

大場・函南インター一周辺用地の都市的土地 利用への転換の可能性を探るための 事業提案説明会

平成 28 年 6 月 25 日（土）午後 7 時から・大場公会堂

豊かに・健幸に・元気に暮らせるまちを創る！

健幸フロンティアタウン大場・整備計画書・説明の概要



NPO法人 グラウンドワーク三島 専務理事・渡辺豊博

1 グラウンドワーク三島は、市民・行政・企業とのパートナーシップ・地域協働により、緑と水辺、自然があふれた、素敵なまちづくりを実現してきた市民団体である。

皆さん、今晚は、グラウンドワーク三島の専務理事の渡辺です。大場地区の皆さまとは、桜山での環境整備や自然観察会、水辺の環境調査などで、お世話になってきております。

また、環状道路の下に国土交通省が、ホトケドジョウが生息できる環境を整備するために、ビオトープを整備しました。実現に向けての調整は、グラウンドワーク三島が、国土交通省と調整させていただき、予算付けへの取り組みや管理の一部を本会で担当させていただいております。

先般、水辺観察会を開催しましたら、驚くべきことに、この場所に、絶滅危惧種のホトケドジョウが、数十匹以上生息していました。ドジョウもたくさんいます。

一般的には、国土交通省の敷地には、フェンスがあり中には入れません。しかし、国にお願いさせていただき、道路から直ぐに、このビオトープに入れます。今後、木陰をつくるための植林や沢山の鳥が来るように実のつく木を植林して、より緑の豊かな水辺にしていきます。

2 グラウンドワーク三島が、今回の事業者の一部になる理由は、24年間にわたり、三島で地道な環境活動を続け、多様なまちづくり活動を成功させた実力と社会性の高い調整・仲介役を有している市民団体だから。

グラウンドワーク三島が、設立されて24年が経過しました。現在、三島市内の63か所に実践地があります。源兵衛川や三島バイカモの里、三島南高校のビオトープなどを整備してきました。

また、函南さくら保育園にもビオトープを作り、日本で初めて幼稚園に作ったということで、賞をいただきました。このように、現在までに、グラウンドワーク三島は、大場地区を含めて、三島市内を中心に、多様な環境改善事業を実施してきました。

今回、グラウンドワーク三島が、事業説明者や事業者の一部を担うことになった理由ですが、本会は、環境を再生することが、三島市の観光振興につながり、まちが繁栄するとの信念のもと、ゴミだらけだった源兵衛川のゴミ拾いを行い、絶滅した三島バイカモを植え、減少したホテルを増やすなど、三島市の活性化を目指して、創造的な市民運動を進めて来ました。

その結果、多様な人々の努力との相乗効果により、現在では観光客が620万人と約20年前の174万人から約3倍以上の観光客が、三島市を訪れています。市内だけではなく、大吊り橋やフルーツパークを含めた数字ですので、現実的には市内には300万人位が訪れていると思います。

一般的なまちづくりでは、年間100万人来ると、大成功だといわれている中で、300万人以上来ているまちは非常に珍しいのではないかと思います。それはまちに魅力があるから、人が来るわけですし、多様な魅力がなければ、まちは成長しません。街中に多様な魅力が、四季折々に感じられるような仕掛けがないとリピーターは来ません。

そういう意味では、本会は、戦略的なまちづくりを、三島市中心市街地を中心に実践してきま

した。現在は、三島市の外縁部、こちらの「大場里山公園」地域を含め、松毛川、境川・清住緑地において、森の整備や湧水地の整備を進めています。市内だけでなく、周辺に、さらに魅力的な場所を創り、内縁部と外縁部の二重のリングを連動させるためのコーディネーター、調整・仲介役を担っていきます。

6月25日発行の伊豆日日新聞に掲載されましたように、グラウンドワーク三島は、「日本水大賞」環境大臣賞を受賞しました。東京で秋篠宮親王様に15分間、ご説明をさせていただきました。1年前には、「市民普請大賞」を受賞し、皇太子様に、15分間、グラウンドワーク三島の活動を、ご説明させていただきました。後は、天皇陛下様に、ご説明させていただければ、大変、名誉あることであると期待しております。是非とも、大場地区での今回のまちづくりを成功させて、天皇陛下様に、ご説明できればと願う次第です。

これから、私たちが考えている、大場地区でのまちづくりの整備計画につきまして、お手元の資料に基づき、ご説明させていただきます。資料と同じものを、全面のスクリーンに映し出しますので、資料は、家に帰って仏壇の前に置いていただくのも結構、テレビを見ながらゆっくりと見ていただくのも結構です。

3 まちづくりのコンセプトと計画地の範囲

(1) まちづくりのコンセプトは「豊かに・健幸に・元気に暮らせるまちを創る！」

今回、私たちが考えたまちづくりのコンセプトは、「豊かに・健幸に・元気に暮らせるまちを創る！」です。簡単に言えば、大場の皆さんに、明確な「メリット」がある、まちづくりを実施すべきだと考え、その具体的な「メリット」を皆さんに、ご提示申し上げ、一緒に考え、一緒に新たなまちを創り上げていきたいという理念のもと、このまちづくりを「健幸フロンティアタウン・大場」という名前をつけさせていただきました。

豊かに・健幸に・元気に暮らせるまちを創る！

健幸フロンティアタウン大場・整備計画

NPO法人 グラウンドワーク三島

(2) 計画範囲は 19.3 ヘクタール、農地と住宅のある混住化した場所

計画範囲は、赤い線で囲まれた区域です。今、市の部長様から、ご説明がありましたように、約 19.3 ヘクタールという、とてつもない広い範囲でして、この中には農振農用地の青地もありますし、白地といいますか市街化調整区域の農地も一部入っています。道路沿いには住宅もあり、混住化した、合意形成や利害調整が、なかなか難しい地域ではないかと認識しております。

また、計画範囲は地盤が悪く、雨が降ると水も溜まります。しかし、田んぼは、優良の田んぼであり、ここは「地域の貴重な食糧庫」といえます。今後、次世代に的確に継承していかなければならない、大場地区の大切な土地として、この場所を、どのように開発して付加価値を上げていくのか、アイデアの勝負だと理解しております。



4 全体の配置図とまちのイメージ

(1) 各施設の全体の配置図、一番の売りは新しいコミュニティと大場地区の旧来のコミュニティとが交流できる施設となる、「大場の久八コミュニティホール」の建設

ここには、三島南高校があり、東駿河湾環状道路のインターを降り、大場地区に入ってくる場所です。全体的な配置計画は、ここに病院を配置します。ここは住宅のエリアであり、加和太建設さんの宅地開発区域と集合住宅を配置します。文化・学習のエリアには、専門学校を開校します。また、幼保一体型の幼稚園と C C R C という元気な高齢者を東京などから移住・定住してもらう施設を配置します。

一番の特徴・売りは、新しいコミュニティと今までの大場のコミュニティの人たちが一緒になって、色々なイベントを行い、交流ができる施設として利用できる「大場の久八コミュニティホール」の配置です。私は、大場の久八さんを尊敬していますが、久八さんが博徒であるということもあるかもしれませんが、久八さんに光をあてたいということで、こういう名前をつけさせていただきました。この地域の「郷土記念館」的な施設の建設により、地域の子どもたちに、地域の歴史や文化が持続的に継承されていければと願っております。

農園につきましては、まだ農業を続けたいと希望する地権者もいらっしゃると思いますので、今の農地を何箇所かに集合させ、農業を続けられる仕組みを工夫したいと考えています。

また、スポーツ施設では、サッカーグラウンド、プール、ジムなどのいろいろの施設を作り、地域全体の駐車場も設置します。



(2) 自然が豊かな森の中に入っているような自然度の高い心癒されるまちづくりを実現

イメージとしては、この写真にありますように、これが区内を流れる小川です。森に囲まれ、田んぼや畑も点在しています。この森の中に、二階建てや三階建ての建物を配置して、森と水辺の中にまちがあるようなイメージの楽しい雰囲気のマチを創っていきたいと考えています。



5 健幸フロンティアタウン大場の事業構想の概要—3つの理念

事業構想の概要として、大きな理念を3つ掲げました。

(1) 豊かに暮らせるまちを創る—自然と人の資源を活用したまち

第1は、「豊かに暮らせるまちを創る」です。まずは、大場地区の自然環境の再生・保全です。大場地区の里山は、今、放置され荒れ始めています。昔は、手入れが行き届き、綺麗な里山だったと聞いております。これからでも、地域協働の仕組みを創り上げれば再生は可能です。

大場地区には、富士山の素晴らしい景観を眺められる場所があります。森林の景観も素晴らしく、農業もしっかりと維持されています。偉人としては、大村和吉郎や大場の久人などの歴史的な人物、先駆者がいます。そのように、自然と人が大場地区の資源、魅力です。まずは、その自然を保全していく、この歴史的な先駆者の存在を、的確に次世代に伝えていくことが重要です。

それらの魅力的な地域資源を、どのように活用していくのか。活用することで、大場地区の住民が、豊かに暮らせるまちを創ることができるのかを、現実化することがテーマです。大場地区が豊かになること、よそから人が集まって来て、よその人だけが素敵な空間を活用していく、お金を出せば豊かさを独占できるまちづくりではなく、まずは、大場地区の住民が、次世代に自信を持って、継承できる、新たな魅力的なまちを創っていくことを目標にしています。なので大場地区が、さらに魅力的になり、豊かになる、その一つの仕掛けが、今回の事業にならなければなりません。これは一種の「地域変革」への「挑戦・投資」です。皆様方には、この地域に新たな発展的な「まちの基盤」をつくるという、強い意志をもっていただきたいと思います。

「健幸フロンティアタウン大場」の事業構想の概要

理 念

- ・ **豊かに暮らせるまちを創る**

大場の地域資源(環境・里山・川・湧水・景観・農業・歴史的な先駆者等)の保全と活用を目的に、大場の住民が、「豊かに暮らせるまちを創る」

- ・ **健幸に暮らせるまちを創る**

介護・福祉・医療の不安を解消すべく地域医療の拠点となる総合病院を誘致し、健康な定年前後の地方移住を促す「日本版CCRC」と融合した、「健幸に暮らせるまちを創る」

- ・ **元気に暮らせるまちを創る**

若者やアクティブシニア(活動的な高齢者)の移住定住により800人程度の人口増と消費の拡大、税収の増加が見込まれ、大場商店街の振興や住民・若者などの雇用創出が期待できる、「元気に暮らせるまちを創る」

(2) 健幸に暮らせるまちを創る—24 時間体制の充実した医療サービスが受けられるまち

第2は、「健幸に暮らせるまちを創る」です。「健幸」とは、健康に暮らせることが幸せとの意味です。お金がいくらあっても、体が悪くなってしまえば贅沢も楽しくはありません。そういう意味では、身体的にも精神的にも健康な人々が暮らせる、安心・安全なまちを創るということです。介護、福祉、医療、これらは益々大きな社会問題になってきます。

病気をしてもすぐに受けつけてくれる、お世話をしてくれる病院も少ない、老後の介護をしてくれる施設もない、「高齢者受難時代」の到来は確実視されています。それらの深刻な問題を解消する地域医療の拠点となる「病院」を誘致しながら、健全で健康な定年前後の地方移住を促す「日本版CCRC」と融合した「健幸に暮らせるまちを創る」という大きな目標を立てました。

医療施設、極端に言えば、歩いていける、10分以内に病院にいける、そういう地域があれば、すごく安心だと思います。今でも病院があることは承知していますし、車に乗っていけばいいじゃないかという意見もあります。しかし、遠くまで車などで行かなくてはなりません。町医者、地域の医者が一番安心できるわけですので、24 時間体制の充実した医療サービスが受けられる病院が、大場地区の中心にあることは、まちの付加価値を高めることになります。

(3) 元気に暮らせるまちを創る—40~50 代の移住定住者のまち、若者や活動的な高齢者が暮らせるまち、地域の雇用・就業の場を提供するまち

第3は、「元気に暮らせるまちを創る」です。若者や活動的な高齢者が、自立して暮らしているまちを創るのです。40~50 代の移住定住者の増加数を、約 800 人から 1,000 人予定しております。人口が増えますと、地元での個人消費も増えます。地元の商店は活性化するでしょう。

当然、三島市の「税収」も増加します。土地の価値も上がり、固定資産税や住民税、所得税も入り、税収の増収が見込まれます。大場が豊かになれば、三島市も豊かになるのです。

さらに、大場商店街の振興・発展が非常に重要です。もしも、大場地区に商業施設を誘致したら、一部の雇用の場の確保にはなるかもしれませんが、地域の商店街の振興は期待薄です。多分、空き店舗が増え、交通渋滞や騒音、事故の多発化などが問題化すると想定されます。

本計画の利点としては、新たな住民が増加することで、地元の商店街が繁栄し、また、住民に若者が参画してきますので、消防団や町内会への参加者も増えると思います。元気に暮らせるまちを創るための前提条件を整えることができるのです。

6 開発の基本的な考え方

いくつかの基本的な考え方を、ご説明します。

① グラウンドワーク三島が、参画企業や行政、住民などとの調整・仲介役を担い、有機的な連携を創り上げる

本事業の全体的な調整・仲介役・コーディネーター役を、グラウンドワーク三島が担います。この点が、今回の事業計画の特徴です。一般的には、どこかの不動産会社とか交渉役専門の企業などの開発業者やコンサルタントが入ってきて、諸問題を調整しますが、今回は違います。

グラウンドワーク三島が、事業全体の総合的な役割を担当します。

先ほど説明いたしました通り、グラウンドワーク三島は、三島のまちの中心市街地を中心に、24年間にわたり、行政に頼らず民間の助成金など、約30億円もの資金を獲得してきました。自分たちで獲得した資金を活用して、私たちは、三島市に大きな貢献をしてきたと自負しています。

そういう意味では、NPO・市民団体ですが、経験値と実績から評価しても、大場の皆さまのお役に立てられるのではないかと、色んな民間企業と連携しながら、それぞれの特性を活かしながら、地元や地権者との調整や合意形成を図り、円滑な事業化を実現できると確信しています。

開発の基本的な考え方①

大場地区が、今以上に、豊かに安心して暮らせる、生活環境づくりを前提とした、新たなまちづくりを目指します。

- ① 本事業の全体的な調整・仲介役は、源兵衛川の再生や三島梅花藻の復活、三島南高校や函南さくら保育園での学校ビオトープの建設など、市民・行政・企業が連携したまちづくりに実績を持つ「グラウンドワーク三島」が担います。本事業を通して、大場地区と計画地とのコミュニティの融和に努力して、地域雇用の拡大や良質な生活環境の確保、農業の維持、大場商店街の振興、大場の文化歴史自然などの魅力の発掘・発信、優良企業の誘致などを進めます。
- ② 計画地内に「大場久八コミュニティホール(仮称)」を建設して、移住定住者と大場住民との交流機会の拡大を図るとともに、地域イベントや文化活動、文化歴史自然の勉強会の開催、子どもたちへのお祭りの伝承、環境教育の実施、大場の久八や大村和吉郎英春など大場の偉人を学ぶ、大場の魅力発信拠点として整備・活用していきます。
- ③ 大場の豊かな自然環境の再生を目的に、計画地内に湧水を水源としてホテルや絶滅危惧種ホトケドジョウが生息できる「ビオトープ・ため池」を配置して、中央道路両側に「三島桜」を植え、四季折々の「大場花街道」を整備します。

② 「大場の久八コミュニティホール」を建設することで、移住定住者と大場地区の住民との交流の機会の拡大を図る

2点目は、「大場の久八コミュニティホール」を建設して、移住定住者と大場住民との交流機会の拡大を図ります。他地区では、いきなり地域内に高層マンションが建設され、そのマンションの人たちと地域の人との交流がほとんどないというのが現状だと思います。細かい問題として、ゴミの問題、交通の問題、地域との交流不足の問題などが起こっています。

例えば、商業施設・大店舗が誘致されれば、今以上に、車両の大場地区への流入が増え、交通事故や渋滞の増加、騒音被害、排気ガスによる環境汚染などの問題発生が懸念されます。そういうことがないように、常に相互交流の機会拡大や緊密な情報交換の場を設けながら、大場地域全体として大きなコミュニティで幸せに暮らせる地域の仕組みを創っていきたくと考えています。

③ 大場地区にさらなる豊かな自然水辺環境を再生する

3点目は、「大場の豊かな自然を活かす」ことです。地区内に、トンボや鳥たちが集まる、自然度の高いビオトープをつくります。当然、洪水対策のためのため池をつくらなくてはならないので、小川やビオトープとして貯留機能を代替・補完していきます。

さらに、大場地区の新たな名所づくりとして、地区の真ん中の道路の両側に「三島桜」や四季折々の花々を植えた、「大場花街道」をつくりたいと考えております。

(2) 基本的な考え方 2

④ 優良企業の誘致と企業同士を有機的に連携

4点目は、定住者と大場の住民が共同して居住できるまちを創るために、多様な施設を誘致することです。各地で成功事例を有している信頼できる優良民間企業を誘致することにより、全体として、確実性の高い開発整備事業を実現します。

現在、15社程度からの進出の提案・意向を受けており、中心的な事業者は、加和太建設さんになります。現在までに、色んな観点から発展的な整備計画の策定を議論してきております。

この場所にも、関係者をご案内しておりますが、皆さん大変驚いております。「こんなに温暖で風光明媚で交通の便のいい場所が本当に開発できるのですか？」という驚きの声があがっております。東京から、1時間強で来てしまいます。そんな利便性の高いところに開発用地があるということに、大変驚いているということですので、大場地区の潜在的な価値は、類まれで優れたものであると確信しております。さらに、優良企業を選択・選定して、皆さんに、ご心配をおかけしないように、実績のある民間会社を、有機的に繋げて大きな経営母体を創り上げます。

⑤ 農業経営の継続を希望している方は引き続き農地の使用ができるように農地を確保

5点目は、計画地内で農業経営の継続を希望している方には、「交換分合」などの手法により、地区内の何か所かに農地を集約して、引き続き農地として使用ができるように工夫します。「市民農園」として開放できる農地も設定できるようにしたいと考えています。

実は、私は静岡県庁に35年間在職しており、その内、7年間は空港対策課に勤務し、静岡空港の用地担当・買収交渉を担当しておりました。多くの地権者に対して、高額な土地買収費をお支払いさせていただきました。私は、このように土地買収に関わる豊富な経験を有しています。

県の企画部技監をやっておりましたので、県の総合計画や今回の「内陸フロンティア計画」などにつきましても、事業化に向けた具体的な段取りなどを理解している専門家でもあります。今までに県庁で経験・習得した、行政マンとしての専門的な知識を、グラウンドワーク三島の専務理事の立場として、大場地区の皆様にご提供申し上げていきたいと意気込んでおります。

なお、行政手続きに準拠した、杓子定規な手法では、現実的には難しい難題も出てくるのではないかと想定しています。はっきり言えば、法律のすき間を、運用という形で、上手にすり抜けられる行政知識に裏付けされた、高度な工夫・知恵・専門性が必要とされると思います。私を含めて、本会の人的ネットワークと専門性を信用していただければと思います。

開発の基本的な考え方②

- ④ 定住移住者と大場の住民が共同して、居住できるまちを創るために必要とされる、医療施設、幼保育施設、運動施設、住宅、公園、専門学校、ホテルなど、経営力・信用力・社会性・実績力がある優良企業を誘致していきます。
- ⑤ 計画地区内で農業経営の継続を希望している方には、交換分合などの手法により、地区内の何箇所かに土地を集約化して、引き続き農地として使用ができるように工夫します。「**市民農園**」としての利活用も調整したと考えています。
- ⑥ 高齢者においては、要介護状態になってからの入居となる施設以外に、健康な段階から入居できる「**農住一体型**」介護施設を誘致して、心と体の健康長寿を進め、地域住民を含めて、老後の不安を解消できる施設の誘致を進めます。
- ⑦ 三島市内の他の医療機関と連携した、いつでも、誰でも受け入れてくれる、「**24時間体制の医療ネットワーク・地域包括システム**」を構築して、大場地域を中心として、伊豆地域全体の地域医療サービスの拡充を図ります。
- ⑧ スポーツ施設の人工芝グラウンド及びスポーツジムは、「**リハビリ機能**」を備えた施設とします。また、運動施設は、水泳教室やジムの他にスポーツやダンスの「**合宿**」を誘致するために宿泊施設を併用した施設とします。

⑥ 「農住一体型」介護施設の誘致

6点目は、「農住一体型」介護施設の誘致です。高齢者において、要介護状態になってからの入居となる施設以外に、健康な段階から入居できる「農住一体型」介護施設を誘致して、心と体の健康長寿を進め、地域住民を含めて、老後の不安を解消できる施設の誘致を進めます。

⑦ 「24時間体制の医療ネットワークと地域防災システム」の構築

7点目は、「24時間体制の医療ネットワークと地域防災システム」の構築です。三島市内の他の医療機関と連携した、いつでも、誰でも、受け入れてくれる、24時間体制の医療ネットワークと地域防災システムを構築し、大場地域を中心として伊豆地域全体の地域医療サービスの拡充を図ります。

大場地区の社会的な位置づけや役割は、三島市民だけに限定したものではありません。隣接する函南町を含め、伊豆地域全体の中心になりえる可能性を秘めた、三島市を代表する場所だと考えております。そういう意味では、大場地区の将来や伊豆全体を見据えた、クオリティの高い医療施設の誘致が求められています。それらの可能性に見合う、卓越した発展が期待できる場所ではないかと思えます。

⑧ スポーツ施設の整備

8点目は、「スポーツ施設の整備」です。人工芝のグラウンド、リハビリ機能を備えたスポーツジム、合宿を誘致する施設などの誘致です。

岩手県紫波町は、人口が約3万3千人ですが、今までは町を訪れる人は5万人ぐらだったのですが、新たにスポーツ施設が誘致されたことで、現在では、合宿を中心として年間70万人もの人が集まる、賑わいのあるまちとして発展しています。それらの経験値をもつ民間会社を誘致したいと計画しています。すでに、大変興味をもっていただいている民間企業があります。彼らが誘致されると、年間数十万人の人たちが、計画地を訪れ、合宿やスポーツをするようになります。

⑨ 若者の働く場の提供や働く女性の環境整備、介護トレーニング施設の整備

9点目は、「若者の働く場の提供や働く女性の環境整備、介護トレーニング施設の整備」です。海外の皆さんも来る、当然若い人たちも入ってきますので、次の地域のリーダー、消防団などを担える人たちも増えます。そういう人たちの働く場も提供させていただきます。

また、特に若い女性は、お子さんがいらっしゃいますので、「幼保一体型幼稚園」の誘致を計画しています。それらの整備を行うとともに、病院も入ってきますので、それらの施設を人的に支えていくための専門学校となる「介護トレーニング施設」の誘致も考えています。

⑩ 海外の人のための学校やNPOの学校の整備

10点目は、「海外の人のための学校やNPOの学校の整備」です。海外としては、ネパールを対象にしています。現在、私は、ネパール政府のアドバイザーをやっており、1か月ほど前にも、ネパールに行って、大統領や首相に会って参りました。内容的には、海外の人のための日本語学校や介護・建築などの技術を学ぶための専門学校の開校を計画しています。

また、NPOの実践学校みたいなもの、この実現には時間差が発生するかもしれませんが、そのような専門学校も開校したいと考えています。

開発の基本的な考え方③

- ⑨ 富士山の美しい眺望や豊かな自然環境を最大限に活用したまちのデザインにすることで、環境意識の高い教育熱心な外部からの移住定住者を促し、地域の現役世代の人口増加を図り大場の未来を担う活動的な「リーダー」を育てます。
- ⑩ 幼保一体型の幼稚園の設置により、働く女性の環境整備を強化するとともに、介護や日本語、まちづくりなどを学ぶ「国際的な専門学校」の開校を目指します。
- ⑪ 計画地は軟弱地盤であることから、建物は低層としフロート式の基礎技術を導入して地震時での「液状化」を防止し、地区内に「川やため池」を配置することで、埋め立てによる調整機能を補完し、治水上の問題が発生しないようにします。
- ⑫ グラウンドワーク三島が地元と協働で進めている「大場里山再生事業」やその他、湧水池やホテルが飛翔する沼地の保全活動を、移住定住者などに「地域貢献活動の場」として提供し、大場地域全体の自然度のアップと回遊性のある魅力的な地域づくりを進めます。

⑪ 計画地は軟弱地盤なので地盤補強を行い建物は低層にする、地区内に川や池を配置し治水上の問題が発生しないようにする

11点目は、「土地の地盤補強」です。ここの土地は軟弱地盤でして、私は三島南高校の建設経過を見ていて地盤状態を承知しています。南高校の建物には、深さ40メートル以上の杭を打ち込んで学校の建物を支えています。グラウンドには、地盤改良・補強をされており、大変、お金がかかっています。東駿河湾環状道路にも、かなり深く、多数の杭を打ち込んでいることをご存知でしょうかと思いますが、計画地は、大変、地盤が悪いので、いろいろの建物は「低層構造」にします。

建物が浮いているような工法がありますが、地震による液状化が発生しても建物が壊れないように、安全性を確保します。観音川を中心に、雨が降ると洪水が発生する心配がありますので、川や溜池を計画地区内に配置して調整機能をしっかりと補完できるようにします。

⑫ グラウンドワーク三島が地元と協働で進めている活動の場を移住定住者に地域貢献活動の場として提供し大場地域全体の自然度を上げてゆく

12点目は、グラウンドワーク三島が、桜山などで地元と協働して行っている「大場里山再生事業」やホテルが飛翔する沼地の保全活動の場等を、よそから来る人と地元の人とが連携した地域貢献活動の場として提供して、大場地域全体の自然度を上げ、回遊性のある魅力を創り上げていきます。

⑬ 計画地区の買収は、加和太建設さんによる一括買収を考えている。今後、地権者との交渉の中で、それぞれが抱えている課題を一人ずつ聞いて、要望に合わせた対応をする

開発に伴う土地の買収については、加和太建設さんによる、計画地区の「一括買収」を考えています。地権者の皆さまの事情や都合、土地利用に対する考え方が違うことは承知しております。

実は、私は7年間、静岡県庁職員として静岡空港の用地交渉を担当してきましたので、地権者の皆さまの多様な事情を理解しながら、合意形成を図っていく難しさを承知しております。

空港の場合は、地権者全員の合意取得に15年以上もかかっています。空港の場合とは、事情が違うとは思いますが、やはり地権者の皆さま、一人一人の「生活生業対策」を含めた将来計画に沿った取り組みが大切です。はっきり言えば、将来設計、税金の問題、農業者年金の問題、相続の問題など、複雑な問題が含まれています。各人、事例が違いますから、今後の地権者との交渉の中では、一人ずつお話を聞かせていただきながら、きめの細かい対応を図ってまいります。

空港では抵当権がはいつている地主がいます。私はドイツやアメリカ、イギリスに、同意取得に行きました。押印を一つ、委任状を一つ取るのに、海外まで行ってまいりました。大変複雑な手続きをやらせていただいた経験を有していますので、誠意をもって、一人一人の事情に合わせた、適切な対応を進めさせていただきたいと考えています。

土地を売りたい人や貸したい人もいるでしょうし、農業を続けたい人もいらっしゃると思います。今後、意向をお伺いさせていただきながら、買収単価や借地料の考え方などを決定して、説明させていただきます。今も周辺の土地が、他の事業などで買収されていますので、売った方もいらっしゃると思いますが、それらの既存の「取引価格」を買収単価の参考にさせていただきながら、用地交渉をさせていただきます。

開発の基本的な考え方④

⑬ 計画地区の土地買収については、「加和太建設株式会社」による一括買収を考えていますが、今後の地主さんとの交渉により、借地や農地利用への対応、売却単価、借地料の考え方などは、事業の進捗に合わせて、ご相談させていただきます。

⑭ 本事業が地元や三島市などに承認・合意された後は、地主さんへの意向調査、地盤調査、自然環境調査、共同会社の設立、事業計画や資金調達の確定、法的手続きの処理、県・国・関係機関への協議などを段階的に進め、3年以内を目途にした、本事業の具体化と実現化を図ります。

⑭ 今後のスケジュールとして、地権者の同意取得や法律的な処理などの開発行為に関わる膨大な作業があるが、地元の理解・合意を最優先に、事業の具体化を3年以内に実現する

今後の本事業のスケジュールですが、まずは、地元や地権者、三島市に、私たちの整備計画が、承認・合意されることが大前提となります。私たちの事業計画が、広く認知されれば、全力を

げて、具体的な事務手続きに着手して、着実に本事業を推進・実現していきます。

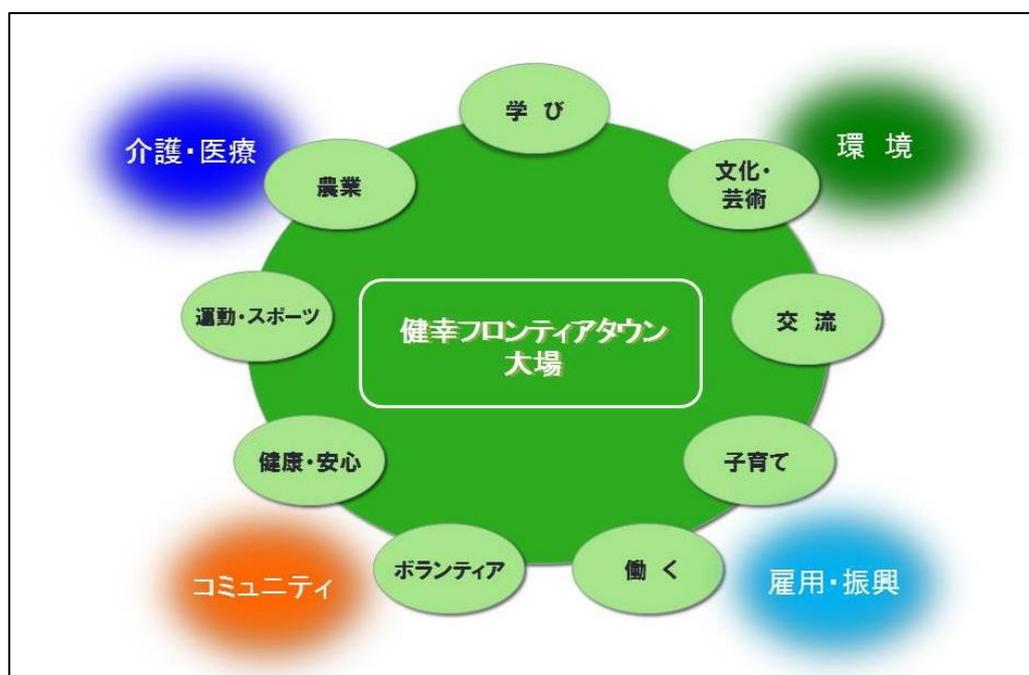
まずは、地権者への意向調査、地盤調査、環境調査、十数社による共同運営会社の設立、実施事業計画の策定、資金調達の確定、市・県・国などの法的手続きの処理、県・国関係機関への協議など、それ以外にも、対応、処理しなくてはならないことは沢山あります。市の担当範囲、県の担当範囲、私たちの担当範囲などを、相互の役割分担を明確化していきます。とにかく、地元や地権者の皆さまに、ご相談させていただきながら、一つずつきちっと対応していきます。

このような事業は、方向性を早く決め、どんどん推進していった方がいいと思います。私たちは、いろいろの調整ごとを解決して、3年以内には、工事着手に目途をつけたいと考えています。

7 開発のイメージ

(1) 4つの柱を据えている—①介護・医療の充実、②環境の保全、③コミュニティを豊かに、④地域の雇用と振興を図る

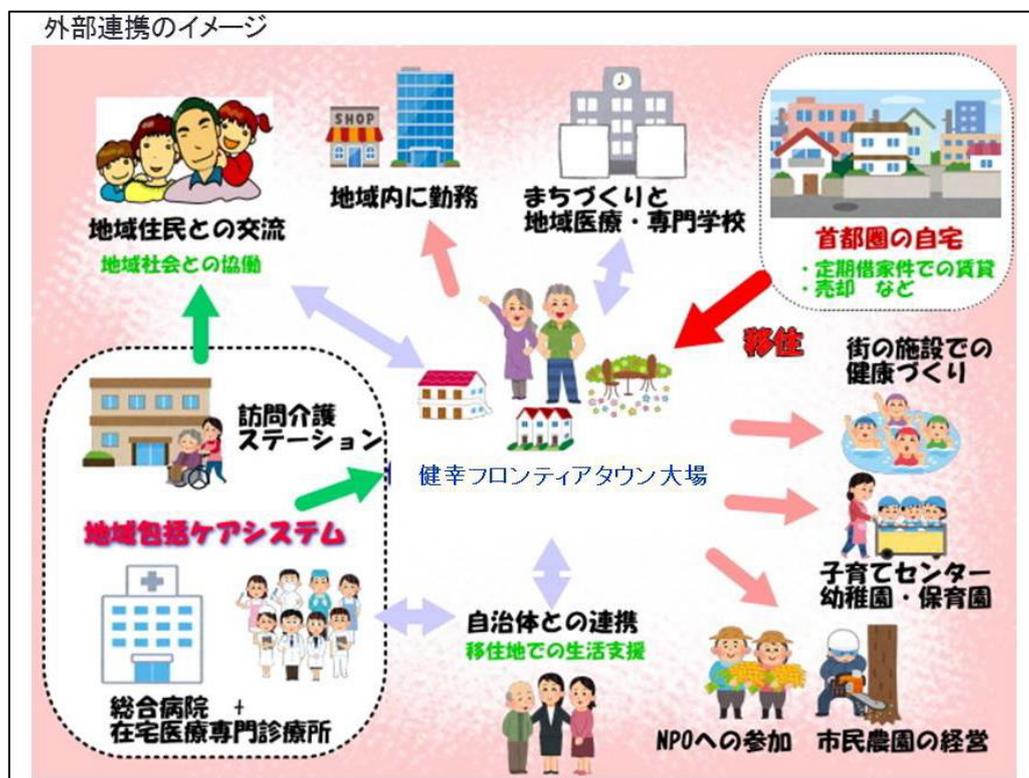
イメージとしては、大きく4つです。①介護・医療の充実、②環境の保全、③コミュニティを豊かに、④地域の雇用と振興を図ることです。この大きな4本柱の中に、多様な施設が入ってきます。ここにある要素を有機的にうまく繋げて、真ん中にまちができる、非常に魅力のある、多様性のあるまちになるのではないかと思います。



(2) 外部連携のイメージ、一番重要なのは地域包括ケアシステムの整備

これは外部との連携関係を描いたものです。なかでも一番重要なのはこの「地域包括ケアシステム」との連携です。「訪問介護ステーション」もできますし、「病院」も配置され、在宅医療が

実現できます。これからは、お医者さんが、皆さんのところに治療に行くということです。病院に来られる人は歩いて来ますが、来られない人は、お医者さんが患者宅に出かけて行きます。そういう意味で24時間のフォローアップ体制、医療の充実が整うのです。近くに病院があれば、より安心の日常生活を過ごすことができます。



8 エリアの計画の詳細—各施設の位置と面積

これはエリアの計画図です。1番は駐車場、こういうスポーツ施設の駐車場です。2番は運動場、サッカー場です。3番が温泉です。温泉は掘るというイメージではなく、とりあえずは温泉を買って持ってきて沸かすイメージです。金儲けできたら温泉を掘削しようかと思いますが、2億円あれば1,500メートル掘削すれば温泉が出ると思います。私の知っている人たちが、井戸を掘るつもりで掘ったところ、38℃の温泉が出ましたので、その温泉を搬入する。沸かせば42℃になりますから、タンクローリーで運び、活用していこうということを話をしております。

4番はレストランとかホテルです。ここに当然、工事で来て泊まる人もいます。病院もありますから泊まる場所も必要です。このホテルはいわゆるビジネスホテルです。その隣の5番は商業施設、小さな店やオフィスです。お店はここにいる人たちがちょっと買いに来るお店、大場のお店とは競合しないお店を作っていきたいと考えています。

6番はスポーツジム、7番はスイミングプール。8番は先ほど言った高齢者用のCCRC、9番が病院、そして10番が集合住宅の一つ、こういう形です。それから11番が幼稚園。12番が

また住宅。住宅はここにもこの間にもあります。それから 13 番が専門学校。その隣の 14 番が農園。それから 15 番はところどころにある水場（池や川）、それから 16 番が大場の長八コミュニティホールです。エリアの真ん中の道が、三島桜通りという並木、大場花街道という形で位置づけをしたということです。



9 タウン全体のイメージ

タウン全体のイメージを示しました。まずは自然豊かな緑と水辺ということで、地区の中の雰囲気はこんな形で、少し土を盛ったり、掘ったりして、歩ける散策の森を作ります。この中央の道は、この辺に三島南高校があるのですが、この写真は、樺の並木になっていますが、ここに、三島桜の並木、大場花街道を整備したいと考えております。

夢をもたなければ、新たな事業をやる意味はないと思います。大いなる夢を皆さんが、是非とも、持ってください。夢をつくるフロンティア、ルーツとして、皆さんの知恵を出し合っていたきたいと思います。私たちは、うまい話だから、夢だから、提案させていただいております。

私たちは事業者ですので、皆様方の夢を現実的なものに変えるために、お金の計算とか、どこかの業者をもってくるとか、採算性とか、非常に生々しい一番大変なところを我々が担います。



こちらの事業者が、得したら地域に、色んな意味の公益的な活動で返したいと思っております。損しないようにやりますが、もし損したら、申しわけないですが、放り出して逃げるようなことは、決してないように、最大限の努力を続けていきます。

これが大場花街道のイメージです。ゲンジボタル、ホトケドジョウ、そしてミナミメダカという凄いのがあります。これも絶滅危惧種です。それからトノサマガエルも絶滅危惧種です。



後は病院、病院は低層の建物となります。それから訪問介護、在宅医療、デイケア、リハビリという施設を入れ込み、スポーツ施設、それから農園、住宅、文化、学習…ここに書きましたように、地域の専門学校、国際的な専門学校、NPOの街づくり教育施設、それから幼稚園、保育園、学童施設です。特に非常に重要なのは、学童施設です。学校が終わって学校から出された後、まだ親は働いていますので、行き場がない、直ぐにテレビゲームになるくらいがあります。



もちろん学校で学童保育の施設を設けてやっていますが、もう満タン状態です。そういう意味では地域として受け入れができる新しい学童施設をつくり、お年寄りと一緒に竹馬や竹トンボづくりができるような仕掛けもできないかと思っております。

後は、上手く農地の部分も使いながらドックランとか動物公園を整備する。できたら、羊を飼って可愛がりながら草も食べてもらって、そして美味しくなったらその羊を食べてしまうという、そういう食物連鎖を是非やりたいと、今から楽しみにしているところです。

そして、動物病院を配置します。「大場の久八コミュニティホール」で、地区の皆さんが色々な人と交流ができればと思っております。



10 グラウンドワーク三島がプロデュースし、専門家集団を構築しながら事業を進める

当事業においては、「CCRC」という従来の日本にはない新しい社会事業を形成していくためのプロフェッショナル集団の構築が不可欠と考えています。この表は6月1日現在の参加希望企業のリストです。

4番目にグラウンドワーク三島があります。グラウンドワーク三島はコーディネーターです。その他の企業は事業者であり、パートナーです。例えば、デベロッパー・施行者は、住宅提供という形で、基本的に土地を買収していただきながら、各開発業者に対して売るか貸すか色々なパターンが出てくるかと思いますが、土地あるいは建物を提供させていただく形もあります。

これから、10社が15社、20社と増え、全体として、「健康フロンティアタウン大場・株式会社」のような共同会社を設立していきます。そして、グラウンドワーク三島が、全体計画のプロデュース役を果たさせていただきながら、新しい専門家集団を構築して、この事業を進めていきます。

2016年6月1日現在・参画希望企業リスト

当事業においては、CCRCという従来の日本にはない新しい社会事業を形成していくための、「プロフェッショナル集団」の構築が不可欠と考えています。医療、建築、ファイナンスといった基本的なプロフェッショナルだけでなく、福祉や健康、環境や安全・安心、農業、エネルギー、社会分析、合意形成といった人の生活に関わる多岐の要素を勘案し、将来にわたって展開されるであろう、他のCCRC事業の構築に資することができる卓越した先導的なノウハウを持つ、新しい専門家集団を構築します。

項目	会社名	氏名	住所
デベロッパー施工者/住宅供給	加和太建設株式会社	代表取締役社長 河田 亮一	静岡県三島市文教町1丁目5-15
リハビリ施設設計コンサルタント	一般社団法人 QOLTON研究所	所長 田中 理	神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-19ドメス新横浜403室
デザイン全体計画	有限会社すわ製作所	取締役 眞田 大輔	東京都世田谷区喜多見8-1-6 河野ビル301
NPO委託運営/農業指導	NPO法人 グラウンドワーク三島	専務理事・事務局長 渡辺 豊博	静岡県三島市芝本町7-11
ファイナンス	株式会社青山財産ネットワークス	代表取締役社長 蓮見 正純	東京都港区赤坂8丁目4番14号 青山タワープレイス3階
サービス付き高齢者向け住宅/老人ホーム	コウダイケアサービス株式会社	代表取締役社長 菊田 糸美	神戸市中央区八幡通3-1-14サンサポートビル3階
地域包括ケアシステムコンサルタント	株式会社パリオン 介護研究所	代表取締役 金沢 善智	埼玉県春日部市中央7丁目7番地19
スポーツ施設運営	株式会社 エイム	代表取締役社長 山崎 充浩	石川県金沢市戸水2丁目140番地
総合病院	民医連医療法人社団特健生会 三島共立病院	院長 齋藤 友治	静岡県三島市八反畑120-7
ホテル運営	株式会社 シェンゲン	代表取締役 澤田 修司	大阪府大東市赤井2丁目13-5 関建ビル301
専門学校	学校法人 藤江学園 専門学校/デザインカレッジ	校長 藤江 通昌	静岡県静岡市薬区伍馬町8-10
幼保育園コンサルタント	株式会社子育て支援	代表取締役 熊野 英一	東京都港区南麻布5-3-20 有樹ビル2階
IT化	NEC医療ソリューション事業部	担当:北風	東京都港区芝5-7-1

※ 日本版CCRC・・・Continuing Care Retirement Communityの略。都会からの移住者を健康なうちから呼び込み、就労や社会活動、生涯学習など生きがいを持って地域社会で生活するスタイルを確立する。介護や医療が必要になった場合には継続的なケアを受けられるようにする。

11 終わりに

(1) 日本版CCRCを成功させる

ア 都会からの移住者を健康なうちに呼び込み生きがいをもって就労や社会活動する生活スタイルを確立し介護や医療が必要になった場合は継続的なケアが受けられる施設

「CCRC」というのは、「都会からの移住者を健康なうちから呼び込み、就労や社会活動、生涯活動など生きがいをもって、地域社会での生活スタイルを確立する、介護や医療が必要になった場合には継続的なケアが得られるようにする」という構想でして、東京の人たちはこれに大変興味を持っていると聞いておりますし、生活ランク的には、かなり上のほうの方といいますか、高収入の方が入ってこられるような施設にしたいと思っております。

そういう意味では、空いてしまうとか、お客様がいなくなってしまうということはありません。医療の特性という点においても、高度医療を受けられますし、リハビリ施設もあります。スポーツで怪我をしても、近くに病院があり、リハビリ施設もあります。治療施設だけではなく予防施設の設置など、複合的な医療機能を持たせたいと考えております。

イ 国策で国が成功事例を探している日本版CCRCを成功させ注目を集めたい

国もこの「日本型CCRC」については、積極的に具体化・支援したいと考えているようです。静岡県も10月に、「静岡版CCRC」のビジョンを策定するということが、静岡新聞に大きく出ておりました。そのコピーを、資料に入れておきましたが、全国的には、高齢者の移住希望者は、

3,500人程度ということが、毎日新聞に掲載されています。

この日本版CCRCは、国策として、地方創世の柱でもあると認識しております。そのような意味でも、国の注目度も高いわけで、私は国が積極的に成功事例を探していると理解しております。本事業を成功させて、大いに全国的に注目され、モデル地区としての評価を受け、介護措置の予算を優先的に導入できる仕掛けができれば、意義ある事業になると思っています。

私も多様な人的ネットワークがありますし、内閣府の関係者に内々に様子を聞いていますが、私たちの事業計画が、全国的な先駆的な地区として、現実化・事業化できると確信しています。

(2) 三島・伊豆地域の歴史について歴史観の持てる場所にしてゆく

ア 大場の先駆者たちについて学び三島はもとより伊豆全体の人も大場の歴史、文化、自然の豊かさを認識し地域についての歴史観の持てる場所にしてゆく

もう1枚、資料を入れてありますが、大村和吉郎英春さんや大場の久八は、大場の偉人だと思います。「大場の久八コミュニティホール」は、そういう人たちの歴史をきちっと整理して、それを見学し、学習する場として活用していく、きちっと子供たちに伝えていくものです。

大村さんは、ご存知だと思いますが、私は正直よく知りませんでした。しかし、大場地区から、このような立派な偉人が出ていらっしゃることに驚いたわけです。大場は三島市です。一時代をつくった先駆者ですので、三島市民全体あるいは、伊豆地域全体の人たちも、この大場の歴史的・文化的な、あるいは自然豊かな、地域を認識できる歴史観の持てる場所として使えるような、まちづくりの仕掛けができればと考えています。

地元の皆さまからのいろいろなアイデアや提案をいただけるように、期待しております。

以上、まだまだ内容的には雑駁な部分もありますが、今の段階で、私たちが考えております、大場地区での整備計画の概要を、ご説明させていただきました。聴講、ありがとうございました。