

# 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の対話結果について

令和7年8月27日

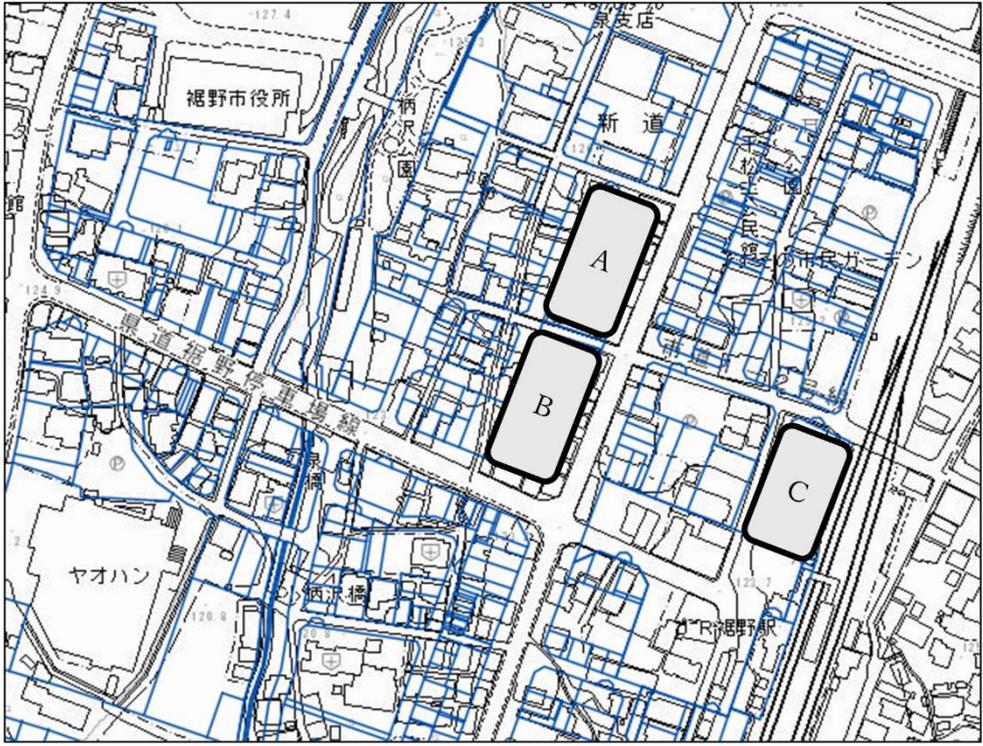
裾野市駅周辺整備課

## 1 サウンディングの実施の経緯

現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しましたので、その結果を公表します。

## 2 対象用地の概要

所在地	<p>裾野市平松地先（裾野駅西土地区画整理地内）</p> 
面積	<p>裾野駅西土地区画整理事業地内仮換地</p> <p>A 区画 5 街区北側：約 1,687 m<sup>2</sup></p> <p>B 区画 5 街区南側：約 1,634 m<sup>2</sup></p> <p>C 区画 12 街区：約 1,200 m<sup>2</sup></p> <p>※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。</p>

### 3 サウンディングの実施スケジュール

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 ※質問はありませんでした
対話の実施	令和7年5月29日（木曜日） 令和7年5月30日（金曜日） 令和7年6月12日（木曜日） 令和7年6月17日（火曜日） 令和7年7月4日（金曜日）
サウンディング結果の公表	令和7年8月27日

### 4 サウンディングの参加者

参加事業者は6者でした。なお、事業者名は公表しません。

### 5 サウンディングにおける対話事項

裾野駅西土地区画整理事業地内の市有換地を、事業用定期借地権設定による賑わい創出事業用地等として活用するにあたり民間事業者と対話を実施し、ご意見・アイデア及びその理由をお聞きしました。また個別項目として以下の（1）～（5）について調査を行いました。

- （1）用途、事業計画について
- （2）貸付期間について
- （3）貸付料について
- （4）立体駐車場の建築費用について
- （5）立体駐車場の管理料について

### 6 対話によりいただいた意見等の概要

- （1）用途、事業計画について

・当該地の市場性から、A・B区画に賑わい創出施設として市の想定する「飲食店・物販店・コンビニエンスストア」などの提案は定期借地料等の条件によっては可能という意見がありました。

- ・駅前という立地となりますが、主として自動車での利用が予想されるため、駐車場の確保が課題であるとの意見がありました。
- ・市の設置する立体駐車場と併せて、A・B区画に住居・商業・公共機能複合施設を整備する提案がありました。
- ・市の想定する自学支援施設等の公共機能について、テナントとして計画することは可能な一方、管理上の問題から市で管理運営（委託含む）を実施することが条件となるとの意見がありました。
- ・公共機能の整備について、公募における条件・審査項目となるか否かを明確にしてほしいとの意見がありました。

## （２）貸付期間について

- ・投資回収のため、20年～30年の定期借地期間が必要との意見がありました。
- ・住居・商業・公共機能複合施設を計画する場合、50年程度の定期借地期間が必要との意見がありました。
- ・定期借地期間に建築期間・解体期間を含めない契約が望ましいとの意見がありました。

## （３）貸付料について

- ・現時点で想定される定期借地料について提案がありました。（金額は公表しません。）
- ・現状、資機材及び人件費高騰がテナント料の相場へ反映されていないため、従来の相場に基づく定期借地料での事業実施は困難であるとの意見がありました。
- ・同様の理由で、定期借地権設定による事業実施ではなく、土地所有者が建築主となり建て貸しを実施する方が事業の実現可能性が高いとの意見がありました。

## （４）立体駐車場の建築費用について

## （５）立体駐車場の管理料について

- ・現時点で想定される建築費用及び管理料について提案がありました。（金額は公表しません。）
- ・現場の地層状況、建築時点の資機材価額等で大きく変動するため、確定した金額提示は困難との意見がありました。

## （６）その他

- ・公募に際しては現地説明会の開催を希望する意見がありました。
- ・次世代モビリティ等を活用し、三島駅－裾野駅－岩波駅間の交通網整備等の検討が必要であるとの提案がありました。

- ・本サウンディング候補地以外の用地についても出店の可能性を検討したいとの意見がありました。

## **7 サウンディング結果を踏まえた今後の方針**

今後、本サウンディング結果を踏まえ、定期借地料の設定・駐車場確保に関する方針の決定・公共機能の条件・運営手法等の検討を進め、公募要領の策定を進めて参ります。