

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) エリアマネージメントの検討

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「エリアマネー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ージメント組織の業務】

- ・エネルギーマネージメント
- ・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

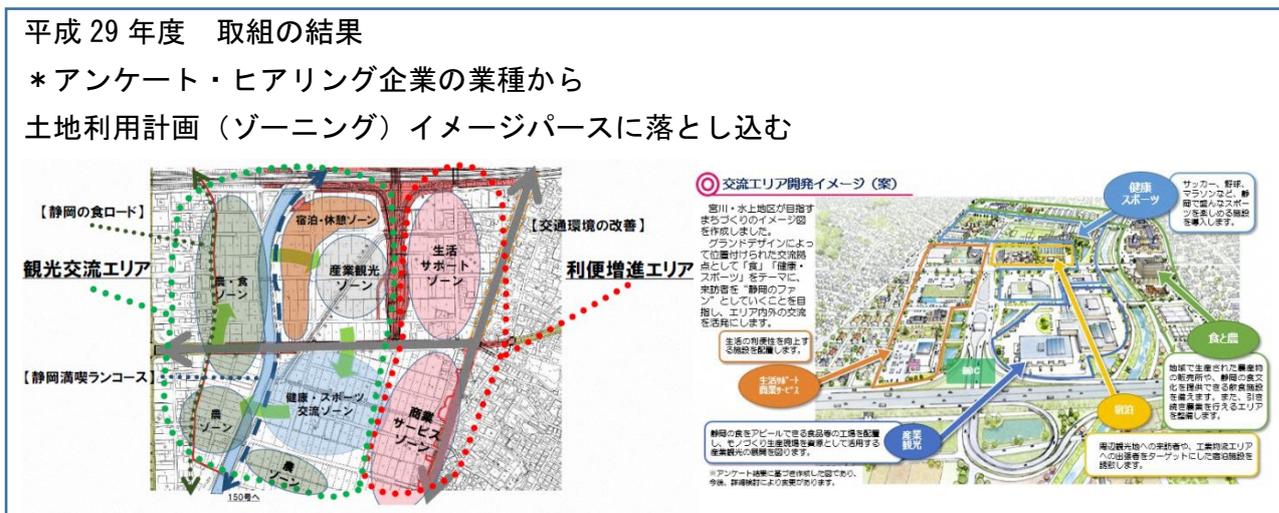
※全ての業務をひとつの組織が行うとは限らない。

(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

賑わいを創出する3つの人口

* 交流人口 観光客を取り込む	4つのコンテンツパークによって老若男女を越えて楽しめる名所に
* 関係人口 ファンづくり	まちづくり組織による4つのコンテンツパークのファンクラブ運営
* 定住人口 住みやすいまちづくり	雇用の確保に向けた産業・起業の育成。 工場誘致・商業店舗誘致・包括ケア・安全安心・人材マネジメント

3つの狙い

- 交流人口を増やす**

静岡市には年間2489万人の観光入込客があります。しかしこのうち、1泊以上滞在するのは17.40万人、わずか6.8%です。(平成28年)泊ってでも楽しみたくなる、質が高く、多様な種類のコンテンツを準備しなければなりません。
- 関係人口を増やす**

まちづくり組織の役割は、企業やテナト等の誘致によって賑わいを創出し、またイベント企画などによって静岡のファンを増やし、そのにぎわいを維持することです。ファンを増やし、将来は、若手の事業者に対して「アウトファンディング」を実施するなど、若者定住の手助けをします。
- 定住人口を増やす**

ゾーニングや教育環境及び福祉や医療が行き届いていること。安全安心が確保されていること。
暮らしやすい環境が準備されていること。
産業と技術革新の基盤等の開発によって雇用が期待できる。
人材マネジメントによる気候変動に効果のある具体的な提案。など

出所：第1回まちづくり検討会議資料

図表 1-5 4つのコンテンツパーク



出所：第1回まちづくり検討会議資料

(3) 土地利用計画案の事務局からの提案

上記のコンテンツを基に土地利用計画図を作成し、事務局より提案を行った。

- ・アグリモール及びアグリパーク、スポーツパーク、エンタメパーク、ファクトリーパーク(魅せる工場)の4つのパークのゾーニングとそれらを繋ぐプロムナードの提案
- ・広野大谷線、下大谷線に面する敷地の商業施設利用
- ・アグリモール(農業観光施設)の適正位置
- ・スポーツ施設の内容、運営方法の検討など

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：J A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い。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
人工芝+天然芝 の組み合わせ	
	<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、ラクロス などの練習、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"> ・静岡県シニアリーグ (40代、50代) ・静岡市社会人リーグ ・高校：インターハイ組み合わせ ・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
総合型スポーツクラブによる運営	
<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

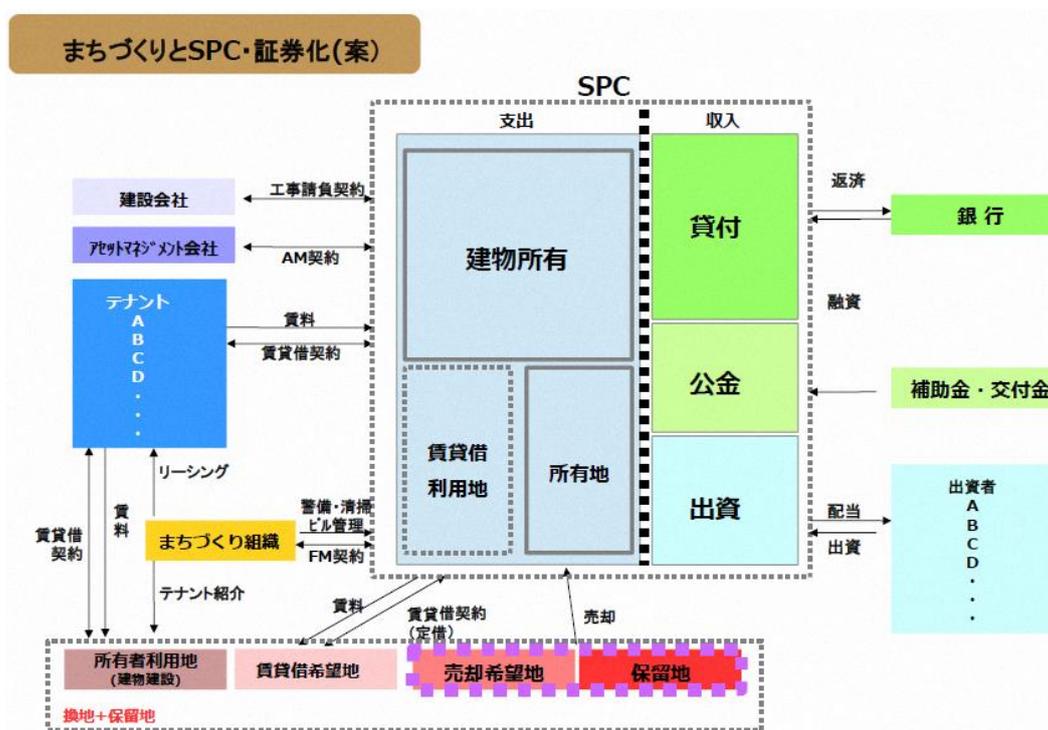
3. その他

- ・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



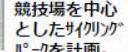
キックバイク大会



Ipswich Cycle Park



サイクルショウの誘致



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。

神戸利エホテルは、結婚式場を中心に運営するプラウドシー(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



神戸利エホテル

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㎡ 77名-90名
バンケットルーム	122㎡ 77名-144名（分割可）
宴会ホール	237㎡ 77名-280名（分割可）
利エホール	237㎡ 77名-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
	電力関連	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)
	通信 (ISP)	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
	データセンター	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
	放送 (CATV)	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
	住宅関連	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
	その他	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
ポイント	ポイントサービス	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いければ、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。

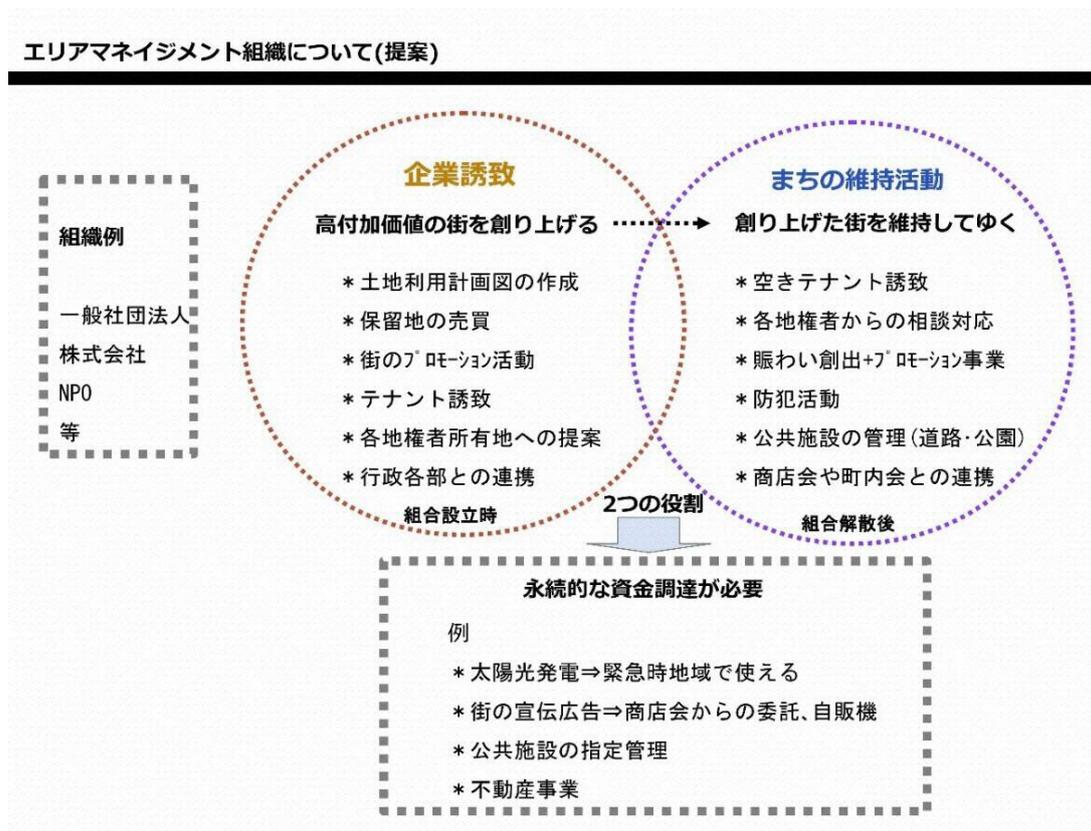
⑥【生活インフラ分野における提案】

- ・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 - 1 4 オガールプラザの事例

国土交通省

【官民連携】 官民連携による公有地の一体的活用

【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

建物	情報交流館（官民複合施設）	民都機構（イオンプラザ併設等）	民間テナント
土地	公共所有（官民複合）	民間所有（民都機構）	民間所有（民間複合）

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

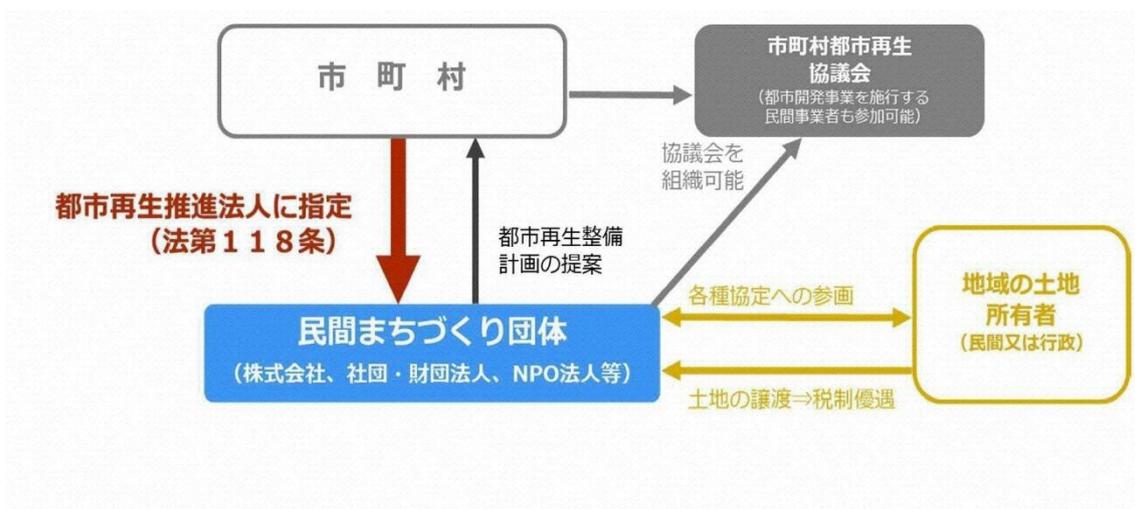
- オガールプラザ（官民複合施設）：情報交流館（含図書館）、子育て応援センター、産地直売所、飲食店、医院、学習塾等
- オガールベース（民間複合施設）：ハレーホール専用体育館、宿泊施設、コンビニ等
- オガールタウン：紫波町が造成・分譲する住宅地（全57戸）

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

オープンカフェ

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

“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。

売電事業



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固定価格買取制度」による売電を行っています。

マルシェ運営事業



地場野菜や加工食品、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「荒井なないろマルシェ」を毎月第4日曜日に開催しています。

エネルギーマネジメント事業



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。

コミュニティ支援事業



地元町内会や退出企業と連携して、地域コミュニティづくりに貢献しています。

不動産賃貸事業



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。

あらフェス



地区の東側に広がる「仙台海の手」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。

復興公営住宅管理事業



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。

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)

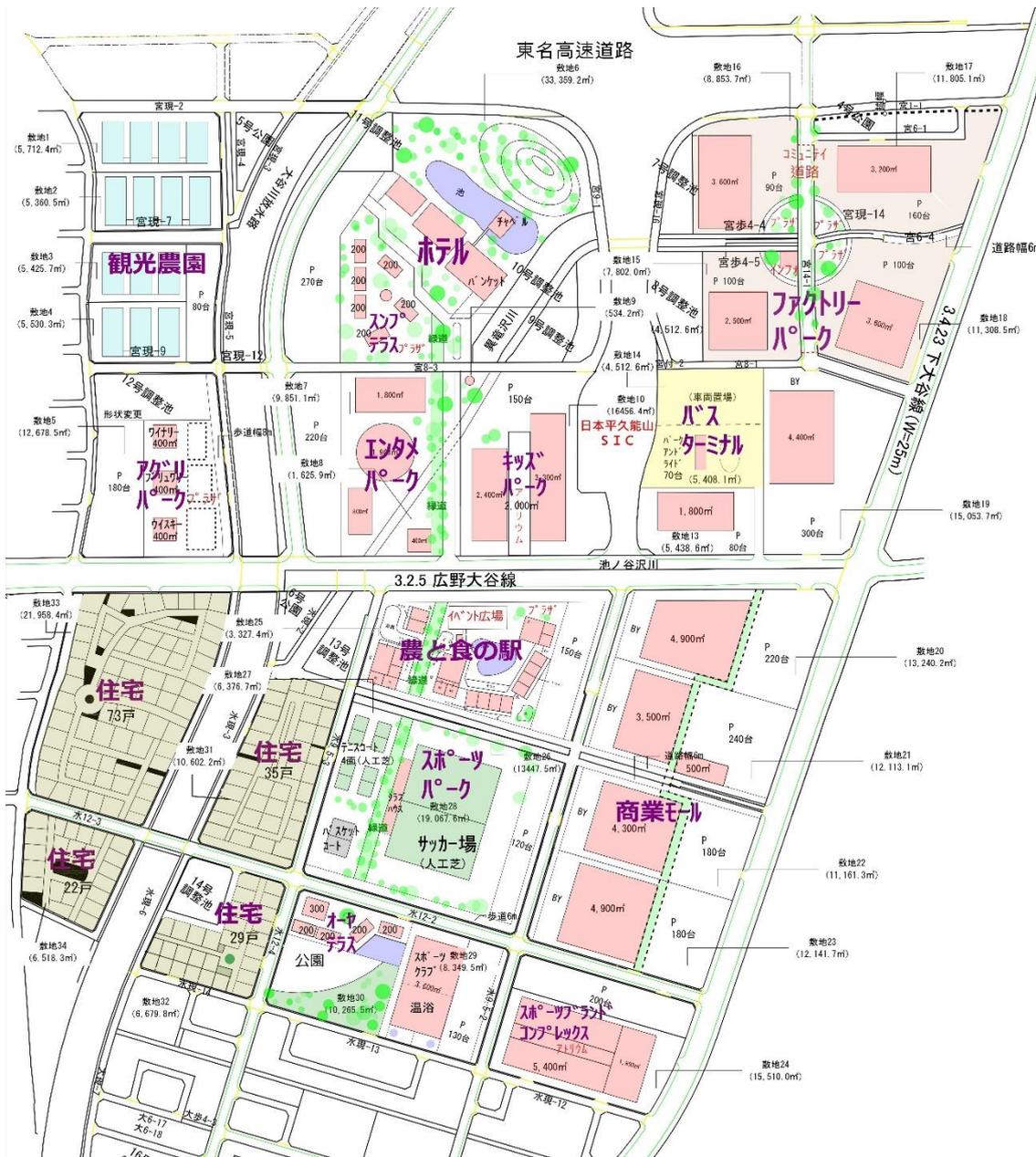
(1) 概要

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 m²（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）

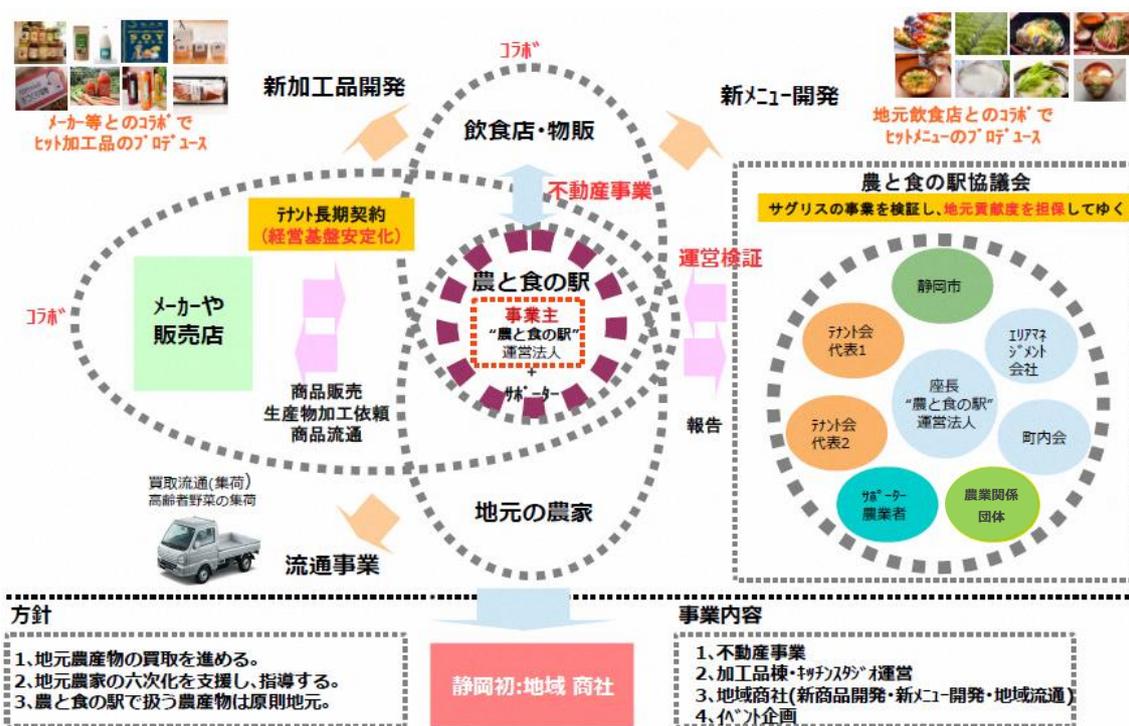
・事業収支(概算)

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</u>	A-B
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

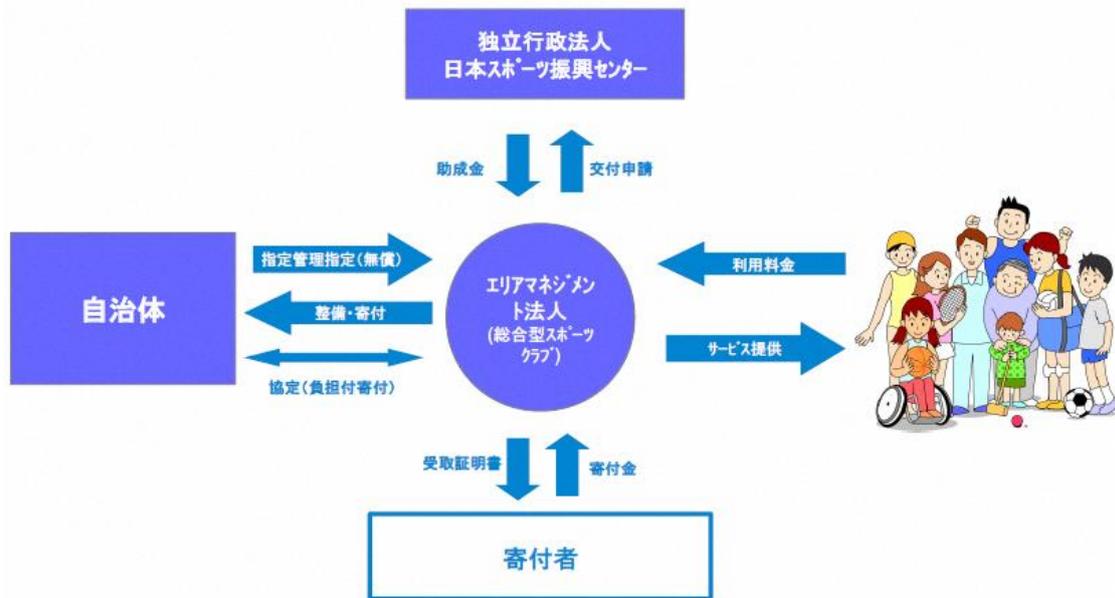
・事業収支(概算)

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）

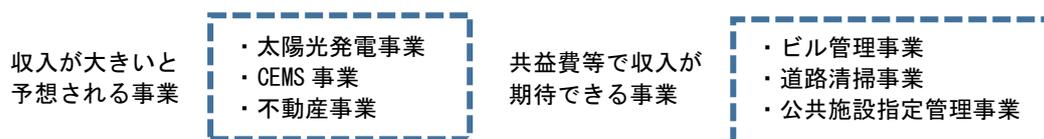
土地区画整理事業において、創出したまちの価値を未来まで維持し、常に新しい価値を生み出してゆくためには、地域の価値をマネジメントする具体的な組織づくり及び資金計画が必要である。事業によっては、まちづくり組織のメンバーだけでは運営できない事が想定され、その場合には、外部の専門協力企業との連携・協定が必要である。収入が期待される事業に応じて、地域に還元できる事業の選定を行う。

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

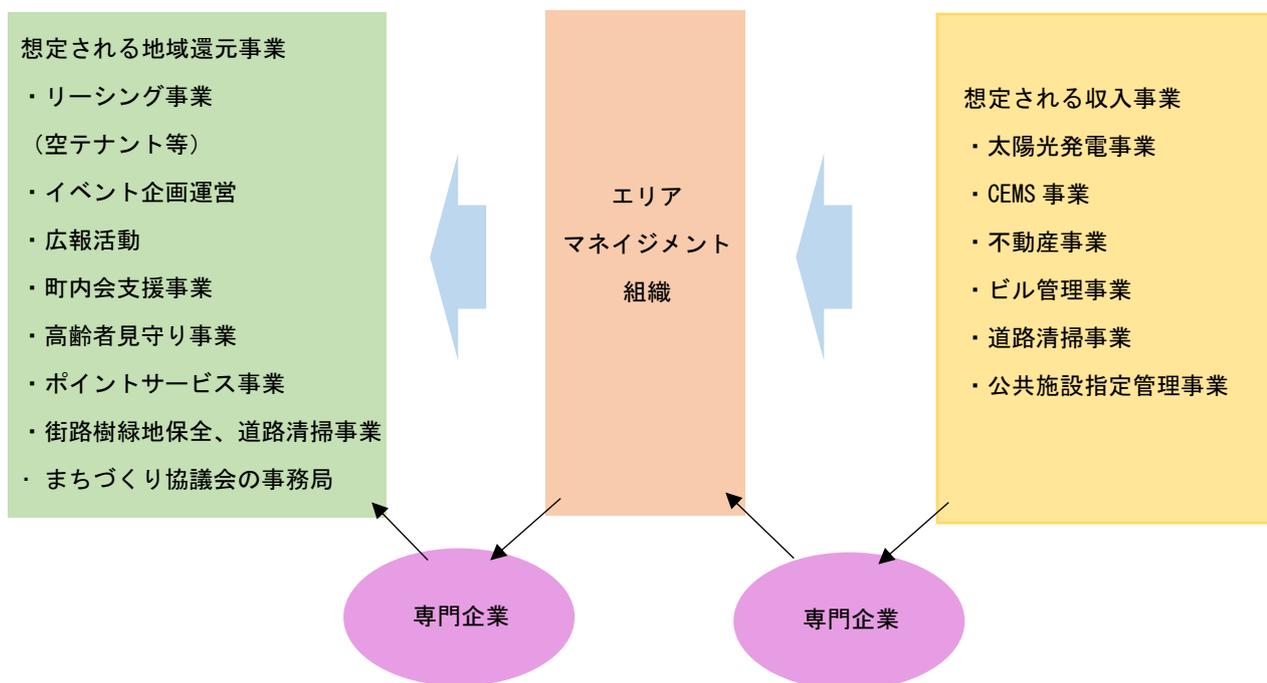
域の問題点の洗い出し・解決方法の打ち合わせを通じて一体感を創出、まちの価値の維持を共有しながら新たな価値を付加してゆくことが重要である。

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・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。

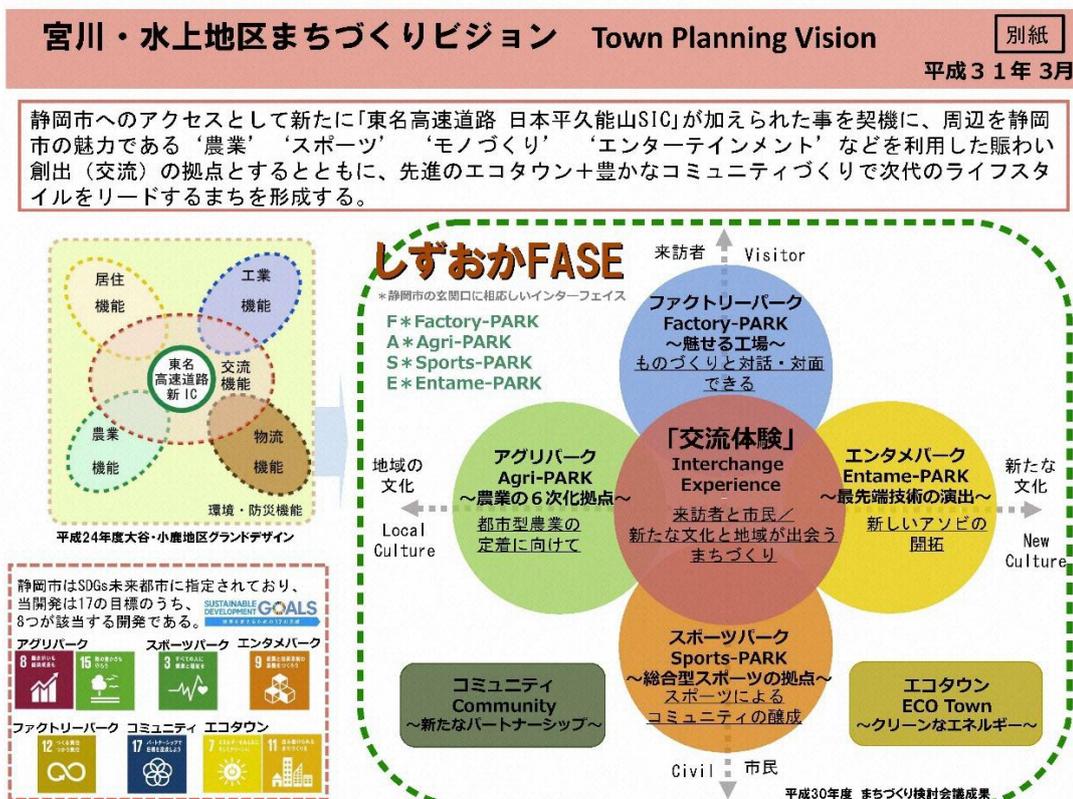
宮川・水上地区については、新SIC設置による交通圏域の拡大などを活かし、広域から人を呼び込むことができるような施設誘致を目指した「交流機能エリア」として位置付けられ、企業誘致や事業実施についての検討を、静岡市において実施されてきております。

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。

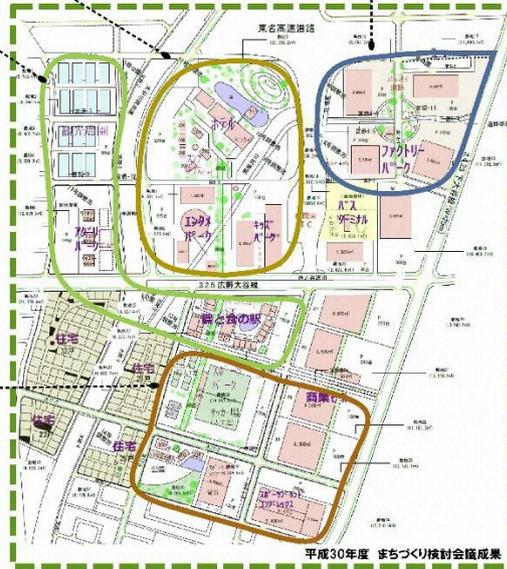
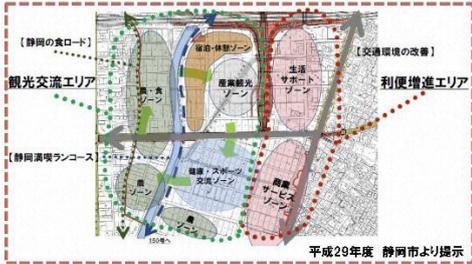
F * Factory-PARK
A * Agri-PARK
S * Sports-PARK
E * Entame-PARK

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。



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。

出所：まちづくりビジョン（別紙）