

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

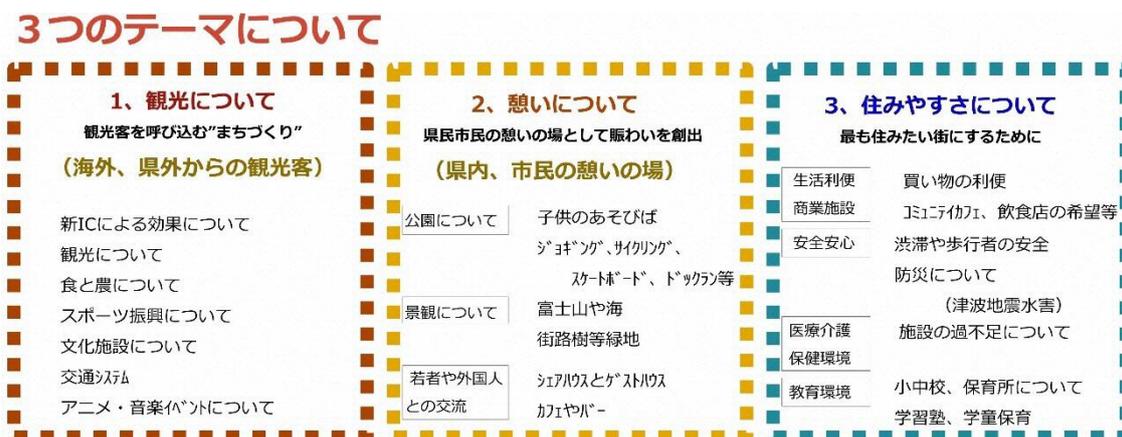
3つの少人数グループに分け、各テーマに基づいて意見を自由にふせんに書き込んでもらう。類似意見をまとめることで、参加者の意向をとらえていく。

(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

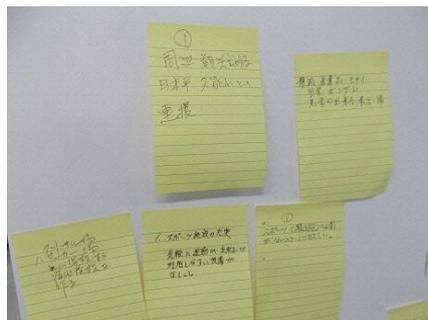
(4) 実施結果

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)

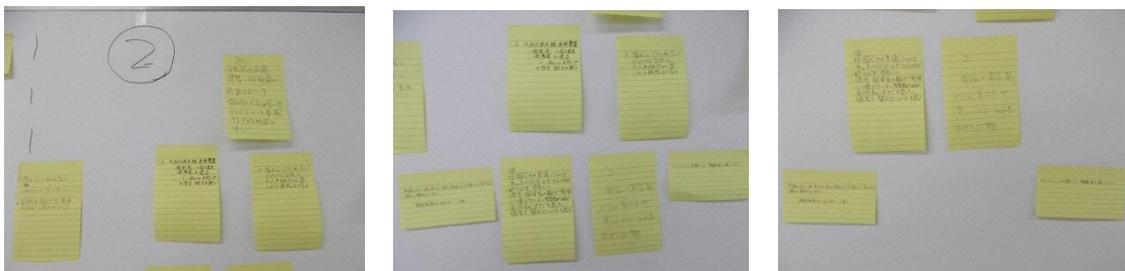
図表2-2 ふせん（テーマ1）



【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

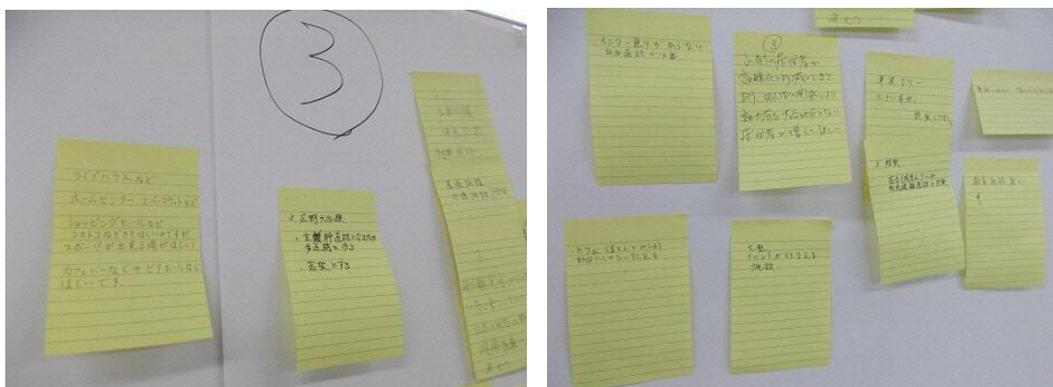
図表 2-3 ふせん (テーマ2)



【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

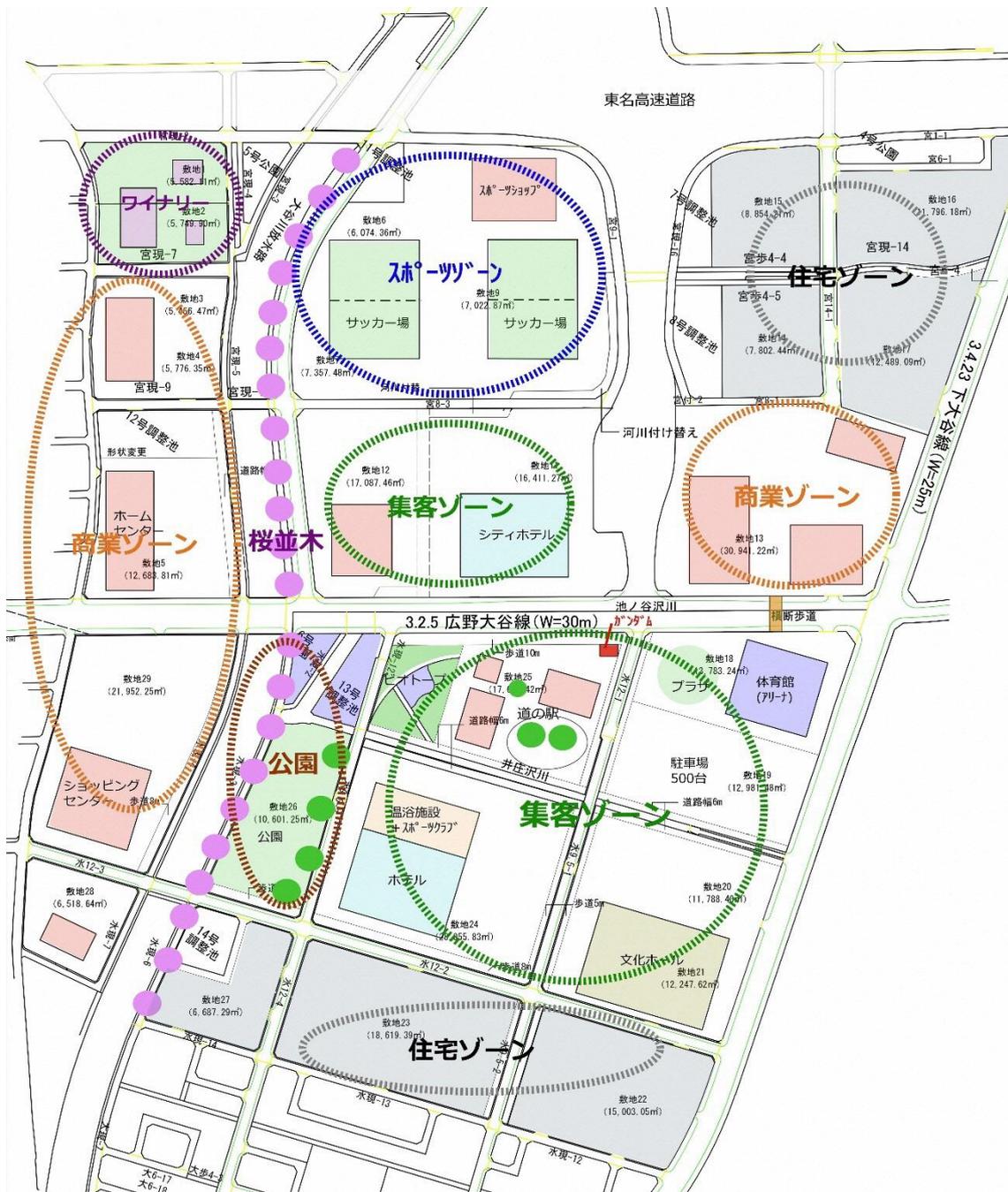
図表 2-7 A班の成果



- ・ 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

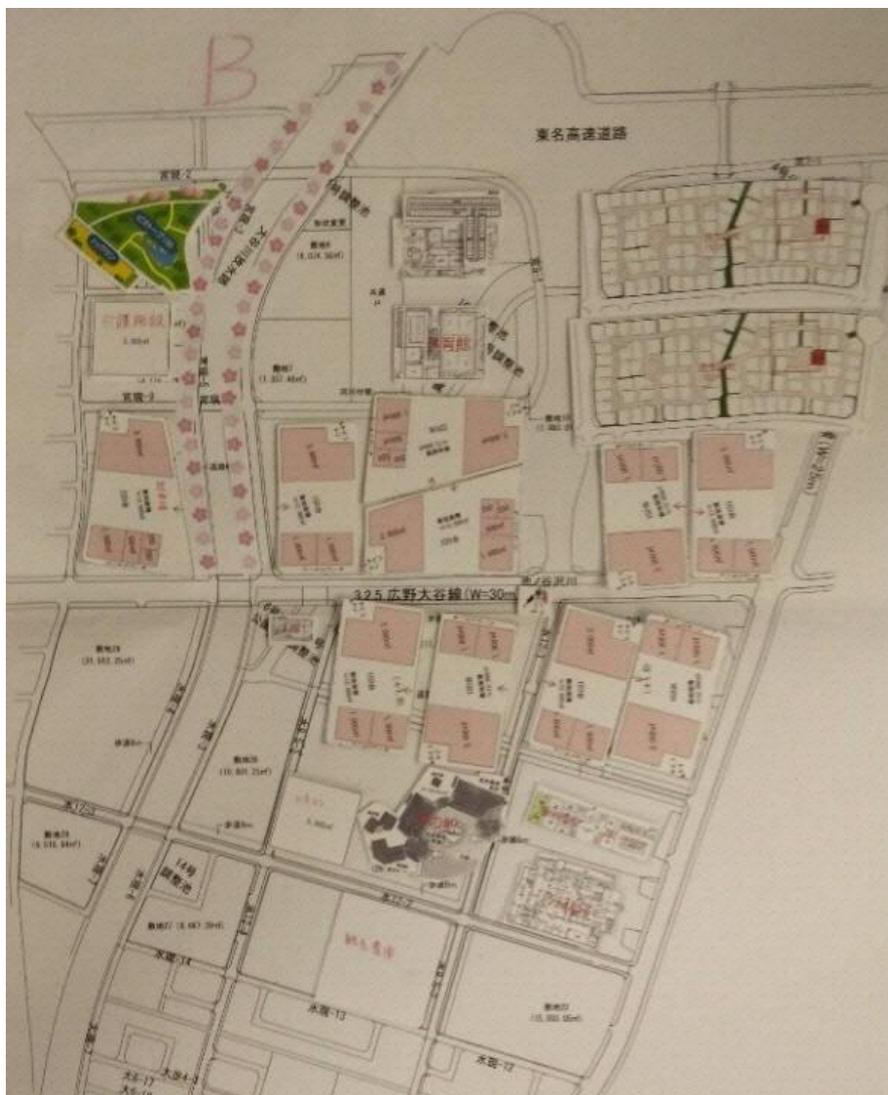
図表2-8 A班のゾーニングまとめ



①B案

i 当日の成果

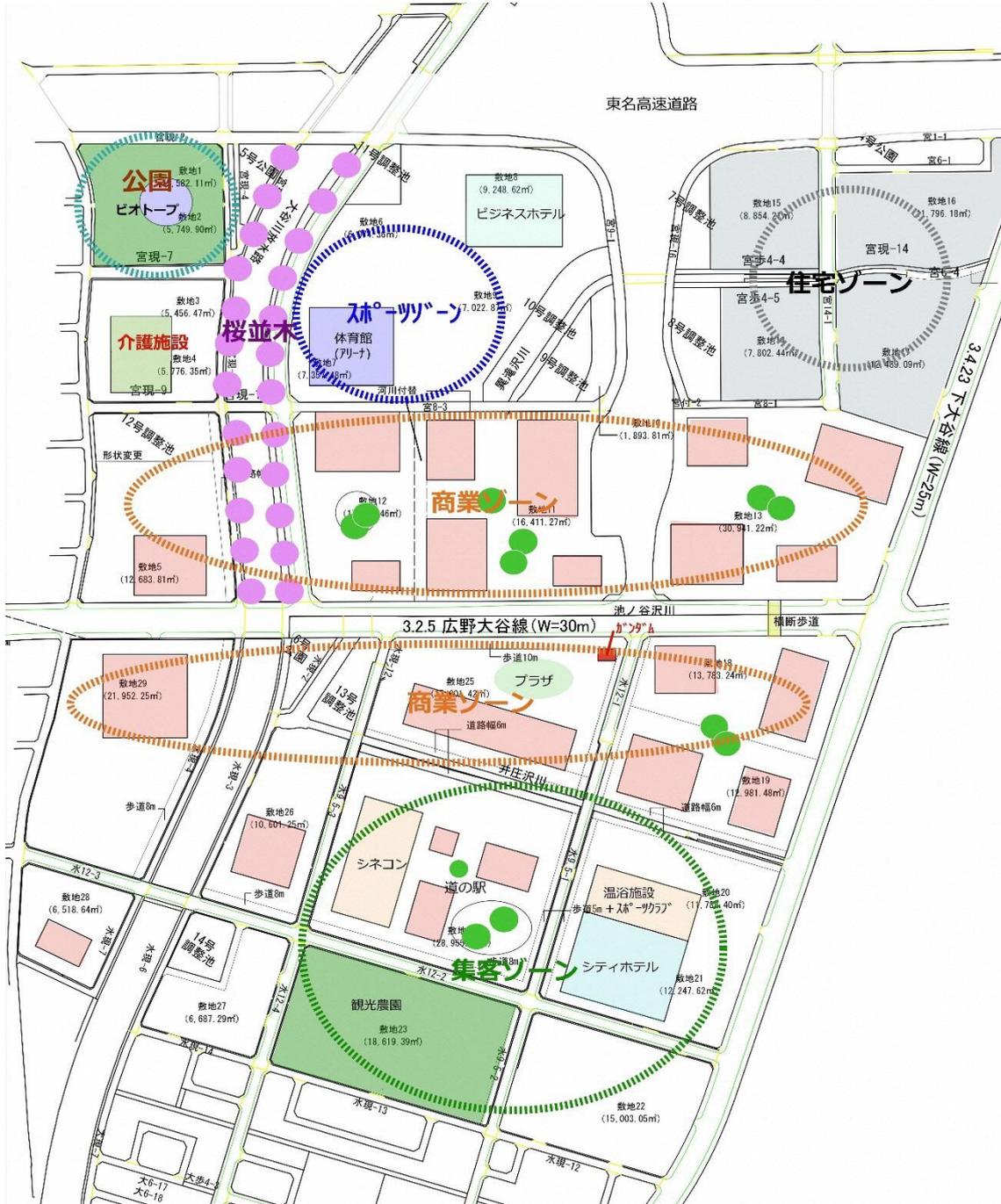
図表 2-9 B班の成果



- 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。