



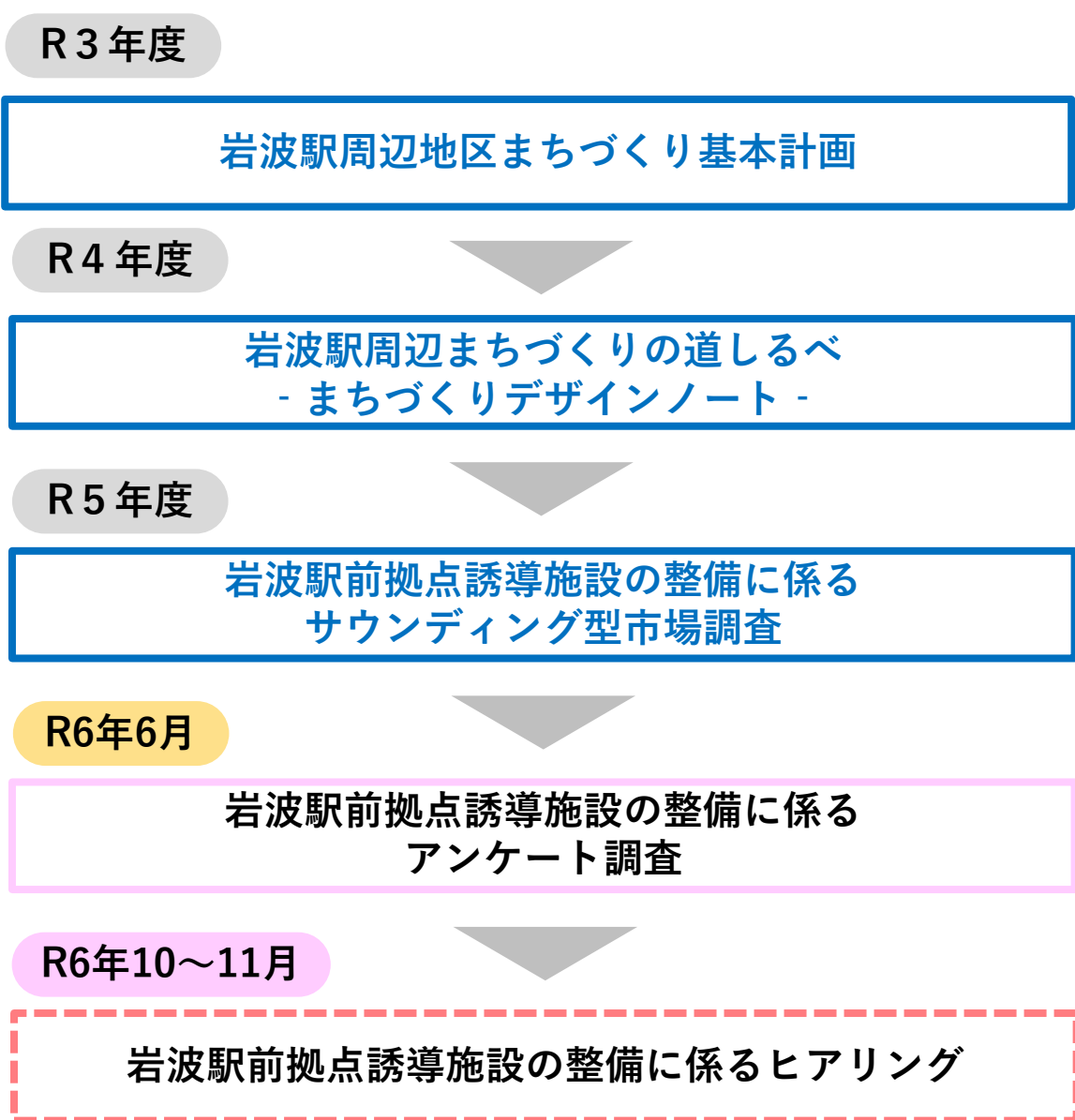
# 【岩波駅周辺整備事業】 賑わい施設の整備方針について

※ウーブン・シティはトヨタ自動車（株）が建設を進める実証実験の街であり、裾野市の整備計画に含まれていません。

## 事業の背景・目的

- 裾野市では、ウーブン・シティの発表をはじめとする大きな状況変化を踏まえ、「裾野市北部地域まちづくり基本構想」を策定し、裾野市北部地域における交通結節点や交流拠点の整備を進めている。
- 具体的な整備の動きとしては、令和3年度に「岩波駅周辺地区まちづくり基本計画」を、令和4年度には「岩波駅周辺まちづくりの道しるべまちづくりデザインノート」を作成し、既に国道246号横断歩道橋(新御宿横断歩道橋)が供用開始。市道1264号線や駅前広場等などの工事にも着手。
- 岩波駅周辺については、駅前ロータリーなどの公共機能と併せ、民間活力の活用により、魅力ある駅前空間の形成を目指しており、駅前の一部を「岩波駅前公園」として、**官民連携**で整備を検討中。

### 【ここまでの検討状況】



# 駅前整備・導入機能の検討

## 裾野市及び岩波駅周辺の現状課題からの検討

- 居住環境の維持・定住促進
- **JR岩波駅周辺利用者の安全性や利便性の確保**
- 交通基盤の整備
- **生活利便性の向上**、都市生活サービスの充足
- 公共施設が集積する区域の新たな拠点づくり
- 企業連携、産業の向上や工業系土地利用の維持と企業誘致の推進
- 持続可能な地域づくり
- 自然環境や営農環境との調和
- **地域の魅力の発信強化、富士山麓の観光地域としての魅力づくり**、周辺地域との連携

人口減少と高齢化に端を発する地域力の低下、快適な暮らしの実現や市の魅力強化が大きな課題

## 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
- 裾野市北部地域まちづくり基本構想
- 岩波駅周辺まちづくり基本計画 など

地域活力向上のため、産業連携、定住・関係人口増加、文化発信、テクノロジーの活用が求められる

### 【求められる機能】

- 子育て・教育・健康・文化
- 地域コミュニティの維持
- 職住近接、産業連携
- 人・もの・情報のつながり
- 文化発信拠点の形成
- 交流機能の配置・誘導
- 地域資源等の活用
- 未来技術の活用、次世代のデジタル技術を活用したスマートシティ
- 安全な住環境、利便性向上
- 岩波駅周辺の拠点性向上

## アンケートによる地域ニーズからの検討

令和5年4月～5月実施

周辺住民、駅利用者、近隣企業の従業員を対象にアンケート調査(WEBアンケート含む)を実施し、**1560通**の回答があった。

地域や駅利用者からは定住促進のための生活利便性、安全性の向上も求められている

### 【充実したらいいと思う施設・機能】

- 安全施設
- 買い物機能
- 駐車場機能
- 飲食施設
- トイレ
- まちの活気
- 待合スペース

## R5サウンディングによる民間事業者からの意見・提案

- 現状の駅や周辺地域の状況を見ると物販やサービス系の民間施設の単独立地は難しい。
- 交流スペースや交流施設と合わせた形で、かつ適正な規模であれば民間参入の可能性もある。
- 駅前に拠点を設け、その拠点を軸とした“まなび”という活動を生み出す。
- 拠点を核として、子どもたちが体験してまなぶ場を提供し、行政や地元の学生と連携した産官学での取り組みを生み出す。
- 駅周辺の大手企業と地元企業、これから起業しようとする方や地元とを結びつけ、まちの賑わいをうむための拠点づくり。
- 地元や子育て世代の方の交流を生み出すためにあらゆる世代の人が「集える場所」として、マルシェやワークショップなど様々な活動で活用できる空間や、岩波でしか味わえない空間を創出。
- 富士山や裾野の良さ、原風景に触れ、学ぶことができる「知る場所」を創出。
- 「賑わう場所」として、交流スペースや子育て世代に向けたキッズスペースを整備。

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： 子育て・学び・交流機能、飲食・物販機能、安全施設、待合機能、駐車場、地域資源発信機能（共に企業・第三者連携も視野）**

## 賑わい施設等整備の基本方針(整備コンセプト、整備方針)

上位計画や周辺住民、駅利用者、近隣企業等のニーズから、市としての整備方針(コンセプト、導入・整備機能等)を次の通り決定。

### コンセプト

原風景を活かした**みんなの駅前空間** – 誰もが居心地よく過ごせる居場所づくり–

#### 方針1

「**岩波の自然や原風景**」を感じながら、誰もが居心地よく過ごせる駅前空間の整備

- **富士山や黄瀬川の眺望**を活かした原風景を感じられる開けた空間の創出
- **気軽に自然とふれあえる**五感を刺激する心地よい空間の創出
- 交通手段乗り換え時の**待合スペース**、**気軽に休憩できる空間**の創出

#### 方針2

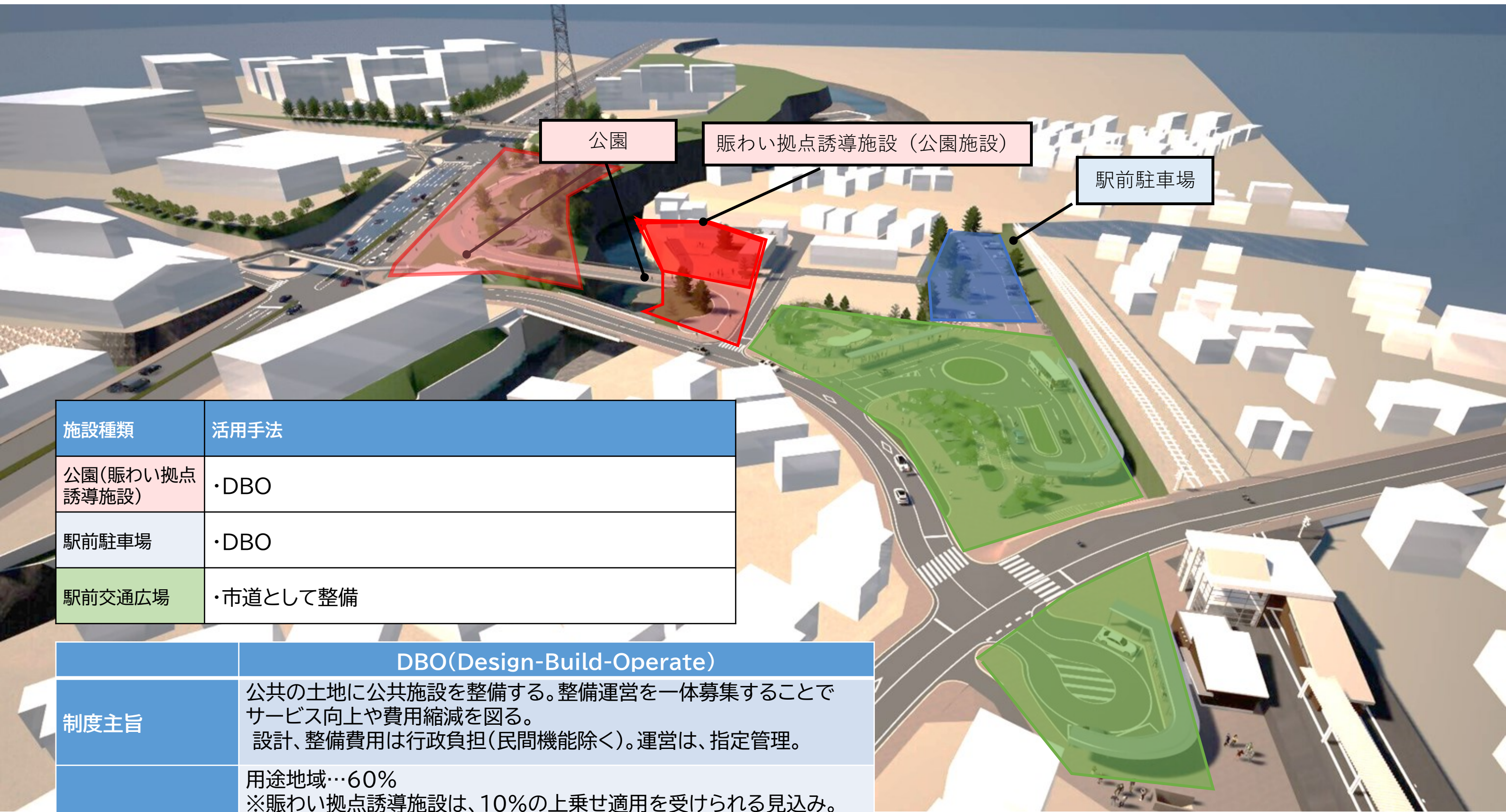
子育て施設や生活利便施設、学習施設など、**憩いや賑わいの拠点となる空間**の整備

- 多様な利用者が**日常的に集い多目的に利活用**できる空間の創出
- 誰もが安心して暮らせる、**憩いの場**の創出
- 文化的で豊かな生活を支える**学習・体験施設**の整備

#### 方針3

「岩波の原風景と未来技術」、「市民と来訪者」といった**新たな交流を生み出す空間**の整備

- 岩波らしさや魅力を地域内・外に伝える**情報発信施設**の整備
- 誰もが主役になれる、**自由なチャレンジと創造を支える空間**の創出



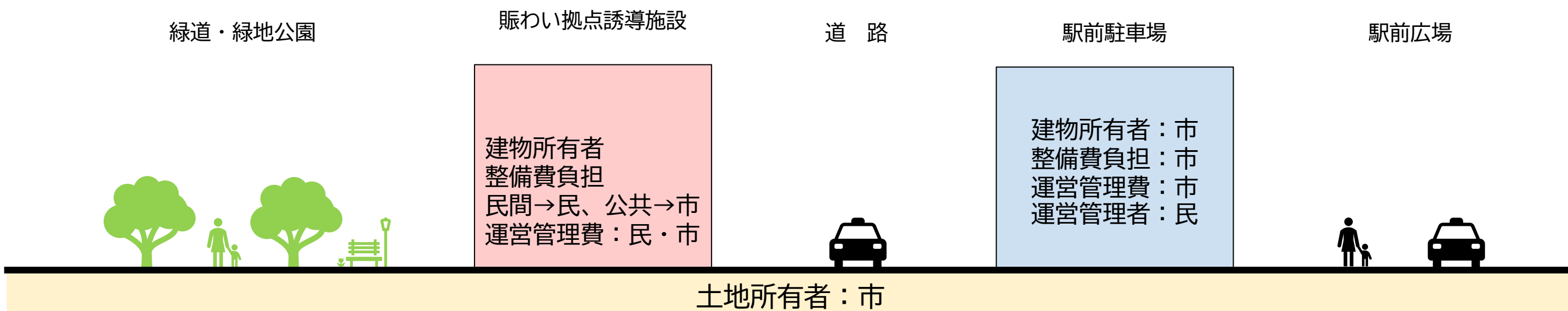
施設種類	活用手法
公園(賑わい拠点誘導施設)	・DBO
駅前駐車場	・DBO
駅前交通広場	・市道として整備

	DBO(Design-Build-Operate)
制度主旨	公共の土地に公共施設を整備する。整備運営を一体募集することでサービス向上や費用縮減を図る。 設計、整備費用は行政負担(民間機能除く)。運営は、指定管理。
建蔽率上限	用途地域…60% ※賑わい拠点誘導施設は、10%の上乗せ適用を受けられる見込み。 都市公園法 12% ※公共機能(休養・教養機能)が民間機能よりも大きい場合。民間機能が主の場合は2%
事業期間上限	10年

## にぎわい施設整備の手法及び性能発注の案

- ・ DBOで建築面積最大約580㎡の賑わい拠点誘導施設を見込み事業者提案を募る（例：休養施設を整備、施設内に民間機能（飲食・売店など）＋公共機能（休憩・交流などに利用））
  - トイレに加え、公園利用者の休憩や交流スペース、企業展示や各種イベント会場など、**多目的に利用できる小規模なホール**を公園施設として公募
- ・ **駅前駐車場は一体事業としてDBOによる整備・運営**
- ・ 賑わい施設の運営等で必要となる市負担財源を「**駅前駐車場の収益**」「**小規模なホールの貸館収益**」等によって補填する

⇒施設の維持管理費等を駅前駐車場等の収益を譲渡することにより民間負担を軽減するとともに、市側の経常支出を最小限に抑え、財政的方針の充足を目指す。



## 公募時整備費等上限額

### ・賑わい施設

#### 【最大整備面積】

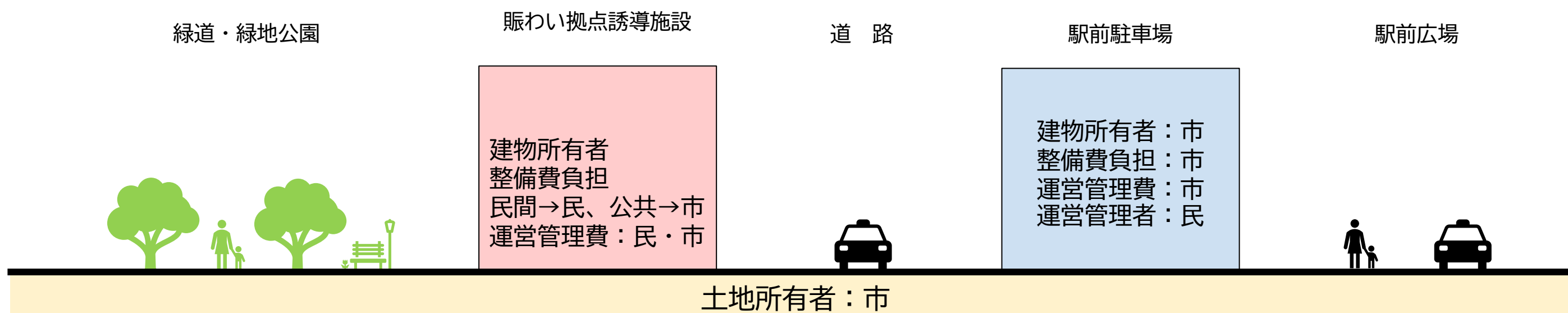
賑わい拠点誘導施設 約1,160㎡

立体駐車場 約2,000㎡

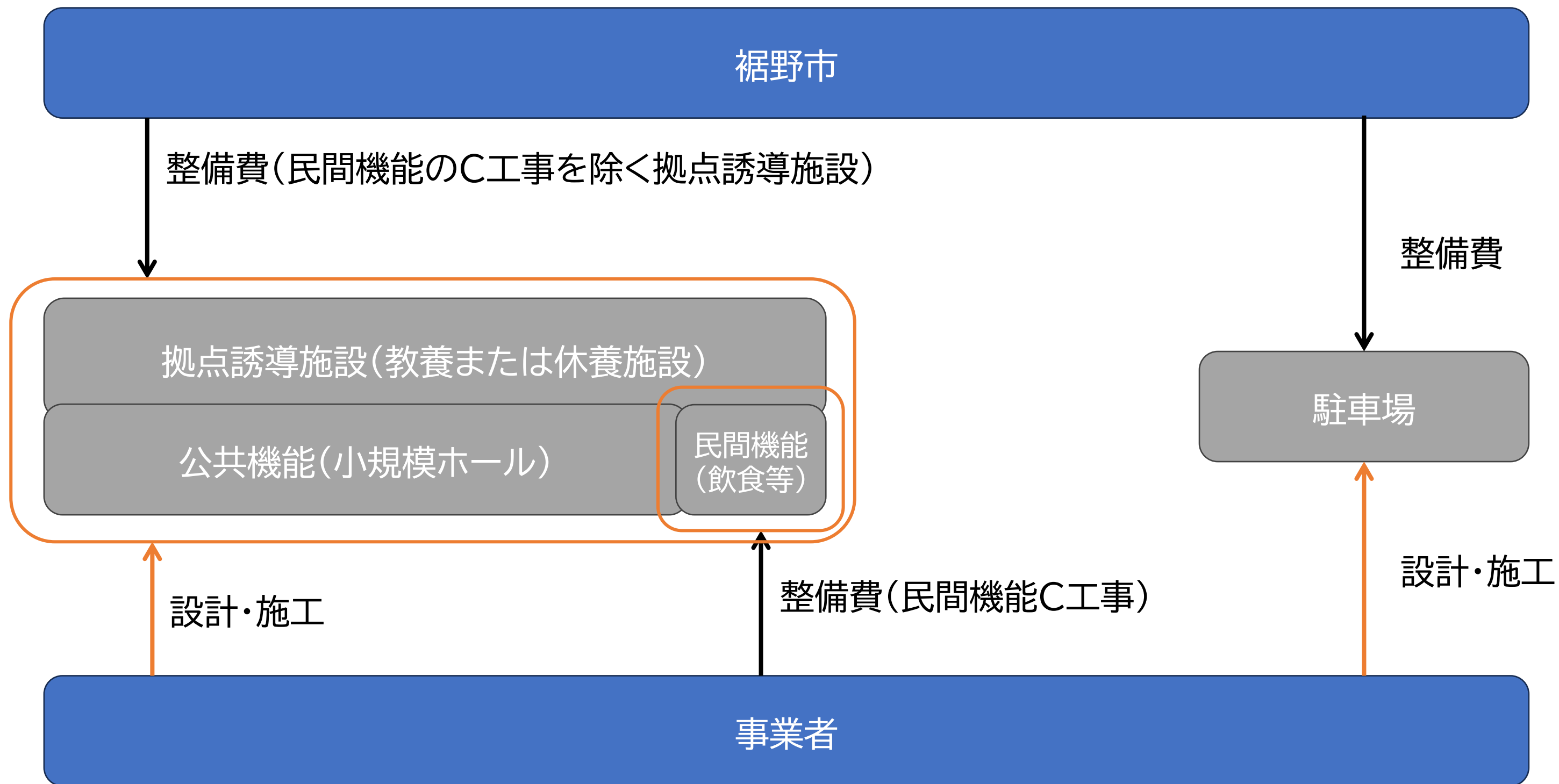
#### 【整備費等上限額】

設計、建築費 1,315,600,000円

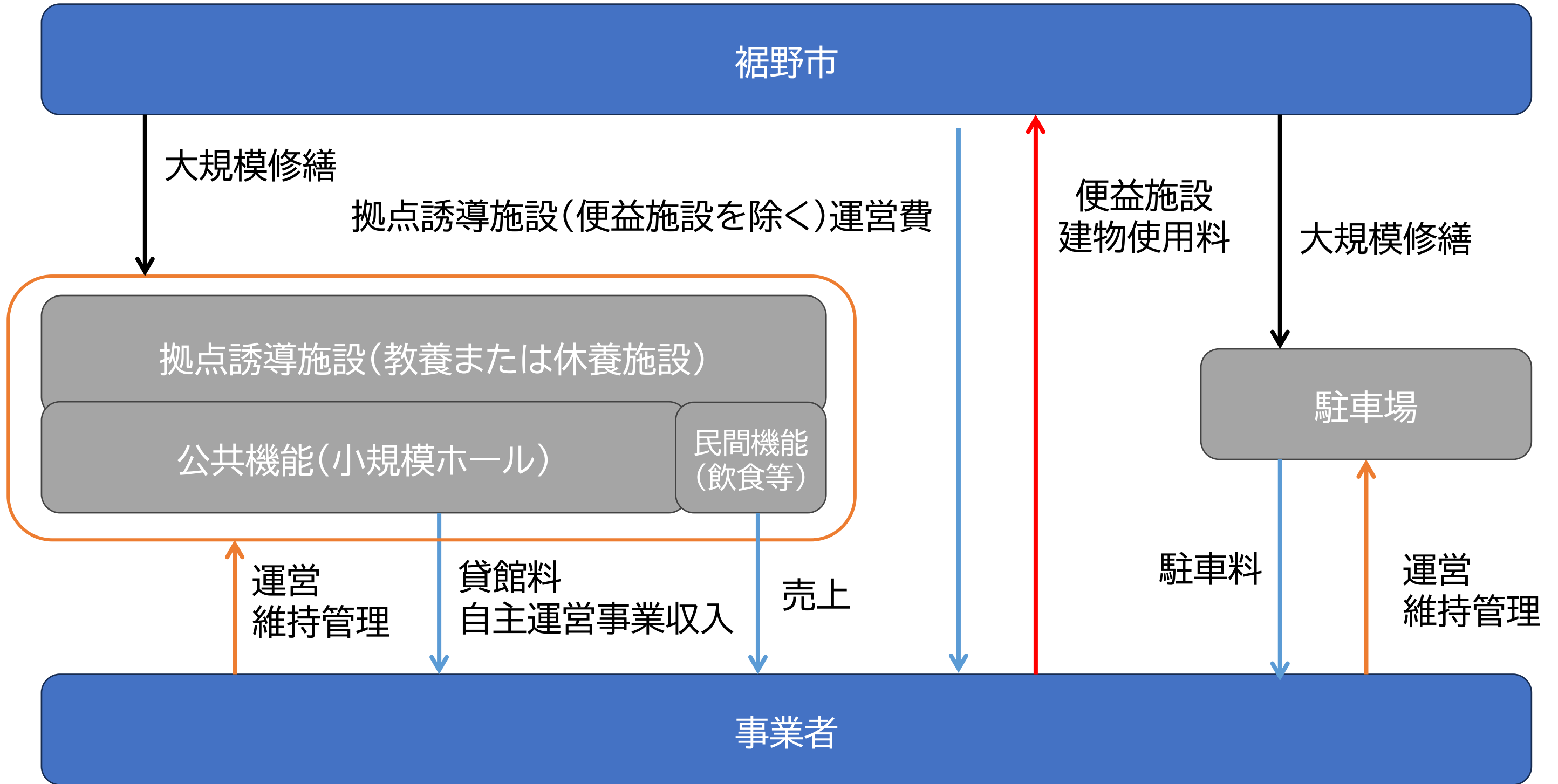
運営費（指定管理料） 9,570,000円/年



# にぎわい施設整備の手法及びスキーム (DB)



# にぎわい施設整備の手法及びスキーム (0)



## 公募における役割分担・費用分担

項目		賑わい施設(DBOとして公募)		
		立体駐車場	賑わい拠点誘導施設 (公園施設) 公共機能	賑わい拠点誘導施設 (公園施設) 民間機能(C工事)
設計	実施主体	事業者	事業者	事業者
	費用負担	市	市	事業者
建設	実施主体	事業者	事業者	事業者
	費用負担	市	市	事業者
維持 管理 ・ 運営	実施主体	事業者	事業者	事業者
	財産管理	事業者	事業者	事業者
	費用負担	事業者	市・事業者	事業者

# 賑わい拠点誘導施設利用イメージ



飲食機能  
(小杉コアパーク内)

【出典】株原マネージメントHPより



交流スペース

【出典】JR東日本HPより



フードコート  
(COMMISSARY 日本橋)

【出典】るるぶ&more.HPより



イベントスペース  
(BPM 池尻大橋駅付近)

【出典】ショップカウンターHPより

## 周辺企業・周辺地域住民との連携について

- 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。岩波駅周辺でも、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、周辺企業等が自主的、主体的にかかわっていけるような仕組みを、地元や周辺企業とともに検討していきたい。
- 市内拠点間での利活用の促進体制を整備し、岩波駅周辺だけではなく、裾野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。

