

## 菊川駅北周辺地区「駅北まちづくり」に関する サウンディング型市場調査実施要領

### 1. 目的

菊川駅北周辺地区で検討している「駅北まちづくり」は、平成29年度に公表した「菊川駅北整備構想」において、駅北地域のポテンシャルや駅から徒歩圏内である立地条件を活かし、大規模戸建て住宅を中心としたまちづくりとして位置付け、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を目指しています。令和4年度に立ち上げた「駅北まちづくり研究会」を中心に駅北地域においては、土地区画整理事業が適していると考え、検討を進めているところです。

令和3年度に「サウンディング調査」を実施しましたが、今年度は土地利用の実現可能性の確認を行うため、民間事業者の皆様との対話によるサウンディング調査を実施しますので、ぜひご参加ください。

### 2. サウンディング内容

#### (1) スケジュール

実施項目	期間
サウンディング実施要領の公表	令和6年11月5日（火）～
サウンディング参加申し込み期間	令和6年11月5日（火）～11月20日（水）
サウンディングシート提出期間	令和6年11月5日（火）～11月20日（水）
サウンディングの実施	令和6年11月26日（火）～12月6日（金）
実施結果概要の公表	令和7年1月以降

※申込多数などの理由により、スケジュールを変更する可能性があります。

#### (2) 参加申し込み（事前申込制）・サウンディングシートの提出

「エントリーシート」（様式①）に必要事項を記入し、Eメールへ添付の上、期間内にご提出ください。その後、「サウンディングシート」（様式②）を配布しますので、Eメールへ添付のうえ、期間内にご提出ください。

【申込・提出期間】令和6年11月5日（火）～11月20日（水）午後5時まで

【申込先】E-mail : [toshikei@city.kikugawa.shizuoka.jp](mailto:toshikei@city.kikugawa.shizuoka.jp)

※件名はそれぞれ【菊川市】サウンディングエントリーシート、【菊川市】サウンディングシートとしてください。

※後日、担当者あてに実施日時および会場をメールにてご連絡します。

#### (3) サウンディングの実施

【実施期間】令和6年11月26日（火）～12月6日（金）（1グループ30分～1時間程度）

【会場】市庁舎内会議室（詳細日時・場所は申込後個別に調整）※オンライン開催は要相談

【対象者】駅北まちづくり事業に関心のあるまたは実施主体となる意向を有する法人または法人のグループ

【対話の内容・実施方法】次ページ以降参照

※サウンディングは事業者のアイデアおよびノウハウの保護のため個別に行います。

※参加の申込みが多数であった場合、事業者を一定の基準で選出させていただく場合がございます。ご了承ください。

※対話では民間事業者の皆様からご意見をいただくものであり、今後、事業を進めるうえで、対話参加の有無により有利または不利になることはございません。

問い合わせ 静岡県菊川市建設経済部 都市計画課都市計画係（担当：笹瀬・澤入）

☎0537-35-0932

### 3. まちづくり方針等について

#### (1) 菊川市について

人口：47,313人（令和6年8月末現在）

面積：94.19 km<sup>2</sup>

都市計画区域の面積：61.93 km<sup>2</sup>

用途地域：9.34 km<sup>2</sup>（都市計画区域の15%）

アクセス：JR 東海道本線菊川駅、東名高速道路菊川 IC

※静岡駅まで電車で約40分、浜松駅まで電車で約35分

※東海道新幹線掛川駅まで電車で約6分

※富士山静岡空港まで車で約20分



図1.位置図

#### (2) 菊川駅北整備構想について

目的：駅北地域のポテンシャルを活かした将来の土地利用や整備の方向性を示すものです。

駅北地域の目指すべき姿（将来像）：菊川市のさらなる発展に弾みをつけるためのインパクト事業として駅北整備構想を位置付け、新たな賑わいを駅北側に創出し、職住を含む市民の生活拠点を目指していきます。

駅北まちづくりの位置づけ：この構想に基づくまちづくりを着実かつ段階的に進めていく必要があることから、平成29年度に整備区域を「菊川駅周辺」と「西方地域」に分け、このうち「菊川駅周辺」における整備区域を右図のようにゾーニングしました。駅北まちづくりについては「新市街地整備」として位置付けました。

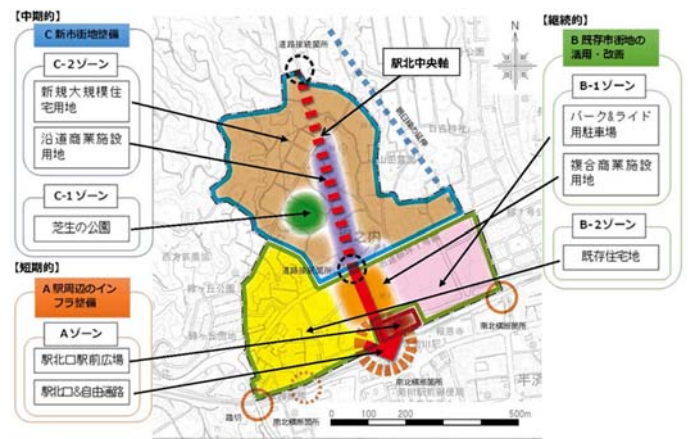


図2.ゾーニング図

#### (3) 駅北地域の現状について

駅南側は市街化が進んでいますが、駅北側は住宅地や農地、土地利用がされていない埋め立て地等となっています。駅から徒歩圏内の地域ですが、以前は工場用地として利用されていたことから駅北口改札や南北自由通路等がない状態でありました。しかし、工場の移転により跡地が民間開発されたことやアンダーパスが開通したことにより、駅北側の魅力が一段と向上してきました。

さらに現在、南北自由通路の整備が進んでおり、令和8年3月に自由通路が開通する予定となっています。その後は北口駅前広場の整備も予定しており、この地域はまちづくりのポテンシャルが大きく、優良な地域となることが予想されます。



図3.駅北地域航空写真  
(北から南を望む)

#### 4. 対象地の概要

##### (1) 対象地の情報

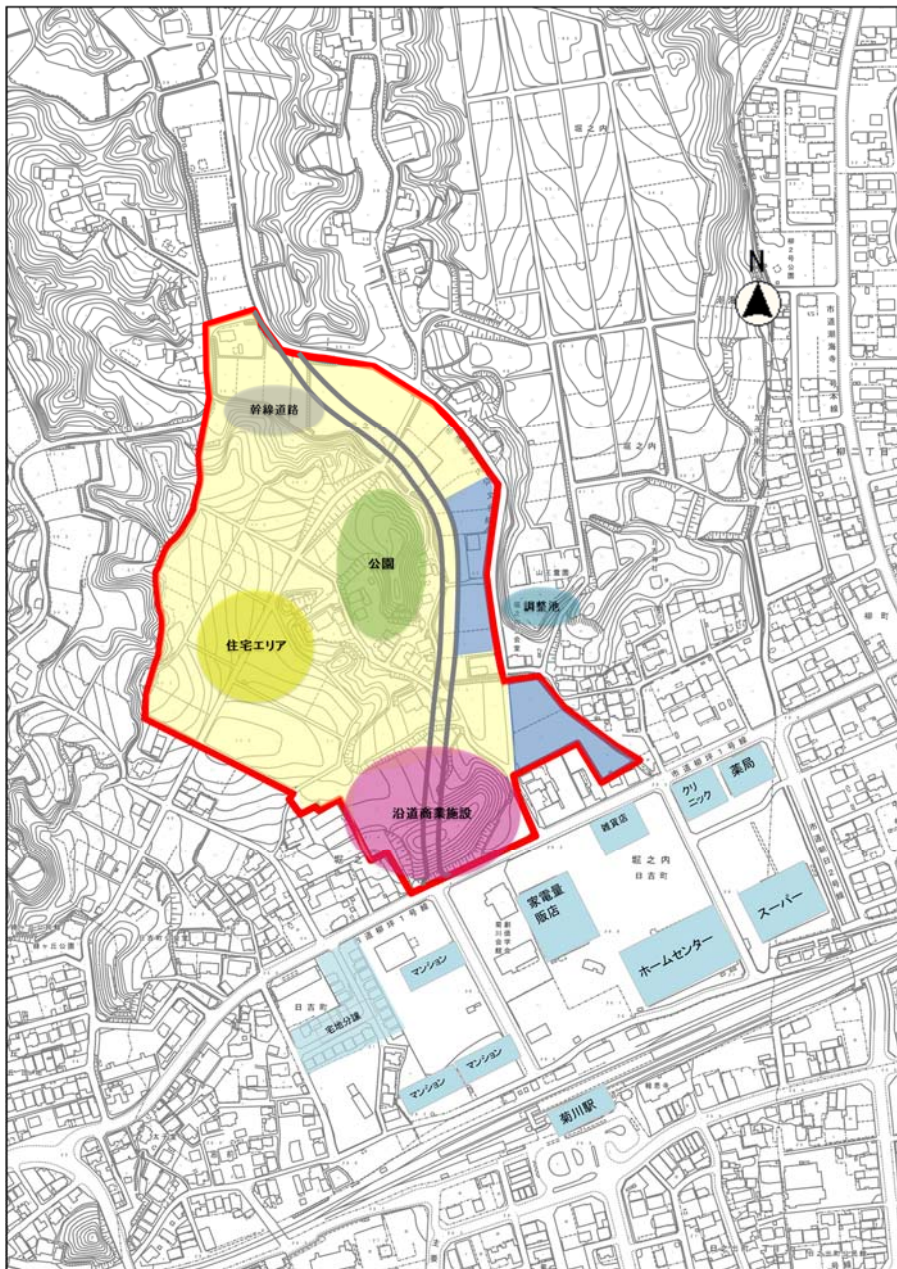
※用途地域については、現在検討中のため、内容に応じて幅広くご提案ください。

所在地	静岡県菊川市堀之内・西方地内 (P2 図 1.位置図および P4 対象地 (案) 参照)	
土地面積	約 12ha	
都市計画区域	非線引き区域 (区域区分が定められていない都市計画区域)	
用途地域	無指定 (今後用途地域指定予定)	
現況	農業振興地域	大部分が農業振興地域 (一部農用地区域あり)
	周知の埋蔵文化財	あり (横穴群) (約 4,800 m <sup>2</sup> )
	地形	丘陵地、平地
計画用途	住宅地、公園、調整池、沿道商業施設など	
計画施設等 (道路、公園等)	幹線道路	幅員 12~16m (事業化時に除外予定)
	区画道路	幅員 6m
	公園・緑地	1カ所以上
	調整池	1~2カ所
既存建築物	あり (約 20 棟)	
経過・予定	令和 4 年度 : 駅北まちづくり研究会の立ち上げ 令和 6 年度 : 地権者全体説明会 (8 月) 仮エリア内地権者 : 約 50 名対象 令和 6 ~ 7 年度 : 合意形成とりまとめ 令和 8 年度以降 : 都市計画決定法手続き後、事業着手	
備考	南北自由通路 (駅北口開設) 令和 8 年 3 月末開通予定	



## (2) 菊川駅北まちづくり対象地(案)

対象区域については現時点での菊川市、駅北まちづくり研究会の考えであり、今後変更となる可能性があります。



## 5. サウンディング項目

サウンディングでは、以下に示す事項について、可能な範囲でご提案をお願いします。一部の項目のみの提案も可としますが、サウンディング(対話)の際には御提案いただいた内容以外の項目についても、提案者の御意見を伺う予定です。なお、提案にあたっては「6. 留意事項」をご確認ください。

- (1) 事業コンセプト・テーマについて(ターゲット層など)
- (2) 沿道商業施設ゾーンに誘致可能な業種・施設について(施設の機能や規模、民間施設の導入にあたっての条件や課題など)
- (3) 用途地域・地区計画の案(配置計画イメージ、大まかなゾーニングなど)
- (4) 事業スキーム(事業期間、事業スケジュール、スキーム図など)
- (5) 事業実施にあたり市に希望する事項(土地に関する条件、事業実施にあたっての要望など)

## 6. 留意事項

### (1) 参加事業者の取扱い

・サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

### (2) 費用負担

・サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 対話資料（「（様式2）サウンディングシート」）の提出

・当日の進行を効率的に行うため、サウンディングシートにて「提案できる」とした項目については、提案内容を補足説明する資料の提出も可能です。提案資料の提出がある場合はご相談ください。

### (4) 現地見学や補足資料について

・必要に応じて現地見学や対象区域に関する補足資料を開示することも可能です。ご相談ください。

### (5) 追加対話への協力

・必要に応じて追加の対話（文書照会含む）を行うことがあります。その際にご協力をお願いいたします。

### (6) 実施結果の公表

・対話の実施結果については、概要をホームページで公表します。参加された事業者の名称や知的財産に関する内容は、公表しません。公表にあたっては、事前に参加された事業者に内容の確認を行います。

### (7) 参加除外条件

以下のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認めないこととします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定（一般競争入札の参加者の資格）に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、「菊川市工事請負契約等に係る指名停止等措置要綱」に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は菊川市暴力団排除条例（平成24年6月28日条例第25号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第3号に規定する暴力団員等に該当する者
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

## 7. 参加申込み・連絡先

連絡先：静岡県菊川市建設経済部都市計画課都市計画係（担当：笹瀬、澤入）

所在地：〒439-8650 静岡県菊川市堀之内61 本庁舎3階

電話：0537-35-0932（平日午前8時15分～午後5時）

E-mail：[toshikei@city.kikugawa.shizuoka.jp](mailto:toshikei@city.kikugawa.shizuoka.jp)