

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

平成 28 年 月

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 9
3-2	活用コンセプト	P 10
3-3	計画地において導入を期待する機能例	P 10
3-4	提案を認めない機能	P 10
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 12
4-2	事業手法	P 12
4-3	事業化に向けた流れ	P 14

(参考資料)

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5.6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、その後は、空港周辺地域全体の発展に資する有効活用の方策について検討を進めています。

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、新東名高速道路島田金谷IC周辺等における内陸フロンティアを拓く取組の推進など、現在、本計画地周辺を取り巻く状況は大きな転換期を迎えています。

昨年度、県と島田市は共同で、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た結果、全国から24点の応募が寄せられ、本計画地における高い活用可能性を再確認したところであります。

このたび、県と島田市では、民間活力導入による本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策定いたしました。

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本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、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>

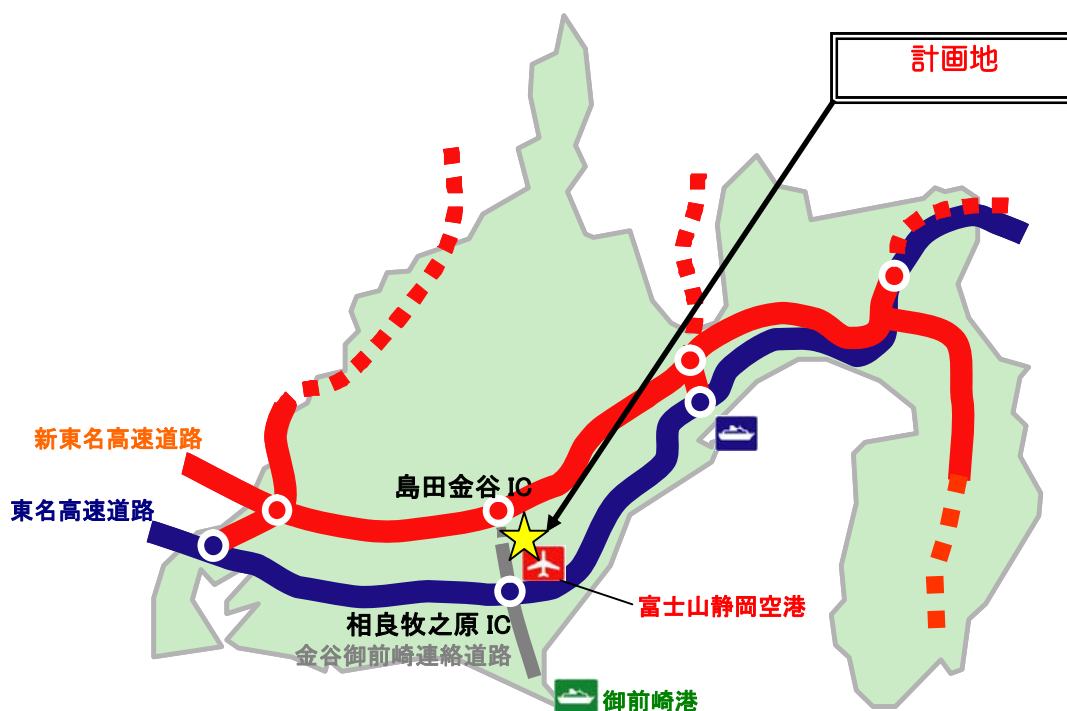
第2章 計画地の概要

2-1 計画地と周辺の状況

本計画地は、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「ガーデンシティ」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（仮称、整備中）のほか、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、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>

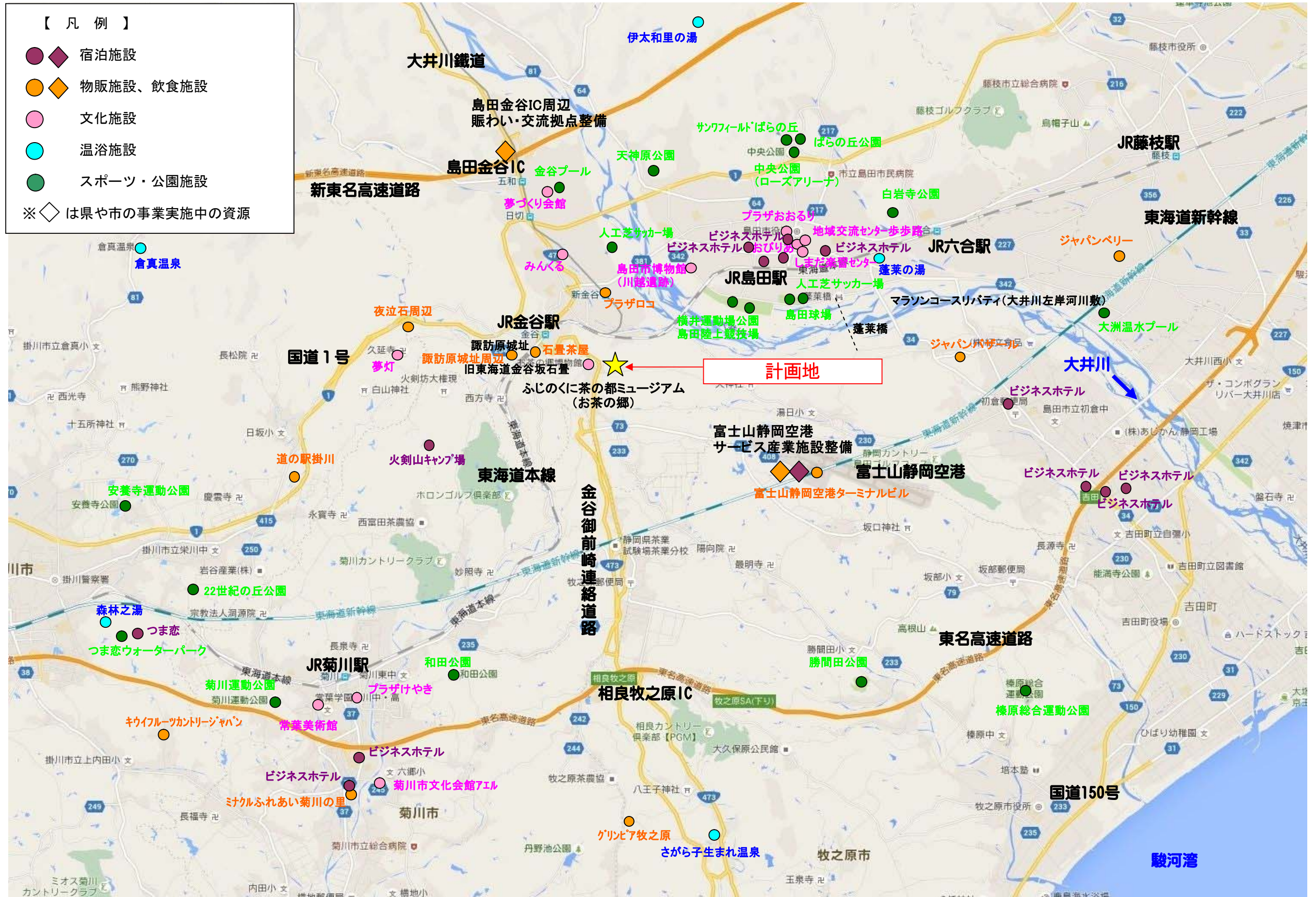
<計画地へのアクセス、周辺の主な観光資源等>

	目的地	距離	時間 (車)
アクセス	富士山静岡空港	6.0km	13分
	新東名高速道路 島田金谷 IC	6.4km	13分
	東名高速道路 相良牧之原 IC	6.7km	8分
	国道 473 号 (金谷御前崎連絡道路) 倉沢 IC	1.5km	3分
	国道 1 号 大代 IC	5.1km	11分
	JR 東海道本線 金谷駅	2.4km	4分
	大井川鐵道 新金谷駅	4.0km	8分
観光資源等	ふじのくに茶の都ミュージアム (お茶の郷)	0.7km	2分 (徒歩 9分)
	諏訪原城址	2.4km	6分 (徒歩 25分)
	旧東海道金谷坂石畳	2.1km	5分 (徒歩 25分)
	川越遺跡 (島田市博物館)	6.7km	15分
	蓬莱橋	9.2km	22分
	ばらの丘公園 (中央公園)	9.5km	22分
	グリーンピア牧之原	10.2km	15分
	御前崎灯台	30.0km	37分
	川根温泉	24.6km	37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) >



<計画地周辺の関連事業>

プロジェクト名 (事業主体)	内 容
ふじのくに茶の都 ミュージアム (仮称) 整備 (静岡県)	<ul style="list-style-type: none"> ・対象施設は、旧島田市お茶の郷 (H28.6 県へ移管)。 ・茶に関する文化、学術、産業、観光の各分野の情報集積、発信機能を持った「茶の都しずおか」の拠点づくりを進めるため、お茶の郷を県の施設としてリニューアル整備。 ・博物館展示の充実や魅力的な体験、学習プログラムの提供、商業館の改装等を実施。 ・平成 30 年春の開館を目指す。
諏訪原城址整備 (島田市)	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地は、諏訪原城址周辺。 ・国指定史跡である諏訪原城址の遺構を発掘、復元整備するとともに、観光客の案内・誘導施設や安全対策施設、展示・説明用ガイダンス施設等を整備する。 ・平成 39 年度の整備完了を目指す。
富士山静岡空港 サービス産業施設 用地 (第 I 期) 事業 (静岡県)	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地は、ターミナル地区西側県有地の約 1.4ha。 ・ティーガーデンシティの中核をなす空間に位置する施設として、周辺景観・既存建築物と調和したデザインを有し、空港利用者の利便性向上を目的に、静岡県の魅力発信が出来るサービスの提供を行う宿泊施設等を民間事業者が提案、整備・運営。 ・併せて、提案により、商業関連、観光関連などの賑わい創出施設の設置も可能。 ・平成 32 年東京オリンピック・パラリンピック開催までに宿泊施設開業を目指す。
新東名島田金谷 IC 周辺賑わい・交流拠 点整備 (大井川農業協同組合) (大井川鐵道株式会社) (中日本高速道路株式会社) (島田市)	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地は、新東名高速道路と国道 473 号交差点部付近の約 2.2ha。 ・大井川流域の農産物などの地場産品や特産品を販売する施設、観光客向けの飲食・休憩施設の整備や誘致を進めながら、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等の機能を持った賑わい・交流拠点を整備。 ・平成 28 年度に基本計画を策定、平成 30 年度の工事着手を目指す。

2-2 計画地の法規制等

本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 3385-1 付近
敷地面積	約 55,600 m ²
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）
地区計画・地域計画	—
指定建蔽率／容積率	60% / 200%
接面道路状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南面：市道牧之原中講線（幅員 14.5m） ・西面：市道富士見町線（幅員 4.0m） ・東面：農道下原 15 号線（幅員 2.0～4.5m）
供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道：Φ50 配管 ・下水道：浄化槽整備が必要 ・ガ ス：プロパンガス

<計画地の平面形状>



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本計画地周辺の位置付けは下表のとおりです。

<静岡県 の計画>

計画名	内 容
静岡県総合計画 後期アクション プラン (H26.3)	<ul style="list-style-type: none"> ○空港を活かした地域の魅力づくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・富士山静岡空港及び空港周辺地域の<u>素晴らしい景観、観光資源を活かした地域の魅力づくり</u>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「<u>ガーデンシティ</u>」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 <ul style="list-style-type: none"> 『“ふじのくに”の空の玄関口にふさわしい氷と緑(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「<u>ガーデンシティ</u>」として一体感ある地域づくりを促進する。
島田都市計画 都市計画区域の 整備、開発及び 保全の方針 (H28.4)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・(前略)、<u>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。</u>
空港ティーガーデンシティ構想 (H22.12)	<ul style="list-style-type: none"> ・「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。 ・空港周辺地域にもともとある素晴らしい<u>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</u>という視点を重視する。 ・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。 <ul style="list-style-type: none"> ○風の道《ウイングロード》 <ul style="list-style-type: none"> ・<u>金谷中学校跡地「風の郷」</u>、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。

<島田市の計画>

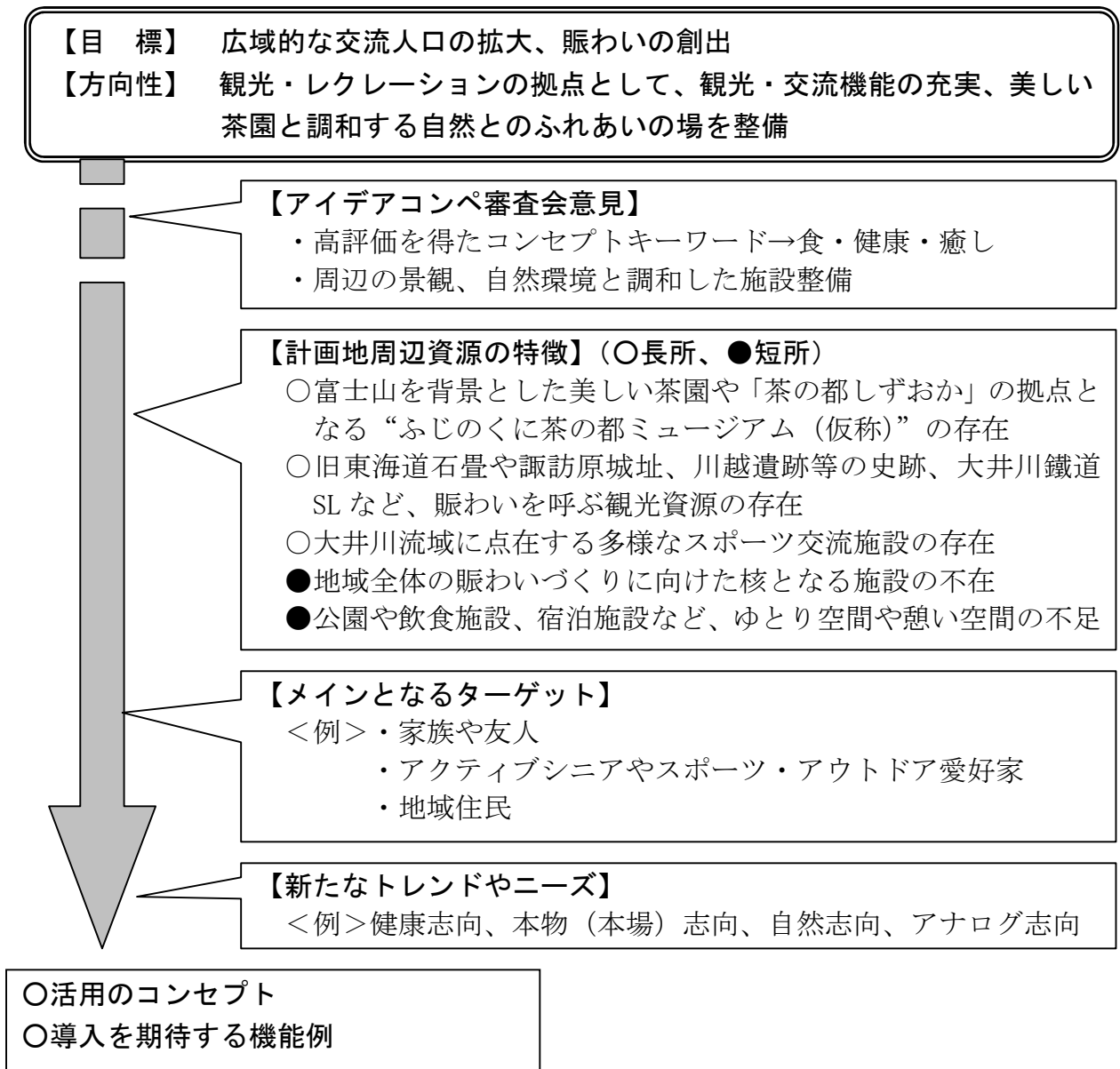
計画名	内 容
島田市総合計画 (後期基本計画) 2014-2017 (H26. 3)	<p>『人と産業・文化の交流拠点 水と緑の健康都市 島田』</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>富士山静岡空港周辺部は、「空港周辺ゾーン」として位置づけ、豊かな自然環境や農業と都市的利用が調和した臨空地域の形成を目指し、自然環境の保全・復元や農業生産基盤の整備・保全を図るとともに、交流拠点の形成、交流人口の拡大に資する施設や商業、物流施設等の集積を図り、自然環境と調和した土地利用の形成に努めます。</u> <p>○空港や高速道路等を活かした物流・交流拠点の形成により、まちを元気にする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>富士山静岡空港周辺に新たな交流拠点の整備を進めるとともに、周辺エリアにおいて都市基盤整備を進めます。</u> ・ <u>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します。</u>
島田市都市計画 マスタープラン (H22. 3)	<p>○目指すべき都市の姿</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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します。</u> <p>○都市整備の基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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ります。</u>
国土利用計画 島田市計画 (H21. 3)	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>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。</u> 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。

第3章 計画地活用の基本方針

3-1 基本的な方向性

本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、本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本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

本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

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。

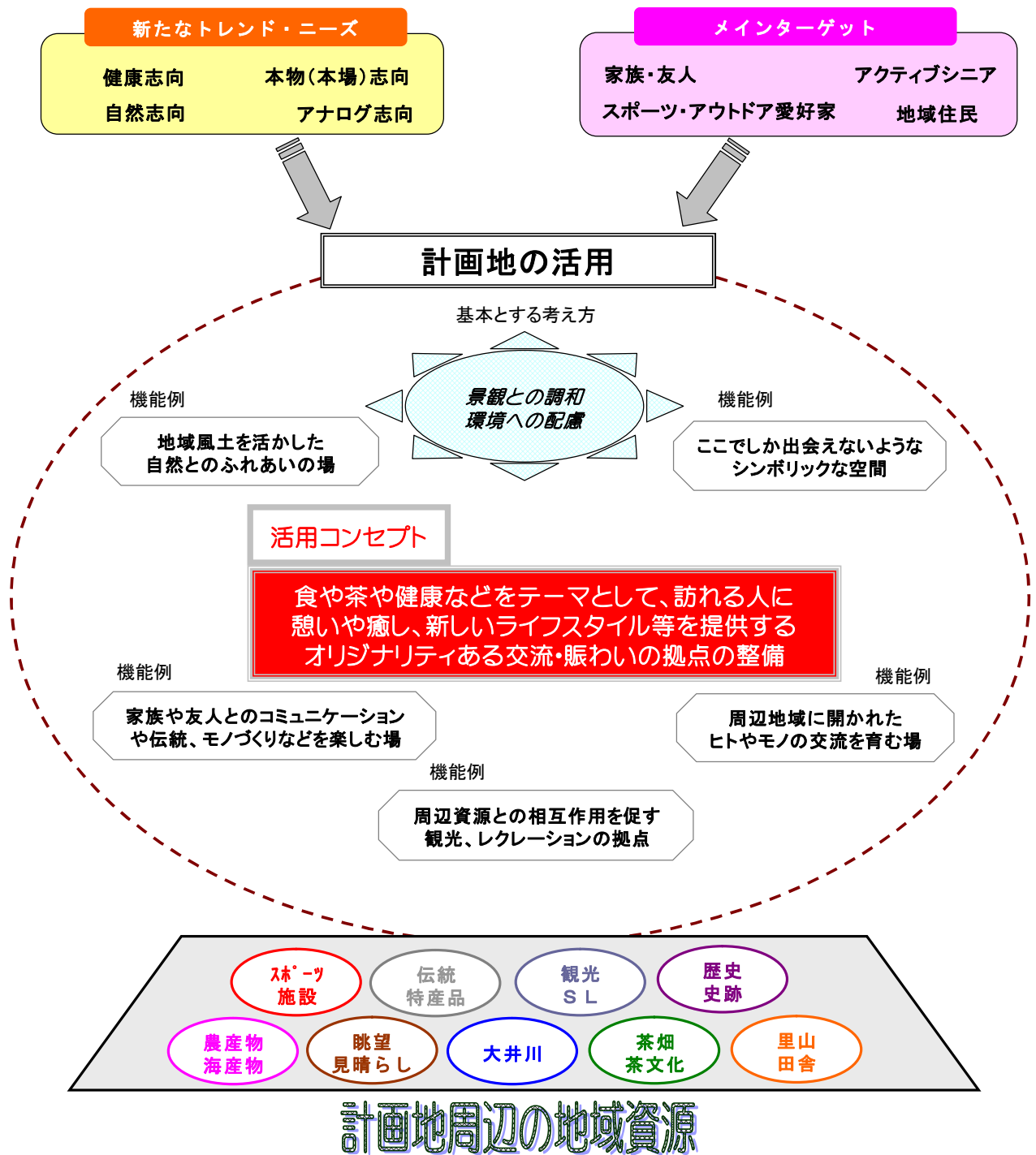
導入を期待する機能の例

- ◇家族や友人とのコミュニケーションや伝統、モノづくりなどを楽しむ場
- ◇ここでしか出会えないようなシンボリックな空間
- ◇地域風土を活かした自然とのふれあいの場
- ◇周辺資源との相互作用を促す観光、レクレーションの拠点
- ◇周辺地域に開かれたヒトやモノの交流を育む場

3-4 提案を認めない機能

- 景観、騒音、風紀、安全性などの面で本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。
- 本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

本計画地では、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、空港周辺地域全体の活性化（地域全体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。

- 民間事業者による施設整備と維持・管理、運営。
- 税収の増加や雇用の創出といった地域への経済波及効果の増加など、地域全体の活性化に資する持続性のある事業。

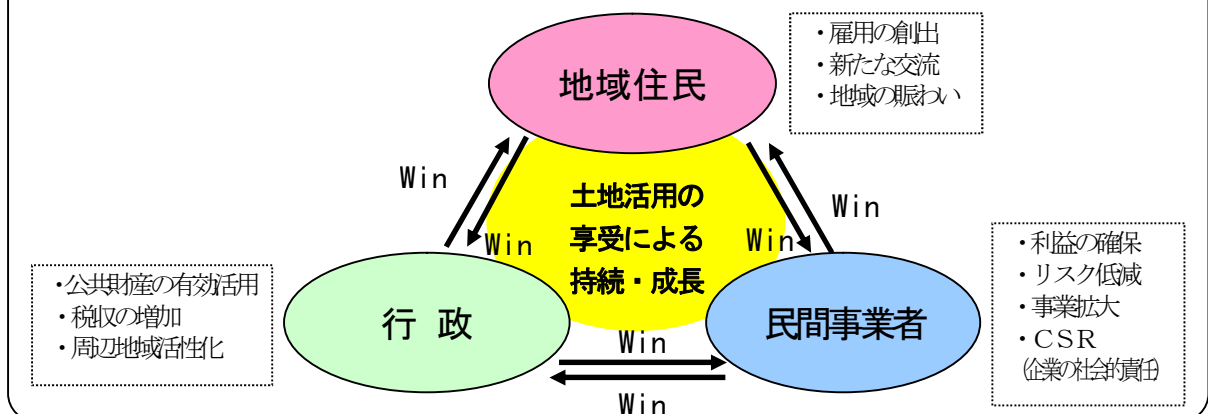
4-2 事業手法

本計画地の活用にあたっては、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、今後、市場調査等により民間事業者の声を聞きながら、実現性に配慮した様々な事業手法や利用形態等を検討していきます。

また、検討にあたっての考え方は、以下を基本とします。

- 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楽しむことができ、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>



<事業手法の例>

	土地の所有権が移転する 【例：土地売却方式】	土地の所有権が移転しない 【例：定期借地権方式】
概要	<ul style="list-style-type: none"> 土地を民間事業者に売却する方式。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地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。
行政の財政収益	<ul style="list-style-type: none"> 土地売却による一括収入が得られる。 土地に係る税金収入が得られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 貸付期間中の賃料が得られる。
行政の土地活用への関与	<ul style="list-style-type: none"> 将来に向けて公的な土地活用の可能性が消滅する。 民間事業者による目的用途の変更等への制限ができない。 	<ul style="list-style-type: none"> 貸付期間満了後は公的な土地活用が可能となる。 土地所有者としての目的用途の制限ができる。
(参考) 民間事業者のメリット	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者としての自由な土地活用が可能となる。（用途変更や資産運用等が可能。） 建物の存続期間に制約がなく、恒久的な土地活用ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資が小さくなる。 土地に係る税金が発生しない。
(参考) 民間事業者のデメリット	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資が大きくなる。 土地に係る税金を支払う義務が生じる。 土地の価値の低下等が生じる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 貸付期間中に採算が取れる目的用途に限定される。 貸付期間満了後は更地返還が前提となり、恒久的な土地活用ができない。

<敷地の利用形態の例>

	計画地全部を売却又は貸付け	計画地の一部を売却又は貸付け
イメージ図 (貸付の場合)		
行政のメリット	<ul style="list-style-type: none"> 運営に当たって行政の関与が少ない 統一感のある土地活用が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の参入可能性の向上
行政のデメリット	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者の参入可能性が低下 	<ul style="list-style-type: none"> 市有地部分は引き続き行政の管理等が必要 統一感のない土地活用となる恐れがある

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、本計画地周辺地域における他の開発事業等との有機的な連携にも留意しながら、事業プロポーザルの実施を念頭に、早期の施設開業に向けた取組を進めていきます。

