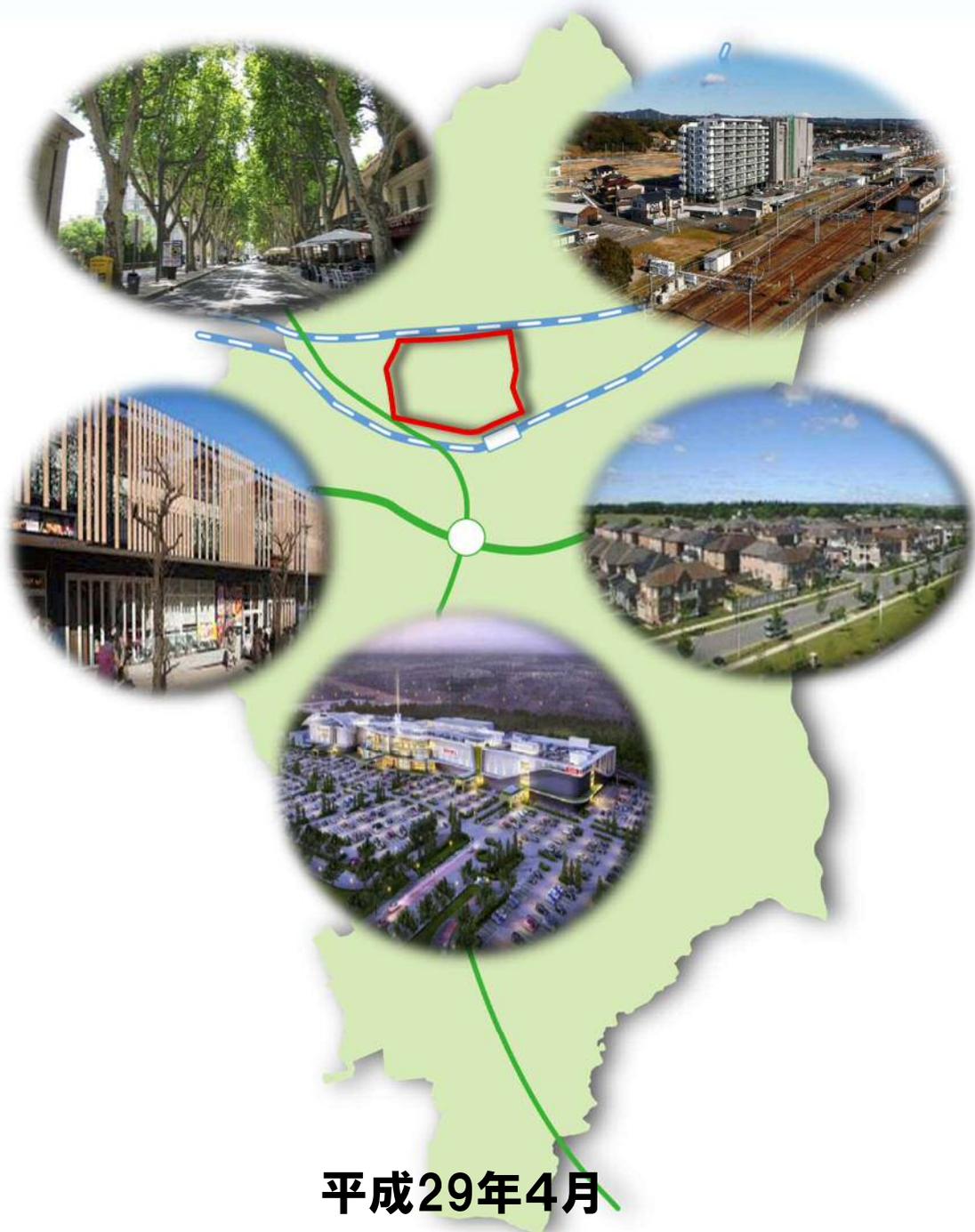


菊川駅北整備構想

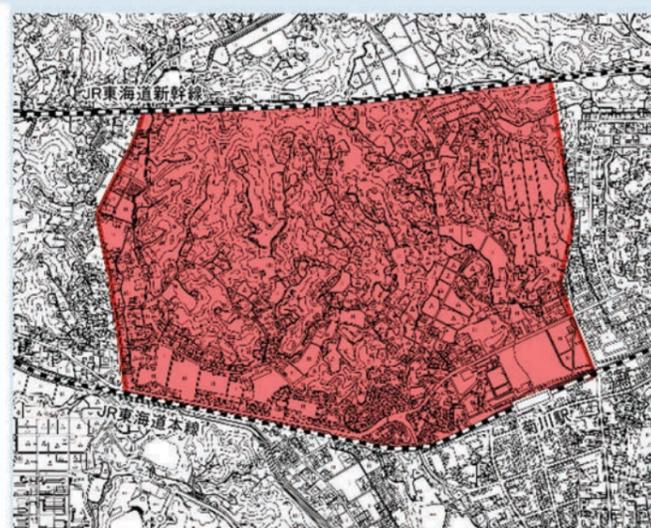


平成29年4月
静岡県菊川市

構想の目的

これまで菊川駅北側は、平成14年菊川町駅北開発基本構想を経て、都市計画道路朝日線のJRアンダーパス開通、旭テック(株)跡地における商業施設の開発、駅前住宅地の開発等が推進されたことにより、駅前としての立地ポテンシャルが飛躍的に向上してきた。現在、菊川駅北側ではさらなる民間開発事業が進められようとしており、菊川駅北口が開設されれば、南北を軸とした市の中核を形成できる可能性がある。本構想は、菊川駅北側における土地利用状況の変化や、市のまちづくり・国の今後のまちづくりのあり方を考慮し、駅北側地域のポテンシャルを活かした将来の土地利用および整備の方向性を示すものである。

対象地域



1. 駅北地域の現状分析

1-1 地域の位置付け

(1) 上位計画

① 第2次菊川市総合計画（平成29年4月）

基本目標4「快適な環境で安心して暮らせるまち」の施策では、JR東海道本線菊川駅北側のポテンシャルを活かしたまちづくりを進めるとしている。

② 菊川市人口ビジョン まち・ひと・しごと総合戦略（平成27年10月）

2060年（45年後）に社人研推計（31,280人）と比較して約5,000人増（36,094人）を目指す。菊川駅北口および駅北地域の整備には、『抜群な子育て環境で家族が幸せに暮らせるまち』の実現が求められている。

③ 第1次菊川市国土利用計画（平成21年1月）

JR菊川駅北側周辺一帯（駅北地域）は無秩序な開発を抑制し、調和のとれた土地利用に努め、新たな住宅地需要に対応する。

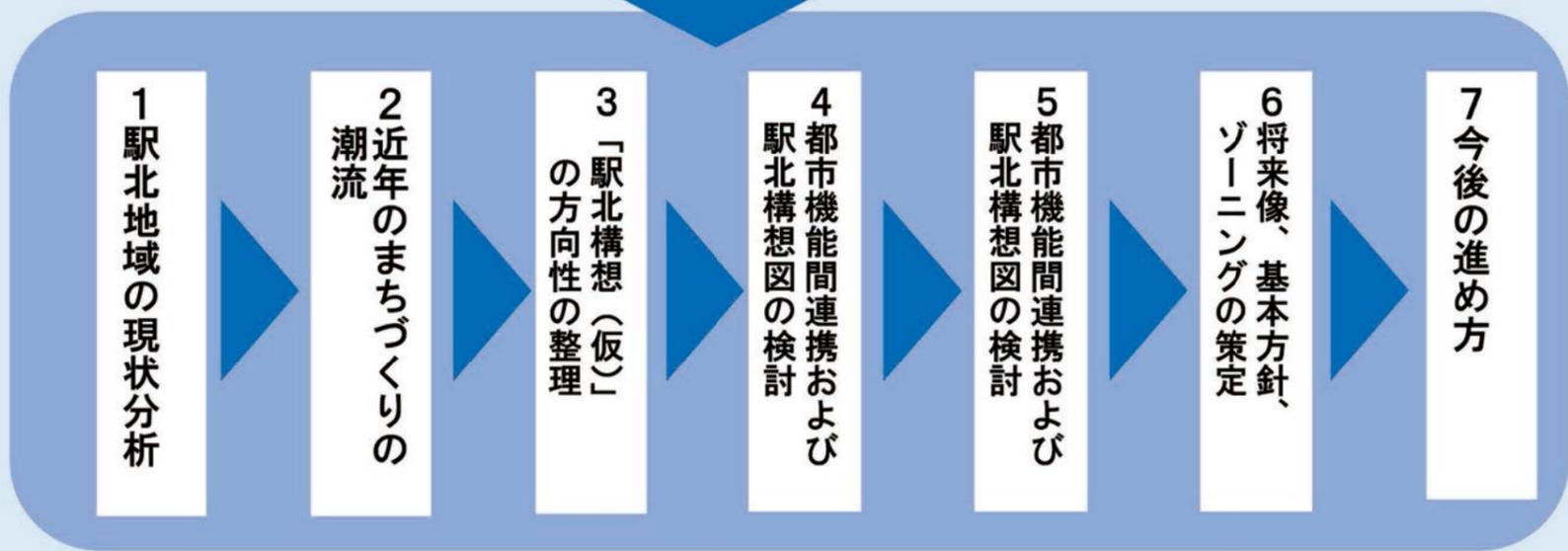
④ 菊川市都市計画マスタープラン（平成23年12月）

西方地域においては、耕作放棄地等の有効活用とともに、新たな土地利用により地域を活性化することが求められている。生活と産業を支える幹線道路を整備することも位置付けられている。

JR菊川駅北地区（駅前地域）は駅南側と連携した新たな拠点として位置付けられており、駅南側と均衡を取るために、駅北地域に足りない機能を配置・誘致していく必要があるとされている。

調査フロー

庁内会議による方針検討



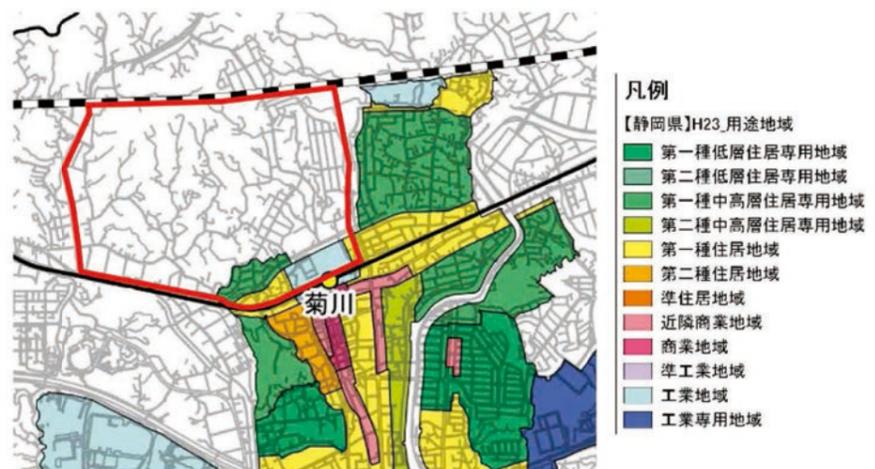
(2) 法規制

① 用途地域

えんてつ通りまでのエリアおよび区画整理事業実施済み地区で用途地域が指定されている。駅前には工業地域に指定されており、駅北側工業地域周辺の潮海寺地区や大淵ヶ谷地区では、土地区画整理事業による都市基盤整備が行われ、住居系用途地域に指定された。

出典：国土数値情報 用途地域データ

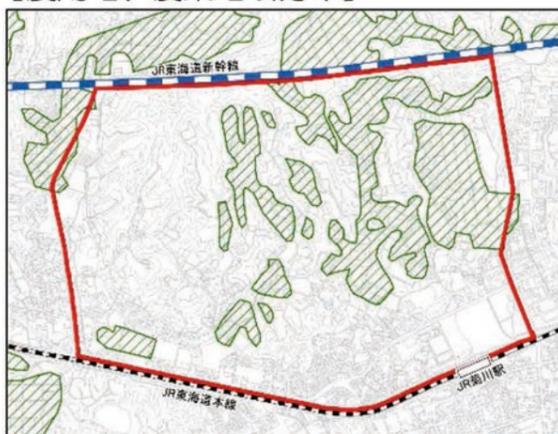
【用途地域図】



② 農振農用地

駅北地域のほとんどは農業振興地域に指定され、まとまった農用地区域も存在している。

【農用地、農業地域分布】



出典：国土数値情報 農業地域データ

③ 埋蔵文化財包蔵地

駅北側周辺には埋蔵文化財包蔵地がいくつか見られる。建築の際は事業者負担により発掘調査が必要となる場合がある。

【遺跡範囲】



出典：静岡県統合基盤地理情報システム

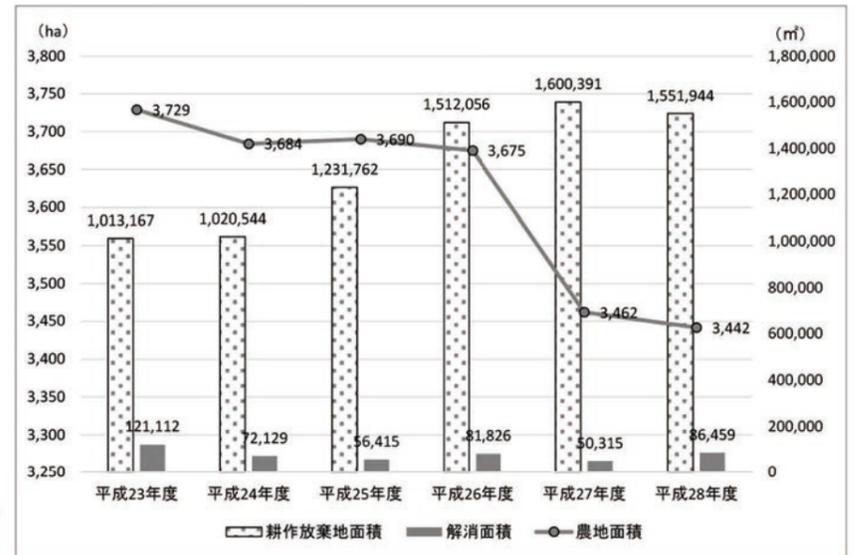
1-2 土地・建物利用状況

(1) 土地利用

本市は全国でも有数の茶処であり、「お茶のまち菊川」として知られている。しかしながら、近年では生活スタイルの変化等から茶価の低迷、販売先の変化等により生葉収穫量は年々減少傾向にあり、これにともない専業・兼業農家数の減少、耕作放棄地の増加等が課題となっている。

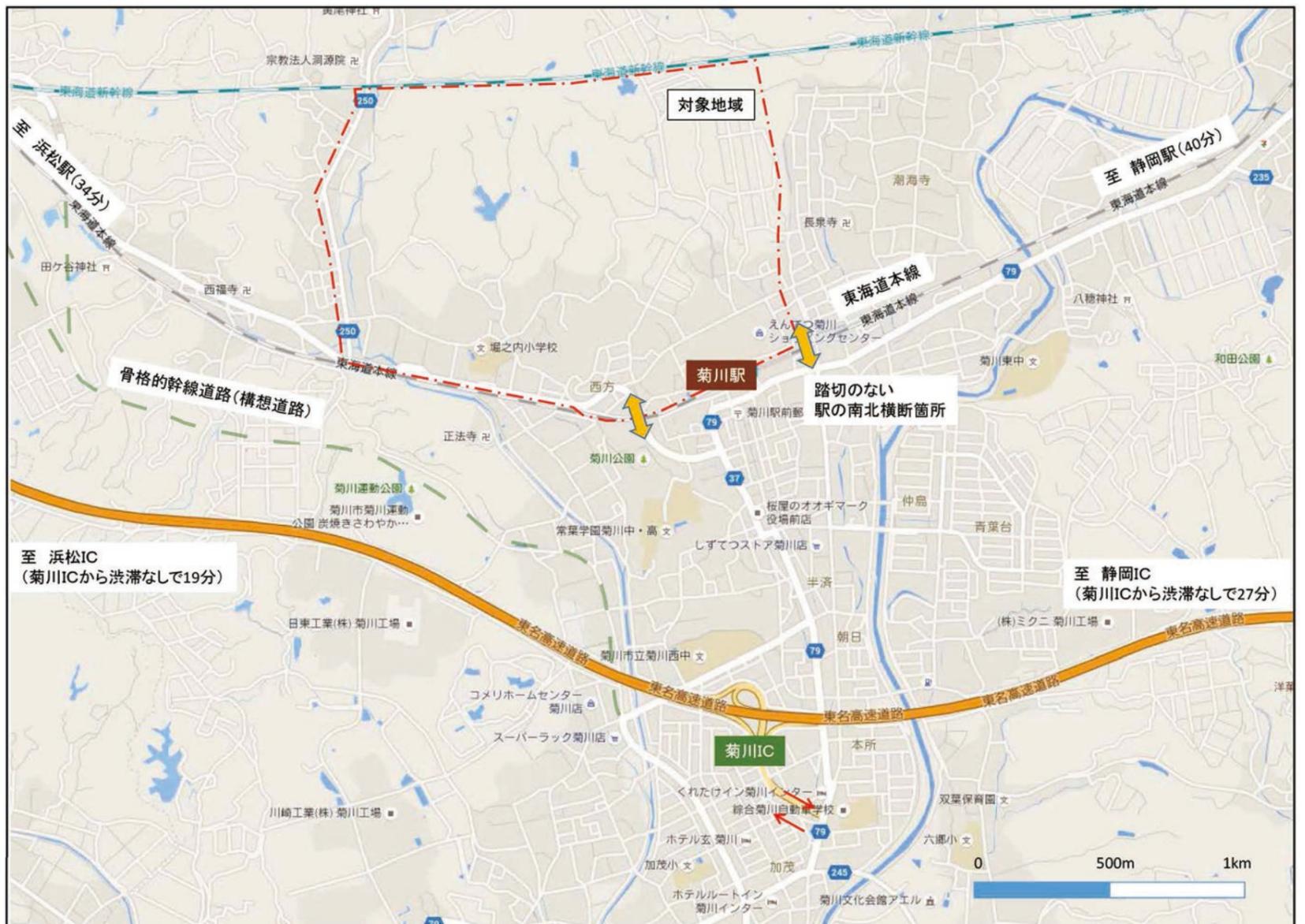
出典：菊川市農業委員会 各年度活動評価

【耕作放棄地の状況】



(2) 道路・交通

菊川駅は利便性が高く、駅周辺における住宅ニーズの高まりが期待できる。駅南側の菊川ICから主要都市へアクセスしやすいが、東海道本線で南北が分断されており、踏切なく駅南北を横断できるのは2カ所のみである。骨格的幹線道路が実現化されると、駅の南北間の車の交錯が回避されやすくなる。市内全域にコミュニティバスが網羅されており利便性は良い。菊川駅南側には貸駐車場が多数存在していることから、駅前に駐車場需要があることがわかる。



1-3 人口動向

菊川市の総人口は減少傾向にあり、平成21年からの6年間で約2,000人減少した。世帯数はほぼ横ばいで推移しており、16,200世帯前後で推移している。一世帯あたりの人員は減少傾向にあり、平成26年では2.95人となった。

年齢別人口割合の推移では、年少人口割合はほぼ一定だが実数は減少傾向にある。生産年齢人口は実数・割合ともに減少し、老年人口の実数・割合はともに増加傾向にある。平成26年時点では約4人に1人が高齢者となっている。

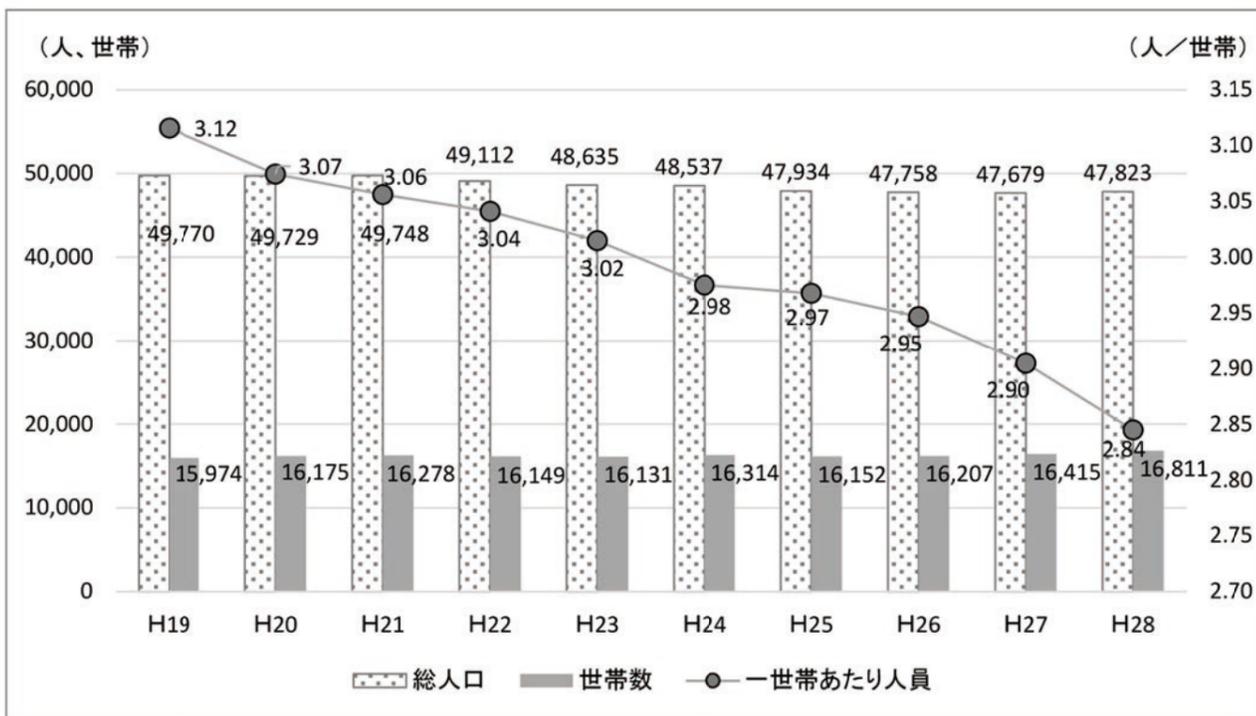
自治会別に人口を見ると、平成24年～28年の5カ年で、西方地区および町部地区は増加傾向を示している。市全体の人口が減少傾向にある中で、駅北地域が属する自治会の人口が増えていることから、住宅用地としてのポテンシャルが高まってきていることがうかがえる。

【駅北地域周辺の自治会別人口推移】
(平成24年～平成28年の増減)

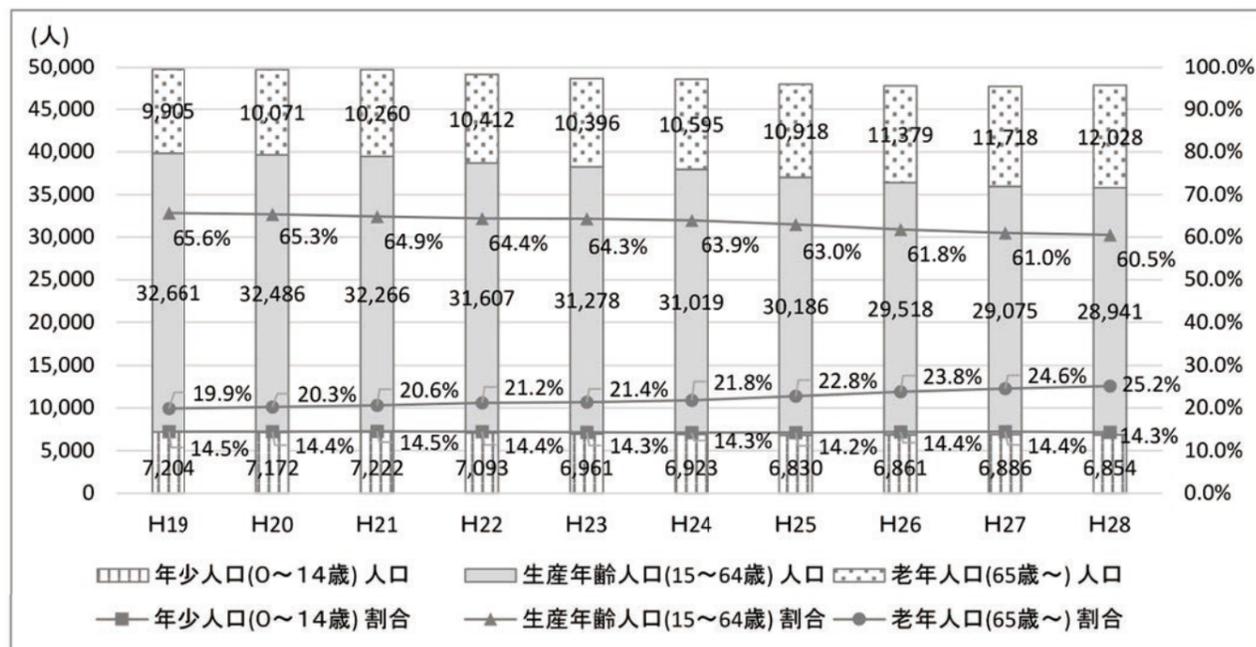
西方 3,078/2,959 = 4.0%UP
町部 3,063/2,765 = 10.8%UP
加茂 6,172/5,318 = 16.1%UP
六郷 10,246/9,917 = 3.3%UP
河城 4,709/4,800 = 1.9%DOWN

出典：菊川市公式ホームページ

【菊川市人口・世帯数の推移】



【菊川市年齢別人口割合】



出典：菊川市住民基本台帳(各年3月31日)(外国人含む)

1-4 地域産業 ～各産業の状況と将来需要～

(1) 産業構造

国勢調査による市全体の産業は、第一次産業が約 1 割、第二次産業が約 4 割、そして第三次産業が最も多く、5 割弱を占めている。地域の大半は農地等が占めているが、産業や就業者の大半は工業や市街地（用途地域）に集中している。市全体の事業所数、就業者数は横ばいから微減傾向にある。

第二次産業については、事業所数の構成比は県および全国平均を上回り、総生産額も県平均を上回っている。菊川市の第二次産業事業所数は全体的に減少傾向にあるが、全国や県と比較して第二次産業比率が高い。

【従業者数の割合】

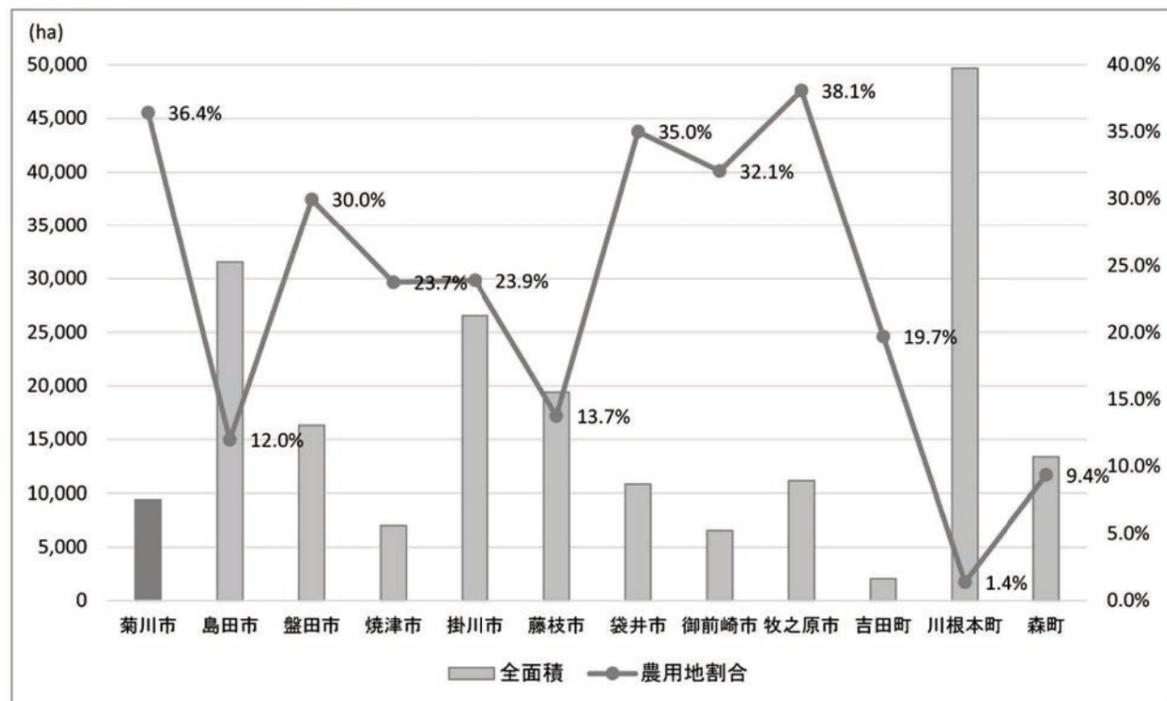
	全国平均	菊川市	差
第 1 次産業 計	4.0%	10.9%	△ 6.9%
農業、林業	3.7%	10.9%	△ 7.2%
漁業	0.3%	0.0%	▼ -0.3%
第 2 次産業 計	23.7%	41.9%	△ 18.2%
鉱業、採石業、砂利採取業	0.0%	0.0%	▼ 0.0%
建設業	7.5%	5.9%	▼ -1.6%
製造業	16.2%	36.0%	△ 19.8%
第 3 次産業	72.3%	47.2%	▼ -25.1%
電気・ガス・熱供給・水道業	0.5%	0.6%	△ 0.1%
情報通信業	2.7%	0.4%	▼ -2.3%
運輸業、郵便業	5.4%	4.4%	▼ -1.0%
卸売業、小売業	16.5%	11.4%	▼ -5.1%
金融業、保険業	2.5%	1.4%	▼ -1.1%
不動産業、物品賃貸業	1.9%	0.7%	▼ -1.2%
学術研究、専門・サービス業	3.2%	2.1%	▼ -1.1%
宿泊業、飲食サービス業	5.7%	4.1%	▼ -1.6%
生活関連サービス業、娯楽業	3.7%	2.9%	▼ -0.8%
教育、学習支援業	4.4%	3.2%	▼ -1.2%
医療、福祉	10.3%	7.0%	▼ -3.3%
複合サービス事業	0.6%	0.9%	△ 0.3%
サービス業（他に分類されないもの）	5.7%	3.7%	▼ -2.0%
公務（他に分類されるものを除く）	3.4%	2.5%	▼ -0.9%
分類不能の産業	5.8%	2.0%	▼ -3.8%

出典：国勢調査 H22

(2) 農業

耕作放棄地が増え、農地面積は減少傾向にあるものの、市内に占める農地面積の割合は 36.7% と高い。農作物を高付加価値化したり作物転換することで耕作放棄を防ぐ一方で、区画整理事業等の手法により新しい用途への転換を図ることも検討することが必要である。

【周辺の市町との農用地割合の比較】

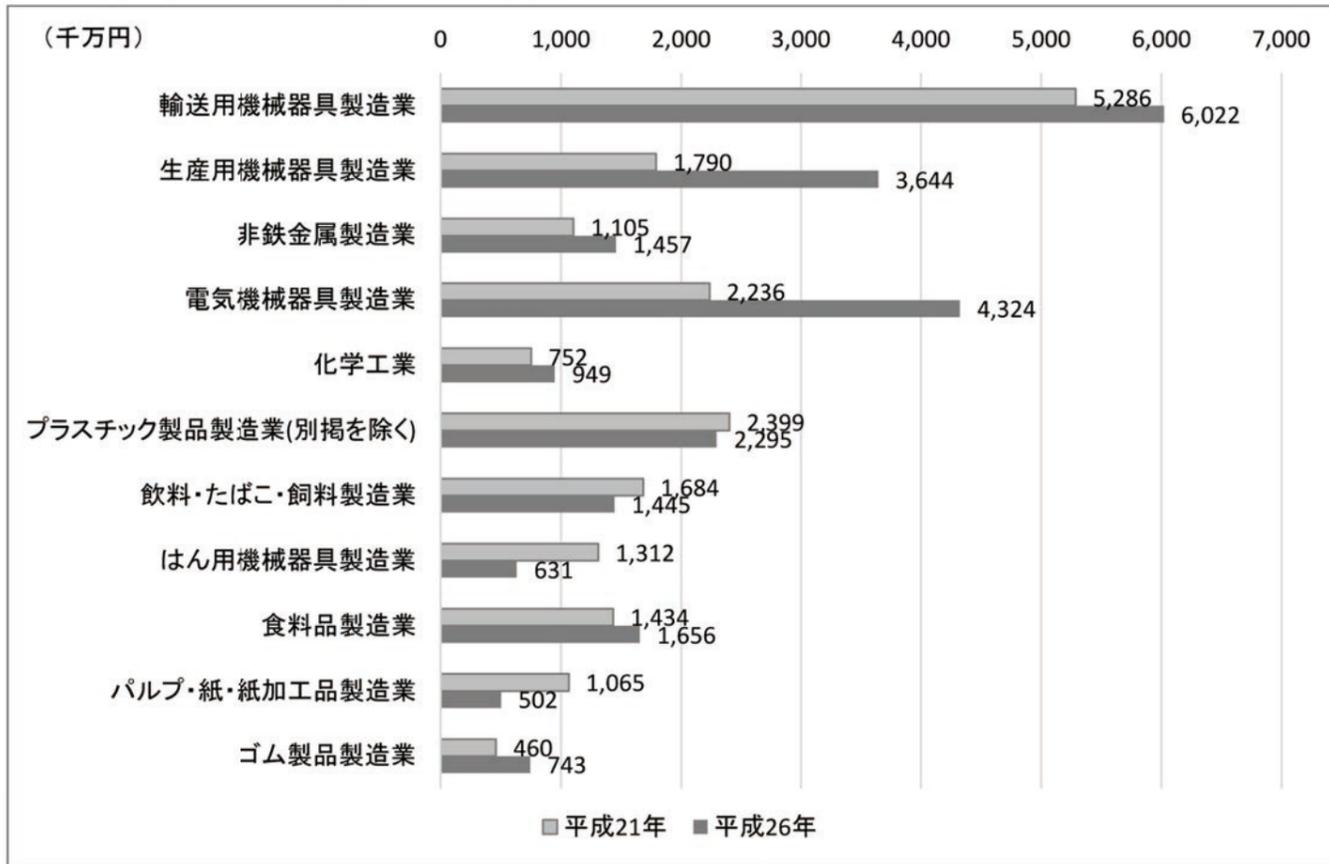


出典：国土地理院 平成 27 年全国都道府県市区町村別面積調、静岡県土地利用 平成 28 年版

(3)工業

産業分類別製造品出荷額をみると、輸送用機械器具製造業が最も高く増加傾向にあり、静岡県西部地域には同業が集積していることから、今後も需要があるものと予測される。一方、電気事業法改正により2016年4月から一般家庭でも自由に発電事業者から電力を購入することが可能となることを背景に、電気機械器具製造業が出荷額を伸ばしており、5年前の約2倍の出荷額となっている。また、生産用機械器具製造業も約2倍となっており、高い増加傾向にある。増加傾向にある分野が市内に立地していることから、菊川市には工場立地としてのポテンシャルがあると考えられる。

【菊川市の製造品出荷額等の産業分類別推移】



出典：平成21年・平成26年静岡県の工業 統計表（市町編）

(4)商業

菊川駅を中心とした10km圏内の人口は約30万人であり、ららぽーと磐田の商圈とは重ならず、東側には大型ショッピングセンターが無いことを考慮すると、菊川市には大型ショッピングセンターの立地ポテンシャルがあると考えられる。



2. まちづくりの課題

2-1 地域の位置付け:地域概況

- ・ 駅周辺の市街地はなだらかな平地となっているが、北側に行くにつれて徐々に急勾配な地形となる。
- ・ 災害に関しては、土砂災害の恐れがある箇所が所々に分布しており、地震時に駅北地域の西側で液状化の可能性が想定されているが、開発する際の大きな障害とはならない。

2-2 地域の位置づけ:上位・関連計画

<第2次菊川市総合計画>

- ・ 菊川駅北側のポテンシャルを活かしたまちづくりを進めるため、市の中核を形成できる具体的なまちづくりの方針を示していく必要がある。

<菊川市まち・ひと・しごと創生総合戦略>

- ・ 『抜群な子育て環境で家族が幸せに暮らせるまち』の実現が求められており、生活利便施設および生活支援施設の立地が望ましい。
- ・ 『贅沢な自然環境「夢あるしごと」「生きがい」のあるまち』の実現として、新企業の進出が求められており、駅北地域でも就業の場の立地の可能性を検討する。
- ・ 子育て世代や若者の定住を促進するために、アクセスの良さを生かした住環境の整備が求められており、駅周辺での実現がふさわしい。

<第1次菊川市国土利用計画>

- ・ JR 菊川駅北側周辺一帯（駅北地域）は無秩序な開発を抑制し、調和のとれた土地利用に努め、新たな住宅地需要に対応する。

<菊川市都市計画マスタープラン>

- ・ 西方地域においては、耕作放棄地等の有効活用とともに、新たな土地利用により地域を活性化することが求められている。生活と産業を支える幹線道路を整備することも位置付けられている。
- ・ JR 菊川駅北地区（駅前地域）は駅南側と連携した新たな拠点として位置付けられており、駅南側と均衡を取るために、駅北地域に足りない機能を配置・誘致していく必要があるとされている。

<菊川町駅北開発基本構想>

- ・ 駅北地区の整備課題としては、駅北口の開設とアクセス・乗換のための交通機能整備、道路・公園等の整備、優良農地の保全が挙げられている。
- ・ ゾーニングとしては、駅近接部に「商業・サービス」、周辺部に「居住・職（産業）」を配置し、さらに外側は「農業・自然」を配置するものとして計画された。

<法規制>

- ・ 駅北地域の用途地域は駅からえんてつ通り付近までしか指定されておらず、その他のエリアはいわゆる用途白地地域となっている。
- ・ また、駅北地域の南側駅近くに埋蔵文化財包蔵地が幾つかあるため、開発の際は事業者負担で発掘調査が必要となる場合がある。

2-3 人口動向

- ・ 住宅用地としてのポテンシャルが高まってきている。菊川市は核家族化が進み人口減少するものの世帯数は増加する見込みとなっており、増加世帯を受け入れる生活基盤の整備が求められる。
- ・ 人口密度が郊外化しており、市内拠点への人口集積を図る必要がある。

2-4 土地・建物利用状況

<土地利用>

- ・ 菊川市は近年では農家が減少しており、耕作放棄地の増加等が課題となっている。
- ・ 駅の南側は中心市街地、北側は自動車交通を生かした土地利用となっており、駅の南北で土地利用に差がある。

<道路・交通>

- ・ 菊川駅は利便性が高く、駅周辺における住宅ニーズの高まりが期待できる。
- ・ 駅南側の菊川 IC から主要都市へアクセスしやすいが、東海道本線で南北が分断されており、踏切なく駅南北を横断できるのは2カ所のみである。骨格的幹線道路が実現化されると、駅の南北間の車の交錯が回避されやすくなる。市内にコミュニティバスやしずてつジャストラインが運行されており、バスの利便性は良い。
- ・ 菊川駅南側には貸駐車場が多数存在していることから、駅前に駐車場需要があることがわかる。

<公共公益施設>

- ・ 学校、文化施設、医療機関等は駅南側から IC 周辺に集中している。
- ・ 今後駅北地域の人口が増加した際には保育施設が足りなくなるため、人口増加に合わせて保育施設を設置することが望ましい。
- ・ 菊川駅より北側は介護施設のカバーエリアから外れている地域が多いため、需要に応じて駅北地域内への介護施設の誘致を検討する必要がある。
- ・ 東海道本線以北には徒歩圏に病院がない地域が多いため、駅北地域への医療施設の誘致を検討する必要がある。

2-5 地域産業

- ・ 農地面積は減少傾向にあるので、農作物を高付加価値化したり作物転換することで耕作放棄を防ぐ一方で、区画整理事業等の手法により新しい用途への転換を図ることも検討する。
- ・ 菊川市には工場立地ポテンシャルがある。
- ・ 菊川市には大型商業施設立地のポテンシャルがある。誘致にあたっては、主要道路等からのアクセス性を考慮して計画する必要がある。
- ・ 菊川市への宿泊ニーズが高まってきている。観光施設立地としては厳しい状況にある。

2-6 駅北地域の地域特性

- ・ 駅前地域では民間開発により住宅や商業施設の集積が進められている。
- ・ 北口開設が長年望まれている。
- ・ 駅北地域北東部は優良農地となっており、土地利用を変更する場合は農用地の除外が必要である。
- ・ 駅北地域北西部は丘陵地となっており、大規模造成、道路整備が必要であるが、農政上は開発候補地となり得る地域である。
- ・ 車動線は2軸となっており、駅周辺は東名高速道路へアクセスしやすく、対象地域西側は1号線へアクセスしやすい立地となっている。
- ・ 既存住宅地では低未利用地が見受けられる。

3。 将来像、基本方針

3-1 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く。

菊川市の新たなにぎわい生活拠点

～にぎわう駅前と選ばれる生活の場～

3-2 地域づくりの基本的な方向性（基本方針）

（1） 利便性の高い環境づくりにより若い子育て世代が多く住むまち

急務となっている人口減少問題の対策を推進するために、立地ニーズが高く利便性の高い駅前地域に、まずは人口を集積させることが望ましい。駅前に人口を集積させることは、コンパクトシティ推進の観点にも合致している。

人口増加に伴い、足りない生活利便・サービス施設を集積させることで魅力を高め、人口集積を加速させていく。駅前地域の住宅環境が成熟した後は、既存住宅地や西方地域においても住宅需要が広がっていく可能性がある。

利便性の高い住環境づくりにより、若い世帯を呼び込みながら、多世代が交流できるまちを目指す。

（2） 就業の場を創出し、多くの人でにぎわう地域経済を支えるまち

菊川市都市マスタープランで示された方針を踏まえると、駅北地域は産業立地の一役を担うことが期待されている。上記（1）が実現されれば、生活利便・サービス施設が集積することで、雇用が創出されることとなる。また、菊川市には工場や商業施設立地のポテンシャルもあることから、さらに新たな雇用創出が期待できる。

駅前地域については、駅を中心に、にぎわいの創出と地域の活性化を図る核としていく必要がある。また、北口および駅前広場の必要性についても検討していく。西方地域については、将来的な開発候補地として企業誘致活動等を進めていく中で、道路等の基盤整備の必要性を検討していく。

駅北地域に第二次、第三次産業を誘致することで、就業の場を創出すると共に、地域経済の活性化を図っていく。

（3） 駅近接の交通利便性を活かして歩行者が安全に行き交うまち

車利用者は駅周辺 2 箇所の踏み切りのない接続道路を利用して駅南側に行くことができるが、公共交通である鉄道の利用者は、少ない南北接続箇所をわたって駅南側に回り込む必要があるため、安全性・利便性が良いとは言い難い。

上記（1）（2）により住宅および産業が集積されると、駅北地域の駅利用の需要がさらに高まるものと考えられる。北口および駅前広場の開設により、駅近接という立地メリットを生かし、歩行者が安全に行き交うことができるまちを目指す。

4.

今後の検討事項

(1) 土地利用の規制・誘導

駅北の開発地の用途地域は工業地域であるため、現状の土地利用状況や構想を踏まえ、適正な用途地域への変更を検討する必要がある。また、構想範囲の多くが白地地域（用途無指定）であり、構想に沿わない土地利用が行われる可能性があるため、適正な土地利用が図られるよう、地区計画や用途地域指定などによる規制についても検討する必要がある。

(2) 整備について

構想範囲全体の道路整備や面的整備は現実的ではないため、駅北周辺や西方地域などエリアを絞った整備手順や手法等について、それぞれ検討する必要がある。

まずは、駅から徒歩圏内である駅北周辺エリアの整備を進め、西方地域の整備につなげていくことが考えられる。

(3) 関連計画との整合

都市計画マスタープランへの具体的な位置付けや今後策定を予定している立地適正化計画への位置付けを行い、構想の実現性を高める必要がある。

(4) 橋上駅舎化、自由通路整備

市民アンケートや企業ヒアリングの結果からも必要性が高かった橋上駅舎化と自由通路の設置を、駅北構想の実現に最も重要な施設と位置付け、整備を進めていく必要がある。実現にはJR協議が必要であり、事業の費用や規模、期間は協議により決定されるため、早期に協議に入ることが望ましい。



5. 菊川駅北周辺のゾーニング

	配置の考え方
駅北口 & 自由通路	企業ヒアリングにおいて、駅北口および自由通路が無ければ、構想の実現は難しいという見解を得た。アンケートの結果において、北口の開設に対しては全体の7割、南北自由通路の設置に対しては全体の6割が賛成しており、ワークショップでもニーズが高かった。菊川市のさらなる発展の拠点となる駅北構想の実現には、駅北口および自由通路は、なくてはならない最も重要な施設であると位置付ける。
駅前広場、タクシープール、停車場、コミュニティバス停留所	駅周辺の交通施設や、バスや電車の利便性向上について、アンケートやワークショップで一定のニーズが確認されている。雨の日に駅前停車場が送り迎え等により混雑し、周辺の信号交差点にも影響していることがアンケートの自由意見やワークショップで指摘されている。また、バスや電車の運行本数、バス路線の充実などもニーズが高かった。駅北口開設の際は、駅の利便性を向上させるための対策と共に、交通施設の設置が必要である。
複合商業施設	企業ヒアリングにおいて、駅周辺における商業施設立地の可能性が指摘されている。アンケートでも駅北周辺に「買い物に便利なまち」「飲食・物販店」「医院・クリニック」等が上位に上げられており、北側住民からのニーズが特に高い。ワークショップでは、大手商業デベロッパーが展開するような大型ショッピングモールではない、特色のある施設が求められていた。菊川駅に近い場所に、市民にとって不足している店舗や施設を集約配置することで利便性を高め、駅乗降客の利用も見込めるように駅とのアクセス性を考慮し、地権者や開発予定事業者と調整を図っていく。
パーク&ライド用駐車場 (えんてつショッピングセンターの一部)	アンケートでは、通勤・通学のための駐輪場や駐車場に対し、4割の方が賛同しており、ワークショップでもニーズがあった。駅の至近距離に適地が無いことから、企業ヒアリングでは、駐車場の一部をパーク&ライドのための月極め駐車場として開放してもらえるよう、えんてつショッピングセンターの事業者と調整したらどうかとの意見があった。駅利用客の増加、駅周辺の活性化のために、事業者との検討・調整を進める。
駅前に潤いと交流を与える 芝生の公園+防災機能	企業ヒアリングにおいて、地域のためだけでなく集客施設として大きな公園を配置してはどうかという提案があった。アンケートにおいて駅北周辺地域にあつたら利用したい施設として「公園施設」が5位となっており、ワークショップにおいても、大人・子どもがともに利用できる大きな公園がほしいという意見があった。また、アンケートおよびワークショップにおいて、開発に伴い防災機能についても考慮することを希望する意見があった。以上から、防災機能を備えた芝生の公園を配置し、市内外から集客する。
戸建て住宅を中心とした大規模住宅開発	企業ヒアリングにおいては、菊川市は住宅立地として評価を得ており、菊川駅北周辺の方が駅に近いことから、西方地域よりも住宅地に向いているとのことだった。また、戸建て住宅の方が需要が高く、中途半端な開発にしない方が良いとの助言があった。アンケートにおいては、将来期待するまちの姿として「住宅環境が良いまち」が5位となっており、菊川駅北周辺は住宅地としての需要があると考えられる。駅に近い菊川駅北周辺に住宅地を配置することで、駅利用者増加との相乗効果も生じると考えられる。以上から、戸建て住宅を中心とする大規模住宅開発を、菊川駅北周辺に配置するものとする。
沿道商業施設	駅前の複合商業施設だけでなく、にぎわいや利便性を、公園や住宅地からも利用できるように、沿道商業施設を配置する。ワークショップにおいても、公園を核として周りに商業施設等利便施設を配置してほしいとの意見があったことから、市民のニーズに合致していると考えられる。

【菊川駅北周辺ゾーニング】

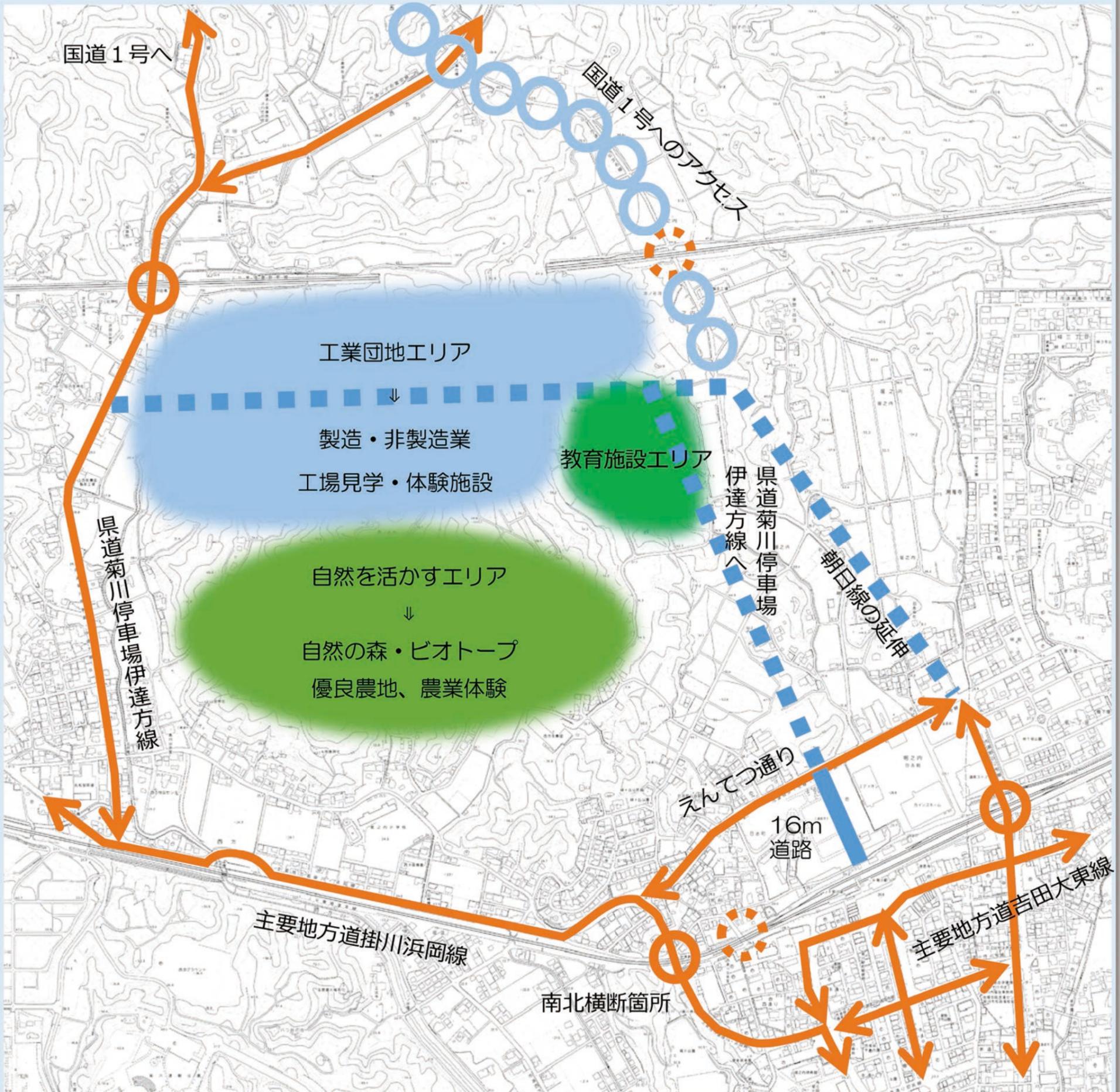


※自宅から自家用車で最寄りの駅またはバス停まで行き、車を駐車させた後、バスや鉄道などの公共交通機関を利用して都心部の目的地に向かうシステム

6. 西方地域のゾーニング

	配置の考え方
工業団地エリア	企業ヒアリングにおいて、西方地域は住宅地から離れたまとまった広さのある土地であるため、工業団地に適しているとの意見があった。アンケートにおいて西方地域は「働く場所のあるまち」が将来期待されており、ワークショップにおいても工場や事務所の立地要望があった。西方地域は県道菊川停車場伊達方線に近く、菊川インターチェンジからも遠くないため、道路アクセス性も良い。また、菊川駅から通える距離にあることから、利便性の良い立地にあると言える。以上より、西方地域に工業団地エリアを配置するものとする。駅北地域全体の活性化のために、ワークショップで意見のあった工場見学や体験施設も併設可能とする。
自然を活かすエリア	アンケートでは、西方地域に将来期待することとして、「自然環境が豊かなまち」が1位となっており、ワークショップにおいても、自然との調和や農業を活かすエリアとしての期待が高かった。工業団地と既存住宅地との間に、緩衝帯として自然を活かすエリアを配置し、アンケートやワークショップで希望のあった、ビオトープや農業を体験できるエリアとする。
教育施設エリア	企業ヒアリングでは、高校や公立大学、新設学部の校舎であれば立地の可能性があるとの意見があった。アンケートやワークショップにおいては、学校を誘致してほしいとの希望が複数あることから、まとまった広さのある西方地域に、教育施設エリアを配置する。

【菊川駅北周辺ゾーニング】



菊川市

建設経済部 都市計画課

〒439-8650 静岡県菊川市堀之内61番地 電話番号:0537-35-0932

ホームページ:<https://www.city.kikugawa.shizuoka.jp/>