

旧金谷中学校跡地の活用に向けた基本計画  
～交流・賑わいの拠点の整備に向けた方向性～

平成 28 年 12 月  
令和 4 年 8 月一部修正  
静岡県・島田市

# 【 目 次 】

第1章	はじめに	
1-1	基本計画策定の背景と目的	P 1
第2章	計画地の概要	
2-1	計画地と周辺の様況	P 2
2-2	計画地の法規制等	P 6
2-3	上位計画等における位置付け	P 7
第3章	計画地活用の基本方針	
3-1	基本的な方向性	P 10
3-2	活用コンセプト	P 11
3-3	計画地において導入を期待する機能例	P 11
3-4	提案を認めない機能	P 11
第4章	整備・運営のあり方	
4-1	整備・運営に向けた基本的な考え方	P 13
4-2	事業手法	P 13
4-3	事業化に向けた流れ	P 14

# 第1章 はじめに

## 1-1 基本計画策定の背景と目的

旧金谷中学校跡地（静岡県島田市金谷富士見町）は、牧之原台地北端に位置する広さ約5.5ヘクタールの島田市有地（以下「計画地」という。）です。

金谷中学校として地域の交流拠点でしたが、昭和52年に金谷市街地内に移転してからは特別な利用はなされず、地域振興の要となる活用方策を模索してきました。

そのような中、富士山静岡空港の開港を契機として、空港周辺地域全体の産業振興等を図る機運が盛り上がり、平成20年度からは、静岡県と島田市で多目的産業展示施設の整備について検討を開始しました。

しかし、その後の社会情勢も踏まえて県が実施した全国の産業展示施設の利用状況調査の結果などから、県と島田市では、平成25年度に多目的産業展示施設の整備は断念せざるを得ないと判断し、改めて、空港周辺地域の発展に資する有効活用の方策について検討を行うこととしました。

平成28年度には、県と島田市が共同で、民間活力による有効活用のアイデアについて幅広く募集を行うアイデアコンペを実施し、その後、民間活力導入による計画地の効果的な活用を推進するための基本的な計画を「旧金谷中学校跡地活用に係る基本計画策定有識者会議（会長：熊倉功夫静岡文化芸術大学名誉教授）」の御意見を伺いながら平成28年12月に策定しました。計画策定後は、本計画に基づき民間活力導入による計画地の効果的な活用に向けた取組を実施しています。

この間、空港周辺地域は、新東名高速道路の開通や金谷御前崎連絡道路の整備推進などの交通ネットワークの充実、新東名高速道路島田金谷IC周辺等における“ふじのくに”のフロンティアを拓く取組の推進などにより、社会インフラの整備が進んでいます。

また、新型コロナウイルス感染拡大の影響やデジタル技術の進展、SDGsやカーボンニュートラルなど持続可能な社会の実現に向けた取り組みなどにより、社会経済状況も大きく変化しております。そこで、現状に応じた計画地の効果的な活用を推進するため、令和3年7月から令和4年1月までの間で実施したマーケットサウンディングやトライアル・サウンディング等の調査により民間事業者等から意見を収集し、令和4年8月に基本計画の修正を行いました。

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計画地の効果的な活用を推進していくため、活用コンセプトや整備・運営のあり方など、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です。



<計画地：旧金谷中学校跡地>



<隣接地から望む大井川と富士山>

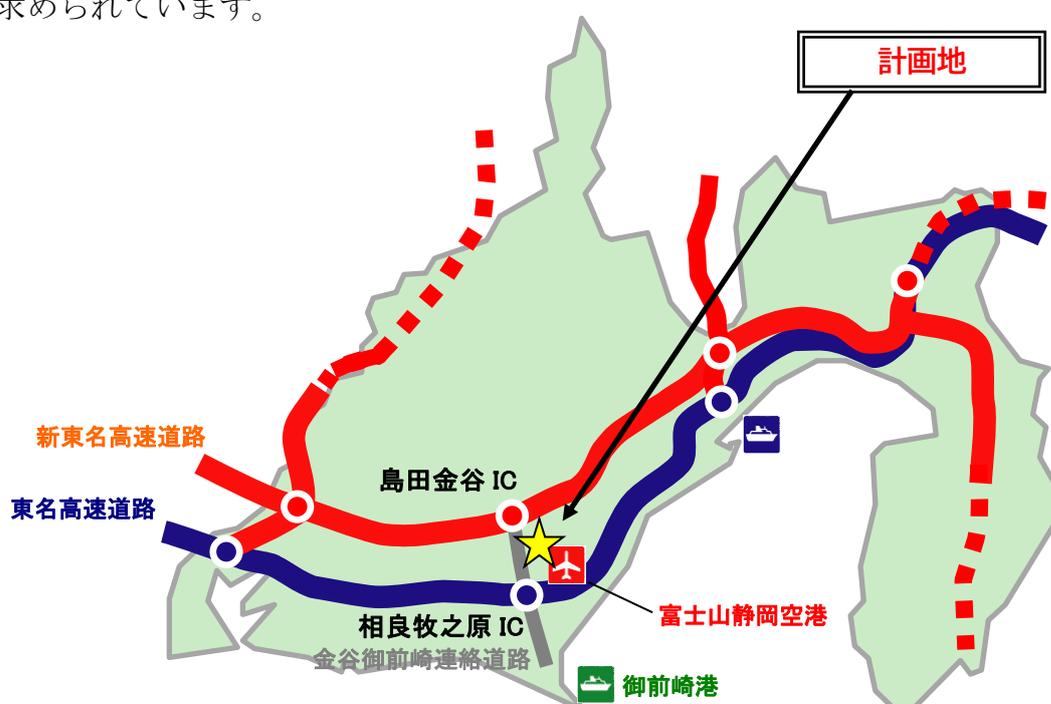
## 第2章 計画地の概要

### 2-1 計画地と周辺の状況

計画地は、日本有数の茶産地である牧之原台地の北端に位置しており、眼下には雄大な大井川の清流が望まれ、富士山や南アルプス等の周辺の山々を背景とした広大な茶園は、ここにしかない美しく文化的な景観を形成しています。また、富士山静岡空港に近接しているほか、JR 東海道本線や東名高速道路、新東名高速道路等への優れたアクセスを活かした東西軸の交流に加え、今後、金谷御前崎連絡道路の全線開通により、御前崎港等の新たな南北軸の交流の活発化も見込まれるなど、県内の他地域にない優位性をもった、広大で美しい自然空間と空港等の都市機能が調和するエリアとして発展を続けています。

さらに周辺には、「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のほか、旧東海道石畳や諏訪原城等の史跡、大井川鐵道のSL、KADODE OOIGAWA など、地域に賑わいを呼ぶ多彩な地域資源が数多く存在しており、これらや豊かな自然環境を活かした観光、文化、スポーツなどの多彩な交流や賑わい創出が期待されます。

こうした中、旧金谷中学校跡地においては、富士山静岡空港周辺地域全体の発展に資する“ふじのくに”の空の玄関口にふさわしい効果的な活用を目指していくことが求められています。



<計画地の位置と大規模交通インフラ>

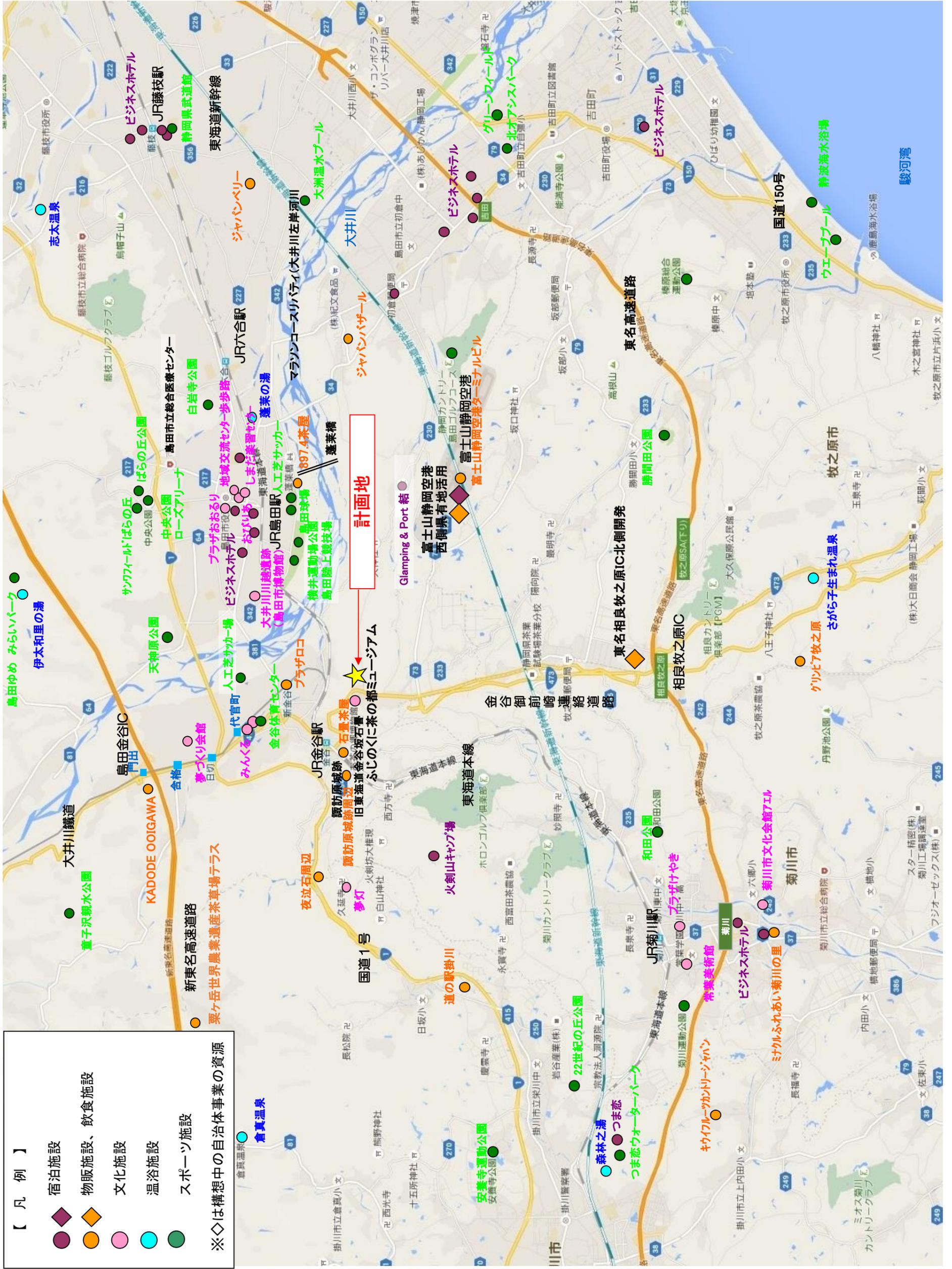
<計画地へのアクセス、周辺の主な観光資源等>

	目的地	距離	時間 (車)
アクセス	富士山静岡空港	6.4km	10分
	新東名高速道路 島田金谷 IC	7.2km	11分
	東名高速道路 相良牧之原 IC	6.9km	11分
	国道 473 号 倉沢 IC	1.6km	3分
	国道 1 号 大代 IC	5.1km	8分
	JR 東海道本線 金谷駅	2.4km	4分
観光資源等	ふじのくに茶の都ミュージアム	0.7km	1分
	諏訪原城跡	2.5km	4分
	旧東海道金谷坂石畳	2.1km	4分
	大井川鐵道 新金谷駅	4.0km	6分
	Glamping & Port 結	3.9km	6分
	大井川川越遺跡 (島田市博物館)	6.2km	10分
	KADODE OOIGAWA	6.5km	10分
	蓬莱橋 (897.4 茶屋)	9.0km	14分
	ばらの丘公園、ローズアリーナ、中央公園	9.5km	15分
	グリンピア牧之原	9.7km	15分
	島田ゆめ・みらいパーク	12.6km	19分
	川根温泉	24.6km	37分
	御前崎灯台	29.6km	45分

<計画地周辺の状況>



<計画地の周辺地域における主な地域資源（半径約10km圏内）>



【 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

※◇は構想中の自治体事業の資源

<計画地周辺の関連事業>

プロジェクト名 (事業主体)	内 容
諏訪原城跡整備事業 (島田市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・武田勝頼が 1573 年に築城し、徳川家康と攻防を繰り広げた山城。</li> <li>・1975 年、国指定文化財に指定。</li> </ul> <p>平成 31 年度、展示・説明用ガイダンス施設「諏訪原城ビジターセンター」を開設。今後は、令和 15 年度の整備完了を目指し、発掘調査・復元等の整備を計画的に行い、国民の財産として後世に継承するとともに、文化的観光資産としての活用を図る。</p>
川越し街道賑わい創出事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「島田宿大井川川越遺跡」は、江戸時代の川越人足の番宿等の主要施設跡が保存されている国内唯一の場所として、1966 年、国指定の史跡になった。</li> <li>・この川越遺跡のポテンシャルを観光にも活用するため、ハード・ソフトの両面で、賑わい創出をする事業を展開。令和 7 年度を目標として、公民連携で商業活動等、賑わいを創出する整備事業を実施していく。</li> </ul>
大井川宝来地区かわまちづくり計画 大井川蓬萊橋右岸かわまちづくり計画 (島田市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・かわまちづくりは、河川空間を活かして地域の賑わい創出を目指す取り組み。</li> <li>・蓬萊橋周辺を観光・交流拠点として位置づけ、利便性や景観を高めるための整備を推進する。</li> <li>・平成 30 年 3 月、蓬萊橋左岸側（北側）に物産販売所「897.4 茶屋」をオープン。令和 3 年度までに広場や駐車場等を含めた左岸側の整備がすべて完了した。</li> <li>・令和 4 年度以降は右岸側（南側）の整備に着手する。</li> <li>・河川敷において広場や親水施設等を整備し、憩いの場の創出、イベント開催や観光客向けサービスの展開などを計画している。</li> <li>・令和 8 年度の整備完了を目指す。</li> </ul>
富士山静岡空港西側 県有地活用方針 (静岡県)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設等運営権者である富士山静岡空港株式会社と連携し、民間活力を生かして富士山静岡空港と富士山静岡空港西側県有地の一体的かつ計画的な整備を促進し、交流や賑わい等の拠点としての富士山静岡空港と空港周辺地域の更なる発展につなげる。</li> </ul> <p>&lt;目指す姿&gt;</p> <p>新たな価値や交流を生み出し、 日本をリードする「山の洲 <small>くに</small> 富士の国の空の玄関」</p> <p>&lt;コンセプト&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 地方空港のフロントランナーとして世界に飛躍</li> <li>② 日本をリードする新たな価値を創造</li> <li>③ クリエイティブな人材や新技術により活力を創出</li> </ol>

## 2-2 計画地の法規制等

計画地の諸条件について、以下に整理します。

所在地	島田市金谷富士見町 3383 番 1 外 25 筆
敷地面積	54,710.83 m <sup>2</sup> (公簿面積)
都市計画区域	島田都市計画区域 (非線引き都市計画区域 (用途地域の指定のない区域))
地域地区・地区計画	—
指定建蔽率/容積率	60% / 200%
接面道路状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南面：市道牧之原中講線 (幅員 14.5m)</li> <li>・西面：市道富士見町線 (幅員 4.0m)</li> <li>・東面：農道下原 15 号線 (幅員 2.0~4.5m)</li> </ul>
供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水 道：南面道路内 (牧之原中講線) Φ50mm 配管 ：西面道路内 (富士見町線) Φ75~50mm 配管</li> <li>・下水道：浄化槽整備が必要</li> <li>・ガ ス：プロパンガス</li> <li>・電 力：高圧線 (南面 6,600V) ：低圧線 (西面、南面の一部 100V~200V)</li> </ul>

### <計画地の形状>



## 2-3 上位計画等における位置付け

県や島田市の総合計画等における計画地周辺の位置付けは下表のとおりです。

### <静岡県計画>

計画名	内 容
静岡県の新ビジョン「富国有徳の美しい“ふじのくに”の人づくり・富づくり」 後期アクションプラン (R4.3)	10-2 (2) 競争力の高い富士山静岡空港の実現 ③空港を拠点とした地域の魅力づくりの推進（空港管理課） ・観光施設等の地域資源を活かした空港周辺の賑わいを創出するため、運営権者、山梨県、地元市町を含む多様な主体との連携を進めるとともに、市町の魅力あるまちづくりを支援します。
美しい“ふじのくに”まち・ひと・しごと創生総合戦略 (R2.3)	2-3 中部地域 (3) 地域の目指す姿と主な取組 ◆ 活力ある地域づくりの推進 富士山静岡空港や、本県を代表する学術・文化芸術・スポーツ施設が集積する地域の魅力を活用し、賑わい・魅力発信の拠点づくりや、市町の魅力あるまちづくりへの支援を進め、地域の魅力の最大化を図る。 【主な取組】 ・ふじのくに茶の都ミュージアムを拠点とした茶の魅力発信と茶文化の振興 ・多様な主体との連携による空港周辺の賑わいの創出
島田都市計画区域マスタープラン（島田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（R3.3））	<1 都市計画の目標> (1) 都市づくりの基本理念 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 (2) 地域毎の市街地像 ・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していく。 (2) 6) 自然保全地域 ・本区域が有する歴史・地域資源である川越街道及び蓬莱橋、茶の都ミュージアム等を観光・交流の場として位置づけ、他地域との交流及び自然とのふれあいの場として保全・活用を図る。

<p>空港ティーガーデンシティ構想 (H22. 12)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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し、地元等と協働して、空港及び空港周辺の賑わいを創出することにより、空港利活用の促進を図る。</li> <li>・空港周辺地域にもともとあるすばらしい景観、観光資源を活かすことを基本とし、新しいものを作るより、もともとある“いい素材”を活用するという視点を重視する。</li> <li>・県、市町、民間等が一体となって施策を進めていくための方向性を示すものである。</li> </ul> <p>○風の道《ウイングロード》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
-------------------------------------	---

<島田市の計画>

計画名	内 容
<p>第2次島田市総合計画後期基本計画 (R4. 3)</p>	<p>6-1 便利で魅力あるまちの拠点をつくる（都市計画）</p> <p>4. 富士山静岡空港周辺プロジェクトを推進します</p> <p>にぎわい創出と交流人口の拡大を目的に、「旧金谷中学校跡地の活用に向けた基本計画」の実現に資する旧金谷中学校跡地の利活用や、空港アクセスの充実を県と連携して進めます。</p>
<p>島田市都市計画マスタープラン (R2. 3)</p>	<p>第6章-2 都市整備の方針</p> <p>(ク)観光・交流ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新東名高速道路島田金谷インターチェンジ周辺で整備が進む賑わい交流拠点<sup>※1</sup>、旧金谷中学校跡地やふじのくに茶の都ミュージアム周辺で展開する賑わい拠点、蓬莱橋、川越街道、諏訪原城跡及び川根温泉周辺を観光・交流ゾーンとして、魅力を高める施設整備などを図ります。</li> </ul> <p>第7章 地域別構想（金谷地域）</p> <p>6(5) 活力・魅力づくりの方針</p> <p>ア 賑わい拠点の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・旧金谷中学校跡地周辺については、民間活力の導入を図り、富士山静岡空港や「ふじのくに茶の都ミュージアム」と連携して賑わい拠点を形成します。</li> </ul> <p>※1 令和2年11月に賑わい交流拠点の整備が完了し、「KADODE OOIGAWA」がオープンした。</p>

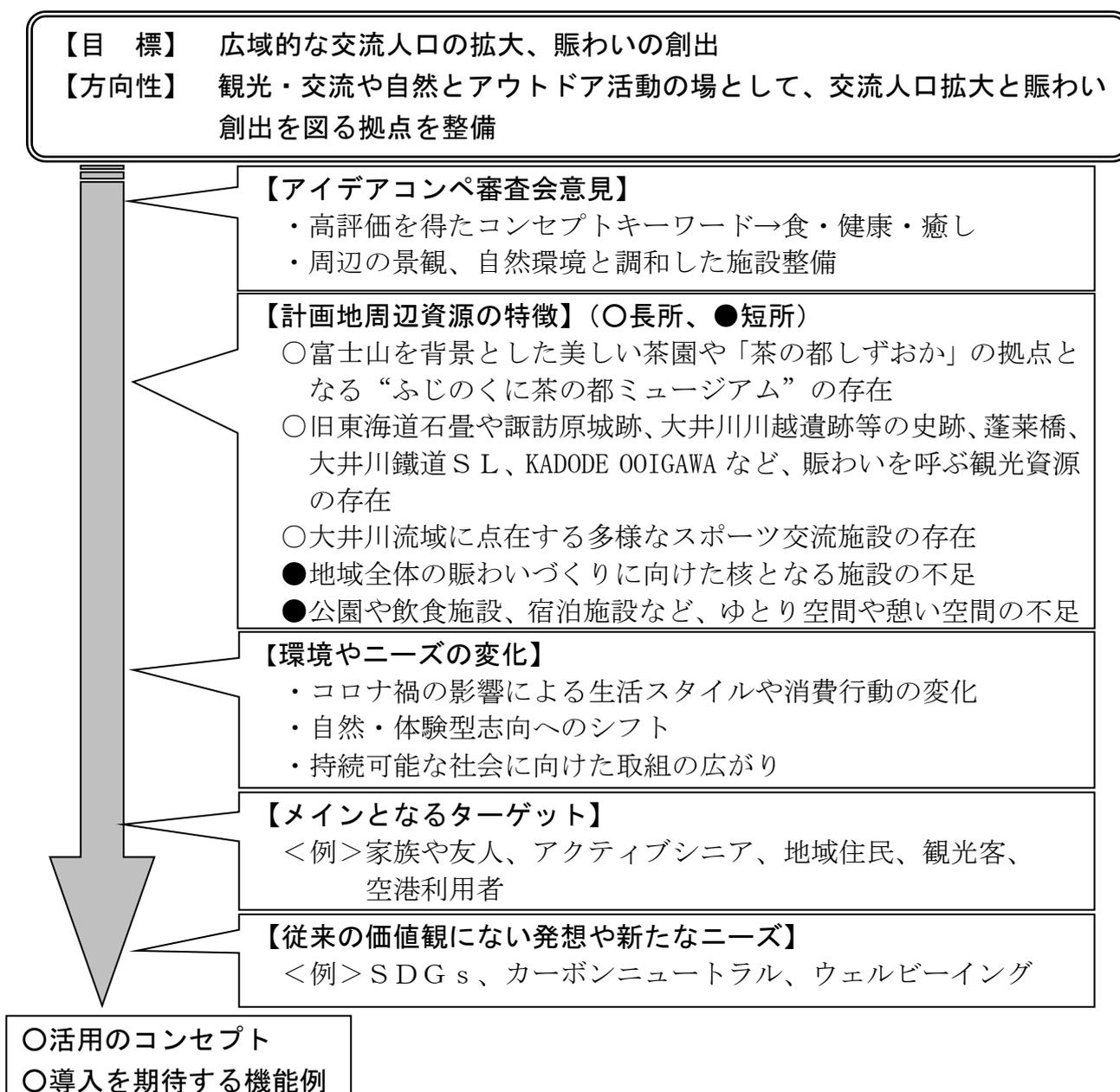
<p>国土利用計画 【島田市計画】 (H30.3)</p>	<p>I-6 地域類型別の土地利用の基本方向 (5) にぎわい創出ゾーン 新東名高速道路島田金谷インターチェンジ周辺及び旧金谷中学校跡地周辺をにぎわい創出ゾーンに位置づけ、充実した交通機能を背景に、にぎわいを生み出す拠点施設の整備や既存観光施設との連携、今後の成長が期待される産業分野の企業立地などにより、まちのにぎわいを創り出していきます。</p> <p>III-2 区分別の措置の概要 (2) ⑤ にぎわい創出ゾーン ・旧金谷中学校跡地周辺一帯については、空港近隣地域の特性を活かしたにぎわいを創出する商業施設などの立地を誘導し、県が整備する「ふじのくに茶の都ミュージアム」や既存観光施設等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。</p> <p>IV-2 地域別土地利用の方向性 ③金谷地域 ・旧金谷中学校跡地周辺について、民間活力の導入により広域的な交流人口の拡大やにぎわいを創出する施設を整備し、県が運営する「ふじのくに茶の都ミュージアム」との相乗効果を高めます。</p>
<p>第2期島田市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (R2.3)</p>	<p>第3章-1 日本で、世界で、稼ぐ産業の創出 (2)-(イ) 具体的な施策 ◆富士山静岡空港周辺のまちづくり ・県の構想及び県と市が共同で策定した「基本計画」に基づき、旧金谷中学校跡地ににぎわい創出と交流人口拡大を図る施設の整備を官民連携により進める。 ・空港の新たな利活用を視野に入れながら、国・県及び周辺自治体や空港運営会社とともに空港周辺地域を活性化する。</p>
<p>ふじのくにフロンティア推進エリア「富士山静岡空港周辺観光・産業交流推進エリア」計画 (R3.2)</p>	<p>9 推進エリア内において実施する事業の概要 (1) 新拠点区域における事業 ・事業名 旧金谷中学校跡地活用推進拠点 ・事業内容 旧金谷中学校跡地に広域的な交流人口の拡大、賑わいの創出を図る拠点を整備する。</p>

# 第3章 計画地活用の基本方針

## 3-1 基本的な方向性

計画地の活用にあたっては、活用コンセプトに基づく民間事業者における自由な発想による創意工夫に委ねることを基本としながら、富士山静岡空港周辺地域全体の活性化に寄与するような、“ふじのくに”の空の玄関口にふさわしく周辺地域と統一感ある活用の誘導を目指すものとします。

また、計画地における活用のコンセプトや導入を期待する機能例は、第2章の2-3に示す県や島田市の上位計画における計画地周辺の位置付けを踏まえて目標と方向性を整理した上で、以下のフローにしたがって設定します。



### 3-2 活用コンセプト

計画地における活用コンセプトを以下のとおりとします。

食、茶、スポーツ、健康、学びなどをテーマとして  
人が集い、楽しみ、憩うことができる  
オリジナリティある交流・賑わいの拠点の整備

### 3-3 計画地において導入を期待する機能例

美しい茶園などの景観との調和や環境に配慮した活用を基本としつつ、計画地周辺の地域資源との相互作用などにより、交流人口の拡大や賑わいの創出に向けた相乗効果や好循環が生み出されるような機能の導入を期待します。

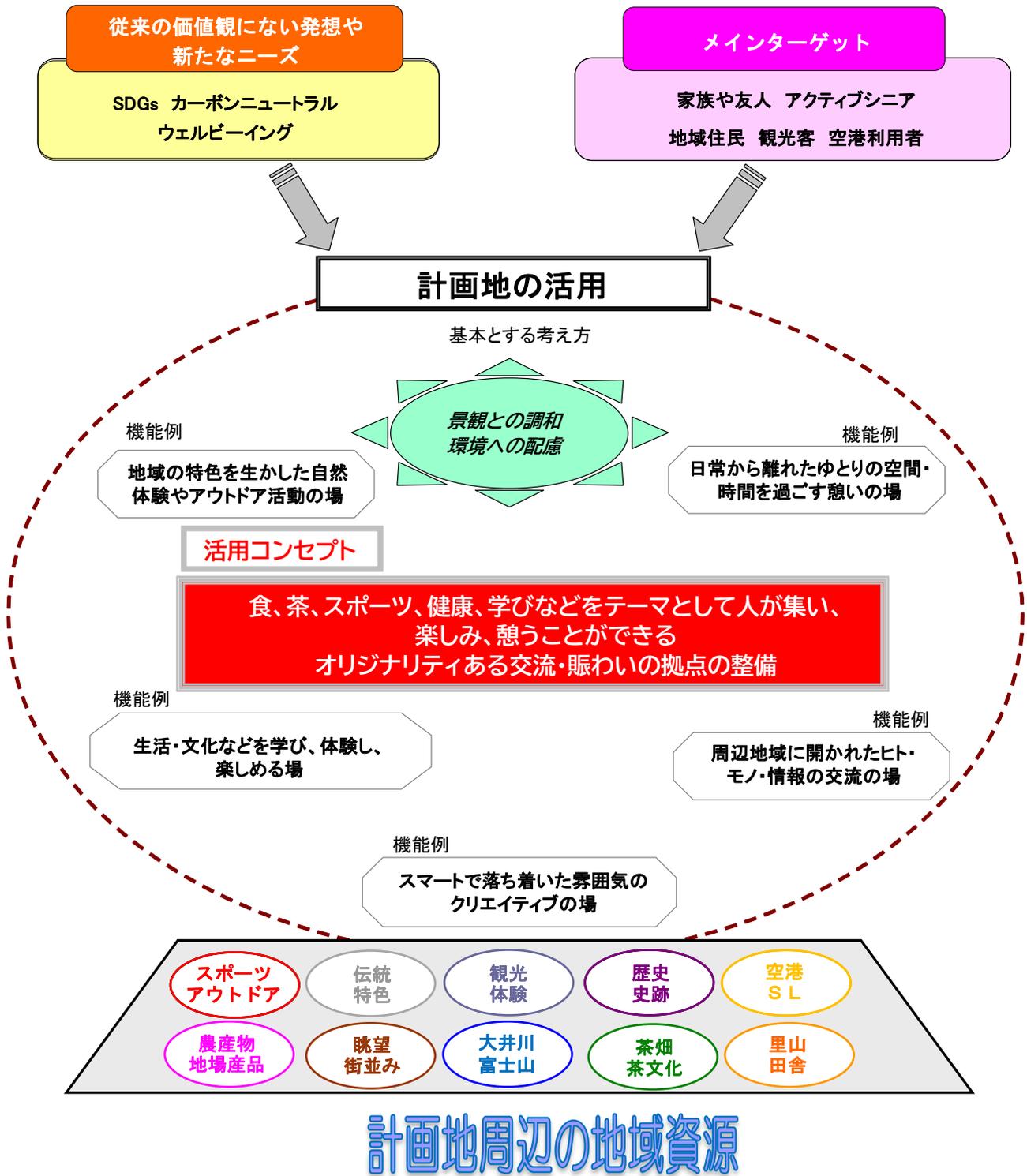
#### 導入を期待する機能の例

- ◇生活・文化などを学び、体験し、楽しめる場
- ◇日常から離れたゆとりの空間・時間を過ごす憩いの場
- ◇地域の特色を生かした自然体験やアウトドア活動の場
- ◇スマートで落ち着いた雰囲気のカリエイティブの場
- ◇周辺地域に開かれたヒト・モノ・情報の交流の場

### 3-4 提案を認めない機能

- 景観、騒音、風紀、安全性などの面で計画地の品位や価値を損ない、又は周辺環境との調和を欠く恐れのある機能。
- 計画地及び周辺地域への悪影響が懸念される機能。

<計画地活用の基本方針イメージ>



# 第4章 整備・運営のあり方

## 4-1 整備・運営に向けた基本的な考え方

計画地では、活用コンセプトに基づく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、空港周辺地域の活性化（地域への波及効果の向上）に寄与することを目指していきます。

整備・運営を行っていく上での基本的な考え方は以下のとおりとします。

- 民間事業者による拠点整備と維持・管理、運営
- 地域の魅力や地域への経済波及効果を高めることなどにより空港周辺地域の活性化に資する持続性のある事業

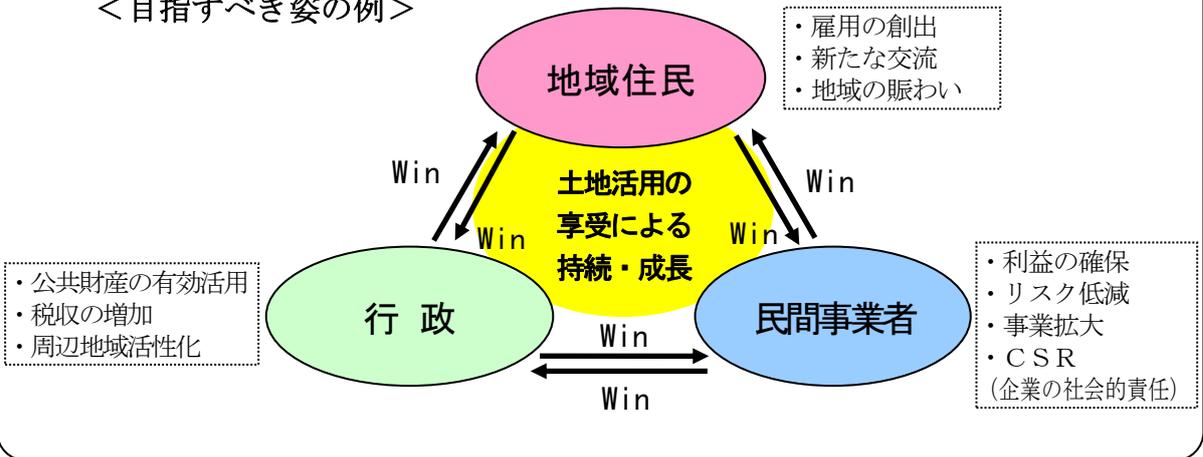
## 4-2 事業手法

計画地の活用にあたっては、定期借地権方式により土地全体を一括で貸し付ける事業手法を想定しています。また、民間事業者の資金や能力等を積極的に活用した事業を誘導するため、民間事業者の自立的な取組を行政として支援していきます。

### 土地活用の目指すべき姿

- 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こと。
- 地域住民、行政、民間事業者の各者が土地活用の効果を享受することができ、ニーズや状況の変化等に応じた継続・成長を続けることができること。

<目指すべき姿の例>



### 4－3 事業化に向けた流れ

今後の事業の流れは、以下のとおりです。

なお本事業は事業プロポーザルの実施を念頭に、新型コロナウイルス感染拡大による社会経済動向に注視し、適切なタイミングを図りながら公募を進めていきます。

