

令和 8 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

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、勉強会を開催
令和元年度	まちづくり意見交換会、勉強会を開催
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
令和5年度	農地利用の意向調査
令和6年度	市場調査の実施、土地利用構想案を作成
令和 7 年度	土地利用構想案を踏まえた意向調査、勉強会の開催 権利者カルテの作成、都市計画事前相談(県) 事業化検討パートナー募集要項(案)作成 等

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 98 名(土地・建物所有者)

:役員8名

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土地利用状況 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建物状況 42 戸(74 棟)、うち住宅:37 戸(68 棟)
- ⑦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年経過済(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カス管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

5. 地域の関係者により検討したゾーニング 3案

まちづくりのテーマ **安心・便利・にぎやかなまち** **A班**



図 3 A班(最終版)ゾーニング案

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班ゾーンニング案

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. これまでの検討及び市場調査を基に作成した土地利用構想(案)



【交流・賑わい型まちづくり案】

機能	考え方	想定施設	配置の考え方
住居	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の新たな生活の場としての住居 ● 子育て世代や地域の就業者のための住居 	換地用住戸、戸建分譲	<ul style="list-style-type: none"> ● 地区内での新たな生活の場として、つつじ平団地隣接地及び地区南側に整備
		就業者向け住宅、アパート	
福祉・医療・子育て・コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域の高齢化社会対応としての福祉・医療・コミュニティ施設 ● 子育て世代のためのこども園や託児施設、医療施設等 ● 多世代が交流するコミュニティ施設 	クリニックモール	<ul style="list-style-type: none"> ● 志太中央幹線北側
		子育て支援施設（託児所、こども園等）	
		介護・老人施設	
		コミュニティ施設	
地域産業	<ul style="list-style-type: none"> ● 地場産業の体験型施設による観光・交流、産直販売・産直レストラン等による地域産業の情報発信、交流、産業振興を図る 	複合型交流・業務・物販施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 志太中央幹線北側の一部
		地域産業体験・産直施設	
観光交流・賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 滞在型屋外施設等を導入した観光・交流 ● 屋外・屋内での観光レジャーや様々な遊び方に対応 ● 地域の掘出し物、事業者向け、宅配需要対応商品の販売 ● 生活利便やライフスタイルを実現する業務・商業施設 	イベント広場、キャンプ・バーベキュー場	<ul style="list-style-type: none"> ● 志太中央幹線南側
		物販、飲食、サービス、レジャー施設	

7. 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	摘要
都市計画 関係	上位計画・関連計画との 整合	・都市計画マスタープランへの具体的な位置付けの検討
	事業区域の検討	・土地利用構想(案)等を踏えた事業区域の検討
	事業手法の検討	・土地利用構想(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 検討	・まちづくりの方向性を踏まえた都市計画手続きの検討 ・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討	・上泉西排水路、(二)泉川における流下能力の検討
農業関係	農業振興地域農用地区 域の検討	・土地利用事業の妥当性に基づく農業振興地域農用地区域の扱いを検討する
	国営大井川用水農業水利事業完了(平成30年3月)から8年経過済	・農振法では、農業生産基盤整備事業完了後8年を経過していることが要件となる
	国営用水路の移設等の 検討	・検討区域内を横断している用水路について、移設の可否等を検討する
	農業希望者の意向確認 営農者の農業継続に向けた 具体策の検討	・検討区域内で営農を行っている農業者の意向を確認し、農業継続する具体策を検討する ・人・農地プランの実質化との調整を図る
道路・ 交通 関係	土地利用に伴う発生交通 量に対する周辺道路交通 容量の検討	・将来想定される発生交通量を現況交通量に加算し、主要なアクセス道路の評価の検討
	日清食品静岡工場との調 整	・日清食品静岡工場と道路計画について調整
その他	地下埋設物の管理者との移設協議(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ュール(案)

項目 月	令和8年度	令和9年度(前半)
1. 役員会等の運営支援・合意形成	説明会◇ 総会◇ (役員会、調整会議の開催回数は事業化検討に必要な回数を適宜調整) 勉強会◇ (開催時期はコンサルと協議をして決定)	事業計画素案 意向調査 説明会◇
2. 事業化検討パートナー導入支援 (募集、選定、協定書締結)	リーガルチェック◇ 公告◇ 提案書◇ 選定会議◇ 協定書締結◇	
3. 事業計画素案の作成支援 ・土地利用計画案の検討 ・事業収支計画作成	パートナーと連携し、意向調査をする ための事業計画素案の作成	
4. 関係機関との協議支援 ◇都計協議、農業調整、河川協議等	まちづくり計画案について関係機関との調整	