

岩波駅前拠点誘導施設の整備に係るサウンディング型市場調査の対話結果について

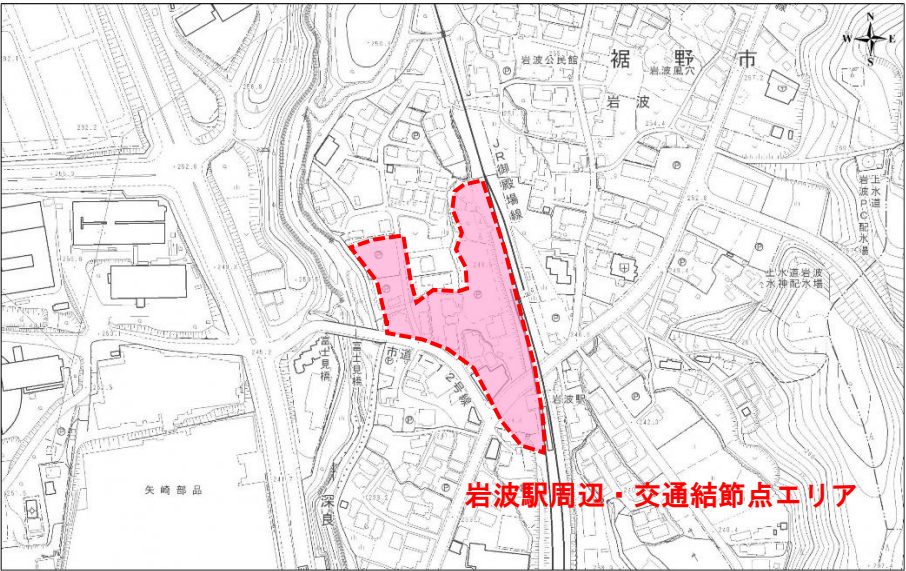
令和5年9月21日

裾野市駅周辺整備課

1 サウンディングの実施の経緯

岩波駅周辺の整備を進めるにあたり、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います。この度、岩波駅周辺の市場性や導入可能な民間施設、適切な事業手法などについて、民間事業者との「対話」を通じてアイデアや意見等を調査する「サウンディング型市場調査 以下「サウンディング」という。）」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	裾野市岩波地先 
土地面積	約 10,000 平方メートル
用途地域等	近隣商業地域 建ぺい率 80%、容積率 200% 第一種住居地域 建ぺい率 60%、容積率 200%

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5年5月15日（月）から 令和5年7月21日（金）17時まで
サウンディングの参加申込み 調査シートの提出	令和5年5月15日（月）から 令和5年7月21日（金）17時まで

質問の受付	令和5年5月15日（月）から 令和5年6月2日（金）17時まで
質問への回答	令和5年6月8日（木）
対話の実施	令和5年7月24日（月）、25日（火）
サウンディングの結果の公表	令和5年9月21日

4 サウンディングの参加者

参加事業者は5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

「岩波駅周辺地区まちづくり基本計画」や「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-」の考え方に基づく魅力ある駅前空間の形成に向け、以下の（1）～（5）について、御意見・アイデア及びその理由をお聞きしました。

- （1）岩波駅周辺地区の市場性について
- （2）岩波駅周辺の課題解決のためのアイデア提案について
- （3）賑わい創出のアイデア提案について
- （4）事業スキームについて（事業手法、事業期間、想定事業費、官民役割分担等）
- （5）事業実施にあたり行政に期待すること、課題等について

6 対話によりいただいた意見等の概要

（1）岩波駅周辺地区の市場性について

- ・自動車での移動を考えると富士山への眺望、工業団地や農村的な風景もあり、魅力がある地域ではあるが、現状の駅の利用状況や周辺地域の状況をみると、駅前としての市場性は未知数であり、物販やサービス系の民間施設の展開は困難との意見がありました。
- ・一方で、地域の人たちの交流スペース、子育て支援施設などと合わせた形で、適正な規模であれば民間参入の可能性もあるとの意見がありました。

（2）岩波駅周辺の課題解決のためのアイデア提案について

- ・現在の岩波駅周辺は、県道によって分断されているため、駅前を立体的に活用することにより歩行者の安全と駅前機能の連続性を確保するという提案がありました。
- ・舗装等の工夫により、歩行者が歩きやすく安全な歩行空間を確保するという提案がありました。また、安全面だけでなく、環境面や維持管理性にも配慮すべきという意見もありました。

(3) 賑わい創出のアイデア提案について

- ・駅前全体を交通結節点機能だけではなく、憩いや賑わい機能との両立に関する提案がありました。
- ・地域の方や子育て世代など、あらゆる方が集まることができ、交流や活動の中心として整備を行う提案が多くありました。
- ・駅周辺に立地する企業と地元の方との連携強化による賑わいづくりに関して提案がありました。

(4) 事業スキームについて（事業手法、事業期間、想定事業費、官民役割分担等）

- ・各事業者で手法が異なっており、PFI 事業、DBO 方式、公設民営方式、従来方式など複数手法の意見がありましたが、いずれの手法の場合も、行政の応分の負担が前提とのことでした。なお、PFI 事業については、独立採算型は困難であるとの意見もありました。
- ・施設の意匠面などで工夫をしたい場合、民間で予算確保が必要となる PFI 事業よりも行政側で一定の予算が確保できる従来手法の方が好ましいとの意見がありました。
- ・最近の傾向として、PFI 事業では資材高騰等の影響から価格競争が十分に働かず、結果的に従来手法の方が安価で施行できる場合があるという意見がありました。

(5) 事業実施にあたり行政に期待すること、課題等について

- ・施設整備を行う際には、公共施設として市の諸計画に位置付けていくことや、行政による応分の費用負担を検討してほしいとの意見がありました。
- ・事業エリアの拡大や現在の岩波駅舎の活用の検討に関して意見がありました。
- ・岩波駅周辺だけでなく、裾野駅周辺との連携も可能であるとの意見がありました。
- ・観光や移住等の面で、三島市や御殿場市、長泉町など広域での連携が必要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

今回のサウンディング結果を踏まえ、今後は整備内容や事業手法の検討及び民間事業者の参入を促す公募条件等の検討を行うとともに、民間事業者の公募及び選定に向けて準備を進め、整備スケジュールに反映していきます。