

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

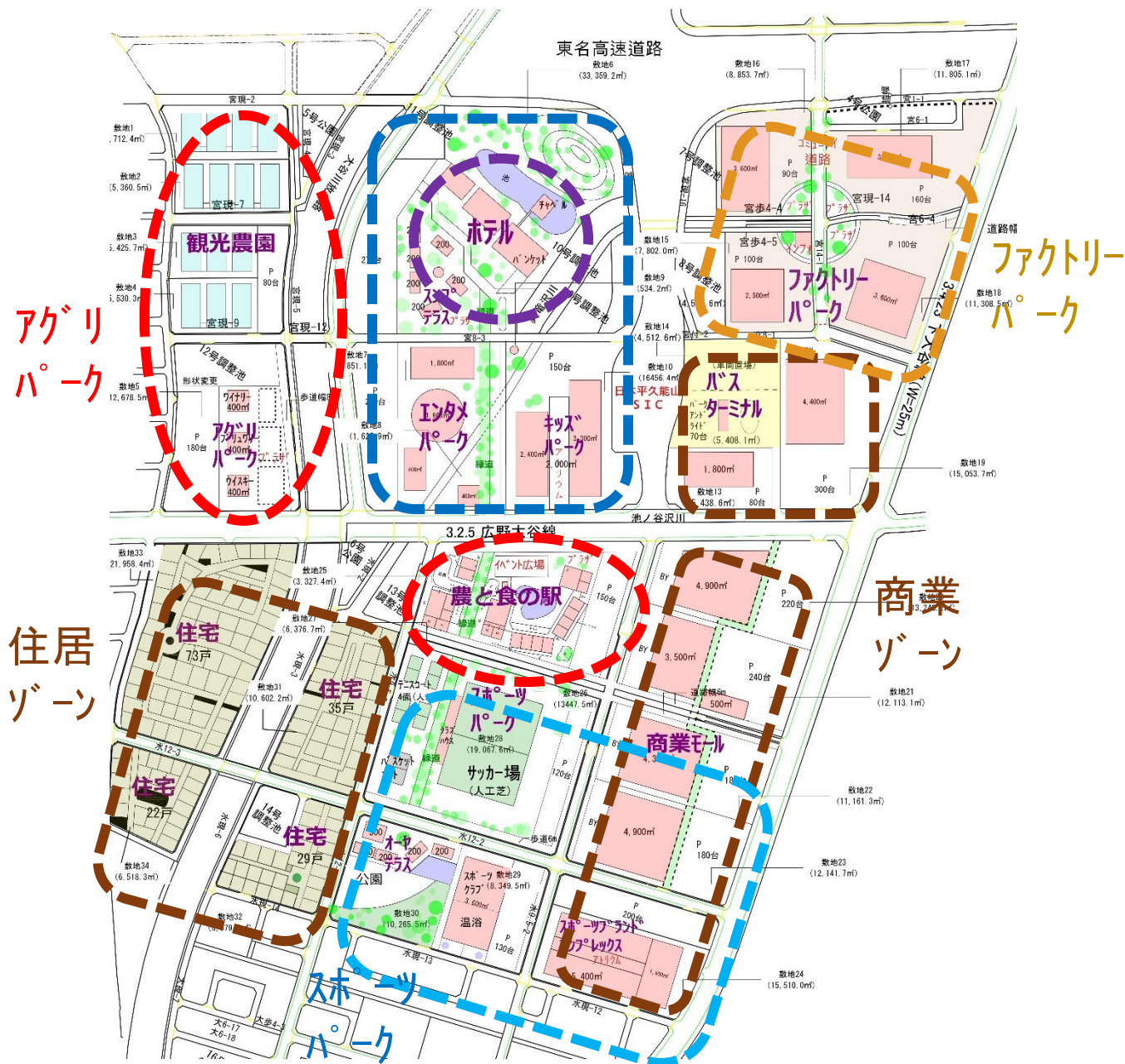
図表5-2 会議で出されたまちづくりに関するアイデア

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 マネージメント	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。エリアマネー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

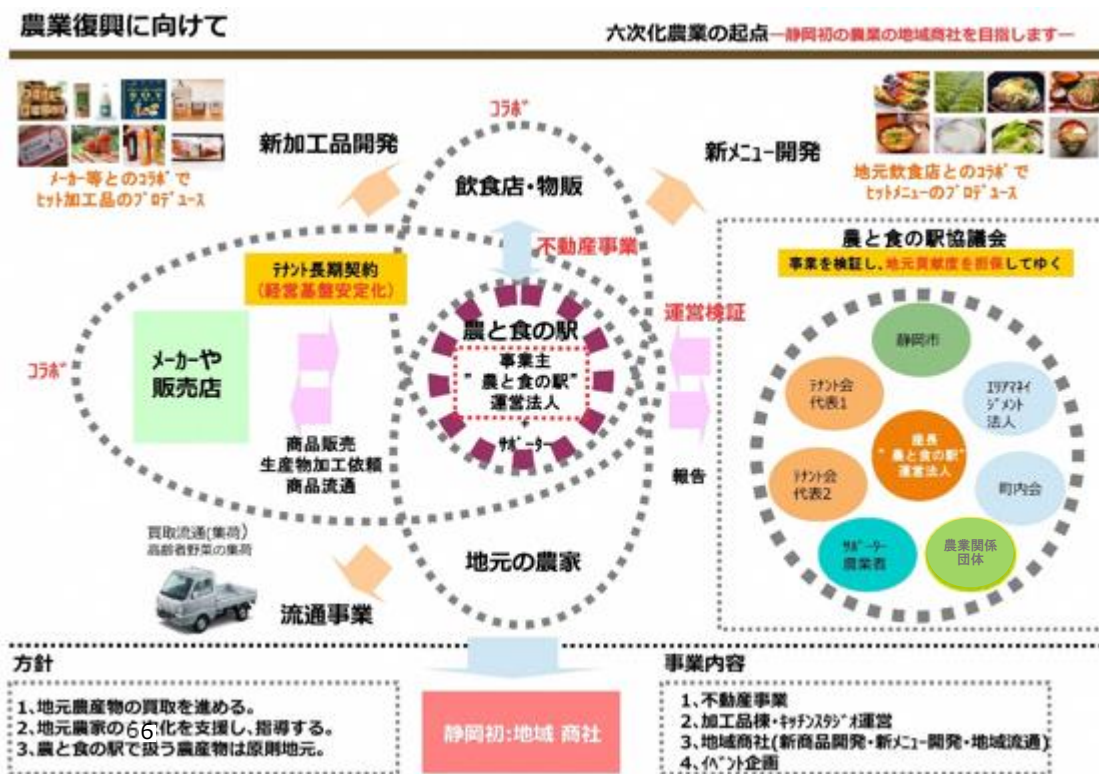
- ・ 営農を希望する農業者の生産物の出口として、また、観光客をターゲットとして道の駅に準じた販売所等を計画
- ・ 物販棟（インフォメーション）、飲食棟、産直市場棟、加工棟、レストラン棟を配置
- ・ イベント広場を設け、季節ごとのお祭りや地域のイベントを開催
- ・ 物販や飲食のテナント収入を基に運営
- ・ 協議会を設け、地域の方々や市及び農業関係団体と交流しながら運営
- ・ 加工棟を設け、農業の6次化を支援

- ・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

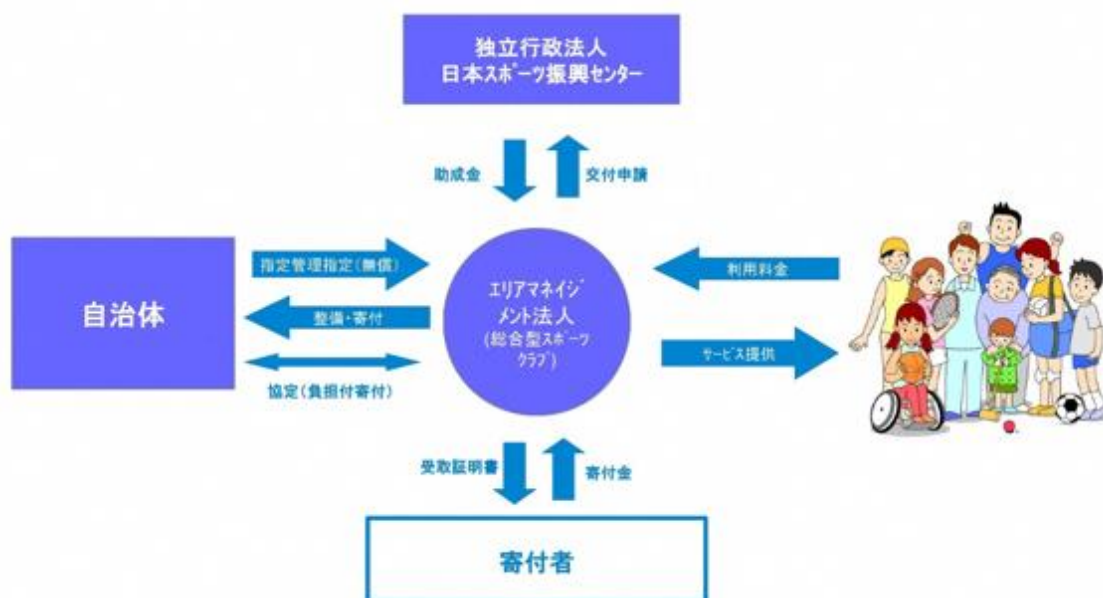
- ・サッカーグラウンドを中心とし、テニスコート4面及びバスケットコート1面のスポーツ公園の計画
- ・エリアマネジメント法人（仮定）が事業主体となり運営
- ・総合型地域スポーツクラブの設立（仮定）
- ・クラブハウスを併設
- ・サッカー場及びテニスコートは人工芝
- ・出来れば観客席を設置(300席程度)
- ・他の市営施設と同等の使用料

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

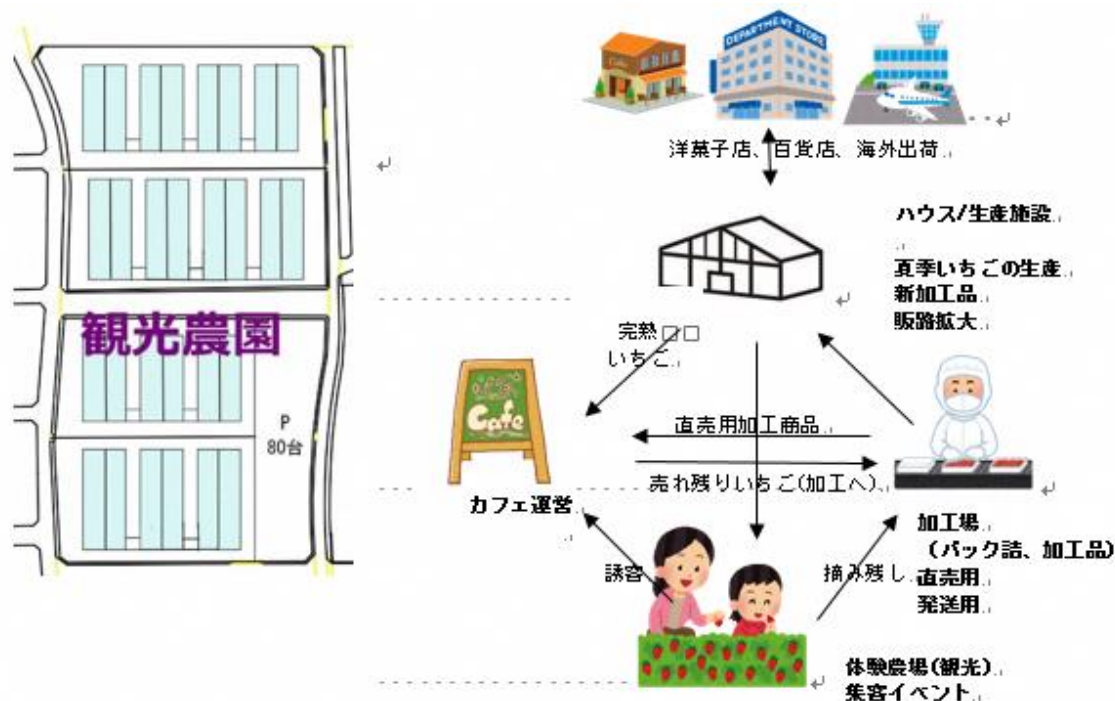


(3) 観光農園+アグリパーク

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、夏季の水イチゴフェス等

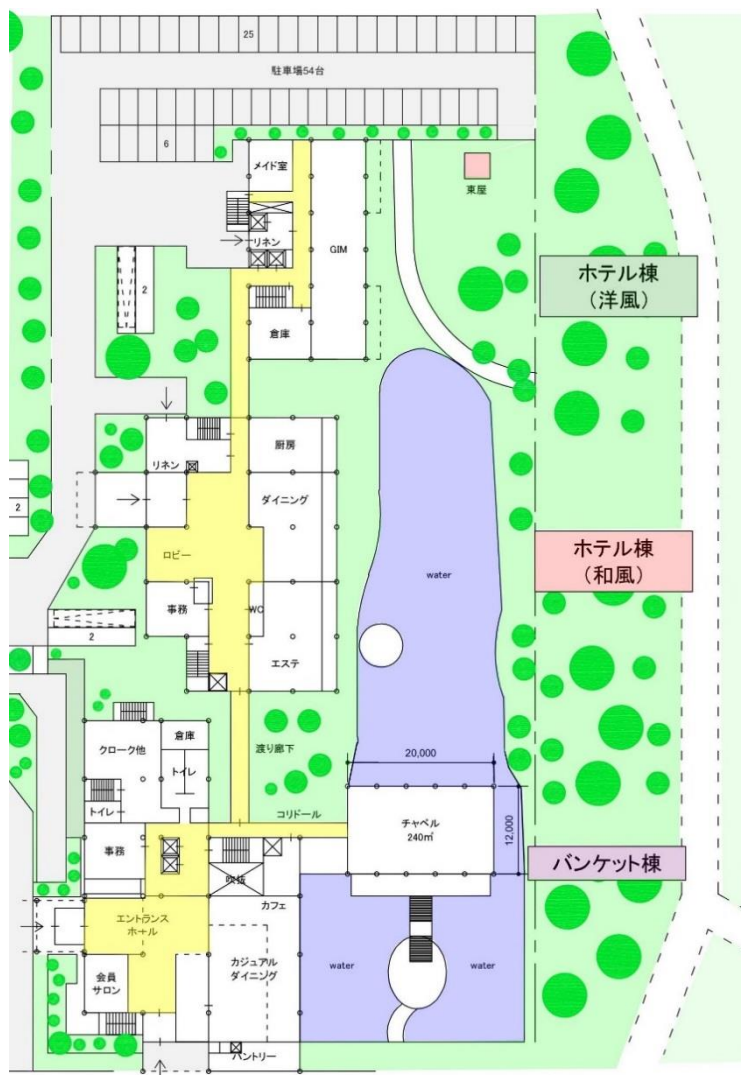
(4) ラグジュアリーホテル

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

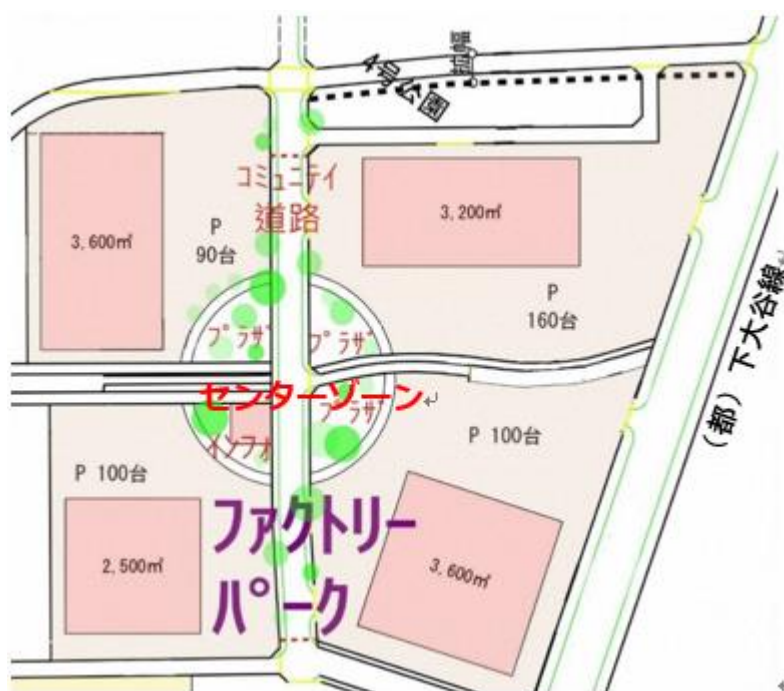
- ・会議等にも併用できるバンケット棟の設備を検討し、普段は結婚式場で使用(ガーデンブライダル)

(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 - 1 2 魅せる工場 計画案

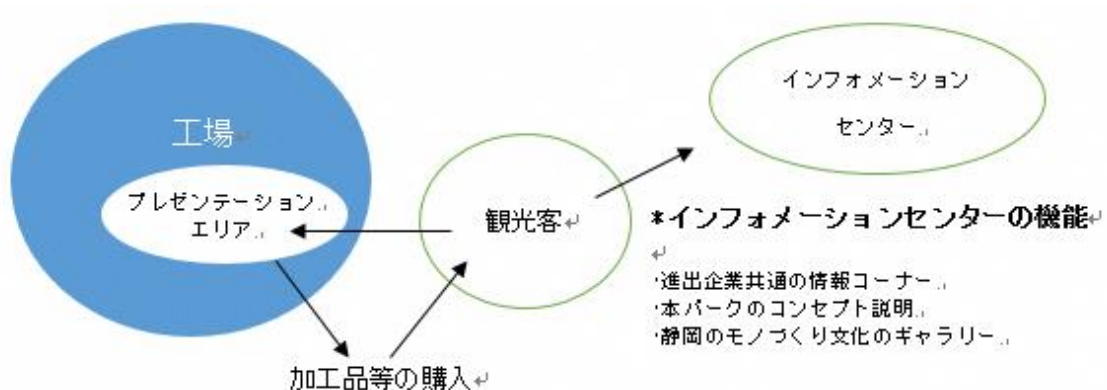


②概要

- ・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

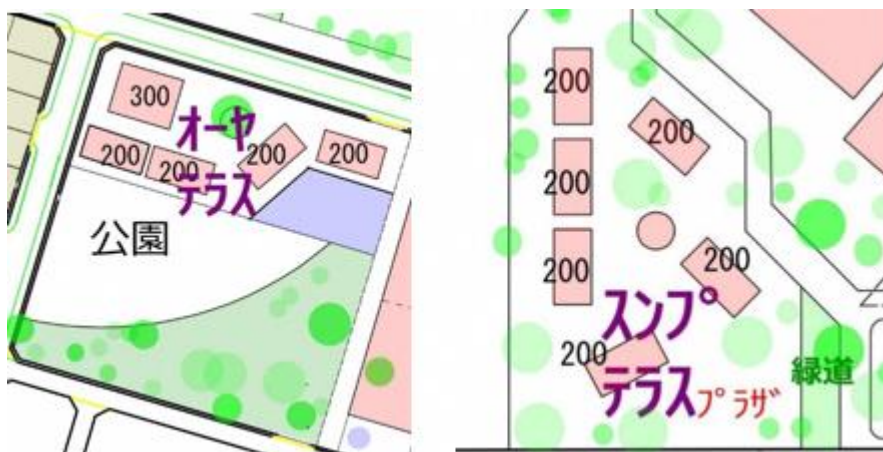
- ・自由にお絵かき+デジタル体験あそび
- ・職業体験館
- ・ボールプール
- ・デジタル砂遊び（プロジェクターと砂遊びを融合）
- ・デジタル算数パズル
- ・飲食 物販コーナー等

(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



Pegaz 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㎡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。

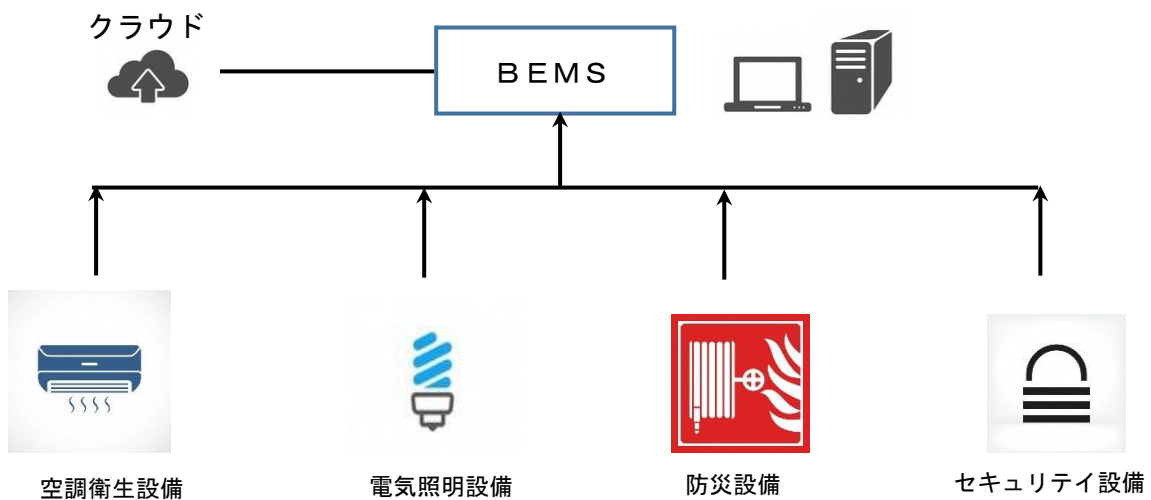
(※注1) 静岡市良好な商業環境の形成に関する条例 (商業条例)



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㎡
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 5-19 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、CO₂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。

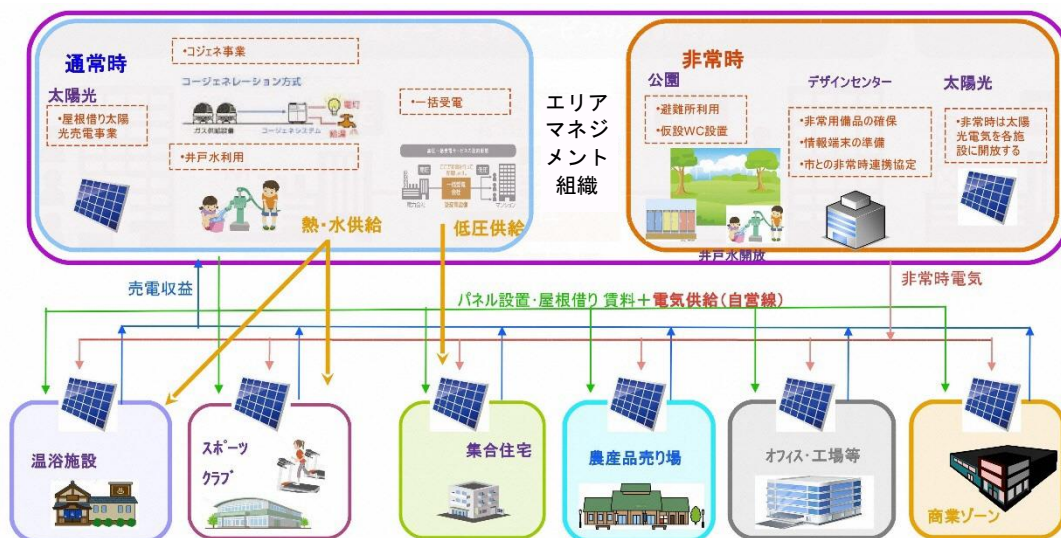
(1) CO₂削減に向けた取り組み

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

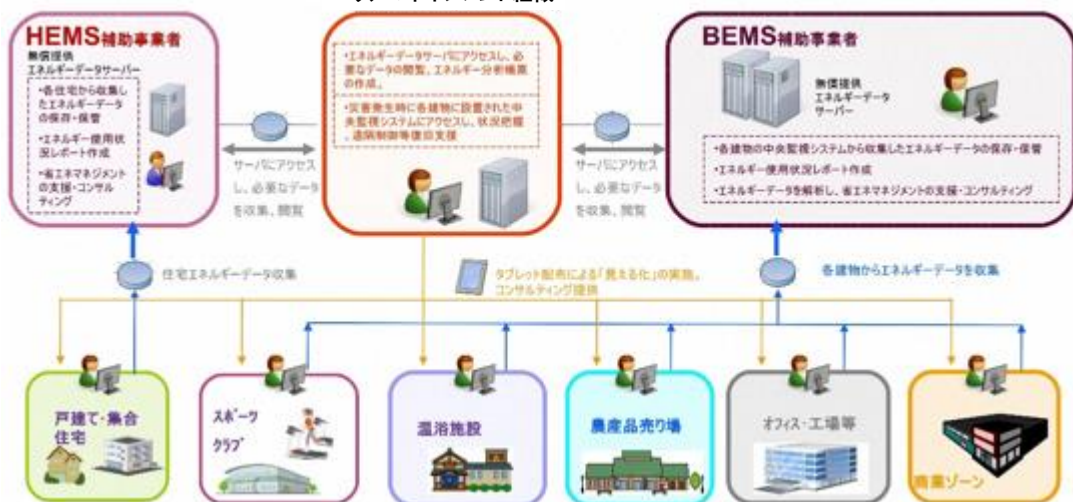
エネルギーの効率的な利用として、地域全体のエネルギーマネージメントである CEMS (Community Energy Management System) が有効であると考えられる。下記に概要と事業スキームを記す。

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

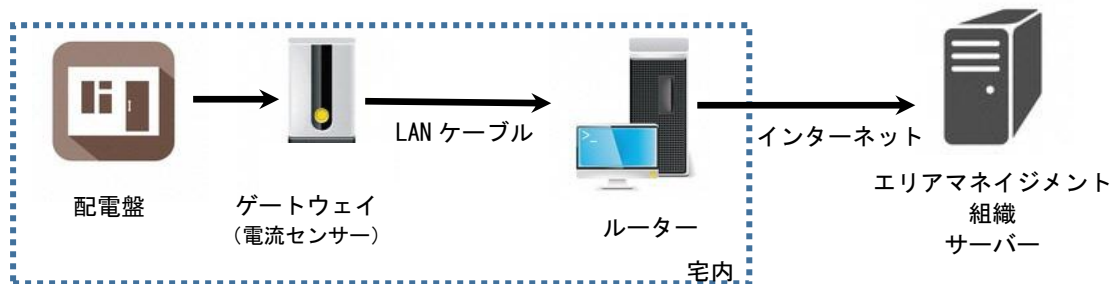
*住宅メーカーとの連携 (HEMS) の実現 (注)

(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）

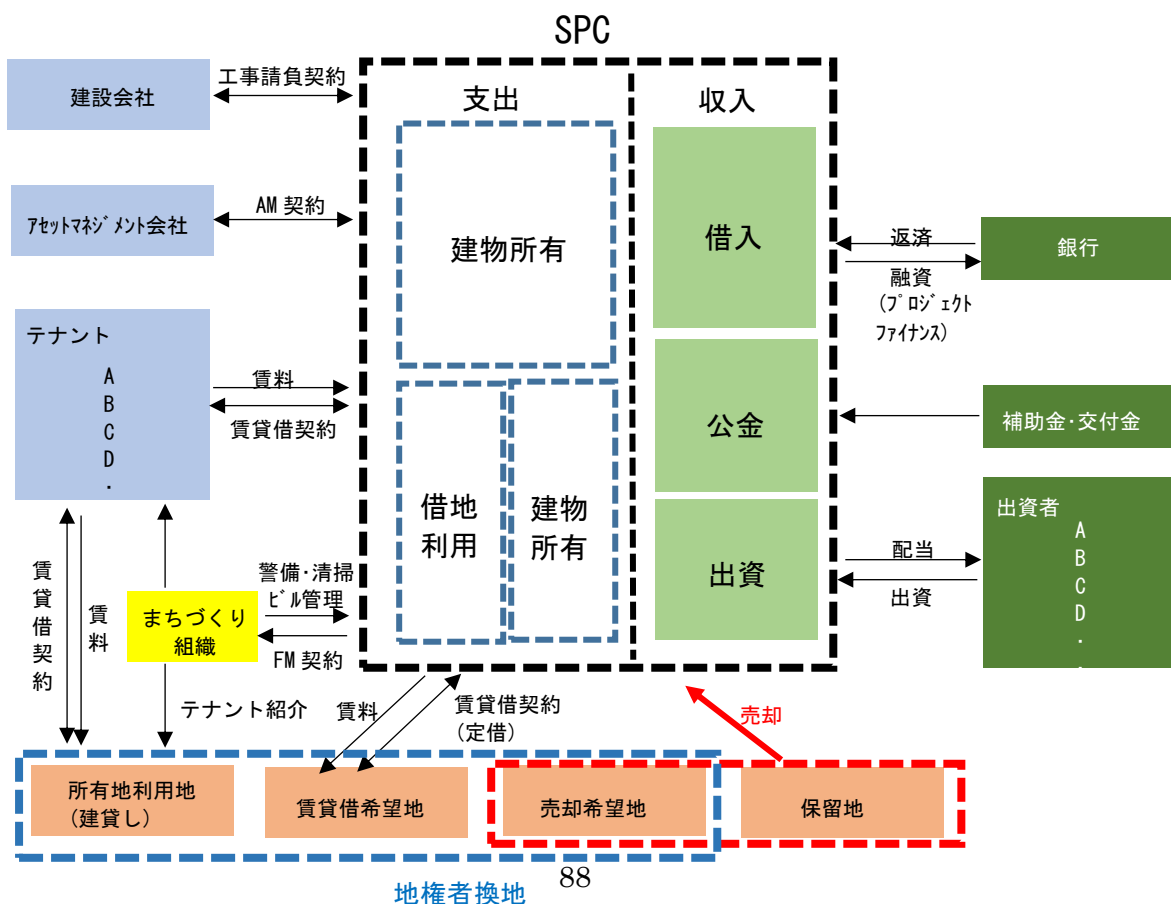
土地区画整理事業は、一般的には業務代行方式による保留地の売却を前提に進める場合が多いが、その場合、全体を“まちづくり”として進めることは、容易ではない。用地全体を“まちづくり”として開発するためには、地権者の意向を綿密に調査し、資金の調達を確実にしたうえで、協力を得なければならない。以下に、資金調達の一例としてSPCを組成した場合の事例を示す。

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。

