

裾野駅西口地区賑わい創出事業
市有地活用に係る
サウンディング型市場調査実施要領

令和7年5月

裾野市
建設部駅周辺整備課

1. 事業の趣旨・目的

現在、裾野駅西土地区画整理事業地内の市有換地を、民間事業者等向け貸付（事業用適借地権設定契約）による賑わい創出施設用地、または立体駐車場等の公共施設用地等としての活用を検討しております。

活用に際しては、公募型プロポーザルにより市有換地借受人及び立体駐車場建築事業者（以下「選定事業者」という）の特定を実施する予定ですが、今回、市有換地の貸付条件、立体駐車場建築の諸条件を検討するにあたって広く民間事業者等の意見等を聞くためサウンディング型市場調査を実施するものです。

2. 本事業の対象となる土地（区画）

(1) 本事業の対象となる土地（区画）の位置及び規模

本事業の対象となる土地（以下「対象土地」という。）は以下のとおりです。

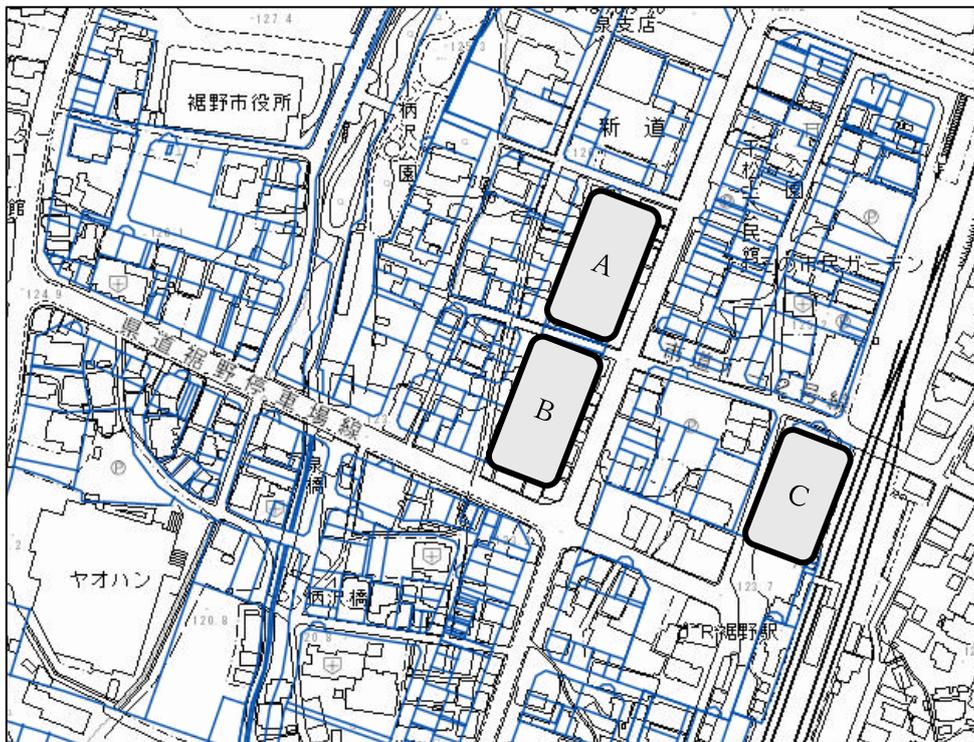
裾野駅西土地区画整理事業地内仮換地

A 区画 5 街区北側：約 1,687 m²

B 区画 5 街区南側：約 1,634 m²

C 区画 12 街区：約 1,200 m²

※確定測量前のため、面積については公募時と契約時で若干の変更が生じます。



(2) 対象土地（区画）の法規制等

A 区画 5 街区北

①	用途地域	近隣商業地域
②	防火・準防火	準防火
③	許容建蔽率	80 ※角地緩和、耐火・準耐火緩和該当見込み
④	許容容積率	300
⑤	地区計画	裾野駅西地区計画（C 地区）
※	特記事項	敷地東側：平松新道線は将来的に電線共同溝を整備予定

B 区画 5 街区南

①	用途地域	商業地域
②	防火・準防火	準防火
③	許容建蔽率	80 ※角地緩和、耐火・準耐火緩和該当見込み
④	許容容積率	400
⑤	地区計画	裾野駅西地区計画（D 地区）
※	特記事項	敷地東側：平松新道線は将来的に電線共同溝を整備予定

C 区画 12 街区

①	用途地域	商業地域
②	防火・準防火	準防火
③	許容建蔽率	80 ※耐火・準耐火緩和該当見込み
④	許容容積率	400
⑤	地区計画	裾野駅西地区計画（D 地区）
※	特記事項 1	4、5 画地は河川区域（地下にボックスカルバート敷設）
	特記事項 2	既存の公衆トイレ及びバイク置き場（無料）あり

3. 事業内容（想定）

(1) 民間による賑わい創出施設の想定

本市は、対象土地の全部又は一部に定期借地権を設定し、選定事業者の有償で貸し付ます。選定事業者は提案によるにぎわい創出施設（以下「提案施設」という。）の建築を行います。

本事業の貸し付け条件等の想定は以下のとおりです。

①契約形態	事業用定期借地権設定契約
②用途	策定中の市整備方針や市民要望に沿うものを想定 ※飲食、物販、教育文化、子育て支援施設等
③借受人選定方法	令和7年度中に公募型プロポーザルを実施予定
④貸付開始日	令和9年4月以降を予定
⑤貸付期間	最大30年間
⑥貸付範囲	にぎわい創出施設の敷地となる区画のすべて
⑦最低貸付料年額	未定 ※裾野市普通財産貸付料算定基準（固定資産税評価額の5%に固定資産税相当額を付加した金額）や市場取引価格及び本サウンディング調査結果を基に検討予定です

(2) 公共機能整備等の想定

本市は、提案施設の一部を借り受け、公共機能を設置する予定です。想定している公共機能は下記の通りですが、市が選定事業者を支払う賃借料や面積等によって必ずしも整備するものではありません。

①生活福祉相談センター

（3施設：地域包括支援センター・消費生活センター・生活自立支援センター）

床面積 約100㎡程度

②子育て支援施設

（自学支援施設）

コワーキングスペース10席、交流スペース10席を基準とする。

(3) 市営駐車場（立体駐車場）の想定

本市は対象土地内（A区画を想定）に、駅周辺利用者のための市営駐車場（**立体駐車場**）建築を検討しています。選定事業者が市の発注に基づき、駐車場の設計、施工及び運営を一体的に実施することを想定しています。

ただし、当初の運営における契約期間は5年を想定し、その後の継続契約については保証しません。

(4) 施設管理手法の想定

選定事業者は自らの費用により、提案施設の維持管理・運営を行います。本市は、提案施設に設置する公共機能について、選定事業者に賃借料を支払うとともに、公共機能及び市営駐車場の維持管理・運営を行います。実際の運営手法については本サウンディング等を参考に今後検討します。

上記を踏まえた事業スキームの概要（例）は別添資料1「事業概要図」のとおりです。

4. サウンディング調査の内容

(1) 対象者

本事業に関心のある個人、法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する者を除きます。

ア 裾野市工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱（平成28年告示第70号）及び静岡県工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱（平成元年8月29日付け管第324号）に基づく指名停止を受けていないこと。

イ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てを行っている者（再生手続開始又は更生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

ウ 本市に納付すべき市税及び国税等を滞納していない者であること。

エ 提案内容を実施するに当たり、必要な許可、認可を有するなど、必要な履行能力を有する者であること。

オ 裾野市暴力団排除条例（平成24年条例第29号）第2条第1号に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行う者でないこと又は法人の役員若しくは支配人（非常勤を含む。）が同条第2号に規定する暴力団員若しくは同条第3号に規定する暴力団員等でないこと。

カ 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）の適用となる団体でないこと。

キ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）の統制の下にある団体でないこと。

ク 宗教活動又は政治活動を行うことを主たる目的としていない者であること。

(2) サウンディング項目

- ア 用途、事業計画について
どのような用途が検討できるか。どのような事業計画が立てられるか等。
- イ 貸付期間について
希望する貸付期間はどの程度か等。
- ウ 貸付料について
公募にあたり、支払いが可能な賃借料年額（単位：年・㎡）はいくらか。
※実取引価格や今般の情勢から、実際に事業提案するにあたり想定される貸付料
- エ 立体駐車場の建築費用について
A区画に立体駐車場（3層4段を想定）を建築するにあたり必要な建築費用（㎡あたり単価等でも可能）はいくらか。
- オ 立体駐車場の管理料について
立体駐車場を運営する場合の管理委託料はいくらか。発注方式により異なるか。
※DBO方式による一括長期発注（20年～30年等、定期借地期間と同等）とDB方式による単独発注（5年間）それぞれ。
- カ その他意見等

5. サウンディング調査の参加申込み

(1) 受付期間

令和7年5月16日(金)から令和7年6月13日(金)17時まで

(2) 申込方法

別紙2「参加申込書」及び別紙3「調査票」を下記に掲げるメールアドレスへ電子メールにて提出してください。

電子メール送信後、速やかに下記連絡先まで電話をお願いします。

裾野市 建設部駅周辺整備課 shigaichi@city.susono.shizuoka.jp

TEL055-994-1274

(3) スケジュール

実施要領の公表	令和7年5月16日（金曜日）
サウンディングの参加申し込み 調査票の提出	令和7年5月16日（金曜日）から 令和7年6月13日（金曜日）17時まで
質問の受付	令和7年5月16日（金曜日）から 令和7年5月23日（金曜日）まで
質問の回答	令和7年5月26日（月曜日）頃
対話の実施	令和7年5月28日（水曜日） 令和7年5月29日（木曜日） ※その他の日付についても随時調整します。
サウンディング結果の公表	令和7年7月頃

6. サウンディング調査（面談）の実施

(1) 実施対象

別紙3「調査票」の中で面談による調査を希望された方

(2) 実施日

令和7年5月16日（金）から令和7年6月13日（金）17時まで（土、日曜・祝日除く）
実施日時は、調査票に記載された希望日の中から事務局が決定し、電子メールにて
連絡します。（募集時点で令和7年5月28日（水）及び29日（木）は終日対応可）

(3) 実施場所

裾野市佐野 1059 番地 裾野市役所 本庁舎 会議室等
※オンライン面談を希望される場合は、別途調整します。

(4) 実施方法

- ア 参加者毎に事務局が個別面談を行います。
- イ 参加人数は4名以下としてください。
- ウ 面談は、自由な意見交換、質疑応答となります。

(5) サウンディング調査結果の公表

参加者の数、参加者が希望する用途及び貸付期間の概要について、本市の公式ウェブサイトに公表します。参加者名及び参加者の特定に繋がる情報は公表しません。

7. 留意事項

(1) 参加事業者等の取扱い

本調査への参加実績は、公募時における評価の対象とはなりません。

(2) サウンディング調査の実施後について

本調査の結果を踏まえ、対象土地に係る貸付け条件等を検討し、別途、事業者選定のための公募型プロポーザルを実施する予定です。

(3) サウンディング実施後の追加質問について

本調査実施後に、本市から参加者に対して個別に追加質問等をする場合があります。

(4) 費用負担

本調査に関する書類作成、提出、サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加者の負担とします。

(5) 提出書類の取扱い、著作権等

提出書類の著作権はそれぞれの参加者に帰属しますが、提出書類は返却しません。

また、市は本調査結果の公表や裾野駅西口地区賑わい創出事業における市有地活用の検討以外の目的で提出書類を使用することはありません。

(6) 市からの提示資料の取扱い

市から提供する資料は、本調査への参加に係る検討を除く目的での使用を禁じます。

(7) 見学会、説明会の実施

見学会、説明会の開催は予定しておりません。

8. 事務局（提出先及び問い合わせ先）

裾野市 建設部 駅周辺整備課

住所：〒410-1192 裾野市佐野 1059 番地

電話：055-994-1274

Mail：shigaichi@city.susono.shizuoka.jp

担当：市川