

袋井駅南地区「新幹線南側」における
民間活力導入に関するサウンディング型市場調査
実施要領

令和4年7月

袋井市 都市計画課

1. サウンディング型市場調査の「背景と目的」

袋井市では、本市の都市拠点である袋井駅周辺の都市機能の充実を図るため、袋井駅南北自由通路の新設や、橋上駅舎化・南口駅前広場の整備方針、さらには袋井駅南地区のまちづくりの方針を示す「袋井駅南地区まちづくり構想」を平成 19 年 12 月に策定しました。

このまちづくり構想に基づき、袋井駅南地区では、「にぎわいとうるおいのある健康的な都市空間の創出」に向けて、これまでに JR 東海道本線の南側から“新幹線北側”地区の約 16.4ha の区域において、にぎわいの創出、人口増加、道路交通の円滑化を目的とした土地区画整理事業による住環境の整備や、民間活力の導入による医療・福祉・商業施設等の誘致など、本市の玄関口・中心核となる都市拠点としてふさわしいまちづくりを進めてきました。今後は、“新幹線北側”地区に続き、次のステップとして、“新幹線南側”地区（以下「対象地」という。）についても、市民生活の向上に寄与し、社会に貢献する土地利用事業を進めていくこととなります。

この事業の推進にあたっては、まずは、ベースとなる「袋井駅南地区まちづくり構想」を社会情勢の変化に対応（ニーズ、ポストコロナ、激甚災害、サステナブル社会、デジタル社会への転換、環境問題等）した、より実現性の高い構想とする必要があります。

このため、対象地について、2 ページ以降に示すまちづくりのコンセプトや想定される施設・機能・体験等を踏まえつつ、民間事業者の優れたアイデアや、対象地の市場性の有無、事業参入に係る条件等を把握するとともに、官民が連携し効果的に事業を推進するため、サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という）を実施します。

2. 対象地の位置



3. 土地の概要

所在地	静岡県袋井市高尾地内
土地利用現況	田、畑、雑種地、宅地等
土地面積	約 32ha
用途地域等	用途指定なし（東側の一部を除く） 建ぺい率 60%、容積率 200% ※今後、用途地域を指定する予定です。
防火地域・地区計画	指定なし
周辺道路	県道 41 号（主要地方道袋井大須賀線）、都市計画道路（柳原神長線） ※今後、土地利用に応じて都市計画道路の線形等を変更する予定
その他	別途「参考資料」をご確認ください。

4. 土地利用の基本的な考え方

（1）にぎわい・うるおい・やすらぎを創出し、自然災害にも強い空間づくり

防災機能を兼ね備え、市民の憩いの場となる遊水池の公園※1 と、様々な機能・施設が融合することで、子どもからお年寄りまで誰もが、楽しみ、癒され、豊かさを実感することができる空間を目指すとともに、市内外から人々が集うにぎわい・活気ある空間を創出することで、本市の誇りとなる都市空間を創出していきたいと考えております。

※1：遊水池公園の予定位置は「土地利用ゾーニング図」8 ページ、別添「参考資料」11 ページをご確認ください。

（2）市民の誇りとなる空間づくり

現時点で考えている土地利用の方向性や考え方を、袋井市役所若手職員、地元大学生、地権者等の意見を踏まえつつ、次のとおり整理しました。参考にさせていただき、袋井の誇りとなる空間づくりについてご検討いただきたいと考えています。

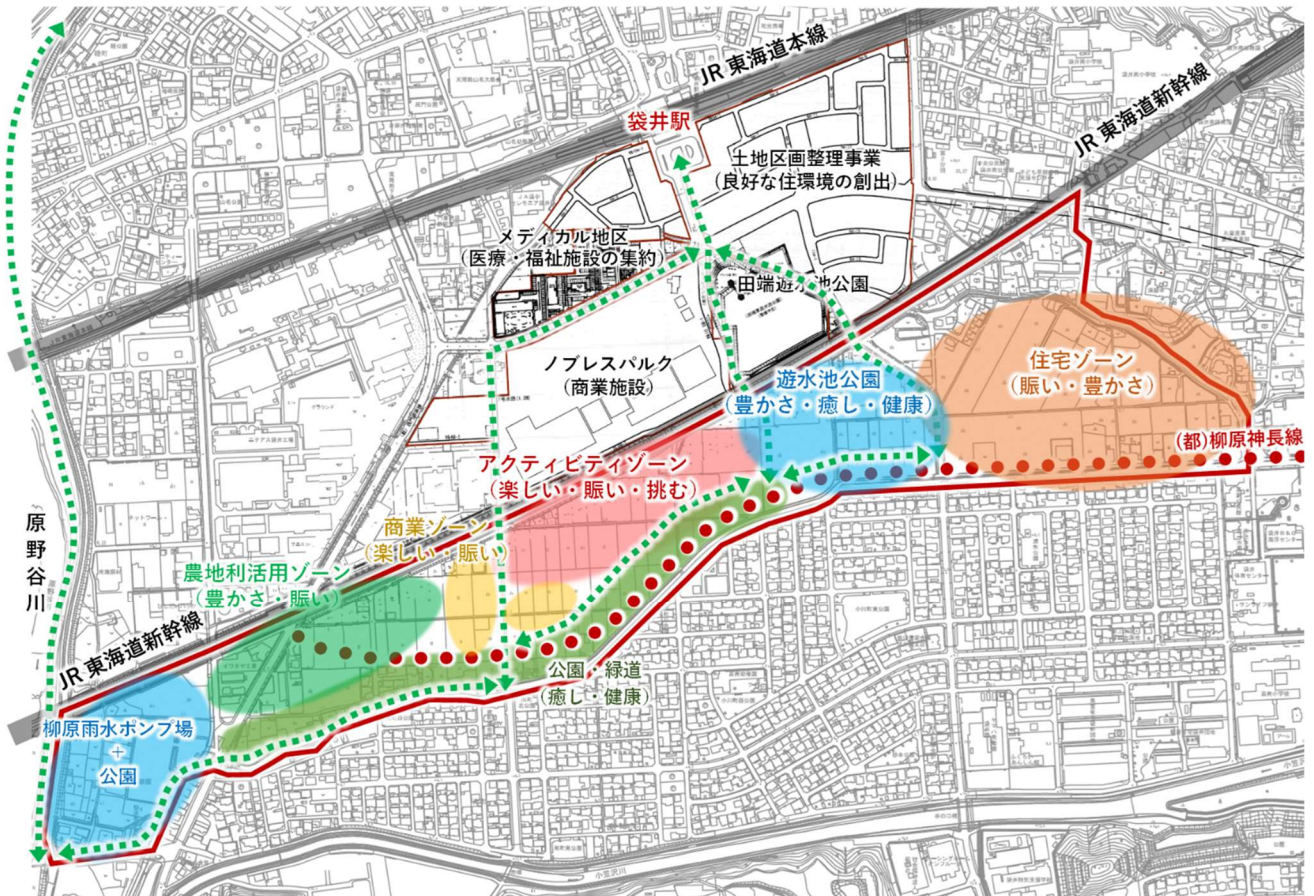
■土地利用の基本的な方針

	まちづくりのコンセプト	想定をされる施設・機能・体験等
豊かさ	<ul style="list-style-type: none"> ●春の新緑や開花、秋の紅葉、年間を通し四季の移ろいを感じる場 ●都会のオアシスのような存在となり、中心市街地でうるおいを感じる場 ●広がりある空間で解放感に満たされる場 ●のんびりとした時間を贅沢に過ごす場 	<ul style="list-style-type: none"> ・広い芝生広場（寝転ぶ、本を読む） ・昼間から外でお酒が楽しめる ・広い敷地を贅沢につかう ・ゆったりとした時間の流れ ・桜並木 ・メタセコイア並木 ・遊水池の活用 ・時間を有意義につかう ・ワークスペース ・勉強スペース 等

	まちづくりのコンセプト	想定をされる施設・機能・体験等
楽しい	<ul style="list-style-type: none"> ● 様々な遊び体験を通じて、学ぶことができる場 ● 自由な使い方ができる施設をつくり、誰もが自由に活用することができる場 ● 学び場・遊び場で子どもの発育のみならず、子ども・子育てを通じて人々が集い・つながり合う場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業体験、乗馬体験、動物とのふれあい ・ 水遊び、噴水、交通公園 ・ アスレチック、大規模遊具の設置 ・ 釣り堀 ・ 富士山、新幹線を望む山 ・ キャンプ、グランピング、BBQ、宿泊 ・ 科学館、プラネタリウム、植物園 ・ 図書館との連携 ・ キッズニア、キッチンスタジオ ・ AR 空間施設 ・ アート空間、チームラボ ・ 学びのビオトープ、森林 ・ 雑貨屋 ・ 物産展の開催 等
賑わい	<ul style="list-style-type: none"> ● 子どもから、若者、高齢者まで、様々な世代が集いにぎわう場 ● 普段では味わえない特色ある魅力をつくり、育て、そして体感できる場 ● 何度も訪れたいくなる楽しく、居心地の良さを感じる場 ● 駅を中心とした新たな人の流れ（回遊性）を生み出す場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 野外音楽フェス、コンサートの開催 ・ 映画館、水族館、美術館とのコラボ ・ 袋井市にない施設（IKEA、コストコ、LOFT、アウトレット） ・ サバゲーフィールド、ドローンレース ・ キッチンカー大集合 ・ ファーストフード店 ・ 地元店舗の出店スペース（コンテナヴィレッジ、入れ替わる飲食店） ・ ファーマーズマーケット（地産地消） ・ ランチができる（お洒落カフェ、弁当屋） ・ アパレル系の店 等
癒やし	<ul style="list-style-type: none"> ● 自然や美しい景観を楽しみながら、木陰でさわやかな風や自然音を感じる場 ● 日々の喧騒から解き放たれ、時間を気にせずくつろぎ、疲れを癒す場 ● 自宅や職場から隔離されたリラックスできる居心地の良い第3の居場所 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自然音（鳥・風）を感じる ・ 大きな屋根（柱と屋根だけで日陰を） ・ たくさんの木陰と温かい陽だまり ・ 遊水地、水辺とのふれあい ・ 青い空、朝焼け、夕焼けが見える丘 ・ 温泉、足湯、お洒落な銭湯 ・ 四季の移ろいを感じる ・ イルミネーションの開催 等
挑む	<ul style="list-style-type: none"> ● 子ども、若者たちが世界を目指すきっかけとなる場、また袋井から世界へ挑戦することのできるヒトを育てる場 ● 治水対策を万全に、災害時（地震、水害）にも様々な形で活用する場 ● 稼ぐ場は街中だけではない、新たな公園スタンダードの確立に挑む場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ アーバンスポーツ施設（BMX、SK8） ・ スノーボードジャンプ練習施設 ・ ビギナーからエキスパートまでが使用 ・ 世界大会の開催 ・ 稼ぐ公園をつくる ・ e スポーツ ・ 災害時の活用、治水対策 ・ DX、スマートシティ、デジタル田園都市 ・ マルシェ広場 ・ 新幹線高架下に呑み屋 ・ 新市役所、複合施設 等

まちづくりのコンセプト	想定をされる施設・機能・体験等
<p>健康</p> <ul style="list-style-type: none"> ●好きなスポーツをしたり、体を動かすことができる健康づくりの場 ●のんびりしたり、ボーっと過ごす心の休憩所、心の健康づくりの場 ●事務所ビル等の閉鎖空間から離れ、新たな働き方の場と、新たな仕事につながる出会い創出の場 	<ul style="list-style-type: none"> ・ジョギング、ウォーキングコース ・サイクリングコース ・クライミング施設 ・バスケット場、テニス場、フットサル場、バレー場 ・野球場（ボールパーク） ・遊水地を活用したアクティビティ（釣り、ボート、SUP） ・コワーキングスペース ・シャワールーム、スーパー銭湯 ・ゲートボール場、グランドゴルフ場 等

■土地利用ゾーニング図（案） ※あくまで参考としてください。



■事業化までの流れ（案） ※あくまで参考としてください。

土地利用構想策定

令和4年度

- ・市民へのアンケート調査
- ・官民連携に向けた企業へのサウンディング型市場調査など

事業化に向けて

令和5・6年度

- ・民間活力の導入可能性調査（資金力・技術力）
- ・行政と民間の役割分担検討
- ・事業者公募の準備

整備手法決定（官民連携）

令和7・8年度

- ・事業者の公募
- ・整備手法の決定
- ・整備手法を踏まえた中で必要な業務を実施

着工

治水対策：柳原雨水ポンプ場整備（第1期工事）

完工

5. 本調査の内容

(1) 本調査の対象者

本調査に参加できる事業者は、対象地における事業に参画する意向のある法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- イ 参加申込書提出時点で、袋井市工事請負契約等に係る指名停止等措置要綱（平成17年4月1日告示第206号）に基づく指名停止を受けている者
- ウ 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
- エ 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袋井市暴力団排除条例（平成23年12月28日条例第30号）第2条第1号から第3号に該当する者
- オ 国税及び地方税を滞納している者

(2) 調査項目

以下について幅広くアイデアや提案をお聞かせください。

① 土地活用のアイデアや可能性

- ア 本要領に示す目的や対象地、対象地の概況、土地活用の基本的な方針等を踏まえ、総合的な民間活力活用の可能性について、率直な意見を聞かせてください。
- イ 民間活力活用を図る場合の想定される対象用地の範囲、あるいは活用の方向性やアイデア、課題等について聞かせてください。
- ウ 事業効果を高めるために希望される、必要な導入施設の概要・規模、あるいはその課題について聞かせてください。
- エ 周辺地域や周辺都市に与える経済波及効果等について聞かせてください。

② 事業スキーム

- ア 民間活用を図るにあたって、望ましい事業方式（所有形態、管理、運営方法等）や事業期間、スケジュールについて概要を聞かせてください。
- イ 貴社・貴グループの提案を実現化するための概算事業費及び土地利用条件について（土地売買又は賃借等の条件）等について聞かせてください。

③ 本事業への関心度

- ア 本事業への参画の意向や可能性について聞かせてください。
- イ 事業実施にあたり、市に期待する支援や配慮して欲しい事項がありましたら聞かせてください。

④ 業務実績

- ア 本件と類似した事業実績（業務の概要・業務範囲等）がありましたら聞かせてください。

⑤ その他自由意見

6. 本調査のスケジュール

実施要領の公表	令和4年7月20日（水）
説明会の参加申込	令和4年7月20日（水）～8月5日（金）
説明会の開催	令和4年8月10日（水）
質問の受付	令和4年8月10日（水）～8月22日（月）
質問への回答	令和4年8月26日（金）
個別対話の参加申込	令和4年8月29日（月）～9月9日（金）
個別対話の実施日時・会場等の連絡	令和4年9月16日（金）
個別対話シート等の提出	令和4年9月12日（月）～9月21日（水）
個別対話の実施	令和4年9月26日（月）～9月29日（木）
実施結果概要の公表	令和4年12月頃

7. 説明会の開催

より効果的な対話を実施するため、対象地の概要や課題等について、説明会を開催します。参加を希望される方は、「説明会参加申込書」（様式1）に記入の上、期日までに次の申込先へ電子メールにてお申し込みください。なお、メールの件名は「説明会参加申込」としてください。

（1）参加申込受付期間

令和4年7月20日（水）～8月5日（金）17時00分まで

（2）申込先

袋井市役所 都市建設部 都市計画課 まちづくり計画室 担当 多田・山田・山下
メールアドレス：toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp

（3）開催日時

令和4年8月10日（水）13時30分から

（4）会場

袋井市役所 3階 301会議室にて

（5）その他

- ・参加人数は、1グループあたり3人までとします。
- ・参加希望者が多数の場合は、会場や日時等を変更することがあります。その場合は、申込者に連絡いたします。
- ・説明会に参加していなくても個別対話への応募は可能ですが、本事業の趣旨等を正確に理解していただくため、できる限り説明会への参加をお願いします。
- ・説明会への参加により個別対話への応募やその後の事業者選定等の際に優遇されることはありません。

8. 質問の受付及び回答

説明会にて確認できなかった事項等について、別途質問を受け付けます。質問については「質問書」(様式2)に記入の上、期日までに次の申込先へ電子メールにて送付してください。なお、メールの件名は「質問書提出」としてください。

(1) 質問受付期間

令和4年8月10日(水)～8月22日(月)17時00分まで

(2) 送付先

袋井市役所 都市建設部 都市計画課 まちづくり計画室 担当 多田・山田・山下
メールアドレス：toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp

(3) 質問回答日

令和4年8月26日(金)

(4) 質問回答方法

全ての質問・回答を袋井市HP上にて公開

9. 個別対話の実施等

民間事業者のアイデアやノウハウを保護するため、対話は個別に実施します。個別対話への参加を希望する場合は、「個別対話参加申込書」(様式3)に必要事項を記入の上、期日までに次の申込先へ電子メールにてお申し込みください。なお、メールの件名は「サウンディング参加申込」としてください。

(1) 個別対話(サウンディング型市場調査)の参加申し込み

①参加申込受付期間

令和4年8月29日(月)～9月9日(金)17時00分まで

②申込先

袋井市役所 都市建設部 都市計画課 まちづくり計画室 担当 多田・山田・山下
メールアドレス：toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp

(2) 個別対話の日時・会場等の連絡

本調査への参加申込のあった担当者に、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(3) 個別対話シート等の提出

調査事項についての意見・考え等を「個別対話シート」(様式4)に記入の上、期日までに次の提出先へ電子メールにて提出してください。なお、メールの件名は「個別対話シートの提出」として送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料(イメージ写真、配置図、イメージ図等)も提出してください。

①提出期間

令和4年9月12日(月)～9月21日(水)17時00分まで

②提出先

袋井市役所 都市建設部 都市計画課 まちづくり計画室 担当 多田・山田・山下
メールアドレス：toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp

(4) 個別対話の実施

①実施期間

令和4年9月26日(月)～9月29日(木)

※実施日時は、担当者様宛に、9月16日(金)頃電子メールにてご連絡します。

②所要時間

50分程度

③会場

袋井市役所 3階 301会議室

※実施場所の詳細は、担当者様宛に、9月16日(金)頃電子メールにてご連絡します。

(5) 調査実施結果の公表

調査の実施結果について、概要の公表を予定しております。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

10. 留意事項等

(1) 参加者の取り扱い(参加事業者へのインセンティブ)

調査への参加実績を、事業者公募における評価の対象とすることがあります(例：参加実績や提案内容に関する評価項目を設けて加点を行う)。

(2) 参加費用

調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

調査終了後も、必要に応じて対話やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

(4) 著作権等

提出書類の著作権及びその他の知的財産は、参加事業者に帰属します。ただし、提出書類の返却はしません。なお、調査結果の概要の公表、事業化に向けた検討以外の目的で提出書類を使用することはありません。