・水上地区まちづくり検討会議(以下、「検討会議」という。)は、当地区の長期的な価値向上につながる"まちづくり"を展開するため、検討会議への参加企業相互の協力と関係機関との連携をもとに、良好な市街地環境の整備・維持、各種まちづくり事業の構築・実践をすることを目標に組織されました。

さて、大谷・小鹿地区(125ha)は昭和40年代に土地改良事業が実施され、整然とした農地利用がされてきており、「市街化調整区域」として都市的開発が抑制されてきました。しかし、静岡市において残された最後の大規模開発可能な平坦地として注目され、平成25年に東名高速道路の新スマートインターチェンジの設置が許可されたことにより、都市的な土地利用の機運がさらに高まってきました。

これまで静岡市においてまちづくりの検討が実施され、平成24年度に策定された「大谷・小鹿地区まちづくりランドデザイン」では、地区の整備する方向性が示され、先行した東名北側の「恩田原・片山地区」については、「工業・物流」機能の誘致を目指し、組合施行による土地区画整理事業が平成29年より実施されてきております。

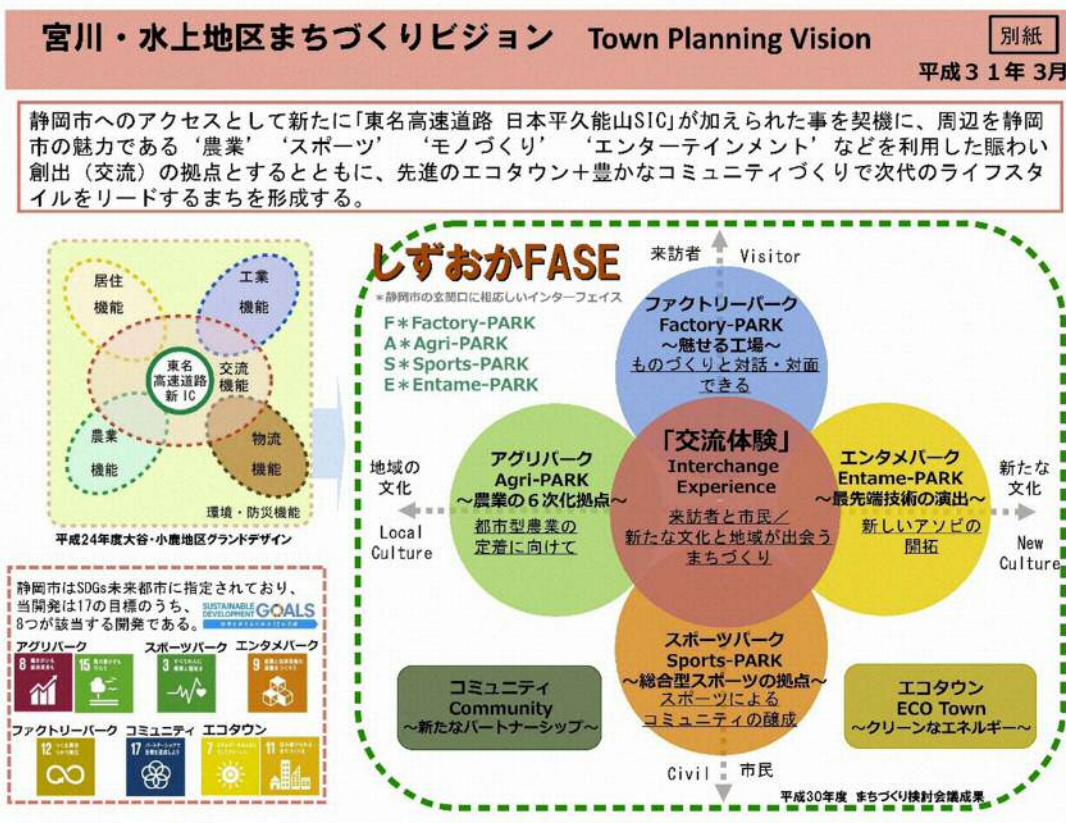
宮川・水上地区については、新SIC設置による交通圏域の拡大などを活かし、広域から人を呼び込むことができるような施設誘致を目指した「交流機能エリア」として位置付けられ、企業誘致や事業実施についての検討を、静岡市において実施されてきております。

さらに平成29年度に「まちづくりランドデザイン」をもとに、計画の深掘りを行い、「農と食」、「健康・スポーツ」を主なテーマとして、集客機能や宿泊機能なども備えた土地利用のイメージが提示されました。

このほど、提示された土地利用イメージの実現について「検討会議」において検討し、「宮川・水上地区まちづくりビジョン」を策定し、ここに静岡市及び地権者の方々に提言いたします。

最後に、真摯に議論にご参加いただいたメンバー各位のご努力に敬意を払うと共に、あらためて感謝の意を表します。

図表 1-23 宮川・水上地区まちづくりビジョン（概要）



出所：まちづくりビジョン（別紙）

“しずおか FASE” について —静岡市の玄関口に相応しいインターフェイス

4つのパークは集客施設であり、市民の憩いの場でもある。その空間や施設は、また静岡市の特徴でもある。4つの場を相乗効果によって盛り上げてゆくことで、常に新たな“交流体験”が出来、出会いを生み出すことができる。

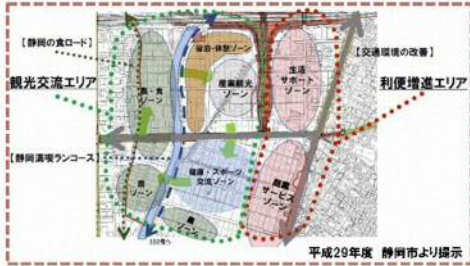
F \* Factory-PARK  
A \* Agri-PARK  
S \* Sports-PARK  
E \* Entame-PARK

## 土地利用計画図 Land Use Map

**エンタメパーク**  
新しい技術革新を常に最先端で楽しめる施設を計画し、市民も来訪者も楽しめる空間づくりを進める。

**アグリパーク**  
“農と食”といった静岡の魅力を広く伝え、6次化農業の起点となる“（仮称）農と食の駅”を計画する。

**ファクトリーパーク**  
静岡が誇る産業の魅力を発信、教育を行い、市内の雇用確保に繋がることを期待する。



平成29年度 静岡市より提供

**スポーツパーク**  
サッカー等のスポーツ文化を継承し、市民の健康・子供たちの育成・豊かなライフスタイルを確立する。

**コミュニティ**  
地域や企業とのハブとなるエリアマネジメント組織がまちの様々な事業を推進し、持続可能な“コミュニティの構築”を目指す。

**エコタウン**  
太陽光発電やHEMS/BEMS等を活用したエネルギーの効率的利用を行うことで、環境にやさしいまちづくりを実現する。



平成30年度 まちづくり検討会議成果

出所：まちづくりビジョン（別紙）

## 第2章 地権者ワークショップの実施

### 2-1 地権者ワークショップ実施の目的

本ワークショップは、予定される宮川・水上地区の土地区画整理事業において、当地区の長期的な価値向上につながる“まちづくり”を展開するため、地権者の意向意見を計画に織り込んでゆき、最終的に「まちづくりビジョン」の中に反映していくイメージを構築するために行った。

### 2-2 地権者ワークショップ（第1回）

#### (1) 手法

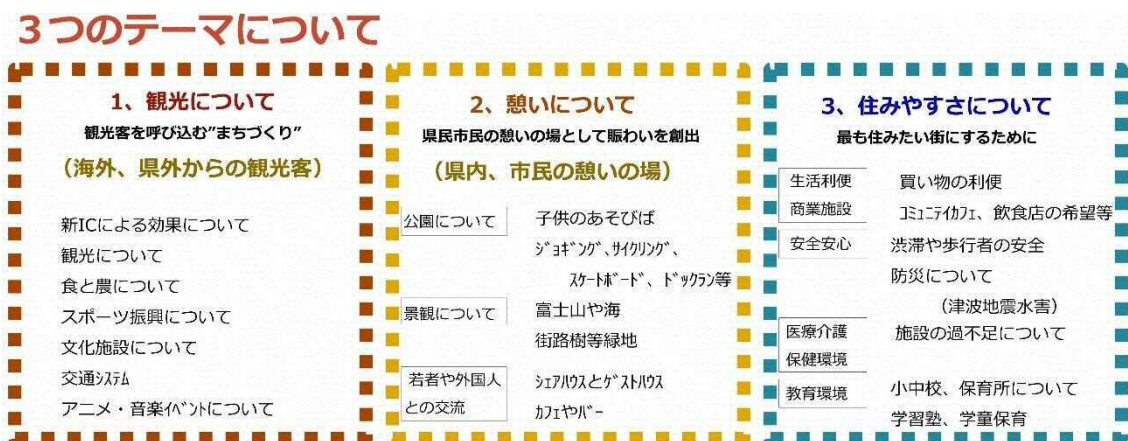
3つの少人数グループに分け、各テーマに基づいて意見を自由にふせんに書き込んでもらう。類似意見をまとめることで、参加者の意向をとらえていく。

#### (2) テーマ

テーマは下記に示す3テーマとした。

図表2-1 第1回地権者ワークショップ テーマ一覧

\*賑わいと住みやすさについての3つのテーマを話し合おう！



出所：第1回地権者ワークショップ資料

#### (3) 概要

日時：平成30年10月10日（水） 14：00～16：00

会場：JA静岡市 大谷支店 会議室

対象：地権者10名

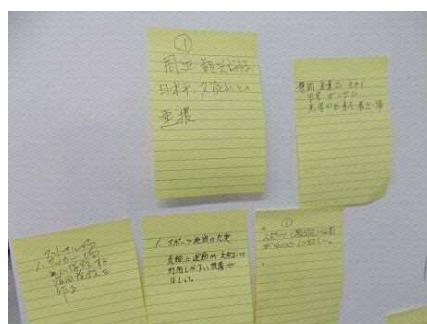
#### (4) 実施結果

ふせんに貼り込んだ、意見をまとめていただき、各グループ別に発表していただいた。

#### 【テーマ1 観光について（意見内容）】

- ・多目的なスポーツ公園、アリーナ、宿泊所
- ・富士山が見えるビジネスホテル
- ・東名南からの富士山が美しいのでそれを生かした物
- ・静岡空港の海外からの静岡便を増大の依頼
- ・直売所、大谷で作った農産物を売れる場所がほしい、農家レストラン
- ・インスタ映え、SNSを通じたアピール
- ・インターより見える静岡にしかないもの、例えば巨大プラモデル模型等の設置
- ・子供が遊べる室内広場(夏休み等)

図表2-2 ふせん（テーマ1）

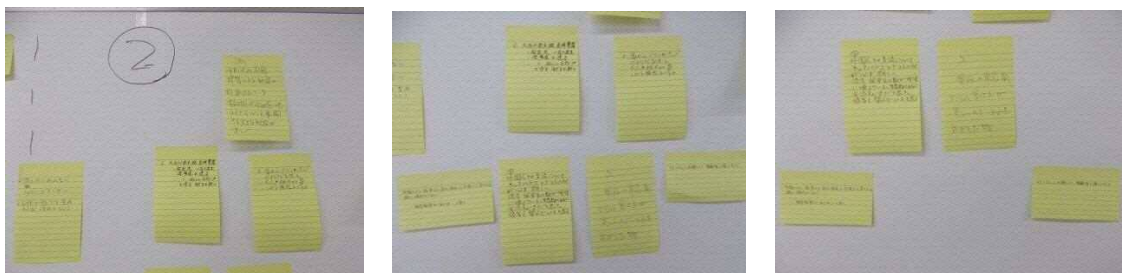


#### 【テーマ2 憩いについて（意見内容）】

- ・大型の商業施設
- ・ライブハウスのような集客施設、大型イベントが行える施設
- ・大谷川沿いの桜並木または銀杏並木
- ・遊歩道の横に、蛍なども見れるビオトープ
- ・遊歩道だけではなく、それに併設した自転車道
- ・文化会館
- ・農業ゾーン



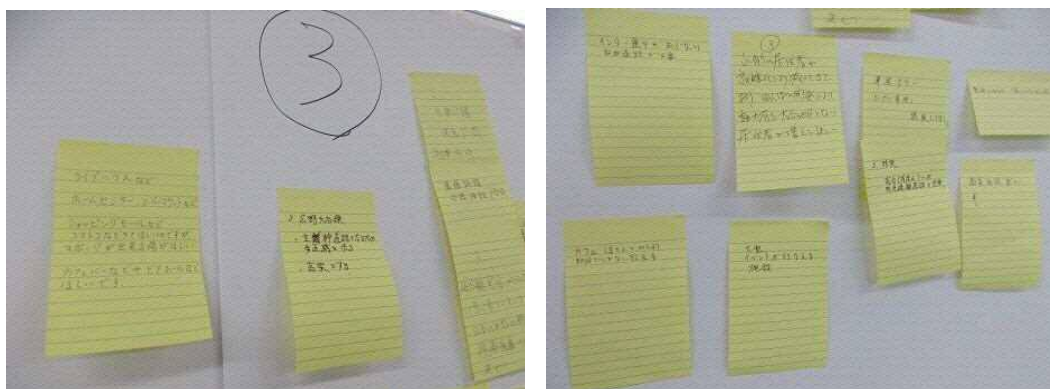
図表 2-3 ふせん (テーマ 2)



【テーマ 3 住みやすさについて (意見内容)】

- ・ 自転車を利用したツーリズム、「日本平」を活かしたもの
- ・ 小規模な気軽に行ける商業施設
- ・ スポーツ施設や公園と併設した保育所や学習塾、学童など集約された施設
- ・ 駐車場のある公園
- ・ 外国人対応の医療施設
- ・ 渋滞対策が必要
- ・ 働く企業の誘致
- ・ 歩道橋

図表 2-4 ふせん (テーマ 3)



## 2-3 地権者ワークショップ（第2回）

### （1）手法

1回目の内容を基に、2つのグループに分かれ、実際に模造紙にを使って施設を配置してみる。事前に1回目の要望施設のモデル平面を厚紙で作成しておく。

- ①マーカーや厚紙に切った施設図面を使って、計画してみる。
- ②スケール感を感じてもらう。
- ③期待値を膨らませてもらう。
- ④最終的に2案程度にまとめる。

### （2）テーマ

テーマは以下に示す3テーマとした。

図表2-5 第2回地権者ワークショップ テーマ一覧

みんなでまちを計画してみよう！

	テーマ	サブテーマ	意図
1	観光で活きるまち （観光重視の考え方）	市街からの集客能力	交流の拠点にすべき。 現在、市になくても誘致する。
2	住みやすいまち （生活重視の考え方）	若者がすみやすい、高齢者に 優しい、子育てしやすい	人口増につなげたい。
3	静岡らしいまち （伝統、景観重視班）	モノづくり、スポーツ、 農と食、景観、イベント	伝統を生かすべき。 現在、市にあるもので活性化。

### （3）概要

日時：平成30年12月14日（水） 14：00～16：00

会場：JA静岡市 大谷支店 会議室

対象：地権者7名

図表 2-6 当日使用した材料



利用した白地図



予想される施設のモデル平面図（固紙）

#### (4) 実施内容

参加者は7名であった。2班（A班、B班）に分かれ、土地利用計画を作成しそれぞれA案、B案とした。1回目が出た、望ましい施設や場所を、あらかじめ作成しておいたモデル平面の厚紙を利用し、ディスカッションしながら貼り付ける形で土地利用計画図を作成した。（別添6 地権者アウトプット 参照）

①A案

i 当日の成果

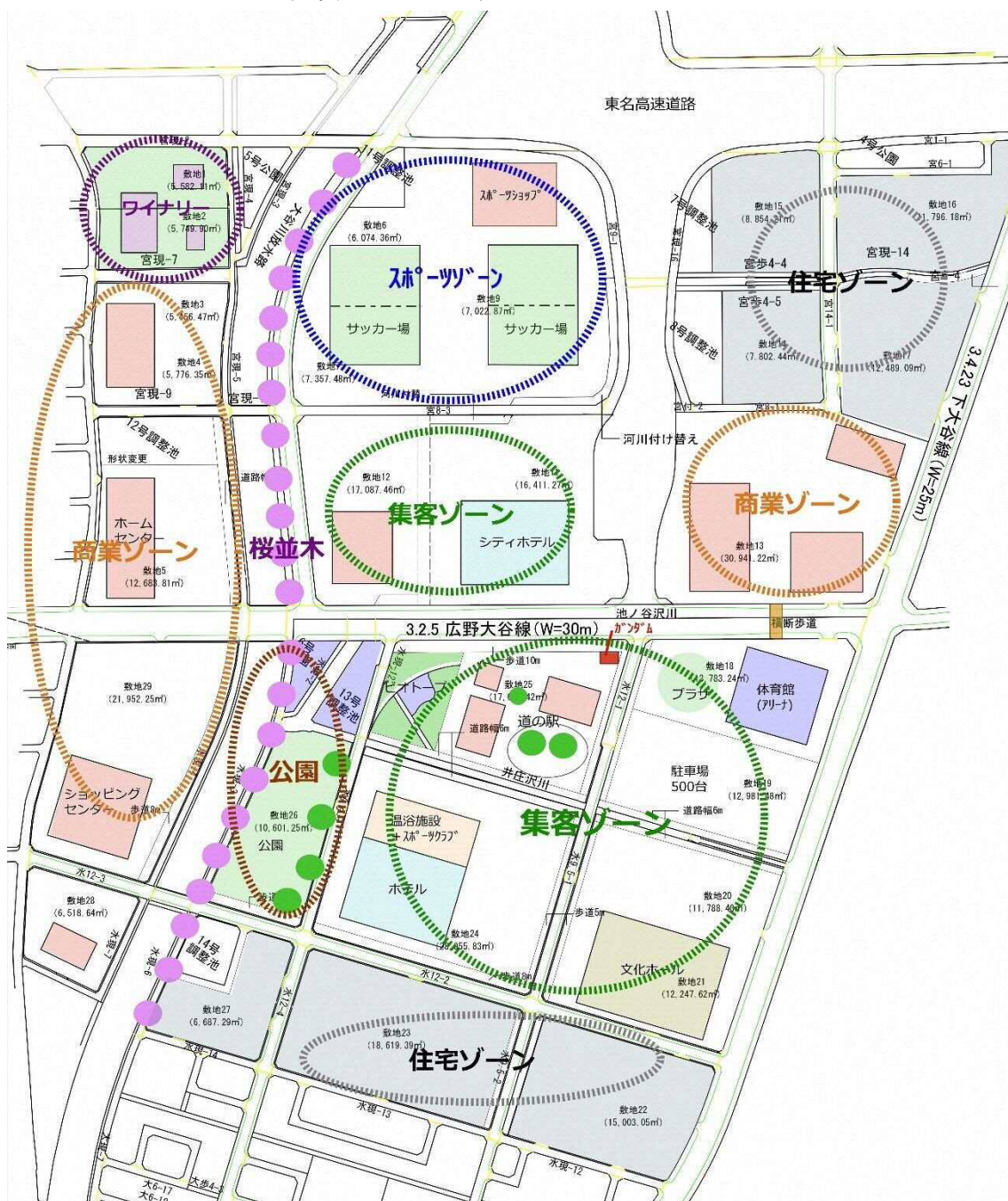
図表 2-7 A班の成果



- ・ IC の出入りに “道の駅” などの集客施設を配置し、観光客による交流人口増加を重視
- ・ 商業ゾーンは西側の住宅地との間と、広野大谷線と下大谷線の交差点付近の 2ヶ所に配置
- ・ 大谷川沿いに桜並木と公園やビオトープ、ワイナリーなどを配し、景観にも配慮
- ・ 住宅地の連続性を考慮し、南側に住宅ゾーンを配置
- ・ 東名高速の近くにサッカー場を設け、観光客にもアピール
- ・ ガソリンスタンドも必要

ii ゾーニングのまとめ

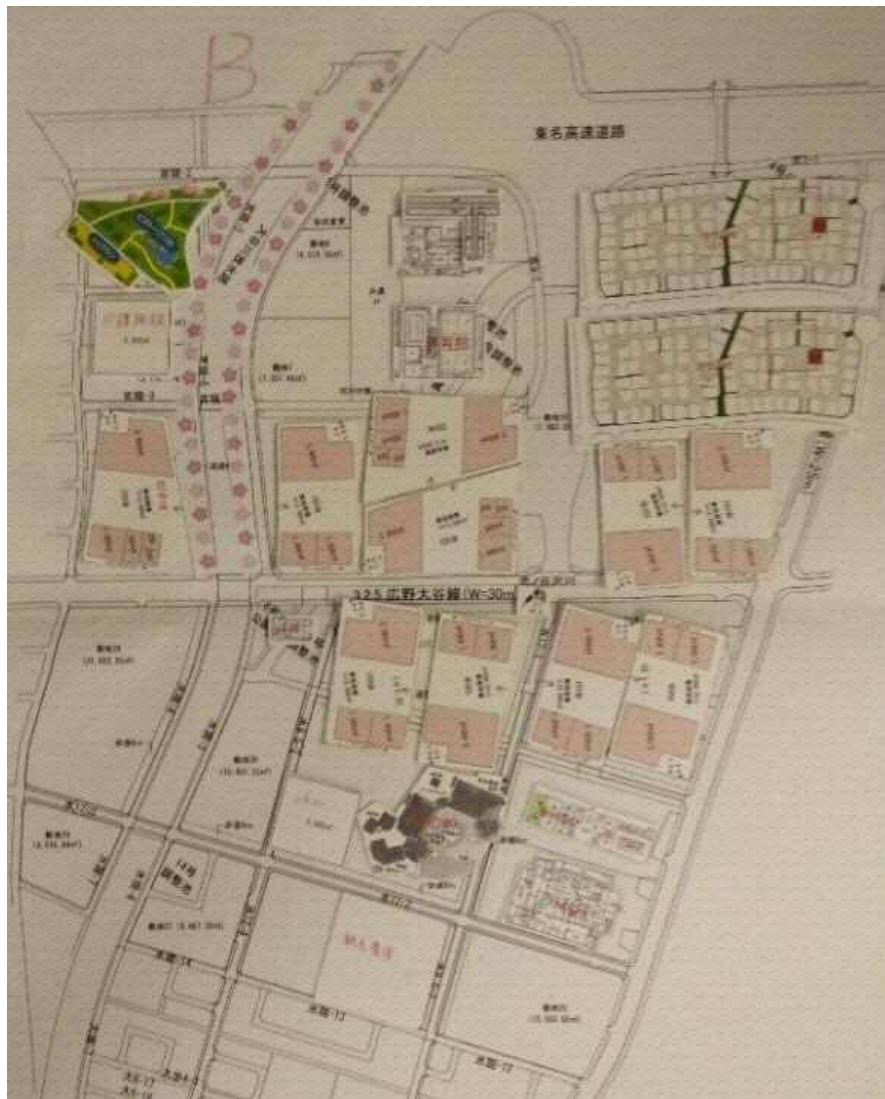
図表 2-8 A班のゾーニングまとめ



①B案

i 当日の成果

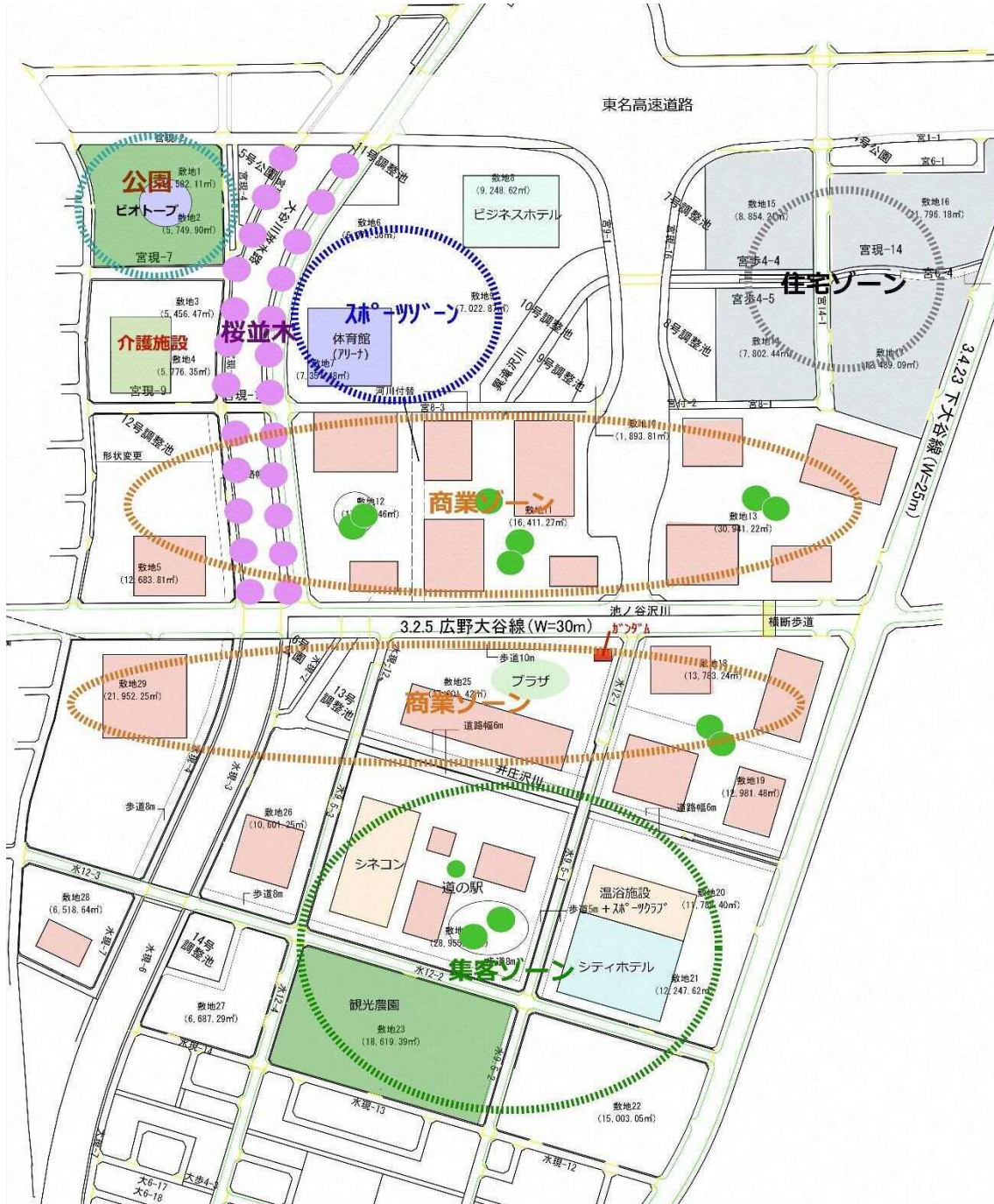
図表 2-9 B班の成果



- ・ IC の出入り口付近は商業ゾーンを設け、近隣の住民サービスを重視
- ・ 集客ゾーンは商業ゾーンの南側に配してあり、住民と観光客が交流し、地域全体の交流人口を増やせる計画
- ・ A案と同様にスポーツゾーンを設け、観光客にもアピール（サッカー場は設けていない）
- ・ 大谷川沿いに桜並木と公園やビオトープなどを配し、景観にも配慮
- ・ 介護施設も配置
- ・ 商業ゾーンは1ヶ所にまとめ、買い物が楽しめるモール形式

ii ゾーニングのまとめ

図表 2-5 B班のゾーニングまとめ



## 2-4 地権者ワークショップの成果

モデル平面図を使用してのワークショップは、慣れないこともあったが、2つのグループの参加者はディスカッションを通じて積極的に参加いただき、有意義なワークショップとなった。

### (1) 考察

- ・ A案とB案の考え方はまったく異なるものであり、A案は「観光重視型」、B案は「住民の生活サービス重視型」の提案となった。
- ・ 両案ともにプラモデルの巨大模型をインターチェンジの出入り口に設けていた。平成22年7月24日から平成23年3月27日に東静岡駅で設置された実物大模型の集客力に非常に好印象を持っており、静岡市が「ホビーのまち」であることを対外的にアピールしていきたいことが伺える。
- ・ 話し合いの中で、富士山が見える眺望を大切にしている地権者が多いことが伺えた。
- ・ 両案とも大谷川沿いを桜並木としており、地域で楽しめる景観環境を整備する提案となった。
- ・ 両案ともスポーツゾーンを取り入れているが、B案では高い収益性が望めないとの理由からサッカーコートの配置は行わなかった。A案では、静岡市は「サッカーの街」という意識から、サッカーコートを配置したと思われる。
- ・ グランドデザインを基本として考察すれば、ICの付近はA案のように集客施設を配置すべきである。しかしながら、B案のような回遊性のある商業モールは非常に魅力的で、リピーターを期待できると考えられる。



## 第3章 市民ワークショップ

---

### 3-1 市民ワークショップの目的

本ワークショップは、宮川・水上地区の土地区画整理事業において、次代を担う若い世代の意見を一定の作業を通じて把握し、計画に反映させるべく行った。また、今後、長期にわたる予定の事業期間を通じて、参加者の関心を本事業に寄せてもらうことも目的とした。

### 3-2 市民ワークショップの実施

#### (1) 概要

日時：平成30年12月8日（土） 13:00～17:00

対象：市内の大学生、大学院生、短大生、専門学生、高校生

参加者：高校生10名（男子4名、女子6名）

大学生15名（男子5名、女子10名） 合計25名

#### (2) 参加者の募集方法

##### ①静岡市のホームページへの公開（平成30年9月25日～）

[http://www.city.shizuoka.jp/930\\_000046.html](http://www.city.shizuoka.jp/930_000046.html)

##### ②大学への個別訪問

市内4大学の地域大学連携関係の部署及び市内の高等学校に概要説明を行い、募集の協力をしていただいた。別途、静岡市企画課が参加している「市内大学連携プラットフォーム」という会議があり、情報の共有を図った。

(別添8 市民ワークショップ 実施案内チラシ 参照)

#### (3) 企画構成及びファシリテーター

市内の学生とコネクションがあり、ワークショップのファシリテーターとして実績のある「NPO法人 わかものまち」に企画の提案及び当日の進行を委託した。

(別添9 NPO法人わかものまち 法人概要 参照)

#### (4) テーマ

「10年後の未来をつくろう!」というテーマを設定し、「10年後の静岡がどう変化するのか? どう変化することを望んでいるのか?」を同世代の仲間と話し合いながら、共通認識を探していくこととした。

### (5) 実施内容

市内の大学生や高校生に向けて、宮川・水上地区のまちづくりの意義を説明し、今後どのようなまちづくりが望ましいのか、その潜在的な需要を把握できるように内容を設定した。(別添10 市民ワークショップ 概要及び内容 参照)

- ・オリエンテーション(テーマとするのは交流及び静岡らしさとはなにかが課題である事を説明。)
- ・参加者相互コミュニケーション
- ・動画による宮川・水上地区の紹介
- ・未来のシナリオづくり
- ・企画書作成
- ・総括

図表3-1 当日の様子



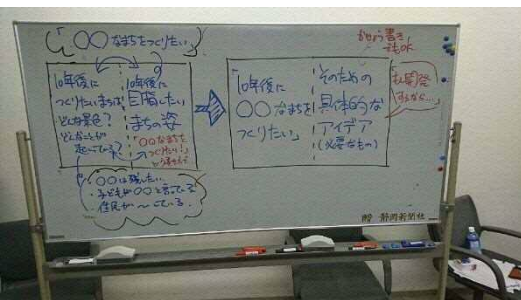
オリエンテーション



グループワーク



発表



企画書づくりのガイダンス

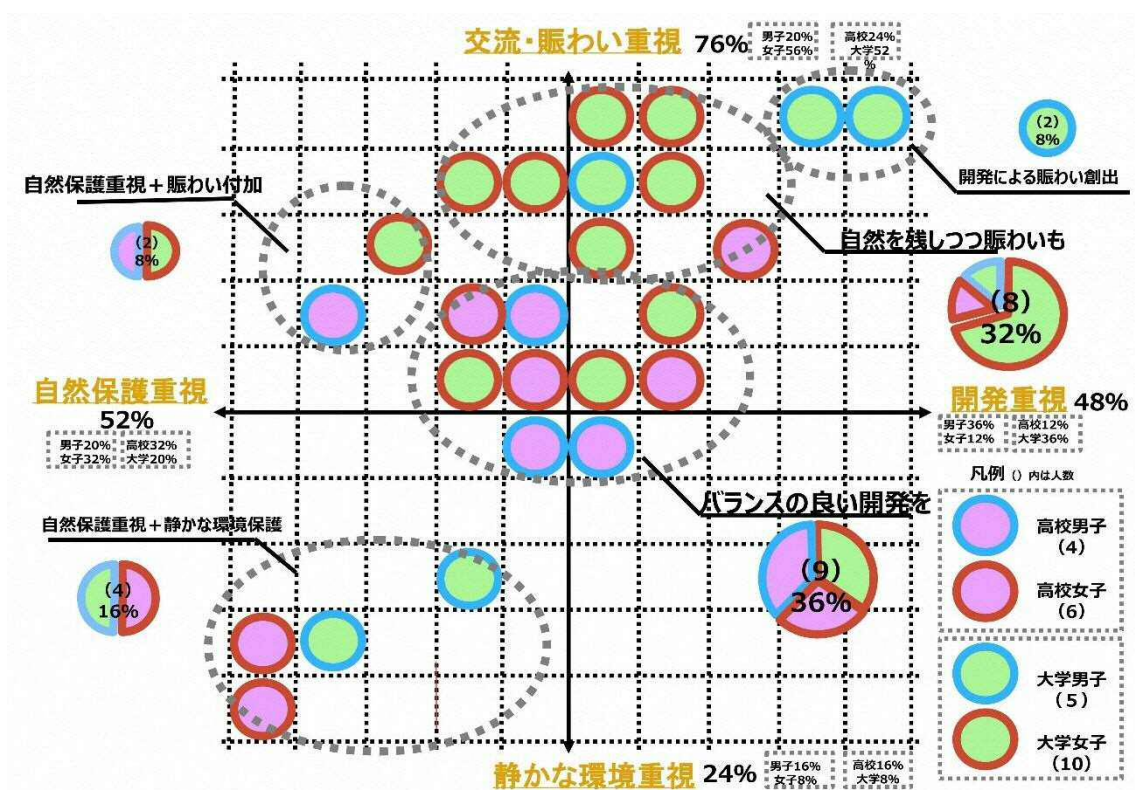
### (6) 結果

参加者から出された意見は、以下のような傾向があることが分かった。

- ①自然保護と開発をバランスよく開発するという意見が最も大きかった。36%
- ②自然を残しつつ賑わいを創出するという意見が次に多かった。32%
- ③自然を残し、静かな環境を残してほしいという意見も一定数あった。16%

- ④自然をそのまま残して、かつ賑わいも欲しいという意見もあった。8%
- ⑤開発による賑わい創出の希望は8%であった。
- ⑥男女別の傾向として、女子は自然を残しつつ賑わいも欲しいという意見が多い。  
男子は、開発に肯定的な意見があり、現実的にとらえていると考えられる。
- ⑦高校生、大学生別の傾向として、高校生の方が自然保護の傾向が強い。これは地元で生まれ育った人が多く、愛着が強いからではないかと思われる。

図表3-2 意見の分布状況



(7) 考察

市民ワークショップの実施を通じて、以下のことが今後のまちづくりに重要であることが考察される。

- ①この地の特徴である里山の風景と富士山が見える特徴を生かした、開発が望まれている
- ②賑わいは必要だが、都市と農村が共存する静岡らしい開発の姿を検討する必要がある
- ③大学との連携、観光地との連携の必要がある

### 3-3 市民ワークショップ参加者へのフォローアップ

ワークショップの成果を共有し、当初の目的の一つである、関心を持ち続けていただくため、メール等により参加者へのフォローアップを行った。下記にフォローアップした内容を示す。

#### (1) 計画に活かす方向性の考え方

「開発と保存のバランス良く」というテーマを具体的に進めるためには、以下に示す2つの手法があること。

##### ①イメージの共有

開発事業者と市民および地権者・行政が共有できる「農地・緑地空間と市街地」のバランスのとれた形をイメージ図などで視覚化する。

##### ②数値目標の設定

- ・敷地面積による緑化率
- ・建物建築による環境負荷の数値目標の設定 \*CASBEEなど
- ・景観維持のための建物の高さ、色彩などの制限
- ・看板の大きさ、色彩などの制限

#### (2) 農地・緑地空間を保存することのメリット

- ・環境との共存の姿が観光客の誘客に有益であること
- ・街全体のCO<sub>2</sub>削減ができ、維持可能な都市づくりに有効なテーマであること

#### (3) 農地・緑地空間を保存することの課題

- ・あまりに強い制限は、事業者理解を得られないので、計画が進まなくなる可能性があること

## 第4章 市内外の多様な企業への進出呼び掛け

### 4-1 ヒアリング対象業種と企業

まちづくり検討会議は市内の企業を中心としていたが、土地区画整理事業が始まり、エンドユーザーの進出を募る場面では、市外や県外の企業の意向を聞きながら協力が必要となることが予見される。今年度は、事業者（※）及びエンドユーザーとして進出が期待でき、かつ「特色あるまちづくり」に積極的に協力が期待できる業者にヒアリングを行った。尚、まちづくり検討会議で使用している土地利用計画図などを提示し、より具体的な意向を聞くこととした。

※事業者：デベロッパーなど資金を調達し開発する企業

図表4-1 ヒアリング企業一覧

		企業名	期待する役割
(1)	①	エンターテインメント企業1	エンターテインメント施設
	②	エンターテインメント企業2	
	③	エンターテインメント企業3	
(2)	④	不動産プロデュース企業	ラグジュアリーホテル 誘致 等
(3)	⑤	電機メーカー	エネルギーマネジメント事業者
		電機メーカー系ビルマネジメント企業	
(4)	⑥	ハウスメーカー	事業者、業務代行、(宅地開発)
	⑦	不動産事業者	

### 4-2 ヒアリング実施結果（別添12 ヒアリング議事録 参照）

#### (1) エンターテインメント（以下、「エンタメ」という。）施設

VR など新たなコンテンツを開発しゲームセンターなどで運営している実績のある企業を訪問しヒアリングした。いずれの会社も、前向きに進出を検討いただいております、今後とも情報共有しながら、条件を詰めていくことを確認した。

#### ① エンターテインメント企業1

##### 【議事内容】

##### 進出可能性について

- ・敷地面積が1haというのは当社にとっては大きい。当社の現時点のビジネスモデルとしてはモールの一角に進出する規模の施設を想定している。進出するにあたっては事業主体ではなく、他の施設のテナントに入るという形態が考えられる。

## エンタメ事業一般について

- ・VR 事業は、都心以外では運営が難しい。オペレーションの人件費がかかり、客単価を上げないと成立しない。
- ・e スポーツはショービジネスであり、ゲームとはノウハウが異なる。
- ・今は体感するエンターテインメントの人気がある。CD は売れないにもかかわらずライブは盛況であるといったことや、野球場は満員であるが TV 放映はしなくなったという状況である。消費者のセグメントが細分化しているように感じられる。

## ② エンターテインメント企業 2

### 【議事内容】

#### 事業について

- ・元はモバイルゲーム事業で発展したが、現在はエンタメ施設の運営、サバイバルゲームフィールド運営など、ライブエクスペリエンス事業に進出している。

#### 宮川・水上地区への進出について

- ・近年、エンタメ施設の整備・運営を開始した。今後、他地域に進出するかどうかは、現在運営中の施設の状況を見ながら検討したい。
- ・エンタメ施設の内容は、エンタメ体験のセレクトショップ、物販、エンタテインメントバー、スポーツコートなどである。そのうち成功したものをブランド化し、他地域に展開することになると思う。
- ・エンタメ体験のゾーンには、常時4～5コンテンツ程度の体験型エンタメ施設を設置して、2～3ヶ月スパンで入れ替えたい。現在考えているのは、脱出ゲーム、VR、ショートフィルムシアターなどである。
- ・他展開では、当社のノウハウを活かしたリアルな体験型のエンタメをやりたい。VR はビジネス的に難しく、現在はあまり積極的でない。

## ③ エンターテインメント企業 3

### 【議事内容】

#### 事業について

- ・体験型知育デジタルテーマパークを展開中である。コンテンツは、20種類程度。
- ・店舗の規模としては、現状で150～300坪程度だが、今後コンテンツが増えるため、さらに必要となるだろう。

#### 宮川・水上地区への進出について

- ・静岡への進出には興味がある。当社の事業は教育的要素が多く、自治体からの招致が多い。自らの出資であれば、年間 1,000 万人程度の集客能力が必要となる。投資を申し出てくれる企業があれば検討しやすい。
- ・集客を安定させるため、シネコンやボーリング場、室内型娯楽運営会社等、様々なコンテンツの誘致をお願いし、相乗効果を望みたい。

#### (2) ラグジュアリーホテルの誘致

ラグジュアリーホテルなどの誘致で実績のある不動産プロデュース企業を訪問した。静岡の観光資源を利用して海外の観光客を誘致する活動を通して、ラグジュアリーホテルの誘致に協力できることを表明していただいた。今後、地区全体のイメージをラグジュアリーホテル誘致にふさわしいものに近づける必要がある。

#### ④ 不動産プロデュース企業

##### 【議事内容】

- ・ラグジュアリーホテルの誘致は、スピード感が重要。
- ・ハウスメーカーと組み、低酸素ルームが特徴のアスリートがトレーニングするための施設を建設する予定。施設自体はそれほど広くなくてよいので、他の健康施設と併せての導入が望ましい。
- ・CCRC は郊外型、都心型、リゾート型がある。これからの高齢者には娯楽が楽しめる都心型の需要が多いのではないかと。

#### (3) エネルギーマネージメント

エネルギーマネージメントで実績のある電機メーカーの考え方をヒアリングした。エネルギーマネージメントだけでは、事業としては完結しないことから、地域のマネージメントや地域全体の事業と連携して、コストが産出できるスキームを関係各社の同意のもと創り上げる必要があることが分かった。

#### ⑤ 電気メーカー、電機メーカー系ビルマネージメント企業

##### 【議事内容】

##### 事業について

- ・工場跡地における、マンション、戸建て住宅、駅ビル、商業施設からなる再開発事業。マンション、戸建て住宅、駅ビルのエネルギーマネージメントシステムの構築

と運営を実施している。

- ・エネルギーマネージメントシステムの構築、BEMS、HEMS の導入にあたっては、市からの補助を活用している。
- ・DR（デマンドレスポンス 住民に対し電力需要の多い時間帯に外出を要請）に応じて、地域通貨ポイントを交付するしくみ。ポイントの原資は、市からの補助がでている。
- ・地域通貨ポイントは、駅ビルの店舗で使用できるほか、市内の加盟店舗で使用可能である。

#### エネルギーマネージメント他サービスについて

- ・マンション各戸に HEMS を設置し、各家庭のエネルギー使用状況を把握できる。ECHONET Lite（スマートハウス対応の業界共通通信プロトコル）対応の家電により、家電の制御（ON/OFF、エアコンの設定温度調整等）が可能。ただし、家電製品は当社のものであることが必要である。（ECHONET Lite により各社の通信プロトコルは共通化しているが、データの種類やフォーマットが各社で異なるため。）
- ・共用施設の予約、電子回覧板、地域情報の提供サービスを、デジタルサイネージ、自宅 TV、スマートフォンで配信している。
- ・システムの維持管理費はマンションの共益費の中から受領している。
- ・再生可能エネルギー、分散エネルギーは、太陽光発電とガスコジェネ。ガスコジェネはマンション施工業者が管理運営。

#### 宮川・水上地区への参画について

- ・商業施設のエネルギー管理も可能であるが、BEMS は当社製である必要がある。また、電気機器も当社製であってほしい。（当社のビジネスの中心はマネージメントより機器売り）
- ・EV を蓄電池として使用（V2G Vehicle to Grid）することも可能である。そのための変換装置は HEMS を使用（EV の充電、EV からの放電両方可能）。
- ・DR に対応した地域通貨ポイント交付は、公的補助がないと困難である。

#### （４）事業者、業務代行、宅地開発

不動産事業者、ハウスメーカーとも当地区に関しての関心度は高いことがわかった。前者は公園の PFI など含みながら、全体に対する投資もあり得る事を表明された。

後者は、住宅の売却は今後宅地開発だけでは不十分であることをあげられ、全体の計画に興味を持たれていた。



## ⑥ ハウスメーカー

### 【議事内容】

#### 事業について

- ・大手ホテルチェーン企業と提携しており、宿坊について手広く展開している。外国人は体験することが好きで、宿坊で座禅、写経、掃除などのメニューを組んだらかなりヒットした。

#### 宮川・水上地区の開発について

- ・外部の人間から見た静岡の魅力を発掘することも重要。
- ・川（大谷川放水路）を中心に考えた。富士山がよく見えるのが地区の西側であることから「重心」は西側にあると考える。
- ・住宅地は、1階が商店、上層階が住宅という形式でもよいと思う。

## ⑦ 不動産事業者

### 【議事内容】

#### 当地区の状況及び関心

- ・静岡市は土地がなく地価も高いため、場所としてはよい立地という評価。ただし、静岡市は農業が盛んなのは分かるが、農地を残すことについては懸念している。
- ・減歩率が26%程度というのは非常に低い。ただし、関東では30~40%であるため、それほど特異という印象はない。

#### 宮川・水上地区への進出について

- ・静岡市の土地の価値は今後とも下がらないと見ている。富士山というコンテンツがあるのが強い。
- ・進出する時は、投資に対しどのくらいのリターンがあるかということが重要になる。
- ・地区の全体の開発をやる場合は、店舗などは次第に決まるであろうが、スポーツゾーンや公的な施設（公園等）などの場合は、弊社と公的な仕組み（PFIなど）との組み合わせることで開発を可能としていきたい。

### 4-3 企業参画により実現が期待されるまちづくり

#### (1) エンタメ系企業の進出による“エンタメテーマパーク”の創出

今後、進化が予想されるVRやARの技術を利用したゲームセンターは、広域からの集客が期待でき、従来型のスポーツ施設等やシネコンなども誘致して、エンタメテーマパークを創出する。

図表 4-2 エンタメテーマパークのコンテンツ例



(2) MICE 誘致を後押し出来るラグジュアリーホテルの誘致

MICE 誘致には、大小様々な会議場と、VIP が宿泊できるラグジュアリーホテルが必要である。今後、海外からの誘客を視野に、また、通常は結婚式や宴会需要に答えられるホテルを誘致する。

図表 4-3 ラグジュアリーホテルのイメージ



外観イメージ

小会議場

大会議場

出所：Depositphotos

図表 4-4 ホテルからの眺望（予想）



北方向の眺望（南アルプス）

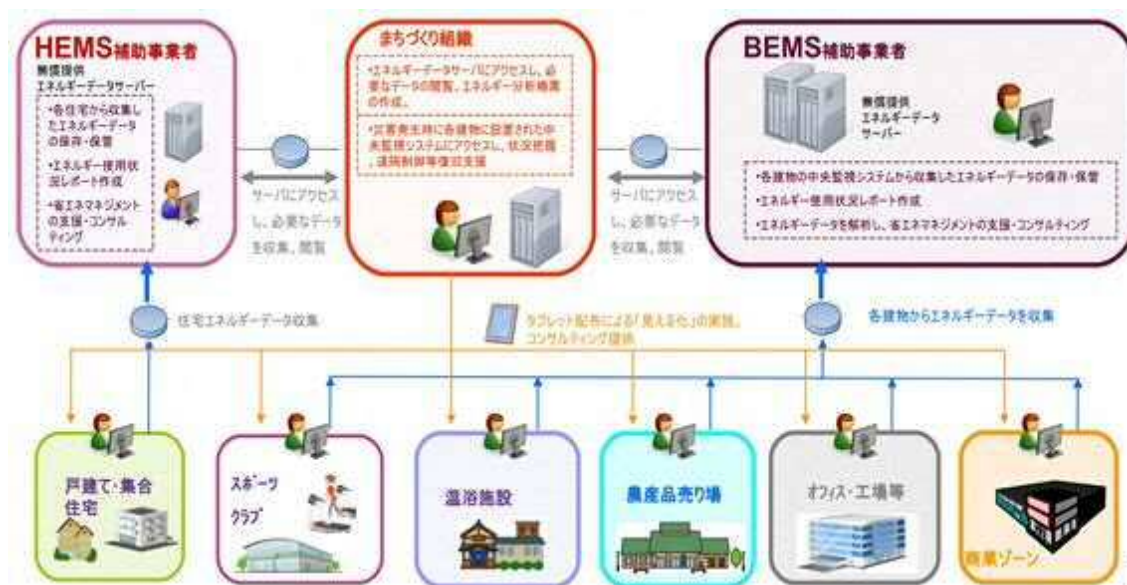
北東方向の眺望（富士山）

(3) 地域エネルギーマネジメントによる CO<sub>2</sub>削減に有効なエコタウンづくり  
 地域全体のエネルギー消費 (CO<sub>2</sub>) を減少させるには、エネルギー需要のピークカットが必要であり、そのためには、“エネルギーの見える化”をし、使える電力量を把握することが求められる。そこで、BEMS や HEMS 等と連携し、電力の使用状況の可視化、ピーク時の電力抑制などを実施してデマンドピークを抑えることが有効である。クラウドサーバーを利用して出店するテナント等の BEMS、住宅地の HEMS と連携し、CO<sub>2</sub>削減に有効なサービスを地域全体に長期的に提示していくことが必要となる。

図表 4-5 連携のイメージ

連携企業のイメージ

- ▶中心となるエリアマネジメント組織
- ▶クラウドサービスを提供する企業
- ▶実際に出店する企業やテナント



(4) 多様な開発手法の検証

本事業は非常に大規模な開発であることから、ひとつの企業が一括してすべてをマネジメントして開発していくことは容易ではないということが、事業者等のヒアリングから明らかになった。ランドデザインを実現させるためには、ゾーンごとに SPC を組成し、SPC が主体となり進出企業との調整や地権者意向の把握・マッチングをしていくことが考えられる。

また、公園を活用した地域の魅力づくりとして、パーク PFI 制度を利用し、公民連携により民間企業の収益を公園整備に再投資することが可能となる。

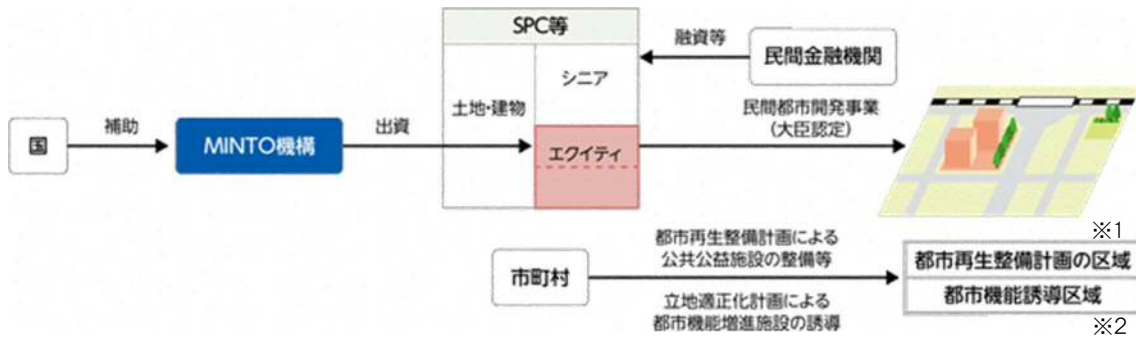
図表 4-6 パーク PFI のイメージ



出所：国土交通省

SPC を利用して開発する一例として、民間都市開発推進機構(MINTO 機構)によるまち再生出資業務の例を挙げる。市町村が定める都市再生整備計画(下図※1)の区域内及び都市機能誘導区域内(下図※2)で民間事業者が実施する都市開発事業に対して、MINTO 機構が出資を行うことにより、事業者に近い立場から立ち上げ支援を行う制度である。

図表 4-7 MINTO 機構によるまち再生出資業務のスキーム



※ 1 都市再生整備計画

都市再生整備計画とは、都市再生特別措置法に基づき市町村が作成する公共公益施設の整備等に関する計画で、同計画に都市再生整備計画の区域が設定されている。

※ 2 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、都市再生特別措置法に基づき市町村が作成する立地適正化計画に定められる、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地を誘導すべき区域である。

出所：民間都市開発推進機構（MINTO 機構）



## 第5章 実現が期待されるまちづくりの概要

### 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

3回のまちづくり検討会議、2回の地権者ワークショップ、1回の市民ワークショップ及び7件の企業ヒアリングでは様々な施設やアイデアが検討された。それらを総合的に勘案し、採用する施設を定め、土地利用計画図を作成する。なお、提案されたアイデアは、継続的に検討していく必要がある。

#### (1) 施設

図表5—1 会議で出された施設に関する提案

会議名	提案	土地利用計画図への反映の可否
まちづくり 検討会議	農と食の駅	エリアの集客施設として重要であると考え、土地利用計画図に反映する。
	スポーツ公園	エリアの集客施設として重要であると考え、土地利用計画図に反映する。
	交通インフラ	IC 周辺であることから高速バスを想定したバスターミナルを反映する。
	ホテル	MICE 誘致を視野に入れたホテルを土地利用計画図に反映する。
地権者 ワーク ショップ	商業ゾーン	幹線道路沿いに反映する。
	スポーツゾーン	エリアの集客施設として重要であると考え、土地利用計画図に反映する。
	道の駅（集客施設）	農と食の駅を道の駅の代替施設とする。
	ガソリンスタンド	必要な施設ではあるが、小規模な施設であり、今回の土地利用計画図の中には採用しない。

(2) アイデア

図表5-2 会議で出されたまちづくりに関するアイデア

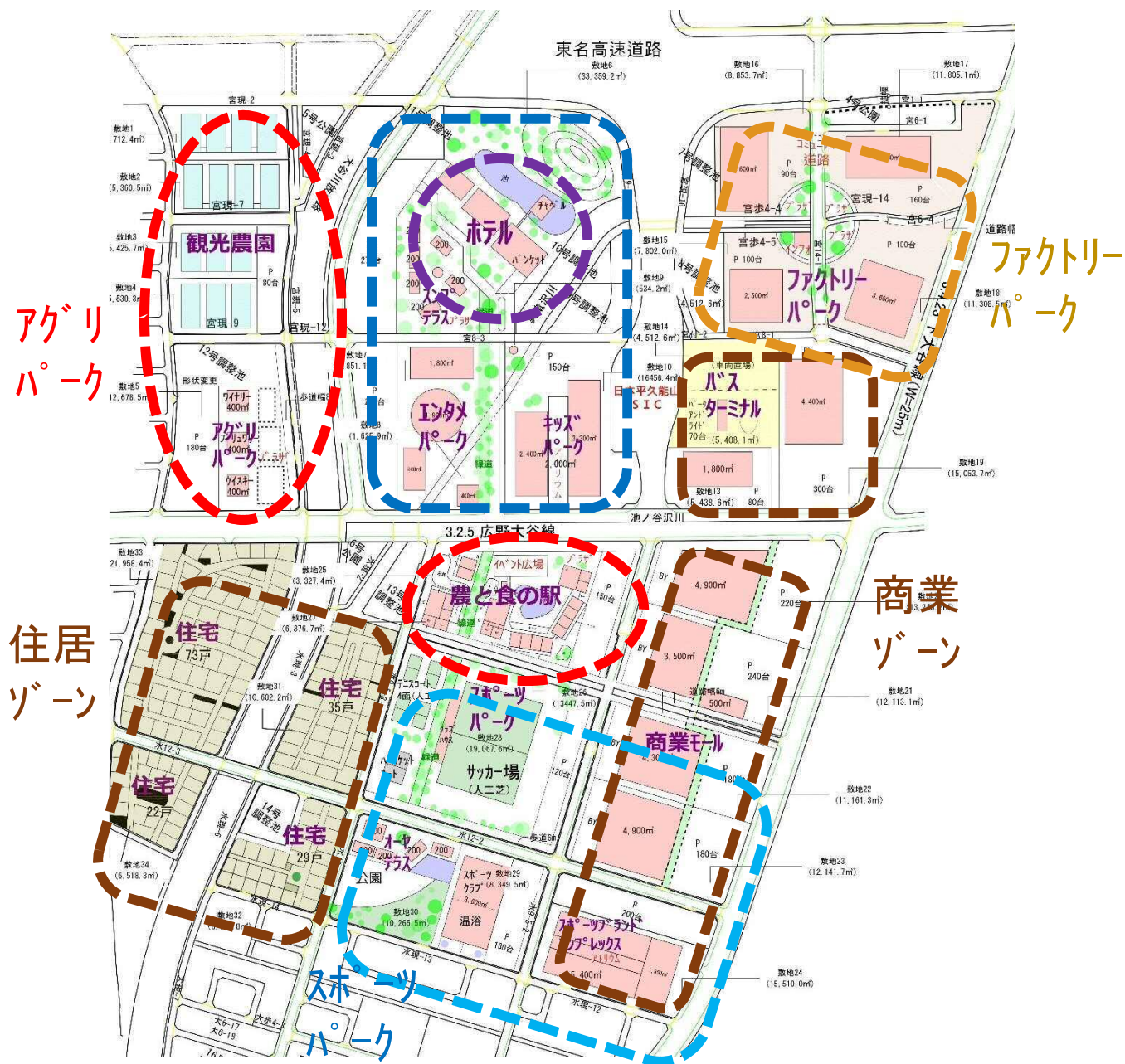
会議名	提案	今後の対応
まちづくり 検討会議	SPC・証券化	資金調達手法としては非常に有効であるため、継続的に検討を行う。
	エネルギー マネイジメント	商業施設での太陽光発電や住宅地でのエネルギーの見える化など、継続的に検討を行う。
地権者 ワーク ショップ	桜並木	土地利用計画図に緑道として反映している。しかし、樹木の管理を公共施設管理者と協議する必要がある。エリアマネイジメント組織が管理していくこともひとつの手段として考えられる。
	プラモデルの 巨大模型	費用負担の整理や著作権の権利者との協議など、実施することの課題は多い。
	ビオトープ	土地利用計画では食と農の駅の施設内に整備を検討する。ただし、整備費や維持管理費が掛かることから継続的に検討していくことが必要
市民 ワーク ショップ	里山や富士山の 風景	里山の風景をそのまま残すことは難しいと考えられる。しかしながら、単なる都市化にするのではなく、緑化率を高める、あるいは景観上の配慮を促すなど都市と農村の共存について今後検討を進める。ホテルは富士山の良く見える位置に配置をし、観光客にアピールできるようにした。
	都市と農村が共存	観光農園やアグリパークを計画し、都市農業の実践を今後検討する。
	大学との連携	市民ワークショップでは各大学に事業の周知を行ったが、まだ具体的な連携にはいたっていない。
	観光地との連携	まだ、観光地との連携の協議は行っていないが、今後、必ず必要となる項目である。



## 5-2 土地利用の概要

上記の成果をまとめた土地利用計画図案を図表5-3に示す。

図表5-3 土地利用計画図案



中央に南北軸の緑道を通すことで、地権者ワークショップでの「桜並木のような緑道を名物に」や市民ワークショップの「里山の風景と富士山が見える特徴を生かした開発」という意見への反映を行った。イメージとして、仙台市にある定禅寺通りのケヤキ並木や泉パークタウンがあげられる。

図表 5 - 4 緑道参考例 ・ 仙台市定禅寺通り



出所：123RF

図表 5 - 5 緑の多いまち参考例 ・ 仙台市泉パークタウン



出所：123RF

### 5-3 進出が期待される施設

#### (1) 農と食の駅

新スマート IC に近い位置に、まちづくり検討会議で提案された“道の駅”を参考にした(仮称)農と食の駅を配した。産直市場を中心とし、お土産等を販売する物販及び6次化を支援する加工棟やキッチンスタジオなどを建設する。

参考となる事業スキームを提案する。

#### ① 計画案

図表5-6 農と食の駅 計画案



#### ② 概要

- ・ 営農を希望する農業者の生産物の出口として、また、観光客をターゲットとして道の駅に準じた販売所等を計画
- ・ 物販棟 (インフォメーション)、飲食棟、産直市場棟、加工棟、レストラン棟を配置
- ・ イベント広場を設け、季節ごとのお祭りや地域のイベントを開催
- ・ 物販や飲食のテナント収入を基に運営
- ・ 協議会を設け、地域の方々や市及び農業関係団体と交流しながら運営
- ・ 加工棟を設け、農業の6次化を支援

- ・小動物を飼育し、子供たちとの触れ合える場所を設置
- ・トイレや駐車台数は“道の駅”基準を参考に設置

### ③事業スキーム

- ・物販や飲食のテナント収入を基に、物販や飲食店とのコラボを行い、加工品の開発や地元産品を利用した新メニューを開発
- ・高齢化する農業者の農産物の集荷
- ・地元の日本酒などを利用したイベントを企画
- ・加工棟を利用して、県外や国外に通用する加工品を開発
- ・農と食の駅協議会を設け、事業を検証しながら、地元の要望を反映

図表 5-7 農と食の駅 事業スキーム



### (2) スポーツパーク

地区の南側にスポーツゾーンを設定した。スポーツゾーンは、まちづくり検討会議の参加企業から強い進出意向があったとともに、地権者ワークショップでもA、B両班共に当ゾーンを配置していた。しかし、スポーツ関連施設は必要面積に対する収益性が低く、土地の確保やイニシャル分の投資が課題として上げられ、その解決策としては公民連携による事業スキームが必要であると考えられる。公民連携で進めていくことに対し、

静岡市の庁内合意が取れている状況ではないが、参考となる事業スキームを提案する。

また、商業施設事業者のヒアリングでは、商業施設に併設したサッカー場の提案があったが、現段階ではスポーツゾーンの独立した運営を検証する。下記に計画案、概要、事業スキームを記す。

### ①計画案

図表 5-8 スポーツパーク 計画案



### ②概要

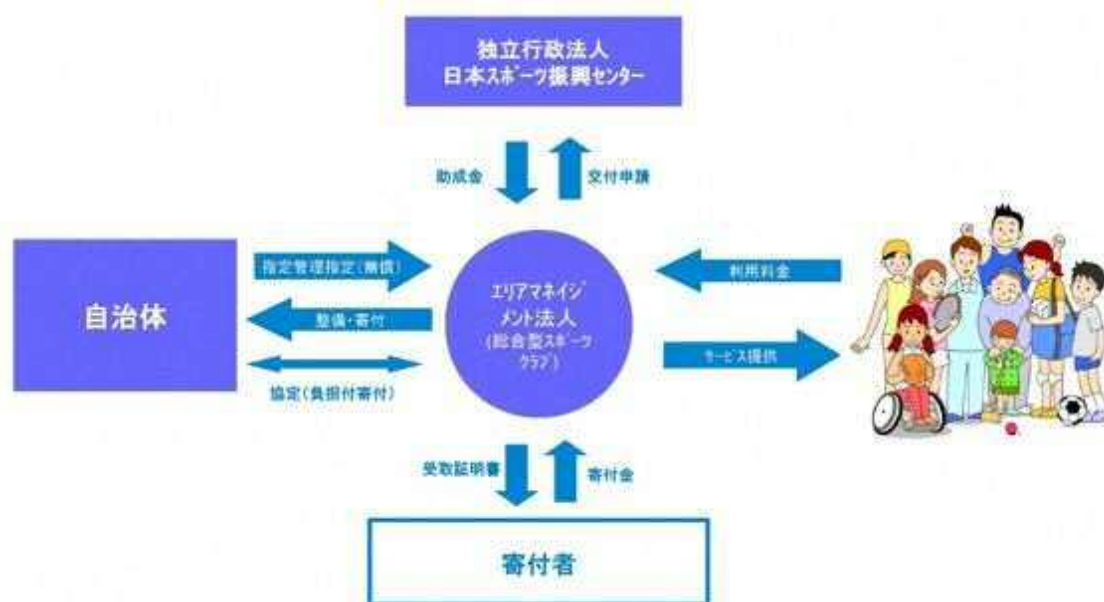
- ・サッカーグラウンドを中心とし、テニスコート4面及びバスケットコート1面のスポーツ公園の計画
- ・エリアマネジメント法人（仮定）が事業主体となり運営
- ・総合型地域スポーツクラブの設立（仮定）
- ・クラブハウスを併設
- ・サッカー場及びテニスコートは人工芝
- ・出来れば観客席を設置(300席程度)
- ・他の市営施設と同等の使用料

### ③事業スキーム

- ・PPPを前提とした計画
- ・エリアマネジメント法人が主体となって日本スポーツ振興センターのスポーツ振興くじ助成を申請し、寄付（ネーミングライツ）等で施設整備
- ・底地は自治体が公園として準備

- ・施設整備終了後自治体に寄付
- ・指定管理及び土地使用权を契約（相互に無償）
- ・エリアマネジメント法人が使用料によって運営（不足分は他の事業により補う）

図表5-9 スポーツパーク 事業スキーム



### (3) 観光農園+アグリパーク

地権者ワークショップでは、「都市と農村が共存する静岡らしい開発の姿の検討」という意見が上げられた。また、地権者には営農意向の強い方もいることから、農業の生産性向上を考えて、観光農園エリアを地区の北西に設定した。以下に、計画案、概要、事業スキームを記す。

## ①計画案

図表 5-10 観光農園+アグリパーク 計画案



## ②概要

- ・いちご狩り（体験：観光）を基軸とした、通年収穫のためのハウスの開発
- ・新たな加工品の開発、海外などの販路の拡充
- ・農と食の駅との連動、飲食店とのコラボ・物販店とのコラボ、ヒット商品創出

## ③事業スキーム

- ・事業主体は、地権者を含む農業者（農地所有適格法人等）
- ・基本となる事業
 

いちご狩り	：ハウスを建設し、体験農場などを運営（体験観光）
加工品開発	：加工品を製造し、農と食の駅内、物販店、レストラン等で販売
カフェ経営	：近隣でのカフェの経営、農と食の駅内でのテナント経営
地域商社	：他県や海外への販路拡大
イベント企画運営	：収穫祭、夏季の氷イチゴフェス等

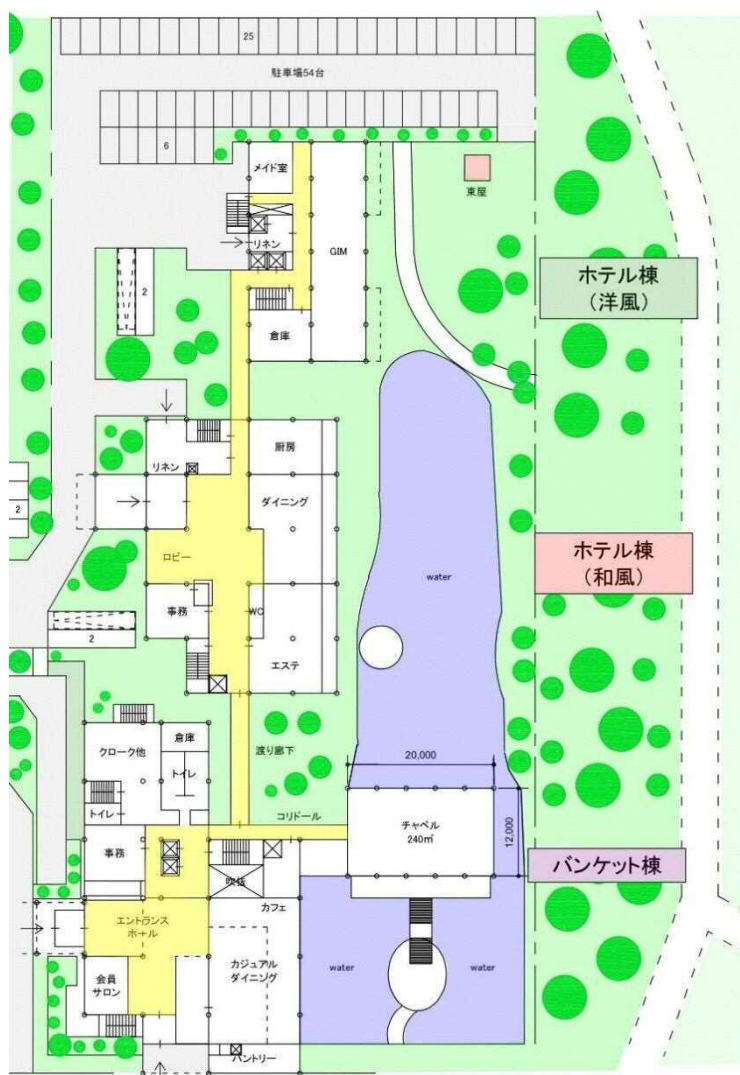
## (4) ラグジュアリーホテル

まちづくり検討会議の参加企業から MICE を静岡市に誘致するためには、ラグジュアリーホテルの整備が必要だとの意見が出された。そこで、地区の北側にラグジュアリーホテルを配置した。

### ①計画案

- ・まちづくり検討会議で提案された、MICE 誘致を想定したラグジュアリーホテル
- ・(MICE 誘致に効果のある) 大小様々な会議場と、VIP が宿泊できる宿泊室
- ・富士山が望める北側の用地に計画
- ・まち全体のイメージの統一、MICE 誘致に相応しい環境の創出 (前述 4-2 ヒアリングの結果)

図表 5-11 ラグジュアリーホテル 計画案



外観イメージ

### ②概要

- ・南アルプス及び富士山が一望できるよう、建物を 45 度傾けて建設
- ・和風ホテル(外国人向け)、洋風ホテル、バンケット棟の 3 棟構成とした、中層の



### 連棟建築

- ・会議等にも併用できるバンケット棟の設備を検討し、普段は結婚式場で使用(ガーデンブライダル)

### (5) 魅せる工場 (ファクトリーパーク)

地権者ワークショップや市民ワークショップ等での意見は出なかったものの、北側の恩田原・片山地区の連続性やエリア観光の周遊性を考えて、昨年度の成果を引き継いでファクトリーパークを地区の北東に配置した。以下に計画案、概要、事業スキームを記す。

#### ①計画案

図表 5-12 魅せる工場 計画案

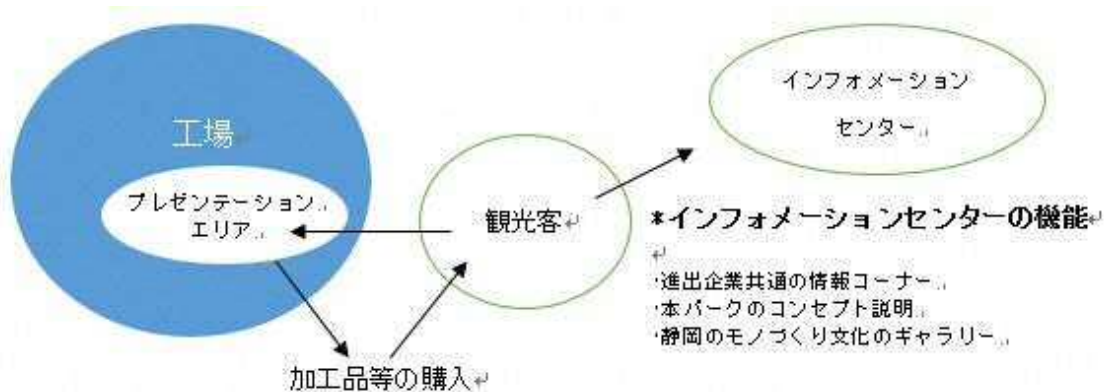


#### ②概要

- ・下大谷線沿いの恩田原・片山地区に近い地区を、ファクトリーパーク用地とし、見える化された工場 (魅せる工場) を誘致
- ・ファクトリーパーク内の道路は、通過交通道路ではなくコミュニティ道路とし、4か所の工場を回遊できる敷地内通路とできるよう関係各所と協議
- ・センターゾーンにインフォメーションセンターを設け、各企業共通の情報コーナーを設置

③事業スキーム

図表5-13 魅せる工場 事業スキーム



(6) エンタメパーク+キッズパーク

新スマート ICに近い位置に、広域からの集客が見込めるエンタメパークを計画する。また、キッズパークを、子供達が自由に遊べるゾーンや、子供達のための飲食物販ゾーンを設け、遊びが学びに変わる“体験型知育テーマパーク”として計画する。未来の遊びで子どもたちの探究心や創造力を刺激する未知の体験ができるコンテンツを集約する。

エンタメパークの一部となるVRやARの技術は、今後益々発展していく分野であることから、R&Dセンターも誘致して、本パークを“ものづくり”の新たな方向性を示す場所とする。

## ①計画案

図表5-14 エンタメパーク+キッズパーク 計画案



図表5-15 エンタメパーク+キッズパーク イメージ



## ②概要

### i) エンタメパーク

- ・VR や AR を利用した近未来型ゲーム
- ・ボーリングや卓球など体を利用する室内型スポーツ
- ・ミニレース場
- ・シネマコンプレックス

- ・ボルダリング場等

ii) キッズパーク

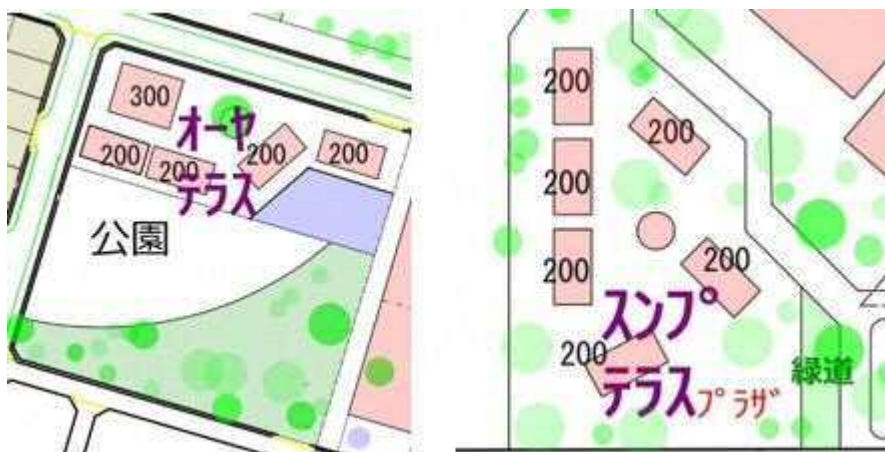
- ・自由にお絵かき+デジタル体験あそび
- ・職業体験館
- ・ボールプール
- ・デジタル砂遊び（プロジェクターと砂遊びを融合）
- ・デジタル算数パズル
- ・飲食 物販コーナー等

(7) オーヤテラス+スンプテラス

地権者ワークショップでも提案のあった並木道を、広野大谷線の北側と南側を結ぶ“緑道”として計画する。その起点となる場所をオーヤテラス及びスンプテラスとして計画し、目的意識を持って歩けるように魅力のある物販や飲食店を誘致する。

①計画案

図表5-16 オーヤテラス+スンプテラス 計画案



②概要

i) オーヤテラス

- ・スポーツパークに近いことから、スポーツブランドショップを計画
- ・ジョギングやサイクリングの起点となる更衣室や休憩所“ステーション”の設置

ii) スンプテラス

- ・ホテルに近いことから、お土産や静岡の工芸品などが買える、雑貨品店等を誘致
- ・洋品店、お茶カフェやB級グルメなど、気軽に立ち寄れるショップを誘致

図表5-17 オーヤテラス+スンプテラス イメージ



Pegas Cycles UK

出所：123RF



軽井沢ハルニレテラス

出所：Depositphotos

(8) 商業施設

地区の南東側の下大谷線沿いに商業施設を配置した。市民ワークショップでは商業施設等の強い要望は出なかったものの、地権者ワークショップでは2班からの提案があり、地域住民から強く要望されていることがわかった。また、土地区画整理事業の保留地処分の観点からも、商業施設は必要であると考えられる。以下に計画案、概要を記す。

①計画案

- ・広野大谷線、下大谷線に面する敷地に配置
- ・駐車場は地域全体で兼ねるよう工夫をし、スマホと連動する駐車場アナウンスサービスを検討
- ・想定される物販店の売場面積の基準は、商業条例における売場面積規制を考慮し、幹線道路沿線の場合は5,000 m<sup>2</sup>として設定 (※注1)
- ・地域全体の商業空間の維持可能な発展を考慮した、異業種の出店

図表5-18 商業施設 計画案



連続する店舗のイメージ

出所：123RF

## ②概要

- ・地権者ワークショップにあったように、回遊することで買い物が楽しめる連続する形式（モール）の商業施設
- ・屋根借り太陽光発電  
エネルギーインフラ（エコタウンづくり）のために屋根を利用して太陽光発電を行う事業をテナント等と協力して行う。
- ・BEMSの採用（※注2）  
地域全体のエネルギー消費量を抑える目的で、電気消費の見える化を進めるためにBEMSの採用をテナント等と協力して行う。事業主としてエリアマネジメント組織を想定する。

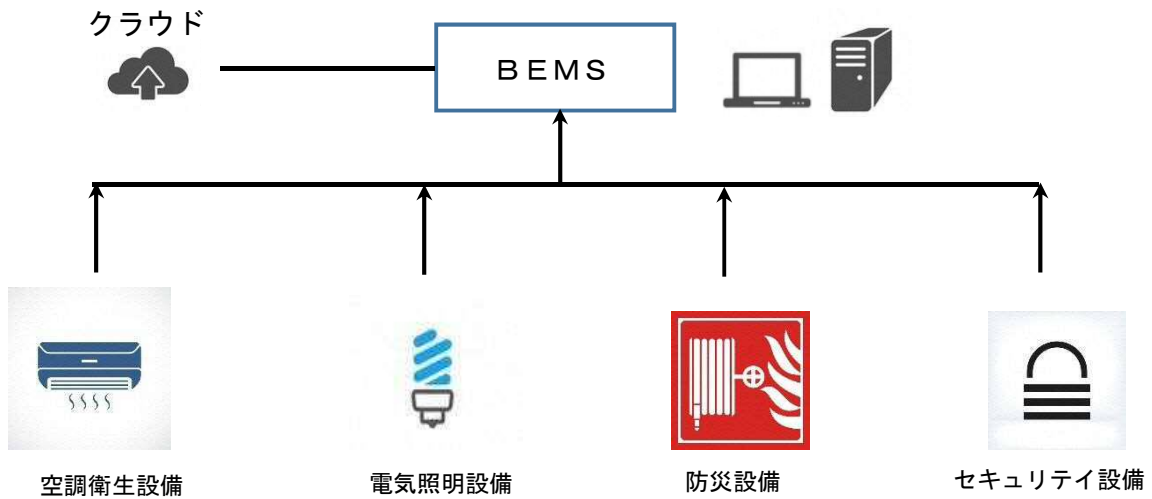
(※注1) 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例 (商業条例)



凡 例		小売業を行うための 店舗の用に供する部分の面積
ゾーニング		
都心型 商業環境形成ゾーン		特に定めない
地域拠点型 商業環境形成ゾーン		5,000㎡ 幹線道路沿線 8,000㎡
特化型 商業環境形成ゾーン		3,000㎡ 幹線道路沿線 5,000㎡
近隣生活型 商業環境形成ゾーン		1,000㎡ 幹線道路沿線 5,000㎡ 国道1号沿線 8,000㎡
生活型 商業環境形成ゾーン		1,000㎡ 幹線道路沿線 5,000㎡ 国道1号沿線 8,000㎡

出所：静岡市

(※注2) ビルエネルギー管理システム (BEMS の例)



**BEMS**

ビルの設備を一括管理して、機器の発停や調整をコントロールするシステム。照度計による無駄な照明の入切、換気による空調の調整などピークカットを行うことで電力量の制限を行う。クラウドを利用して、建物を連携させ、地域全体でマネジメントを行うことで地域全体の見える化が図られ、イベントで集客するなど、まち全体の省エネ効果が確認できるなどビックデータの蓄積を行うことが可能になる。

### (9) 住宅地 (エコタウン)

既存住宅地に近い西南の位置に住宅地を計画する。新スマート IC とは距離をとり、比較的静かな環境が望める位置とする。

#### ①計画案

- ・ 東側には、スポーツパークや公園を隣接
- ・ 大谷川放水路もあるため、広々とした環境が隣接
- ・ 緑地空間を共有できるよう計画
- ・ 最低限の宅地面積を地区計画で定めるかを検討

図表 5 - 1 9 住宅地 計画案



#### ②概要

- ・ 屋根に太陽光パネルの設置を推奨
- ・ 地域全体でのエネルギー消費量が見えるよう HEMS の導入を推奨、BEMS との連携を検討



- ・住民組織を設立する場合は、住宅地の価値の維持を図るエリアマネジメント組織との連携を検討
- ・壁面の色、植栽の種類など、統一したイメージをつくり地区計画に反映するかを検討

#### 5-4 交通インフラ

本計画地は IC 周辺地区であることから、アクセスは車によるものが多いことが想定されるが、施設によっては子供や飲酒による利用もあり、市中心部とのアクセスを考慮すると、公共交通機関の充実が望まれる。また、高速バスによる移動の利便性が向上することから、バス乗り場と共にパークアンドライドの導入を検証した。以下に、計画案と概要を記す。

##### ①計画案

図表 5-20 交通インフラ 計画案



##### ②概要

- ・新スマート IC を結節点とした高速バスのバス停、および待機場所（駐車場）を IC 出口付近に確保
- ・パーク&ライド用地の確保（約 70 台程度）
- ・バスの一箇所への集中による渋滞等を避けるため、高速バスと動線を分けた貸切バスの乗降場所・待機場所の確保

## 5-5 エネルギーインフラ

静岡市は平成30年6月15日にSDGs未来都市に選定され、今後、持続可能なまちづくりを先進的に行っていくことが求められている。SDGsの17の目標のうち、「7. エネルギーをみんなに、そしてクリーンに」、「11. 住み続けられるまちづくりを」に関連し、CO<sub>2</sub>削減に向けた取り組みやエネルギーの効率的な利用について検討を行った。

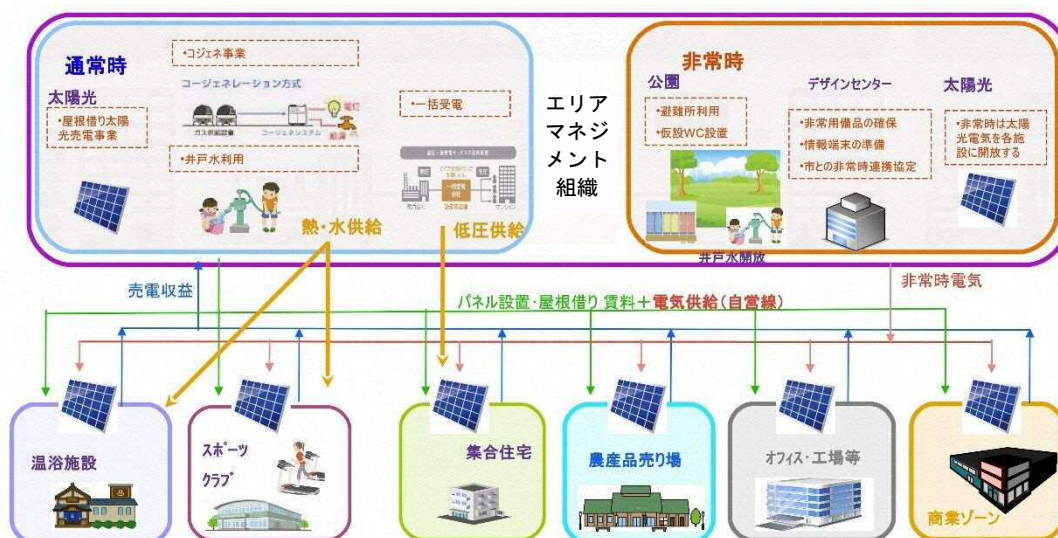
### (1) CO<sub>2</sub>削減に向けた取り組み

#### ①概要

- ・商業施設等の屋根を借りた太陽光発電の実施、売電事業の検討
- ・コジェネ事業を行い発生する熱水を温浴施設、スポーツクラブに対して供給
- ・屋根につけた太陽光の電気を各施設に開放し、非常時もBCP（事業継続計画）を確保
- ・まちづくり組織の拠点となるデザインセンターには、非常時用備品の備蓄や情報端末などを準備
- ・避難所となる公園には、井戸を掘削し、非常時には開放

#### ②事業スキーム

図表5-21 エネルギーインフラ 事業スキーム



\*事業主体はエリアマネジメント法人（まちづくり組織）を前提とする。

\*テナント棟の屋根借り太陽光発電

\*コジェネによる熱水供給・電気供給（ガス供給会社連携）

\*自営線設置

## (2) エネルギーの効率的な利用

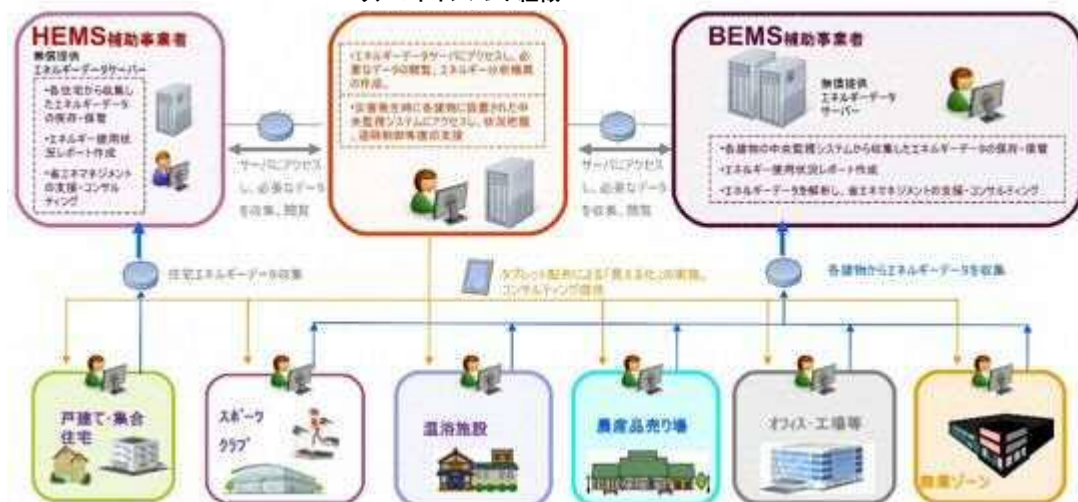
エネルギーの効率的な利用として、地域全体のエネルギーマネージメントである CEMS (Community Energy Management System) が有効であると考えられる。下記に概要と事業スキームを記す。

### ①概要

- ・各建物において BEMS を導入することが必要となり、全てのテナントの理解を得ることが必須
- ・テナントの理解を得るため、節電した量をポイント還元するなど、テナントにもメリットがある手法を検討
- ・建物の BEMS で収集されたエネルギーデータを、クラウドを活用しエネルギーデータサーバーに蓄積し、インターネット回線 (インターネット) を利用して収集、分析
- ・クラウドの使用については、BEMS 設置業者との契約及び連携協定が必要
- ・集合住宅への一括受電

### ②事業スキーム

図表 5-22 CEMS 事業スキーム  
エリアマネージメント組織



\*各テナントの BEMS の統合を目指す。

\*ケーブルテレビ設置事業者等との連携によるタブレット等による「見える化」の実現

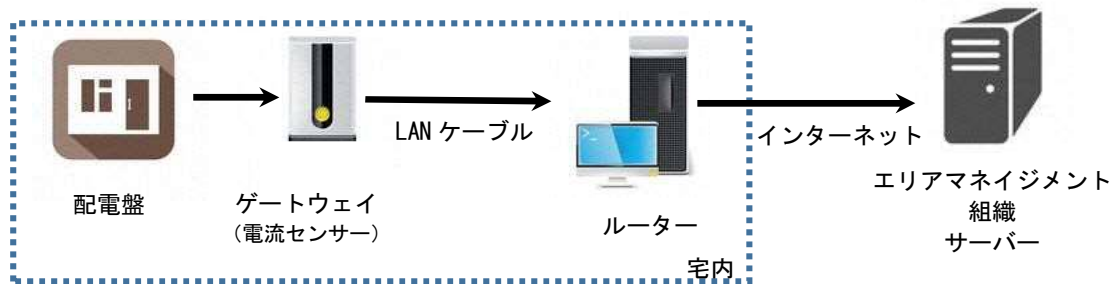
\*住宅メーカーとの連携 (HEMS) の実現 (注)

(注) HEMS による収集については、連携が難しいメーカーもあり、事前に慎重に検討する。場合によっては、住民の理解を得てゲートウェイの設置を行い、電気使用量

だけ収集する。

**\* ゲートウェイの例**

配電盤から電流センサーを経て、電気使用量をエリアマネジメント組織が収集できる。



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)

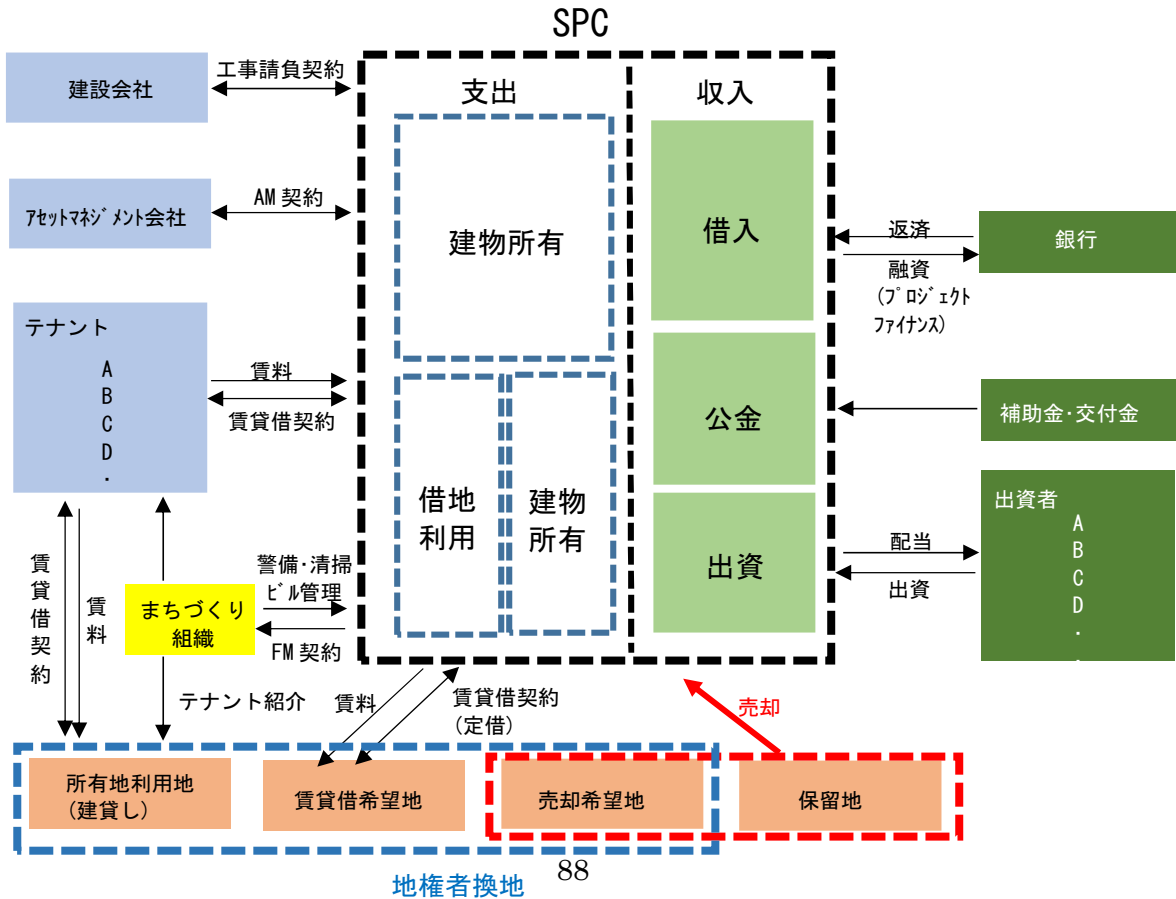
土地区画整理事業は、一般的には業務代行方式による保留地の売却を前提に進める場合が多いが、その場合、全体を“まちづくり”として進めることは、容易ではない。用地全体を“まちづくり”として開発するためには、地権者の意向を綿密に調査し、資金の調達を確実にしたうえで、協力を得なければならない。以下に、資金調達の一例としてSPCを組成した場合の事例を示す。

①概要

- ・土地区画整理事業用地において、地権者の様々なご要望にお応えしながら“まちづくり”を推進するためには、開発資金の調達を計画的に行うことが必要である。
- ・SPC組成による開発は、特定の会社の意図や都合によらず可能となり、運営維持フェーズに引き継ぐことができるため、公民連携の事業では実績も多い。
- ・SPCを組成する場合、テナント賃料や工事費、また出資者の応募などの枠組みをあらかじめ契約等によって取り決める必要がある。したがって大規模な計画で時間を要する場合、まとめきれない場合がある。

②事業スキーム

図表5-23 SPC組成における土地の開発管理・資金調達 事業スキーム



## 5-7 今後の課題

土地利用計画を実現させるにあたり、引き続き下記の検討を継続する必要がある。

### (1) 継続的なまちづくり検討会議の必要性

「農と食の駅」、「スポーツパーク」、「エネルギーインフラ」などは、誰が事業主体となるか、費用負担がどうなるかなど、未だ課題も多く、詳細を詰める必要がある。今年度、当地区に興味を持っていただいた企業を中心に各分野でのまちづくり検討会議の分科会を行政が主体となり実施することを提案する。

### (2) 企業ヒアリング

「ラグジュアリーホテル」、「魅せる工場」、「エンタメパーク+キッズパーク」など、ヒアリングにより進出意向の高い企業を見つけることができたが、まだ土地価格や進出時期など、進出の判断材料を提供できていない。引き続き、企業への情報提供が必要となる。

「商業施設」においても、引き続きヒアリングを継続し、太陽光パネルの設置や景観の形態・色彩の統一などに積極的に協力していただける企業を探すことが求められる。

### (3) 農業事業に関するキーパーソンの発掘

「観光農園+アグリパーク」や「農と食と駅」には、地元の若手農家が中心となり、企画・運営を行っていく必要があるが、そういった農家を見つけられていない。地元でキーパーソンを探すために農業関係団体や地権者と協力し、交渉していくことが求められる。

### (4) 事業フレームの精査

次なるステップとして、土地利用計画が概ね定まってきたので、減歩率や事業費の算定を精査していく必要がある。これは、土木設計コンサルタントが中心となり業務を進める項目であり、来年度以降に進めていく必要がある。





## 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

### 6-1 エリアマネジメント組織の必要性

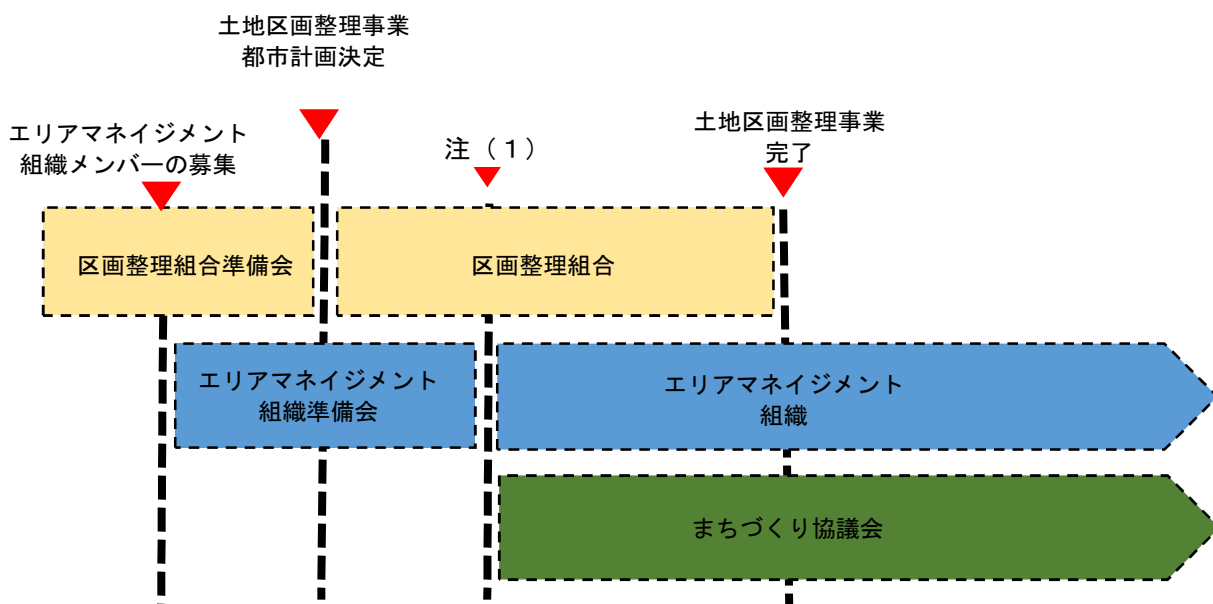
持続可能なまちづくりを実現するためには、3つのまちづくりの組織が必要である。1つ目は土地区画整理事業を推進するための区画整理組合である。本業務では区画整理の議論は省略する。

2つ目はエリアマネジメント組織であり、建物建設後に収益事業を持ちながら、イベントや緑の維持管理など、エリアの価値向上に資する業務を行う。

3つ目はまちづくり協議会であり、上記のエリアマネジメント組織を中心に町内会や商店会と共にまちづくりビジョンによって創り上げられたまちの価値を永続的に向上させていく組織である。

区画整理組合とエリアマネジメント組織にはそのための準備会が必要である。それぞれのまちづくり組織を設立させるスケジュールを下記に記す。

図表 6-1 まちづくりの組織の組成スケジュール



注(1) 区画整理法第76条の許可を経て、建物が立ち並んでいく時期

それぞれのまちづくりの組織の役割を下記に記す。

図表 6-2 まちづくり組織の役割

—	区画整理組合準備会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区画整理組合を設立するための準備会</li> <li>・ 地権者との調整において中心的な役割を担う (説明省略)</li> </ul>
—	区画整理組合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理法に基づく組合</li> <li>・ 土地区画整理事業の事業主体 (説明省略)</li> </ul>
6-2	エリアマネジメント組織準備会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発事業者およびエンドユーザーへの説明。</li> <li>・ テナントリーシング</li> <li>・ 組合及び地権者との契約補助</li> <li>・ エリアマネジメント組織の設立準備</li> </ul>
6-3	エリアマネジメント組織	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家空き室に対するテナントリーシング</li> <li>・ まちづくり協議会の運営</li> <li>・ まちづくり事業（イベント・清掃等）の経営・運営</li> </ul>
6-4	まちづくり協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商店会、町内会、各 SPC との連携</li> <li>・ 静岡市との調整</li> </ul>

## 6-2 エリアマネジメント組織準備会の組成準備

エリアマネジメント組織準備会は、土地区画整理事業組合準備会の設立後、準備会の委託を得て公募などにより設立される。

### ①概要

- ・ エリアマネジメント組織準備会は、まちづくりビジョンを実行するために、開発事業者やエンドユーザーとの交渉を行う。組合や地権者の意向を踏まえて、組合事業の補助を行う。
- ・ SPC の組成、エリアマネジメント組織の事業計画などの多様な課題を解決していく使命がある。
- ・ エリアマネジメント組織準備会のメンバーは、区画整理組合準備会からの公募などによって決定する。
- ・ エリアマネジメント組織準備会からエリアマネジメント組織への移行時期は、区画整合法第 76 条の許可を経て、建物が立ち並んでいく時期。エリアマネジメント組織としての事業が見えてくる時期と考えられる。
- ・ エリアマネジメント組織のメンバーは、テナントリーシングも業務として行うことから、エリアマネジメント組織準備会の段階から専門的見識が必要である。
- ・ 静岡市やコミュニティとの連絡調整が必要であることから、地元の方々も参加して運営することが望ましいと考えられる。

### ②メンバーの想定

メンバーは、組合及び地権者の意向を踏まえ、以下のような知見見識が求められる。

- i 区画整理事業に精通する事
- ii 都市計画法、建築基準法、商業条例などの法令
- iii デベロッパーやエンドユーザーとの交渉の実績
- iv SPC 組成の知識
- v 各種エリアマネジメント組織の事業計画書の作成
- vi エネルギーマネジメント
- vii ポイントサービス事業
- viii 市や県・国との折衝
- ix 高齢者や児童の見守りなど福祉
- x イベント企画
- xi まちの清掃維持管理
- xii ビル管理事業

エリアマネジメント組織とエリアマネジメント組織準備会では求められる機能が多少異なると考えられる。当初は、開発系の見識（i～vi）エリアマネジメント組織設立後は維持系の見識（vii～xi）に移行していく。

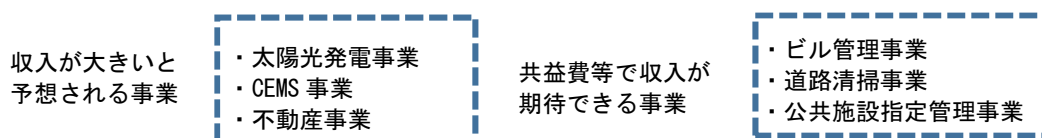
何名かによって、なるべく全ての知見見識を持つことが求められるが、企業との連携によって遂行していく事も想定できる。

### 6-3 エリアマネジメント組織の事業概要

将来に向けて創出したまちの価値を未来まで維持し、常に新しい価値を生み出していくためには、地域の価値をマネジメントする具体的な組織づくり及び資金計画が必要である。その組織のことを「エリアマネジメント組織」と呼ぶ。

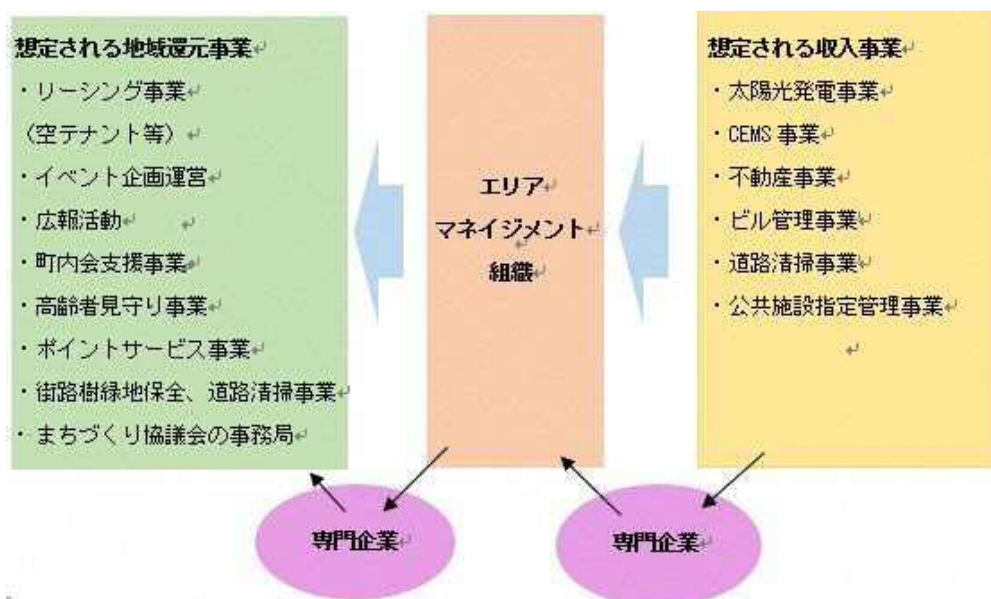
#### ①概要

- ・ エリアマネジメント組織は地元企業等の出資により組成する。
- ・ メンバーは、地権者の代表や地元企業の代表、コンサルタントなどが考えられる。維持可能な事業とするためには経営感覚が最も重要であり、メンバーを構築することは大きな課題となる。
- ・ 太陽光発電事業や不動産事業など、事業によっては、エリアマネジメント組織のメンバーだけでは運営できない事が想定され、その場合には、外部の専門協力企業との連携・協定が必要である。
- ・ エリアマネジメント組織は太陽光発電事業や不動産事業により収益を得て、空きテナントのリーシングやイベントの企画運営などを行う。
- ・ 収入に応じて、地域に還元できる事業の選定を行う。



#### ②事業スキーム

図表 6-3 エリアマネジメント組織 事業スキーム



#### 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

本計画の維持は、4つのパークが相乗効果を持って発展させていくことで成立する。したがって、関係者は、エリアマネジメント組織を中心に緊密なコミュニケーションを定期的にとっていくことが必要と考えられる。

まちづくり協議会は、任意団体であり、まちづくりビジョンによって創り上げられたまちの価値を永続させるために、設立が期待される。

メンバーは以下の関係者であり、事業スキームによる。

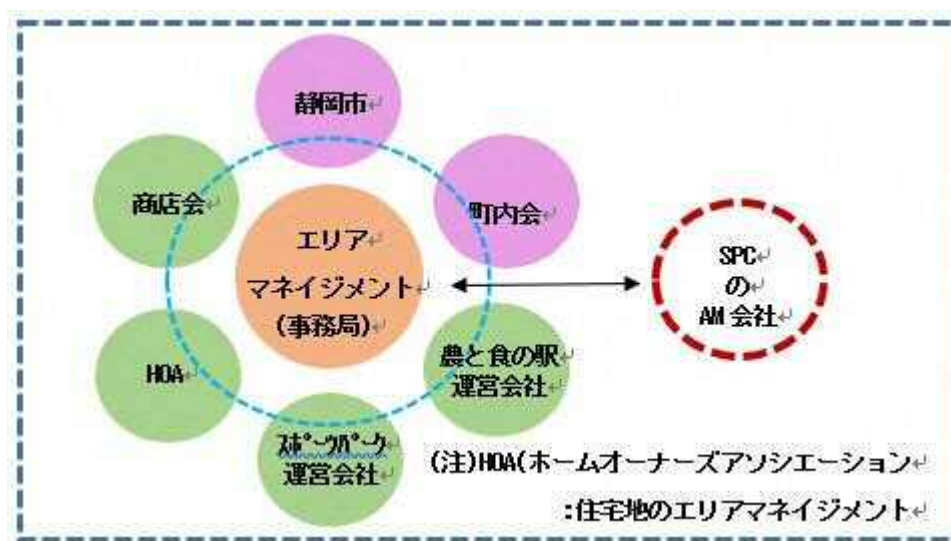
エリアマネジメント組織は、その事務局の役割を担う。

##### ① 概要

- ・静岡市並びに地域の商店会・町内会及びスポーツパークや農と食の駅の運営会社等との定期的な会合を実施（まちづくり協議会）、地域の問題点の洗い出し・解決方法の打ち合わせを通じて一体感を創出、まちの価値の維持を共有しながら新たな価値を付加していくことが重要である。
- ・本計画のテーマは“交流”である。交流を維持し持続する為には、コンテンツの再生・リノベーションが定期的に必要な。エリアマネジメント組織は、各テナント・オーナー企業・静岡市との協議を定期的に行い。新テナントの誘致やトレンドの調査なども行う。

##### ②事業スキーム

図表6-4 (仮称)まちづくり協議会 事業スキーム



## 6-5 エリアマネジメント組織に関する代表的組織形態

以下にエリアマネジメント組織の種類を延べる。

図表6-5 エリアマネジメント組織の種類

法人格無	H. → 自治会・町内会	非営利
	I. → 任意のまちづくり組織	非営利
	J. → 協定運営委員会	非営利
	K. → 有限責任事業組合	営利
法人格有	A. → 自治会・町内会(認可地縁団体)	非営利
	B. → 団地管理組合法人	非営利
	C. → 一般社団法人	営利・非営利
	D. → NPO法人	非営利
	E. → 商店街振興組合	営利
	F. → 合同会社(LLC)	営利
	G. → 株式会社	営利

出所：国土交通省 エリアマネジメント推進マニュアル

- ・ 想定する事業を照らせば、収入が明確にあるため営利団体にすべきと考えられる。
- ・ 営利団体の中でも、エリアマネジメント組織の想定する事業が収益事業と非収益事業をバランスよく成り立たせようとする事からすれば、一般社団法人が望ましいと考えられる。株式会社のような株主の利益を優先する法人は相応しくないと考えられる。
- ・ 今後土地区画整理準備組合設立に合わせ、「エリアマネジメント組織準備会」を設立し、組織形態も検討することが必要である。

## 6-6 エリアマネジメントに対する国の制度・支援

都市空間の計画、整備から管理運営までの一連の継続したマネジメントの推進・都市空間の形成は、ハード整備や施設管理のみならず、ソフト的な活動などを含めて地域を長期的に「運営」する視点が必要であり、また、「運営」を念頭において施設等の計画・整備・管理を行うべき。具体的には、防災性・安全性の確保や賑わいの創出などエリアの課題を意識しつつ、関係者が連携し、管理、利用、更新の方法等に関するルールづくりを推進し、それが引き継がれていくことが必要。

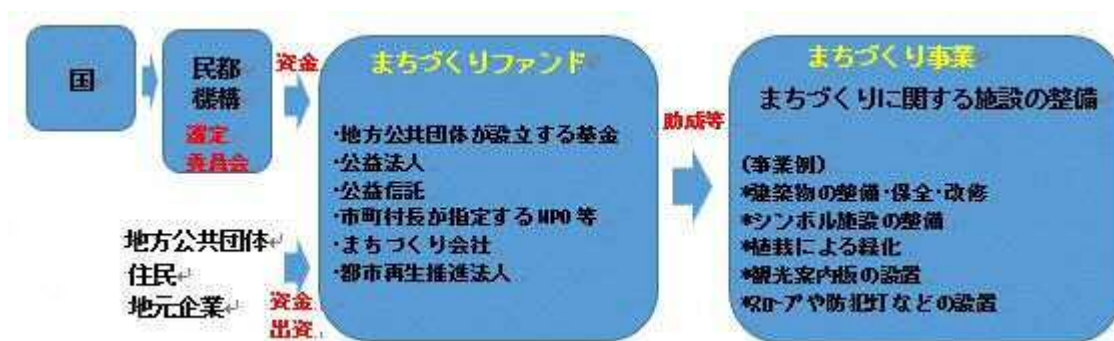
新たな時代の都市マネジメント小委員会中間とりまとめに向けた構成（案）  
国土交通省 都市局 平成27年5月

上記にあるように、エリアマネジメントは、整備から管理運営までの一連の継続した事業運営によってなされるべきであり、本計画は、その趣旨を遂行できる良い機会であるといえる。

制度支援について、国土交通省のみならず、経済産業省、総務省など支援策があるが、代表的な制度支援を以下に述べる。

### (1) 住民参加型まちづくりファンド

図表6-6 住民参加型まちづくりファンド



出所：国土交通省

### (2) 都市再生推進法人

都市再生特別措置法に基づき、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域のまちづくりを担う法人として、市町村が指定するものをいう。



図表 6-7 都市再生推進法人

メリット	実施する事業イメージ
<ul style="list-style-type: none"><li>・まちづくりの担い手として公的位置づけを付与。</li><li>・市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能。</li><li>・都市利便増進協定を締結することが可能。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・オープンカフェ</li><li>・自転車共同利用事業</li><li>・広告塔等の整備管理</li><li>・まちなか美化清掃活動</li><li>・歩行者天国等のイベント開催</li></ul>

出所：国土交通省

## 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)

### (1) 収入源について

収入源については、事業の進行に合わせての計画が期待されるが、ここでは、太陽光発電事業(屋根借り)について、概略収支を述べる。

#### 【前提】

\*屋根勾配、形状: 2寸 切妻

\*屋根面積 67,214 m<sup>2</sup> (20,332 坪)

ファクトリーパーク	4棟	商業モール	7棟	スポーツコンプレックス棟	1棟
温浴スポーツクラブ	1棟	エンタメパーク	4棟	キッズパーク	1棟
スンプテラス	6棟	オーヤテラス	5棟	農と食の駅	7棟

#### 【計画】

\*設置規模 300kW/1,000 坪 (荒井 TM 富谷発電所実績値)、屋根切妻

∴ 3,050kw

\*年間発電量 380,000kw/1,000 坪 (荒井 TM 富谷発電所実績値)、屋根切妻

∴ 3,863,000kw

\*初期費用 坪単価 110 千円

∴ 1,120,000 千円

\*売電収入/表面利回り 18 円/年間発電量

69,534 千円/6.2%

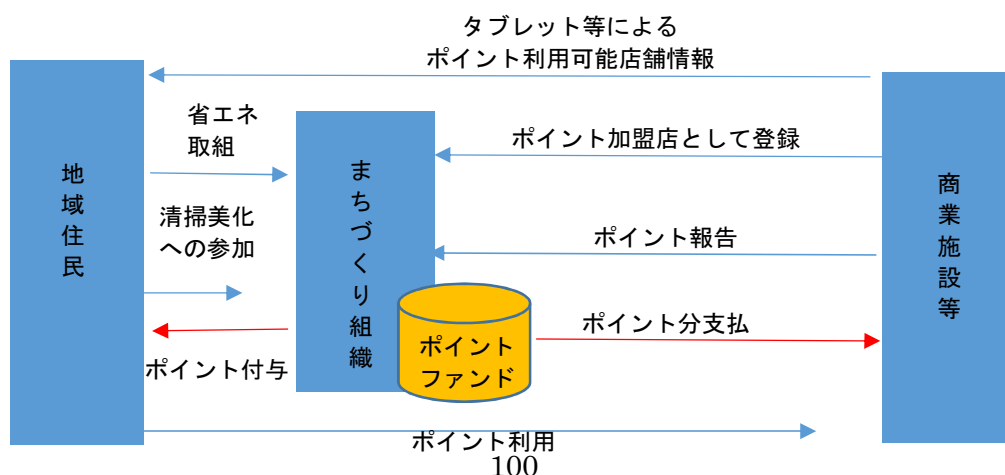
\*CO2 削減量

1,952t-CO2 [JPEA (表示ガイドライン) 27年]

### (2) 地域への還元方法

住民及びテナントの省エネへの取組・清掃及び美化等のまちづくり活動への貢献に対してポイントを付与し、獲得ポイントに応じて地域内の特定店舗で流通する使用できる仕組みを提案する。

図表 6-8 ポイントサービス概要



## 6-8 エリアマネジメント組織組成のための課題

### (1) 出資企業の獲得

仙台市の一般社団法人荒井タウンマネジメントでは基金 56,000 千円のうち、50,000 千円を出資する地元企業があったため、スムーズな組織の組成が可能となった。静岡市においても、地元でまちづくりの主体となるエリアマネジメント組織に、企業の参加を促していく必要がある。

### (2) 中心となる人材の獲得

6-2 ②にあるように、エリアマネジメントでは、多様な人材が求められる。人材を分類すると

#### 1、行政との折衝役

\*市や県・国の政策との調整・補助金の交渉

#### 2、民間企業との折衝役

\*土木・建築計画、デベや進出企業への事業計画書作成、テナント誘致等

#### 3、エネルギーやビル管理等の計画、清掃維持管理に精通する人材

\*エネルギーマネジメント、ポイントサービス、清掃維持管理等

#### 4、土地区画整理組合及び地権者との折衝役

\*まちづくり協議会の司会役、高齢者や児童の見守りなど福祉等

こうした領域に横断的に対応できる人材を今後獲得する必要がある。