

## 旧金谷中学校跡地活用に係る基本計画策定 有識者会議の設置について

(政策企画部 地域振興課)

### 1 目的

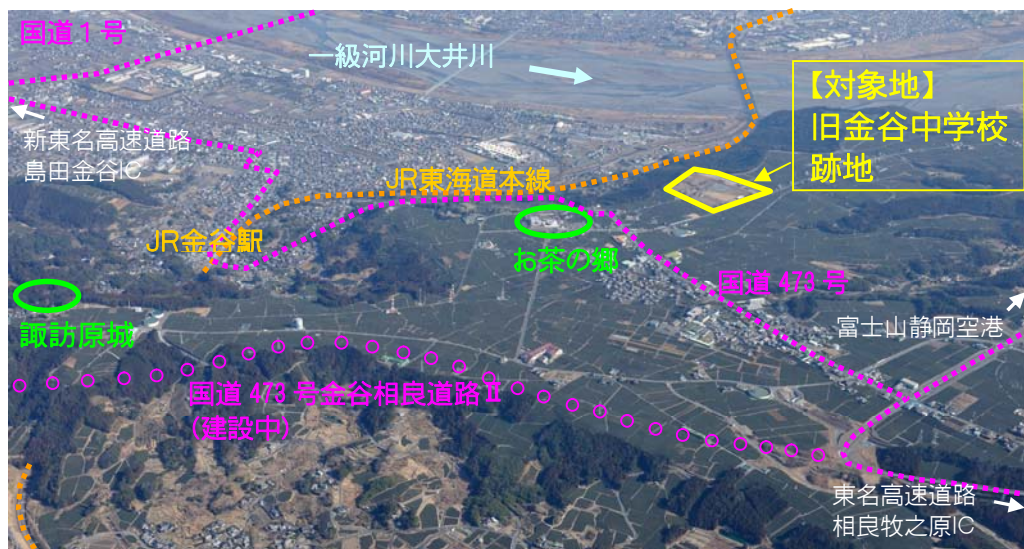
旧金谷中学校跡地において、富士山静岡空港周辺地域全体の発展に資する効果的な活用を目指し、平成 27 年度に実施したアイデアコンペの結果を参考に、民間活力の導入によりビジネスとして成り立つような活用のコンセプトや事業方式を盛り込んだ基本計画の策定に当たり、検討を行うための有識者会議を設置する。

### 2 検討事項

有識者会議では、旧金谷中学校跡地における活用方法の基本計画策定のため、下記事項について検討を行う。

|             |   |
|-------------|---|
| コンセプト及び施設機能 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・活用に向けたコンセプト</li> <li>・核となる施設機能、構成 など</li> </ul> |
| 整備、運営のあり方   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間機能の導入</li> <li>・事業方式</li> </ul>               |

#### <検討事項の対象地>



#### <計画地隣地からの眺望>



### 3 有識者会議のスケジュール

#### アイデアコンペ <平成 27 年 11 月～平成 28 年 3 月>

交流人口の拡大、賑わいの創出、茶文化の発信のいずれかを切り口にアイデアを募集



#### ●第 1 回有識者会議 <平成 28 年 7 月 29 日>

##### 計画地において想定する活用コンセプトや事業方式の考え方を 検討・意見交換

- ・ 計画地の概要及び諸計画との関係について
- ・ 計画地で想定する活用コンセプト案の考え方について
- ・ 計画地で想定する整備・運営のあり方の基本的な考え方及び事例紹介



#### マーケットサウンディング調査 <平成 28 年 8 月下旬頃>

民間事業者の視点から実現可能性等について意見徴収



#### ●第 2 回有識者会議 <平成 28 年 10 月頃>

##### 旧金谷中学校跡地活用に係る基本計画（骨子案）の検討

- ・ 計画地における活用コンセプトについて
- ・ 計画地において望まれる主な導入機能について
- ・ 計画地において想定される最適な事業方式



#### 基本計画（素案）の取りまとめ



#### 地元説明会等の実施



#### 基本計画の公表 <平成 28 年 11 月頃>



## 旧金谷中学校跡地の概要について

## 1 旧金谷中学校跡地の位置

<主な交通施設からの距離及び車での所要時間※> ※NAVITIME で計算

- ・ 富士山静岡空港より 6.0km (13分)
- ・ 新東名高速道路 島田金谷 IC より 6.4km (13分)
- ・ 東名高速道路 相良牧之原 IC より 6.7km (8分)
- ・ 国道 1号 大代 IC より 5.0km (11分)
- ・ 国道 473号 倉沢 IC より 1.5km (3分)
- ・ J R 東海道本線 金谷駅より 2.4km (4分)



(PHOTO Googlemap)

<主な施設からの距離及び徒歩での所要時間※> ※NAVITIME で計算

- ・ お茶の郷より 0.7km (徒歩 9分)
- ・ 諏訪原城址より 2.2km (徒歩 25分)
- ・ 旧東海道金谷坂石畳より 2.1km (徒歩 25分)
- ・ 大井川鐵道新金谷駅より 2.5km (徒歩 41分)
- ・ 川越遺跡 (島田市博物館) より 4.3km (徒歩 63分)
- ・ 蓬萊橋 (大井川左岸側) より 4.9km (徒歩 76分)

## 2 跡地用地の概要

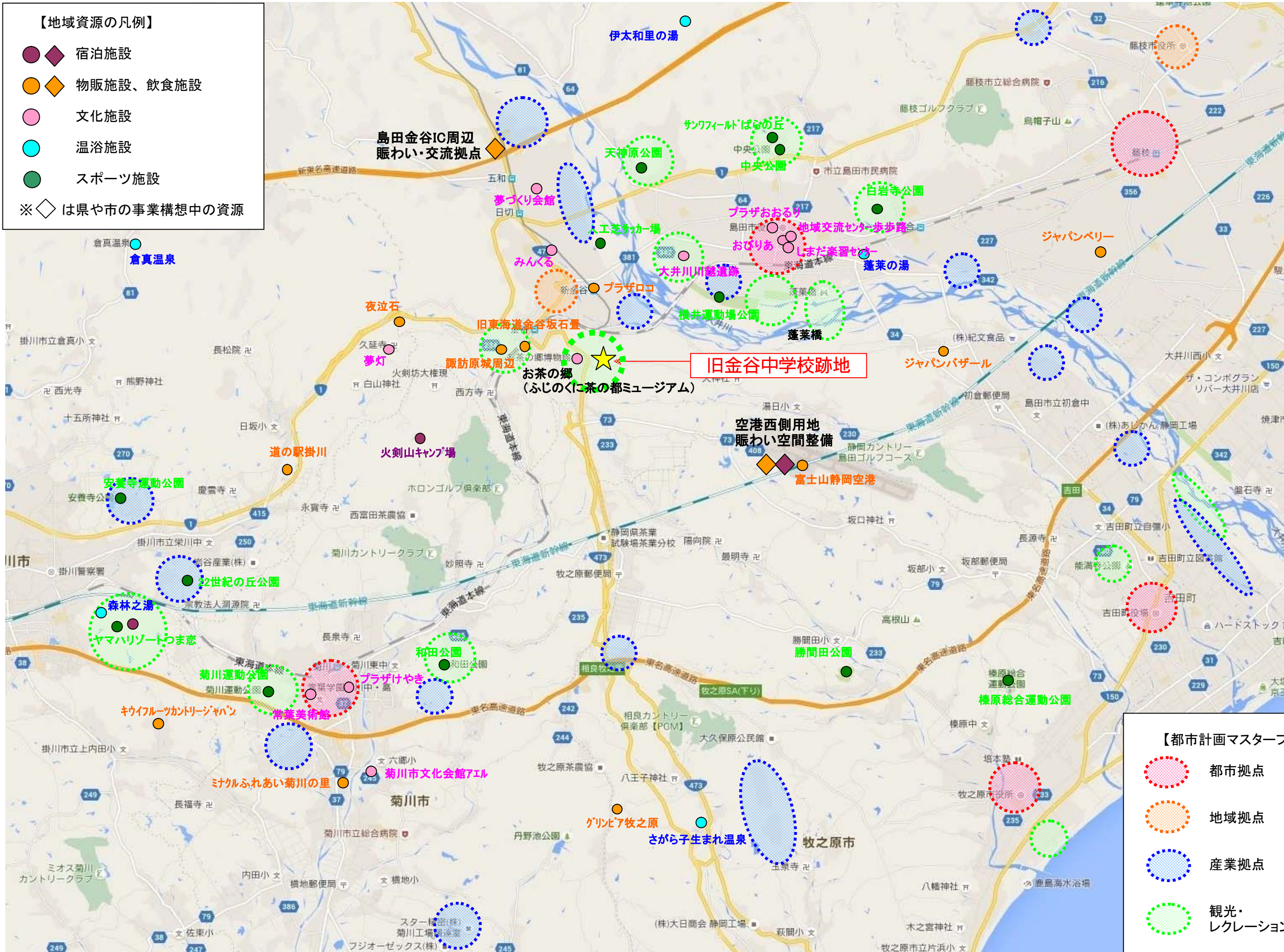


(PHOTO Googlemap)

|               |                                  |              |
|---------------|----------------------------------|--------------|
| 所在地           | 島田市金谷富士見町 3385-1 付近              |              |
| 敷地面積          | 全体計画用地面積：約 55,600 m <sup>2</sup> |              |
| 所有者           | 島田市                              |              |
| 都市計画に基づく土地規制等 | 用途地域                             | 用途地域の指定のない区域 |
|               | 建蔽率                              | 60%          |
|               | 容積率                              | 200%         |
|               | その他                              | 地区計画等による規制なし |
| その他法規制等       | 大規模小売店舗立地法による規制区域に該当             |              |
| 道路条件          | 市道牧之原中講線 (幅員 14.5~19m) に接道       |              |



- 【地域資源の凡例】
- ◆ 宿泊施設
  - ◆ 物販施設、飲食施設
  - 文化施設
  - 温浴施設
  - スポーツ施設
  - ※◇ は県や市の事業構想中の資源





## 旧金谷中学校跡地周辺地域を巡る諸計画

## 静岡県

## 島田市

## 総合計画

## ◎静岡県総合計画後期アクションプラン（H26.3）

## 2-2-5 （5）空港を活かした地域の魅力づくりの推進

富士山静岡空港及び空港周辺地域の素晴らしい景観、観光資源を活かした地域の魅力づくりを進め、広大な魅力溢れる自然空間と空港等の都市機能や都市空間が調和する「ガーデンシティ」として、一体感のある地域づくりを促進する。

## ●志太榛原・中東遠地域

『“ふじのくに”の空の玄関口にふさわしい水と緑（食・茶・花）に彩られた美しい品格のある交流都市圏』

・空港を拠点とした地域との交流・連携や石雲院展望デッキを拠点とした**空港周辺の「空・茶・風・海の4つの道」の賑わい創出を推進**するなど、広大な魅力溢れる自然空間と空港等の都市機能が調和する「ガーデンシティ」として、一体感のある地域づくりを促進する。

## ◎島田市総合計画（後期基本計画）2014-2017（H26.6）

## 1-1 全国・世界へ広がる物流・交流拠点の形成

## &lt;めざす姿&gt;

空港や高速道路等を活かした物流・交流拠点の形成により、まちを元気にする。

## &lt;施策の方向&gt;

交通拠点を活かした周辺基盤整備

・**旧金谷中学校跡地周辺地域に、県の構想に合わせた交流人口拡大を図る施設の誘致**を目指す。

## 都市計画

## ◎島田市都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）（H28.4）

## &lt;都市計画の目標&gt;

**広域交流機能の一層の向上**や地域産業の拡充発展を目指して活力ある都市の形成に努める。

## &lt;地域毎の市街地像&gt;

- ・富士山静岡空港周辺地域については、空港の潜在力を活かした土地利用を検討
- ・(省略)、**お茶の郷付近を観光・レクリエーション拠点として位置付け、他地域との交流及び自然とのふれあいの場として整備を進める。**

## ◎島田市都市計画マスタープラン（H22.3）

## &lt;目指すべき都市の姿&gt; ◆生活・広域交流拠点（金谷地域）

空港周辺に高速交通結節点に隣接する優位性を活かし、**広域交流機能**を中心とする都市機能を集積する拠点を形成。

## &lt;都市整備の基本方針&gt; ◆空港関連（拓く）

**お茶の郷や旧金谷中学校跡地周辺地帯については**、空港を活用した多目的産業展示施設などの立地を誘導し、既存施設との連携を図りながら、**商業・観光・交流機能の充実を図る。**

## その他計画

## ■空港ティーガーデンシティ構想（H22.12）

<目的> 空港周辺の賑わい創出等による空港の利活用促進

<概要> 「ティー」をキーワードに空港周辺を「空・茶・風・海」の「4つの道」にゾーニング

○風の道《ウイングロード》

**金谷中学校跡地「風の郷」、お茶の郷、グリーンピア牧之原、旧東海道石畳、蓬莱橋などの史跡を結ぶ道。地元特産品を味わえる飲食店等を誘致。**

## ■空港周辺地域の“理想のまちづくり”に関する提案（H25.3）

<目的> 地域資源を活かした秩序のある土地利用を促すため、空港周辺地域の中長期的なまちづくりに関するデザインをとりまとめ

<概要> 「防災」・「交流」・「お茶」をキーワードとした将来のまちの姿をデザイン

## ■国土利用計画島田市計画（H20）

## (7) 空港周辺ゾーン

・**お茶の郷や旧金谷中学校跡地周辺一帯については**、空港を活用した多目的産業展示施設などの立地を誘導し、**既存施設との連携**を図りながら、**商業・観光・交流機能の充実を図ります。**なお、当該地域は農業振興地域内の農用地が多く存在するため、保全する農用地を明確化し、計画的な土地利用を図ります。

## 【 旧金谷中学校跡地の活用における目標と方向性 】

【目 標】 **広域的な交流人口の拡大、賑わいの創出**

【方向性】 **観光・レクリエーションの拠点として、観光・交流機能の充実、美しい茶園と調和する自然とのふれあいの場の整備**

旧金谷中学校跡地で想定する活用コンセプト（案）の考え方

計画地周辺地域を巡る諸計画から導かれる目標と方向性

※県都市計画マスタープラン

- 【目標】** 広域的な交流人口の拡大、賑わいの創出  
**【方向性】** 観光・レクリエーションの拠点\*として、観光・交流機能の充実、美しい茶園と調和する自然とのふれあいの場の整備

アイデアコンペ審査会意見

- ★高評価を得たコンセプト ⇒ 食・健康・癒し
- ★周辺の景観、自然環境と調和した施設整備

計画地周辺地域の特徴

- 富士山静岡空港や新東名高速道路など大規模交通インフラに近接
- 富士山を背景とした美しい茶園といった文化的景観や、「茶の都しずおか」の拠点となる“ふじのくに茶の都ミュージアム（整備中）”の存在
- 旧東海道石畳や諏訪原城址等の史跡、大井川鐵道のSLなど、賑わいを呼ぶ観光資源の存在
- 地域全体の賑わいづくりに向けた核となる施設の不在
- 自然公園や飲食施設、宿泊施設など、ゆとり空間や訪れた人が憩う空間の不足

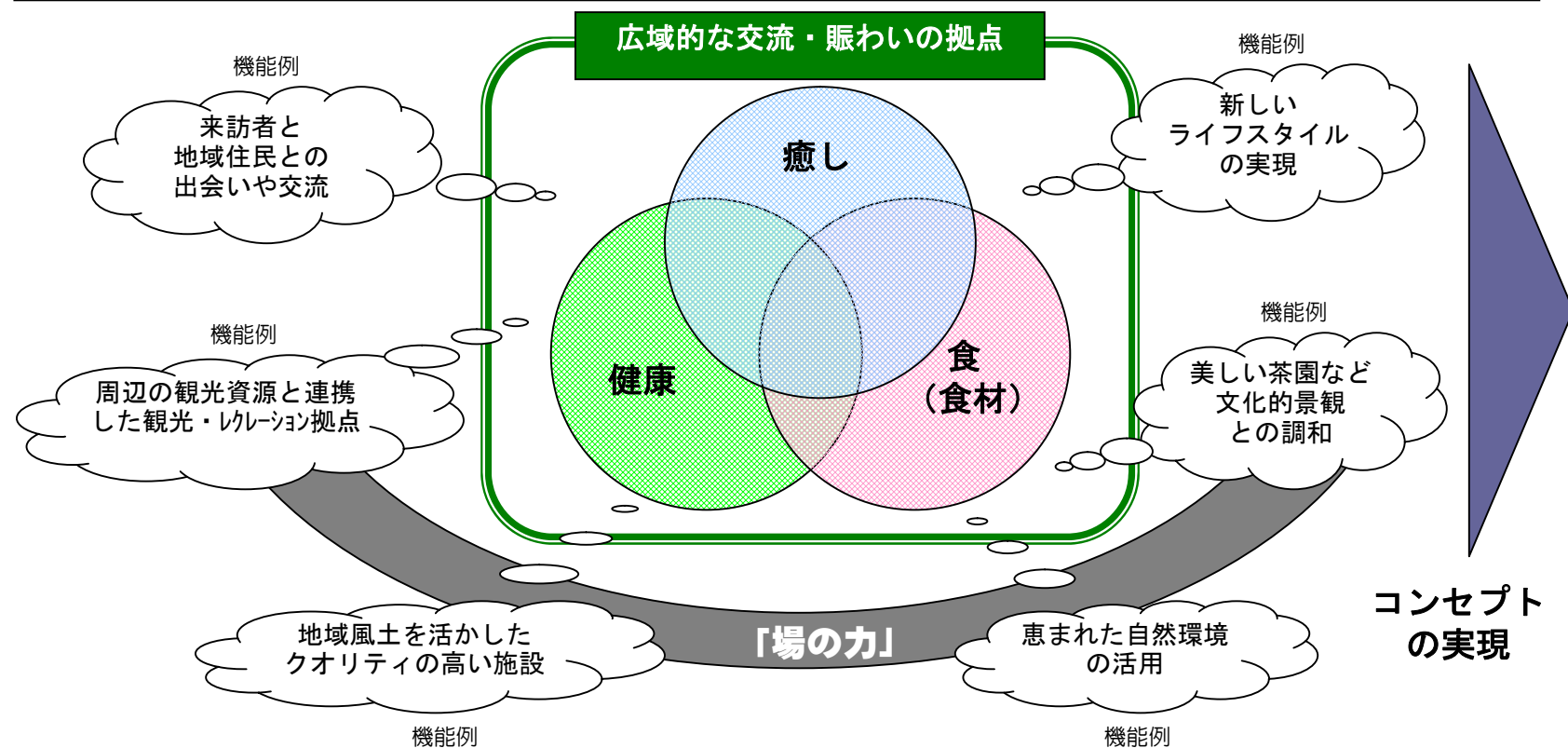
計画地周辺地域における新たな事業計画

| 事業                      | 内容   | 導入される主な機能  |
|-------------------------|--|--|
| ふじのくに茶の都ミュージアム整備        | お茶の郷を「茶の都しずおか」の拠点として活用するため、茶に関する文化、学術、産業、観光等の情報を集約し、お茶の魅力を広く発信。  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・博物館（茶の産業・文化の展示）</li> <li>・商業館（ミュージアムショップ、カフェレストラン）</li> <li>・茶室、日本庭園</li> <li>・屋外売店</li> </ul> |
| 富士山静岡空港西側県有地            | ティーガーデンシティの中核施設として人々が集う賑わい空間となるよう、サービス産業施設の整備をはじめ、民間事業者による整備を促進。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・宿泊機能</li> <li>・物販機能</li> </ul>   |
| 新東名島田金谷 IC 周辺賑わい・交流拠点整備 | SL という全国・全世界に誇る地域の資源を活かした観光拠点や賑わいの場などの機能を持った賑わい・交流拠点を整備。         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地場産品や特産品販売施設</li> <li>・飲食・休憩施設</li> </ul>  |

機能分担

＜旧金谷中学校跡地で想定する活用コンセプト(案)＞

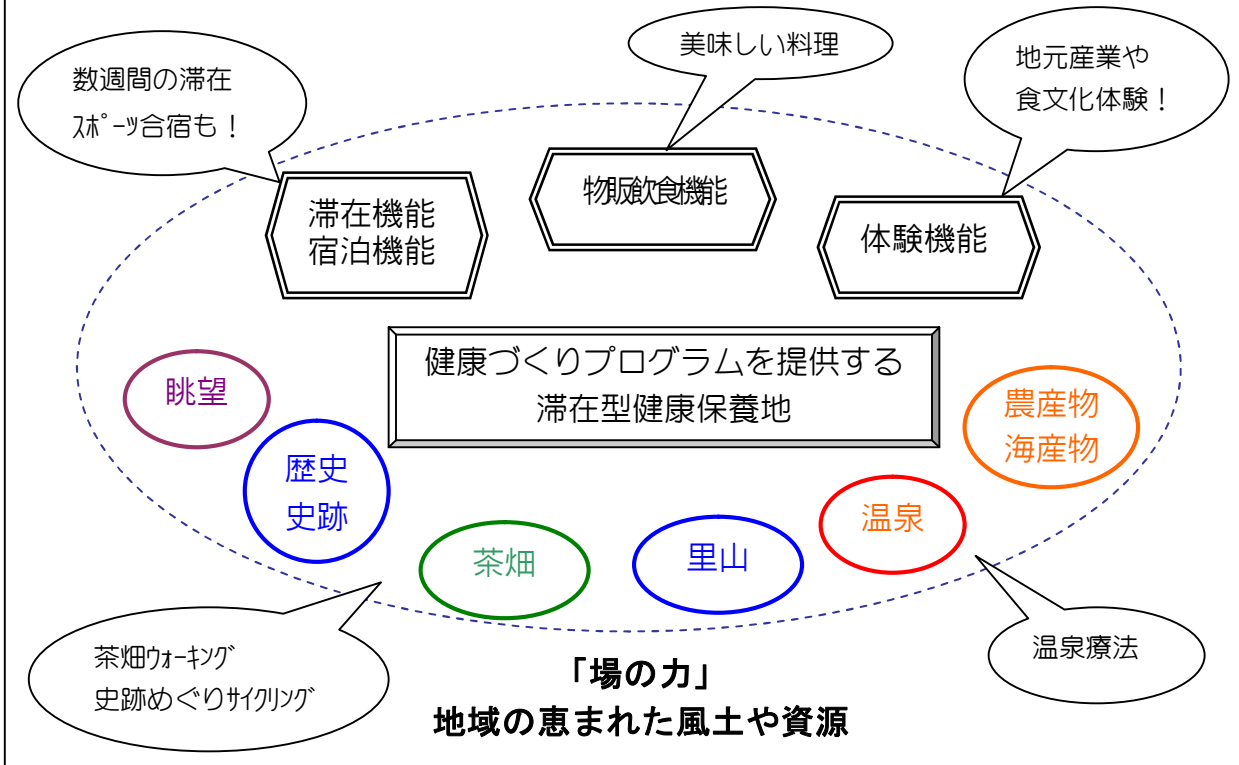
食と健康をテーマとした、訪れる人に癒しや憩い、新しいライフスタイル等を提供する高いクオリティを有する広域的な交流・賑わいの拠点の整備！



民間事業者からの提案（例）

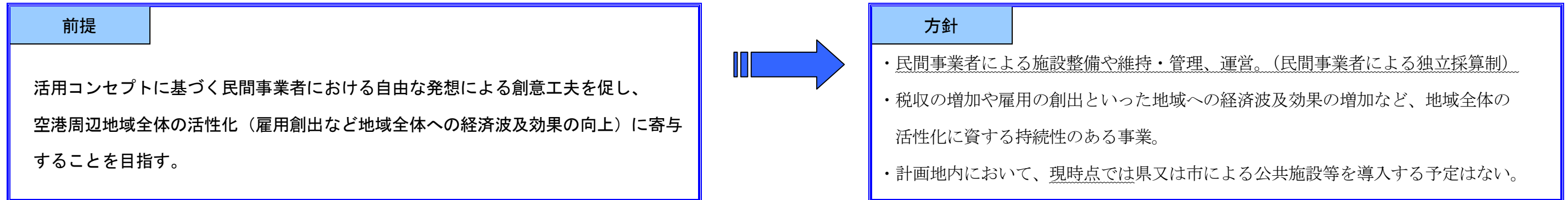
※活用プランの募集

この地域でしかできない、健康づくりプログラムを提供する滞在型健康保養地！  
 地域の恵まれた「場の力」を活用したプログラムと、地元の食材を食することで、訪れる人の健康を維持・増進！



## 旧金谷中学校跡地における整備・運営のあり方

## 1 旧金谷中学校跡地における整備、運営のあり方



## 2 事業方式選定の考え方

## ○事業採算性の確保や事業リスクの低減など、民間事業者がビジネスとして成立可能な土地活用を行うことができる事業方式

(参考) 本事業で想定される一般的な事業方式の例

|                 | パターンA【土地売却方式】  | パターンB【定期借地権方式】   | パターンC【使用貸借権方式】   |
|-----------------|--|--|--|
| 概要              | 土地の全部あるいは一部を民間事業者に売却する方式。  | 土地の全部あるいは一部を借地借家法に基づく借地契約を締結する方式。貸付期間中は、借地権者（民間事業者）が土地所有者（市）から賃貸借し、貸付期間満了時に土地所有者へ返還する。   | 土地の全部あるいは一部を民法に基づく使用貸借契約を締結する方式。貸付期間中は、使用者（民間事業者）が土地所有者（市）から無償で使用貸借し、貸付期間満了時に土地所有者へ返還する。   |
| 模式図             | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>(段階的活用なし：パターンA)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">民間施設<br/>《活用コンセプトに沿った導入機能》<br/>(民間所有)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%; margin: 5px auto;">土地所有：民間事業者</div> </div> <div style="text-align: center;"> <p>(段階的活用あり：パターンA')</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">民間施設<br/>《活用コンセプトに沿った導入機能》<br/>(民間所有)</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%; margin: 5px auto;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;">土地所有：市</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;">土地所有：民間事業者</div> </div> </div> </div> | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>(段階的活用なし：パターンB)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">民間施設<br/>《活用コンセプトに沿った導入機能》<br/>(民間所有)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%; margin: 5px auto;">借地権：民間事業者<br/>底地：市</div> </div> <div style="text-align: center;"> <p>(段階的活用あり：パターンB')</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">民間施設<br/>《活用コンセプトに沿った導入機能》<br/>(民間所有)</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%; margin: 5px auto;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;">土地所有：市</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;">借地権：民間事業者<br/>底地：市</div> </div> </div> </div> | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>(段階的活用なし：パターンC)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">民間施設<br/>《活用コンセプトに沿った導入機能》<br/>(民間所有)</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100%; margin: 5px auto;">使用貸借権：民間事業者<br/>底地：市</div> </div> <div style="text-align: center;"> <p>(段階的活用あり：パターンC')</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">民間施設<br/>《活用コンセプトに沿った導入機能》<br/>(民間所有)</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%; margin: 5px auto;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;">土地所有：市</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;">使用貸借権：民間事業者<br/>底地：市</div> </div> </div> </div> |
| 行政のメリット         | <ul style="list-style-type: none"> <li>公的な土地活用の可能性が消滅する。</li> <li>民間事業者による用途変更等の規制ができない。（契約時の買戻し特約の設定により、売却から10年間に限り、用途変更等を規制することは可能。）</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>貸付期間中、原則として借地権者を変更できないほか、公的な土地活用ができない。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>「土地の売却費」「土地の貸付料」等、土地に係る歳入が一切見込めない。</li> </ul>   |
| 民間事業者のデメリット     | <ul style="list-style-type: none"> <li>所有権が発生するため、土地に係る税金を支払う義務が生じるほか、土地の価値の低下等が生じる可能性がある。</li> <li>初期投資が最も大きくなる。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>貸付期間中は賃料が発生する。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>賃借権が発生しないため、使用借権を第三者に対抗できない。</li> </ul>   |
| 貸付期間<br>(市財政規則) | —  | <ul style="list-style-type: none"> <li>市長が別に定める期間（借地借家法では、事業の用に供する建物に限る場合は10年以上50年未満）</li> <li>契約の更新をしないこととする旨を定めることができる。（10年以上30年未満として借地権を設定する場合は、契約の更新は出来ない。）</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>最長30年</li> <li>更新は可能である。</li> </ul>   |