

第2回 旧金谷中学校跡地活用に係る基本計画策定有識者会議

平成28年10月28日（金）

日時	平成28年10月28日（金） 13時30分～15時30分
場所	静岡県庁別館9階 第二特別会議室
出席者職・氏名 （◎会長、順不同、敬称略）	◎熊倉 功夫 <静岡文化芸術大学 名誉教授> 北山 孝雄 <株式会社北山創造研究所 代表> 藤山 勝済 <株式会社UMU 代表取締役> 吉田 育代 <株式会社日本経済研究所 執行役員 調査本部上席研究主幹> 寒竹 伸一 <静岡文化芸術大学大学院 教授> 渡仲 将人 <静岡県中部地区観光連絡協議会 会長> 本杉 芳郎 <富士山静岡空港と地域開発をすすめる会 会長> 市川 公 <島田信用金庫 理事長> 静岡県副知事、島田市長 他
議題	・第1回有識者会議、マーケットサウンディング調査での意見 ・計画地活用の基本方針及び計画地における事業手法の整理 ・基本計画（案）
配付資料	・資料1-1：第1回有識者会議での主な意見 ・資料1-2：マーケットサウンディング調査での主な意見 ・資料2：計画地活用の基本方針 ・資料3：計画地における事業手法の整理 ・資料4：旧金谷中学校跡地の活用に向けた基本計画（案） ・資料5：事業化に向けた流れについて

【森部長（事務局）】 それでは、定刻となりましたので、ただ今から、第2回旧金谷中学校跡地活用に係る基本計画策定有識者会議を開催したいと思います。委員の皆様方におかれましては、お忙しい中ご参加いただきまして、まことにありがとうございました。

私は静岡県政策企画部長の森と申します。どうぞよろしく願いいたします。

本日の会議ですが、おおむね2時間を予定してございます。それでは、開会に当たりまして、静岡県の吉林副知事より御挨拶申し上げます。

【吉林副知事】 どうもご苦勞さまでございます。お足元がお悪い中、またお忙しい中、御参加いただきましてありがとうございます。

前回の会議が3ヶ月前の7月29日に開催されましたけれども、いろいろな御議論をいただきましてありがとうございます。その後、委員の皆様の御意見を取り入れまして、民間事業者とのマーケットサウンディング調査も実施いたしましたので、それを今回取りま

とめまして、基本計画（案）として御提出させていただいております。是非、この案につきまして、さまざまな角度から忌憚のない御意見をいただきまして、本日いただいた御意見を踏まえまして、事務局のほうで基本計画の取りまとめを行ってまいりたいと考えております。

今、静岡空港につきましても、中国人の旅行客が大変増えております。最初の、小さくつくって大きく育てるというコンセプトがそのとおりになりまして、やはり空港が手狭になってまいりましたので、国内線と国際線を分けるということで、ターミナルの改修設計が終わり、これから工事に着手するところでございます。また、空港のターミナルの西側につきましても、今、宿泊施設等を民間募集しておりまして、空港につきましてもいろんな形で利便性の向上を図っていく、という段階に来ております。

旧金谷中学校の跡地につきましても、空の玄関口の富士山静岡空港が立地する非常に重要な敷地でございます。是非、民間事業者の能力等を活用させていただきまして、県、島田市ともに連携いたしまして、地域活性化につながるものと考えていきたいと思っておりますので、本日は是非、皆様方の御議論をよろしくお願ひいたします。

【森部長（事務局）】 続きまして、本有識者会議、熊倉会長より御挨拶をお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひします。

【熊倉会長】 熊倉でございます。今日は大変お忙しい中、第2回の本会議に御出席いただきましてありがとうございます。

第1回で大変有益な御意見をちょうだいいたしまして、今日、それも資料1-1にまとめてあるようでございますけれども、これを踏まえまして、今日の第2回ということになってきております。この間に、一番大事なことは、マーケットサウンディング調査というものが行われ、その結果、実際もし参加するならどういふ意見を持っているかと、民間事業者それぞれに意見を伺い、その結果が、今日、前回と違って新しく考えるべき一つの素材になっているということかと思ひます。それを踏まえまして、基本計画（案）というものを今日はまとめていきたい。

今回が、この会議としましては2回目でありまして、最終回ということになりますので、今日ここで、なるべく皆様方からそれぞれの御専門の立場での意見をちょうだいいたしまして、それをまとめる形でこの基本計画（案）をつくってまいりたいということでもありますので、一つよろしくお願ひいたします。

【森部長（事務局）】 ありがとうございます。

本日の出席者でございますけれども、お手元に配付してございます名簿、座席表のとおりでございます。なお、吉田委員につきましては2時半ごろにこちらのほうに来ていただけるということと、あと、染谷市長ですけど、もうしばらく経ちますとこちらに来られるということでございますので、議事を進行している中で参加していただくと、そういう形をとりたいと思います。

それから静岡県、それから島田市の職員もおりまして、それもお手元の座席表のとおり座っております。

それでは、お手元の次第に従いまして議事を進行していきたいと思いますが、ここからの進行は熊倉会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

【熊倉会長（司会）】 それでは早速、議事に入りたいと思います。

今日は、次第にありますように議事として3つ。第1回有識者会議、マーケットサウンディング調査での意見。2番目が、計画地活用の基本方針及び計画地における事業手法の整理。3番目が、基本計画（案）でございます。この3つにつきまして早速、事務局からお話しいただきたいと思いますが、既に事務局から説明にあがっていると思いますので、なるべく簡潔に説明をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いたします。

【山口課長（事務局）】 地域振興課長の山口です。着座で説明をさせていただきます。

まず、前回の有識者会議の主な御意見について御説明いたします。お手元の資料1-1を御覧ください。まず表頭に計画地のポテンシャル、主なターゲット、活用コンセプト、機能例、整備・運営のあり方、事業化への課題の項目でまとめてあります。委員の皆様からは、計画地における活用コンセプトや機能例に対しまして、周辺の観光資源を活かす、ターゲットを意識する、オリジナリティーの必要性、といった御意見をいただいたところです。また、整備・運営のあり方に対しましては、「WIN-WIN」となる事業手法を考える、民間リスクを低減する、といった意見をいただきました。

次にお手元の資料1-2を御覧ください。8月30日と31日に民間事業者から意見を求めるマーケットサウンディング調査を開催いたしました。対話に御参加いただきました6事業者と個別に対話をさせていただいて、意見を取りまとめたものでございます。表頭は資料1-1に合わせた項目としてあります。表側の参加事業者の名称はお示ししておりませんが、参加していただいた事業者の業種は、企画構想コンサルタント、ゼネコン、ディベロッパー、総合リース会社です。表の下から2行目に意見、総括を記載しておりますが、いずれの事業者も当計画地のポテンシャルとしては、市場性は低い場所、と厳しい意

見ですが、感じておりました、例えば箱モノ系の施設などは立地が難しい、という意見がございました。

主なターゲットとしては、地域住民やアクティブシニアといった御意見をいただいたほか、導入を期待する機能としては、体験型施設やスポーツ関係施設、温浴施設といった御意見をいただきました。活用コンセプトについては、新たなトレンドやニーズを意識していく必要性も意見されました。また整備・運営のあり方として、定期借地権方式を望む事業者が多かったほか、段階的な整備など、柔軟な土地利用形態の設定を望む意見もいただきました。さらに、運営事業者との対話の必要性や、リスク低減に向けた支援の必要性といった御意見もいただきました。

次にお手元の資料2を御覧ください。計画地活用の基本方針になります。資料の左側を御覧ください。資料1-1、1-2で説明いたしました第1回会議とマーケットサウンディング調査での意見を踏まえ、当計画地における活用コンセプトと計画地に導入を期待する機能を考えていく上のフローで、今回赤字で「追加」と記載しましたが、下の二重線で囲ってある箱でございますが、メインとなるターゲットと、新たなトレンドやニーズを追加する修正を行っております。

資料の右側を御覧ください。計画地の活用コンセプトですが「食や茶や健康などをテーマとして、訪れる人に憩いや癒し、新しいライフスタイル等を提供するオリジナリティある交流・にぎわいの拠点の整備」として整理いたしました。

また、計画地において導入を期待する機能例としては、真ん中の水色で囲ってあるところの、美しい茶園など景観との調和や環境に配慮した活用、というのを基本にしまして、計画地周辺の地域の資源をベースとした活用コンセプトの実現に向けた相乗効果や好循環が生み出されるような機能例を、御覧のとおり整理いたしております。赤字で「追加」と記載しましたが、皆様の意見から出たものや、マーケットサウンディング調査でいただいた意見も、追加させていただいております。

次にお手元の資料3の1ページ目を御覧ください。計画地における事業手法の整理になります。整備・運営における基本的な方針は前回と同様でございますが、マーケットサウンディング調査での御意見を受けて、事業化に向けては民間事業者との対話を行いながら、実現性に配慮した事業手法などビジネスとして成立可能な整備運営のあり方を柔軟に検討していく、ということを加え、資料の中段と下段に、事業手法や敷地の利用形態の例をそれぞれ整理しております。

資料3の次のページを御覧ください。今後の検討に当たっては、というところが上の2番目のところの囲みに書いてありますが、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あり方、住民・行政・民間事業者の各者が土地活用の効果を楽しみ、ニーズや状況の変化に応じた継続成長を続けることができるあり方、の2つの考え方によって、右の上を示すように、ウィンウィンの姿を目指していきます。

下の参考は、リスク低減に向けて他の行政が行っている支援の事例でございます。

次にお手元の資料4を御覧ください。基本計画（案）になります。

まず表紙でございますが、通常、基本計画といえば、求める機能がきっちりと書かれていたり、概算事業費なども記載されることが多いのですが、この事業は民間活力を利用していくことから、民間事業者の方々に自由な発想をしていただくため、この計画地の活用コンセプトの一部から、副題としまして「交流・にぎわいの拠点の整備に向けた方向性」と付けさせていただいております。

表紙をおめくりください。基本計画（案）は4つの章で構成しております。第1章は計画の策定の背景と目的。第2章は計画地の概要。第3章は計画地活用の基本方針。第4章は整備・運営のあり方をまとめております。

1ページをお開きください。写真が2つあります、すぐ上の4行ですが「この基本計画は民間事業者の自由な発想による創意工夫に委ねることを基本とした本計画地の効果的な活用を推進していくため、本計画地に対する県と島田市としての基本的な考え方や方向性を整理したもの」と、この基本計画の目的を記載しております。

2ページをお開きください。第2章として、第1回会議で整理した計画地周辺の状況や計画地の法規制、県や島田市の上位計画による位置付けを記載しております。3ページから8ページまでです。

9ページをお開きください。第3章として、資料の2で整理しました、計画地活用の基本方針を記載しております。10ページには活用コンセプトと、導入を期待する機能例を記載しております。11ページもそうでございます。

12ページをお開きください。第4章として、先ほどの資料3で整理しました、整備・運営に向けた基本的な考え方や事業手法を記載しております。14ページに今後の事業化に向けた流れを記載しております。

最後に、お手元の資料5を御覧ください。旧金谷中学校跡地活用における事業化に向け

た流れについて、御説明いたします。

本日の第2回会議における意見を踏まえ、事務局にて基本計画（案）を修正しまして、皆様に再度確認させていただきまして、できれば来月中をめどに基本計画の取りまとめを行っていきたいと考えております。その後は、この取りまとめた基本計画を活用して民間事業者との対話を行っていくほか、計画地で導入する事業手法や利用形態、事業者募集、選定方法の検討など、事業プロポーザル実施に向けた準備を進めてまいります。

事務局からの説明は以上です。よろしく申し上げます。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

非常に簡潔にお話しいただきましたので、内容についてまた御意見がありましたら、その都度おっしゃっていただければと思います。ちょうど、市長もお着きですね。

【染谷市長】 遅れまして申し訳ございません。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

多岐にわたりますけれども、この基本計画を中心に、今日は御議論いただきたいと。従いまして、整備・運営のあり方等もちろん触れていただいて結構でございますが、一応、資料4にあります基本計画を中心に御議論いただくということで進めてまいりたいと思います。

それでは、早速でございますが、今日はなるべく御自由に御意見をちょうだいしたいと思います。まず、最初に、今の事務局の説明で何か御質問ありませんか。よろしゅうございますか。では何かありましたら、また後ほどしていただくことにいたします。

それでは、その基本計画でございますが、特に問題になりますのはこの9ページですか。9ページからの、基本的な方向性というところからではないかと思いますが、どうでしょうか。御意見ございましたら、早速、お願いしたいと思います。

【本杉委員】 この前、島田市の方が来てくれて説明を受けたわけで、いろいろ考えたんですけど。

実は、僕は牧之原市の商工会なんですけど、今、牧之原市では、お茶が相当悪いです。多分5年先、10年先にお茶畑が半分ぐらいにならざるを得ないかもしれない。そういう状況の中で、商工会というのは、本当は農業部会をつくっちゃいけないんですね。商工会っていうのは、観光部会、建設部会、工業部会、商業部会の4つなんです。全国的に農業部会をつくっちゃいけないということなんですけど、農業研究会をその4つの下に入れるならいいということで、名前を変えて農業研究会をつくらうということで。12月から募集

するんですが、それを何でするかという、お茶をはじめとして、農家を継いでる20代、30代の息子さんがいるんですけど、この人たちが、ただ親父さんと仕事をしてお小遣いをもたらしているような家庭が多いんですね。もちろん一部はJAを上手に離れて、農業でかなり所得を得ている人もいますけれども、比較的そういう人が多いんですね。

そこで、その人たちを、お茶の小さな農家とか、お米をつくってるとか、いろいろやっ
てる中で、商工会の農業研究会に入ってもらって、全国各地で成功してる例とかを挙げて、
それでJAと上手にやりながら、内心はJAから少し離れながら、自立していくというの
をやろうとしているんです。そのときにいろいろ調べると、売るところがしっかりあると
ころはほとんど成功している、というのが分かってきたわけです。

磐田とか、売るところがちゃんとあるような「道の駅」の大きいところとか。「道の駅」
は入るところ、入らないところがありまして、この辺だと掛川あたりの「道の駅」はかな
り入っていて、朝から満員みたいなところがあるんですけど、そういうふうに朝から採れ
たての野菜とかつくったものを、野菜だけじゃなくてコンニャクとかいろいろあるんです
けど、そういったものを売るところがあると成功しているものですから。実は牧之原市が
今、東名インターのすぐ北側に膨大な土地がありまして、そこを一つの市の小さな町にし
ようとしているんですね。そこは、住民も何百戸と来て、それでお茶のいろんなところも
あったり、工場も来たりとか、今、交渉をやっている、県のほうにも話が行っている
んじゃないかと思うんですけど、そこの横あたりで大きな「道の駅」みたいなものを市に
つくってもらって、そういうのができれば、牧之原市のお茶の農家とかいろんなところが
少しずつ離れていって成功するんじゃないかと思っていたんですけど、ちょうどこの場所
を、空港の近くか東名のインター近くが理想だと思っていたんです。

そのとき、ここも東名と東名の間ですし、非常に良いところなので、そういう面では「道
の駅」という名前をつける必要はないと思うんですけど、採れたての野菜をとにかく大き
なこういうところで売って、なおかつ、お茶畑がそこら中に広がっていますので、売り方
としては、例えばお茶畑の人たちにダイコンとか色々つくってもらって、来た人が家族や
ファミリーで来たらダイコンを抜いて、それをそのままレジに持っていけば一番新鮮だ
と思うんですけど、そういうことをも考えたりとか。

当然、そこにはウォーキングできる公園をつくったり、あとカフェもあったりとか。眺
めがいいですから。「道の駅」なんか行くと、店の中に食事をするところがあるんですけど、
ここだったら眺めが見えるようなカフェだったら食事もできる。今、伊東園はお茶を入れ

てるんですけど、機械を20台ぐらい入れて、抹茶というんですか、あれをやったんですけど、あれを手で挽いて。やろうと思えばやれないことはないので、体験として手でひいて、自分でつくって飲むとか。もっと極端に言えば、アクティブシニアだったらトレーニングジムをつくったほうがいいかもしれないし、そこから出る発想は、それこそ北山さんがこの前に色々と教えてくれた中では、色々な発想が出ると思うんですね。その周辺に。

ですから、そういうのをやってくれると、もしかしたら僕たちが作らなくても、ここへできれば一番ありがたいかなと。そんな感じがして、結構人が来るんじゃないかなと思うんですね。新鮮な色々なものを売っていれば。と思います。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

今までのお茶の郷にも、抹茶体験ができるコーナーがありまして、今度の改修でそれはやめようと思っただけなんですけど、いろいろそういう体験型をむしろこっちへ移して、なるべく研究、博物館的な機能に、ミュージアムは特化したほうがいいかなと思っております。

今の「道の駅」的な発想というのは、島田市長のほうにもおありなんですよ。

【染谷市長】 はい。今、お話を伺っていて、発言の機会を与えていただきましてありがとうございます。同じような発想で、新東名の下と国道473号線が交わるところに既に「にぎわい交流拠点」ということで、JA大井川さん、NEXCO中日本、大井川鉄道と島田市の四者連携で、多分日本一の売り場面積を誇るマルシェ、レストラン、カフェ等の整備が、計画が進んでいるという状況です。

私どもとしては、金中跡地の場所と「にぎわい交流拠点」、新東名のインター周辺ですね、ここはすみ分けをしていかないと、同じ施設では難しいのではないかと、というふうを考えているところです。

【熊倉会長（司会）】 しかし、そうはいうものの、金中跡地のここにも何か、マルシェ的な食べ物を含めたそういうものを期待して来られる方はいるわけですし。その辺、すみ分けをどういうふうにするかというのは、これからの課題ではないかと思えます。

他にいかがでございましょうか。どなたか。

【北山委員】 すみ分けといたら、2つあってもいいんじゃないかと思うんですね。

競争して、より良くなるんだと思うんですが、今までのこういうマーケットというのは人が住んでおられなかったもので、今回の場合は人も住んでおられて、それで周辺の人が暖炉みたいに、リビングみたいに寄り集まって。単にモノを販売するというのではなくて、

そこへ行けば人とも交流できるし、例えばそば打ちもできるし、そういう色々なことを生産する手伝いでもあるし、学ぶことでもあるような。そんな、今までとは全く違う時代に来ているわけですから、違う考えでいくというのはどうかな、と思うんですね。

うまく言えないんですけども、全国へ仕事で呼ばれて行くものですから見ておりましたら、こんなに観光客がおられるのかというぐらい、いっぱいおられるわけですね。それで、これからも更に高齢化社会になりますから、更に観光客は多くなると思うんですね。そういうものを見越しながら計画をしていくと。

ここで事業をして利益が上がるというような活用の仕方ではないな、というのを思いますけど。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

同じ賑わいでも、コンセプトがちょっと違うということで十分両立できるという、そういうお話でございます。いかがですか。

【藤山委員】 今の北山先生のお話、そのとおりだと思うんです。

おそらく、先ほど市長からお話がありました施設というのは、そもそもが相当な広域の集客を図っていると。それに対して、今回のこの計画というのは、まさに今リビングというお話がございましたけれども、まずは市民が楽しくそこに寄り集って交流していると。それで、その結果、それこそ隣の芝生が青く見えるじゃないですけど、あの人たちは楽しそうだねということで、徐々に商圈が広がっていくというのが1つ。それから、先ほどお話がございましたように、空港がすぐ近くと。それで、今、増床ということで、私もちょっとお手伝いさせていただいているんですが、おそらくこの計画がうまくいけば、多分路線拡大と。

そうなったとき、地方路線って非常に遅れたりするものですから、非常に空港が混雑する。なおかつ、2時間前しか輸送の手続きが始まらない。それに対してバスというのは当然、観光会社が早め早めということで、より混雑がひどくなるわけですが、そういうときに今回のこの計画地というのは、その人たちをうまく吸収する緩衝材、緩衝拠点にしていくことができるんじゃないかなと思っています。

ですから、1つは、地域の皆さんの交流拠点と、それから空港というものを見据えた開発計画かなというように思っております。

ただ、今回、いろいろなサウンディングの中でも、いきなり稼ぐことはできないよ、段階だよ、というようなお話もございましたけれども、もう一つ、先だっの第1回の。す

みません、ちょっと長くなるんですが、会議のときからずっと考えておったんですが、静岡県全体ということ考えたときに、この計画のいろいろな中にもログハウスというのがございましたけれども、やはり木材というのは、県にとって非常に大事な資源であると同時に、間違えると大きな災害の原因になってしまうということなので、ここにログハウスをどんどんつくってみたら面白いんじゃないかなと。それで併せて、そのつくるときに稼ぐ手法がないかなと思って、私も歳なので、若いころの色々なことを思い出したら、まさにこれ、カナダで始まったんですが、ログハウスを建設する体験。それでお金が取れるんですね。それで、でき上がったものをホテル、あるいはシェアハウスというか、自分たちのオーナーシステムの別荘にしていくということで、空き地の段階から人を集めることができる。

併せて、先ほど「道の駅」というお話がありましたけれども、まさに人が集まってくれば当然のことながら、最初は野菜売り場一つかもしれませんが、そのうちに喫茶店ができたり、ご飯を食べるところができたりと、人が増えていくにつれて徐々に市場も大きくなっていく。結果、その段階で、事業者の方々というのはどういう支援が…。大体、金をくれという支援が多いんですけど、そうではなくて、その段階というのは、借地料なり何なりが非常に安くなったり、あるいは減免と。それで、徐々に事業が拡大していけば、きちんと100%稼げるようになったところで、最終的な経済条件になっていくというようなこと。今の静岡県の抱えている、山林、中山間地の問題ですとか、あるいはお茶の問題ですとか、そういうものを解決することができるんじゃないかなと。この第1回と第2回の間で、思いつきのお話で大変恐縮なんですけど、考えてみました。以上です。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

今、かなり経済的にも、これは可能性があるというお話がありました。その前に、北山委員からは、これで儲けることは難しいかもしれないけれど、というお話があって、今回の基本計画は、あくまで民間が自由な発想で取り組むことを第一としているということは、民間が経済的な効果も含めて、参加できるような条件を考えていくということだと思っておりますので、そのために色々有効なお話が出てきていると思うんですが、その辺、いかがでございますか。

【渡仲委員】 この間、ちょっとお話を聞いたんですけど、舞台が広すぎるということで、少し段階的にやっていかなきゃいけないのかな、という御意見があったということで、なるほどな、と思ったわけなんです。

全くの余談でございますけれども、これを機会に島田の周辺をずっと歩いているんですが、この間も県の方がお見えになったときにお話ししたんですけれども、島田の大変有名なお蕎麦屋さんに行くんですけれども、11時30分の開店で、11時になるとみんな並んでいる。私が行ったときには、一番最初の方は岐阜県の方で、私が行って、その次に来たのが、京都から今朝車を飛ばしてきたという、そういう非常に小さなお店ですけど、各地から来る。

いいものがたくさんありますので、是非そういうものを活かしながら活用できればいいなと思うわけです。その蕎麦屋さんが、そこでお店を出すことはないと思いますけれど。

それで、この間、DMOの会議がございましたとき、そこでのお話だろうと思うんですが、静鉄の酒井さんが御挨拶をなさっておりましたとき、静岡空港を使って親しい人を呼んで静岡県内の各地を案内したら、一番最後に牧之原のあの茶園で感動した、と言って帰られた、という話題がありました。先ほどもお話があったとおり、我々が毎日見ている茶園ですけど、ちょっと離れたところから来ると、あれが感動する一つのアイテムなんだろうなと思うわけです。先ほどもお話ありましたが、やっぱりお茶を活かして、その近くにもお茶の施設があるわけでございますが、活かしていただければな、とちょっと感じた次第でございます。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

名店というか、そういうお店が出てるということはものすごく大事ですね。新東名の岡崎のサービスエリアに名古屋の焼鳥屋さんが店を出していて、名古屋コーチンの焼き鳥を出して、これがすごい賑わいなんですね。十分いい出店として成功してると思うんですけど、そういう、あそこへ行ったらあれがある、というようなものができるという。大事だと思いますね。

【寒竹委員】 資料1の「オリジナリティーの必要性」ということから考えると、島田金谷インターチェンジのところが新東名の山につながる場所です。東名の相良牧之原インターチェンジのところにも、やっぱり何か強みにつながる、御前崎及び駿河湾につながる海のポイントです。その中間にあって、今度は空ですね。飛行機とつながるポイントであるということで、観光資源が広域に跨っているということはどう活かせばいいのかな。ということは、競合せずに、せっかくこれだけの結節点がいいところにあるわけで、せっかく金谷インターのほうでそれぐらいのものをおつくりになるのであれば、今度はさらに牧之原インターを的にする。そして、ここを的にするという形で、一遍にはできないでしょ

うけれども、そういうネットワーク的にストーリーを考えた中で、ここを考えていく考え方になっていくのかなと。

空港にヘリコプターがあって、3カ所にヘリポートがちゃんとあって、来たら短時間で遊覧じゃないけど、お茶畑の上からの景観が見えるわけですね。大井川のほうも見えてくるわけで、相模湾が見えて富士山が見えて、という。そういう空港があるわけですから、ヘリコプターを何機か用意しておいて、空港から来た人が金谷インターの何々を買いに行くとか、魚を買いたいからというので牧之原のほうのインターに魚を買いに行くとか。それでお茶だったらここだ、とか、そういうふうな。民間は、最初の投資が大変だから出てこないけど、そういうヘリコプター網があるんだよ、ということを前提に何か考えれば、もっと面白いことが起きるんじゃないかなと。

海・山・空の景観。ヘリコプターで自在に行き来できるというのがこのオリジナリティーというか、そういうことができる場所はほかにないから、せめて3、4機ぐらい用意して。そうしたら、遊覧としても家族が乗りたがりますよ。それに乗って、ある程度安い値段でやれば。そういうのはフィジーとかいろんなところであって。ヘリコプターというのは安く乗れて楽しいんですよ。ハワイもそうですよね。そういうのをここで。せっかくの景観もあるわけですから。景観がないところで飛んでも仕方がないが、飛んで行ったら何かがあるというわけですから。それで、大地の上を飛べるっていう、全体を、その骨格をつくっていければ、儲かるなといって、みんな来るんじゃないですかね。

【熊倉会長（司会）】 ヘリコプターですか。ヘリコプターって、今、安いんですか。

【寒竹委員】 高くはないでしょう。飛行機みたいには。

【本杉委員】 僕の家近くの、僕より1級下なんですけど、ヘリコプターを2機持っていてまして。趣味なんです。自分で菊川の山を買って、開いて、そこに駐機場をつくって置いてありまして。ずっと彼は、あまり関係ない話ですけど53歳のときにカリフォルニアへホームステイで半年行って、そのホームステイで皿を洗いながら、庭の芝を刈りながらヘリコプターの免許を取って、こっちへ帰ってきて。それで2機買って、自分の趣味で飛んでいるんですね。個々の工場なんかもただで撮って持ってきたりとかしてまして。実はそれがバイトで、趣味ばかりだと、ものすごくあれは燃料を食うものですから、奥さんに怒られて…。それで今は連絡が来れば、結婚式の会場にヘリコプターで下ろしたりとか。あと、富士のところで有名な歌手が、去年かな、10万人呼んだときがあるんですけど。ヘリコプターの事故があったとき、彼は事故を起さなかったんですね。一緒に行っ

て、明け方に飛んだりしたんですね。

それとか、袋井の奥のほうに、浜松の方はご存じかもしれないが、フランス料理で60代の後半に…。

【染谷市長】 三鞍の山荘。

【本杉委員】 帰ってきてね、浜松でやったら、3年ぐらい予約が入って、その人はそういうところをやめたといって、山の中へ建てて。そうしたら、僕の友達のヘリコプターのあれが呼ばれて、わざわざそのためにヘリポートをつくってくれて。彼は頼まれると、しょっちゅう結婚式とか、そういう記念日に、自分の山のところから。あれは道がすごく険しいんですね。ですが10分で行くものですから。

【渡仲委員】 森町の上ですよ。

【本杉委員】 そうですね。彼はそれを月に7、8回やってるんじゃないですかね。ですから、そういう人いますので、雇っても平気。(笑)

【熊倉会長(司会)】 ということは、小規模ならできるかもしれないということですね。

昔、グランドキャニオンで、そういう観光のヘリに乗ったことがありますけど、30分ぐらいだったら、そんなに負荷はないかもしれない。

【寒竹委員】 5、6分で全部、あちこち行けるじゃないですか。バスだと、ここでは時間があるから。ここのオリジナリティーは、バスがわりにヘリコプターが飛ぶよ。そうしたらみんな来ますよね。

【熊倉会長(司会)】 つまり何かというと、山と海と空というコンセプトでトライアングルというか、そういったものの中核に、この金谷町が来たいと。こういうことですね。

【藤山委員】 あるときは富士遊覧飛行なんかやっているんですね。あつという間で行きますから、いろんなことに使えると思いますね。

【寒竹委員】 海に近くて山に近くて、いい場所なんですね。遊覧するには。

【熊倉会長(司会)】 ありがとうございます。いろんな御意見がありますが…。

少し元に戻りたいと思いますが、資料2のところに、コンセプトの導入に対する機能例の設定というのに、修正というのが出てて、前回の議論に併せて、マーケットサウンディング調査の御指摘から入れ込んだものが、この修正されたものですが、その修正意見を見ますと、一つは、大井川流域に点在する多様なスポーツ交流施設の存在と。

これ、事務局のほうで、もうちょっと御説明いただけますか。

【山口課長(事務局)】 計画地周辺の地域資源ということで、大井川流域の、まずスポ

一つに関していいますと、島田市もそうですけれど、マラソンが今有名でして、大学の合宿とかもやっています。河川敷に「リバティ」というところがあります。そこは交通も、要は警察との協議もなるべく少なく、競技もできるようなところがあります。

あと、県全体でも伊豆でオリンピック誘致というか会場になりましたので、サイクリングということですが、今、有名なのは伊豆と浜松の西部の方ですが、実は志太榛原・中東遠でもサイクリングを結構やってる人がいて、そういう組織も出来上がってきております。また、空港の関係ですと、台湾の方が、自転車競技がすごく好きで来ますので、そういうこととの連携も今、やり始めました。

それで、もう一つは、もともと東海道筋の木の橋もありますし、東海道の坂のところ、金谷の地区もあって、そういう歩けるところがいっぱいあるということで、スポーツができるようなところになっているんじゃないかと。これは我々もそう思っていました、マーケットサウンディング調査で色々な方々とお会いする中で、逆にそういう指摘がありました。

あと、特にマーケットサウンディング調査で言われたのは、金谷というのは奥大井の玄関口だと。それでSLがあるという、そういうところで、やはりあそこに日帰りじゃなくて泊まれるようなところがあつたらいいんじゃないか、と。これは我々も常日ごろ、そう思っているんですが、外の人もそういう風に見ているのか、ということがありました。

また、先ほど藤山委員からも出ましたけれど、お茶畑の景観ということですね。そこはとにかく静岡県民は当たり前すぎて分からないけれども、それにすごく感動する人たちがいっぱいいる、ということなど、色々とお意見をいただきました。以上です。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

このA社からF社までを見ましても、導入を期待する機能例として、スポーツ施設という意見、あるいはフィールドアスレチックとか、そういう意見が随分出ているようございます。これも一つの大切なポイントかと思えますね。それから今の宿泊施設に関連することですと、温浴施設というのも。そこで、当然温浴で宿泊したら、飲食というのは関わってくると思うんですが、そういった機能が期待されるという、マーケットサウンディング調査の一つの結論ではないかと思えます。その辺は何か御意見ございますか。

宿泊というのはどういう…。

【北山委員】 宿泊施設も、今まではすごくお金をかけて宿泊施設をつくってきたと思うんですね。それで、中途半端なお金のかけ方になっているものが、すごく多いと思うん

です。世の中の趨勢を見ていると、どうもこの国は貧乏になっていきそうな感じだな、と思うんです。ところが、高齢化社会になって、どんどん色々なところへ移動して、観光を楽しんだりという人は沢山になってくるんだろうと思うんです。宿泊施設にしても、私は時々ゴルフ場に行くんですが、その宿泊施設は、一人二畳ぐらいのところに泊まるんですね。それで、30坪ぐらいのサロンがあって、そこでみんなで談笑して、それぞれの部屋で寝て。それで、大きな露天風呂みたいなのがついているんですね。ゴルフをする前にはそこで泊まればいいじゃないかということで、大体2,500円ぐらいなんですね。それが非常に快適なんです。大きな15坪ぐらいの部屋に泊めさせられるよりは、皆と集えるのでずっと快適であると。

そこで考えついて、他所の市で御提案しましたのは、足軽長屋をつくったらどうですかと。3,000円ぐらいで泊まれて、それで化粧室もトイレも外にあって、お風呂も外にあると。それで、リビングは大きなリビングがどこかについている。それで、それ以上偉い人がいるんだったら、大名屋敷みたいなものを一つ、二つつくって…。

そういう風に考えていきますと、今までの施設のつくり方はお金をかけ過ぎて乱暴だから儲からないんだろうと思うんですね。それで利益を上げようとして、利益を得られない場合が多いと思うんですね。

今回の場合は、利益はもう上げない、というのでスタートすれば、結果的に上がる場合が多いのではなからうか、と思うんですね。そういうことを考えると、この場でやることは、今まで戦後ずっと70年間やってきた高度成長期時代のやり方とは全く異なるやり方でやっていかないといけないのではないかな、と思います。

そういう意味で、宿泊施設も今までと全く違うんだろうと思います。

【熊倉会長(司会)】 大事なことで、さっきの藤山委員の言われたログハウスにもつながってくるわけで。簡潔な宿泊施設と、逆に言えば、食事もバーベキューというふうな提供の仕方もあるわけですね。もっと、泊まる人の自主性と、最低の機能を持ってほしいと、こういう考え方ですね。

【北山委員】 私どもの社員がシドニーに行って帰ってきたんです。

時々、研修で若い人に行ってもらいますが、23、24歳なんですけれど、マレーシアからシドニーまで行って帰ってきて、飛行機代は4万2,000円なんですね。私は熊本へ行ったら4万5,000円ぐらいするんです。片道が。そんな時代に4万2,000円で往復できると。そこで、彼もいろいろ考えて、一番安いところ、その青年にとっては3万5,

000円はすごく高いんですけども、3万5,000円で泊まった宿を、一昨日に見せてもらったんですけども、テントなんですね。シドニーの百貨店の真ん中の屋上で、テントで寝れるんだそうです。そのかわり3万5,000円。ものすごく高いですね。だけど3万5,000円の価値があったと。それは新しい経験でもありますし、テントでできているらしいですね。

だからそういう意味で、今までとは違う何かをマーケットは望み始めているような気がします。

【藤山委員】 同じような話の繰り返しになるのかもしれませんが。

今、宿泊にしても、あるいは飲食、旅行というのも多種多様になっているような気がするんですね。先ほど温浴施設というのがございましたけれども、おそらく今、北山さんがおっしゃったように、まずは温浴施設に付帯した宿泊施設、これはかなり快適な空間になってくると思うんですが、併せて、そこにバンガローがあったり、あるいはテントを張ったり、あるいはキャンピングカーですかね。食事もご自分たちでつくる。バーベキューであったり色々な形があろうかと思います。でも、せっかくの旅先だから何もやりたくないという方々は、多分、温浴施設の食堂という形。この形をとっていくと、実はいろいろと先ほどからお話が出ています、地元の食材とかそういうものをどうしていくかと。ですから、当然のことながら、買って持って帰る方もいらっしゃるれば、そこで消費される方もいらっしゃるかと。まさにバーベキューの原点じゃないかと思います。

ということで、旅行形態、宿泊形態、食事形態が多種多様で、そこにいろいろな動機の方々がいらっしゃるって、単純にものを買ってくるだけの方、あるいはそこにとどまる方ということで、今回のプロジェクトというのはまず、一見人が集まりそうもない場所なんですけど、先ほど寒竹さんがおっしゃったように、実はそういう仕掛けをしていくと集まりやすい場所なんだ、と思うんですね。

ですから、このサウンディング調査の中にもございましたけれども、仕掛けづくりをどうしていくか、というところではないかなと。とはいいいながら、お金がない中でやっていくにはどうしたらいいか、というのは、先ほど申し上げたようなことでございます。

【市川委員】 皆さん非常にアイデア豊富で…。

実は川根の方に、川根温泉という温泉がありまして、その横にバンガロー、コテージがあるんですね。そこというのは年間9割ぐらいですよ、宿泊の率が。なぜそんなに高いかということ、要は泊まる理由があるからです。温泉というものがあるから泊まるということ

です。

じゃあ今、ここの牧之原を考えたときに、やはり泊まる理由がなければ宿泊施設をつくっても泊まらないですね。その泊まる理由、何をつくるかということだと思うんですが、自分としてはイメージが湧いてこない…。

地元であるので余計そうかもしれませんけども、このマーケットサウンディング調査を見ても、基本的には民間事業者が活用するということですので。では、民間事業者があそこに行って何かやるときに、果たしてそこで儲けが出るんだろうかということをもとに考えるんですね。そういったとき、あそこでは市場性がないよと。ここに出てきた業者さんが、ゼネコンさんとかそういうところですけど、ほとんどあそこは市場性がないよということと結論を出してるわけですね。そうすると、一般的な民間事業者が入ることはまず無いと思うんですね。この計画に対して。そうなってくると、じゃどうしたらいいかと。

それで、民間、民間と言うんだけど、どうしても行政が関わってこない、というものはあるんですが、行政は一切かかわらない形ですね、これは。基本的にはね。

【染谷市長】 ええ。これからの課題。

【市川委員】 今の段階ではね。

でも、自分の考えには、皆さんの御意見にあるように、マラソンがあつたり、あるいはサイクリングロードをつくったり、そういう中で先ほどおっしゃった、ヘリコプターの話とか。ある意味、何でもできるという話で、私は活動的なものをあそこに一つのコンセプトとしてやったらおもしろいんじゃないかな、という思いがあるんですね。

宿泊にしても、先ほどログハウスの話もありましたけれど、当然泊まる理由ができてくれば泊まるんですから、ログハウスでもいいと思うんですね。ログハウスをああいいう形で一からつくるということで、ログハウスをつくっていくのもいいと思うし、今、皆さんから出た意見を集約すると面白いものができる気がして。だけど、果たして民間がそれに乗ってくるかどうかというのが一番の問題で、そのところがね。

なので、逆に言うと、大手の企業でも、スポーツに力を入れている企業っていっぱいありますね。そういう企業が目を向けてくれるのかなと。目を向けてくれたらいいなということもありますね。そんな企業が一つポイントと核となってやれば、色々なものができてくることもある。

まとめませんが、私としては、そうしてくればいろんな物販も当然必要になってくるということで、核になるものが、自分としてはスポーツ関係みたいなものができ

ればいいのかな、という感じはしています。

それで、さっき言った、海、山……。

【熊倉会長（司会）】 空。

【市川委員】 この構想を持っている方は、ほかにもいっぱいいます。新東名の陸、静岡空港の空、御前崎港の海という。それで、海・空・陸構想という形で「道の駅」とか、牧之原の場合は「風の駅」というのがありますね。

【染谷市長】 「風の郷」です。

【市川委員】 「郷」でしたか。非常に聞き心地のいい名前ですね。「風の郷」ね。そういったものを活かしていくのも必要だと思う。

話がまとまらないですが、先ほど藤山さんが言いましたが、何かをポンと置けばいい。皆さんが言われたものが全部、集約してできるような気がしてならないですけどね。

【熊倉会長（司会）】 今、非常に大事な御指摘だったと思うんですけども、おそらくマーケットサウンディング調査の結果、おっしゃったとおり、商業的にはこれは無理だと。常識的には無理だということがある。

その中で、つまり箱モノではなくて、もう少し別の形をとというのは、今、北山委員、あるいは藤山委員からも出ておりましたけれど、重厚長大型の施設はとても無理なのが明らかですね。ですから、それに代わる軽快で手軽な、いろいろな世代の人が気軽に楽しめる事業ということが一つあると思います。

それと、その中の柱として、今おっしゃったようにスポーツですね。スポーツというものを一つの柱にしていく、というのはあるのではないかな。

こういうお話だったかと思うんですが、そういう機能を頭に入れながら、計画の中の活用コンセプトというところがございまして、むしろ今日の資料2の図の方が分かりやすいかと思いますが、資料2、計画地活用コンセプトとして、「食や茶や健康などをテーマとして、訪れる人に憩いや癒し、新しいライフスタイル等を提供するオリジナリティある交流、賑わいの拠点の整備」こういうふうなことが書かれておりますが、これはこれでよろしいでしょうか。

もし、今のお話の中で付け加えるとすると、ここに食、茶、そしてスポーツ、というのを入れるかどうかということになるかと思いますが…。というものを通して、健康をテーマとして訪れる人に云々…と、こういうふうな形になるかと思いますが。

いずれにしても、健康志向、本物志向、自然志向、アナログ志向という、前回から

出ていますが、そういうものを踏まえて、今コンセプトとしてこういうものが挙がってきていると。この辺は今後、この基本計画を発表する上でのコンセプトとして、これでよろしいでしょうか。

【吉田委員】 遅れまして申し訳ございませんでした。皆様のお話を聞いていないので、もしかしたら重複したり方向が違うことがあるかもしれませんが、お許しいただければと思います。コンセプトの中で、事前に資料を拝見させていただいたとき、一つ気になったところがあります。

今回追加ということで、新たなトレンドやニーズという追記がございますが、新たなトレンドやニーズという表現がそれでいいのか、自分の中で疑問に思ったところがございます。というのは、一番リスク負担をする運営事業者さんが、どうお感じになられるのか。今回、サウンディングされた中に運営事業者さんは入ってなかったというのを事前にお伺いしまして、運営事業者さんのお話も踏まえて、新たなトレンドやニーズという表現であれば、間違いなくそうだろうなと思いますが、継続してそこで事業をしていくとしたとき、新しいものを導入して、それですぐ廃れてしまうというのでは当然困るわけです。

そこで、中身を見ていくと、いわゆる健康志向であったり、自然志向であったり、本物志向であったりということなので、必ずしも流行を追うようなものではなくて、今後高齢化社会等を考えたとき、確実に住民の皆様も含めて、ニーズとして地域で持っていくものではないだろうかと思います。その辺のところは今後検討していく中で、運営事業者さんの御意見も聞いた上で最終的に確定されるところではないかと、思ったところがございます。

【藤山委員】 ちょっとよろしいですか。

今日お話をすべきかどうか、非常に迷ったんですけれども、今そういうお話になりましたので、つい口が滑ります。

市としては事業をされないというお話だったんですけれども、先ほど、中山間地という木材のお話をさせていただきましたが、これは静岡県全体の交流の場、あるいは、産業の交流の場をうまくここで仕掛けていくことができたらいいのかなと。

その一番の喚起になるのが、今一番困っていらっしゃる木材をどう活用していくか。あと、最初の中心になる母体、スタートの母体ですね。おそらく僕は森林組合。そこに、先ほど本杉さんからお話ありました商工会。つまり、何もここに県外、他人の血を入れる必要はないんじゃないかなと。いわゆる共同企業体みたいなものを徐々につくっていくとい

うんですかね。それで、結果として、静岡県ないしは島田市の産業界が強くなっていく。あるいは茶業を含めた農産家、畜産家の方々もここに事業参画をしていく、というようなもので、結果として、そこがスポーツの拠点になるのか、あるいは先ほど寒竹さんからお話が出ました、おそらくお金が相当たまらないとヘリコプターというところには立ち行かないと思うんですけれども、そういう案にしていく。

私が最初に考えましたのは、静岡県、島田市、あるいはその周りの牧之原市も、今、既にいろいろな事業をやられている方々の振興に役立って、なおかつ市民の方々が喜ぶような施設づくり。それで結果として、冒頭申し上げましたが、隣の芝生は青く見える、県外の方、あるいは国外の方々が訪れる。

あと、ついでに口を滑らせてしまいますと、最初に温泉井戸ぐらいいは市として1本掘っていただけないのかなと。それさえあれば、人が集まる施設は幾らでも出来るんじゃないかな、と思いました。一本一億といわれておりますけれど。これ、分野調整の中で色々と旅館業の方々とか、そういう調整が非常に難しいかと思います。一朝一夕には決まらないとは思うんですけれど。

そんなようなことで、冒頭のログハウスづくりから稼ぎましょうというお話をさせていただいたつもりでございます。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

新たなトレンド、ニーズということについて、この4つでは足りないだろうという気がしますね。北山委員から盛んにいろいろなアイデアが出ていますが、宿泊施設一つとってみても、従来のホテル型ではなくて、もっと簡便で、しかも人と人が交流できるようなものでありたいということは、もう少しコンセプトとして整理するとどういうことになるんですかね。言い方として。

【北山委員】 時代の価値観が僕は大きく変わったんだと思うんですね。

今、東京でもファッションがすごく売れないと言っていますけれども、20年ぐらい前から売れなくなる傾向にあるんですよ。エルメスのものを持っていて、これがエルメスだ、と自慢している人は恥ずかしい時代になってはきていると思うんです。そういうところも色々に関連して、観光の楽しみ方にしろ、日常の暮らし方にしろ、変わってきているんだと思いますし、お茶の産業も、お茶だけではいけないので、一人三役ぐらい働かなあかんようになってきているのかもしれないですね。

そういうことを考えますと、お金を掛けないで知恵を出してやって。

結局、お金を掛けないで知恵を出した施設の方が評価される、というところは、多分にあるように思いますけれど。

【熊倉会長（司会）】 どういう風な言葉にしたらいいかという、ちょっとまた考えることにいたします。

【寒竹委員】 一ついいですか。

スポーツ、って出てきていますが、今、健康志向といっても、フィジカルな面よりは精神的な…。健康というのも、身体的な健康より、お茶といたら精神の問題でもあるわけですし、心の健康というものも打ち出す。心療内科というところに人がいっぱい行っているわけですね。それで、その前にここ来ると、心が…。だから、身体を鍛えるのもここで出来るし、心もお茶と食で豊かになるみたいな、そういう形で健康志向というところを書いてもらえると。これからそういう時代になってきていると思うんですよ。

スポーツといたらサプリとかいって、錠剤で対応できるようなものなんですよ。だけど、精神といたら薬じゃなくて、本物を触って、そういう環境があって、という。実体が必要なものが心の健康に関わってくる。身体健康というのは、そういう錠剤化されたもの、それからトレーニングって室内でも出来ちゃうとか、そういうところがあるので、ここは心の健康というものを打ち出してもいいのかなという。それで、それをサポートする病院とはいわないけれども、そういうものもあってもいい。そういうことに対してちゃんと対応するというのも、売りになるのかなと思いますけどね。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

例えば、11ページの基本方針イメージ、その真ん中の赤いところに色抜きで、食や茶や健康などをテーマに…、という部分があります。ここをちょっと直して、例えば「食や茶やスポーツなど、心身の健康をテーマとした」というふうな言い方に変えたらどうかな、という気がいたしますね。

【寒竹委員】 メンタルトレーニングができるとか。

【熊倉会長（司会）】 心と身体健康がテーマということですね。

【藤山委員】 そういう意味じゃ、心の交流ってよく言われますが、そことすごくつながることに…。

【熊倉会長（司会）】 そういうことですね。憩いや癒しということですね。

さっきの、従来の価値観ではない、新しい価値観をというのとは何か、また考えますが、例えば個性の志向とか、一人ひとりの価値観を大事にするという、そういうことかもしれ

ませんね。

それで具体的に、今のコンセプトで大体よろしいということであれば、そこに期待される機能例として、10ページにちょっと戻りますが、導入を期待する機能の例として10ページのところに、家族や友人とのコミュニケーションや、伝統、ものづくりなどを楽しむ場とか、ここでしか出会えないようなシンボリックな空間というふうな、5つの機能例が挙がっていますが、この中には、今のスポーツということになれば、レクリエーションの拠点というところに入るのかなと思います。この機能例をもう少し、こういうふうに直したほうがいいんじゃないか、ということはいかがでしょうか。

例えば、私は、伝統・ものづくりというのは、ちょっと唐突な感じがするんじゃないかと思うんですね。むしろ伝統というより、新しい芸術も含めて、アートですね。コミュニケーションやアート、ものづくりといいますか、日本の生活・文化を体験できる場という、そういう言い方ができないかな、という気がいたします。

そこら辺も御意見をちょうだいしたいと思います。ここでしか出会えないようなシンボリックな空間というのは、さっきのいろんなアイデアの中に出てくるかと思います。

ここには、最初の会のときに出てきたモニュメンタルな、といいますか、シンボリックな構造物といいますか、景観といいますか、そういったものは書いていないんですけど、その辺はよろしいですかね。

【藤山委員】 それに関しては、外から来た方々は茶畑に感動を覚えると。

ですから、ここに大変なお金をかけてそういうものをつくる必要はないんじゃないかなと。今回の5万5,000平方メートルの土地そのものがそういうものになっていく。だから、今までにない空間づくりとか、今までにない、例えばコミュニケーションというのは、ものづくりを通したコミュニケーションもあるでしょうし、あるいは茶畑を見ながら感想を言い合うコミュニケーションもあるでしょうし、そういう空間がここにでき上がった、ということが大事なことなんじゃないかな、と思っておりますけれど。

【熊倉会長(司会)】 さっきのそれでいえば、コミュニケーションの中に、住民のコミュニケーションがどこかに入っているでもいいかもしれませんね。

【北山委員】 よろしいですか。

このシンボリックなところというのは、この全体を開発するときの、哲学とポリシーみたいなものがシンボリックであればいいんじゃないかと思うんですね。それは形式的にはなくて。

【熊倉会長（司会）】 形ではなくて。

【北山委員】 と思いますね。そして、ここでしか出会えないという、ここここ周辺だと思うんですね。例えばこの開発地と周辺50キロぐらいのことを考えて、健康とスポーツというのがあるといいなと思いましたのは、自転車ですぐ50キロぐらい走れますよね。それで、ここにちょっと留まって、また50キロ行く。一つの結節点となるように思うんですね。そういう意味で、周辺全部を繋いでいかれたらいいんじゃないかと思うんですけど。

【熊倉会長（司会）】 「ふじのくに茶の都」構想というのはそういうものなんです。そこら辺が生きてくるといいんですけど。空と陸と海のトライアングルとかね。

【寒竹委員】 順番が、周辺地域と周辺資源としてあるから、そっちのほうの方が先に来るといっていいかな。ここの特徴、頭として。

【熊倉会長（司会）】 順番ですね。

【寒竹委員】 そのものだけを弄っても、ここはだめですよ、というのが答えですよ。周りとの関係性をどうつくるか、という問題を解かないと。

この部分だけ取り出して、ああでもないこうでもないと言っても、ここは儲からないよ、と言われていて。誰でも分かるところですから、どう関係性をつくり出していかかという、それこそ日本的ですよ。周辺とどういう関係性をつくっていくか、周辺とどう役割分担をするか、ということじゃないですかね。

【熊倉会長（司会）】 大分その辺、御意見が出てきているかと。ほかにはいかがでございますか。

【市川委員】 先ほど北山先生がおっしゃった中継点って、自分も最初に考えたんです。

今、大井川鐵道のトーマスっていうSLが走ってるんですけど、非常に人気で。あのトーマスに乗る方は、車で来る方は国道で下りてどこに止めているかというのと、大井川の河川敷で止めているんですね。あそこ、毎日50台ぐらい止まっているんですね。例えば中継点として考えれば、東名で下りてきた人が、金中跡地に車を止めて、そこからバスで送迎するとか、そんなこともやれるし。だから、中継点という考えは非常に面白いな、いう感じがしますね。

もう一つ、東京オリンピックが4年後にありますね。ラグビーのワールドカップもありまして、ラグビーのワールドカップというのは袋井のエコパでやるんですね。東京オリンピックも、牧之原市はサーフィンの誘致をしたり、あるいは川根の奥へ行くと、カヌーの

オリンピック選手が出ているぐらいカヌーの練習場とかがあるんですね。そういった意味で、変な話だけど、東京オリンピック用のそういうものをつくって、終わった後は何かの施設に付けるとか。極端な発想ですけども、そんな発想でやれば、もしかしたら企業が来るかもしれない、っていうことがありますね。

【熊倉会長（司会）】 それはいいアイデアだと思いますね。オリンピック、パラリンピックの文化イベントという、そういうものの拠点にここを使うということもあり得ますね。

そういうことで色々と御意見が出てまいりました。ほぼこういう御意見の中で、コンセプトと機能例というものは大体まとめられるのではないかと思います。

少し時間がありますので、併せて、今度の基本計画が、さっき事務局の御説明にもありましたように、これをそのまますぐにプロポーザルに持っていけるようなものではない。つまり基本計画でありますけれども、今日の、既に副題といいますか、表紙に基本計画（案）の副題といいますか「交流・賑わいの拠点の整備に向けた方向性」という非常に遠慮がちな表現がしてあります。これがそのまま基本計画として、このとおり実施するようなところまで、まだ具体化できていない。むしろこれは一つの、これからプロポーザルをつくっていく上での方向性を示すものであると、こういう考え方であろうかと思います。

従いまして、この方向性を具体化していくためには、整備・運営のあり方とか、いろんな問題をまだ考えなければいけないわけでありまして。

そこで、この12ページのところを見ていただきますと「本計画地では活用コンセプトに基づき、民間事業者における自由な発想による創意工夫を促すとともに云々…」と、こういうことがありまして、あくまで基本は民間事業者における自由な発想と創意という、そこに焦点がある。

それにしても、では、どういうふうな創意工夫をしてもらおうかというためには、それなりの県、市の方の構えというものがあろうかと思ひまして。そこに、この事業手法の様々なアイデアが出てきているわけで、この辺について何か御意見がありましたら、是非伺っておきたいと思ひますが。

また、整備・運営のあり方について、地域住民、行政、民間事業者というところでどういう形がいいのかという、運営方法でございます。

それは今日の資料で申しますと、例えば資料の3でございますが、ここに、計画地における事業手法の整理というのがございます。このとき、例えば土地の所有権の問題でありますとか、定期借地権方式というふうな手法の問題が入ってきているかと思ひます。こう

いう点も御意見があれば、御議論いただきたいと思います。

もう一つ、今の資料3は1ページ目と2ページ目がございまして、1ページ目が今の土地の問題。それから2ページ目に、ビジネスとして成立可能な整備・運営のあり方ということについてメモが付いているわけでございます。

どなたからでも結構です。吉田委員、どうですか。

【吉田委員】 整備・運営のあり方ということで、今回の場合、売却にするのか定借にするのか、という話ですね。

市場性の話からすると、今回のヒアリングの状況ですと、買ってまでではなくて、あるとすれば定借という話だと思います。では、定借で募集をかけるときに、全敷地を使ってくださいとするのか、そうではなくて、ここにあるように一部分割して使ってくださいとするのか、検討する必要があると思います。それは当然、運営事業者さんに条件を聞いてみる必要がある。そのときに、最低、例えば5,000㎡は使ってくださいと公共側で要件を出すのか、そこともゼロなのか。

また、今回仮に分割をするならば、残った敷地はどうするのか。先に進出した事業者さんにしてみると、隣の敷地で何をするのかというのは気になるところだと思うので、その隣の敷地の活用方法についてを、最初に当選する事業者さんとの間で何か条件付けをしておくのか。そういうことを運営事業者さんとヒアリングする中で、条件をどこまで設定したほうがいいのか、逆にしないほうがいいのか、詰めていくことも必要ではないかと思えます。

もう一つとして、これは民間事業者さんの事業ではありますが、当然ここで民間事業者さんが事業をすれば、公共としては借地代が入り、税収が入り、と効果があるわけで、公共として公共施設をつくらないとしたとしても、公共の強みを活かしてこの事業にどんな協力ができるんだろうか、といったところをお示しするのは、事業者さんにしてみるとプラスになるのではないのでしょうか。

例えばソフト事業として、公共でしか持っていないネットワークということもあるわけなので、お金を掛けなくても、公共の持っている強みを使って協力しますよ、と示すことはできるわけです。例えば広報の資料に、必ずイベントがあったら掲載します、PRします、ということでも、お客さんを呼ぶにはプラスになると思います。公共で出来る、公共の強みを活かした支援の仕方は、お金を掛けなくてもあるのではないかと思います。

【熊倉会長（司会）】 それは非常に大事なところではないかという気がしますね。

事業主体というものがある程度軌道に乗るまでは、どこかが全体を統括していかないと、とんでもないものになってしまう可能性がありますので、その辺、後ほど、県なり市なりの御意見を伺いたいと思います。

また、今のお話でいうと、一つの事業者が例えば1万㎡を使いたいけれども、初年度は5,000㎡しか使えない。あと5,000㎡は仮に将来使いたいという、そういうケースもあり得るわけですね。ですから、いろんな形を考えると、初年度だけで済む話ではなくて、ある程度軌道に乗るまでは、地方公共団体が一定の責任を持つ必要が出てくるだろうという気がするんですけど。

そういうことも含めて、何か事業手法で御意見がございますでしょうか。

【渡仲委員】 先ほどのロッジの話ですが、富士山の朝霧公園のところに、富士ヒノキでつくったロッジをやっている民間の会社、ミルクランドさんというのがある。富士山の麓に富士ヒノキの2階建てのロッジですね。そこで、牛が放たれていて、ファミリーとかいろいろ来て、乳しぼりをやったりして、夕食はバーベキューです。これはセットで、どうぞ皆さん御自由にお部屋の中でおつくりくださいと。それで、朝食はご希望があれば卵とパンとかを入れますよと。ただ、御年配の方も来るので、トイレをきちっとしてあげなきゃいけない。そういうロッジで十分だと思うんです。

例えば、それを仮にやるとしたら、運営がうまくいくまでの間は、市のほうでも林間学校として使ってあげるわね、とか、そういうサポートがないと、いきなり突然広いところを全部やるのは厳しいかなと。そういう意味からすると、やっぱり応援が必要かなと。

それから、私ども宿泊業をやっておりますけども、温泉が一本出たらこれはありがたい話で、私が考えるとしたら、一遍には手をつけないで、まず庭とか、自然を見る人が来て、そこそこの雰囲気が出る程度にしておいて…。駐車場をつくり、あまりお金をかけないような、コテージのようなもので十分いけるのかなと思いますけどね。

先ほどコテージの話がありましたので、富士山麓にそういう施設がある。それで、牧之原のあの景観もきつといいものだろうと思いますし、自転車を使って空港のほうに走ったり、金谷の町にはいろんな魅力があるのではないかと思いますので、周りがサポートをしてあげるといのは必要かなと。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

金中跡地の富士山に見える方角には、だいぶ森みたいな木が…。あれは何とか伐採できる可能性はあるんですか。

【山口課長（事務局）】 森が確かにありますが、あそこは普通の民間の方が持っておりますので。ただ、それは民間の方とお話しした中で、例えば1列目を切るとか、そういうことによって富士山が見えるようにすることは、交渉の中ではできるのかなと考えています。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

今、温泉の話もありました。これはなかなか難しいのかもしれませんが、やればできないことはないということだと思います。ほかに何かございませんか。

【吉田委員】 今のお話の中で、公共で例えば林間学校で使ったりとかいう話がございました。例えば、既存の事業の中にも、これはPFI事業ですが、公共が施設を整備し、民間が事業リスク、文化ホールの需要変動リスクを負うというパターンの事業の場合、稼働率を公共の方である程度支援する。例えば、100日は公共で使用することができますよと提示した上で、御提案ください、という形で募集しているものもあります。

また、別の例でいうと、これは定借方式で民間が施設を整備し運営する、具体的には研究施設等を民間が整備し、第三者に賃貸するパターンですが、公共の方で色々とネットワークを使って営業活動されて、誘致に協力しているものもあります。

ですので、公共の支援の仕方というのは、単にそこに公共施設を整備するというだけではないことが、PPPの事例の中でもあるということです。

【熊倉会長（司会）】 ありがとうございます。

おっしゃるとおり、箱モノをつくるんじゃなくて、そういう形での支援ですね。

【山口課長（事務局）】 すみません。

今の御意見に補足しまして、資料3の2ページ目の、先ほど軽く説明して飛ばしましたけれども「事業リスク低減に向けた行政支援の例」というのがありまして、税込であるとか、先ほど言った貸付料などを減免している事例とか、雇用を増やす促進策だとか、地域活性化するときの支援という形で、右のほうに矢印が載っていて、例えば北海道、兵庫では税の減免をしてますよ、という事例があります。宿泊施設を設置する企業に対しては10年間ゼロに減免しますよとか。あと、土地の賃借料の減免というのも実際にやられていて、富士市でもこういう事例があります。

ただ、こういうことをやりますと、当然、行政側だけで決められる問題じゃなくて、条例などを制定したりしますと、議会にかけて皆さんの御意見をいただいた上で、御了承いただいた中でやっていかなければいけませんので、相応の手続きを踏む必要があります。

ここに書いてある事例というのは、単にすぐにパッと出来るわけじゃなくて、そういう手続きを踏みながらやっている事例でございます。

ただ、そういうことをやりながらでも、この地域を活性化したいということで、行政の支援としてこういう事例があります、ということを書いてありますので、よろしくお願ひします。

【熊倉会長(司会)】 今、伺いたかったことをかなりお話しいただいたと思うんですが、島田市としては、染谷市長、何かそういう動きについてのお考えはございますか。

【染谷市長】 私も今お話をいただいたようなことで、実は、新ひだか町まで、10年間ホテルの固定資産税を免除しているという事例を土日を使って見に行っておきます。

町のど真ん中で、大きなショッピングビルと大きなホテルが2つとも空いてしまって、中心市街地がスカスカになってしまった。5年間誰も入らない。そういう中で、町が固定資産税を免除します、というやり方で、新ひだか町は民間企業を入れた。しかも、馬に特化したホテル。エクリプスというホテルなんですけど、競馬馬、競走馬のせりが行われる町ですので、部屋中に馬の年鑑が置いてある。馬の放送しかかからないという、そういう特化したホテルをつくって成功している事例も見えました。

まさに、今の時点においては、民間活力を使ってということなんですけど、全てを民間活力で、というのは、なかなか難しいことは十分理解しているんですね。しかし、どういうコンセプトでどんなふうに出していったらいいのか。まさにお金ではない様々な支援もある中で、こういったことを皆様のお話の中から、一生懸命頭を働かせながら聞いていたところでございます。

【熊倉会長(司会)】 ありがとうございます。副知事、何か。

【吉林副知事】 この土地の形状も含めて、サウンディング調査の中で、なかなか民間が単独で、ということは難しいことが、今日の御議論を踏まえましても理解しております。元々そういう場所であることも承知しておりますので、いかに民間のリスクを分散するかというところ、それから、出てきた民間の方にどういう形で県と市、行政側でどんなコラボレーションができるかというところを抜きにしては考えられないかなと思っております。

そこは、先ほど言いました段階的な整備とか、いろいろな形があると思いますので、そうした方々が出てきて、或いは、これからそういった御相談をするときに、一律的な話じゃなくて、しっかり話を聞いて、こちら側でできることはどこまで、というものも、いわゆる昔の役所で、「これはできません」というのではなく、こういうことでしたらここまで

できます、という形をお互いに提案しながら、この事業を進めていきたいと考えています。

【熊倉会長（司会）】 今、非常に柔軟な県及び市側からのお話をいただいて、多分、実際に応募してくる事業者、あるいは応募を前提に、事業者との話し合いの中で、具体的な接地点と申しますか、そういったところの着地点を探していくことになるだろうと思います。その辺は、これから行政にお任せしたいと思います。

今、我々がいろいろ議論した中で、この旧金谷中学校跡地をこれから有効利用するためには、まずこういうコンセプトでやってほしいということと、それから、それに併せて具体的な機能例としてはこういうことを挙げて行って欲しいということは、議論の中からはかなり具体的にお話が出てきたかと思います。今、改めてまとめることはいたしませんけれども。

しかし、それにしても非常に重要な御意見が幾つもありました。どちらかという重厚長大なものは時代遅れであり、或いは、既成の整ったモノをつくるよりも、もう少し、そういう常識を破って、未来志向の新しい形の施設というものを考えるべきではないか。そういう中に、この静岡県ならではの特産品あるいは材木なども有効利用した、そういうことを通して、逆に地元の組合、あるいは第一次産業に携わる方々の支援を兼ねた、そういう方向もあり得るだろうというお話もございました。

また、何と申しましても、これ茶園という、日本一の景観、それ自体が全体のコンセプトであると。それこそシンボリックな景観であり、シンボリックな施設のコンセプトであると。こういうお話もございました。そのとおりであります。

それを今度、周辺地域とどう結びつけるかということで、海、山、陸、空という、そういうお話も出てきました。荒唐無稽とは言いません。確かに、浜名湖観光とか、御前崎観光とか、富士山観光という、100キロ範囲で考えたら、このヘリコプターというのもひょっとすると静岡空港の新しい活用の仕方として生きてきて、そのヘリポートがこの周辺にあるというのは、なかなかアイデアとしては可能性があるかもしれません。いずれにしても非常に機能的で機動的であるということですね。

そういうことで申しますと、先ほど北山委員から、お弟子さんがテントに泊まったと。日本のテントは素晴らしいものがありますので、テントを使うと、耐震構造をあまり考えなくて構造物ができるかもしれませんね。そういうこともあります。そういう新しいアイデアをなるべく取り込むということ。このコンセプトの中に新たなトレンド、ニーズとありますが、新たなトレンド、ニーズにそういうところも加えてお示しいただいたらいいん

じゃないか、という御意見だったかと思います。

それについて、公共の方でどこまで支援できるかというのは、先ほど申しましたように、事業者との話し合いの中で着地点を見つけながら、なるべくお金をかけずに情報提供であるとか、あるいは管理運営の上でのお手伝いとか、色々な形があると思いますので、その辺は柔軟にお応えいただけたらと思います。

ほかに何か御意見ございましたら、是非、付け加えておきたいということはございませんか。よろしいですか。

それでは、これで議論も尽きたようでございますので、ひとまずこれで、このコンセプト及び機能例をめぐっての基本計画につきましては終えたいと思います。

先ほど来、何度も出ていることでありますが、民間事業者の自由な発想による創意工夫に委ねることが基本でありますから、それを踏まえまして、これから是非、県と市に、その方向性を整備して進めていただきたいと思っております。

基本計画につきましては、今日が最後の会でございますので、今日御議論いただいたところを事務局で整理していただきまして、基本計画といった案の取れた形でお示しいただきたいと思っております。あと、若干の字句等々の問題がありましたら、申し訳ありません、私の方にお任せいただけたらと思いますので、よろしく願いいたします。

それでは、どうも長いこと、今日は御議論いただきましてありがとうございました。

事務局のほうにお返しいたします。

【森部長（事務局）】 ありがとうございます。

民間と行政の話でございまして、非常に活発なご意見ありがとうございました。

この事業のコンセプト、方向性、哲学、これらを協調させるのが行政の役割と思っております。

実は、この旧金谷中学校跡地の議論をいただいたんですけれども、まさに今、民間と行政のコンセプトを揃えることの重要性を訴えていただいたということを含めまして、実は本県の行政の方向性についての示唆もいただいたように思っています。

先ほど、時代の価値観の変化の話がありまして、元々の日本人の暮らし方、生き方そのものが世界から注目を浴びていると。そういった流れの中で、本県に立ち返ってみまして、実際にコンビニといわれるところも、もはや買うだけじゃなくて、その中で体験を売るといった方向性になっていたり、全国で画一的な店舗がそれぞれ文化的地域性を備えた店舗揃えになる、という方向性もございます。日常の質の高い暮らし方そのものが、外からの憧

れを呼ぶようなものになっているんじゃないか。

それは、我々も行政の方向性として考えようとしている中に、旧金谷中学跡地の、今の皆様方の御議論がまさにその方向性と一致していることでもございますので、我々も行政の考え方を民間に十分伝えまして、民間の考え方と一致した中で、提供したものに対して行政側が何ができるか、そういった方向で考えていきたいと思っています。

どうも御議論ありがとうございました。

それでは、閉会に当たりまして、島田市の染谷市長より御挨拶いただきたいと思います。

【染谷市長】 委員の皆様方におかれましては足元のお悪い中、そして今日は随分肌寒
い中、こうして県庁までお出まじいただきまして、長時間にわたり活発な御意見をいた
だきましたこと、本当にありがとうございます。

この金中跡地という、この計画の整備については、前知事、そして前市長が記者会見で
発表してから、もう8年になります。本当に長い年月が流れ、その間に静岡県におかれま
しては、空港周辺全体の未来を見据えて、ふじのくにの「ティーガーデンシティ構想」
というものを定めていただき、その中で「風の郷」という位置付けをしていただきました
。今年6月には、金中跡地のすぐ横にある「お茶の郷」というところが県営に移管しま
して、再来年、30年の春にはリニューアルオープンを迎える。こういった施設との連携。
先ほど熊倉先生から、「ふじのくに茶の都ミュージアム」は学術的な拠点として、体験的な
ものは金中跡地にというような、すみ分けをしていくんですよというお話もございま
したが、まさにこの金中跡地、その場所だけではなくて、周辺にある様々な機能…。ここは広
域に見ますと、本当に様々な機能、地域資源が充実している場所であります。また交通の
便も大変いい場所であります。

しかしながら、マーケットサウンディングしたら、あまり儲けは出ない場所だとい
うことが出た、ということにつきましては、私は大きなショックではございます。

しかし、島田市としましても、静岡県の整備事業の実現に向けて必要面積を確保する
など、これまでも最大限の取組をしまりました。このたび、いよいよ基本計画を策定す
る段階となりまして、皆様から2回にわたり御意見をいただいたところでございますが、
今日も皆様方のお話を聞いていて、全て民間に任せるのは無理だよと。行政がどのよう
に創意工夫するのか、という整備・運営のあり方についての点。これは分かっていることな
んです。でも、改めて今日、皆様方の一人ひとりの口からそういう言葉が出たことを深
く心に受けとめております。

そして、民間のリスクをいかに分散させる手法をとるか。これもまさに、定期借地権にするのか売却にするのか、決めなかった理由はそこにあるわけでございます。県と市のコラボレーションによる支援の必要性は、私も十分考えておりますので、行政が持つ強みを発揮して、民間への支援のあり方、これは目に見えるものや財源的なものだけではなく、ソフト的なもの機能的なもの、様々な支援の形っておりますから、こういったものを検討しながら、相互に提案しながら着地点を見出していく。そういう事業の展開をしていかなければならないと、今日、深く心にとめたところでございます。

皆様からいただきました御意見を参考にしまして、静岡県の発展に寄与する施設になるように、今後とも、静岡県とともに取り組んでまいりたいと考えております。

改めまして、今日お集まりの皆様方、御意見をいただきました先生方に心から感謝申し上げます、私の御挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

【森部長（事務局）】 本日は長時間にわたる熱心なご議論、どうもありがとうございました。これをもちまして有識者会議の終了とさせていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —