令和6年度大井川焼津藤枝スマートIC 周辺まちづくり事業化検討業務委託 参考資料(検討経過)

1. 事業目的

大井川焼津藤枝スマートIC 周辺において、交通利便性を活かした、交流機能の形成、 雇用創出など地域の活力を高める魅力あふれるまちづくりを進める。

2. これまでの検討経過

二· - / 10 10 1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1						
年 度	実施内容					
平成 29 年度	まちづくり地元説明会の開催					
平成 30 年度	まちづくり意見交換会、勉強会の開催					
令和元年度	まちづくり意見交換会、勉強会の開催					
令和 2 年度	まちづくり検討意向調査を実施。86.4%が検討を進める意向					
令和3年度	準備組合が設立。ゾーニング検討					
令和4年度	ゾーニング検討・役員会による勉強会					
	役員会による視察(静岡市 SIC 周辺土地区画整理)					
令和5年度	農地利用の意向調査					

3.【準備組合について】

設立日:令和3年7月3日

対象等: 焼津市上泉・相川地区の約27ヘクタール(検討区域)

関係権利者 96 名(うち、役員8名) ※準備組合設立時点

会合等:総会、役員会、全体説明会及び権利者対応等

4. 検討区域概要 ※準備組合設立時点

①位置 焼津市上泉・相川 地内

②検討区域面積 約 27.7ha(公共用地含む)

③地形·地質 標高 23.59m~19.77m 砂礫の沖積層

④土地利用状况 宅地:9.4%、田:45.1%、畑 16.8%、荒地:4.7%

⑤地区内人口 142人(38世帯)

⑥関係権利者数 96 名(土地、建物権利者)

⑦建物状況 42 戸(74 棟)、うち住宅:37 戸(68 棟)

⑧現地の状況

- 市街化調整区域における農業振興地域の農用地区域(青地)
- ・ 国営大井川用水農業水利事業完了から8年未経過(平成30年3月に事業完了)
- ・ 国営用水路(開水路)が横断
- 市道 1095 号線に埋設物(日清食品静岡工場のガス管Φ500)が埋設

- ・ 港湾道路に主要な埋設物(水道管・ガス管・NTTケーブル等)が埋設
- ・ 地域住民による共同井戸の利用(2箇所)
- ・ 住宅と農地が混在

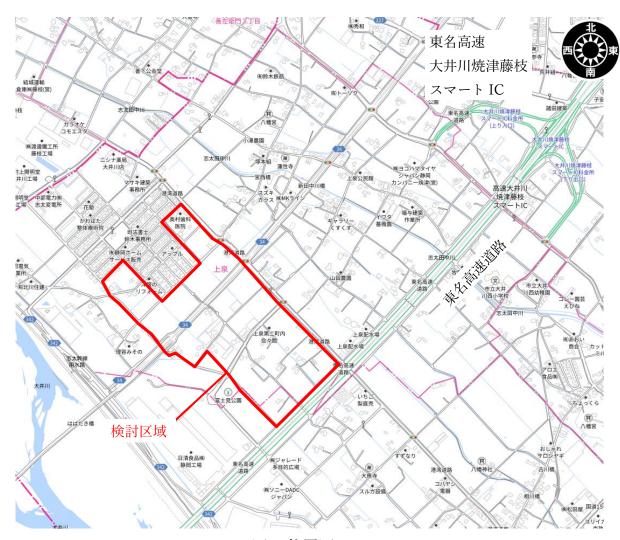


図1 位置図

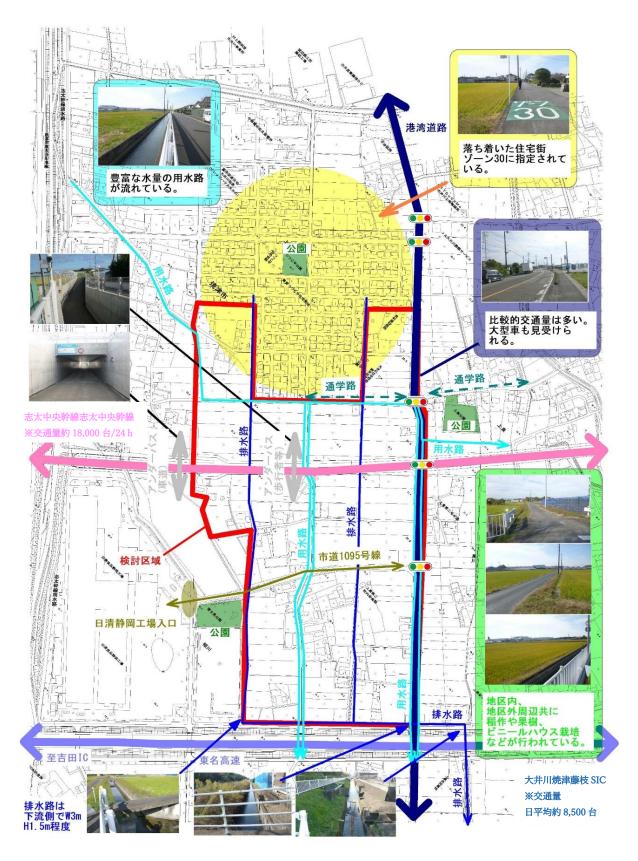


図2 現況図

A班 まちづくりのテーマ 「ーニング作成方針 【安 心】防災・医療・子育で・介護機能の充実、農業環境の保全 などによる安心感の創出 ・安心にできるだけ配慮する 利】商業機能や交通サービスなどの充実による利便性向上 【にぎやか】住宅地の整備や商業・企業の誘致により、人が集まり活 にぎやかで地域が活性化するまちにする 気あふれるまちになることを期待 ・既存住宅の移転を最小限にする ・コミュニティ:各施設や公園にアクセスできる散策路やコミュニティ施設をつくり、 人が気軽に交流でき るまちにしたい。コミュニティ施設は、児童館機能や避難所機能も含むコミュニティセンターを想定 •居住者は、既存の住居 •子育て:子どもたちが帰宅後過ごす児童館機能や公園を近くにつくり、働きながらでも安心して子育てが の方、商業エリアなど できるまちにしたい。(民間の進出意欲があれば、保育園の配置も検討) から移ってもらう方 • 介護:介護施設をつくり、老後も安心して暮らせるまちにしたい。 新たに他所から来る方 を想定。 人がたくさん住む、 にぎやかで住みやすい まちにしたい。 児童館機能 地域交流 介護施設 散策路 コミュニティセンター 住宅地イメージ • 医療村をつくり、病気になっても困らない ようにしたい。 つじ平団地 ㈱ジャレード •港湾道路沿いで、道路から立ち寄りやすいの 医療 作居. で、この位置に配置する。 機能 農業機能 -・農業従事者の住宅は、農業エリア (住宅と畑・ハウスは 内に配置。 商業・業務 医療村(メディカルピレッジ) すぐに診断 近接して配置) 機能 他のエリアとの間に緩衝帯を設け、 農薬の飛散などに留意する。 ・営農継続期間など、当該農地のあ 商業・業務機能 ----住居 (商業機能) り方について農業従事者と検討し、 機能 • 商業と企業でエリアを分割せず、 「商業・業 考え方を整理したい。 務」の一体的なエリアとして配置。 •住宅エリアに近い北側への配置が望ましい。 ・誘致する商業施設は、地域住民で話し合った 農業 機能 うえ、決定したい。集客を考慮し、特色のあ る商業施設があるとよい。 •地場の農作物もお店の一角で販売したい。 散策路 (業務機能) ・企業の他、地元住民や他所の方のテナント・ 住屋 農業の継続 オフィスなども想定。誘致は、周辺の住居・ 機能 農業環境などにも理解のある企業が望まし 防災公園 • 企業や商業施設を発着所とした交通の仕組み づくりが必要。買い物客が無料で利用できる 送迎車(タクシー、電動カート等)があるとよい。 (調整池、運動場 緩衝帯設置 The same 至吉田 防災公園(調整池、運動場) 0 -0 •防災公園:貯水タワーやマンホールトイレ、防災井戸等を設 複合型商業施設 電動カート オフィス 置することで防災機能を有した公園が望ましい。 コミュニティセンター西側は、調整池を設け、雨天時も利用できる屋根付き運動場があるとよい。管理には誘致した商業 農業機能

PRポイント(メリット)

・今よりも便利で住みやすいまちになる。 ・商業や企業の誘致が雇用創出に繋がり、町全体の活性化が期待できる

できるようにし、地域のにぎわい創出を図る。

施設(スポーツ用品店など)に入ってもらい、夜間でも利用 ポオアシスパーできるようにし、地域のにぎわい。

子育て、老後、防災面でも安心できるまちになる。今住んでいる方だ けでなく、他所から来る方にとっても安心できるまちとなる。

改善への取組(デメリット)

屋根付き運動場

農業機能 (周辺で農家さんがやりたい場所) ・農業環境と特徴あるまちづくりが共存できる仕組みの検討

- ・商業施設の誘致から懸念される交通渋滞の発生防止 →商業者による無料の送迎サービス (タクシーや電動カートの利用、循環小型パス
- の乗り合い等)や、はばたき橋の4車線化推進で、渋滞解消が期待できる。
- ・農業の消毒における周辺への配慮 →緩衝帯や壁を設け、散布は飛散の少ないドローンやラジコンヘリなどの活用を検討

図 3 A 班(最新版)ゾーニング案

(古田町)

まちづくりのテーマ 農業と生活利便性が共存するまち B班



図 4 B 班ゾーニング案

まちづくりのテーマ みんなでつくる新しいまち「OOIGAWA」 C班



図 5 C 班ゾーニング案

6. 事業化に向けた検討課題

①「上位計画・関連計画との整合」「河川関係」「農業関係」についての検討課題

分類	課題		関係」「長来関係」に グ・この検討 辞趣 摘要				
都市計画	上位計画・関連計画との		・都市計画マスタープランへの具体的				
関係	整合		な位置付けの検討				
			・焼津市立地適正化計画への位置付				
			けの検討				
	事業区	域の検討	・ゾーニング案等を踏えた事業区域の				
			検討				
	事業手	法の検討	・ゾーニング案等を実現するための事				
			業手法の検討				
	都市計	画手続きの	・まちづくりの方向性を踏まえた都市				
	検討		計画手続きの検討。				
			・2026 年以降の静岡県都市計画の				
			基本的な考え方との整合を図る				
河川関係	流末河川の	流下能力検	・上泉西排水路、(二)泉川における				
	討		1/1 流下能力の検討				
農業関係	農業振興地域農用地区		・土地利用事業の妥当性に基づく農業				
	域の検討		振興地域農用地区域の扱いを検討				
			する				
	国営大井川川		・農振法では、農業生産基盤整備事業				
	利事業完了(完了後8年を経過していることが要				
	3月)から84		件となる				
	国営用水路(の移設等の	・検討区域内を横断している用水路に				
	<u>検討</u>		ついて、移設の可否等を検討する				
	農業希望者の		・検討区域内で営農を行っている農業				
	営農者の農業		者の意向を確認し、農業継続する				
	た具体策の検	討	具体策を検討する				
			・人・農地プランの実質化との調整を				
大口や		/ 2	図る				
道路・	土地利用に件		・将来想定される発生交通量を現況交				
交通	量に対する周密量の検討	22	通量に加算し、主要なアクセス道路				
関係	容量の検討	一根レの部	の評価の検討				
	日清食品静岡	川上場との調	・日清食品静岡工場と道路計画につ				
スの供	整地で細熱物の		いて調整				
その他		官理有との	多設協議(水道・ガス・電柱・ケーブル・共				
	同井戸等)						

7. 意向調査までのスケジール(案)

	令和6年度				令和7年度~				
役員会				・総会		M0000000000000000000000000000000000000		・総会	
	役員会・総会開催								
市場調査		アンケート調査	ヒヤリング調査						意向
土地利用構想事業計画作成			土地利	用構想作成	事業計画の検討・	作成			酒 查
関係機関協議				事前相談・下	協議				