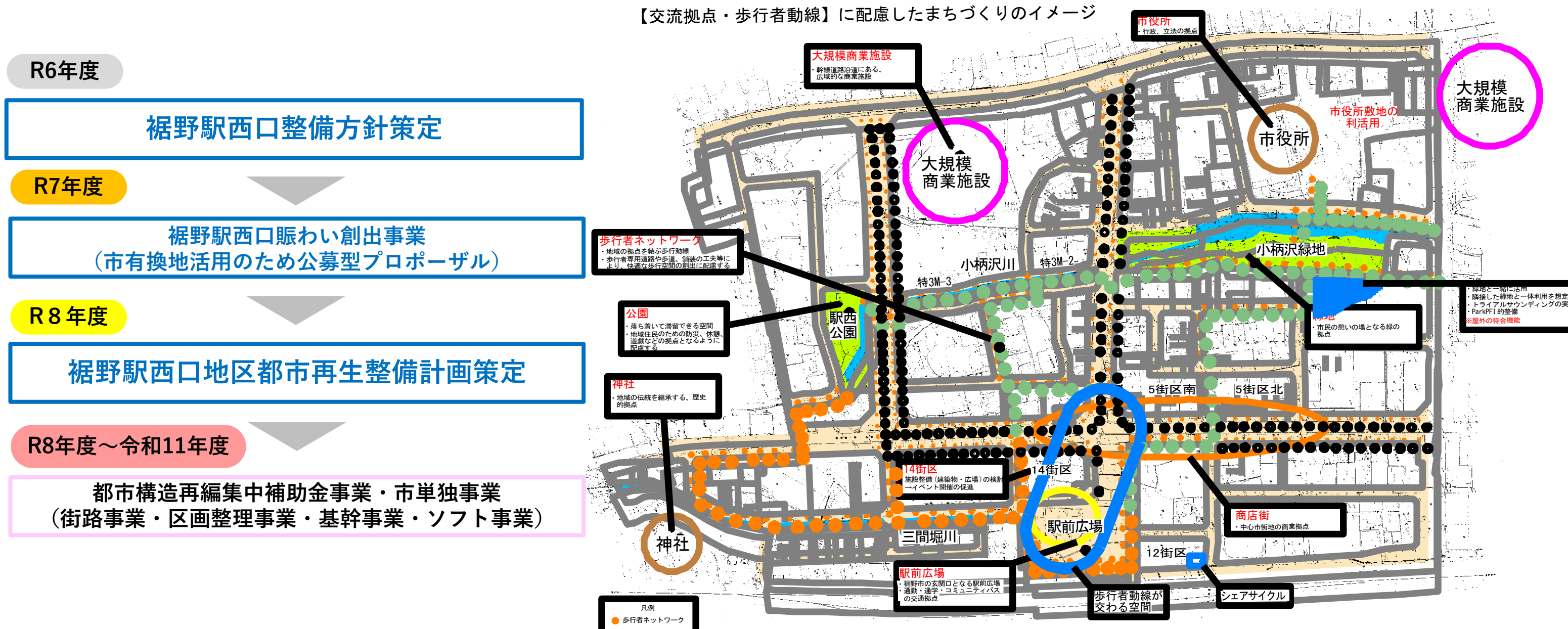




【裾野駅西土地区画整理事業】
賑わい施設等の整備方針について

- ・ 裾野駅周辺では、「裾野駅西土地区画整理事業」を施行中であるが、基盤整備と合わせた駅周辺の賑わい再生が課題となっている。
- ・ 具体的な事業の動きとしては、令和6年度に「裾野駅西口整備方針」を策定し、令和7年度に「裾野駅西口賑わい創出事業」を官民連携により実施するため、市有換地を活用した民間施設の整備のためのプロポーザルを実施中。
- ・ 令和8年度には、区画整理事業及び賑わい創出事業を包括した、「裾野駅西口地区都市再生整備計画」を策定し、都市構造再編集中事業補助金等を活用した公園・緑地整備やイベント等ソフト事業の実施による交流人口の増加を図っていく。



裾野市及び裾野駅周辺の現状課題からの検討

- 本市の玄関口として、各種サービス機能を集約し、市民生活や交流の中心となる拠点とな**賑わい・活力のある中心市街地**の形成が必要
- 生活利便性の向上**、都市生活サービスの充足が求められる
- 子育て世代を代表とし、多様な世代の交流に向けた、**複合的な施設・機能の配置**
- 裾野駅周辺の基盤整備の推進と**賑わい創出**
- 駐車場・駐輪場の充実**や歩きやすい環境づくりによる、駅周辺の回遊性の向上

中心市街地として、裾野駅を拠点とした所業の活性化及び交流人口の増加が大きな課題

上位関連計画からの検討

- 第5次裾野市総合計画
- 裾野市都市計画マスタープラン
- 裾野市立地適正化計画 など

駅周辺の拠点性向上に向けた都市機能誘導や商業施設と連携した子育て機能充実及び商店街の賑わい再生が必要

【求められる機能】

- 子育て・教育・健康・文化
- 行政機能の集約
- 地域コミュニティの維持
- 文化発信拠点の形成
- 交流機能の配置・誘導
- 交通利便性の向上(駐車場等)
- 商業・医療・金融機能の向上
- 防災機能
- 公園、緑地を活かした交流機能
- 観光戦略のための拠点整備

アンケートによる地域ニーズからの検討

令和4年度裾野市市民意識調査
生活利便性向上のために必要な店舗について調査を実施

地域住民や駅利用者からは**飲食・物販**といった利便性向上施設の立地が求められている

【必要な店舗】

- ①ファストフード・レストラン
- ②スーパー・ドラッグストア
- ③本屋・図書スペース
- ④衣料品・雑貨店
- ⑤カフェ
- ⑥コンビニエンスストア
- ⑦子育て支援施設
- ⑧社会福祉施設
- ⑨金融機関
- ⑩自習、パソコン活用スペース

サウンディング調査による民間事業者からの意見・提案

- 道路状況、駅利用者数から検討すると、駅前とはいえ、民間単独での事業収益の確保は難しい可能性が高い
- 出店した際の従業員駐車場の確保のため、行政による駐車場整備を要望する。
- コンビニエンスストアやクリニック、フィットネス、ファミリーレストラン、宿泊施設、学習塾の出店可能性は検討出来る。
- 市役所周辺の広場については出店・イベント活用の可能性は高いが、施設整備等の初期投資は必須となる。市が整備してくれれば参入しやすい。
- 投資回収のため30年程度の事業期間が必要。
- 資機材、人件費高騰とテナント料の均衡がとれていない。

民間単独の事業展開は困難であることから行政側も応分の負担が必要

**導入機能案： 飲食・物販機能、子育て支援施設、社会福祉施設、自習等スペース
イベント広場、待合機能、駐車場・駐輪場、高速バス発着所**

上位計画や周辺住民、駅利用者のニーズから、市としての基本整備指針を次の通り決定。

目標

豊かな自然と魅力的な環境を備えた市民の交流拠点の創造

指針1

交流と賑わいの創出

- 社会環境の変化や多様化する市民ニーズに対応するため、多様な都市機能を導入し、広域からの「人・もの・情報」の集積や交流人口の拡大を図るとともに、訪日外国人旅行への対応を含み、中心地区にふさわしい恒常的な賑わいの創出を図る。

指針2

裾野市の顔となる魅力ある都市空間の形成

- 裾野市の顔にふさわしい風格や魅力を備えるため、交通結節点や交流施設、都市計画道路整備による歩行者動線などの連続性や景観の調和を図るなど、一体感が醸成された都市空間の形成を目指す。

指針3

環境負荷の低減

- 低炭素化を促進するため、交流広場などの積極的な緑化、立地施設の省エネルギーや自然エネルギーの活用など、環境負荷の低減に効果のある施設・設備の導入に努める。

上位計画や周辺住民、駅利用者のニーズから、市としての基本整備指針を次の通り決定。

目標

豊かな自然と魅力的な環境を備えた市民の交流拠点の創造

指針4

安心で快適なまちづくり

- 来街者等の安全を確保するため、地域防災計画等と整合を図りながら、施設の耐震性や災害時における帰宅困難者の一時的な避難スペースの確保に努め、中心地区であることなどを考慮し、防犯に配慮した地区整備に努める。
- 子どもから高齢者まで、全ての人が快適に本地区を訪れることができるよう、ユニバーサルデザインに配慮した地区整備に努める。

指針5

交通結節点としての役割

- 地域拠点整備の岩波駅周辺整備事業と連携強化のため、裾野市全体のネットワーク型コンパクトシティを推進し、乗継拠点の機能強化を行う。
- 交通ネットワークに対応するため、公共交通等、移動手段の充実に向けて、先進的な技術（小型自動運転バス等）の導入を検討する。

目標

豊かな自然と魅力的な環境を備えた市民の交流拠点の創造

指針1

交流と賑わいの創出



駅前空間でのマルシェ

出典：三島市観光協会「楽寿園でのマルシェ」



沿道の飲食・物販施設

出典：三宮中央通まちづくり協議会



交流コミュニティ広場

出典：JR東日本「HAPPY CHILD PROJECT」

指針2

裾野市の顔となる魅力ある都市空間の形成



安全な駅前広場

出典：国分寺駅前広場



屋外の屋根付き広場

出典：渋谷区「KITAYA PARK」



コワーキングスペース

出典：沼津信用金庫「ぬましんコンパス」

指針3

環境負荷の低減



自然と共生する交流空間

出典：UR都市機構「コモレ四谷」

指針4

安心して快適なまちづくり



公園・広場空間

出典：東海市「どんでん広場」

指針5

交通結節点としての役割



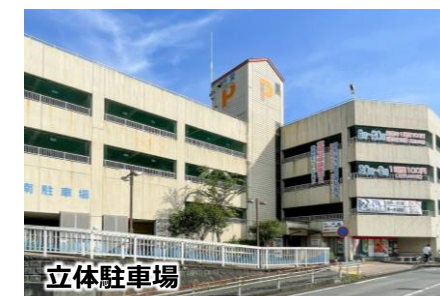
駅前広場と一体的な待合施設

出典：明智駅前広場・交流施設



モビリティ拠点

出典：ENEOS「マルチモビリティステーション」



立体駐車場

出典：御殿場市営駅南駐車場

整備方針を基に想定される整備手法

- 施行中の「裾野駅西土地区画整理事業」によるハード整備と連携し、都市再生整備計画に基づく都市構造再編集中事業・市単独事業により、駐車場・公園・緑地等の基幹施設の整備を推進する。
- 駅前の公共空地や公園等を活用したソフト事業を実施し、交流人口の増加を図る。
- 市有換地を集約した街区(5, 12街区)については、官民連携による事業実施を検討する。
手法としては、公募型プロポーザルにより事業者からの提案を受け、民間の賑わい創出施設を事業用定期借地により誘致し、公共機能を指定管理・業務委託する等が考えられる。

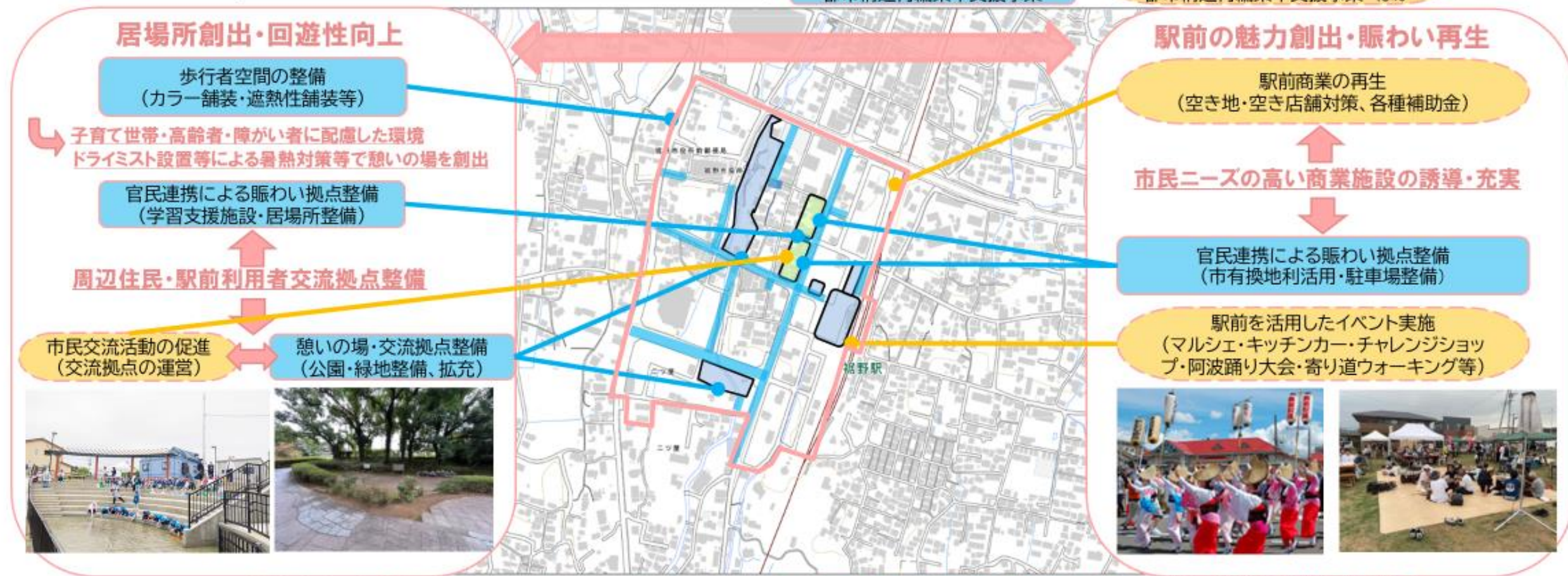
【案】裾野駅西口地区の整備手法の検討

市有換地での官民連携事業や地元金融機関と連携した起業支援(空き店舗対策、新規出店)等で民間活力を導入し、商店街の賑わいを再生・駅前の魅力を創出
駅・商店・公園等といった拠点間の歩行者空間整備や駅前利用者等の憩いの場(学習支援・休憩設備)を整備することで回遊性を高め、新しい人の流れを創出

事業概要(5年間の集中投資額:0.00億円)

ハード事業:0.00億円
都市構造再編集中支援事業

ソフト事業:0.00億円
都市構造再編集中支援事業(ほか)



【5年後までに】居場所づくり・商店街の再生により、賑わいのある駅前空間を創出し駅前利用者数を増加させる



歩行者・駅利用者数

移転した商店数を回復し、駅周辺利用者を増加傾向に
駅前交差点の歩行者数向上:(従前値) 1,548人/日(R7)→(目標値)1,800人/日(R12)
裾野駅利用者数:(従前値) 4,530人/日(R6)→(目標値) 5,000人/日(R12)

空き店舗・未利用地の活用

金融機関と連携した起業支援等により駅前空き店舗・未利用地を解消
駅前商店街の空き店舗・未利用地の解消件数:(従前値) 0件(R7)→(目標値)3件(R12)

民間活力の導入のためには、行政側だけの意見だけでは事業は成立しない。民間側の意見を聴取し、事業成立性や民間事業者の意向把握は必須であることから、駅前の既存事業者及び近隣で事業実績のある開発事業者と個別のヒアリング及び公募によるサウンディング型市場調査を実施した。

○民間事業者ヒアリング

【実施期間】 令和4年4月～令和7年4月

【実施方法】 業種、事業実績、参画意欲等から市側で選定し、対面により実施

○市場調査型サウンディング調査

【実施期間】 令和7年5月～令和7年7月

【実施方法】 市公式ウェブサイト等により募集し、対面により実施

【ヒアリング項目概要】

①裾野駅周辺について

- ・裾野駅周辺の市場性
- ・民間の視点で必要と思う施設、機能
- ・進出の可能性のある施設、業種
- ・近隣企業、市民との連携

.etc

②事業全体について

- ・基本方針への意見
- ・事業手法への意見
- ・適正な事業期間
- ・費用、リスク負担の考え方

.etc

③事業スキームについて

- ・市事業との連携
- ・駐車場の整備

.etc

<p>裾野駅の市場性</p> <p>官民の 費用負担等</p>	<ul style="list-style-type: none"> 既存商業施設の状況等を鑑みると一定の需要が見込まれるため、商業施設の誘致は可能と考える。<u>ただし、民間単独での事業提案は昨今の建築費増加傾向等からハードルが高くなっている。</u> 立地条件については、<u>道路状況・交通状況から駅前としての評価は難しい。</u>県道沼津小山線沿いの方が条件が良くなる。 官民施設問わず、<u>駐車場が不足することが想定される。</u> 民間だけでなく、公共側も事業費を負担する手法であれば事業は成立する可能性は高い。 その場合、管理上の課題から公共機能の管理運営は行政直営で実施してほしい。
<p>進出の可能性のある 施設・業種</p>	<ul style="list-style-type: none"> コンビニ、フィットネス等であれば、現状の立地条件でも提案が可能。 飲食店、物販店舗も可能性はあるが、<u>駐車場不足等の周辺立地条件が課題となる。</u> 土地購入が前提となるが、分譲マンションの立地の検討が可能。
<p>民間目線で 必要と考える機能</p> <p>費用、リスク負担の考 え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> <u>民間施設の立地を考えると駐車場は必要となる。</u> 市として、駅前活用の方針や求める機能が明らかになると提案がしやすくなる。 市役所や公園・緑地が集約した区域のため、イベント広場整備やカフェ等の出店が出来ると良い空間となる。<u>ただし、必要資機材等の投資は必要。</u> 学生から高齢者までをターゲットとした、学習・図書館機能等を提案したい。<u>ただし、公共施設として指定管理料等の事業費負担は必須。</u>

近隣企業・市民との
連携

- 公園・緑地・市役所といった、市民が滞留できる空間が存在するため、活用していきたい。事業者としてはイベントや出店の際に必要な設備(ベンチ、屋根付き店舗等)を提案できるが、事業主体を提案することは難しい。**地元のプレイヤーを何らかの形で用意してくれると事業化が可能となる。**(この場合も、初期投資及び維持管理費用を誰が行うかは課題となる。)

駐車場の整備

- **大規模な店舗だと、商業施設利用者や従業員のための駐車場が必要となる。**月極、サービス券等の施設形式の検討が必要。
- 現時点で、5街区・12街区ともに民間駐車場単独での独立採算は難しいと思われる。初期投資及び維持管理費用の公共事業負担は必要。



事業者対話結果を反映し、裾野駅西口地区整備計画に基づく事業を展開していく

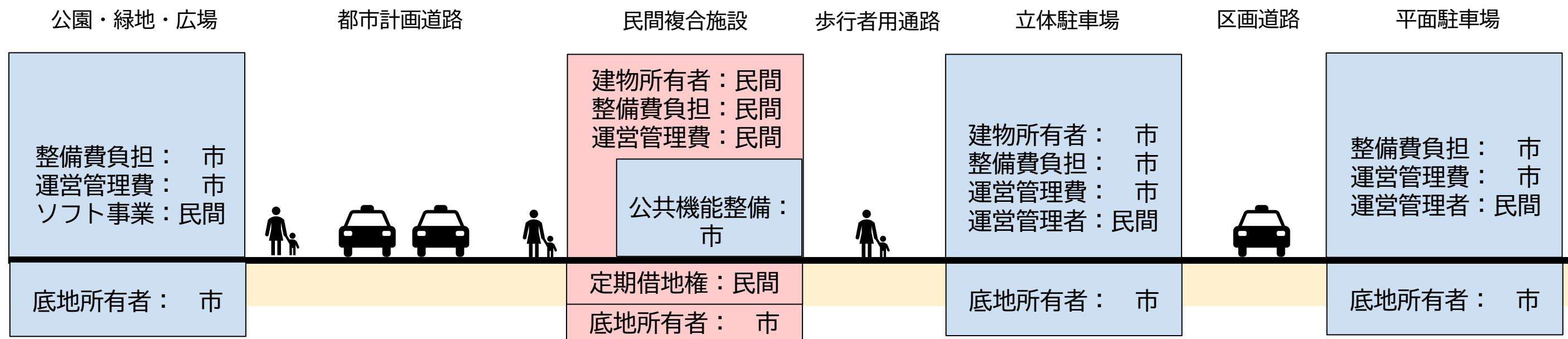
事業者対話及び市民意識調査等から、区画整理事業の進捗に伴い駐車場が不足することが想定された。また、駅前には交流拠点の核となる商業施設等、賑わい創出の核となる交流拠点の立地が求められるため、以下のとおり市有換地の整備方針を整理。

- ・ 事業用若しくは一般定期借地権の設定による、民間複合施設の建築事業者を公募
- ・ 民間事業者と連携し、駅前周辺利用者のための公共機能を整備、イベント実施による賑わいを創出
- ・ 市営駐車場については、駅西口地区内で整備・運営手法を継続して検討

⇒ 駅前の市有換地には、整備方針に合致する商業施設及び交流拠点の立地を図るため、官民連携事業の公募型プロポーザルを実施。

⇒ 市営駐車場整備を検討し、商業施設の立地に際して不足する駐車場を確保する。

⇒ 駅西口地区全体の回遊性向上、人流増加を目指しハード事業・ソフト事業等を実施。



- これからのまちづくりは、開発(「つくる」こと)だけではなく、その後の維持管理・運営(マネジメント)の方法を含めた事業計画とすることが重要。裾野駅周辺でも、駅前広場、公園等の公共空間を「整備して終わり」ではなく、維持管理や運営を含めた利活用の検討が必要。
- 公共空間の利活用については、地域の魅力向上のために周辺住民・NPO・その他団体が自主的、主体的に関わっていけるような仕組みを、地元とともに検討していきたい(まずは勉強会開催など)。
- 市内拠点間での利活用の促進体制を整備し、裾野駅周辺だけではなく、岩波駅周辺整備とも連携することで、市全体の魅力向上を図りたい。

