

Fukuroi Central Park

袋井駅南地区「新幹線南側エリア」
土地利用基本構想

～共に挑む、新時代の都市空間の創出へ～



目次

1章 はじめに

1 背景と目的	4
2 対象地	6
3 対象地の持つポテンシャル	7

2章 コンセプト

1 コンセプト	8
2 コンセプトを構成する要素	9

3章 土地利用基本構想

1 土地利用の構成	12
2 ゾーン別の土地利用方針	14
3 ネットワークの形成方針	19
4 土地利用構想図	23

4章 事業の進め方

1 土地利用の規制・誘導	24
2 治水対策事業の推進	24
3 民間活力を活用した施設整備と維持管理	24
4 土地利用を推進するうえで考慮すること	25
5 ロードマップ	27

参考資料

1. Fukuroi Central Park とは、	28
2. 事業手法の例	29
3. サウンディング型市場調査の実施結果（概要）	31
4. 地権者アンケート実施結果（概要）	32
5. 市民アンケート実施結果（概要）	34
6. ワークショップ等の実施結果（概要）	39
7. 策定までの経過	41



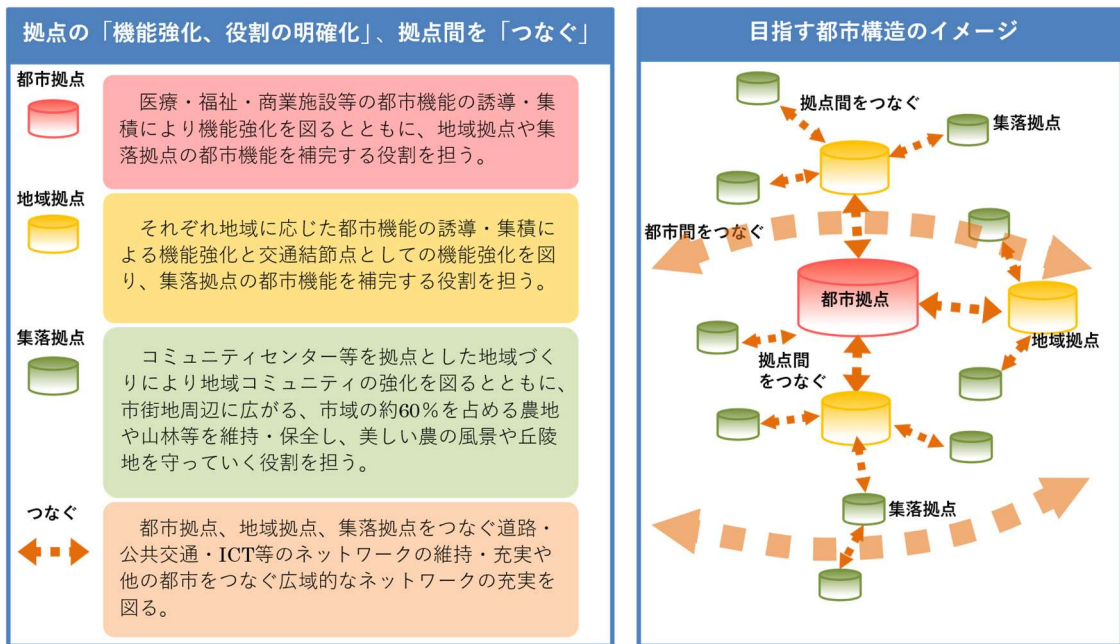
1章 はじめに

1 背景と目的 ～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～

■背景

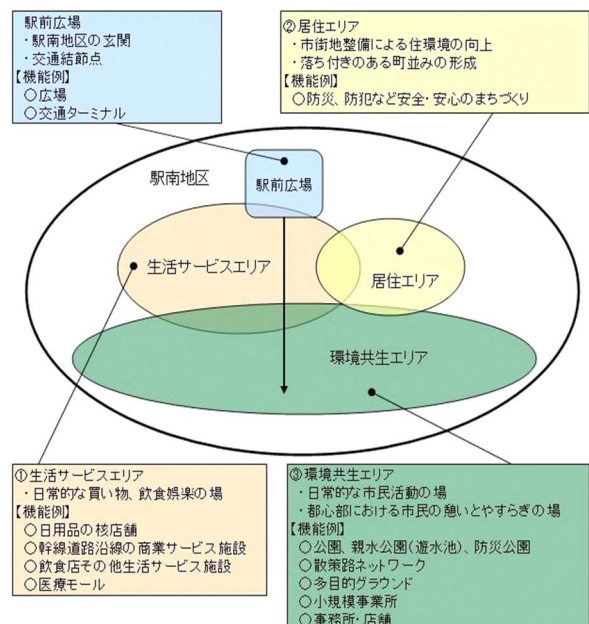
- 袋井市（以下「本市」という。）の中心核となる都市拠点は、都市づくりに関する基本的な方針を示す「袋井市都市計画マスタープラン」において、「医療・福祉・商業施設等の都市機能の誘導・集積により機能強化を図るとともに、地域拠点や集落拠点の都市機能を補完する役割を担う。」と位置づけています。

▼袋井市都市計画マスタープラン(抜粋) ～都市拠点の機能強化～



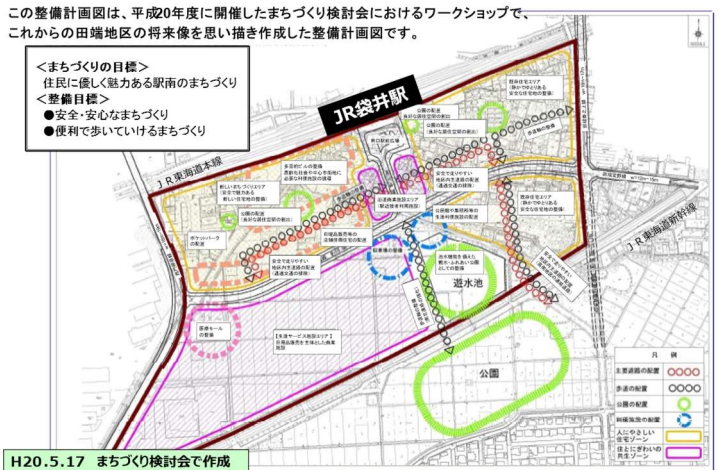
- この都市計画マスタープランに基づき、本市では、都市拠点である袋井駅周辺の都市機能の強化を図るため、袋井駅南北自由通路の新設や、橋上駅舎化・南口駅前広場の整備、さらには袋井駅南地区のまちづくりの方針を示す「袋井駅南地区まちづくり構想（以下「まちづくり構想」という）」を、地域と連携し平成19年12月に策定しました。
- これら都市計画マスタープランや、まちづくり構想に基づき、これまでに袋井駅南地区では、「にぎわいとうるおいのある健康的な都市空間の創出」に向けて、まずは、JR

▼袋井駅南まちづくり構想 イメージ図 (平成19年策定)



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、地域とともにワークショップを実施するなど、まちづくり構想を具体化し、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。

▼まちづくり検討会（地域組織）
ワークショップで作成したイメージ図



- また、「袋井市立地適正化計画」では、袋井駅周辺における交流人口の拡大や、まちなぎわい・活気を創出するため、「ノブレスパーク袋井や田端東遊水池公園、袋井図書館、原野谷川、旧中村洋裁学院等の歴史的資源を活用した袋井駅周辺の回遊性を向上に取り組む」としています。

▼袋井市立地適正化計画(抜粋) ～袋井駅周辺の回遊性の向上～

● 澤野医院記念館

● 原野谷川

● 袋井図書館

● 旧中村洋裁学院

● 袋井宿場公園

● JR袋井駅(南口)

公共空間の活用イメージ
▼公園をフリーマーケットに活用

▼河川敷をオープンカフェに活用

▼袋井駅南田端商業地区土地区画整理事業(商業施設)のにぎわいイメージ

▼イベントの開催に活用



■目的 ～「土地利用の方向性」と、実現に向けた「官民共創」～

- 袋井駅南まちづくり構想の策定から約14年が経過し、その間、本市を取り巻く社会情勢が大きく変化（人口減少、少子高齢化、空き家の増加、市街地のスポンジ化、脱炭素社会、ウィズコロナ、SDGs、激甚化する災害、デジタル化の進展等）し、本市でもこうした時代に即した活力を生む都市づくりが求められる中で、市の中心核となる都市拠点・袋井駅周辺地区のさらなる機能強化は重要であり、袋井駅南まちづくり構想に基づき、「にぎわいとうるおいのある健康的な都市空間の創出 Ver.2.0」として、新たな都市づくりを目指していくことが求められています。
- このようなことから、その都市づくりの一角を担う本エリアの土地利用の方向性を明確化するとともに、この構想を地域・企業・行政が共有化しながら、官民共創のもと実現に向けて取り組んでいくための基本的な考え方を示すことを目的として本構想を定めます。

2 対象地

本構想の対象地は、まちづくり構想で「環境共生エリア」に位置づけられた、下図の範囲（約30ha）とします。

▼対象地の範囲



3 対象地の持つポテンシャル

鉄道・道路による交通アクセスの良さ

対象地は、JR 東海道本線・袋井駅の徒歩圏にあるとともに、県道袋井大須賀線という広域幹線道路に接しており、交通アクセスが至便な地域です。

既存施設との連携による相乗効果

新幹線北側地区では、「田端東遊水池公園」や大規模商業施設「ノブレスパーク袋井」、医療・福祉・保育園等の施設を集約する「メディカル地区」、土地区画整理事業による良好な「住宅地の整備」が進み、にぎわいの創出と生活しやすい住環境が両立したまちづくりが進んでおり、新幹線南側地区においても、こういった新幹線北側地区の既存施設と連携した整備を推進することで、高い相乗効果が得られます。また、エリア近接地には、既存の住宅地も広がっており、まちづくりを進めるうえで、大きな相乗効果が期待できます。

■周辺地域に与える相乗効果（参考）

- ・袋井駅周辺地区の機能強化により市域全域への活力創出につながる。
- ・幹線道路を整備することで、対象地内外からの「ひと・もの」をつなぐネットワークが形成される。
- ・耕作放棄地の解消により良好な景観形成や防火・防犯につながる。
- ・高南地区をはじめ、袋井駅北側など、周辺地域の移住定住を促し、若者が居住することで地域の活性化につながる。

緑と水のある大規模なオープンスペース

駅近隣の大規模な敷地であり、対象地の南側に小笠沢川・秋田川、西側に原野谷川が流れ、南側背後地には丘陵地があり豊かな自然環境が形成されています。また、新幹線北側の田端東遊水池公園や、緑豊かな愛野公園、さらには原野谷川スポーツ公園など、緑と水のうるおいある健康的な都市空間としての魅力を有しています。

▼袋井駅南地域上空より（南側から望む）



2章 コンセプト ～新たな未来に向けた、土地利用の基本的な方針～

1 コンセプト ～土地利用の基本的な方針～

袋井から挑戦できる場（CHALLENGE）、緑と水を活かした笑顔・楽しさを生み出す場（FUN）、袋井の新しい暮らしを提供できる場（LIFE）、安全・安心を支える場（SAFE）の4つを「コンセプト」として掲げ、市民・民間事業者・行政が共に創り・共に育てることで、治水機能とにぎわい・魅力を有した新時代につなぐ活力ある都市空間を創出していきます。

Concept

Fukuroi Central Park

～共に挑む、新時代の都市空間の創出へ～



袋井から挑戦することができる場

新たな価値を生み出す空間、環境問題等の社会課題解決に向けたまちづくりを推進する空間、しなやかに使いこなす仕組みづくりを行い様々な形で活用される空間など、本市のシンボルとなり市民に誇りをもたらす空間を創出するとともに、施設等の維持管理や運営については、民間事業者や地域との連携により、担い手を育て・つなぐ環境づくりを積極的に行うなど、様々な可能性に挑戦できる場を目指します。



緑と水を活かした笑顔・楽しさを生み出す場

緑、水辺、広場、遊歩道など、豊かな自然と調和した、何度も訪れたいくなる楽しく、居心地の良さを感じることができる魅力ある場を創出するとともに、この場を多彩な規模のイベントや様々な体験・交流の場に活用することで、市民のみならず、市外からも多様な人々を呼び込み、子どもから若者・高齢者に至るまで、様々な世代が集い、交流し笑顔あふれる空間づくりを目指します。



袋井の新しい暮らしを提供できる場

住む、働く、買い物する、交流する、地域活動する、スポーツするなど、様々な活動ができる場を創出するとともに、自宅（ファーストプレイス）や職場・学校（セカンドプレイス）に偏重した都市生活だけでなく、この場に来ることによって得られる新たな価値（出会い、つながり、憩い、体験、楽しさ等）を感じることでできる場（サードプレイス）を創出することで、暮らしに豊かさを与え、新たなライフスタイルを創り出す空間づくりを目指します。



安全・安心を支える場

対象地を含む秋田川流域は、地形の状況から、浸水被害が発生しやすい特性を有しています。気候変動に伴い頻発化・激甚化する豪雨に対して、治水施設（柳原雨水ポンプ場、遊水池公園）の整備推進により被害の軽減を図るとともに、住民の避難体制の強化により、安全・安心なまちづくりの実現を目指します。また、地球温暖化による豪雨被害の発生状況等も踏まえ、ゼロカーボンシティの実現に向けて環境に配慮した空間づくりを目指します。



2 コンセプトを構成する要素

コンセプトの実現に向けて必要となる基本的な7つの要素を次に示します。



憩う・遊ぶ

豊かな緑や水、広々としたオープンスペース、商業施設等によって、くつろぎや憩いの場、多様な遊び・学びの場等を創出しにぎわいある空間を目指します。



スポーツする・健康になる

子どもから若者、高齢者まで、幅広い世代が運動やスポーツを通じて、自然豊かな環境の中、交流や理想の自分に向けてチャレンジを楽しむことができる空間を目指します。



体験・交流する

都市の便利さと自然が身近にある環境を活かし、ここでしかできない体験ができる魅力的な場として、市内外から広く人が集うにぎわいある空間を目指します。



働く

オープンスペースの利活用や、コワーキングスペースによる新たな働き方、また、様々な機能・施設が立地することで雇用を生み出し、活気や活力の創出を目指します。



住まう

若い世代からシニア層まで、多様なライフスタイルに対応し、安全で地域の魅力や特色が活かされた、付加価値の高い選ばれる住環境の創出を目指します。



備える

激甚化・頻発化する水災害や想定される大規模地震等の発生に備え、ソフト・ハード両面による防災機能の強化を図り、対象地と周辺地域の安全・安心なまちづくりを目指します。



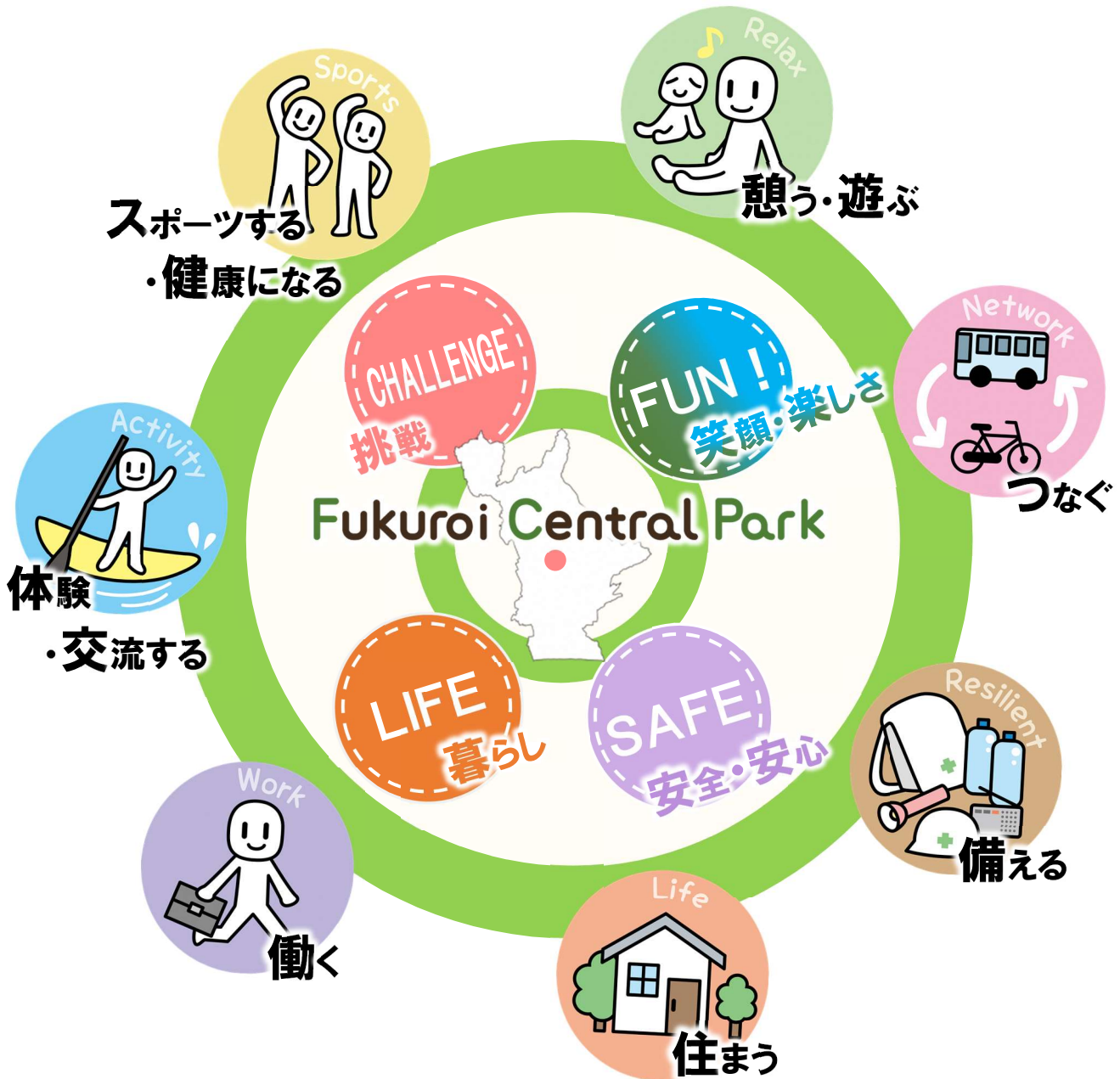
つなぐ(もの・ひと)

対象地内の施設をはじめ周辺施設等の「もの」をつなぐ周遊ネットワークの形成を目指します。また、様々な「ひと」が出会い、つながることができる空間の創出を目指します。



Fukuroi Central Park

～共に**挑む**、新時代の都市空間の創出へ～





3章 土地利用基本構想

2章に示す「コンセプト」を具現化するため、将来像の骨格的な姿を描いた「土地利用基本構想」を4つの「ゾーン」と、対象地内外の連携・交流を支える道路や歩行者空間を「ネットワーク」として示していきます。

1 土地利用の構成 ～ゾーンとネットワーク～

(1) 4つ「ゾーン」の設置

コンセプトに基づき、4つのゾーンを次のとおり定めます。

緑のにぎわいゾーン

- 憩い・癒し・健康づくりの場の創出
- 自然の中に遊び・学び、楽しむ場の創出
- 挑戦する場の創出



遊水池公園ゾーン

- 遊水池の活用と連携
- 美しい景観形成
- 水災害への備え



快適居住ゾーン

- 質の高いライフスタイルの創出
- 美しい街並み空間の創出
- 利便性の高い居住環境の創出



防災ゾーン

- 治水対策の推進
- 公共空間の活用

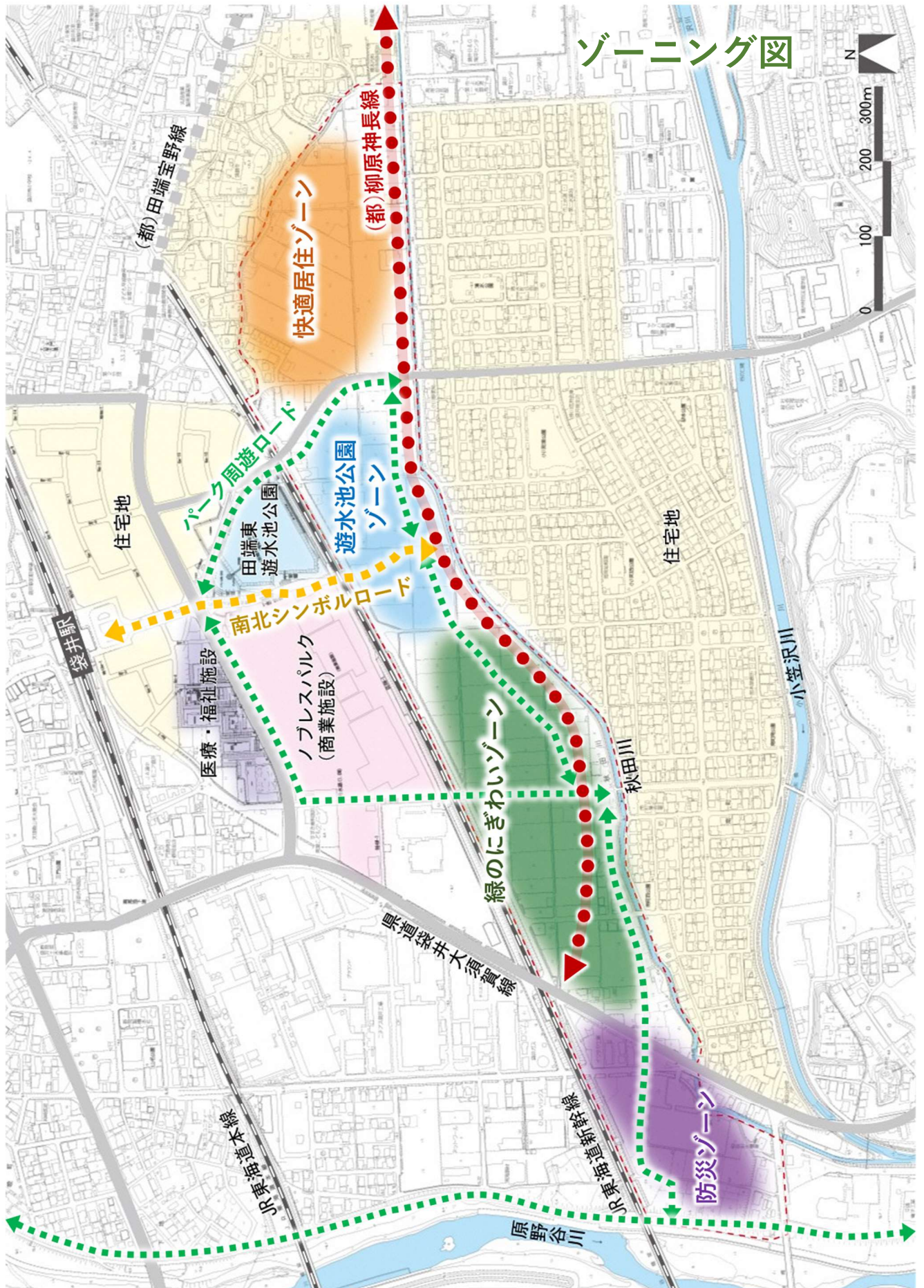


(2) ひと・ものをつなぐ「ネットワーク」の形成

対象地内に配置される施設や機能、さらには周辺施設の田端東遊水池公園や袋井駅北側等の「もの」を連続的につなぐことで、様々な「ひと」が集い・出会い・交流することができる場・空間の創出を目指します。

また、幹線道路を整備することで、対象地内外からの「ひと・もの」をつなぎます。





2 ゾーン別の土地利用方針

緑のにぎわいゾーン



● 憩い・癒し・健康づくりの場の創出

- 緑と水など、自然豊かな環境の中に多様な機能を配置し、市民や来訪者が集い、憩い、遊び、時間を気にせず過ごしたくなるような、居心地の良い空間づくりを目指します。
- 自然や美しい景観を楽しみながら、好きなスポーツを楽しんだり、ランニングや散歩など、体を動かすことで、心と体の健康づくりの場として利用できる空間づくりを目指します。



▼公園での気軽なスポーツプログラムの開催
(出典：文科省 HP)



▼野外の映画上映イベント(出典：文科省 HP)

● 自然の中に遊び・学び、楽しむ場の創出

- 子どもから若者、高齢者まで、誰もが様々な体験・活動を通し、遊び・学び、楽しさを感じることができる場の創出を目指します。
- 多目的に利用できるオープンスペースを配置し、日常的な憩いのための利用をはじめ、野外フェスやコンサート、文化芸術展、マルシェなど、様々なイベントを開催し、にぎわいある場の創出を目指します。
- 緑豊かな自然と一体化したカフェ・レストラン等の飲食店や、ファーマーズマーケット・雑貨屋・服屋等の専門店など、様々な小規模商業施設を点在配置させ、緑の中を歩いて楽しく買い物ができるなど、何度も訪れたくなるウォークブルで、幸せな空間づくりを目指します。
- 学生たちが勉強・学習できるスペースや、様々な年齢・職種・所属の人たちが、空間を共有しながら仕事を行うことができるコワーキングスペースを設置するなど、様々な人が集う(平日昼間人口の確保・維持)空間づくりを目指します。



▼自然と一体化した商業施設
(出典：文科省 HP)



▼オープンスペースを活用したマルシェの開催
(出典：国交省 HP)



▼コワーキングスペース
(出典：国交省 HP)



● 挑戦する場の創出

- 子ども・若者たちが、スポーツで世界を目指すきっかけとなる場づくり、また、オリンピックやX-Games など、袋井から世界へ挑戦することのできる場の創出を目指します。
- 広場やオープンスペース等の自由度の高い空間を設置し、キッチンカー等を運営する事業者が自由に使用することができ来場者に対して飲食を提供したり、市民がフリーマーケット等を開催するなど、稼ぐ場として利用することができる新たな空間の創出を目指します。



▼スノーボードジャンプ練習施設



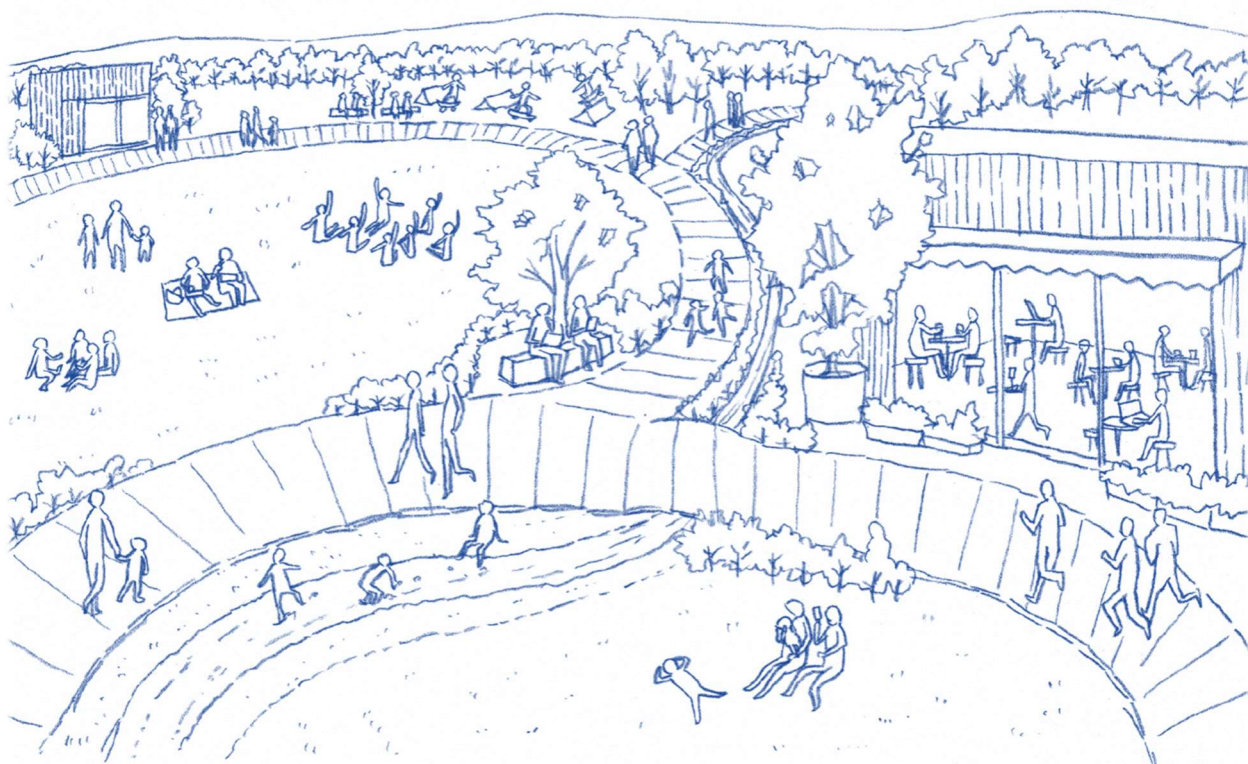
▼スケートボードパーク（出典：文科省 HP）



▼キッチンカー（出典：国交省 HP）



▼アーバンスポーツの大会の開催（出典：文科省 HP）



遊水池公園ゾーン



● 遊水池の活用と連携

- 遊水池公園が、多くの人に親しまれ、癒し・憩い・にぎわいの場となるよう、スポーツや子どもの遊び・学びの場、さらには民間事業者へ開放しイベントを開催するなど、自然豊かなまちなかの交流拠点としての活用を目指します。
- また、田端東遊水池公園や緑のにぎわいゾーンと連携し、つながることで活気と魅力ある空間形成を目指します。



▼田端東遊水池公園



▼水辺を活用したイベントの開催
(出典：国交省 HP)

● 美しい景観形成

- 水辺環境を活かし、植栽の工夫などにより四季を感じることが出来る魅力的な景観を形成するとともに、池の周囲に歩行者空間やデッキなどのオープンスペースを整備するなど、歩いたり滞在したりできる楽しい空間の創出を目指します。



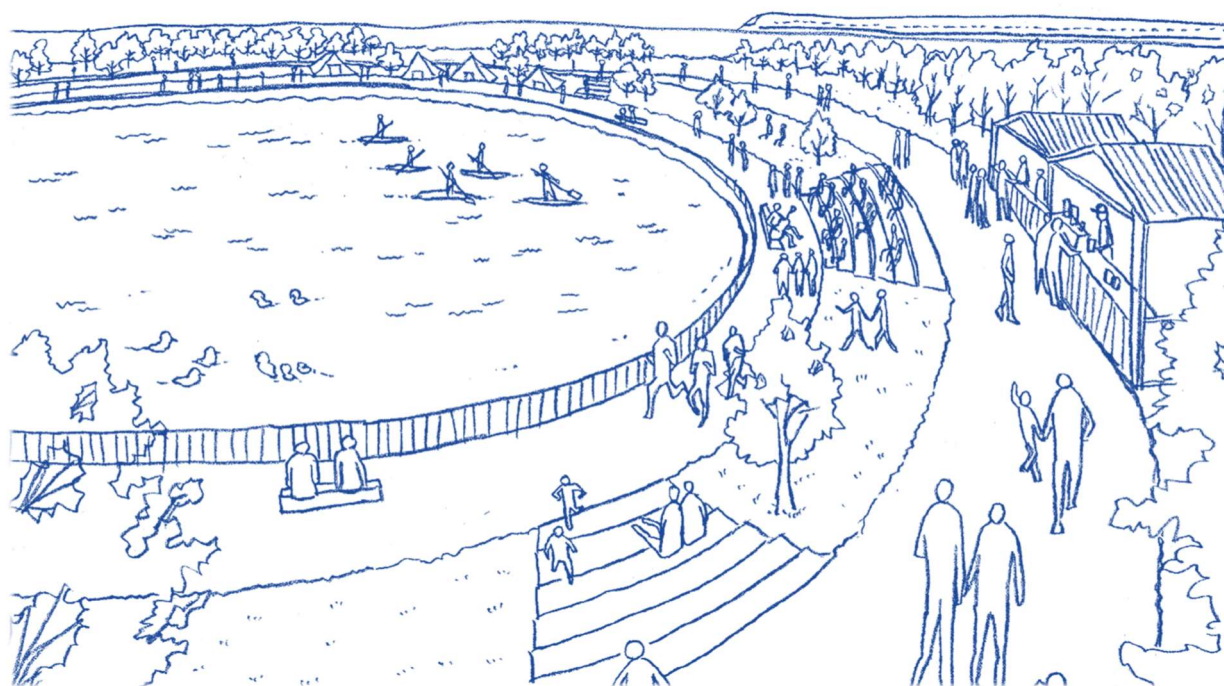
▼桜が美しい水辺 (出典：国交省 HP)

● 水災害への備え

- 水災害の被害軽減を図るため、遊水機能を備えた公園を整備します。



▼ジョギングコース (出典：国交省 HP)



快適居住ゾーン



● 質の高いライフスタイルの創出

- ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）等の環境配慮型住宅や、SDGs、スマートシティなど、コンセプトを持った居住環境を整備することで、最先端で質の高いライフスタイルの創出を目指します。
- また、住民が利用するコモンスペース（共用空間）を効果的に配置するなど、住民により様々な活動が繰り広げられることでコミュニティの醸成を図り、豊かな住環境の創出を目指します。

● 美しい街並み空間の創出

- 街区公園を設置するなど、緑豊かで、落ち着きある良好な住環境の創出を目指します。
- また、この場の持つ資源として湧水を活用するなど、緑と水がある豊かでうるおいある住環境の創出を目指します。

● 利便性の高い居住環境の創出

- パーク周辺にある商業・医療・福祉施設等の様々な都市機能と連携しながら、歩いて生活ができる快適な住環境の創出を目指します。



▼自然と調和した住宅（出典：国交省 HP）



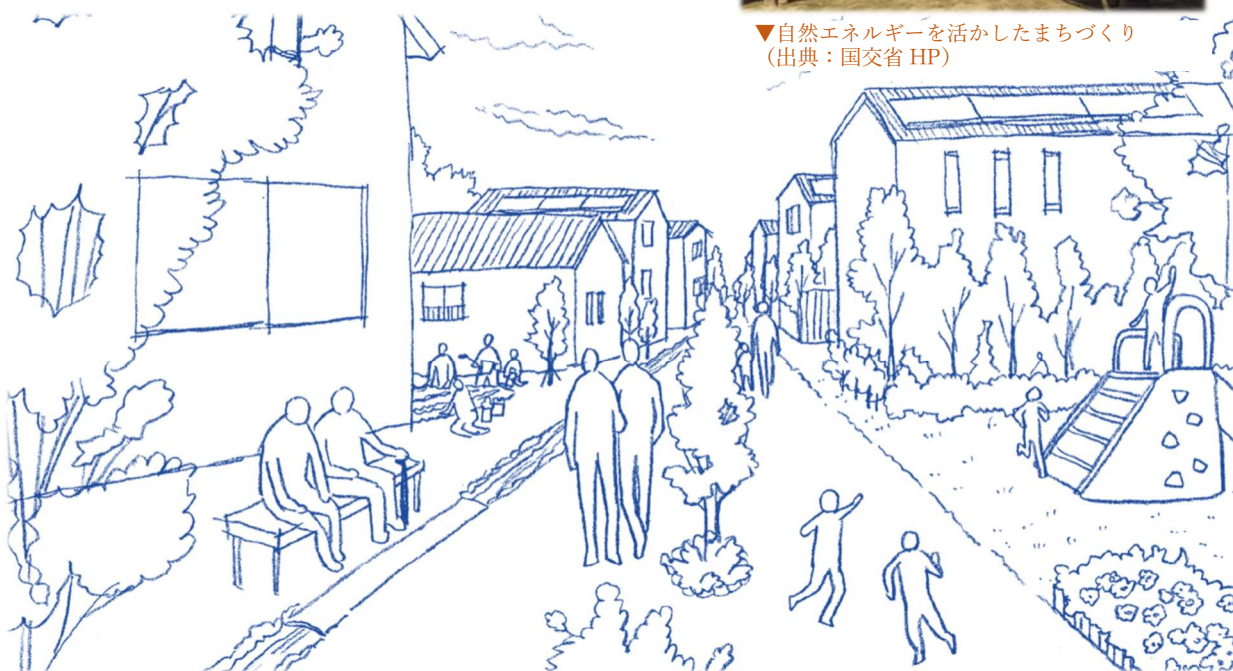
▼緑豊かな住空間（出典：国交省 HP）



▼自然と戯れる子どもたち（出典：国交省 HP）



▼自然エネルギーを活かしたまちづくり（出典：国交省 HP）



防災ゾーン



● 治水対策の推進

- 雨水ポンプ場や、調整池等の雨水貯留施設を整備し、内水氾濫による浸水被害の軽減を目指します。これら治水対策事業が進み、治水安全度が向上した後に、土地利用に向けた整備工事を推進していきます。
- また、調整池等の雨水貯留施設は、多目的な活用ができるよう整備し、平常時には市民に開放され、親しまれる場となることを目指します。

● 公共空間の活用

- 原野谷川と駅南地区をつなぎ、季節の花を觀賞しながら散策のできる緑道や、子供たちがボール遊び等も楽しめる広場を設置するなど、東側のゾーンの賑やかなイメージとは異なる落ち着いた空間づくりを目指します。



▼雨水ポンプ場（出典：国交省 HP）



▼平常時はテニスコートに利用している雨水貯留施設（出典：国交省 HP）

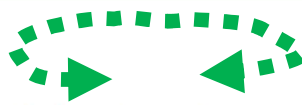


▼ジョギングコース（出典：国交省 HP）



3 ネットワークの形成方針

パーク周遊ロード



- 歩行者・自転車利用者が楽しく安全に対象地及び周辺地域を周遊・移動できるネットワークの形成と空間づくりを目指します。
- パーク内の歩行空間は、緑豊かでゆとりある幅員を確保し、憩いの場、官民と連携したマルシェ等の商業展開の場、様々な交流を促す場に活用できるような環境づくりを目指します。
- 歩行空間内に設置する標識・街灯・ベンチ・花壇等のストリートファニチャーや路面舗装等は、対象地及び周辺地域の一体感のあるデザインを目指します。
- 歩行空間に、アート作品等を展示することで、身近に芸術を感じることができ、歩いて楽しめる空間づくりを目指します。



▼道路空間を活用しイベントの開催
(出典：国交省 HP)



▼歩行者の横断部分の舗装の工夫
(出典：国交省 HP)



▼緑豊かな歩行空間 (出典：国交省 HP)



南北シンボルロード



- 対象地から袋井駅、さらには袋井駅北側をつなぐ主動線として、歩行者・自転車利用者にとって快適で安全な通行空間の確保を目指します。
- 四季の変化や水辺の爽やかさを感じられ、駅を利用する人、市民の癒しや安らぎにつながる空間づくりを目指します。
- 緑豊かでゆとりある幅員を確保し、憩いの場、官民と連携したマルシェ等の商業展開の場、様々な交流を促す場に活用できるような環境づくりを目指します。
- 自動運転や、グリーンスローモビリティ（時速20km未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービス）の導入など、人と環境に優しい交通環境の創出に向けたインフラ整備を目指します。



▼やすらぎを感じる歩行空間（出典：国交省 HP）



▼官民連携によるゆとりの歩行空間（出典：国交省 HP）



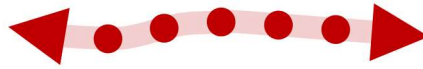
▼草花の植栽（出典：国交省 HP）



▼グリーンスローモビリティ（出典：国交省 HP）



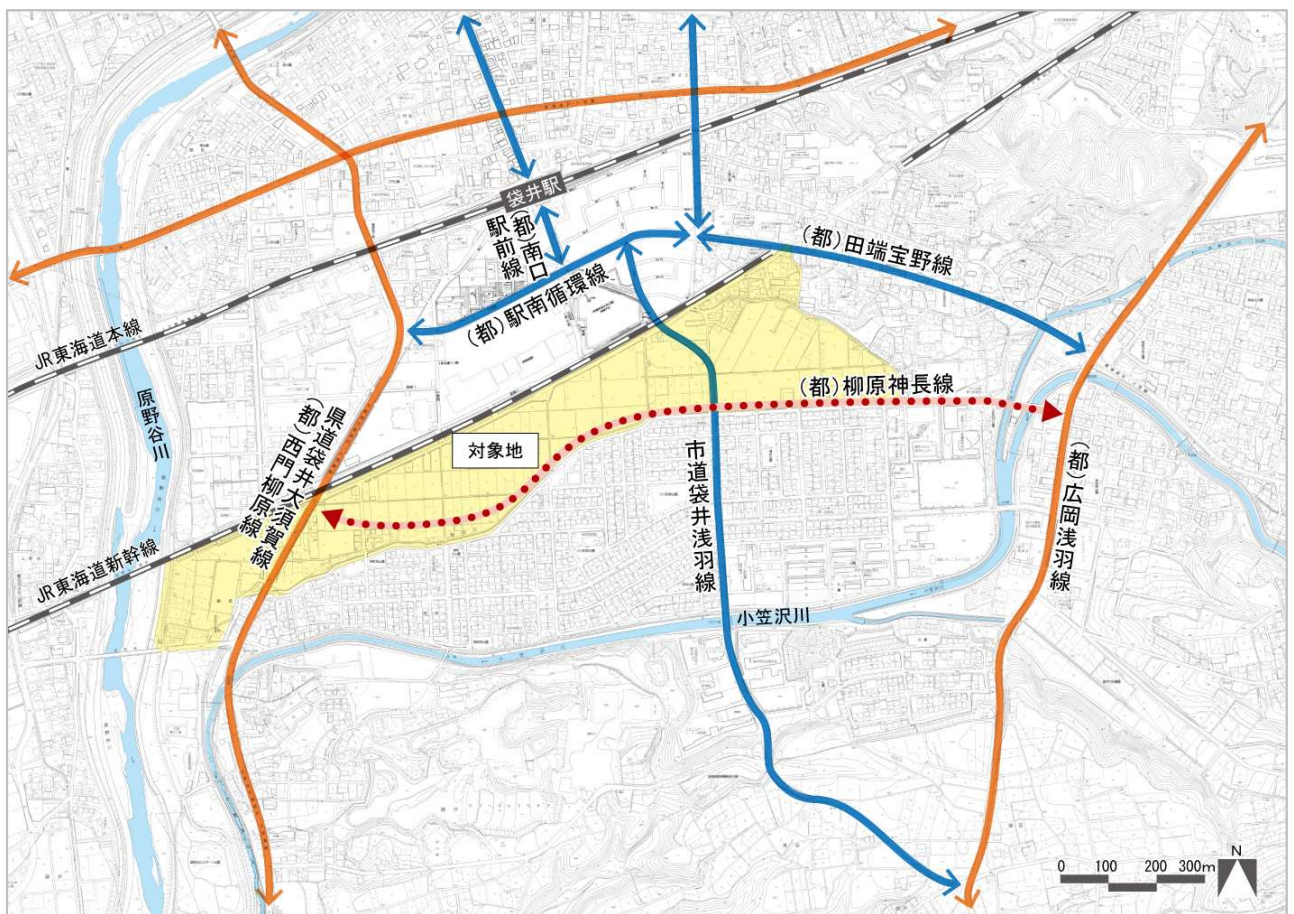
(都)柳原神長線



- 市の南北を縦断する幹線道路である県道袋井大須賀線（(都)西門柳原線）と(都)広岡浅羽線を東西に結ぶ補助幹線道路として本路線の整備を推進することで、対象地内外からの「もの」や「ひと」をつなぎます。
- また、上記のとおり東西道路を整備することで、都市拠点への交通利便性の向上を目指します。
- 本路線の沿線に、緑の緩衝帯を設ける等して良好な住環境の保全に努めます。



▼緑の緩衝帯（出典：国交省 HP）





～土地利用構想図～

※写真はイメージです。

緑のにぎわいゾーン



4章 事業の進め方

4章では、本事業を進めるうえで考慮することや、本事業を推進するにあたり必要な民間活力の活用に関すること、さらには大まかな事業期間を示したロードマップを示します。

1 土地利用の規制・誘導 ～適切な土地利用を進めるために～

パークの整備を進めるにあたり、土地利用の計画策定と併せて、適切な土地利用を進めるため、土地所有者をはじめとする関係権利者との合意形成はもとより、都市空間の創出に向けて用途地域の指定や地区計画の適用など、都市計画決定の手続きも同時並行的に進めていきます。

2 治水対策事業の推進 ～まずは、治水安全度の向上を～

対象地を含む秋田川流域は、地形の状況から、大雨により浸水被害が発生しやすい地域であることから、土地利用を進めるにあたっては、水害からの人的被害を防ぐとともに、物的被害を軽減する必要があります。

このため、柳原雨水ポンプ場や遊水池公園等の治水対策事業を進め、水災害に対する安全度を高めたいうで、事業を推進していきます。

3 民間活力を活用した施設整備と維持管理

多様化・高度化する市民ニーズを満たす豊かな都市空間を創出するためには、効果的に施設を整備するとともに、最適な維持管理・経営を行い、質の高いサービスを継続的・持続的に提供していくことと同時に、効果的・効率的な財政投入を図ることが必要です。

このため、民間事業者の知識・ノウハウ等の技術的能力や資金、さらには経営能力の積極的な活用を目指します。



▼さわやかアリーナ 袋井市総合体育館



4 土地利用を推進するうえで考慮すること

(1) 良好な景観形成

- 統一感のある街並み景観を形成するとともに、周辺地域に配慮した景観デザインとします。
- オープンスペースに面した建物の1階は、地域に開かれた空間となるよう、建物内の活動が見えるなど、空間的、視覚的、機能的に外と内がつながるデザインとします。
- 水辺環境の活用、敷地の緑化、ゆとりある歩行空間の創出、夜間照明の演出などにより、にぎわいとうるおいを感じられる景観形成を図ります。
- 道路や公園等の公共施設においては、パーク全体の統一感のある景観を形成するため、手すり、街灯など、屋外の設置物は、色彩やデザインに配慮します。
- 快適な通行空間の確保、良好な景観・住環境の形成のため、無電柱化、緑化、舗装の高質化、効果的な照明デザインなどを推進します。



▼開放的な1階部分（出典：国交省 HP）



▼駅前の緑地（出典：国交省 HP）



▼景観に配慮した石畳風デザインの舗装（出典：国交省 HP）

(2) ユニバーサルデザインの促進

- 歩行者空間や施設の整備にあたっては、ユニバーサルデザインのほか、明るさの確保など、誰もが移動・利用しやすい空間づくりを目指します。
- また、案内サインについては、英語やピクトグラム等の表記や周辺施設までの連続した道案内の設置など、すべての人にわかりやすいサイン計画を進めます。



▼段差を極力無くした歩道（出典：官公庁 HP）



(3) ゼロカーボンシティの実現に向けた取組

- 緑地や水辺の保全・創出を通じて、グリーンインフラを活用した脱炭素に向けたまちづくりを進めます。
- 建築物の省エネ性能の向上に加え、太陽光発電設備など、再生可能エネルギーの利用促進、エネルギーマネジメントの導入など、脱炭素社会の実現に向けて取り組みます。



▼建物屋上に設置されたソーラー
(出典：国交省 HP)

(4) エリアマネジメントの推進

- まちづくり団体が主体となって、利用者の声を聴き、周辺地域と連携しながら、様々な活動を展開することにより、対象地に関わる人々が協力してまちを育て、賑わいと魅力が未来に続く、サステナブルなまちづくりを進めます。
- 将来的に、都市再生推進法人制度等のまちづくり団体の公的立場を支える制度を活用し、官民連携による活動を推進します。



▼地域住民参加による芝生管理
(出典：国交省 HP)

■エリアマネジメントの活動例（参考）

- ・利用者や地域住民と連携した、道路、水辺、広場といった公共空間の維持管理
- ・公共空間を活用したイベントやアクティビティの開催
- ・広報活動、屋外広告物のマネジメント
- ・災害時に必要な情報の共有の仕組みづくり、防災訓練など、防災の取組
- ・スマートシティ実現に向けた様々な技術の実証や実装
- ・コミュニティサイクル、周遊バスなどによる移動手段の提供



5 ロードマップ

実現に向けたロードマップを次に示します。

なお、社会情勢の変化など、本市を取り巻く状況が変化した場合には、必要に応じて本構想及びロードマップは見直すものとします。

年度	都市計画 手続き	治水対策		土地利用に向けた整備
		遊水池 公園	柳原雨水 ポンプ場	
2022 令和4年			調査設計 ・ 用地取得等	土地利用構想の 作成
2023 令和5年	法定手続き	調査設計 ・ 用地取得等		土地利用 基本計画 作成 民間活力 導入 可能性 調査
2024 令和6年			整備 工事	
2025 令和7年		整備 工事		
2026 令和8年				事業者の 公募・決定
2027 令和9年				
2028 令和10年				調査設計 ・ 用地取得等
2029 令和11年				
2030 令和12年				
2031 令和13年				整備工事
2032 令和14年				
2033 令和15年				

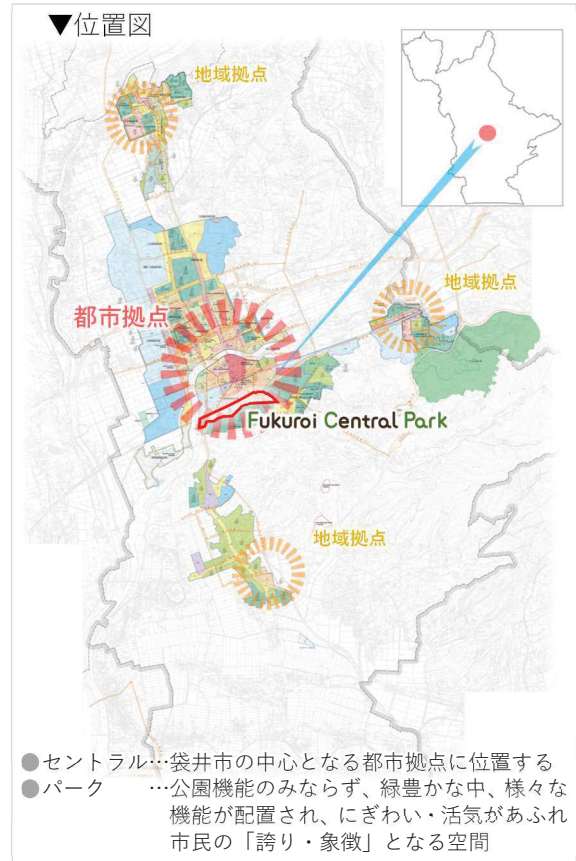


参考資料

1. Fukuroi Central Park とは、～市民の「誇り」・「象徴」となる空間を目指して～

■セントラルパークとは、

- ・ セントラルパークといえば、ニューヨークのセントラルパークが思い起こされます。ニューヨークのセントラルパークは、都市づくりの中心に位置し、緑豊かな憩いの空間というだけにとどまらず、住民のみならず観光客までも引き寄せ、都市の発展・活性化に大きな影響を与えており、都市を語るうえで欠かせないシンボル（象徴）となっています。
- ・ 対象地は、本市の都市づくりの中心となる「都市拠点」に位置し、対象地の周辺には、商業・医療・福祉施設等の様々な都市機能が立地するとともに、原野谷川や公園など、自然環境・地域資源が豊かな地域です。
- ・ これらの機能と連携しながら、対象地の周辺地域のみならず、市域全体へも活力を与え、市民の「誇り・象徴」となる空間を目指していくため、「セントラルパーク」と呼ぶこととする。



■ロゴマーク（仮）について

- ・ 文字…丸い形で柔らかく親しみやすい雰囲気としました。（オリジナルフォント）
- ・ 色 …公園（緑地）や、袋井市市章の「飛躍する文化都市と自然豊かな田園」、特産品のメロンやお茶等を連想させる緑色にしました。
- ・ 形 …名前の中にパークとあり「公園」を連想しますが、憩う・遊ぶという公園の要素だけでなく「スポーツ、健康、体験・交流、防災」等といったプラスアルファの機能を持つことを表しています。



2. 事業手法の例

■PFI [PFI法]

- ・ 民間に、公共施設の設計、建設、維持管理、運営等を一体的に委ねる。
- ・ 行財政負担の縮減や、民間ノウハウ発揮による、質の高い公共サービスの提供が期待される。
- ・ 事業期間 10～30 年程度。
- ・ 民間事業者から市へ所有権を移転する時期等の違いにより、複数の事業方式がある。

事業方式	概要
BTO 方式 (建設・移転・運営)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に公共側に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う。 ・ 市が施設を所有することで、災害等の緊急時の対応が機動的にできる。
BOT 方式 (建設・運営・移転)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了後に公共側に施設の所有権を移転する。
BOO 方式 (建設・所有・運営)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、維持管理・運営等を行い、事業終了時点で施設等を解体・撤去するなど公共側への施設の所有権移転がない。
BT 方式 (建設・移転)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者が公共施設等を設計・建設し、公共側に施設の所有権を移転する。
公共施設等運営事業 (コンセッション)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用料金を収受する公共施設等について、公共側が施設の所有権を有したまま、民間事業者が運営権を取得し、施設の維持管理、運営等を行う。

■PFIとは（袋井市 PFI 導入指針 抜粋）

事業期間長期化、業務委託範囲、民間事業者ノウハウの拡大



▼PFI 事業の基本的な事業

方式	資金調達	設計・建設	維持管理・運営	契約期間中の施設の所有	事業終了後の施設の所有
公設公営	公共	公共	公共	公共	公共
BTO 方式 (建設・移転・運営)	PFI 事業者	PFI 事業者	PFI 事業者	公共	公共
BOT 方式 (建設・運営・移転)	PFI 事業者	PFI 事業者	PFI 事業者	PFI 事業者	公共
BOO 方式 (建設・所有・運営)	PFI 事業者	PFI 事業者	PFI 事業者	PFI 事業者	PFI 事業者 または撤去
公共施設等運営権 方式	PFI 事業者	(新設) PFI 事業者 (既設) -	公共施設等運 営権者	公共	公共

■Park-PFI（公募設置管理制度）〔都市公園法〕

- ・ 飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する「公募対象公園施設」の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる「特定公園施設」の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する。
- ・ 事業期間 20 年以内。

■定期借地権

- ・ 定期借地権を市有地に設定し、民間事業者に用地を貸し付け、民間事業者の資金調達によって建物を整備・運営。底地の所有権は市、建物は民間所有。
- ・ 事業用定期借地権の場合、借地期間は 10 年以上 50 年未満。

■指定管理者制度〔地方自治法〕

- ・ 市が施設を整備し、施設の管理運営を民間等に委ねる。
- ・ 公の施設の管理に民間のノウハウを活用することができる。
- ・ 事業期間 3～5 年程度。

■民間事業者による開発行為〔都市計画法〕

- ・ 非線引き都市計画区域において 3,000 m²以上は開発許可が必要。
- ・ 事前に地区計画により適切な開発の誘導に必要な事項を定めることが望ましい。
- ・ 分譲方式（民間事業者が基盤を整備し、民間事業者間で用地を分譲）、リース方式（民間事業者が基盤・施設を整備し、民間事業者間で建物のリース契約に基づき施設を利用）がある。
- ・ 民有地の買収に係る公的・法的な担保がなく、民間事業者にとってリスクが高い。

■土地区画整理事業の業務代行方式〔都市計画法〕

- ・ 民間事業者が、土地区画整理組合からの委託に基づき、組合の運営に関する事務、換地・設計・造成等の事業の施行を代行することができる制度。
- ・ 地権者の合意形成に時間を要し、事業期間が長いのが、先行用地買収により期間を短縮することも可能。

3. サウンディング型市場調査（企業との対話）の実施結果（概要）

アイデアの収集や事業者の関心度等を確認するため、令和4年9月26日～9月29日の期間で調査を実施し、8事業者（公募）にご協力いただきました。

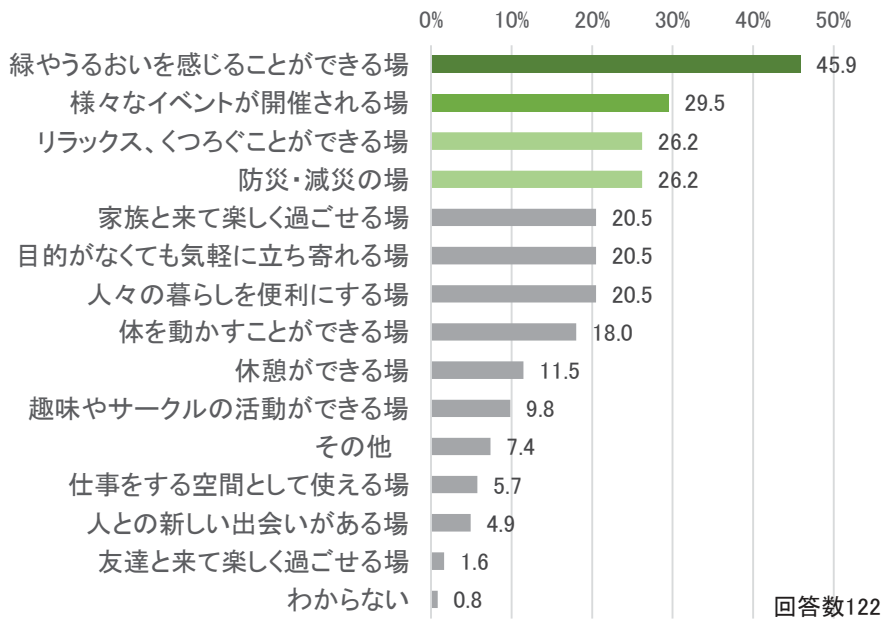
項目	提案・意見等
土地活用の アイデアや可能性	<p>【民間収益事業に関する導入施設イメージ】</p> <ul style="list-style-type: none"> レジャー施設、スポーツ施設（アーバンスポーツなど）、ノブレスパークと競合しない商業施設、コンセプトを持った住宅地（低層）、宿泊施設、農業体験施設、業務施設・オフィスなどが考えられる。 収益性・実現性を高めるため、核となる施設（集客施設、業務施設など、人が集まる施設）が必要となってくると考える。 <p>【事業に関する印象、可能性】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地権者の合意形成、また収益性の点から全体を民間事業者主体で進めることは難しいため、民間事業者と行政の役割分担を明確にしながら事業を推進していく必要がある。 全体のコンセプトづくりは必要だが、対象地を区割りするなど、段階的に土地利用を進めたほうが、民間事業者が参入しやすい環境になる。 持続可能な賑わいの場や、災害に備えた安全・安心な場の創出などの基本的な方向性は理解できるが、実現に向けて必要となる施設や機能を具体的に示したほうが提案・意見がしやすくなる。 <p>【参画事業範囲】</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業内容を明確にし、需要の有無など、改めて市場調査が必要と考える。 遊水池公園の整備は、市が主体的に整備することを想定しているが、利活用方法によっては、設計から整備、運営まで民間事業者が参画する可能性はあり得る。 <p>【民間収益事業における利用者層】</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設・機能の検討を進めるうえで、まずはターゲットを明確にすべき。 収益性を向上させるため、平日にも利用される施設を検討する必要がある。
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 想定する事業手法として、PFI-BTO方式、BT+コンセッション、土地区画整理事業の業務代行方式、Park-PFI、指定管理者制度、民間開発等が考えられる。 地権者合意、地盤改良、治水対策がスケジュールに影響を及ぼすのではないかと懸念される。
本事業への関心度	<ul style="list-style-type: none"> 事業に対する関心度は高い。 市の本気度の高さにより事業者の関心度がより向上すると考える。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 市に期待することとして、用地の取得や、造成・インフラ整備の負担、地権者の調整、都市計画の手続き、周辺の交通渋滞の解消を求める。 民間の自由な発想を妨げないよう、用途地域、都市計画道路、景観規制の配慮を求める。一方で、地区計画による民間開発のコントロールも必要と考える。 治水対策を確実に推進していただきたい。

4. 地権者アンケートの実施結果（概要）

土地所有者の意見や要望、今後の土地活用についてアンケート調査（回答率 55.5%）を実施しました。

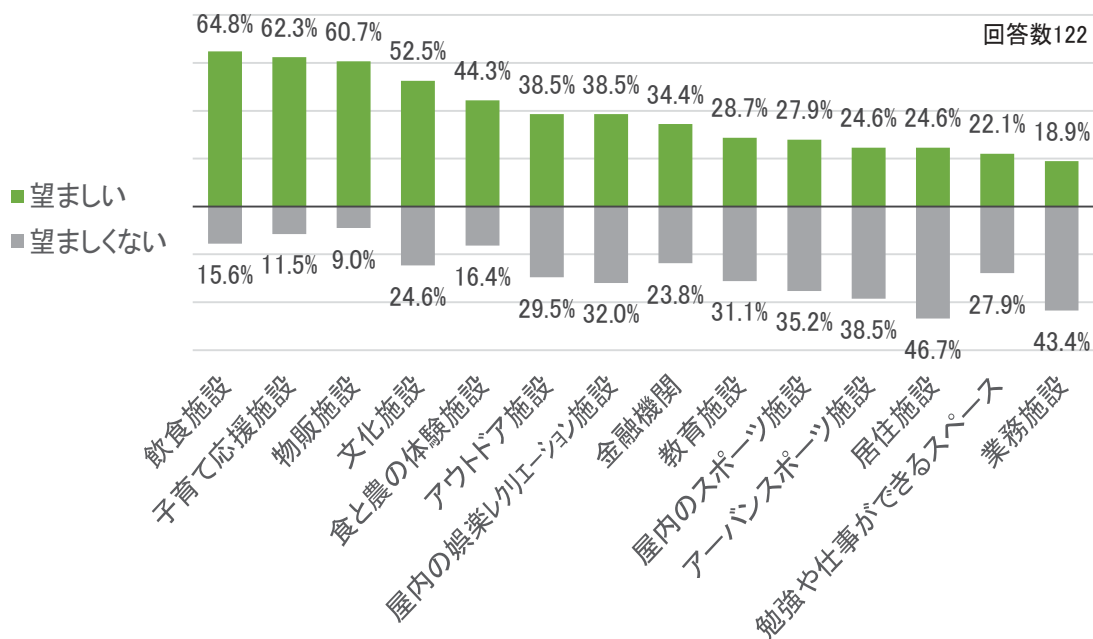
●対象地の将来イメージについて（複数回答、3つまで）

「緑やうらおいを感じることができる場」（45.9%）が最も多く、続いて「様々なイベントが開催される場」（29.5%）、「リラックス、くつろぐことができる場」（26.2%）、「防災・減災の場」（26.2%）となっている。



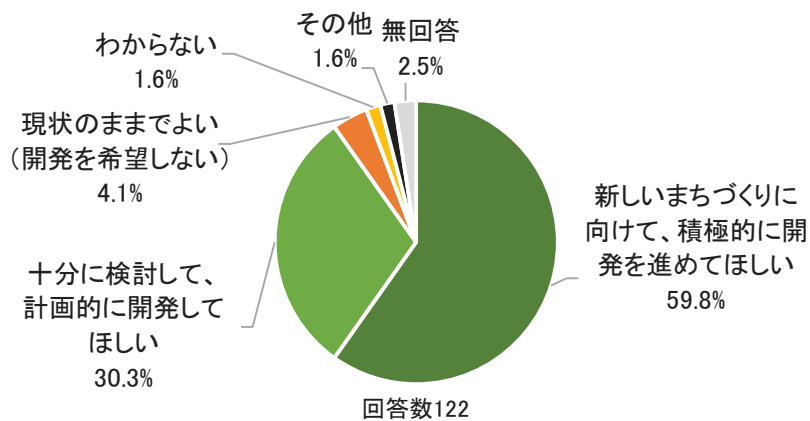
●望ましい施設について

「物販施設（市内にない専門店等）」、「子育て応援施設（遊び場等）」、「飲食施設（カフェ、レストラン等）」については回答者の6割以上が「望ましい」と考えている。



●今後の土地活用について

「新しいまちづくりに向けて、積極的に開発を進めてほしい」(59.8%)が最も多く、「十分に検討して、計画的に開発してほしい」(30.3%)を加えると、回答者の約9割の方が開発を期待されている。



5. 市民アンケートの実施結果（概要）

土地利用基本構想（案）公表し、基本的な考え方についてアンケート調査を行いました。全体的に肯定的なご意見が多く、期待度が非常に高い事業であることが感じられました。一方で、水災害に対するご意見も多く寄せられているため、新たな都市空間の創出と治水対策を確実に進めていく必要があります。

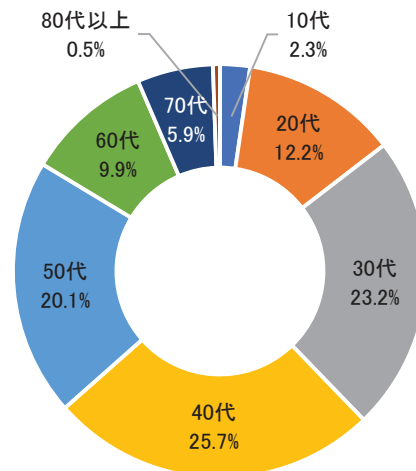
●調査概要

- ・調査方法：インターネットによるアンケート（メローネットにて配信）
- ・調査期間：令和5年1月13日～2月3日
- ・回収結果：556票

●回答者の「年齢」について

「40代」が最も多く、次いで「30代」、「50代」が多くなっています。全体的にバランスよく回答していただきました。

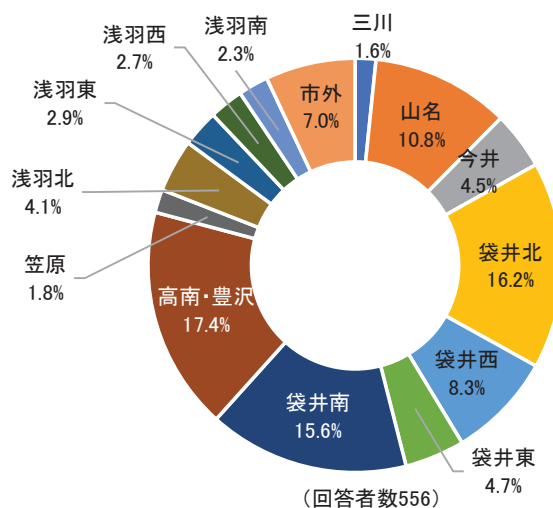
選択肢	回答数	割合(%)
10代	13	2.3
20代	68	12.2
30代	129	23.2
40代	143	25.7
50代	112	20.1
60代	55	9.9
70代	33	5.9
80代以上	3	0.5
計	556	100.0



(回答者数556)

●回答者の「居住地」について

選択肢	回答数	割合(%)
三川	9	1.6
山名	60	10.8
今井	25	4.5
袋井北	90	16.2
袋井西	46	8.3
袋井東	26	4.7
袋井南	87	15.6
高南・豊沢	97	17.4
笠原	10	1.8
浅羽北	23	4.1
浅羽東	16	2.9
浅羽西	15	2.7
浅羽南	13	2.3
市外	39	7.0
計	556	100.0

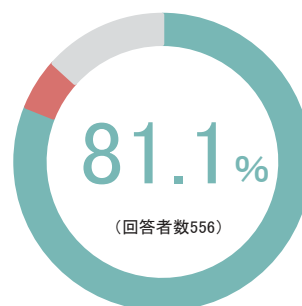


(回答者数556)

● 「全体のコンセプト」について

「良いと思う」が8割を超えています。

選択肢	回答者数	割合(%)
良いと思う	451	81.1
良くないと思う	31	5.6
どちらでもない	74	13.3
計	556	100.0

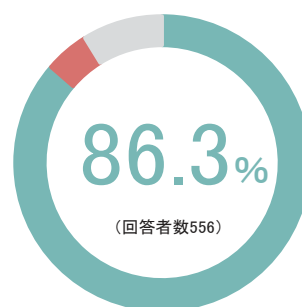


■ 良いと思う ■ 良くないと思う ■ どちらでもない

● 「緑のにぎわいゾーン」について

「良いと思う」が9割近くとなっています。

選択肢	回答者数	割合(%)
良いと思う	480	86.3
良くないと思う	27	4.9
どちらでもない	49	8.8
計	556	100.0

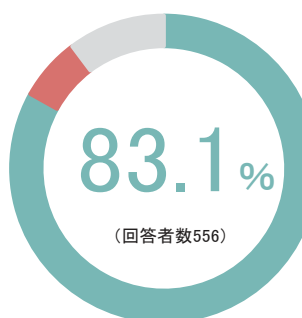


■ 良いと思う ■ 良くないと思う ■ どちらでもない

● 「遊水池公園ゾーン」について

「良いと思う」が8割を超えています。

選択肢	回答者数	割合(%)
良いと思う	462	83.1
良くないと思う	37	6.7
どちらでもない	57	10.3
計	556	100.0

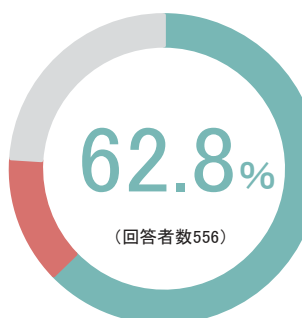


■ 良いと思う ■ 良くないと思う ■ どちらでもない

● 「快適居住ゾーン」について

「良いと思う」が約6割と、他のゾーンの方針と比べて、肯定的な人がやや少ない結果となっています。

選択肢	回答者数	割合(%)
良いと思う	349	62.8
良くないと思う	74	13.3
どちらでもない	133	23.9
計	556	100.0

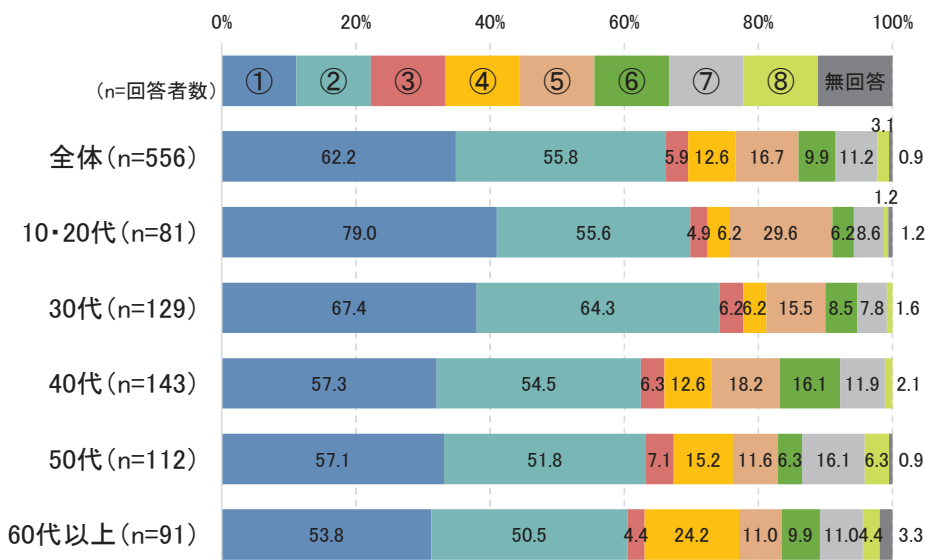
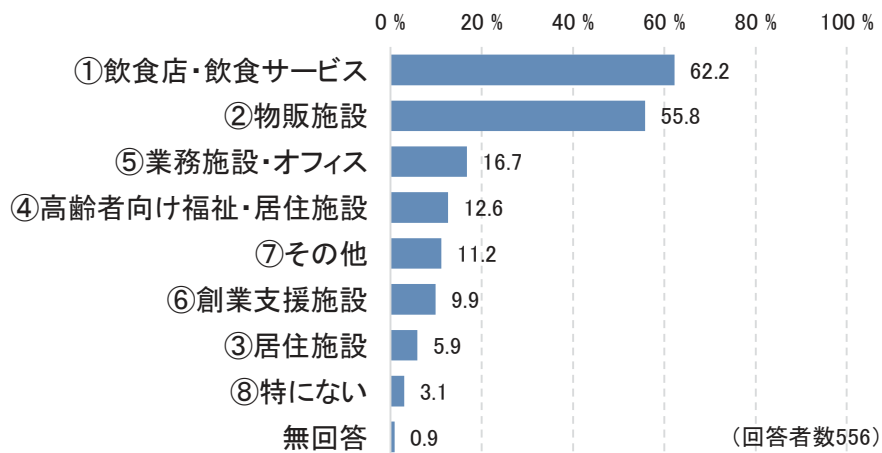


■ 良いと思う ■ 良くないと思う ■ どちらでもない

● 「新しい生活を提供できる場」として、あったらいいなと思う施設・機能について

「飲食店・飲食サービス」、「物販施設」が約 6 割と、他と比べて突出して多くなっています。10・20 代では、「飲食店・飲食サービス」、「業務施設・オフィス」の割合が、他の年代よりも高くなっています。60 代以上では、「高齢者向け福祉・居住施設」の割合が、他の年代よりも高くなっています。

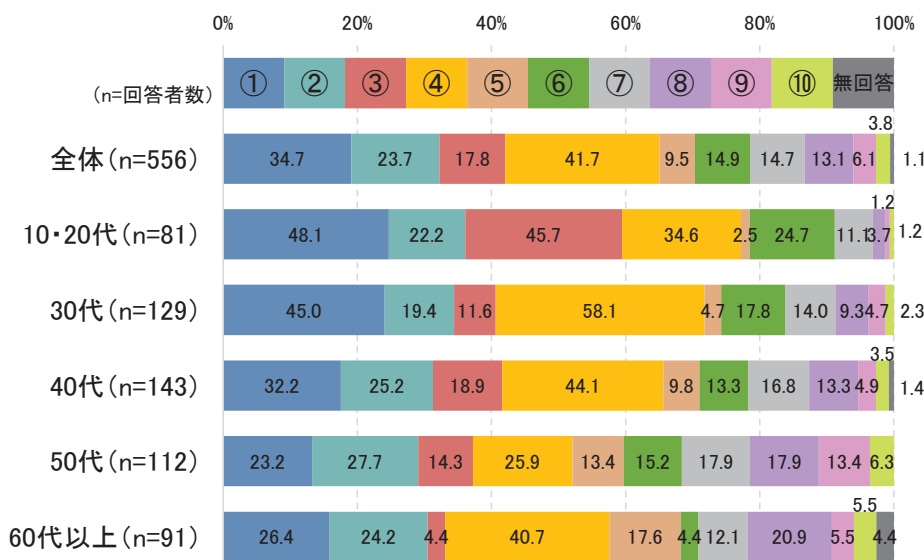
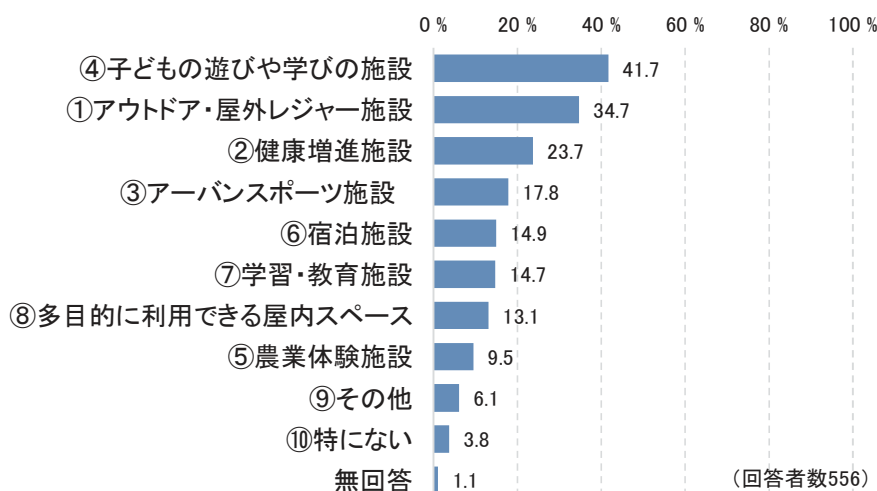
選択肢	回答者数	割合(%)
①飲食店・飲食サービス (カフェ、レストラン、キッチンカー、屋台など)	346	62.2
②物販施設 (コンビニ、農産物直売所、市内にない商業施設、個性的な小売店など)	310	55.8
③居住施設 (低層の戸建て住宅や集合住宅、環境共生住宅など)	33	5.9
④高齢者向け福祉・居住施設 (サービス付き高齢者向け住宅、住宅型有料老人ホームなど)	70	12.6
⑤業務施設・オフィス (民間企業の事務所、シェアオフィス、コワーキングスペースなど)	93	16.7
⑥創業支援施設 (起業家の育成や中小企業の新しいビジネスを支援する施設)	55	9.9
⑦その他	62	11.2
⑧特にない	17	3.1
無回答	5	0.9
計(質問の対象となる回答者数)	556	-



● 「笑顔・楽しさを生み出す場」として、あったらいいなと思う施設・機能について

「子どもの遊びや学びの施設」が最も多く、次いで「アウトドア・屋外レジャー施設」となっています。10・20代では、「アウトドア・屋外レジャー施設」、「アーバンスポーツ施設」、「宿泊施設」の割合が、他の年代よりも高くなっています。30代では、「子どもの遊びや学びの施設」の割合が、他の年代よりも高くなっています。

選択肢	回答者数	割合(%)
①アウトドア・屋外レジャー施設 (アスレチック、バーベキュー施設、ボート、釣りなど)	193	34.7
②健康増進施設 (フィットネスクラブ、温浴施設など)	132	23.7
③アーバンスポーツ施設 (スケートボード、ボルダリング、ダンスなど)	99	17.8
④子どもの遊びや学びの施設 (室内遊び場、自然やものづくり・仕事の体験施設など)	232	41.7
⑤農業体験施設 (市民農園、体験農園など)	53	9.5
⑥宿泊施設 (キャンプ場、グランピング施設、ホテルなど)	83	14.9
⑦多様な人を対象とした学習・教育施設 (自習室、サテライトキャンパスなど)	82	14.7
⑧多目的に利用できる屋内スペース (イベント、会議など)	73	13.1
⑨その他	34	6.1
⑩特にない	21	3.8
無回答	6	1.1
計(質問の対象となる回答者数)	556	-



●あつたらいいなと思う施設・機能に対する「自由意見」として、

意見の内容	件数
教育文化施設	37
商業施設	20
子どもの遊びの施設	15
運動、遊技施設	15
地域交流の場	14
治水対策	12
キャンプ・グランピング施設	12
特徴ある施設、人を呼び込む施設	7
自然とふれあえる場	7
自習スペース	6
温浴施設	6
緑地・広場	6
ペットと楽しめる施設	5
アーバンスポーツ施設	5
業務施設	4
多目的に利用できる屋内スペース	4

意見の内容	件数
運営維持管理	4
施設を造らない	4
道の駅	4
駐車場	3
若い人が住みたいまち	3
生活環境	2
屋内レジャー施設	2
高齢者が活躍する場	2
コワーキングスペース	2
医療施設	2
農業体験施設	2
社会福祉施設	2
交通渋滞対策	2
学生に利用される施設	2
交番	2
その他	19

●本事業に対する「自由意見」として、

意見の内容	件数
治水対策	46
積極的な事業推進	27
子ども・若者に魅力的な場	20
周辺の道路	16
みんなが楽しめる場	12
住宅地	12
地盤	10
市全体の土地利用のバランス	10
商業施設	9
駐車スペース	8
市外から人が集まる場	8
自然を感じられる場	8
将来の負担	7
事業の進め方	5

意見の内容	件数
高南地区への配慮	5
維持管理運営	5
癒し・憩い	4
防犯対策	4
荒廃農地	3
新幹線沿い	3
教育文化施設	3
公園	2
医療施設	2
交通安全対策	2
自習スペース	2
ノブレスパルク	2
市民が住みやすいまち	2
その他	24

※自由意見は、袋井市HPで公開しています。

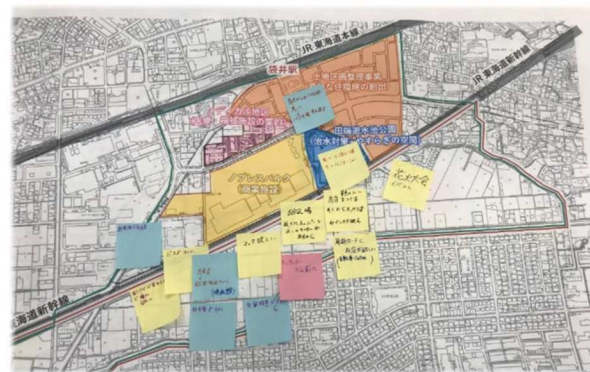
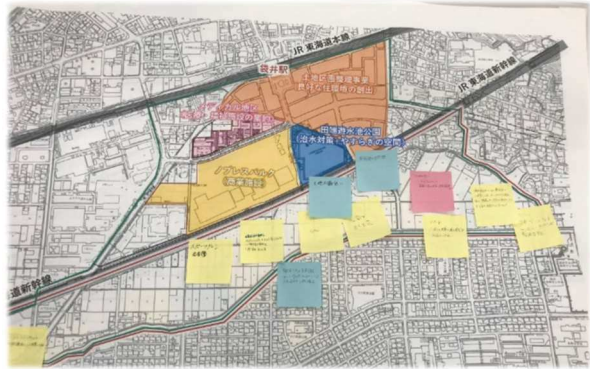
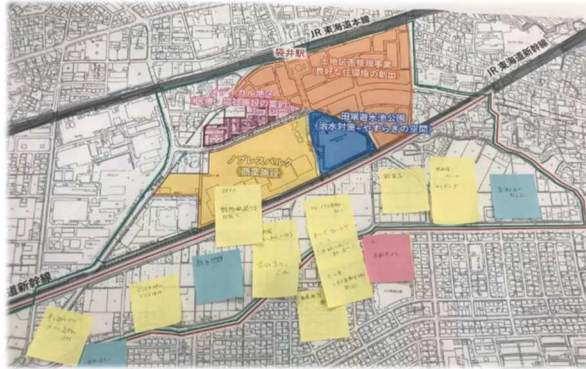
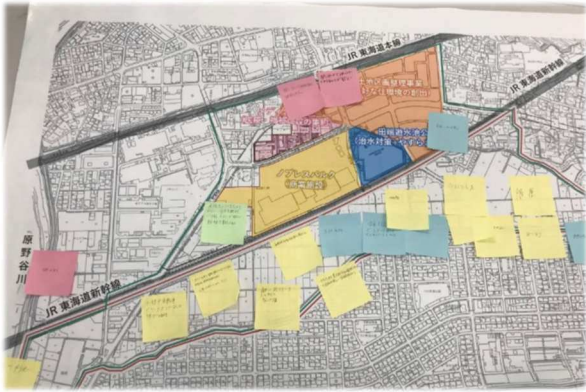


6. ワークショップ等の実施結果（概要）

浅羽中学校・静岡理科大学からまちづくりに関する講師依頼があったため、授業の中で新幹線南側の土地利用についてワークショップを実施しました。生徒、学生から「アーバンスポーツ施設がほしい」、「レストランやファーストフード店、カフェがほしい」、「自主勉強する場所がほしい」、「専門店（服屋、スポーツ用品店等がほしい）」など、にぎわいや活気ある空間を目指して活発な意見交換が行われました。



浅羽中学校にて（令和4年10月6日）



静岡理科大学にて (令和 4 年 6 月 13 日)

7. 策定までの経過

本構想の策定にあたり、庁内検討会をはじめ、地権者説明会や民間企業にサウンディング調査、さらには市民アンケートを実施しました。

日付	内容	
2022年4月24日 (令和4年)	地権者説明会（第1回）	・背景と目的 ・今後の進め方
2022年6月9日～	地権者アンケートの実施	・どんな場・空間、どんな施設にしたいか ・今後の土地活用について意向聞き取り
2022年6月13日	ワークショップ (静岡理科大学)	・どんな場・空間、どんな施設にしたいか
2022年7月12日	庁内検討会 委員会・幹事会 (合同開催)	・背景と目的、今後の進め方 ・サウンディング型市場調査実施要綱
2022年9月26日	サウンディング型市場調査 (公募にて8事業者参加)	・アイデア収集、事業スキーム ・本事業への関心度
2022年10月6日	ワークショップ (浅羽中学校)	・どんな場・空間、どんな施設にしたいか
2022年12月8日	庁内検討会 幹事会（第2回）	・サウンディング型市場調査の実施結果 ・土地利用基本構想（案）の検討
2022年12月11日	地権者説明会（第2回）	・地権者アンケート、サウンディング型市場調査の結果報告 ・土地利用基本構想図（案）
2022年12月16日	庁内検討会 委員会（第2回）	・サウンディング型市場調査の実施結果 ・土地利用基本構想（案）の検討
2023年1月14日～2月3日	市民アンケートの実施	・土地利用基本構想（案）について意見募集
2023年1月26日	市議会（建設経済委員会）	・土地利用基本構想（案）を報告
2023年2月6日	市議会（全員協議会）	・土地利用基本構想（案）を報告
2023年2月8日	庁内検討 委員会（第3回）	・土地利用基本構想（最終案）の検討
2023年3月6日	市議会（建設経済委員会）	・土地利用基本構想（最終案）を報告

袋井駅南地区「新幹線南側エリア」土地利用基本構想

2023年（令和5年）3月策定

袋井市 都市建設部 都市計画課 まちづくり計画室

〒437-8666 静岡県袋井市新屋一丁目1番地の1

TEL：0538-44-3122（直通）

TEL：0538-43-2111（代表）

FAX：0538-44-3145

E-mail：toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp

URL：http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp