

裾野市のにぎわいづくりに関する提言書

令和8年3月25日

裾野市長 様

にぎわいづくりプロジェクトチーム

1. はじめに

本プロジェクトチーム（PT）は、裾野市の持続可能な発展のため、裾野駅および岩波駅周辺のにぎわいづくりに資する施策提言を目指し、活動してきました。

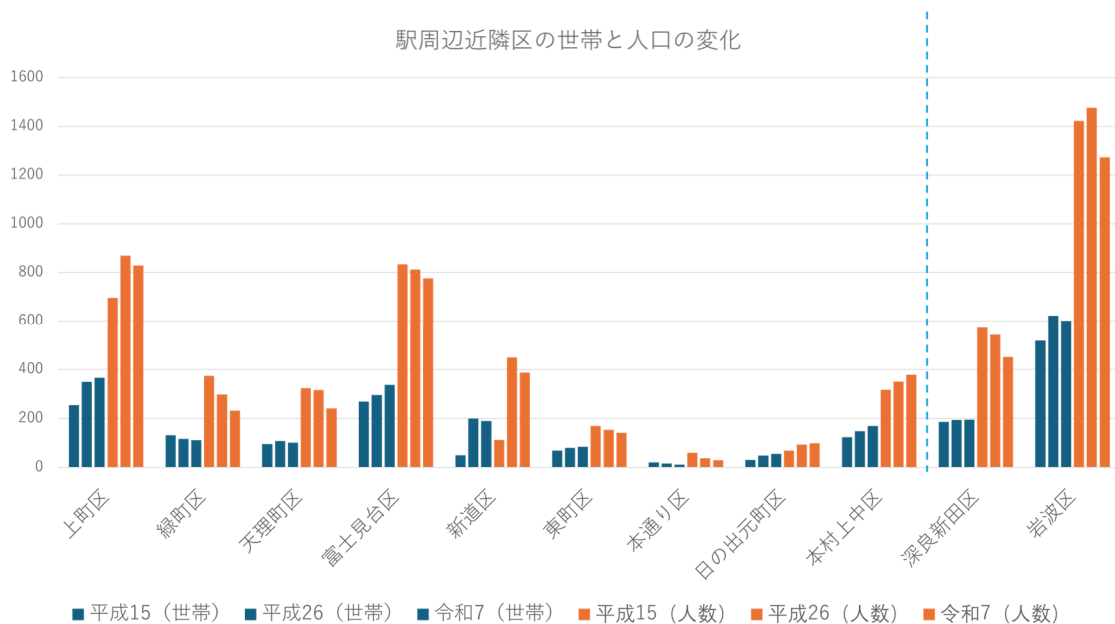
当市が目指すダイヤモンド富士型コンパクトシティの実現に向けた目指すべきにぎわいの姿として「人口・人流・経済の3つの密を高める」ことと定義し、具体的な施策を提言いたします。

2. 裾野駅・岩波駅のにぎわいの現状と課題

調査の中で、両駅周辺ではにぎわいの根幹に関わる課題として次の4点を見出しました。

・ 世帯と人口の変化

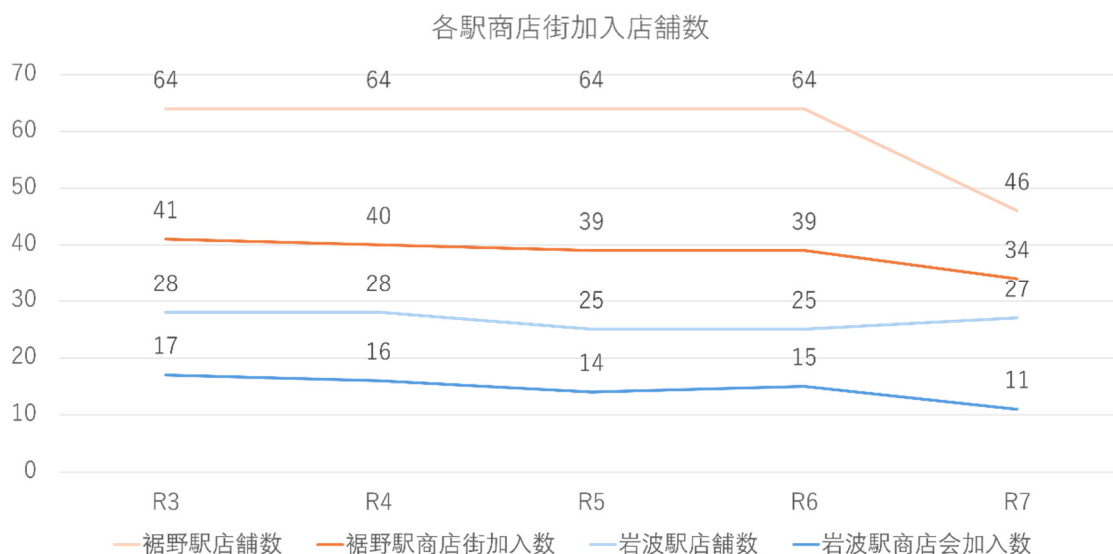
駅周辺近隣区において、世帯数は増加傾向、人数は減少傾向にあり、1世帯あたりの人数は減少が進んでいます。コミュニティの希薄化やタイムパフォーマンス重視の消費行動への変化が予想されます。また、人数の減少に伴う、地元消費力の低下が懸念されます。



- **商店街の衰退**

裾野駅の商店街加入数は、令和 3 年度の 41 店舗から令和 7 年度の 34 店舗へと店舗数とともに減少しています。

岩波駅では店舗数は横ばいであるものの商店会加入数は減少しており、活性化に向けた単独での組織的な取り組みなどは期待しづらく、駅前の商業機能維持が危惧されます。



- **公共資産の未活用**

裾野駅周辺には公共用地や施設が存在するものの、十分な利活用や収益化ができておらず、今後、維持管理コストが行政負担として顕在化する恐れがあります。

- **民間活力の変化**

裾野駅西土地地区画整理事業区域を除き、空き家が増加しています。

また、駅西土地地区画整理事業区域を中心に、既存事業者の廃業が相次ぐなど、承継を支援する仕組みが必要な状況です。

一方、裾野駅東側では、空き店舗のリノベーションによる新規出店が見られるなど新たな動きもあります。

3. PT の活動実績

本提言をまとめるにあたり、令和 7 年度において以下の活動を通じて、現状の把握と解決策の検証を行いました。

- **現状分析と課題抽出**

裾野駅・岩波駅の各グループによるまち歩きや、担当課等へのヒアリングを実施しました。

- **先行事例の視察・学習会等の開催**

- 焼津市「ターントクルこども館」視察
- 公有地の有効活用法に関する庁内説明会
Amame Associate Japan 株式会社 代表取締役 天米一志氏
- みんなの図書館、みんなの公民館に関する市民まちづくり講座
一般社団法人トリナス 代表理事 土肥潤也氏
- にぎわいづくり職員学習会
早稲田大学 副総長 後藤春彦氏

- **社会実験の実施（公共空間活用の可能性を検証）**

- 駅西公園でのビアガーデン実施
- 岩波駅での「小さな、本の交換所」実施

- **多角的なヒアリング等**

- 市民、地元高校（裾野高・沼津市立高）、商店街、周辺企業（ウーブン・バイ・トヨタ等）、専門家からまちづくりに対するニーズを収集しました。
- 静岡県主催の市町向けまちづくり塾へ参加し、リノベーションによるまちづくりのための情報収集とワークによる地域課題の整理をしました。

4. にぎわいづくりを実現するための視点

PT では、現状と課題の調査、各種活動を通じ、にぎわいづくりを実現するためには、エリアや事業を次の2つの視点で捉え、具体的な提言を考察しました。

- “混ぜる”

人口増加時は、効率化や秩序ある拡大のため“分ける”（ゾーニング）が有効な手段でした。

人口が減少し、都市のスポンジ化が進んでいる現代では、行政と民間や大人と子ども、職員と市民、公共機能と民間機能など、これまでは分けられていた人や役割を混ぜることが必要です。

“混ぜる”という視点は、従来の手段を否定するものではなく、混ぜる前提となる“分ける”という行為を肯定的に捉えた上で、どのように異なる人や機能をつなげることができるかを考えるためのものです。

また、混ぜることにおいて行政が特に意識したい点は、混ぜる行為を行う主体です。混ぜる行為は能動的であるべきで、混ぜたい人が最適な混ぜ方を見出していくものです。

行政には、市民の混ぜる行為を見守るぐらいの気構えが求められます。

混ぜることで、にぎわいづくりに必要な都市の密度を保つことができただけでなく、異なる他者が生み出す新サービスや新たなコミュニティの創出、行政コストの抑制などの効果も期待できます。

- “伴走する”

裾野駅と岩波駅周辺のにぎわいづくりは、民間事業者の挑戦なくしては実現できず、行政は、民間事業者が挑戦するための環境整備を行う必要があります。

人口が減少する時代に行政が行う環境整備は、民間事業者の挑戦結果がまちに与える影響を意識し、需要を確定させたあとに供給するといった、より確実性の高い挑戦ができる環境を整えることが求められます。

それには、補助金や規制（緩和）などに留まらず、事業を計画する段階からの対話や事業後のサポート、そもそもの人材の育成や発掘など、主体である市民を後押しする伴走者としての能力を高める必要があります。

5. 具体的な提言項目

【1. 公共資産の活用】

1-1. 公共用地の価値向上（駅西公園実証実験から）

- 現状・課題

維持管理コストのみが発生しています。公園などの公共用地を活用し、民間がにぎわいを創出するための支援や環境整備が必要です。

- 取り組み

公園を中心に民間と連携した社会実験を重ね、市民がにぎわいを享受できるイベント等の実施環境を整えつつ、使用料等により維持費等を確保します。

- **短期**：社会実験の継続、備品整備、利用手続きの利便性向上。地元商店との意見交換によるにぎわい作りの可能性検討。
- **中期**：民間市場に合わせた利用料金の適正化。
- **長期**：公園使用料を再投資に充て、民間が継続して取り組める環境の維持。

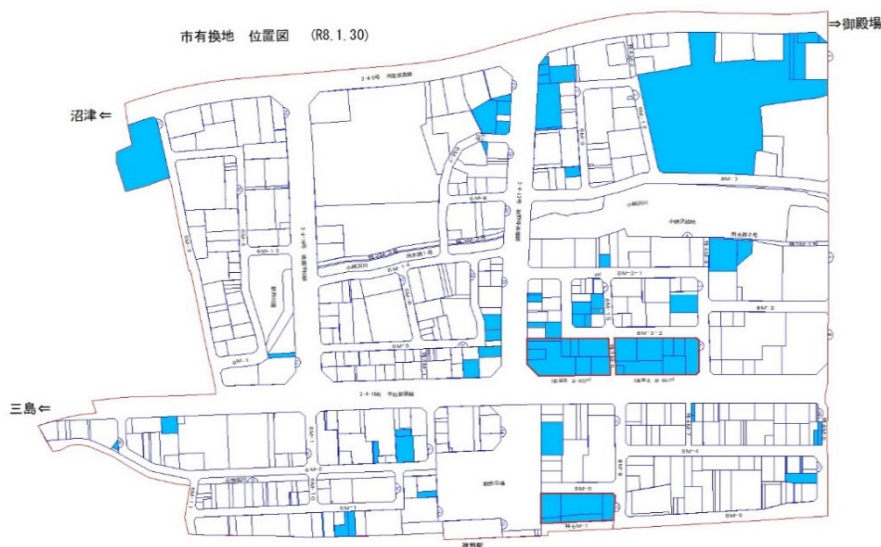
- 期待される効果

公園の魅力向上と、持続可能な維持管理財源の確保。

1-2. 官民連携による市有地の活用

・ 現状・課題

裾野駅西土地区画整理事業で発生・集約された市有換地の活用方法が定まっていない状態です。裾野駅周辺のにぎわいづくりを担う中核的なエリアですが、行政・民間ともに単独投資での開発には限界があるため、官と民がリスクを最適分担し、連携した開発を進める必要があります。

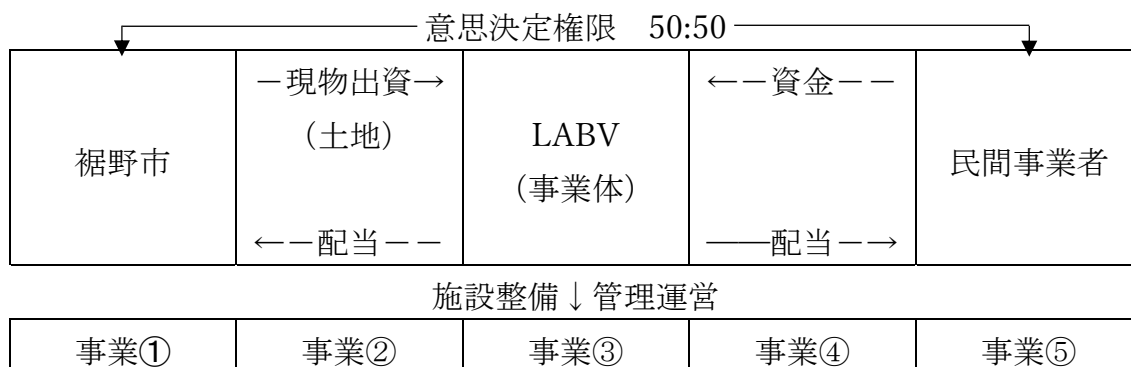


・ 取り組み

LABV の手法を用い、民間の収益事業を促進することで、にぎわいづくりを行います。

- **短期**：専門家の助言によるマネジメント手法の学習会や事業者との対話を通じた可能性調査、収益性や投資分野を検証する社会実験の実施、事業スキーム構築と事業者との対話。
- **中期**：事業者公募、選定。
- **長期**：共同事業体設立、土地出資による事業実施。

- 事業スキーム



※出資割合は 50:50 でなくて良く、意思決定権限が 50:50 というのが特徴

- 期待される効果

市有換地の資産価値最大化と、官民合意に基づく魅力的な施設整備が期待されます。官民のリスク分散による事業者の参入機会の拡大や行政機能の集約と合わせることで財政的な負担軽減を図ることも可能です。

LABV (Local Asset Backed Vehicle)

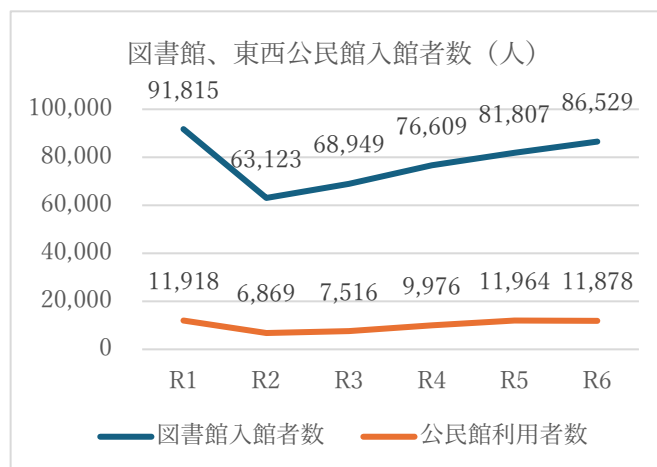
自治体が公有地を現物出資し、民間事業者が資金を出資してつくった事業体が公共施設と民間の収益施設を複合的に整備しマネジメントする手法のこと。特定の公共施設を対象とする PFI に対し、LABV は、複数の公有地に商業施設やホテル、オフィスビルといった民間施設を複合的に整備し、エリアマネジメントを担う。LABV が多く採用されている英国などでは、行政と民間の出資比率は 50 : 50 の場合が多いが、そうでなくてもかまわない。例えば、山陽小野田市（山口県）では、市が現物出資した土地が 1 億 1200 万円、事業者からの出資は 2000 万円程度である。同市のプロジェクトでは、共同事業体を、定款自治を原則とするとして設立し、出資比率による議決権の偏りがないようにしている。（出典：日経 BP 総合研究所新公民連携最前線）

1-3. 官民連携による鈴木図書館（東西公民館）の価値向上と施設維持

・ 現状・課題

鈴木図書館は、裾野駅から徒歩約 10 分（約 700m）で、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域（裾野駅周辺地区）内の誘導施設。年間約 10 万人の利用がありますが、築 30 年以上（平成 6 年竣工）が経過し、老朽化による雨漏り等が発生しています。

公共施設等整備更新見直しでは構造上の耐用年数（80 年～100 年）を考慮し、築 45 年目を迎える令和 20 年に長寿命化が見込まれています。施設の潜在的なにぎわいづくりに資する可能性（右図参照）を



活用し、施設改修と市民サービスの改善を図り、民間のにぎわいづくりを促進する公共施設として整備する必要があります。

・ 取り組み

鈴木図書館の機能を維持しつつ、民間の発想を取り入れた子育て機能を追加したにぎわい施設にリニューアルします。PFI や DBO の手法が有効と考えられます。

- **短期：** 専門家の助言によるマネジメント手法の学習会や事業者との対話を通じた可能性調査。事業者と連携した飲食、物販などの社会実験を通じた市民ニーズの調査。
- **中期：** 行政の方向性決定、計画への反映。
- **長期：** 事業者公募、選定。民間資金による整備・運営。

・ 事業のスキーム

裾野市	—管理料→	鈴木図書館 ＋ 子育て機能 民間機能	←整備費— (出資) —管理料→ —利用料→ —収益→	民間事業者
-----	-------	-----------------------------	---	-------

- **期待される効果**

図書館を核とした、収益性と公共性が両立する複合型の子育てサービスの提供と収益機能による維持管理費の負担軽減。裾野駅周辺において公共施設としてののにぎわいを生むことによる周辺エリアへの民間投資意欲の促進。

1-4. 黄瀬川緑地公園の活用

- **現状・課題**

新たに整備される黄瀬川緑地公園の活用や維持管理運営体制の方法について、地域や企業の協力による体制構築が必要です。

- **取り組み**

- **短期**：新設した公園の周知、利用者アンケートによる利活用の検討、子どもの遊び場ではない公園の試行。
- **中期**：指定管理者による維持管理（5年単位）、周辺施設との連携によるイベント集客の重視。
- **長期**：公園のブランド化、地域や企業が維持管理の一部を担う。

- **期待される効果**

地域連携による公園価値の向上と、愛着の醸成。

1-5. 公共施設の利活用（まずは『お休み処の利活用』）

- **現状・課題**

令和7年度の取組みとして、市役所地下多目的ルーム等を開放しました。さらに利用周知を行うことで市民の一層の利用が見込めます（令和7年度は裾野高校に周知し、生徒の利用を促しました）。

- **取り組み**

- **短期**：利活用可能物件の周知、アンケートによる検証。
- **中期**：利用時間の延長、対象施設の拡大検討。
- **長期**：他施設機能を補完する代替スペースとしての活用検討。

- **期待される効果**

既存施設の稼働率向上と、市民の活動拠点の確保。

1-6. 岩波駅レトロスペースの環境充実

・ 現状・課題

電車・タクシー利用者の待合機能を担う駅前公共空間となっています。駅利用者に加え、地域住民も立ち寄ることが可能な空間となっていますが、待合機能に留まっていて、滞在や交流につながる機能が限定的です。

・ 取り組み

- **短期**：懐かしさや温かみのあるレトロな雰囲気を創出するため、廃校となった向田小の児童机・本棚等を設置し、「小さな、本の交換所」として、本を媒介とした利用者同士の緩やかな交流の創出（滞在環境の変化を検証するため実証実験中）。
- **中期**：待合機能の拡張・地域による自走への仕掛けのため、以下を実施。
 - ・ 本以外のエコ活動（リユース・シェア等）の展開
 - ・ 地元のものを扱う自動販売機やガチャガチャの設置
 - ・ JR で発生した忘れ物の傘の貸し出し（※ダイードリンク株式会社のレンタルアンブレラ）
 - ・ モバイルバッテリーのレンタル
 - ・ 利用者の声や思いを可視化するための自由記述ノートの設置
 - ・ 利用者が撮影した写真を掲示できる場を設け、空間への愛着形成を促進
- **長期**：地域自らの運営の定着を目指し、地域住民や任意団体等が主体的に関与する運営体制の構築を支援（行政は管理主体から支援主体へ移行）。

・ 期待される効果

駅前公共空間の質的向上、地域コミュニティの活性化、環境配慮行動の定着、行政負担の軽減と持続可能性の確保、偶発的な交流の創出によるにぎわいの創出、待合所から、滞在・交流が生まれる駅前公共空間への転換

Little Free Library

小さな図書館（英語で Little Free Library）は、小さな箱に収められた本を地元の地域社会の人たちに無料で貸し出すという非営利の運動で、その活動はアメリカ合衆国で始まり、今では世界に広がっています。だれでも自由に本を借りたり返したりすることができます。

（出典：学校法人柿沼学園認定こども園こどもむらウェブサイト）

【2. 民間活力發揮に関わる】

2-1. 空き家・空き店舗の有効活用（リノベーションによるまちづくり）

- ・ 現状・課題

空き家・空き店舗等の潜在的資源を活用できないまま、商店街の衰退や空き家・空き店舗の増加（＝中心市街地の空洞化）に歯止めが効いていません。

- ・ 取り組み

空き家・空き店舗を活用したリノベーションによるまちづくりを進めるため、エリアを意識したまちづくりに関わる民間プレイヤーの発掘や人材育成を実施します。

- 短期：リノベーションスクールによる人材育成、ロードマップ作成。
- 中期：モデル店舗の拡充、コンテンツマップ作成。
- 長期：民間プレイヤー主導の実証実験としての店舗展開。

- ・ 期待される効果

民間主導によるリノベーションによるまちづくり事業が実施され、大手資本に頼らない裾野ならではの魅力のブランディングでエリア価値向上が図られます。

また、リノベーション対象物件が複数の新規ビジネスや雇用が創出される拠点となります。

2-2. 空き家を活用したにぎわいづくり

- ・ 現状・課題

空き家所有者との接触や交渉を円滑に行うことが難しい点が課題の一つになっています。

- ・ 取り組み

- 短期：空き家所有者との初回接触の伴走支援。「裾野市ビジネスまるごとワンストップ窓口」への繋ぎ。裾野市空家等対策計画改訂にあわせた議論（令和8年度改訂予定）。
空き家、リノベーション、移住・定住施策の連携
- 中期：裾野市版空き家バンクの創設
- 長期：空き家ローテーション、空き家ビジネスサイクルの確立

→民間等によるエリア価値向上のための組織設立

- **期待される効果**

空き家の利活用による地域の安心・安全、にぎわいづくり、多様な業態の参入。

2-3. 個店の事業継承

- **現状・課題**

裾野駅周辺を中心に、店主の高齢化や区画整理に伴う移転を事業の区切りとするなど、さまざまな理由で個店の閉店や廃業が進んでいます。

個店がまちにもたらす影響や魅力は、数多くの専門家が説いていますが、個店の新規出店や事業継承は、人的・経済的に難しい状況にあります。

当市ならではのにぎわいづくりを目指すには、チェーン店と個店のバランスが重要で、特に個店の事業（ノウハウ）継承や開業を支援する必要があります。

- **取り組み**

地域おこし協力隊（特別交付税措置）を活用し、個店の事業（ノウハウ）継承のための隊員受入を実施。活動（3年）後の開業を見込み、金融機関と連携したエリア限定の金融商品や利子補給などによる支援体制の構築。

- **短期**： 意向調査、地域おこし協力隊の活用。
- **中期**： 民間マッチングサービス、日本政策金融公庫（継ぐスタ）との連携、エリア限定型住宅ローンの提供、利子補給の充実。
- **長期**： 中期を継続

- **期待される効果**

当市に根付く商いや文化の継続。特徴あるにぎわいづくりによるエリアの魅力向上。

2-4. 狭隘道路の価値検証

・ 現状・課題

裾野駅東側は、都市計画マスタープランで東地域の課題とされているように生活道路の整備が不十分な状況です。

狭隘な道路に接した建物・土地が多いことから、車の通行や建物の建替え等の面で支障があり、緊急車両の通りづらいことでの安全面やスプロール化といったまちづくりの観点で課題を抱えています。

一方、空き家や空き店舗をリノベーションした新規出店があるなど、民間投資も散見されます。

裾野駅の周辺におけるにぎわいづくりを考える上で、駅東側は重要なエリアであり、道路等の都市基盤整備をどのように進めるか考える必要があります。

「道路の拡幅をして車両の通行や物流動線を確保すべきか」「狭さを歩行者空間として活かし魅力化すべきか」価値と法規制の両軸で検証し、二者択一でない方向性を見出し、暮らしと商い、にぎわいと安全の調和を目指す必要があります。

・ 取り組み

将来の空き家対策リスクなどを念頭に、建替困難な建物・土地の特定し、所有者や近隣者とのヒアリングを行い、意向確認をします。道路拡幅と路地活用案の価値を検証するための調査や実証実験（事故状況や仮設ベンチ、マルシェなど）から住民の意向確認と地元協議のための材料を集めます。

- **短期**： 実態調査による建替困難場所の特定と市民ヒアリングを通じた意向確認等。実証実験による価値検証の材料集め。
- **中期**： 地元との協議による住民の意向確認。協力体制の構築。
- **長期**： 行政方針の計画化と事業化。

・ 期待される効果

道路等の都市基盤整備の方向性によって、生み出される価値は異なるものの、エリアとしてどのような課題があるかを住民と共有することで、住民との意思疎通が図られ、市民のまちづくりへの関心を高めることができます。

【3. 新たな課題への対応】

3-1. 裾野高校統合への対応

・ 現状・課題

県立裾野高校は、県教委の再編案により、御殿場・御殿場南両校と統合し、令和 14 年に新設される単位制大規模校へ移行する計画です（前倒しの可能性あり）。

裾野高校の統合は、学生の裾野駅利用や駅周辺での経済活動の面で大きな影響があります。

また、県内の高校進学率は、98.4%（令和 4 年度）であることから学生世代の多くが市外で高等教育を受けることとなり、将来的な市内事業者の労働力不足や人口流出などの懸念があります。

学生とまちのつながりを強化し、若者の力をまちの力に変えるため、中高生の姿を意識した対応を行う必要があります。

・ 取り組み

裾野高校への支援を裾野市に関わる中高生への支援に拡大し、行政として中高生の存在を感じられる状況を継続します。

- **短期：** 裾野高校への探究学習支援。当市独自の探究プログラムを開発。既存の就職相談会を拡大（参考：みらジョブ）。学生が公共施設を利用する際の利用料免除による利用促進とつながり強化。
- **中期：** 近隣高校へのプログラム提供の拡大。
- **長期：** 短中期の事業を、中高生との対話を通じ検証。意見反映。

・ 期待される効果

若年層の地元定着と地元企業の雇用確保。企業への定着率向上は、企業にとって採用コストの削減や企業イメージの向上が図られ、学生にとっても働くことへの自信やキャリアアップへとつながる。

みらジョブ

一般社団法人トリナスが主催する、地域の若者流出や就職ミスマッチを減らすことを目的とした中高生向けの地元企業での職場体験プログラム。学生にとっては、地元企業を知り将来のキャリアを考えるきっかけになり、リアルな仕事との出会いを通じて自分の可能性を発見できる。企業にとっては、若者に魅力を伝えて採用につなげられるほか、地域貢献や企業ブランド向上、ミスマッチ防止による定着率向上が期待できる。（PT 調べ）

3-2. 公共交通施策

- 現状・課題

裾野駅・岩波駅周辺のにぎわいを考える中で、公共交通・ネットワークの充実は切り離すことのできない問題です。担い手不足が課題であり、駅とまちを繋ぐ二次交通の利便性向上のため、自動運転等の担い手不足の解消につながる公共交通を検討する必要があります。

- 取り組み

住民からのヒアリング等による丁寧なニーズ調査を基に、バス会社等との共同研究・実証実験を踏まえ導入を検討し、その後持続可能な運営体制を確立。

また、同時に高齢者・学生等への利用促進プログラムを実施していきます。

- 短期：ニーズ調査、自動運転の共同研究・実証実験。
- 中期：MaaS（検索・予約・決済）整備、担い手の人材育成、高齢者・学生等への利用促進プログラム。
- 長期：自動運転車両の定期運行開始、持続可能な運営体制の確立。

- 期待される効果

外出機会の増加や移動の自由度の向上による、高齢者や学生などの移動弱者の活動促進と、これによる駅前の活性化。

ART (Autonomous Rail Rapid Transit)

従来のバス・路面電車(トラム)の利点を取り込んだセンサー誘導式無軌道ガイドウェイシステム。ゴムタイヤを使用し、光学式センサーで道路上の白線マーカを読み取り走行する。

MaaS (Mobility as a Service)

地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービス。(出典：政府広報オンライン)