

# 焼津市駅まち空間整備基本計画 (2024年度概要版)

## 【目次】

業務実施プロセス.....	P 1
1. 計画の背景と目的.....	P 2
2. 焼津駅周辺の現状.....	P 3
3. 駅まち空間の基本方針.....	P 6
4. 駅前広場再整備基本計画.....	P 9
5. 複合施設整備基本計画.....	P10
6. アンケート調査.....	P11
7. 民間事業者ヒアリング調査.....	P12
8. まちなかサーキュレーションの実現に向けた取組.....	P13

2025年9月

焼津市 都市政策部 都市整備課

# 業務実施プロセス

- 2024年度の検討では、地域の関係者等を委員とする協議会の議論を中心に、地域が望む駅まち空間の方向性を検討した。
- また、庁内会議や関係機関協議により、妥当性や実現性を確認しながら検討を進めた。

<p><b>【各会議の位置づけ】</b>          有識者ワーキング：関係機関協議や協議会に向け、事業や計画検討の進め方等について協議する場          庁内会議：市として進めるべき整備の方向性（方針）を検討・協議、意思決定する場          協議会：地域として進めるべき整備の方向性（方針）を検討・協議する場          関係機関協議：計画の実現性や必要な要件を整理・協議する場</p>
---

## 2024年度の各会議の実施プロセス



## 協議会委員・オブザーバー

区分	所属	役職
会長	有識者 早稲田大学 理工学術院 創造理工学部 建築学科	教授
委員	交通事業者 東海旅客鉄道株式会社 総合企画本部 企画開発部	担当課長
委員	交通事業者 しずてつジャストライン株式会社 運行企画部 兼 輸送計画室	取締役兼部長兼室長
委員	交通事業者 株式会社アンビ・ア タクシー事業部 焼津営業所	所長
委員	交通管理者 静岡県 焼津警察署 交通課	課長
委員	関係団体 焼津商工会議所	事務局長
委員	関係団体 焼津市観光協会	事務局長
委員	関係団体 焼津漁業協同組合 総務部 総務課	課長
委員	関係団体 焼津駅前通り商店街振興組合	会長
委員	関係団体 焼津ホテル旅館組合	組合長
委員	自治会 焼津第3自治会	会長
委員	自治会 焼津第5自治会	会長
委員	行政 静岡県 交通基盤部 都市局景観まちづくり課	課長
委員	行政 焼津市 都市政策部	部長
オブザーバー	行政 国土交通省 中部地方整備局 建政部 都市整備課	課長
オブザーバー	行政 国土交通省 中部運輸局 鉄道部 計画課	課長

## 協議会の主な議題と協議結果

会議名	主な議題と協議結果
2024年10月28日（金） 第1回協議会	<p><b>1. 昨年度の振り返りと今年度の目的、進め方について</b>            ・協議会では、全体計画、駅前広場基本計画、複合施設基本計画・事業手法の3点について、事業実現に向けた大きなロードマップをつくる。            ・今年度は、施設の規模、機能配置、平面計画の具体化、及び複合施設の導入機能、施設の規模、事業手法の洗い出しまでを目標とする。</p> <p><b>2. コンセプト・施設配置方針について</b>            ・焼津駅は港や魚市場などの地域資源とのサーキュレーションを高め、単なる乗換駅ではなく地域のハブとしての機能を持たせることが重要。            ・市場のような多様な機能が広がった利便性が高く、過ごしやすい状況が“焼津らしさ”をつくる。            ・グリーンスローモビリティなど多様な交通手段の組合せで回遊性を高める。            ・駅まち空間として、駐車場などエリア一帯でアクセスを確保する。            ・人の流れを受け止める場をつくり、カルチャーを育てる。</p> <p><b>3. 交通量調査結果（中間報告）と駅前広場ロータリー部の平面計画の見直しについて</b>            ・南口は一般車ロータリーを東側、バス・タクシーを西側に配置することを基本にその妥当性を検証する。            ・シーガルブリッジを存続した場合と、撤去した場合の複合施設、駅前広場の配置の組合せパターンを4案程度検討し、そのメリット・デメリットを整理する。            ・グラウンドレベルで駅前の広場空間と商店街を円滑につなぐための横断歩道等の配置を検討する。            ・北口も南口と同じコンセプトで広場空間と交通広場の配置の見直しを行う。</p>
2024年12月16日（月） 第2回協議会	<p><b>1. 駅まち空間の整備パターンの検討について</b>            ・広場と複合施設に人を集める、駅前から周辺エリアへのアクセシビリティ向上というコンセプトを踏まえ、広場型（シーガルブリッジを撤去する整備パターン1～4）の方向性で検討を進める。</p> <p><b>2. 交通広場・前面道路の検討について</b>            1) 交通広場            ・企業バスや旅館等の送迎バスの乗降場の配置は、車両サイズや公共性等を考慮して検討する。            ・タクシーとバスのロータリーの統合はやむを得ない（タクシー協会）。            ・現計画に対してタクシープールの容量を増やす方向で検討する。            2) 前面道路            ・シーガルブリッジの撤去に伴い、商店街への歩行者動線として、横断歩道の設置を検討する。            ・信号機の設置は困難である。            ・南側歩道について、南側街区の将来的な開発に備えて幅員を維持する。ただし、植樹帯付近を整理し、有効な使い方を検討する。</p> <p><b>3. 複合施設の計画検討について</b>            ・意見なし（3つの議題について、一括して議論しており、特出しして意見は求めている。）</p>
2025年1月29日（水） 第3回協議会	<p><b>1. 今年度の振り返り・到達点、今後の予定について</b>            ・来年度の検討に向けて、以下の意見を頂いた。            ✓ 今後、ターゲットの検討を行い、採算性のある事業計画を目指す            ✓ 駅周辺の回遊性の向上を目指した議論も必要            ✓ 行政の部署間に横串を通し、別の事業との連携により本事業の効果を高める</p> <p><b>2. 交通広場・前面道路の検討について</b>            1) 前面道路について            ・駅まち空間の検討では、前面道路の維持を条件とする。ただし、今後、前面道路の廃止の機運が高まれば、前面道路の取扱いを検討する。            2) 一般車ロータリーについて            ・計画条件について、以下の意見を頂いた。            ✓ 前面道路の南側歩道の植栽部分を活用した、車線位置の見直しの検討（南側街区の開発にとってデメリットになり得ることに留意）            ✓ 旅館送迎用の乗降場の配置について、前面道路の北側の方が利便性に優れる            ✓ ロータリー入口側のアプローチ空間の確保による前面道路への交通影響の抑制            ✓ 乗降場への斜め駐車升の適用            3) バス・タクシーロータリーについて            ・今後の検討に向けて、以下の意見を頂いた。            ✓ 複合施設の計画に伴う新たな条件を明らかにしながら、計画熟度を高める            ✓ バスとタクシーの分離が望ましいが、バスの後退走行が必要な計画は認め難い（バス事業者）            ✓ 集約案について、バスとタクシーの乗降場の配置を検討する</p> <p><b>3. 複合施設の計画検討について</b>            ・次年度以降の検討に向けて、以下の意見を頂いた。            ✓ 近傍事例の把握と、それに基づく公募要領や要求水準書の作成に向けた戦略の検討            ✓ 民間事業者主導となることなく、焼津市と事業者が協働するような関係で進める</p>

# 1. 計画の背景と目的

## (1) 焼津市の主な課題

- 本市は、海・川・山の多彩な自然、地域に根付いている伝統・文化、全国でも有数の水産業など、多様な地域資源を守り活かしながら発展してきた。
- 近年は、全国的な傾向と同様に少子高齢化が進行するとともに、次世代を担う若者や子育て世帯の流出が多くなっている。また、本市に拠点を置く企業数や事業所数、従業者数もゆるやかに減少しており、今後、働き手や税収の減少など様々な分野において、深刻な影響が生じることが懸念される。
- 本市における地域経済の持続的な発展のためには、若者や子育て世帯の移住・定住の更なる促進や水産業をはじめとした豊富な地域資源の高付加価値化、広域的な立地優位性を最大限に活かした産業・観光の活性化を図ることが求められる。

## (2) まちづくりにおける焼津駅前エリアの役割

- JR焼津駅から焼津漁港に至る地区は、焼津漁港の発展とともに栄え、本市の中心地として形成されてきた。
- これまで、本地区のにぎわいと再生を図るため、市の将来ビジョンである焼津ダイヤモンド構想をはじめ、地区別の構想、個別計画により、市役所新庁舎やターントクルこども館、焼津PORTERSなど、新たな拠点や施設が誕生している。
- これらの市内外から訪れる新たな人流を焼津駅周辺の新たなにぎわいの創出や市全体の産業・観光の活性化に結び付けていく必要がある。



## (3) 本計画の目的

- 今後、地区全体の一層のにぎわいとふれあいを創出していくためには、本市の玄関口である焼津駅が①多様な人々が暮らし・集い・交流する空間へと再生するとともに、②各地のにぎわいをまち全体につなげる中心的役割を果たしていくことが求められる。
- 本計画は、焼津駅前エリアが多様な人々が暮らし、集い、交流し、にぎわいを創出する、まちなかサーキュレーションの中心として機能するエリアへの転換を目指すため、焼津駅前広場の再編及び複合施設を官民連携で実現するための枠組みと方向性を示すものである。

## (4) 計画の位置づけ

### 焼津市都市計画マスタープラン<平成28年5月>

- 焼津駅周辺を都市拠点として位置づけ、市民や観光客などのあらゆる人が集まる本市の賑わいの中心地となる拠点を形成する方針を策定

### 焼津市中心市街地活性化基本計画<平成28年3月>

- 焼津駅を含む中心市街地活性化方針及び施策を設定
- 3つの賑わい拠点（焼津駅前、市役所周辺、内港）と軸（生活軸、観光軸、散策軸）を位置づけ、中心市街地の周遊・連携の考え方を設定

### 焼津ダイヤモンド構想<平成29年2月>

- 市内の8つの拠点機能と「人・海・山・水・文化・情報」という多様な地域資源を磨き、活用・連携・循環させる
- 焼津駅周辺（市役所、焼津駅、商店街）を市民や観光客など、あらゆる人が集まるにぎわい拠点に位置付け

### 焼津駅南まちづくりプラン<平成29年8月>

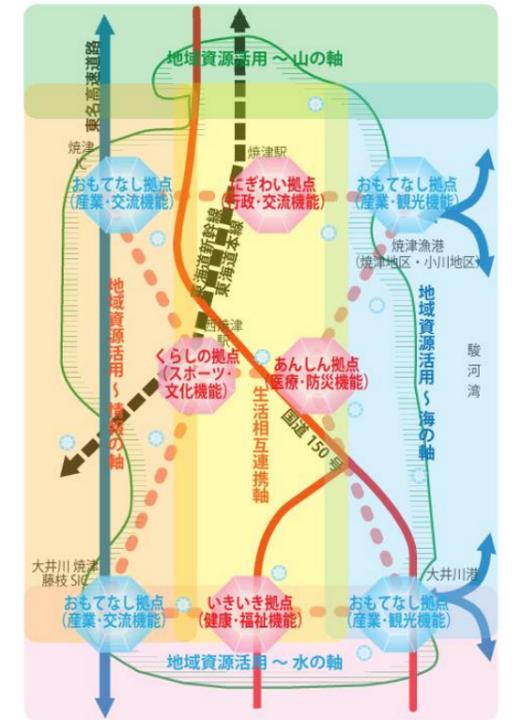
- 「焼津ダイヤモンド構想」の実現に向け、焼津駅を中心に駅南エリアにおけるまちづくり方針を策定。焼津駅を「にぎわい創出ゾーン」に位置付け、中心市街地と一体となった「にぎわい」の創出を目指す

### 焼津海道 港・まち磨き構想<令和元年7月>

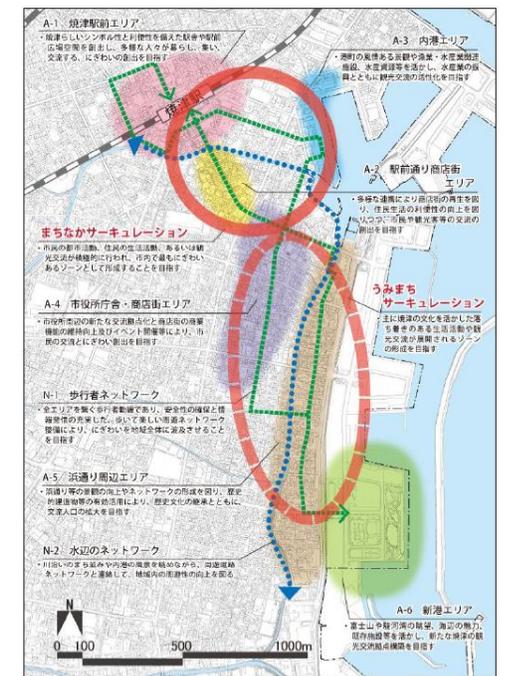
- 焼津駅前を市の玄関口に相応しいシンボル性と利便性を兼ね備える拠点としていくとともに、多様な人々が暮らし、集い、交流し、にぎわいの創出を目指すエリアとして設定

### 焼津にぎわい・まちづくり戦略<策定中>

- 官民連携による6エリア・2（ダブル）サーキュレーションまちづくりをテーマに、焼津駅前エリアを中心に、駅前通り商店街エリア、内港エリアを繋ぐゾーンを、市民の都市活動、住民の生活活動、観光交流が積極的に行われ、多様な人の動きを生み出す「まちなかサーキュレーション」の実現により、市内で最もにぎわいあるゾーンを形成するものとしている。



焼津ダイヤモンド構想

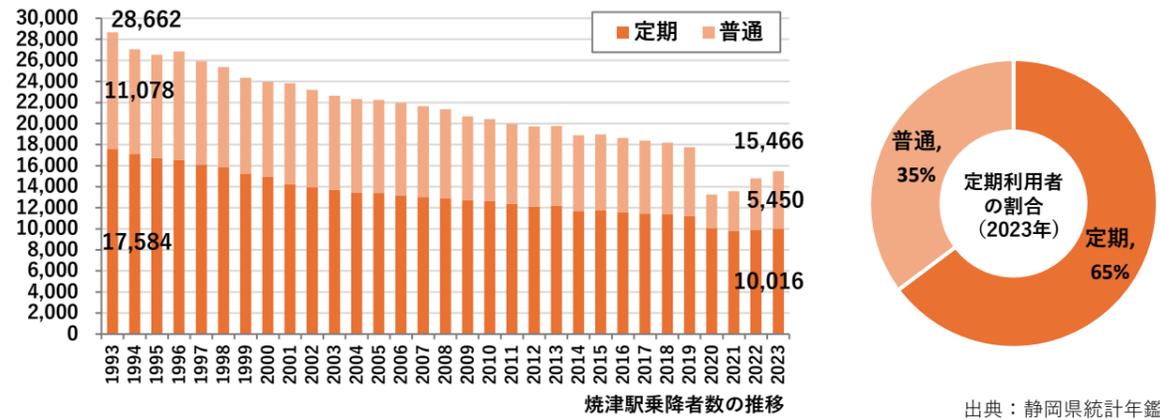


焼津にぎわい・まちづくり戦略

## 2. 焼津駅周辺の現状

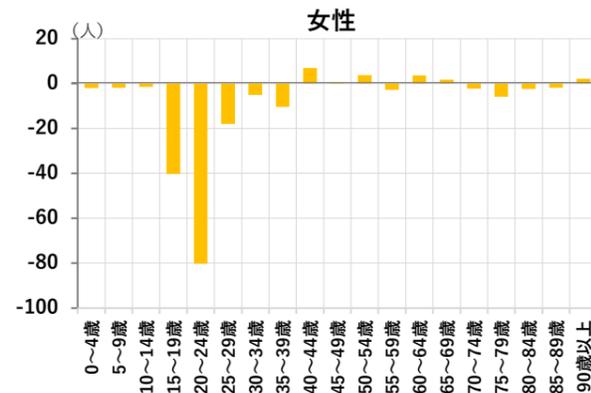
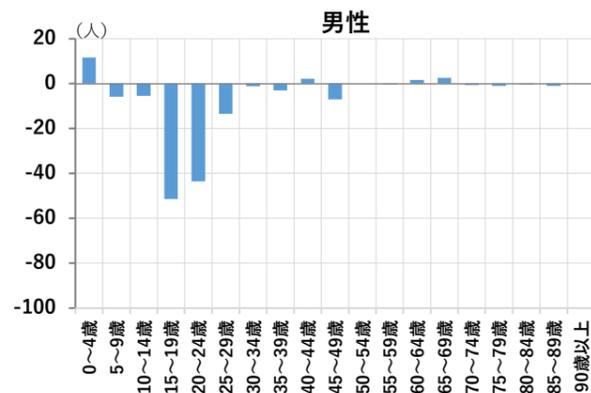
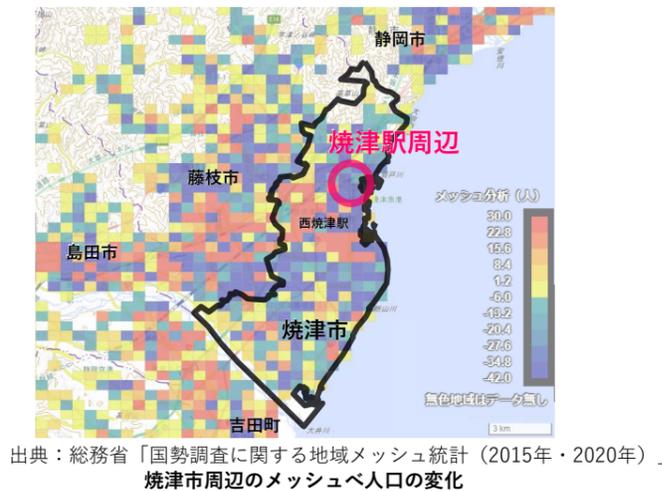
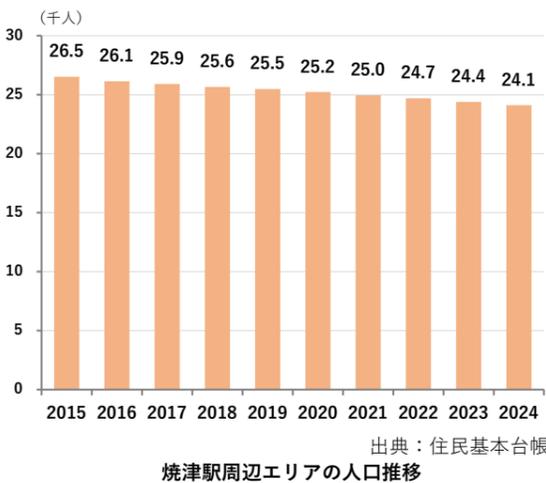
### (1) 焼津駅の利用者数

- 2023年の焼津駅の乗降者数は、約15,500人/日であり、コロナ禍前においても年間約400人ペースで減少傾向にある。
- 定期利用の割合が全体で約7割を占めており、日常的な利用が多い。



### (2) 人口動向

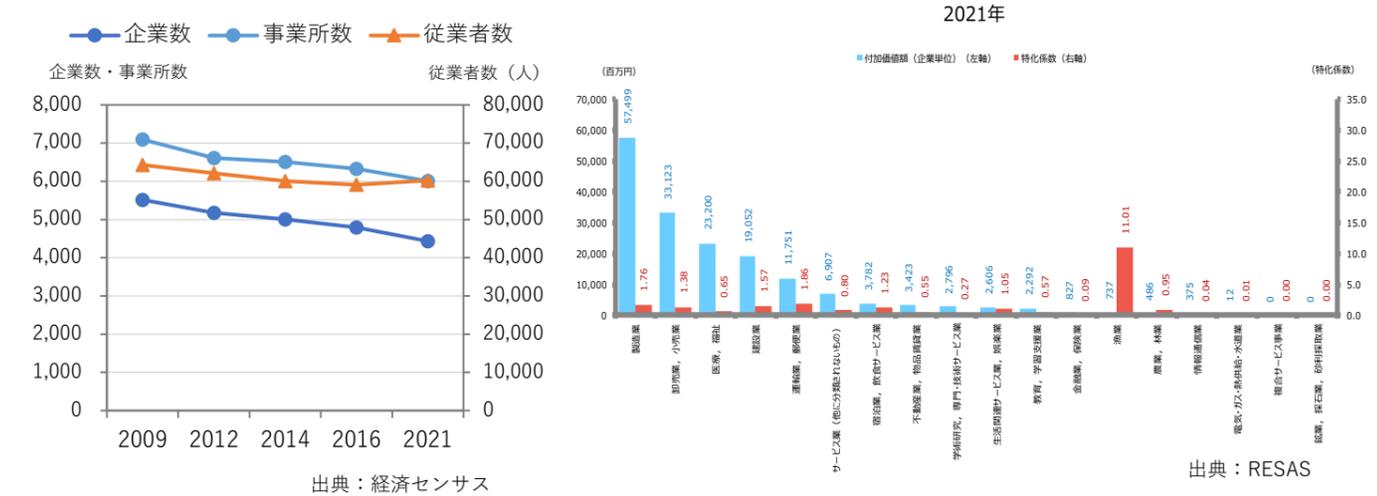
- 焼津エリア人口は、過去10年間で約1割減少している。
- 周辺地域と比べ、焼津駅周辺の中心市街地エリアにおいて人口が大きく減少している。
- 本市の人口は、特に若年女性の流出が大きく減少している。



性年齢別社会増減(2015年~2019年の5年平均)

### (3) 産業動向

- 本市の企業数、事業所数はともに減少傾向にある一方、従業者数は近年増加に転じている。
- 産業別の付加価値額は、製造業や卸売・小売業等の付加価値額が多いほか、漁業の特化係数が11.0と特徴的な産業となっている。
- 2023年の焼津漁港(焼津地区・小川地区)の水揚げ金額は約509億円で、8年連続で全国第1位を達成しているものの、水揚げ数量・金額は長期的に減少傾向にあり、水産加工業をはじめとした関連産業も担い手の確保や原料・物価高など多くの課題を抱えている。



### (4) 観光動向

- 本市の観光交流客数は、コロナ禍前で約400万人(H25~R1平均)であり、微減で推移してきた。
- 近年は回復傾向にあるものの、コロナ禍前までは回復していない状況である。
- 宿泊率は10%程度と低い水準で推移しており、日帰りの来訪者が多い。

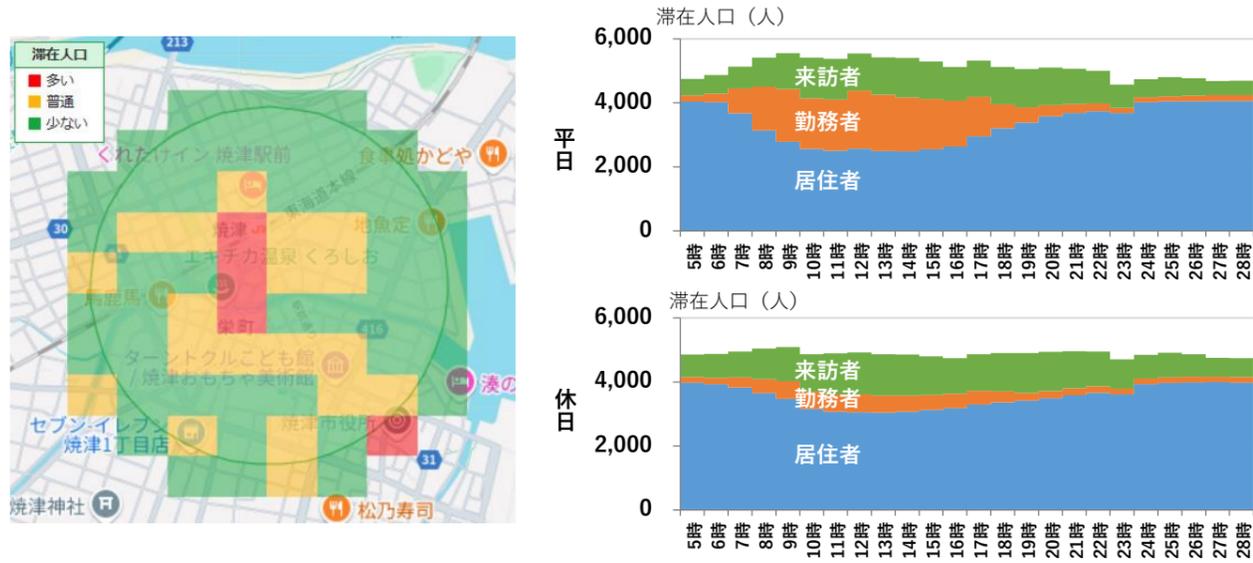


## 2. 焼津駅周辺の現状

### (5) 焼津駅周辺地区への来訪者特性

#### ■滞在状況

- 焼津駅500m圏の滞在人口は、焼津駅南口周辺から市役所にかけて多い。
- 地区の滞在人口は、平日昼間が最も多い傾向にある。平日休日ともに地区外で過ごす居住者が多く、中心部であっても夜間人口と昼間人口の差が小さい。

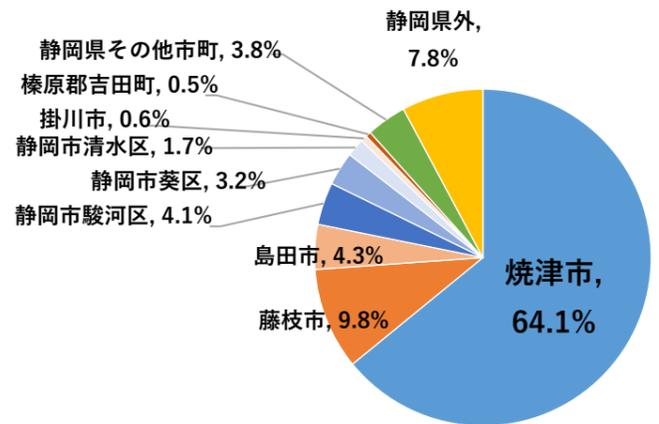


出典：KDDI Location Analyzer 滞在人口分析（2024年1月～12月）駅500m圏の範囲

駅周辺滞在人口

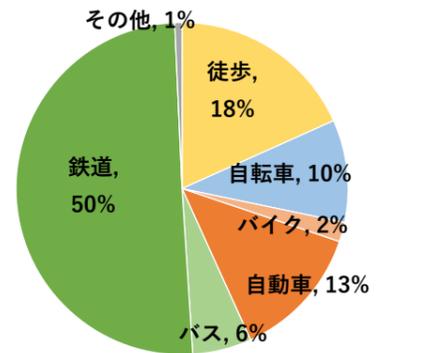
#### ■来訪者の居住地

- 焼津駅周辺地区への来訪者のうち、6割強を焼津市民が占める。次いで、藤枝市や島田市、静岡市など隣接市町が2割強、県内各市町と県外からの来訪が1割を占める。
- 静岡中部都市圏居住者の焼津駅の来訪手段（市民の帰宅を含む）は、鉄道が5割と最も多く、次いで自動車、徒歩が多い。



KDDI Location Analyzer 来訪者居住地分析（2024年1月～12月）駅200m圏の範囲

焼津駅周辺地区の来訪者の居住地構成

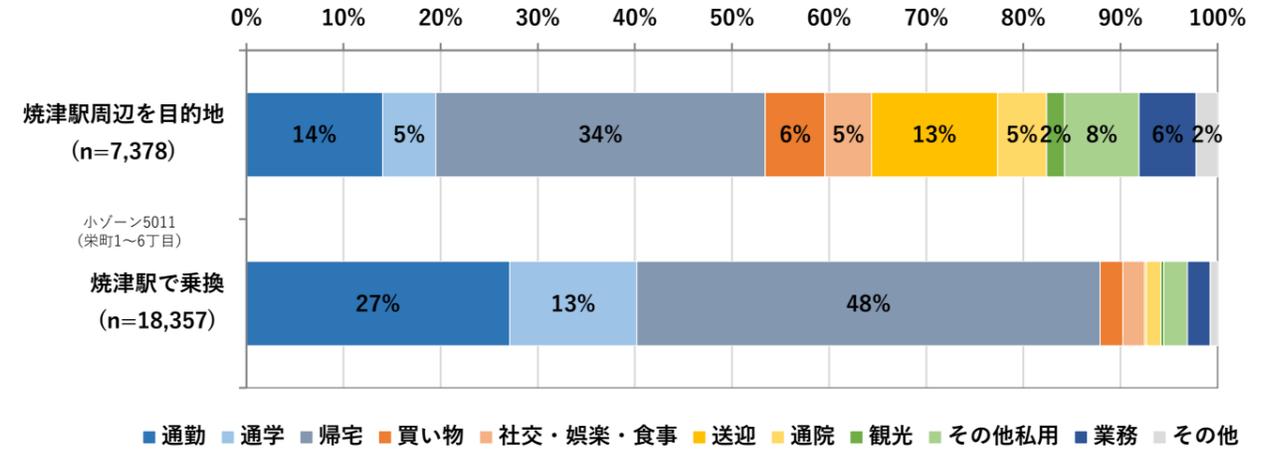


第4回静岡中部都市圏パーソントリップ調査 注：都市圏内居住者の交通実態調査に基づく

焼津駅への交通手段

#### ■焼津駅利用者の目的構成

- 焼津駅周辺を目的地とする来訪者の目的は、帰宅と通勤、通学で約5割を占める。その他、買い物や社交・娯楽・食事、通院、業務を目的とする駅利用者も一定数存在する。
- 焼津駅の利用者の目的は、帰宅と通勤、通学が9割弱を占める。

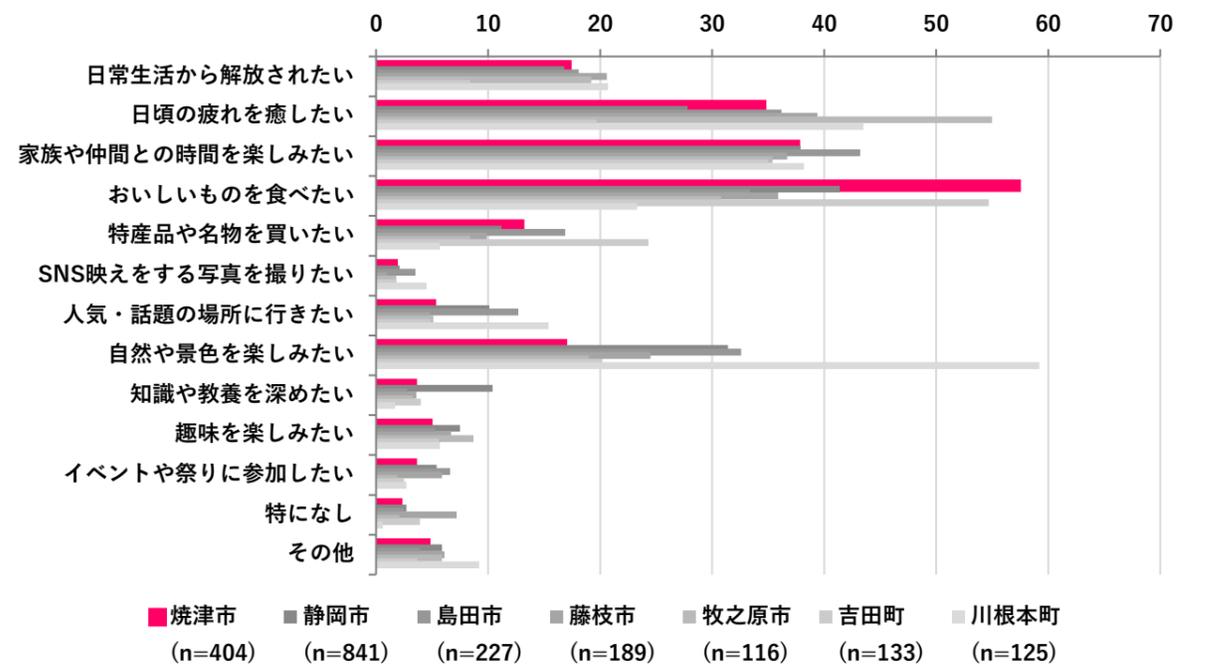


第4回静岡中部都市圏パーソントリップ調査 注：都市圏内居住者の交通実態調査に基づく

来訪者の目的構成

#### ■観光来訪者の訪問の動機

- 訪問の動機として、「おいしいものが食べたい」を来訪者の半数以上が回答しており、静岡県中部5市2町のなかでも突出して多い。
- 次いで、「家族や仲間との時間を楽しみたい」や「日頃の疲れを癒したい」との回答が多い。



出典：公益財団法人 するが企画観光局 静岡県中部5市2町来訪者調査

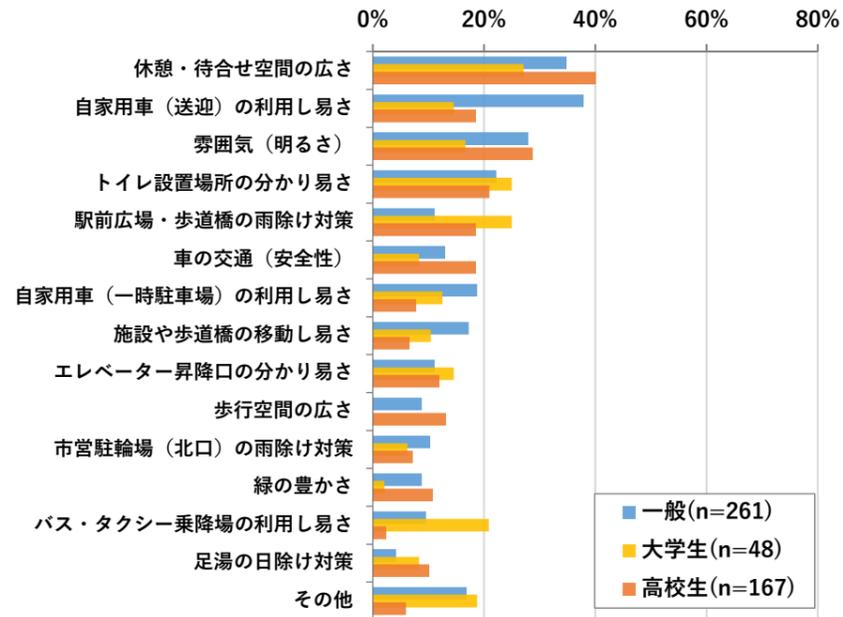
地域を訪れた動機

## 2. 焼津駅周辺の現状

### (6) 焼津駅利用者のニーズ

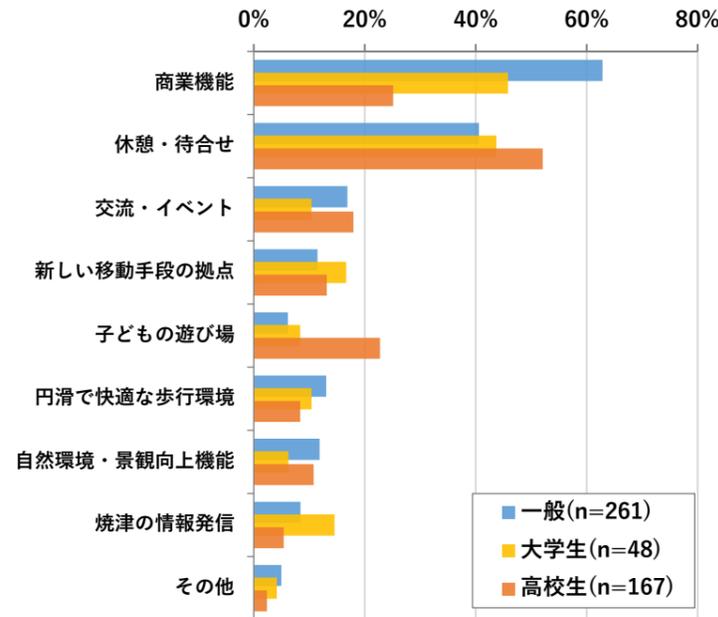
#### ■焼津駅の改善すべき点

- 待合せ空間の広さの改善や雰囲気（明るさ）の向上を求める意見が多いほか、一般利用者では、自動車送迎の利用し易さの改善要望が多い。



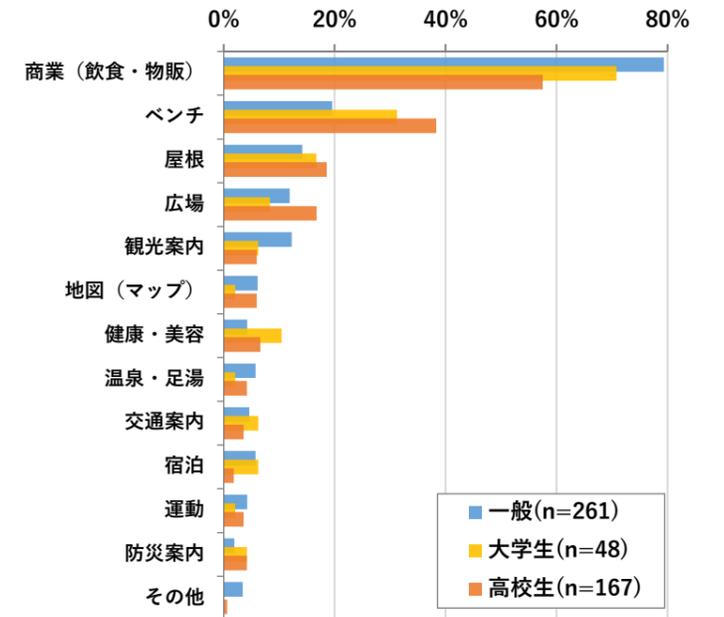
#### ■焼津駅にあつたらよいと思う機能

- 商業機能や休憩・待合せ機能へのニーズが高い。
- 特に高校生は、休憩・待合せのほか遊び場の回答が多い。



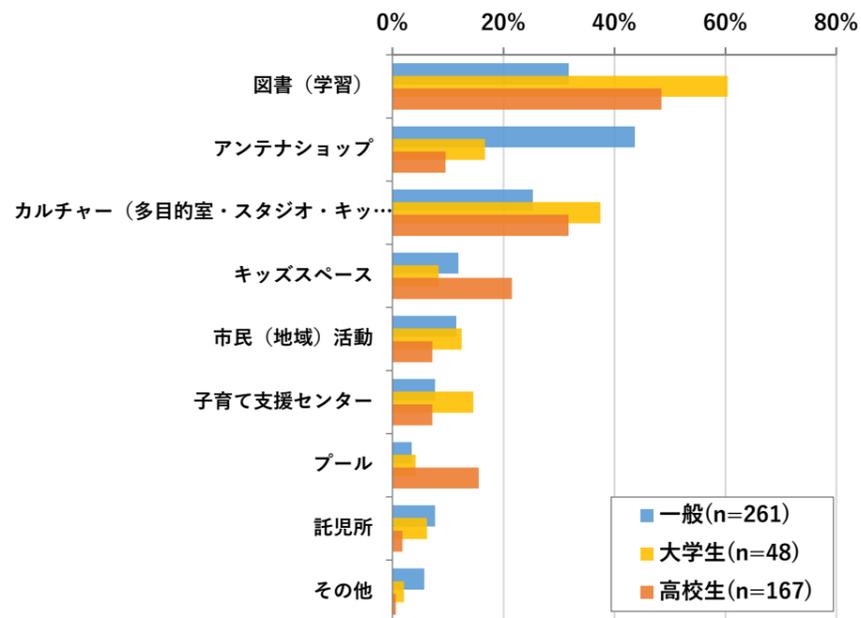
#### ■焼津駅にあつたらよいと思う施設

- 全体として、商業（飲食・物販）施設が望まれているほか、高校生をはじめベンチ等の休憩施設も望まれている。



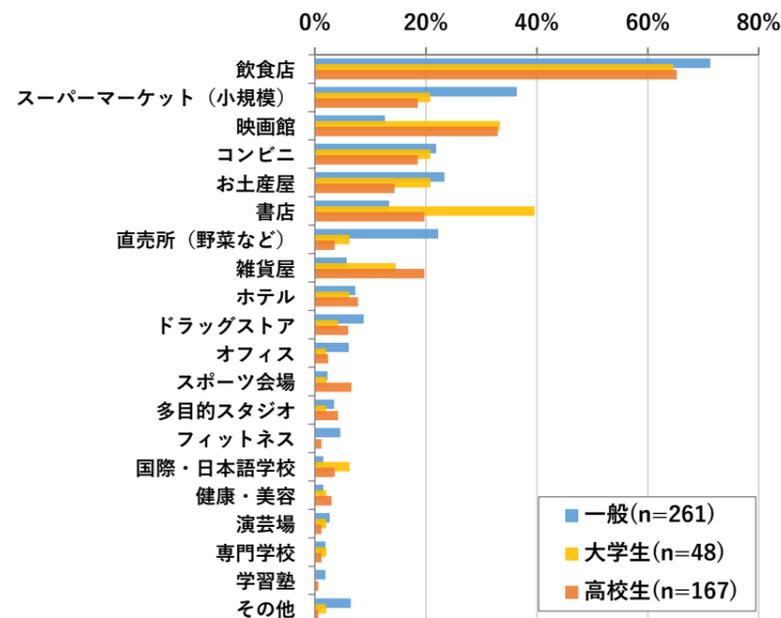
#### ■焼津駅にあつたらよいと思う行政施設

- 学生は、図書（学習）機能の併設を望む意見が多く、一般利用者では、アンテナショップとの回答が最も多く、地域の情報発信や特産物の販売等の地域の魅力や情報発信する施設が求められている。



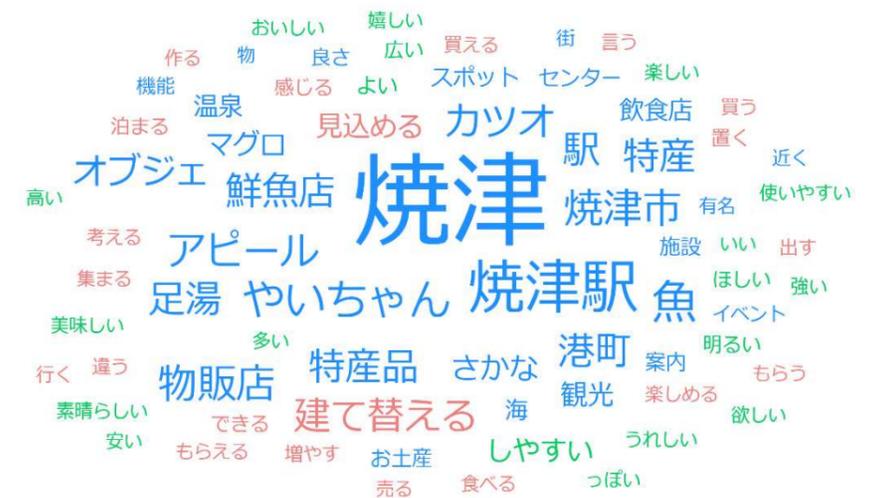
#### ■にぎわいや活性を創出するために必要だと思う機能・施設

- 全体として、にぎわいや活性を創出するためには、飲食店が必要という意見が突出して多い。
- 学生は、映画館や書店が多く、一般利用者はスーパーマーケットや直売所など小売店が多い。



#### ■焼津駅で焼津の良さを感じてもらうために必要なこと

- 資源として「魚関係の飲食店、物販店」や「温泉・足湯」に関する意見及びその「魅力発信」に関する意見が多い。



### 3. 駅まち空間の基本方針

#### ■事業の目的

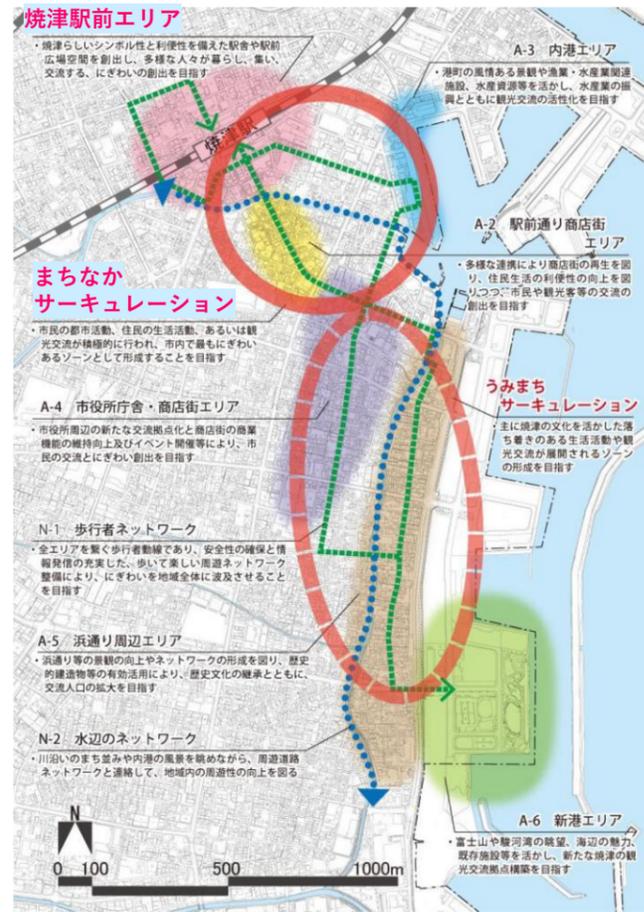
##### <焼津市の主な課題>

- JR焼津駅やバスの利用者数は、コロナ前に比べ減少傾向。人口は、特に若年女性の流出が大きく、高齢化と人口減少が進展。
- 昼夜間人口は低くないが、駅周辺に商業施設は少なく周辺商店街でも空き家が増加しており、生活利便性に課題。
- 観光入込客数は、コロナ禍に大幅に減少。回復を目指したいが、市内の観光地は点在しており、その魅力訴求に課題。
- 事業所の3割が焼津地区に集中しているが、そのほとんどが商業・小売で業務環境に弱い。宿泊施設も不足。

##### <地区の位置づけ>

##### ※焼津にぎわい・まちづくり戦略

- 焼津らしいシンボル性と利便性を備えた駅舎や駅前広場により、多様な人々が暮らし、集い、交流する、にぎわいの創出に期待。
- さらに、この地区を起点としたネットワークの強化により、多様な人の動きを生み出すことを期待。



焼津地区のエリア・ネットワーク配置の考え方  
(焼津にぎわい・まちづくり戦略)



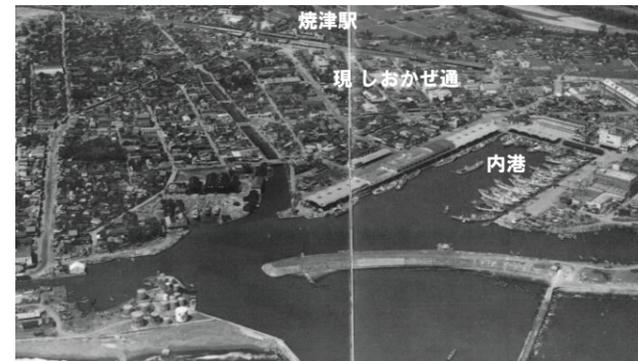
焼津駅周辺の概要

#### ■駅まち空間のコンセプトと役割

### 『焼津・未来交流いちば』

焼津は、明治から大正にかけて、水産業の発展と駅と港の立地から、水産加工品や農産品が集まる「市場」として隆盛を極めた都市です。

これからの焼津駅は、多様な人と情報が集まり、交わり、まちなかと一体的に未来志向の価値が生み出される「いちば」を目指します。



昭和32年頃の焼津駅～焼津港 出典：懐かしの焼津（焼津市）に加筆



出典：明治大正焼津街並往来絵図（佐藤道外氏）

#### 駅まち空間の再生

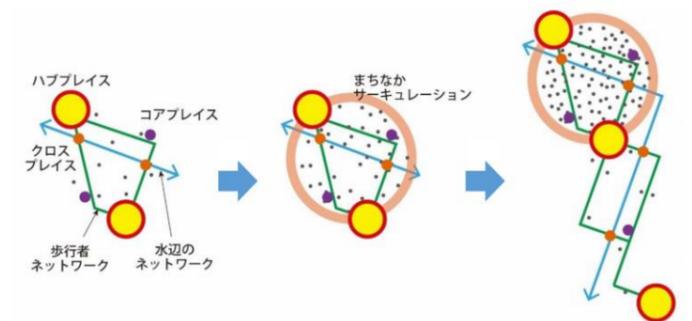
焼津らしいシンボル性と生活の利便性を向上させることで、にぎわいを創出し、駅を核としたエリア一帯で多様な人々が暮らし、集い、交流する空間を再生する。



出典：駅まちデザインの手引き（国土交通省）

#### まちなかサーキュレーションの実現

焼津駅前を中心として、駅前通り商店街エリア、内港エリアを繋ぐゾーンを位置づけ、市民の都市活動、住民の生活活動、あるいは観光交流が積極的に行われるゾーンを形成する。



まちなかサーキュレーションの実現ステップ  
(焼津にぎわい・まちづくり戦略)

#### 駅まち空間のコンセプト『焼津・未来交流いちば』について

R5年度の検討に設定されたコンセプト及びキャッチフレーズ「焼津の魅力に会い、焼津の玄関口となる駅まち拠点“焼津みらい交流市場”を踏襲しつつ、marketとしての「市場」だけでなく、多様なコミュニティが集まる1つの場（one place）という意味を込め、ひらがなの「いちば」としました。

### 3. 駅まち空間の基本方針

#### ■コンセプトを実現するための検討方針

#### ① ひとつの広場（いちば）が作る交流と循環

焼津には、すでに多数のコミュニティや魅力施設が点在し、単にこれらを集めるだけでは「交流」「サーキュレーション」を生むエリアになりません。

多様なコミュニティが大きな1つの広場、すなわち市場に集まり、ゆるやかに交わる空間の形成により、駅まち空間の再生を実現します。

##### ○整備方針

- ・大きな広場を中心とした駅前広場の再配置
- ・施設と広場との一体的空間の形成
- ・多様な機能が重なり合う商業・公共空間の配置

#### ② 情報と移動の核となるハブプレイスの実現

焼津駅は、まちなかサーキュレーションの核として、多くの人が集まり、それぞれ目的の場所へ向かうための起点や結節点となる場所、すなわちハブプレイスとしての役割が期待されています。

周辺部への多様な回遊を促進するため、鉄道と様々な交通モードの円滑な乗り継ぎ、そして市内の様々なエリア情報の発信機能を充実します。

##### ○整備方針

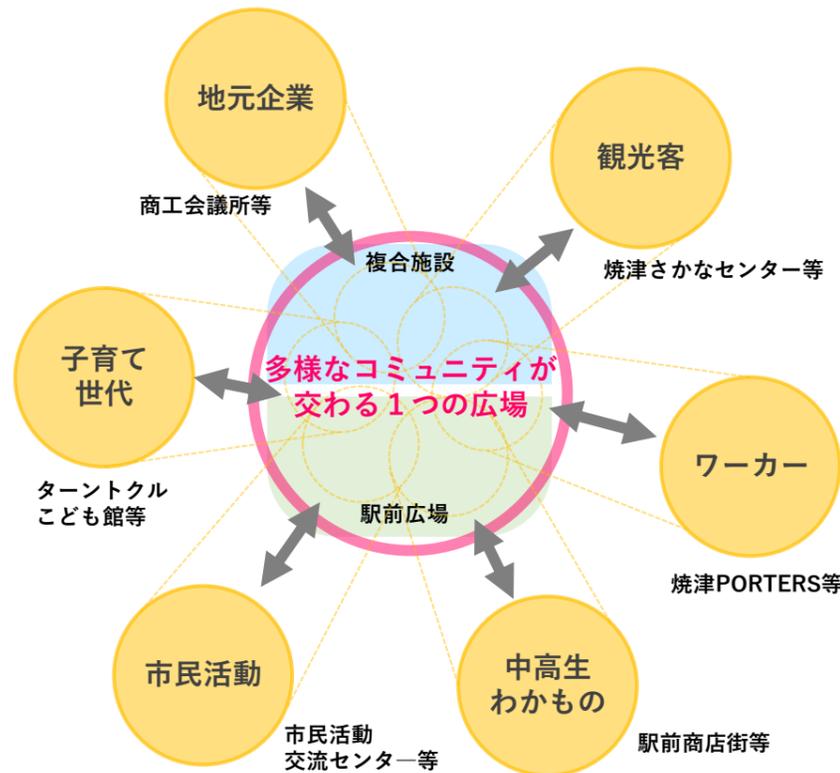
- ・円滑な乗換動線とわかりやすい交通機能の配置
- ・わかりやすく楽しめるサインの配置とデザイン
- ・施設や駅前広場における情報案内や窓口機能の充実

#### ③ 焼津らしさを体現する多様な文化と風景の表現

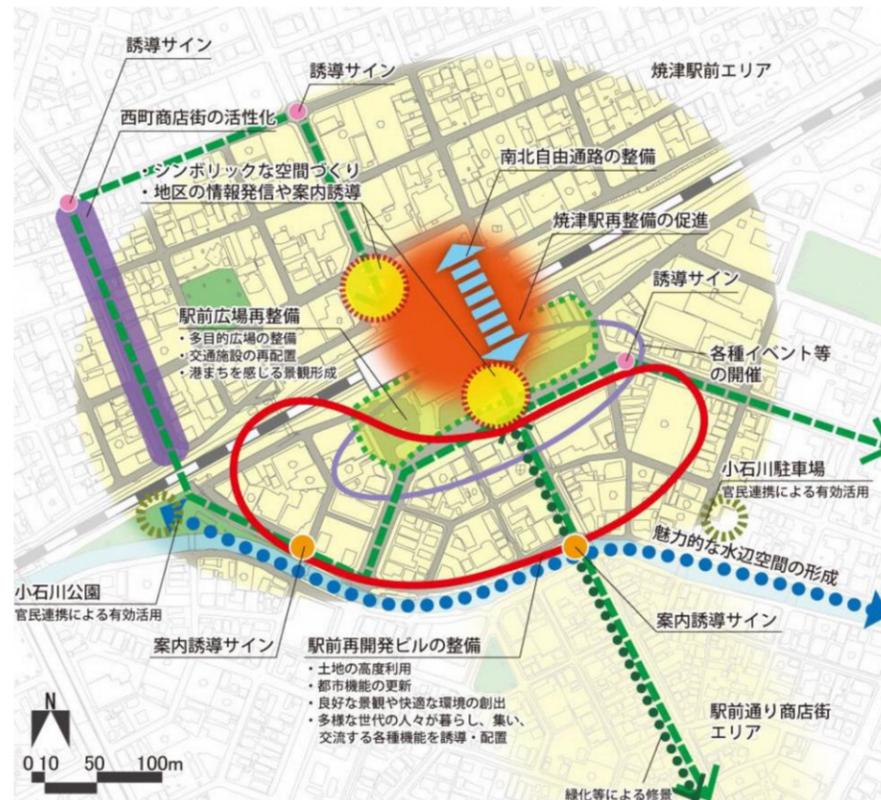
焼津駅は、焼津市の鉄道からの玄関口であり、焼津らしい風景や魅力が最大限伝わる場所であることが求められます。温泉や港、魚市場といった魅力を、駅周辺空間全体に散りばめるとともに、広がりのある空間により、新しい焼津の魅力を生み出していくことを目指します。

##### ○整備方針

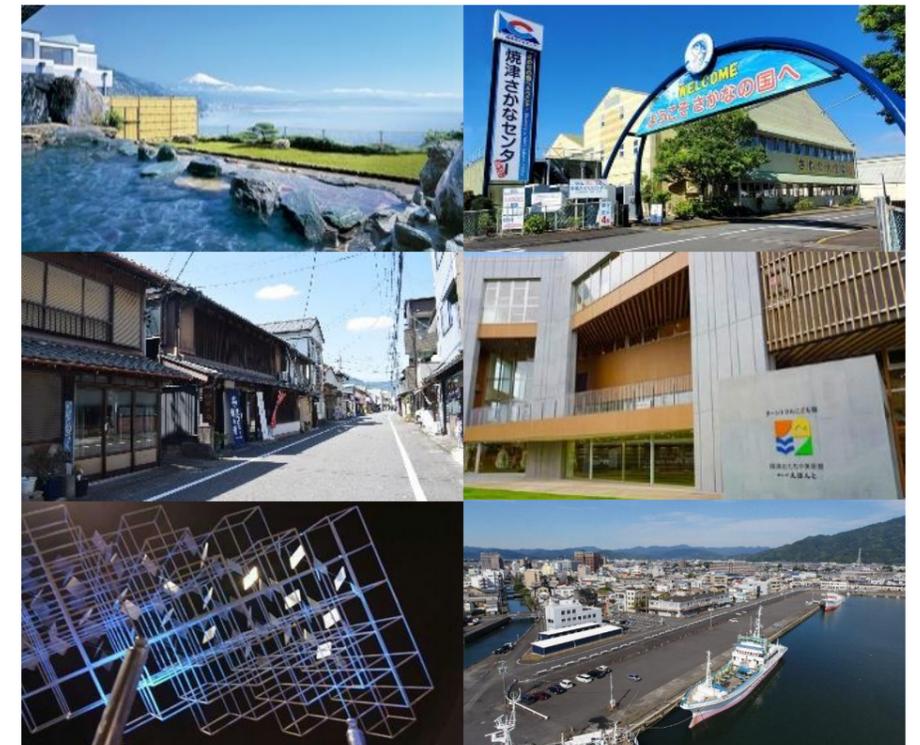
- ・足湯やモニュメントなど既存資源の活用と広場への再配置
- ・漁協等と連携した商業・観光コンテンツの充実
- ・点在する様々な魅力を紹介する情報発信施設の設置



広場が作る交流と循環のイメージ



交通及び情報関係の施設整備方針  
(焼津にぎわい・まちづくり戦略)



焼津市内及び駅前の多様な景観・文化資源

### 3. 駅まち空間の基本方針

#### ■駅まち空間の基本方針

- ・南口は、広場と複合施設を中心とした配置とし、これらの一体性を確保した整備とする
- ・複合施設と広場から各機能や周辺エリアへのアクセス性を考慮した整備とする
- ・北口駅前広場から駅前通り商店街への軸性、連続性を考慮した整備とする

#### ■駅まち空間の整備パターン

- ・周辺エリアへの見通しや地上レベルでのアクセス性の確保、南口駅前広場における一体的な整備のため、しーがるぶりっじを撤去する。また、駅前広場から商店街への横断歩道を設置する
- ・駅舎と自由通路の取扱いと施設配置は、前者に関する施工方法や費用の検討、鉄道事業者との調整が必要であることから次年度以降も継続検討とする

#### 【整備パターンの方向性】

コメント 青字：ポジティブ 赤字：ネガティブ、課題 歩行者動線 ←→：2階レベル ↔：地上レベル

イメージ図	整備パターン1	整備パターン2
基本条件	しーがるぶりっじ 撤去 駅舎、自由通路 維持 施設配置 線路に並行方向	しーがるぶりっじ 撤去 駅舎、自由通路 維持 施設配置 線路に直交方向
案の特徴	広場と複合施設の中心性	・屋外広場を中心として、地上レベルで各ロータリーとつながるため、明快で分かりやすい構成である
	各機能、周辺へのアクセス性	・整形の屋外広場が確保できる ・各施設が線路に沿って直列に配置するため、駅前広場内の各機能のアクセス性確保に工夫が必要
	南北の軸性	・複合施設と広場が南北方向に直列に配置するため、南北方向の軸性確保に工夫が必要である。 ・複合施設を南北方向に配置するため、南北方向の軸性や連続性を表現しやすい
検討課題	・駅舎、自由通路を維持するため、初期コストや工期の面で比較的優れるが、継続的に維持修繕費が必要 ・将来的な駅舎、自由通路の再整備が、計画の制約になり得る(再整備時の施工ヤードの確保など)	

イメージ図	整備パターン3	整備パターン4
基本条件	しーがるぶりっじ 撤去 駅舎、自由通路 撤去・新設 施設配置 線路に並行方向	しーがるぶりっじ 撤去 駅舎、自由通路 撤去・新設 施設配置 線路に直交方向
案の特徴	広場と複合施設の中心性	・屋外広場を中心として、地上レベルで各ロータリーとつながるため、明快で分かりやすい構成である
	各機能、周辺へのアクセス性	・整形の屋外広場が確保できる ・各施設が線路に沿って直列に配置するため、駅前広場内の各機能のアクセス性確保に工夫が必要
	南北の軸性	・1の特徴に加え、北口側のレイアウトも考慮した自由通路の配置が可能 ・2の特徴に加え、北口側のレイアウトも考慮した自由通路の配置が可能
検討課題	・駅舎、自由通路のリニューアルのため初期コストや工期が大きいが、計画の自由度が高く、駅舎、自由通路との一体的なリニューアルにより、事業効果の向上が期待できる	

### 4. 駅前広場再整備基本計画

#### ■検討範囲

- ・既存駅前広場とこれに接する道路を含む範囲とする(下図太枠の範囲)

#### ■基本計画

##### 【南口駅前広場】

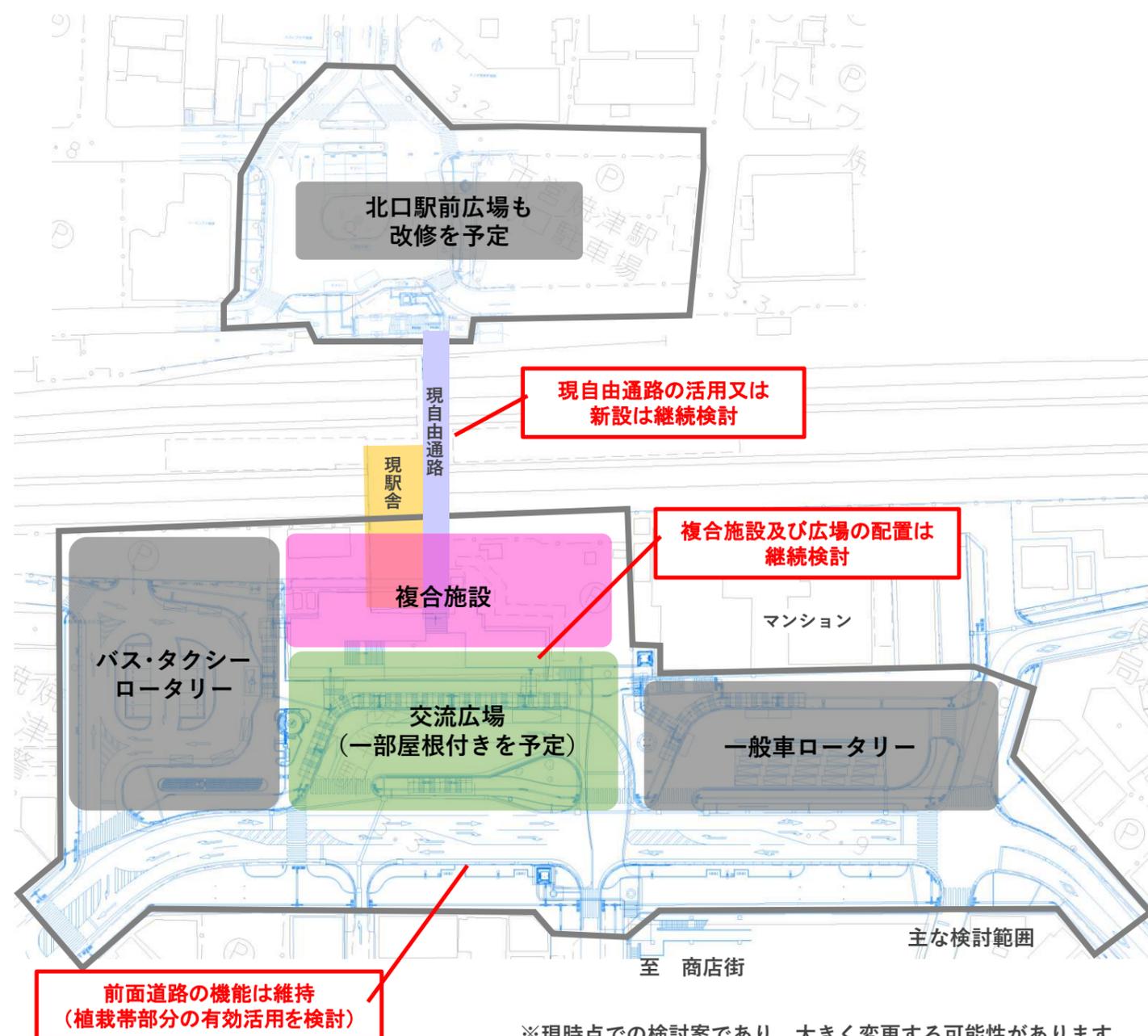
- ・公共交通の定時性や利便性、安全性の確保に配慮し、西側に公共交通(バス、タクシー)ロータリー、東側に一般車ロータリーを配置する

##### 【前面道路】

- ・南側歩道の幅員は維持する。ただし、植樹帯が広く配置されているため、有効活用を検討する。

##### 【北口駅前広場】

- ・自由通路と駅舎の取扱い等を踏まえ、改修を予定する

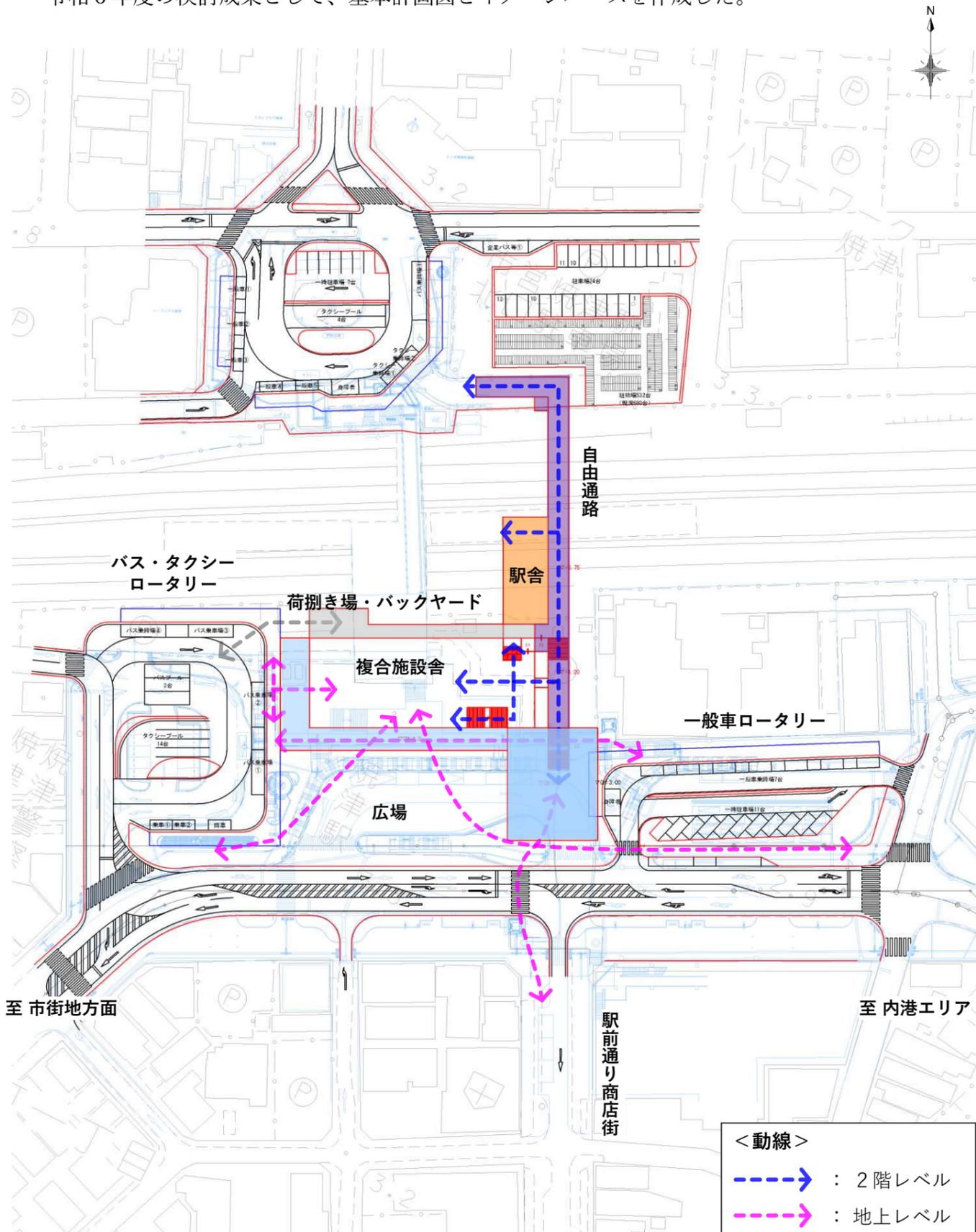


※現時点での検討案であり、大きく変更する可能性があります

# 4. 駅前広場再整備基本計画

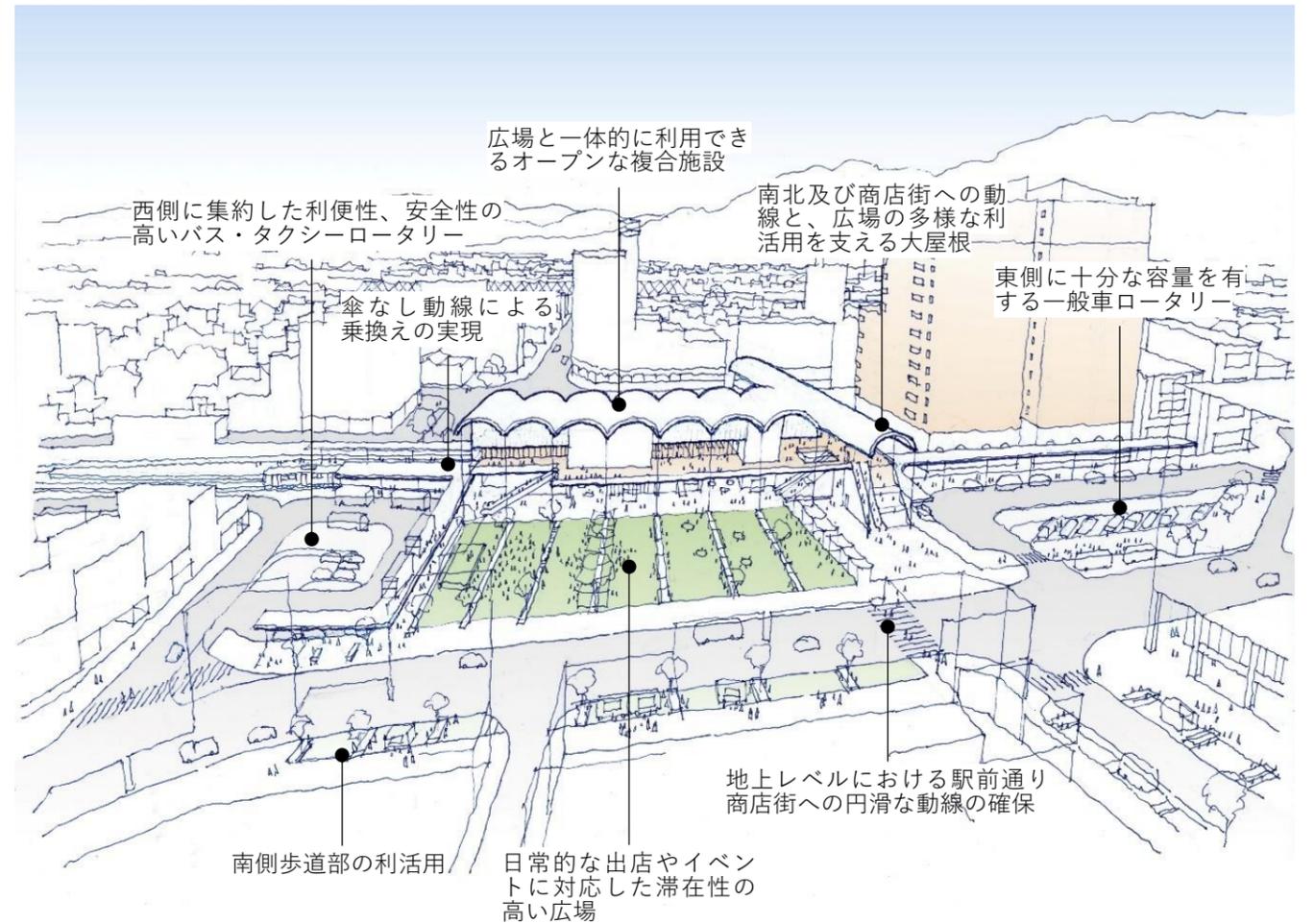
## ■駅前広場整備基本計画図

- 令和6年度の検討成果として、基本計画図とイメージパースを作成した。



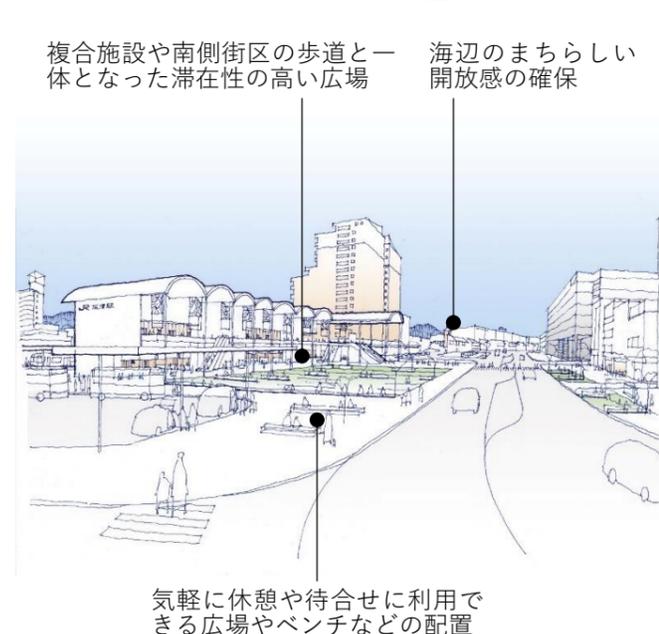
## ■イメージパース

(南口駅前広場を南側から望む)

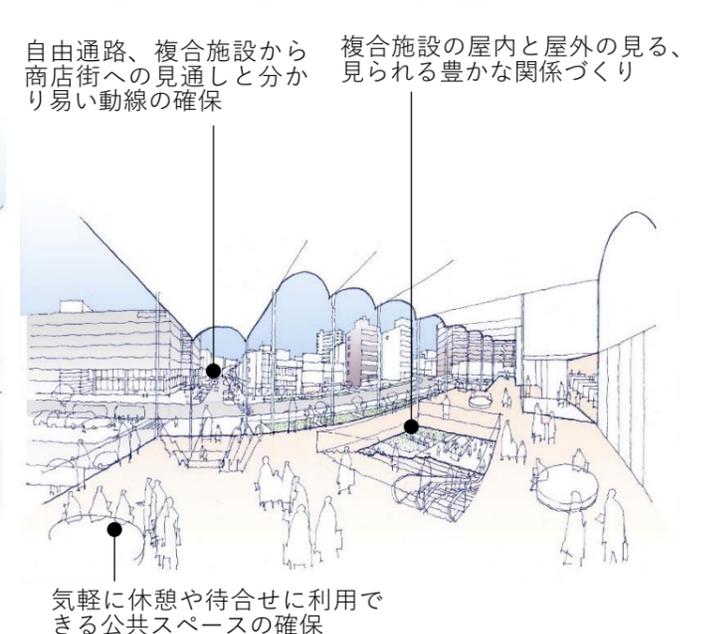


イメージパースに表現している内容は、基本方針時点のものであり、今後の検討により変更します

(南口駅前広場西側から広場を望む)



(複合施設・自由通路から南側を望む)



## 5. 複合施設整備基本計画

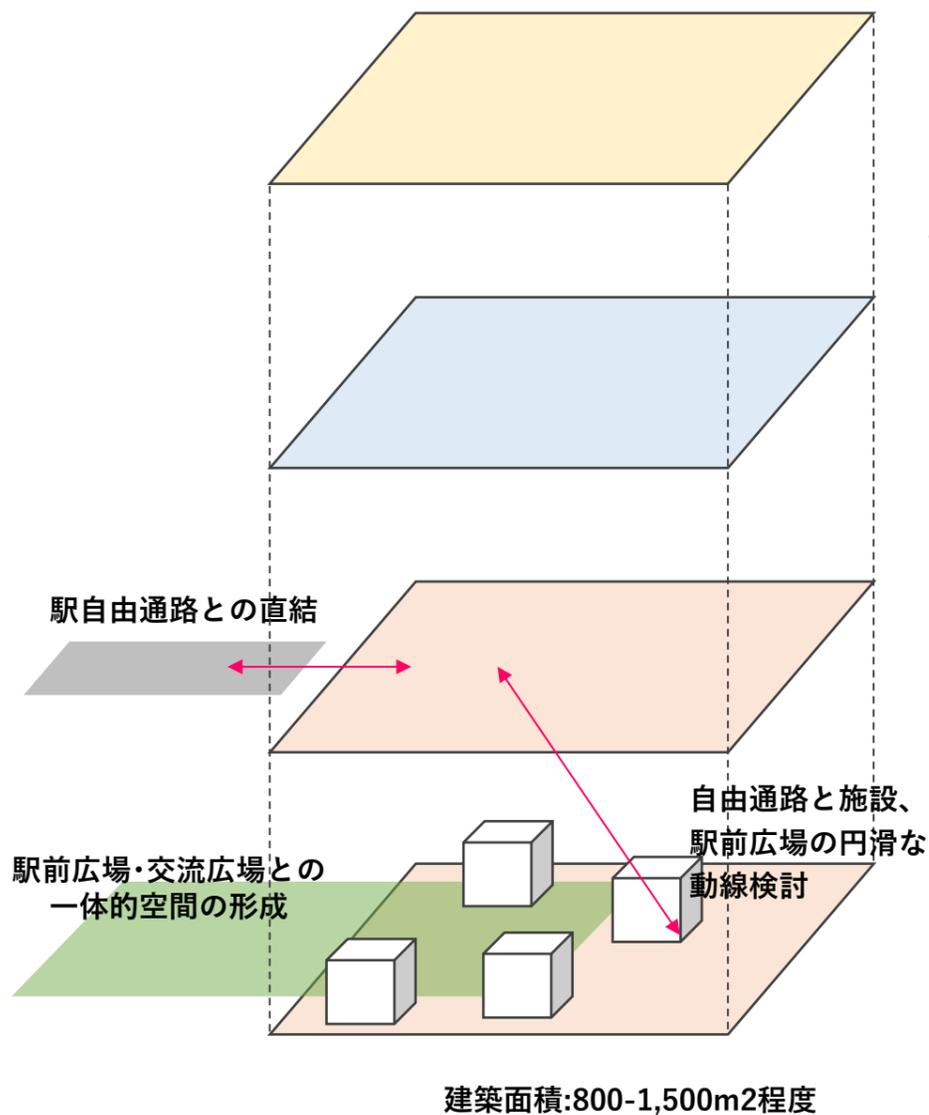
### ■複合施設の基本的構成の提案

#### 焼津・未来交流いちば

##### <複合施設の基本的構成>

- 施設の基本的な構成として、駅利用者や市外からの観光客を想定した観光・商業機能を核とし、かつ市民生活の拠り所として、各種窓口・案内機能や滞留空間を核とした機能とする。
- 駅前広場との一体的な空間形成により、施設と広場が一体的に活用できる空間とする。
- 将来的な駅機能の統合等を見据え、オフィス・執務空間機能を確保する。
- 民間提案施設は、主に駅周辺地区の滞在・交流人口増加の用途に資する用途を基本とするが、公共施設の移転や新設も視野に入れる。

延床面積:3,000m<sup>2</sup>以上



##### 民間提案施設又は公共施設

民間事業者の提案による滞在・交流人口増加の用途  
 ー 温浴施設・プール・ジム等  
 ※公共施設化もあり得る  
 ー 住宅施設  
 ー 宿泊施設 等  
 (800m<sup>2</sup>以上)

##### オフィス・事務室

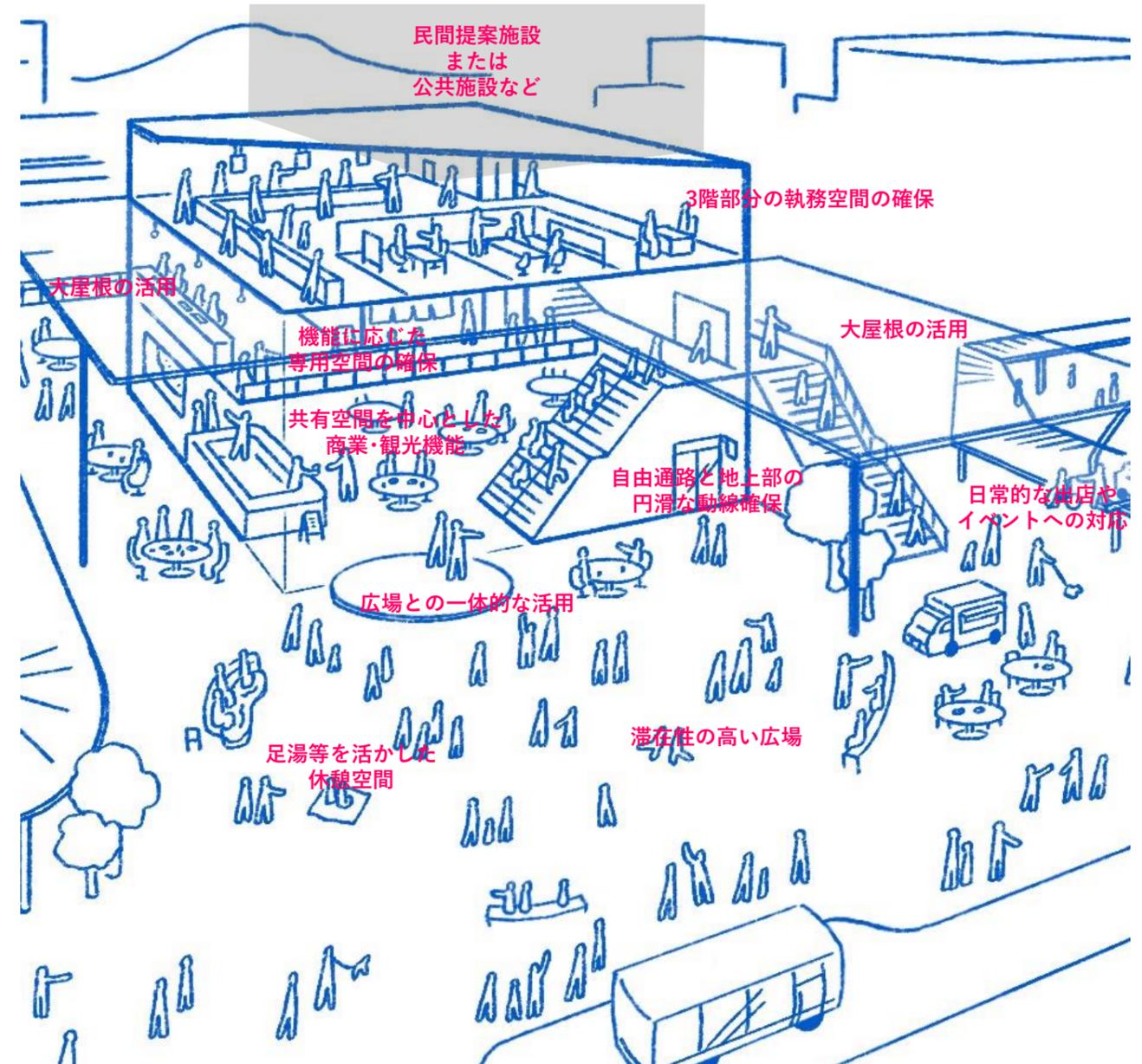
鉄道関連や公共関連を中心としたオフィス機能  
 (800-1,500m<sup>2</sup>程度)

##### 商業・観光機能と窓口機能を核とした交流型施設

共用空間を核として、フードホールや物販施設、情報・窓口機能が一体となった用途として整備  
 ー 飲食・物販機能 (コンビニ等含む)  
 ー 情報コーナー  
 ー コワーキング  
 ー 休憩施設  
 ー 子育て支援・研修施設は区分した専用施設とする  
 (1,500-3,000m<sup>2</sup>程度)

### ■低層部の商業観光機能のイメージ

- コンセプトである「焼津・未来交流いちば」及び駅前広場との一体的な空間形成や、交流が生まれる場を実現するため、フードホールをイメージした、共有空間を中心に多機能が分散配置する空間を前提とする。
- 専用空間が必要な機能（レンタルスペースや子育て支援機能等）は、一定の空間を確保する。
- 商業テナントは、焼津らしさを意識した食べ歩きや軽食、カフェ、物販などの形態のほか、一時的出店を可能とするポップアップ、コンビニなど駅利用者の日常的なように供するテナントを想定する。



# 6. アンケート調査

## ■調査概要

### (1) 目的

- 基本方針案の実現性に向けて具体化を進める上で、広く市民等の意見を伺う

### (2) 調査方法、調査対象

- 調査方法 | 焼津市公式LINEを用いたアンケート
- 調査対象 | 焼津市公式LINEの登録者 (受信設定者 | 市内：51,977人、市外：12,583人)

### (3) 調査期間

- 令和7年6月13日(金)～令和7年6月30日(月)

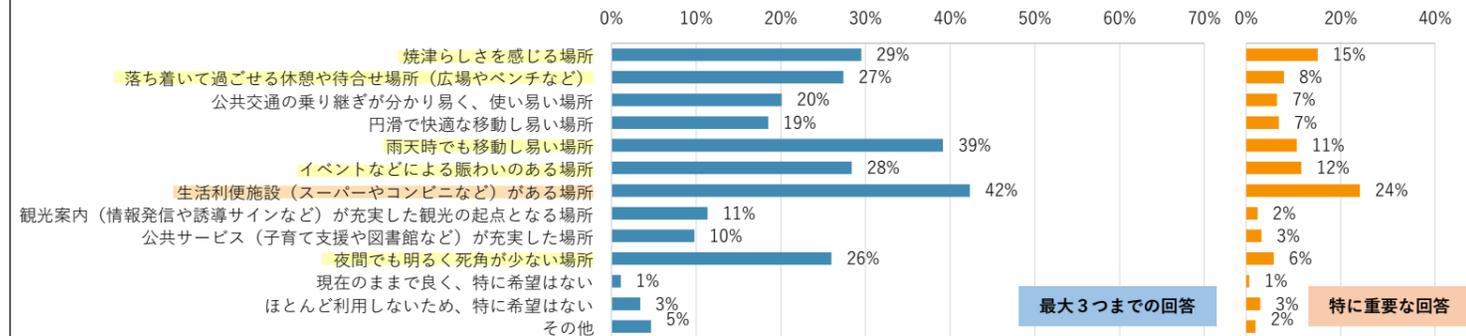
### (4) 回答状況

- 回答数：4,661人 (市内：4,294人、市外：367人)

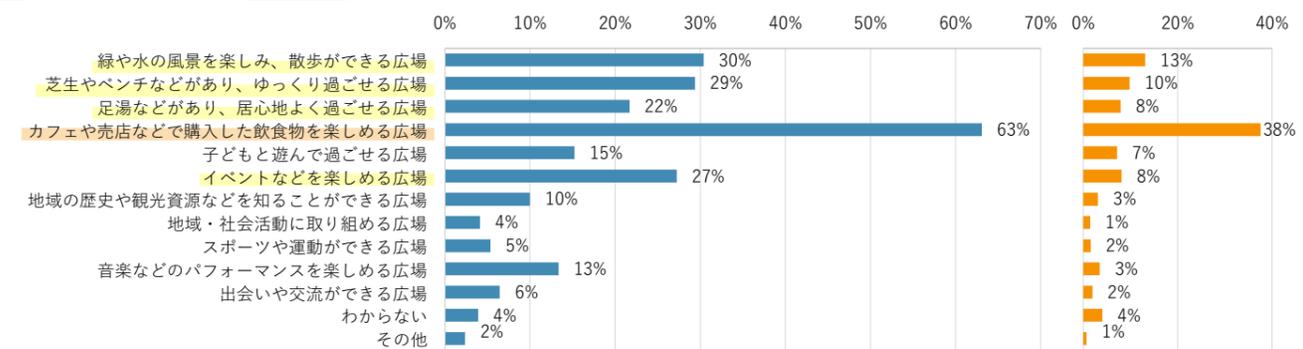
### <アンケートに添付した基本方針(案)>



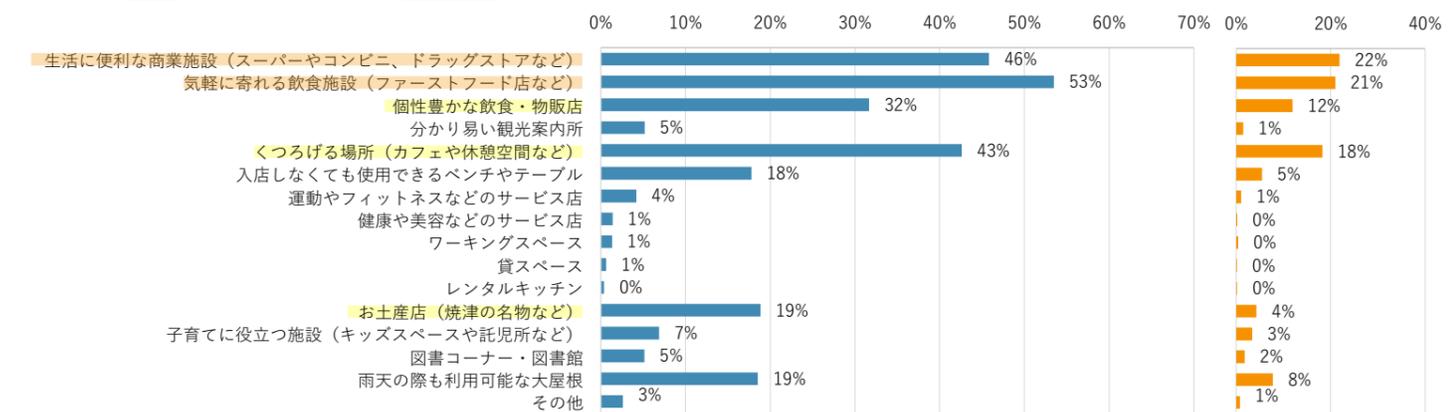
### <焼津駅南口の再整備にあたり、どのような場所になってほしいですか(回答：焼津市内の方)>



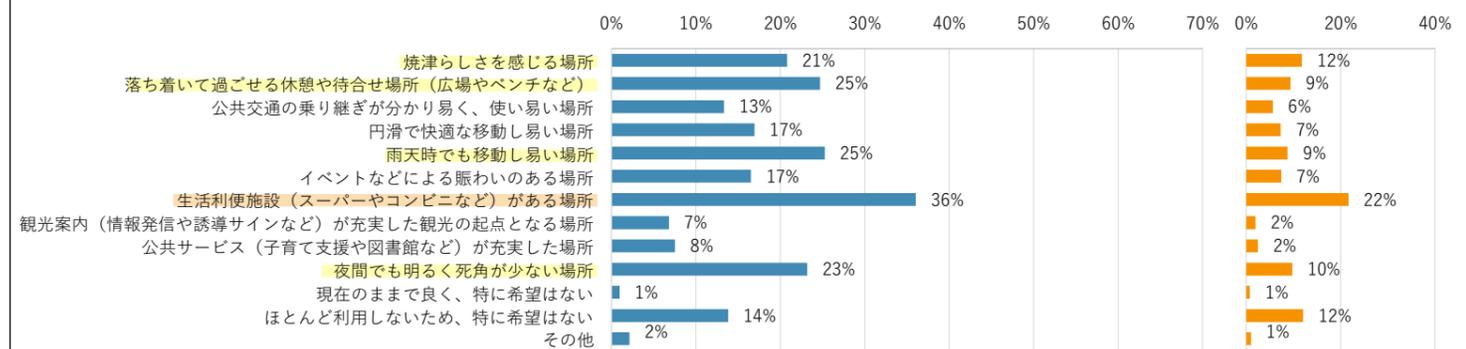
### <焼津駅南口の再整備にあたり、交流広場がどのような場所になると良いですか(回答：焼津市内の方)>



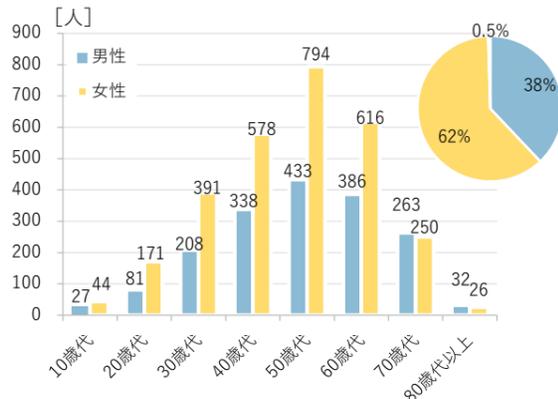
### <焼津駅南口の再整備にあたり、複合施設にどのような機能を期待しますか(回答：焼津市内の方)>



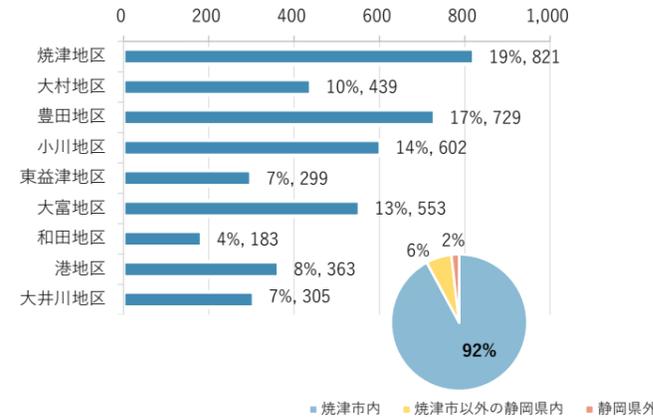
### <焼津駅北口の再整備にあたり、どのような場所になってほしいですか(回答：焼津市内の方)>



### <性別・年代別>

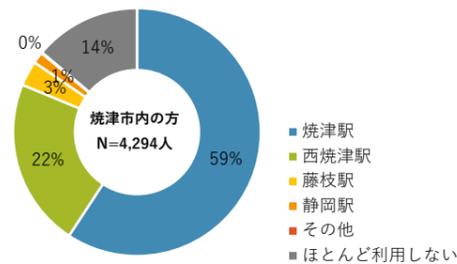


### <焼津市内の回答者の地区別内訳>

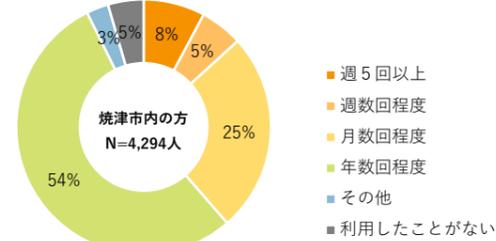


## ■調査結果

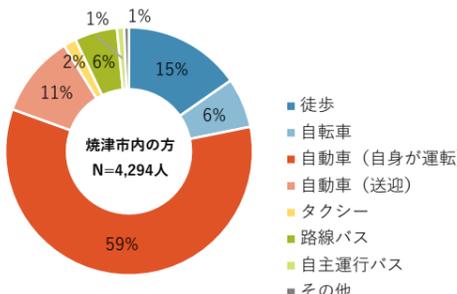
### <よく利用する駅>



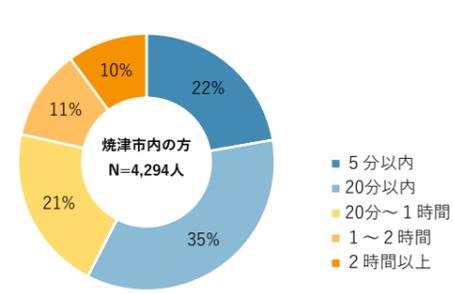
### <焼津駅の利用頻度>



### <焼津駅周辺地区への鉄道以外の交通手段>



### <焼津駅周辺地区の滞在時間>



## 7. 民間事業者ヒアリング調査

### ■調査概要

- 焼津駅前において整備を予定しているにぎわい・交流の拠点となる複合施設と駅前広場の一体的な再編整備にあたり、官民連携による複合施設整備に対する民間事業者の事業参画可能性や興味、事業規模や内容の妥当性、公共機能の必要性等について確認することを目的として実施した。

### ■アンケート調査

#### (1) 実施期間

- 令和6年12月～令和7年1月

#### (2) 調査方法

- 郵送及びメール送信による調査票配布、webフォーム、メール、FAXによる回答

#### (3) 調査対象

- 令和5年度のヒアリングを踏まえて選定した61社  
業種 | 不動産、建設、地元企業（食品・水産）、施設管理 等

#### (4) 結果概要（業態ごとの概要）

- 回答事業者 | 18社

#### ①地元企業の事業に対する考え方や意向（U社、V社、W社）

- 事業規模としては、5000m<sup>2</sup>程度が「適正～やや小さい」と考えており、いずれも駅利用者＋観光客が利用する中規模な観光・商業機能を中心とした施設を想定している
- 参画形態としてはいずれもテナント入居を基本と考えており、参画意欲はある

#### ②大手不動産・建設企業の事業に対する考え方や意向

（B社：デベ（全国）、L社：建設（全国）、N社：建設（全国）O社：建設（全国）など）

- 事業に対する興味としては、ばらつきがあり（現段階では手を挙げておく～興味なし）
- いずれの回答も詳細に検討した様子は乏しく、位置と規模で判断基準を提示している
- B社グループは、外からも集客することを前提に規模拡大及び駐車場の確保を提案、O社は、公共系を中心とした機能の提案（提案規模は5000m<sup>2</sup>以上）
- O社は、施設建設のみ、その他は、資金調達や運営を含めた参画形態の想定

#### ③宿泊施設関連企業の事業に対する考え方や意向（Q社、R社）

- R社は、いわゆるシティホテルクラスであるが、企業として持っている展開戦略に対し、今回の事業では事業規模・立地が見合わない（新幹線駅を中心に10,000m<sup>2</sup>以上）
- Q社はビジネスホテルクラスであるが、170-200室規模（7,000m<sup>2</sup>～10,000m<sup>2</sup>）を想定しているが、官民連携型ではなく、土地を含めた単独所有・運営形態での事業しか想定していない

#### ④地域（中部～県内）開発企業の事業に対する考え方や意向

（H社：デベ（東海圏）、J社：デベ（東海圏）、P社：建設（地場））

- 中部圏から県内程度を対象としている地域規模の開発企業は事業参画に前向きな企業が多い
- 想定している官民連携の形態も、所有からテナントインまで各社でそれぞれ異なるが、テナントインでも商業部全体の運営など比較的規模感のある参画形態を想定している
- いずれも対話姿勢、まちづくりの方針に対する賛同姿勢もあり、計画段階からの参画・対話希望をしている企業もある（P社）

#### ⑤その他

- Z社：サービス業がフィットネス形態で興味を示している（北口もありか？）
- A社：デベ（全国）、E社：デベ（全国）、K社：デベ（東海圏）、Y社：サービス業は興味なし
- S社：施設管理は指定管理者を希望

### ■事業者ヒアリング

#### (1) 実施期間

- 令和7年4月～令和7年5月

#### (2) 調査方法

- 個別対話（対面、web会議方式）

#### (3) 調査対象

- 令和5年度のヒアリング、令和6年度に実施したアンケート調査を踏まえて選定した10社  
業種 | 不動産5社、建設2社、ホテル1社、施設管理/プロモーション1社、スポーツ施設等運営/施設管理1社

#### (4) ヒアリング内容

- 焼津駅前の複合施設の機能に関する意見
- 複合施設における商業機能、宿泊機能の導入イメージ
- 公共機能の導入の可否について
- 事業手法について
- その他

#### (5) 結果概要

##### ①焼津駅前における複合施設の機能について

- 既存施設等を踏まえ、物販・飲食等が考えられるほか、観光需要を想定した特産品（魚）関連の導入が有効との意見があった。

##### ②商業機能の導入イメージについて

- 物販について、日用品の取り扱いが想定されるものの、衣料品等の展開は難しいとの意見がみられる。そのため、基本的には、現在の駅にある機能（コンビニ、ドラッグ）に飲食等を付加して、拡張していくイメージが想定される。
- 施設規模について、商業での多層階の展開は難しい。収益事業ベースでは、商業床は、小規模が基本との意見が多い。

##### ③宿泊機能の導入イメージについて

- 実現可能な宿泊機能の形態は、ビジネスホテルであり、ラグジュアリー系の展開は難しいとの意見があった。
- 宿泊施設の規模は、ビジネス150室程度であれば、高稼働が見込めるとの意見があった。

##### ④公共機能などの導入について

- 各事業者とも集客面で、公共機能の導入を期待する意見が多い。
- 定常的な需要を創出する観点からは、住宅を整備してもよいのではないかとの意見もみられる。但し、土地の購入が前提で、土地の所有権を含む住宅が基本となる。

##### ⑤事業手法について

- 現状、PFI、事業用定期借地権事業とも民間事業者の対応は、両方の意見がみられるが、現況の用地がJR敷地であることから、JRの意向の確認が先との意見がみられた。
- 事業用定期借地権の場合には、最終的に除却することで何も残らず、価値が0になってしまうので、事業性がどうしても低くなる。

## 8. まちなかサーキュレーションの実現に向けた取組

### ■快適で多様性のある移手段の確保

- 「駅まち空間」がまちなかサーキュレーションの起点となり、駅前エリアと他エリアの間で、人やにぎわい、循環を生み出すためには、それをつなぐ取組の組合せが重要です。
- 住民や観光客などが区内を自由に移動できるよう、レンタサイクルやコミュニティサイクル、グリーンスローモビリティなどの多様な交通手段の導入促進を図ります。



レンタサイクル（焼津市観光協会）



グリーンスローモビリティ（つなモビHP）



自動運転バスの実証

### ■人を誘導する案内情報等の発信

- 来訪者が的確に目的地に向かうことができるよう、デジタルサイネージを含む駅前での情報発信媒体や誘導サインを計画的に配置します。
- 区内の周遊を促すために、各エリアの情報や交通情報に関するマップを充実させ、タブレットやスマートフォン向けの情報発信を行います。



公共サインの配置イメージ  
（（仮称）焼津にぎわい・まちづくり戦略）



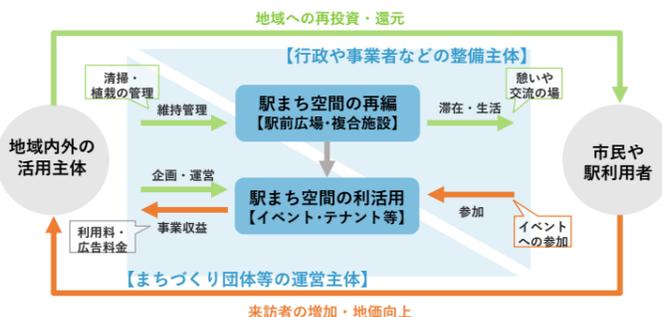
デジタルサイネージの設置例（一宮駅）



タブレット・スマートフォンによる情報発信  
（スマートシティ YAIZU）

### ■地域が主導的に事業に関わるための仕組みと体制づくり

- 駅まち空間が地域により積極的な効果を生むために、地域が積極的に関わり収益を生み還元する仕組みづくりを進めます。
- 交流広場や歩道などの公共空間活用、複合施設内の一部機能の運営など、地域の事業者や活動団体が主体的に関われる仕組みとそれを実現するためのエリアマネジメントを含む体制づくりを促進します。



### ■ロードマップ

	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15以降
事業化に向けた動き	基本計画案 地域が実現 したい姿	都市再生整 備計画、法 定手続整理	全体の事業計画（段階施工含む）、 法定手続き					個別事業の推進		
自由通路・ 駅舎		自由通路の 取扱い検討	予備設計 比較設計、施工計画、 概算工事費算出含む	事業合意、 事業認可、 工事協定等	詳細設計 確認申請、発 注図作成			施工		
駅前広場		交通広場の 計画調整、 広場の方針 検討	調査、デザイン検討、 基本設計、各種調整		詳細設計			施工 仮設ロータリーの運用含む		運用、 活用、 管理
複合施設		施設計画の 具体化	施設のあり方・事業手 法・要求水準書の検討	事業者 公募・協 定締結等	事業実施 基本設計、実施設計			施工 仮設運用含む		
情報発信					随時発信・アンケート					
市民の 巻き込み		市民意見の聞き取り ヒアリング、ワークショップなど								
体制づくり			体制づくりの検討		具体化準備 実証実験など試行を含む					運用、改善
活用制度の 設計			必要な制度の設計		仕組みづくり					

### ■令和7年度の優先検討・調整事項

#### <全体計画>

#### 自由通路・駅舎、土地の取扱いの方向性に関する検討と調整

- 駅前広場の計画にあたっての基本条件となる自由通路と駅舎の取扱いの方向性
- 土地の貸借、費用負担に関する方向性の調整

#### <駅前広場基本計画>

#### 交通広場の配置計画の精度向上（主にバス・タクシー事業者、警察との調整）

- 交通広場の規模、形状を決定する

#### 広場空間の利活用の具体化と市民の巻き込み

- 駅前に確保する広場空間の利活用の内容や担い手を具体化する

#### <複合施設基本計画・事業手法>

#### 事業者サウンディングを継続しながら、施設計画、事業内容の具体化と実現性向上

- 事業者ヒアリングを踏まえ施設計画や目指したい複合施設の実現方法の精度向上を図る