

# 牧之原市東名高速道路相良牧之原 I C 周辺地区整備構想

平成28年6月



## 目 次

<b>1. 整備構想の位置付け</b>	
(1) 整備構想策定の目的	1
(2) 対象区域	1
(3) 上位関連計画	1
<b>2. 東名高速道路相良牧之原 IC 北側地区の状況</b>	
(1) 本地区の特性等	2
(2) 地権者等の状況・意向	2
(3) 事業者等からの立地性等の意向	3
<b>3. 牧之原市全体から捉えた東名高速道路相良牧之原 IC 北側地区の方向性</b>	
(1) 牧之原市と本地区の課題整理	3
(2) まちづくりの基本的な方向性	4
<b>4. 本地区のまちづくりの方針</b>	
(1) まちづくりの基本的な考え方	5
(2) 土地利用の基本的な方針及び導入機能	6
(3) 今後のまちづくりの手法等について	7

## 1. 整備構想の位置付け

### (1) 整備構想策定の目的

牧之原市では、東日本大震災以降、急速な人口の流出と地価の下落が続いている一方、加速度的に少子高齢化の進行が予想されている。さらに、南海トラフ巨大地震による被害想定では、総人口の約7割が居住する沿岸地域への甚大な被害が予想され、市民だけでなく、事業者等にとっても大きな不安要素となっている。

こうした中、平成27年3月には「絆と元気が創る 幸せあふれるみんなが集うNEXTまきのはら」を将来都市像とした第2次総合計画を策定し、5つの重点プロジェクトなどに取り組みながら、8年後の平成34年には推計人口に比べ約2,000人の人口増を目指しているところである。

東名高速道路相良牧之原IC周辺は、市が掲げる重点施策の1つである「輝く高台開発プロジェクト」として位置付けられ、優れた交通利便性の活用や高台としての安全性、さらには高品質なお茶の産地である特性を活かし、交流人口や定住人口の増加に向けた用地や施設の整備を図ることを目指している。

本整備構想は、こうした地区の位置付けや特徴などを踏まえ、定住人口の確保、雇用の創出、そして農業振興と結びつけた地域振興の場として、東名高速道路相良牧之原IC北側地区における土地利用の方針、その他まちづくりの基本となる構想を示すものである。

### (2) 対象区域

本調査において対象とする東名高速道路相良牧之原IC周辺地区とは、右記区域（太線内）とする。

ただし、整備構想における市の位置づけや農業振興などの整理にあたっては、市全体を対象とする。



### (3) 上位関連計画

本整備構想は、牧之原市の各種計画と密接に関係しており、本地区についても下記のとおり方向性が示されている。

計画	方向性（要約）
牧之原市第2次総合計画	東名高速道路相良牧之原インターチェンジ北側の複合的な用途による開発
牧之原市都市計画マスタープラン	広域交流拠点や新産業系用地の調和ある形成を導く土地利用
第一次国土利用計画	茶に関する流通施設を核とした流通業務・商業施設の整備・誘導を進めるインター拠点に位置付け
牧之原市まち・ひと・しごと創生総合戦略	今後、市内全域で人口流出を食い止め、高齢者が活躍できる社会づくりに取り組む
静岡県総合計画	世界との玄関口にふさわしい水と緑あふれる都市機能・交流機能の強化
内陸フロンティア推進区域（後期計画）	交通インフラの立地優位性を生かし流通施設や研究施設等の産業交流拠点の整備と雇用の確保 ○産業交流拠点との職住近接で住宅地の整備と県内外からの移住、定住を促進 ○有事の緊急物資の供給拠点や被災住民の受け皿となる避難所機能の確保

## 2. 東名高速道路相良牧之原 IC 北側地区の状況

### (1) 本地区の特性等

#### ① 地区の特性

##### ◆交通ポテンシャルが高い地域

東名高速道路相良牧之原 IC と国道 473 バイパスが交差し、富士山静岡空港も近隣に位置する交通ポテンシャルが非常に高い地域となっている。

##### ◆自然災害に強い高台に位置

地区周辺は、標高約 180 m の高台に位置し平坦で安定した地形で、市内沿岸部で懸念されている津波浸水域や洪水浸水想定区域からの移転先として最適な環境である。

##### ◆眺望に優れた景観

日本一の牧之原大茶園の真ん中に位置し、東に世界遺産の富士山を臨むことができる等眺望に優れた地域である。

#### ② 地区の現況

##### 【土地利用】

・ほぼ 7 割が茶園（畑）、住宅地が 2 割

##### 【建物】

- ・地区東側：戸建住宅を中心とする住居系施設
- ・地区南側：戸建住宅と農業用施設等が立地
- ・地区西側：戸建住宅が一部立地

#### ③ 法規制

##### 【都市計画法】

地区全域が都市計画区域の無指定地域

##### 【農業振興地域の整備に関する法律】

地区内の農地のほぼすべてが「農用地区域（通称：青地）」に指定され、国営かんがい排水事業の受益地

### (2) 地権者等の状況・意向

地区内の土地所有者へのアンケート調査の結果、以下のとおりとなった。

#### (今後の土地活用)

将来への営農意向として、「全ての農地で農業経営を続けたい」1 割強（14%）、「一部、農地を残し、残りを活用したい」が 1 割弱（4%）いる一方で、「農業はやめ、全ての農地の土地活用を図りたい」が 7 割（70%）、「現時点では決められない」が 1 割強（12%）であった。

#### (開発に対する意見)

農業以外への土地活用として開発することについて、「賛同する」が 8 割（82%）、「賛同しない」が 1 割弱（4%）、「どちらともいえない」と態度保留が 1 割強（14%）であった。

### (3) 事業者等からの立地性等の意向

事業者に対する東名高速道路相良牧之原 IC 北側地区への進出意向等について、アンケート及びヒアリング調査を行った結果は下記のとおりであった。

(本地区に対する評価)

- ・交通利便性 (IC・空港)、周辺環境 (富士山・大茶園)、用地面積に高い評価
- ・周辺人口の低さ、東海地震災害、強い法規制への懸念

(新規立地の可能性が高い業種)

- ・IC の近接性を活かした業種
- ・観光交流をターゲットとした業種

## 3. 牧之原市全体から捉えた東名高速道路相良牧之原 IC 北側地区の方向性

### (1) 牧之原市と本地区の課題整理

牧之原市における特性 (強み・弱み) と課題を想定するために、SWOT 分析により整理する。

強み	
牧之原市	相良牧之原 IC 周辺地区
<p><b>【土地利用】</b>            ・牧之原台地には日本一を誇る大茶園が広がり、沿岸部から約 10km、標高 180m の平坦地であり、<u>自然災害 (特に津波等) に強い環境。</u></p> <p><b>【産業】</b>            ・茶業が市の基幹産業 (収穫量は日本一) となり、野菜茶業研究所、県茶業研究センター、伊藤園中央研究所等、研究機関・研究所も存在。            ・スズキ、矢崎部品等の自動車関連企業が存在。</p> <p><b>【交通環境・基盤整備】</b>            ・東名高速道路相良牧之原 IC を有している他、国道 473 号や国道 150 号等により周辺都市と結ばれ、<u>優れた交通基盤が整備されている。</u>            ・国内外 18 路線週 89 便が就航し、約 55 万人/年が利用する富士山静岡空港まで約 10 分の距離</p> <p><b>【観光・景観】</b>            ・日本一の大茶園が広がる牧之原台地や海の幸豊かな駿河湾による良好な自然景観を有し、世界遺産となった富士山も眺望できる環境            ・市の特産品等を提供するグリーンピア牧之原の他、温浴施設や県内最大の静岡海水浴場である相良サンビーチ (サーフィン等も盛ん) 等の<u>観光・レジャー施設が立地</u></p>	<p><b>【安全な高台に位置】</b>            ・日本一の大茶園が広がる牧之原台地に位置し、沿岸部から約 10km、標高 180m の平坦地と、<u>自然災害 (特に津波等) に強い環境</u>にある</p> <p><b>【産業】</b>            ・牧之原台地の一部として、茶園が広がっている</p> <p><b>【交通環境・基盤整備】</b>            ・東名高速道路相良牧之原 IC 至近にあり、将来的に国道 473 号バイパスが整備予定など、<u>交通ポテンシャルは高い</u>            ・年間約 55 万人/年が利用する富士山静岡空港まで約 10 分の距離。</p> <p><b>【観光・景観】</b>            ・日本一の大茶園が広がり、世界遺産となった富士山を望むことができ、静岡の原風景を感じる環境にある。            ・市の特産品等を提供するグリーンピア牧之原や温浴施設等の観光・レジャー施設が近接して立地</p>

弱み	
牧之原市	相良牧之原 IC 周辺地区
<p>【土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総人口の約 7 割が居住し、市役所を含む都市機能の殆どが災害の危険性が指摘されている沿岸地域に立地</li> <li>・沿岸地域と高台地域が地理的隔たり等により異なる生活圏を形成しており、相互の連携や各種サービスを受けにくい環境にある</li> </ul> <p>【産業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・茶価の低迷や後継者不足等から、基幹産業である茶業の衰退が懸念</li> </ul> <p>【交通環境・基盤整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅がなく、主要な公共交通はバスとなっているが、バスサービス圏域は限定的</li> </ul> <p>【観光・景観】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日帰り観光客が多く、宿泊客は少ない</li> </ul> <p>【人口】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総人口は約 4.6 万人で、高齢化の進行と人口減少が継続的に進行しており、特に若者を中心とした生産年齢人口の流出が顕著</li> </ul>	<p>【土地利用】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区の殆どが農振法による農用地区域であり、都市的土地利用は限定される。</li> <li>・国営かんがい排水事業や県営畑地帯総合整備事業の受益地となっている。</li> </ul> <p>【公共サービスを受けにくい環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の主たる公共交通であるバスの運行本数が少ない。</li> <li>・地区内及び周辺部にも行政関連施設などはなく、中心市街地となる沿岸地域とは地理的隔たり（車で約 20 分）等により異なる生活圏を形成しており、相互の連携や各種サービスを受けにくい環境にある</li> </ul> <p>【産業が育成しにくい環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農振法により都市的土地利用が規制されているため、農業以外の産業等の集積はない</li> </ul> <p>【営農意向が低い】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の営農意向は総じて低い状況。</li> </ul> <p>【インフラ環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上下水道をはじめとしたインフラが十分に整っていない</li> </ul>

## (2) まちづくりの基本的な方向性

SWOT 分析により抽出した課題を、下記 4 つの視点から分析し、具体的な施策の展開につながる、牧之原市全体から捉えたまちづくりの基本的な方向性を以下のように設定する。

### 方策 1： 市内外や海外などをも視野に多様な交流を促進する

(強み×機会：機会をつかむために、強みを活かして積極的に取り組むこと)

- ・優れた交通条件を活用し、海外や市外とのつながりの中で、**牧之原市を PR**しながら、**交流を育み、新たな儲かる農業を推進**する。
- ・安全で利便性の高い場所を活かし、次代を担う多彩な産業集積や居住機能の誘致を推進し、持続的な地域経済社会を構築のもと、**雇用確保や人口回帰に寄与するまちづくりを推進**する。

### 方策 2： 人・企業の流出を抑制し、新たな産業を育成する

(強み×脅威：脅威からくる影響を最小限に抑えるために、強みを活かすこと)

- ・自然災害への不安を払拭し、**沿岸部の居住者や企業等が安心して生活・操業できる環境づくりを推進**し、**市外への人や経済の流出を抑制**する。
- ・高付加価値化等による農業の立て直しを図るほか、空港への利便性や多様な地域・観光資源を生かし、**交流を促進**する。

### 方策3：市の文化や茶等を広くPRし、ブランド化を推進する

(弱み×機会：機会を逃さないように、弱みを克服して取り組むこと)

・関税緩和・撤廃の動きや茶葉による効用、和食の世界無形文化遺産登録といった機会を活かし、**牧之原市**が有する農産品や文化・技術等を国内外に広くPRし、付加価値のある産業を育成する。

### 方策4：公共交通などが結びついた新たな集約連携都市構造を構築する

(弱み×脅威：時期やタイミングを図りながら、他の措置に委ねること)

・沿岸地域や高台地域などが公共交通などで有機的に結びつき、2極構造による新たな集約連携型の都市構造へ緩やかな誘導を図る。

## 4. 本地区のまちづくりの方針

### (1) まちづくりの基本的な考え方

前述の市や地区の現状、経済社会動向等をふまえ、東名高速道路相良牧之原 IC 北側地区におけるまちづくりにあたっての基本的な考え方を以下にまとめる。

方向1：相良牧之原 IC、富士山静岡空港等に近接する交通利便性を生かして国内外の人たちと交流し、「まきのはら」を発信、アピールするまちづくりを目指す

方向2：農業の6次産業化、新たなお茶の魅力づくり等を展開し、持続的に発展する農業・茶業を創生するまちづくりを目指す

方向3：新たな産業集積により「雇用」を創出し、地域経済を活性化するまちづくりを目指す

方向4：市民や企業が安心・快適に暮らし活動できるように、災害と環境に配慮したまちづくりを目指す

(沿岸部と内陸部の集約連携型都市構造の誘導)

### ◎ 広域交流拠点・産業交流拠点

新たな活力・賑わい・交流を生み出すとともに、産業振興と雇用確保、定住促進を実現する

### ◎ 儲かる農業振興の拠点

恵まれた環境と人材・技術・文化・歴史等を生かし、茶業をはじめ、儲かる農業を実現する

## (2) 土地利用の基本的な方針及び導入機能

まちづくりの基本的な考え方から、東名高速道路相良牧之原 IC 北側地区の土地利用の基本的な方針及び機能（用途）を、「産業交流」と「農業振興」を軸として下記 5 つのとおりとする。

### ◆賑わいの場

恵まれた交通条件を活かし、市の玄関口として、「牧之原らしさ」を市内外に PR する交流・情報発信の場として「広域交流拠点の形成」を目指していく。

本地区周辺には恵まれた交通利便性もさることながら、優良茶園が広がり、富士山の眺望に優れている景観がある。それらを活かすことで交流人口を増やし、牧之原市の食や産業の魅力を発信する場の形成を図ることで、市全域への交流人口の増大に寄与する。

### ◆農業・茶業振興の場

市の基幹産業である農業、特に茶業について、市民の思いは強く、「茶の都」づくりの一端として、新たな取り組みや振興の場の形成を目指していく。

6 次産業化を中心とし、農業のブランド化や販路の拡大を目指すとともに、茶文化の継承と創造によって茶業振興を図る中心の場としての機能を検討する。

### ◆雇用の場

市の活力を取り戻すため、交通利便性や地域特性を生かした企業誘致による新たな産業集積や雇用の創出の形成を目指していく。

多彩な産業集積地域を形成することで、雇用の場を増大させることを目指す。

### ◆快適な住宅用地

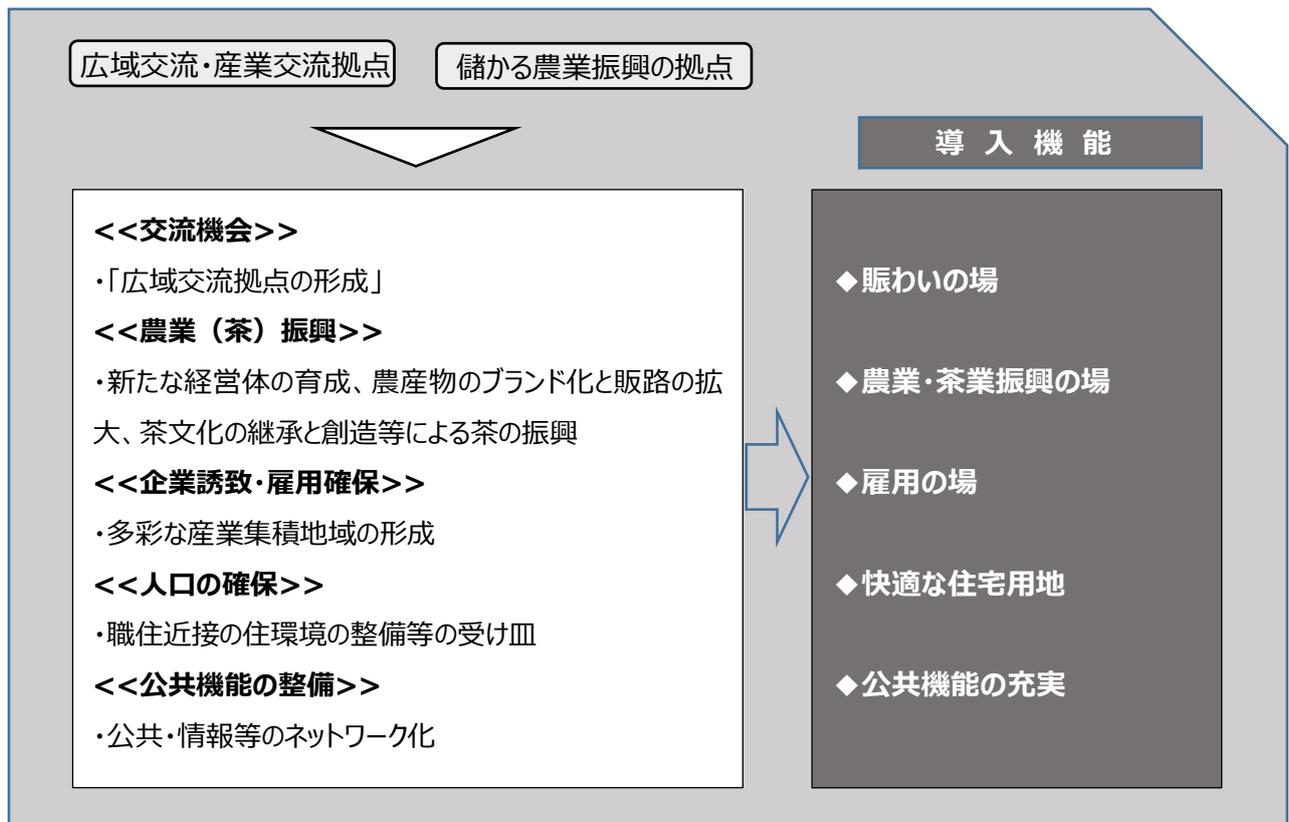
居住環境の改善とともに、市外からの通勤者や地震津波を心配する市民の移転先として、魅力的で快適な住宅地の形成を目指していく。

既居住者や新たな定住促進のため、職住近接の住環境整備を行い、コンパクトで住みやすい街づくりを目指す。

### ◆充実した公共機能

交通条件に優れ、自然災害の危険性が低い地区であることから、公共交通の充実や防災機能の場を導入する。

当地区は既存市街地と中間に位置していることから、それらをネットワーク化することで、市全域の交通の流れを加速させるとともに、自然災害に強い地形であることから、市全体の防災機能の増大を目指す。



### (3) 今後のまちづくりの手法等について

東名高速道路相良牧之原 IC 北側地区は、前述のとおり牧之原市の玄関口であり、既市街地にはない魅力溢れる地区である。そのため当地区においては、市全体の課題の解決や将来に向けた布石として起爆剤となるような土地利用の誘導が必要である。

先の土地利用の実現には、農地を都市的土地利用へ転換し、土地利用の適正な都市的な誘導を行うことが必要となる。その実現にむけては、下記の手法が考えられる。

- ① 5つの機能を適正に導入したまちづくりには、土地区画整理事業等の制度の活用が考えられる。
- ② 様々な地権者の意向や社会経済情勢も踏まえ、事前に土地の権利交換等を行うなど、段階的にかつ着実に事業を進めることが考えられる。

今後、相互の関係者がメリットを感じられるスキームを協議・調整を行い、東名高速道路相良牧之原 IC 北側地区及び市内全域が持続的な発展の実現が出来るよう、本事業を進めていく。