

第6章 具体化に向けた課題

1. 具体化の手法

(1) 産業支援サービスゾーン・研究開発ゾーンを整備するための条件

1) 農業振興地域・農用地の除外

静岡がんセンター周辺地区は市街化調整区域であり、農業振興地域の指定を受けた結果、都市的な開発は抑制されている。産業支援サービスゾーンや研究開発ゾーンとして設定したエリアの多くは、現在農用地として指定されているものの、都市計画マスタープランでは、静岡がんセンターの関連機能を導入するゾーンとして位置づけられ、農用地の除外対象として検討が進められている。

開発を可能にするためには、まず第一に農用地の除外手続きが必要である。しかし、農業振興地域内に位置している地区特性に配慮し、農用地指定の解除後もファルマバレー構想の趣旨に沿って、計画的な機能立地及び環境対策が実施され、いかなる場合においても無秩序な開発を阻止する対策を講ずることが重要である。

2) 地区計画制度の導入

農用地指定を解除し、後の土地利用を担保する手法として、市街化調整区域における地区計画を導入する必要がある。

この地区計画は、市街化調整区域内の白地（農用地等に指定されていない土地）の無秩序な開発を抑制するための手法である。

農用地の除外と同時に地区計画の網を被せることで、ファルマバレー構想に沿った機能導入及び環境整備を誘導することが可能となる。

(2) 人材育成・学術研究ゾーンを整備するための条件

1) 谷戸部の埋め立て

当該地区は土地の中央に向かって深い谷になっており、平坦な土地に造成し直す必要がある。しかしながら埋め立てには相当量の土が必要と考えられ、経費の面からみても他地域から用意することは困難であることが予想される。

そこで現時点で有効な手立てとして考えられるのが、現在建設が進められている第2東名自動車道の工事に伴って発生した残土の活用である。工事現場は当該地区に近接していることから、これらの大量に生じた残土によって谷戸部の埋め立てが可能となる。

2) 一部農用地の解除及び地区計画制度の導入

当該地区の谷戸部を除く農用地の指定を解除し、産業支援サービスゾーンや研究開発ゾーンと同様に後の土地利用を担保する手法として、市街化調整区域における地区計画を導入する必要がある。

農用地の除外と同時に地区計画の網を被せることで、ファルマバレー構想に沿った機能導入及び環境整備を誘導することが可能となる。

(3) 事業化の手法・主体

1) 開発行為による一団地開発事業

産業支援サービスゾーン、研究開発ゾーン及び人材育成・学術研究ゾーンの開発にあたっては、地区計画で定めた内容に沿った一団の開発行為として実施する。

具体的な事業計画は、エリア的に離れており、それぞれを個別の開発として推進する。事業計画は、既に地区計画で地区施設等の位置などが決まっているため、事業主体や関係者の合意が整えば実施することができる。

地元の合意形成などは、地区計画の検討段階で合意形成が図られるため、事業計画の段階では短期間での対応が可能と考えられる。

2) 事業主体

長泉町には土地開発公社等が無い場合、事業主体は地元地権者からなる組合方式や民間デベロッパーによる開発行為として実施が想定される。

特に事業主体については、地元地権者の意向を反映しながら検討していく必要がある。