

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結果の公表について

令和7年2月4日
菊川市都市計画課

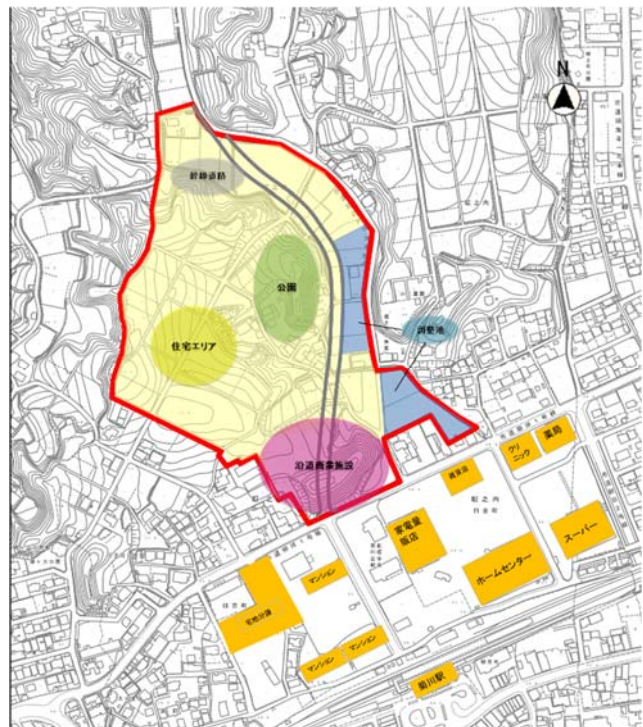
1. サウンディング実施の経緯

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した。

2. サウンディング対象地の概要

所在地	静岡県菊川市堀之内・西方地内	
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㎡）
	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
	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）	



3. サウンディングの実施スケジュール

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) →令和6年11月29日(金)～12月12日(木)
実施結果概要の公表	令和7年1月以降

4. サウンディングの参加者

福祉事業：1者

スーパーマーケット：1者

ゼネコン：3者

建設コンサルタント・事業プロデューサー：1者

デベロッパー：1者

合計：7者

5. サウンディング結果の概要

対話の対象項目	対話概要
(1) 事業コンセプト・テーマについて（ターゲット層など）	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業コンセプトについて ・複合型商業施設（菊川オリジナルのもの） ・近隣店舗と競合しないスーパーマーケットを中心に敷地面積に応じて他業種との複合出店、PB 商品に力を入れ、静岡茶等の取扱い、他の県産品も積極的な取り扱いを目指す。勤務先から自宅へ帰る動線の中でスーパー、複合店として幅広くアパレル、スポーツ用品など地元の人が遠くまで買いに行く不便さを解消したい。 ・市外からの流入（主に消費）を促す地域づくり、小規模店舗群とイベントスペースを備えたひっそりと賑わう地域 ・遠方からも足を運びたいくなる、異文化を味わうことができ、非日常的な空間を創出。 ・従来の菊川市のイメージだけでなく、市の新たなシンボルとなるエリアを創出する。 ・魅力ある公園をシンボルとした戸建て住宅地、他の住宅地との差別化（電線の地中化・防災対策・ゆとりのある区画など）、特色をいかに出せるかがポイント ・持続可能なまちづくり ・『雇用と賑わいを生み出す商業等施設の誘致』：菊川駅北整備構想に従い、雇用を生み出す施設の誘致、良好な住宅地の整備を目指す。居住者が駅利用をしやすい道路配置、本地区へいざなうための仕組み（公園等の整備）、防災に配慮したまちづくり ・菊川駅北側の中心の街とし、「道」を通して住みやすい住宅環境を整備。生活機能を集約したコンパクトシティを形成することで賑わいと交流の創出を図り、菊川市の人口増に貢献する。 ・ファミリー層の宅地購入傾向がある周辺市場などから、ファミリー層を中心とした魅力

	<p>的な街の形成を図る。付加価値のある地域づくりが大事。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ターゲット層について ・ニューファミリーと呼ばれる家族層。雇用の受け皿にもなっていけたら。 ・肉好きの20代～40代独身男性、子育て(乳児～小児)世代家族 ・美容・健康志向の高い女性 ・子育て世代、ファミリー層、沿岸部からの移住者 ・若年層を中心とし、静岡駅まで約40分・浜松駅まで約35分の鉄道アクセス利便がある菊川駅の利用層
<p>(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）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●誘致可能な業種・施設の機能や規模について ・市内にはない温浴施設の誘致にあわせて菊川のPR（物産販売、体験など） ・若者や障がい者雇用にもつながる。 ・スーパーマーケット（一つの建物内でアパレル、調剤薬局など買い物が完結する複合店舗）、周辺に未出店の飲食店等 ・太陽光発電の導入、コミュニティバス等の停留所付設 ・敷地面積で5,000坪以上 ・有名飲食店による菊川駅北店限定ハンバーグ、ブランド夢咲牛との限定コラボハンバーグ、全国有名ハンバーグ店のハンバーグ取扱いアンテナショップ等、焼肉店、ステーキ店、しゃぶしゃぶ店、すき焼き店…等 ・食とリラクゼーション施設に特化した空間づくり、日本・韓国・中国・タイ等、各国の飲食店、健康、ファッションを取り入れたエリアを創出する。商業施設の誘致ではなく、エリアを区分けし、それぞれの特徴を活かした異文化エリアを創出。 ・温泉施設（サウナ）、ピラティス、ヨガ、岩盤浴、美容施設等 ・コンビニ等。店舗として誘致の可能性のあるのは南側道路（市道柳坪1号線）の沿線に限られる。南北の新設道路は北側の人口少ないため交通量が期待できない。 ・飲食店・カフェ、公園、大人対象ではない子供対象の施設等 ・『雇用と賑わいに即した商業施設・住宅地』：より一層の賑わいを創出するため、既設の施設と異なる機能をもつ商業系施設の立地が好ましい。施設の誘致と合わせて用途地域の検討が必要。 ・住宅環境の整備を優先した段階的な商業施設整備を検討。生活利便施設（商業施設）の誘引を図る。
<p>(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）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域について ・旧田んぼ跡以外を近隣商業地域(防火・準防火指定なし)、一軒一軒余裕をもった敷地、景色が良いところにお店が点在し美しいまちなみとなるような制限 ・公園は、イベント、フェスをやれるスペースやアスレチック施設で家族連れが一日遊ぶことができる体験型のエリアの設置 ・住宅エリアは極力少なくし、県外からの訪問客に非日常的な空間を味わってもらう。 ・将来の発展を見据え、南北道路沿道は商業系とすることが望ましい。道路沿いは住宅用地ではなく商業系の色付けにしておけば選択肢が長期的に広がる。 ・現状の用途地域を踏まえ、将来の土地利用を考慮した用途地域の設定が必要。

	<ul style="list-style-type: none"> ・北口直近は工業系用途だが、駅前のポテンシャルを活かすために、地区南側は商業系の用途が望ましい。 ・地区中央部から北側にかけては、駅近接のポテンシャルを保ちつつ住環境を整えるための柔軟性のある住居系の用途が適する。 ・幅広い検討ができる「第2種住居地域」を提案。住宅中心の計画に加え、適度な生活利便施設の確保を図る。 <p>●地区計画について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の土地利用を見据えた地区計画の設定が必要。 ・厳しい規制を設けてしまうと、進出企業への影響があることから、地権者の方々が望まない建物のみを制限するような計画が適する。
(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）	<ul style="list-style-type: none"> ・土地売買もしくは土地や建物の賃貸借による出店を目指し、賃貸借であれば貸していただける方から30年間以上で契約 ・菊川駅自由通路、北口駅前整備がなされれば、計画エリアの魅力が向上する。駅周辺整備が完了または時期確定しないと民間事業者の参画は難しいと思われる。まずは駅に近い方から段階をおってやっていくか、差別化して魅力ある都市公園などが真ん中にくればそれを中心に整備が進んでいく可能性はある。 ・開発構想→地元の合意→準備組合設立→業務代行者選定→業務代行者施工→工事概成：地元合意形成及び法規制など相当な時間が必要。 ・認可後：6年～10年を想定 ・適切な事業手法として「土地区画整理事業」を提案。本地域においては（事業方針の決定・計画の具体化、資金計画などを含めて）10年程度の期間がかかるものと予想される。
(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）	<ul style="list-style-type: none"> ・土地代や造成費が大体このくらいなど予算がわかれば試算していただきたい（追加のプレゼンのためには、諸費用ならびにNDA（秘密保持契約）を要請する。 ・周辺道路の整備や特色ある近隣施設の誘致を希望（学習塾などお子様に関連するものは相乗効果がある） ・現況の起伏を活かした造成計画、極力コンクリートを使わなくてすむようななだらかな造成（植栽で地固め等）、菊川市のちょっとした名所となるスポット、万人受けを狙うと他市へ人流が分散してしまう。「菊川のここの地域でなければ無い！」というコアな地域を目指してほしい。 ・今後の市の発展に大きく影響を与える事業であるため、他地域と類似したありきたりな計画ではなく、この場所にこなければ味わうことのできない空間づくりをして欲しい。 ・宅地内の道路確保、調整池の事前整備等、開発許可業務の負担を軽減し民間事業者が参画しやすいスキームを行政側で用意していただきたい。 ・地権者対応、造成工事等の民間事業者負担をできる限り減らして頂くことが参画を促すことにつながる。 ・平らなところと同じまちづくりを考えるのはよくない。高さが魅力だと思うがあの高さのまま人生設計を作ると大変なため、高さをどう長所にして短所をクリアするかバリエーションの考察をしっかりとの方がよい。 ・地権者との合意形成がポイント

	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収入として、保留地処分金以外の財源についての検討が必要。 ・駅直近エリアは工業地域で用途が指定されている為、現状の土地利用に合わせて用途地域指定の変更を行い、当該地区のエリアと連続性になるものが必要。 ・地区界測量、区画整理設計、事業計画作成、認可申請、市街化編入手続き等は区画整理認可前の作業となるため、市負担による建設コンサルタント等へ委託業務発注が望ましい。埋蔵文化財については、対応について情報をいただきたい。 ・円滑な計画推進や密なプランニング作成のため、早期に市の方針の開示、ならびに事業手法やゾーニングに関する決定がなされることを希望。
--	---

6. サウンディング結果を踏まえて

今回のサウンディングにより、各項目について以下のとおりまとめました。

(1) 事業コンセプト・テーマについて

菊川市の新たなシンボルとなるエリアの創出、魅力ある、また防災機能を備えた公園をシンボルとした戸建て住宅地、本地区へいざなうための仕組みづくりをして他の住宅地との差別化といった意見を多くいただきました。住宅地については、付加価値のある地域づくりが大事といったご意見がありました。ターゲット層に関しては、子育て世代、ファミリー層といったご意見を多くいただいたほか、沿岸部からの移住者といったご意見もありました。地形に関しては、地形を活かした造成といったご意見がある一方で、高さが魅力だと思うがあの高さのまま人生設計を作ると大変なため、高さをどう長所にして短所をクリアするかバリューの考察をしっかりとした方がよいといったご意見をいただきました。

(2) 沿道商業施設ゾーンに誘致可能な業種・施設について

市外からの流入を促すためにも既存店舗以外の店舗、業種といったご意見をいただいたほか、近隣店舗と競合しないスーパーマーケットを中心とした複合出店、温浴施設、コンビニといったご意見もいただきました。誘致の可能性があるのは市道柳坪1号線沿いが多く、新しく整備予定の南北幹線道路沿いも考えられるとの結果となりました。

(3) 用途地域・地区計画の案

道路沿いは商業系、駅から離れた部分は住宅系が望ましい、幅広い検討ができる「第2種住居地域」を提案といったご意見がありました。地区計画については将来の土地利用を見据えた地区計画の設定が必要、地権者の方々が見えない建物のみを制限するような計画が適するといったご意見をいただきました。

(4) 事業スキーム

各意見より、適切な事業手法として「土地区画整理事業」が考えられ、その場合は約10年の期間を要することが考えられます。

(5) 事業実施にあたり市に希望する事項

- ・造成費用の試算、周辺道路の整備、宅地内の道路確保、調整池の事前整備等
- ・バリューの考察をしっかりとしたうえで、早期に菊川市の方針の開示、ならびに事業手法やゾーニングに関する決定がなされることを希望、また埋蔵文化財について情報提供を、といったご意見をいただきました。

現在、地権者を中心とした「駅北まちづくり研究会」において、駅北地域には土地区画整理事業の業務代行方式が適しているのではと検討を進めているところです。

今後、サウンディング市場調査の結果を踏まえて、駅北まちづくり研究会の皆さんを中心に、将来の発展を見据え、駅北地域にふさわしい用途地域、地区計画を考えていきます。事業手法については、さらに理解を深め、土地区画整理事業に決定した際は公募条件の整理・検討を進めていきます。

サウンディング市場調査にご参加いただいた事業者の皆様ありがとうございました。