

裾野駅西口地区整備方針

令和 6 年 4 月策定
令和 7 年 3 月第 1 回改訂
令和 7 年 8 月第 2 回改訂
令和 7 年 9 月第 3 回改訂

裾野市建設部駅周辺整備課

裾野駅西口地区整備方針

目 次

1. 地区整備方針策定の目的	2
2. 裾野駅西口地区整備に係るこれまでの経緯	3
3. 上位・関連計画における本地区の位置づけや将来の見通し	5
(1) 都市計画マスターplan・立地適正化計画における位置づけ	5
(2) 土地区画整理事業の計画人口	8
(3) 地区計画	8
4. 本地区における換地後の市有地の分布状況	12
5. 整備内容の視点	13
6. 本地区のまちづくりの基本方針	15
(1) 地区整備の基本方針	15
(2) 導入機能の基本的な考え方	16
(3) 機能配置の考え方	16
7. 公共施設整備の基本方針	16
(1) 公共施設の基本方針	16
(2) 施設整備の考え方	18
8. 民間施設誘導の基本方針	18
(1) 民間施設の基本方針	18
(2) 施設誘導の考え方	19
9. 地区の管理・運営の考え方	19
10. 今後の事業者募集に向けて	19
(1) 事業手法の基本的な考え方	19
(2) 事業手法	20
(3) 事業者の選定等	20

1. 地区整備方針策定の目的

本市は、静岡県の東部、駿河湾の北部に位置し、富士山、箱根山、多くの河川等の自然環境に恵まれるとともに、東名高速道路裾野インターチェンジや国道246号バイパスにより、富士・箱根等の観光地域を結ぶ高原リゾート拠点、研究開発型の産業拠点として発展してきた。周辺においても新東名高速道路や東駿河湾環状道路が開通し、広域交通の利便性が高まると期待されている。

本市が目指す持続可能な都市づくりの姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」は、裾野駅周辺と岩波駅周辺のそれぞれの特色を活かした「ダイヤモンド富士型コンパクトシティ」であり、特に裾野駅周辺は、広域かつ域内交通の要衝に位置している。本市の中心となる「都市拠点」として、現在、裾野都市計画事業裾野駅西土地区画整理事業が施行中で、「土地利用の適正化」と「拠点化の促進」を図り、都市文化の創造と発信としての拠点や高次な都市機能を備える商業・業務地としての形成が求められているところであり、本地区の整備は、本市が目指す都市空間を形成するためには欠かすことのできない重要な取組となっている。

このようなことから、本地区の整備においては、広域かつ多様な交流や賑わいの創出と、これによる都市の競争力や地域経済の活性化などに資する高次な都市機能の集積が必要であり、この実現に向け、民間の有する企画力・資金力などを最大限に活用した民間活力導入によるまちづくりを進めるため、過去の整備検討内容や事業者ヒアリングを踏まえ、本地区のまちづくりの基本方針や導入機能などに関する本市の基本的な考え方を示した「裾野駅西口地区整備方針」を策定するものである。

裕野駅周辺整備は、長期間にわたる検討の末、平成19年に工事に着手した

構想段階	調査段階	都市計画段階	事業施行段階	再評価
昭和42年	裕野町総合開発計画(1次総)	裾野市総合計画(2次総)	裾野駅周辺整備基礎調査(区画整理事業A調査)――〇ベクタール	・ 裾野町総合開発計画(1次総)で駅前広場の整備を位置付け
昭和60年	裾野市総合計画(2次総)	裾野市総合計画(2次総)	・ 裾野駅西土地区画整理協議会発足(駅西地区将来構想図案を策定 平成9年まで)	・ 裾野市まちづくり研究会発足(裾野駅前中央商店街が主体)
平成2年	平成6年	平成8年	・ 区画整理事業調査(日調査17ベクタール)	・ 駅西地区まちづくり委員会発足(地区計画検討ほか 平成17年度まで)
平成7年	平成9年	平成8年	・ 裾野市まちづくり研究会発足(裾野駅前中央商店街が主体)	・ 駅西地区まちづくり委員会発足(地区計画検討ほか 平成17年度まで)
平成11年	平成13年	平成15年	・ 駅西地区まちづくり委員会発足(地区計画検討ほか 平成17年度まで)	・ 裾野駅地区権利者世話人連絡会発足(地権者の意見集約)
平成16年	平成17年	平成18年	・ 5月より仮換地原案の提示を戸別訪問で実施	・ 4月24日 第1回仮換地指定
平成19年	平成19年	平成20年	・ 4月2日 事業計画の変更(第1回変更)	・ 7月 公共施設整備工事着手(三間堀川)
平成23年				・ 11月 市事業評価監視委員会が審議開始 ・ 9月 市議会で事業費再積算結果を報告し、事業見直すことを説明 ・ 7月 事業費再積算、事業費拡大の懸念 ・ 4次総合計画にて、土地区画整理事業による都市基盤整備の実施と、中心市街地整備の定期的な見直しの実施を位置付け
平成24年				・ 12月 市議会で年度末までの事業見直し行政案の作成を説明 ・ 事業見直し方針について住民アンケート実施 ・ 市議会で事業費縮減の事業見直しを行い、事業継続することを説明 ・ 6月 市が事業見直しの基本方針をとりまとめ TMO解散 ・ 4月 市事業評価監視委員会が意見取りまとめ

H24年から事業見直しを実施、計画変更を経て施行中

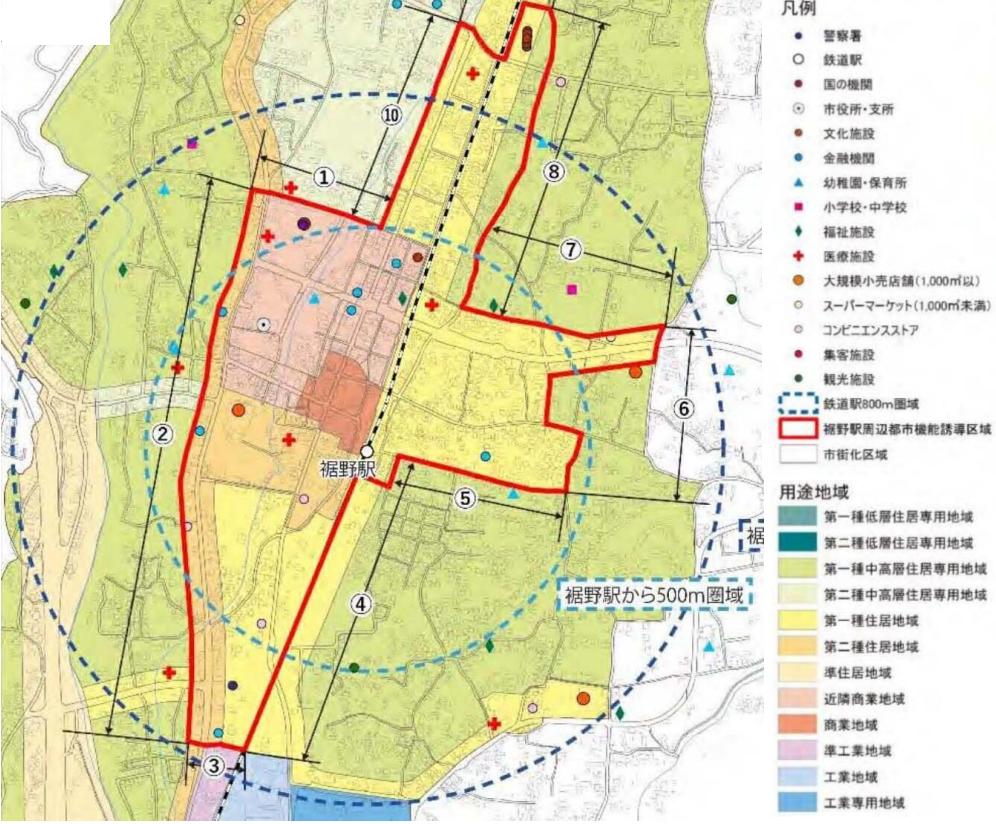
	現在
事業見直しの合意形成	第2回変更
平成25年	・ 3月 事業費縮減を反映させた事業見直し行政案を住民説明会で提示
平成26年	・ 示6月 戸別訪問での住民意向を反映させた設計図案を住民説明会で提示 ・ 10月 戸別訪問を実施し、設計図案、仮換地案を提示(平成26年6月まで)
平成27年	・ 6月 住民説明会を実施 ・ 市まち・ひと・しごと創生総合戦略にて、裾野駅周辺の個性を活かしたまちづくりの推進を位置付け
平成28年	・ 3月1日 事業計画を変更(第2回変更)既に工事着手し、住民合意が得られた平松新道線東側区域の施行内容変更及び施行期間延伸(一九〇億円 平成41年度まで)
平成29年	・ 都市計画マスタープランにて、駅西地区画整理事業の早期完成に向けて事業推進と位置付け ・ 4次総後期計画にて、土地区画整理事業による都市基盤整備と限られた財源の中での効果的・効率的な整備の実施を位置付け ・ 立地適正化計画において都市機能誘導区域に設定
平成30年	・ 8月24日 事業計画を変更(第3回変更)平松新道線西側区域の施行内容変更(二二〇億円 平成41年度まで)
令和元年	・ 平松新道線西側区域の工事施工開始
令和2年	・ 駅前広場及び桃園平松線東側供用開始
令和3年	・ 桃園平松線供用開始 ・ 5次総合計画で土地区画整理事業により、都市機能の誘導と土地利用転換促進を位置づけ
令和4年	・ 購買のための市有換地剰設の市長指示。
令和5年	・ 市長指示に基づく、事業者ヒアリングと市有換地の契約の締結
令和6年	・ 整備方針に係る府内調整 ・ 購買のための市有換地剰設

3. 上位・関連計画における本地区の位置づけや将来の見通し

上位・関連計画における本地区の位置づけとともに、土地区画整理事業による計画人口や土地利用の方向性について、以下に示す。

(1) 都市計画マスターplan・立地適正化計画における位置づけ

計画名称	方針等
No.1 裾野市都市 計画マスタ ープラン 【平成 28 年3月】	<p>●全体構想</p> <ul style="list-style-type: none"> JR 裾野駅を中心とした南部の市街地を『市街地高度利用ゾーン』と位置づけ、<u>都市基盤の整備・誘導により、市街地の高度利用</u>を図る。 JR 裾野駅・市役所周辺を『都市交流拠点』と位置づけ、<u>本市の玄関口として、各種サービス機能を集積</u>し、市民生活や交流の中心的な拠点を目指す。 JR 裾野駅周辺の商業地は、中心商業・業務地と位置づけられ、<u>商業・業務、行政施設や病院等の公的サービス等の多様な都市機能の集積</u>と土地の高度利用を推進する。 <p>●地域別構想（西地域）</p> <ul style="list-style-type: none"> 本計画地は「西地域」にあたり、豊かな自然を有するとともに、JR 裾野駅を中心とした中心市街地と周辺に住宅が広がる既成市街地である。 JR 裾野駅周辺の中心市街地は、<u>商業・業務、公的サービス等の多様な都市機能の集積と土地の高度利用の促進</u>とともに、商店街等の地域住民との協力・連携により、各種イベントの開催等、賑わい・活力のある中心市街地を形成する。 <p>西地域のまちづくり基本方針図</p>

計画名称	方針等																																														
No.2 裾野市立地 適正化計画 【平成 31 年3月】	<p>●都市機能誘導区域</p> <p>【都市機能誘導区域】</p> <ul style="list-style-type: none"> 裾野駅周辺は、都市機能誘導区域に位置づけられ、市の中心拠点とした多様な世代の交流・定住に向けて、裾野駅周辺への都市機能・居住誘導とアクセス向上により、市全体の魅力と活力あるまちづくりを目指す。  <p>裾野駅周辺都市機能誘導区域の拡大図</p> <p>【誘導施設の設定】</p> <ul style="list-style-type: none"> 誘導すべき機能候補は、行政機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能、教育文化機能等であり、具体的な施設としては以下が設定されている。 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">■誘導施設の設定及び根拠</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">施設</th> <th colspan="2">都市機能誘導区域</th> <th rowspan="2">根拠</th> <th rowspan="2">規模等</th> </tr> <tr> <th>裾野駅周辺</th> <th>岩波駅周辺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市役所</td> <td>○</td> <td>-</td> <td>地方自治法第4条第1項に規定する事務所</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>子育て支援センター</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行なう施設</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>大規模小売店舗</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する施設</td> <td>店舗面積3000m²以上</td> </tr> <tr> <td>劇場・映画館・演芸場又は観覧場</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>興行場法第1条に規定する映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸又は観せ物を、公衆に見せ、又は聞かせる施設</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>病院</td> <td>○</td> <td>-</td> <td>医療法第1条の5に規定する病院</td> <td>第2次救急医療</td> </tr> <tr> <td>銀行</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>銀行法第2条に規定する銀行のうち、窓口機能を有する施設</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>図書館</td> <td>○</td> <td>-</td> <td>図書館法第2条に規定する図書館</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>「○」=各拠点のターゲットや目標実現に向けて戦略的に誘導する施設（届出制度の対象） 「-」=各地域に必要な機能として、誘導施設には位置づけない施設</p>	■誘導施設の設定及び根拠				施設	都市機能誘導区域		根拠	規模等	裾野駅周辺	岩波駅周辺	市役所	○	-	地方自治法第4条第1項に規定する事務所	-	子育て支援センター	○	○	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行なう施設	-	大規模小売店舗	○	○	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する施設	店舗面積3000m ² 以上	劇場・映画館・演芸場又は観覧場	○	○	興行場法第1条に規定する映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸又は観せ物を、公衆に見せ、又は聞かせる施設	-	病院	○	-	医療法第1条の5に規定する病院	第2次救急医療	銀行	○	○	銀行法第2条に規定する銀行のうち、窓口機能を有する施設	-	図書館	○	-	図書館法第2条に規定する図書館	-
■誘導施設の設定及び根拠																																															
施設	都市機能誘導区域		根拠	規模等																																											
	裾野駅周辺	岩波駅周辺																																													
市役所	○	-	地方自治法第4条第1項に規定する事務所	-																																											
子育て支援センター	○	○	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行なう施設	-																																											
大規模小売店舗	○	○	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する施設	店舗面積3000m ² 以上																																											
劇場・映画館・演芸場又は観覧場	○	○	興行場法第1条に規定する映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸又は観せ物を、公衆に見せ、又は聞かせる施設	-																																											
病院	○	-	医療法第1条の5に規定する病院	第2次救急医療																																											
銀行	○	○	銀行法第2条に規定する銀行のうち、窓口機能を有する施設	-																																											
図書館	○	-	図書館法第2条に規定する図書館	-																																											

計画名称	方針等																									
■今後、誘導施設の位置づけを検討する施設の根拠																										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">施設</th> <th colspan="2">都市機能誘導区域</th> <th rowspan="2">根拠</th> <th rowspan="2">規模等</th> </tr> <tr> <th>裾野駅周辺</th> <th>岩波駅周辺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>保育所</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>児童福祉法第39条第1項に規定する施設</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>認定こども園</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条、17条第1項に規定する認定こども園</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>商店街内の店舗</td> <td>△</td> <td>△</td> <td>商店街振興組合法第6条第1項に規定する商店街振興組合（商店街振興組合連合会の加入団体を含む）の地区で、小売商業又はサービス業を営む店舗</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					施設	都市機能誘導区域		根拠	規模等	裾野駅周辺	岩波駅周辺	保育所	△	△	児童福祉法第39条第1項に規定する施設	-	認定こども園	△	△	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条、17条第1項に規定する認定こども園	-	商店街内の店舗	△	△	商店街振興組合法第6条第1項に規定する商店街振興組合（商店街振興組合連合会の加入団体を含む）の地区で、小売商業又はサービス業を営む店舗	-
施設	都市機能誘導区域		根拠	規模等																						
	裾野駅周辺	岩波駅周辺																								
保育所	△	△	児童福祉法第39条第1項に規定する施設	-																						
認定こども園	△	△	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条、17条第1項に規定する認定こども園	-																						
商店街内の店舗	△	△	商店街振興組合法第6条第1項に規定する商店街振興組合（商店街振興組合連合会の加入団体を含む）の地区で、小売商業又はサービス業を営む店舗	-																						
<p>「△」=各種施設の立地状況や整備の方向性について関連分野との連携を図りながら、今後、誘導施設の位置づけを検討する施設</p>																										
<p>【都市機能誘導に係る施策施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・裾野駅周辺では、「多様な世代の交流に向けた施設・機能の配置」「裾野駅周辺の区画整理に合わせた魅力の創出」「交通結節機能の強化と歩いて暮らせるまちづくり」の施策が位置づけられている。 ・具体的には、以下のような取組みが位置づけられている。 																										
<p>施策1 多様な世代の交流に向けた施設・機能の配置</p> <p>多様な世代の交流に向けて、既存の商業施設等と連携しながら、誰でも利用できる子育て支援スペースの開設を検討します。また、図書館を多様な機能で複合化することで、交流機能を充実し、親子で長時間滞在できる場を提供します。</p> <p>【具体的な取組み】 <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設等と連携した子育て支援機能の充実 ・図書館の多機能複合化による交流機能の充実 ・低未利用地の有効活用 ※1 など </p>																										
<p>施策2 裾野駅周辺の区画整理に合わせた魅力の創出</p> <p>裾野駅周辺の魅力の創出に向けて裾野駅西土地区画整理事業を計画的に推進するとともに、商店街の賑わいの再生を図ります。</p> <p>【具体的な取組み】 <ul style="list-style-type: none"> ・裾野駅西土地区画整理事業の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備 ・商店街の賑わい再生 など </p>																										
<p>施策3 交通結節機能の強化と歩いて暮らせるまちづくり</p> <p>裾野駅前において、時間貸し駐車場の充実や駐輪場の整備、駅周辺の歩行空間の整備や生活道路の幅員確保を図ることで、来街者が歩行や自転車で駅周辺を回遊しやすくし、駅前の活性化と交流人口の拡大を目指します。</p> <p>【具体的な取組み】 <ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺の駐車場の充実促進と駐輪場の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・通学路等の歩行空間の整備や生活道路の幅員確保 など </p>																										
<p>●居住誘導区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・裾野駅周辺は、まちなか居住区域（都市機能誘導区域）に位置づけられ、<u>都市・地域の中心として多様な世代が交流する区域</u>を目指す。 ・本区域は生活利便居住区域であるため、居住誘導区域に指定されている。 																										

(2) 土地区画整理事業の計画人口

本地区の土地区画整理事業による計画人口は1,200人であり、従前より約2倍以上の人口増加が想定されている。

施行前地区内人口：541人

地区内計画人口：1,200人

(3) 地区計画

本地区に指定されている地区計画について、以下に示す。

名称	裾野駅西地区計画
位置	裾野市大字平松字中条、字八反畠、字拾三塚、字赤石、字滝ノ窪、字上ノ原、字滝ノ台、大字ニツ屋字二本松前、字八反畠、大字佐野字村東、字二本松、字川窪の各一部
面積	約17.6ha
地区計画の目標	<p>裾野駅西地区は、JR 御殿場線裾野駅の西側に位置する裾野市の中心市街地で、地区内からは富士山を望むことができ、また、地区内には小柄沢川が流れるなど、自然豊かで、良好な景観の地区である。本地区では、<u>本市の中心市街地にふさわしい魅力あるまちの顔づくりと土地の有効利用</u>を図るため、平成14年度から土地区画整理事業を実施している。</p> <p>本計画では、<u>商業施設の連たんと街並の統一による駅前商業地の活性化と住宅地における居住環境の向上</u>を図るため、当該区画整理事業の事業効果の維持・増進と、事業後に予想される建築物等の用途の混在や敷地細分化等による住環境の悪化を未然に防止することにより、快適性と利便性に満ちた魅力ある良好な市街地環境を確保することを目標とする。</p>
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地区画整理事業により、都市計画道路、公園、及び区画道路の地区施設等を計画的に整備し、都市機能の向上を図るとともに、これらの地区施設の維持保全に努める。また、建築物等に関する事項を定め、活気ある商業地と良好な住環境の形成・維持を図る。
土地利用に関する方針	<p>裾野駅前商業地の活性化と住宅地の居住環境の向上を目指した健全で合理的な土地利用を実現し、地区の特性に合ったきめ細やかなまちづくりを推進するため、地区を4つに区分して、土地利用に関する方針を次のように定める。</p> <p>A地区：一戸建住宅を主体とした、良好な居住環境を有する低層住宅地の形成を目指す。</p> <p>B地区：裾野駅に近接した住宅地、及び幹線道路沿道の住宅地として、背後住宅地の居住環境を守りつつ、商業・業務施設の立地も可能な住宅地を目指す。</p> <p>C地区：幹線道路等の一部区間はD地区と一体となった商業集積を図るとともに、周辺の住宅地と調和した魅力ある近隣商業地を目指す。</p> <p>D地区：本市の中心商業地として、商業集積を図るとともに、魅力あるまちの顔づくりを目指す。</p>

地区整備計画	地区の区分 建築物等に関する事項	区分の名称	A 地区	B 地区	C 地区	D 地区	
		区分の面積	約 1.7ha	約 5.4ha	約 8.0ha	約 2.5ha	
	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号 及び第 3 号 (※1) に規定するもの。</p> <p>2 畜舎。</p> <p>3 自動車教習所。</p>	<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 畜舎。</p>		<p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 畜舎。</p> <p>2 計画図（地区区分図）に表示した都市計画道路裾野停車場線と駅前広場及び平松新道線（計画図において「特定道路界」と称す）に面する敷地に建築する建築物の 1 階部分については、次に掲げる用途のみに供する建築物。</p> <p>①住宅・共同住宅・寄宿舎又は下宿。</p> <p>②倉庫。</p> <p>③工場、又は作業場。ただし、建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 第 3 号及び第 4 号 (※2) に規定するものを除く。</p> <p>④自動車車庫。ただし、2 階を上記①、②、③号以外の用途に供する場合はこの限りではない。</p> <p>⑤上記①、②、③、④号に掲げる用途間による併用建築物。</p>		
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>100 m²</p> <p>ただし、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 103 条第 1 項の規定による換地処分又は同法第 98 条第 1 項の規定による仮換地指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するものは、この限りではない。</p>					

地区整備計画 建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、隣地境界線より 0.8m 以上離すこととする。	計画図(壁面の位置の制限図)に表示した都市計画道路裾野停車場線と駅前広場及び平松新道線に面する敷地に建築する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、当該都市計画道路の境界線から 1m 以上離れた位置に設けなければならない。ただし、敷地地盤から高さ 2.5m 以上の部分は除く。
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは 12m を超えないものとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁、屋根の色彩は周辺と調和のとれた落ち着きのあるものとする。	
		1 看板及び広告物は自己の敷地内において自己の施設のためにものに限る。 2 建築物の敷地の地盤面の高さは、前面道路より 20cm 以上高くしてはならない。	
	垣又は柵の構造の制限	道路に面する垣、又は柵の構造は、次の各号に適合するものとする。ただし、敷地地盤から高さ 0.6m 以下の部分又は門、門柱、若しくは長さ左右 2m 以下の門の袖については、この限りではない。 1 生垣 2 高さ 1.2m 以下のフェンス等で、植栽を施したもの。 3 木又は竹製のもの（合成樹脂等の擬木、擬竹含む）	

※1 建築基準法別表第2(ほ)項

第2号：マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等

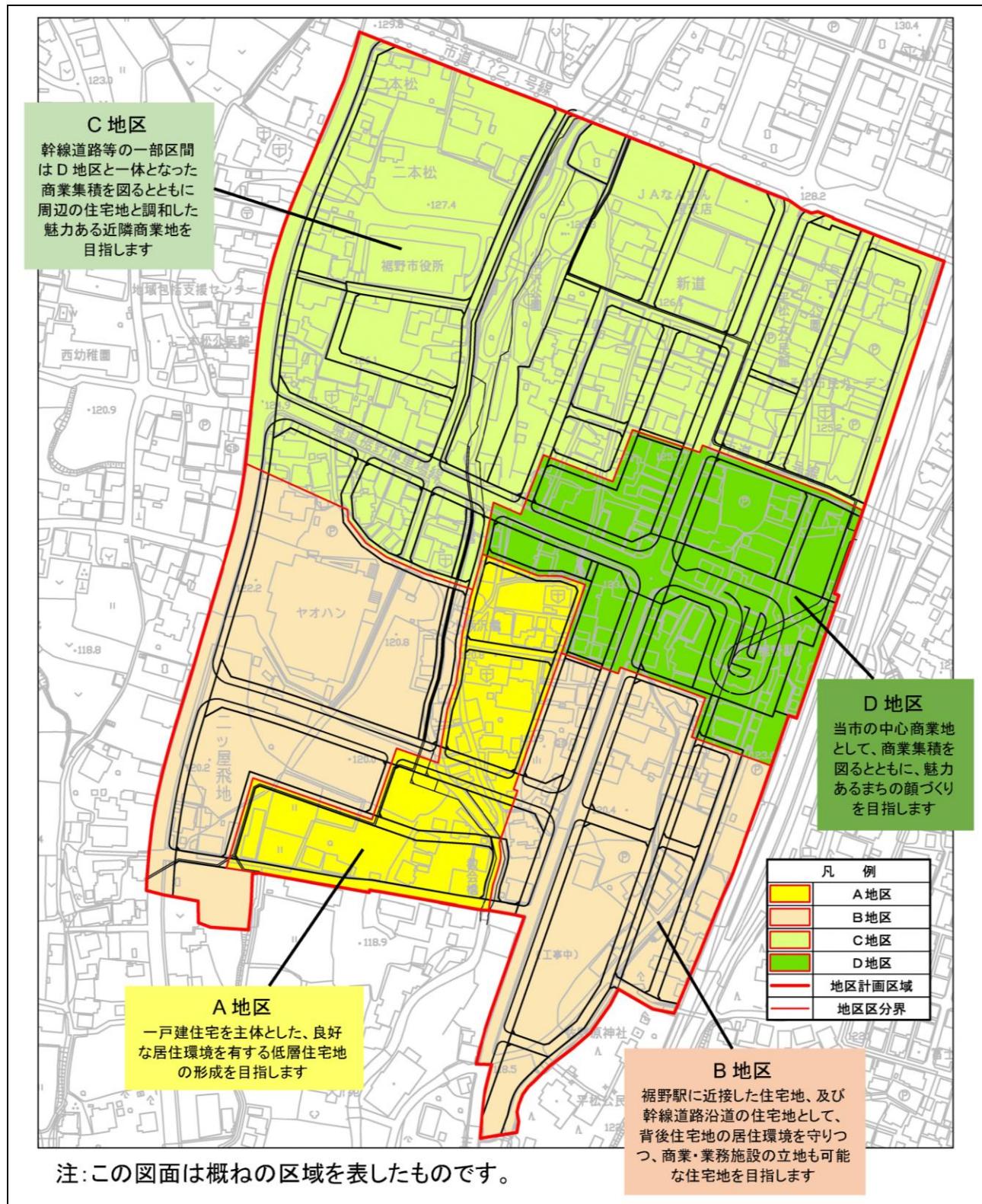
第3号：カラオケボックス等

※2 建築基準法施行令第130条の5の2

第3号：洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下の中に限る）

第4号：自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が 50 m²以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0.75kw 以下の中に限る）

地区計画図（区域と地区区分）

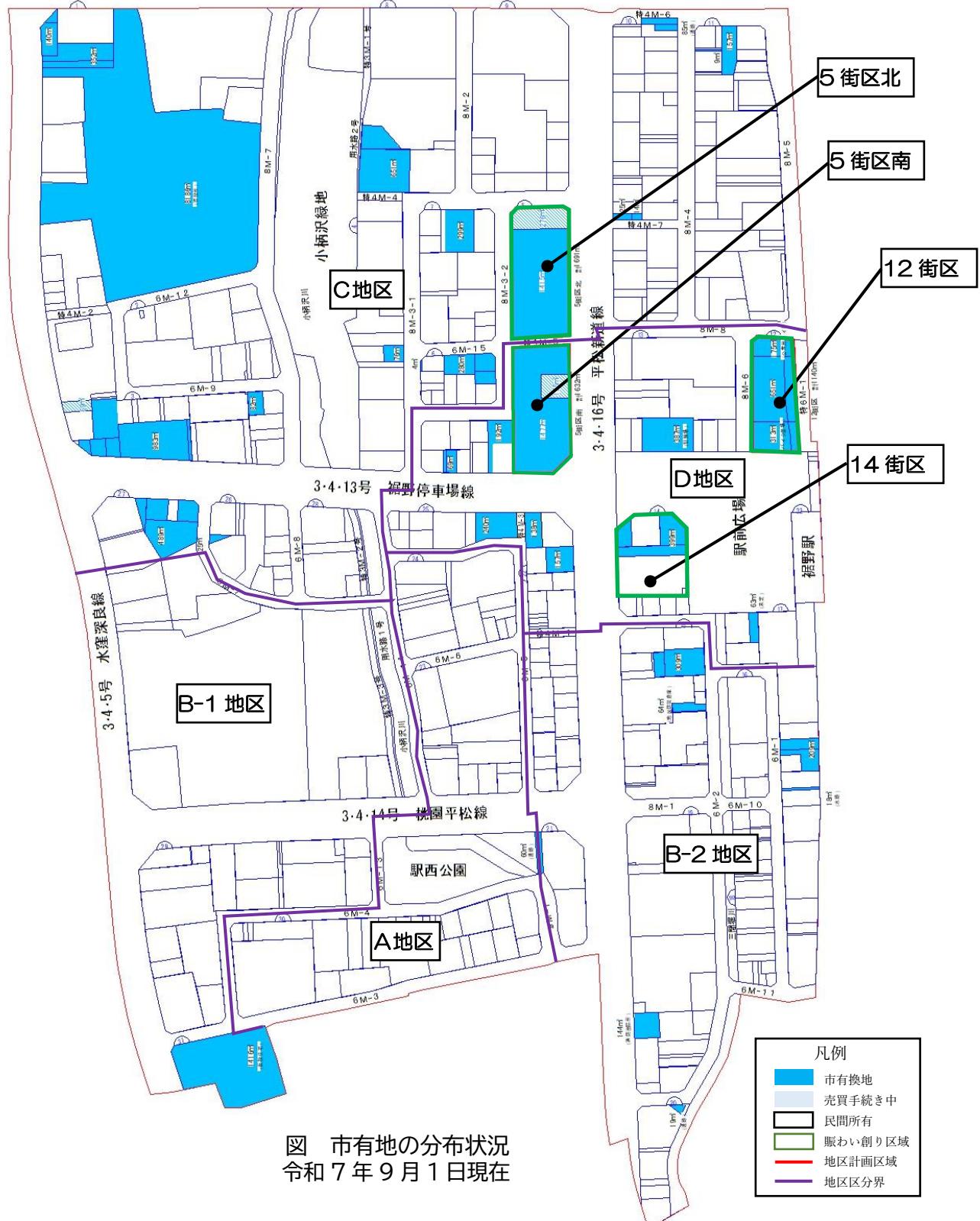


4. 本地区における換地後の市有地の分布状況

本地区における、換地後の市有地の分布状況を、以下に示す。

地区区分ごとの市有地の分布状況を見ると、市庁舎のある C 地区と駅周辺の D 地区に多く分布しており、総面積は 20,364 m²となっている。

令和 5 年度より進めている「賑わい創り」として 5 街区南、北の市有換地の集約を進めており、令和 7 年度中に一体利用が可能になるよう進めている。



5. 整備内容の視点

上位計画や過去の経緯、検討内容等をふまえ、裾野駅西口整備方針に係る整備内容の視点を以下のとおり整理する。

■上位・関連計画からうかがえる、本地区のまちづくりの方向性

- ・本市の玄関口として、各種サービス機能を集積し、市民生活や交流の中心的な拠点となる、にぎわい・活力のある中心市街地の形成
- ・本市の中心商業・業務地として、商業・業務、行政施設や病院等の公的サービス等の多様な都市機能の集積と土地の高度利用の促進
- ・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

■土地区画整理事業・地区計画の概要

- ・地区計画によると、本地区では、住宅系土地利用と駅周辺を中心とした商業系土地利用が想定されている。
- ・土地区画整理事業の計画人口は1,200人であり、約2倍の人口増加が想定されている。
- ・市所有の換地は、前述のとおりであり、1,000m²を超える換地もあるが、100m²未満の換地があり、それに地区に必要な利活用が求められる。



■整備内容の視点

視点1：多世代が交流できる複合的な機能を有する施設

今後事業の進捗に伴い、子育て世代が増加することをふまえ、中心市街地としての商業機能に加えて、子育て支援・保育や図書館等の多様な機能の複合化により、集客力の向上や包括的な多世代の交流を目指す。

整備にあたっては、官民連携により質の高いサービスの提供を行うことで、集客力向上につながるよう検討する。

視点2：賑わい創出に向けた新規出店の支援

中心市街地における賑わい創出に向けて、新たな出店促進や空き物件の活用につながる取組みを行う。

視点3：拠点施設間の連携や歩行者空間整備等による、面的な回遊性の創出

駅周辺～市役所周辺等、中心市街地の面的な回遊性の創出に向けて、複数の拠点施設間を連携させる取組みや歩行者空間整備等、公有地を有効活用して回遊性を高める。

視点4：中心市街地への回遊性強化等に向けた駐車場の充実

車や自転車で中心市街地を訪れた人々が、中心市街地を面的できるよう、商店街や駅周辺の

駐車場整備や、駐車場と民間施設との複合化等を行う。

視点5：小規模宅地の活用

本地区には、市所有の小規模な換地が分布しており、その利活用は、建築を前提としない小規模な宅地としての活用方法や一時的な利用も含む暫定での活用を検討する。

なお、検討にあたっては、その活用方法の性格から、以下のような区分で検討を行うこととする。

- 防災機能（防災倉庫等）
- 環境配慮やリサイクルを促すエコスポット（ゴミステーション等）
- コンテナ活用によるにぎわい機能等の導入
- 緑を生かした住民交流の場 ほか

その他：裾野駅西土地区画整理事業地区外との関連

JR 御殿場線裾野駅の橋上化と駅東西を連絡する自由通路の計画があるほか、地区北側に隣接する（都）佐野茶畠線が、街路事業により完成している。

橋上駅舎等では、「街路事業」「都市再生整備計画事業」「都市構造再編集中事業」「鉄道駅総合改善事業」「都市・地域交通戦略推進事業」等の補助金活用を検討することとなるが、その際には「都市・地域総合交通戦略」等の策定が求められる。

6. 地区のまちづくりの基本方針

(1) 地区整備の基本方針

①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」

JR 裾野駅西地区の整備は、総合計画では、裾野駅周辺の拠点性向上に向けて都市機能の誘導や土地利用転換の促進、商店街の活性化が掲げられており、都市計画マスターplanにおいては賑わい、活力のある中心市街地の形成が謳われている。

また、立地適正化計画では、都市機能誘導区域とされている駅周辺の具体的な取組みとして、商業施設と連携した子育て支援機能の充実や商店街の賑わい再生、駐車場の充実と駐輪場の整備がある。

このような中、裾野市の都市拠点である裾野駅西口地区に位置する市有換地は、域内交通の要衝であるとともに、本市に残された開発ポテンシャルの高い貴重な市有地であることから、公共と民間が適切な役割分担の下、「人・もの・情報」などの交流と賑わいの創出、これによる地域経済の活性化や都市の魅力向上などに資する多様で高次な都市機能の導入を図ることにより、新たな都市拠点の形成を目指す。

さらに、周辺街区や他の施設との連携などにより、より大きな規模の催事開催や多くの集客などを可能とする開発効果の高い地区整備を目指す。

②本地区のまちづくりの行動指針

まちづくり基本方針の実現に向け、時代の潮流や市民生活を取り巻く環境の変化、市民の価値観の変化などを考慮し、以下の5つの行動指針を基本に地区整備を進める。

ア 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。

イ 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。

ウ 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・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。

エ 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。

オ 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。

（2）導入機能の基本的な考え方

①5街区、12街区、14街区

地区整備の基本方針を踏まえ、以下のとおり設定する。

ア 本地区の開発の核となる機能

- ・交流と賑わいの創出に資する機能とする。
⇒子育て支援施設、交流広場、商業施設、業務施設、宿泊施設、教育施設などを想定

イ 核となる機能との相乗効果を図るための機能

- ・核となる機能との相乗効果を図り、本地区の魅力を更に高める機能とする。
⇒ 医療施設、福祉施設、駐車場、駐輪場などを想定

②その他の街区

本地区には、市所有の小規模な換地が分布しており、その利活用は、建築を前提としない小規模な宅地としての活用方法や、暫定での活用を検討する。

なお、検討にあたっては、その活用方法の性格から、14 ページ「視点 5」のとおり、以下のような区分で検討を行うこととする。

- 防災機能（消防団詰所や防災倉庫等）
- 環境配慮やリサイクルを促すエコスポット（ゴミステーション等）
- コンテナ活用によるにぎわい機能等の導入
- 緑を生かした住民交流の場
- その他（観光戦略のための観光案内所やシェアサイクル、パーソナルモビリティのレンタル拠点の整備）

（3）機能配置の考え方

多様な機能の導入、民間事業者のノウハウや自由な発想を生かした施設配置を基本とする。

※今後の民間事業者の施設計画提案を踏まえ、本市のまちづくりの視点から、容積率の緩和や地区計画で定められた規制など、都市計画の変更を予定する。また、施設整備にあたっては、立地適正化計画における都市機能誘導施設の設定変更を行う。

7. 公共施設整備の基本方針

（1）公共施設の基本方針

多くの集客や多様な催事開催による経済波及効果の発生、都市の魅力向上等に資する子育て支援施設を整備するとともに、裾野駅利用者、来街者の滞留の場となり、子育て支援施設等との一

体的な利用を可能とするための交流広場、裾野駅等の利用者や子育て支援施設等利用者のための駐車場、駐輪場を整備・確保する。

【公共施設の整備内容】

〈1〉 核となる機能

ア 子育て支援施設等

①整備の方向性

子育て支援センターや図書館等だけなく、公共交通の待合や自習スペースを確保し、未就学児に限らず、体験型学習施設などの遊んで学べる施設を検討し、小中高生等を含んだ多世代が交流可能な施設とする。

また、催事参加者の消費活動などによる地域経済への効果の発生、音楽発表やコミュニティ活動など、多様な市民活動による地域の活性化、市民の最先端技術に触れる機会の提供や裾野市の魅力・競争力の向上に資する施設とする。

事業者決定後の施設計画等を踏まえ、民間事業者と費用負担など役割分担について協議し、利用者の利便性の確保を基本とする。

②想定する規模・仕様

策定される「子ども・子育て支援事業計画」と民間事業者からの施設計画提案を踏まえ、決定する。

※立地適正化計画に位置付け

イ 教育施設

①整備の方向性

子育て支援を持続可能とするため、専修学校や子どもが将来にわたって裾野市で学び、働くよう教育施設を整備する。

②想定する規模等

規模や形状等は、民間事業者のノウハウや自由な発想を生かすため、民間事業者からの施設計画提案を踏まえ、決定する。

※立地適正化計画に位置付け

〈2〉 相乗効果を図るための機能

ウ 公共駐車場

①整備の方向性

駅等の利用者や子育て支援施設等の利用者のための駐車場を確保する。

②想定する規模等

今後の施設計画等を踏まえ決定する。

※立地適正化計画に位置付け

工 公共駐輪場（整備済）

①整備の方向性

駅等の利用者や子育て支援施設等の利用者のための駐輪場を確保した。

②想定する規模等

地区内での交通事故抑制などの観点から、13街区（自転車225台）と12街区（原付・自動二輪45台）に整備済。より利便性を向上させるため、シェルター設置を検討する。

（2）施設整備の考え方

〈1〉子育て支援施設、教育施設、駐輪場

市民サービスの向上や効果的な管理・運営が実現可能な施設整備に向け、歩行者動線や意匠、機能連携など、民間施設等との一体性の確保を図るため、民間事業者が全ての立地施設の設計、施工を一括して実施することを基本とする。

※子育て支援施設等は複合施設を基本とし、土地の高度利用を図るため、民間施設との合築も可能とする。

〈2〉駐車場

当地区の立地特性上、駐車場は高い収益性が期待できること、また、利用者の利便性向上の観点から、民間事業者が提案する施設の附置義務駐車台数と本市の必要駐車台数を合わせた施設を、官民連携を検討しながら裾野市が整備し、民間事業者が運営することを基本とする。

※整備内容等により、裾野駅西地区計画において整備計画が不可となる場合がある。そのため、「裾野市地区計画建築審議会」において調査審議をする。

〈3〉共通事項

施設整備に当たっては、景観への配慮や緑化などによる環境負荷の低減に努めるとともに、駅等の利用者の安全性や快適性などに配慮する。

8. 民間施設誘導の基本方針

（1）民間施設の基本方針

以下に示す令和4年度市民意識調査結果のとおり、市民の多様なニーズに対応するとともに、裾野市の玄関にふさわしい多様で魅力の高い民間施設の誘導を目指す。

〈生活利便性向上のための必要な店舗〉

ファストフード・レストラン、スーパー・ドラッグストア、本屋・図書スペース、衣料品・雑貨店、カフェなど

〈裾野駅周辺にほしい施設〉

高速バス発着所、時間貸し駐車場、イベント広場など

【民間施設の想定内容】

〈1〉核となる機能

ア 商業施設

消費者の購買動向やニーズの変化を的確に捉えた特色と魅力あふれる多様なサービス（様々な時間、空間、体験など）を提供する都市型施設の誘導を目指す。また、商業施設の規模等は、民

間事業者のノウハウや自由な発想を生かすため、民間事業者からの施設計画提案を踏まえ、決定する。

イ 業務施設

裾野市の玄関口に位置するとともに、都市機能誘導区域であることなどから、企業活動の場となるサテライト型オフィス等の業務施設誘導を目指す。

〈2〉相乗効果を図るための機能

市民の健康で豊かな生活を支えるため、裾野市立地適正化計画に定める。国庫補助の対象施設となる医療施設や福祉施設など、質の高い市民サービスを提供する施設の誘導を目指す。また、民間提案に基づく民間施設利用者のための駐車場・駐輪場を確保する。

（2）施設誘導の考え方

民間施設は、より優れた提案が行われるよう、提案の自由度を高め、民間事業者のノウハウを最大限活用することを基本とする。また、施設整備に当たっては、景観への配慮や緑化などによる環境負荷の低減に努めるとともに、駅等の利用者の安全性や快適性などに配慮する。

9. 地区の管理・運営の考え方

本地区の利用者にとって利便性が高く、安全・安心で魅力あるまちであり続けられるよう、公共と民間の一体的な協力の下、以下のような地区の管理運営の仕組みを目指す。

- ・長期的な視点に基づき、常に魅力の高い快適な空間を提供するなど、持続的かつ安定的な地区的管理運営に努める。
- ・子育て支援施設等の公共施設は、民間活力の積極的な導入を図り、民間施設との機能連携や相乗効果の発揮に努める。

10. 今後の事業者募集に向けて

本事業の実施に当たっては、民間事業者の事業参画の促進、市の財政負担の軽減等が重要となることから、以下のとおりの事業手法を基本とする。

（1）事業手法の基本的な考え方

- ・民間施設の土地利用は定期借地方式を基本とするが、民間事業者の事業参画の促進を図るために、施設提案に応じて土地の一部売却を認める。
- ・公共施設と民間施設の一体的な整備を実現するため、事業実施において求められる要素は、次のとおり。
 - 施設整備コストの削減を図ること
 - 維持管理と運営の効率化を図ること
 - 施設機能及び構成、デザインの一体性を確保すること

● 事業としての成立と継続リスクの低減を図ること

- ・これらに対応するためには、事業全体の設計、施工、維持管理、運営の業務を一体的に実施できる方法が有力となる。

(2) 事業手法

・5街区、12街区

事業用敷地に定期借地権を設定し、民間施設（商業施設等及び駐車場）を所有・運営する事業者に土地を貸し付ける。または、事業用敷地を一部売却する。

・その他の街区

5街区、12街区と同様とするが、裾野市が必要とする施設は、直接管理運営することや指定管理制度等の従来手法を検討する。また、整備未確定の仮換地は、提案事業を試験的に行う民間事業者を広範に募集し、一定期間暫定的に事業を試行することで、利用の可能性を調査することなどを行う。

(3) 事業者の選定等

〈1〉 事業者の募集

ア 募集方式

民間事業者の優れた提案を総合的に評価できる公募型プロポーザル方式を採用する。

①応募者の定義

応募者とは、本事業に携わる単独の企業または複数の企業で構成するグループまたは法人（S P C ※）とする。

※本事業のみを実施する特定目的会社〔会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社とする。〕

②応募者の構成員

公共施設を設計・建設する企業、民間施設を所有・運営する企業、子育て支援施設等を管理・運営する企業等とする。

イ 構成員の資格

事業の実現性、継続性を担保する観点から、事業の実施に必要となる知識、経験、資格、資力、信用などを有することを要件とする。

※地域経済活性化の観点から、地元企業を積極的に活用する。

ウ 審査方法

今後、設置を予定する（仮称）事業者選定委員会において、本市のまちづくりへの貢献など、提案書に記載された「定性的事項」及び事業用地の提案貸付料や地区整備による集客規模等の開発効果などの「定量的事項」の審査を実施し、総合的な評価を行う。

エ 契約方法

①基本協定

優先交渉権者の決定後、速やかに市と優先交渉権者は、事業契約等の締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

②事業契約

基本協定の締結後、市は、優先交渉権者がグループの場合は、この構成員のうち公共施設を設計・施工する企業及び民間施設を所有・運営する企業と施設整備における業務分担やリスク分担等に関する事項を規定する事業契約を締結する。また、優先交渉権者がＳＰＣの場合は、このＳＰＣと事業契約を締結する。

※構成員である施設管理運営会社又はＳＰＣとは、指定管理者の指定に関する議会の議決後、協定を締結する。