

焼津市駅まち空間整備事業 (2025年度概要版)

【目 次】

1. 業務の概要.....	P 1
2. 駅前広場整備の具体化に向けた検討.....	P 2
3. 複合施設整備の具体化に向けた検討.....	P15
4. 各種会議等の運営支援.....	P25

令和 8 年 7 月

焼津市 都市政策部 都市整備課

1. 業務の概要

■業務の目的

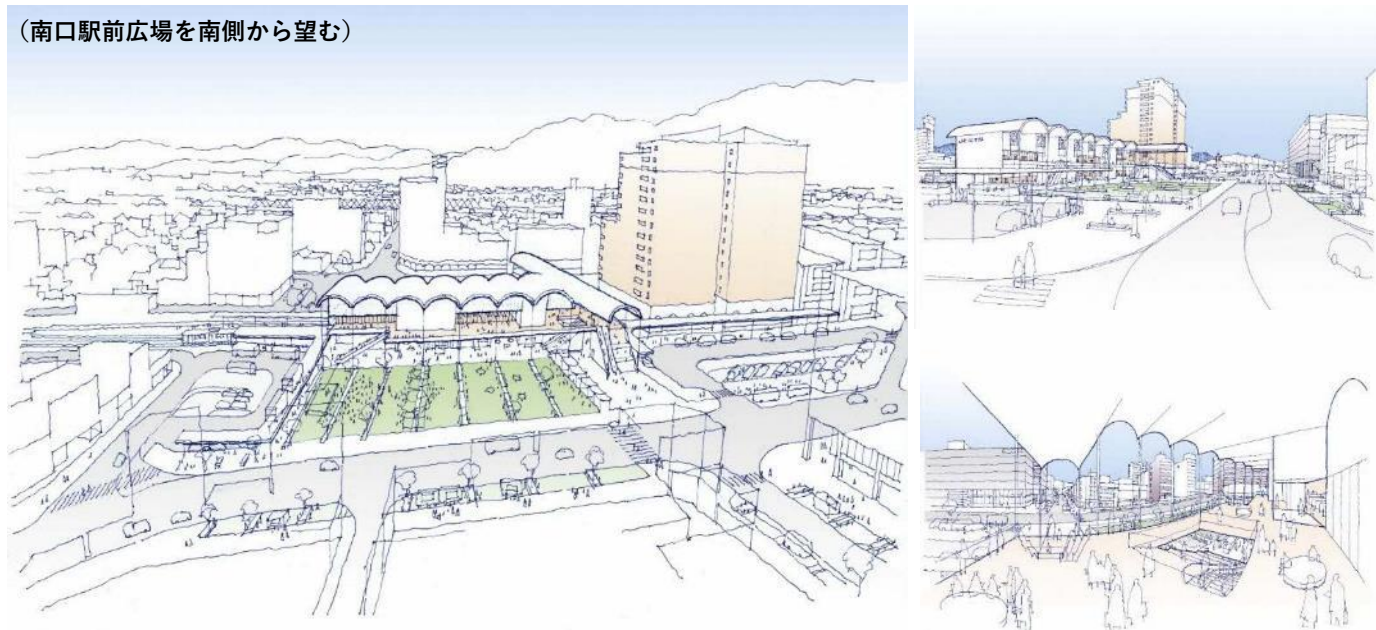
本業務は、本市の玄関口であり、にぎわいの中心となる焼津駅周辺地区において、交通結節機能の強化や都市機能の集約による利便性の向上を図るとともに、多様な人々が暮らし・集い・交流する空間へと再生し、にぎわいをまち全体へと広げる中心的な役割を果たすため、令和6年度基本計画案の熟度を高め、駅前広場及び複合施設整備の具体化に向けて検討する。

■業務の概要

業務名称	令和7年度焼津市駅まち空間整備事業検討業務委託
工 期	自：令和7年7月3日 至：令和8年3月10日（当初） 令和8年6月15日（第1回変更）
発 注 者	焼津市長 中野 弘道
受 注 者	大日本ダイヤコンサルタント株式会社
履行場所	焼津駅周辺（焼津市栄町1丁目 他）
作業内容	(1) 計画準備 一式 (2) 駅前広場整備の具体化に向けた検討 一式 (3) 複合施設整備の具体化に向けた検討 一式 (4) 各種会議等の運営支援 一式 (5) 報告書作成 一式 (6) 打合せ協議 一式

■令和6年度基本計画案(イメージパース)

(南口駅前広場を南側から望む)

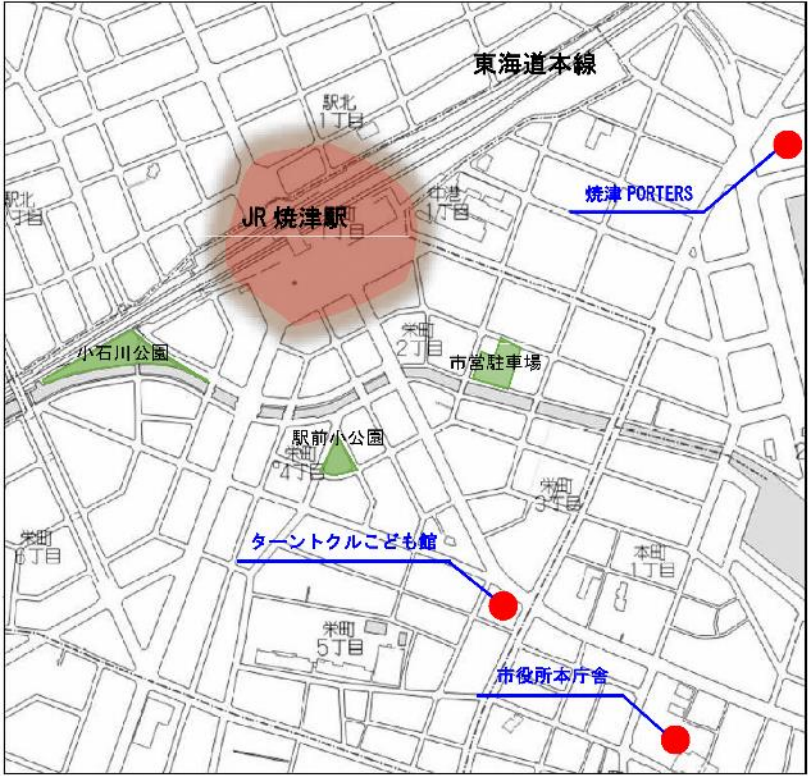


イメージパースに表現している内容は、基本計画案時点のものであり、今後の検討により変更します

■業務の対象

本業務の対象は、焼津駅や駅前広場と一体的な機能の配置を検討する空間とし、主に、駅舎や自由通路、南北駅前広場とこれに隣接する道路を含む区域とする。

■業務対象位置図



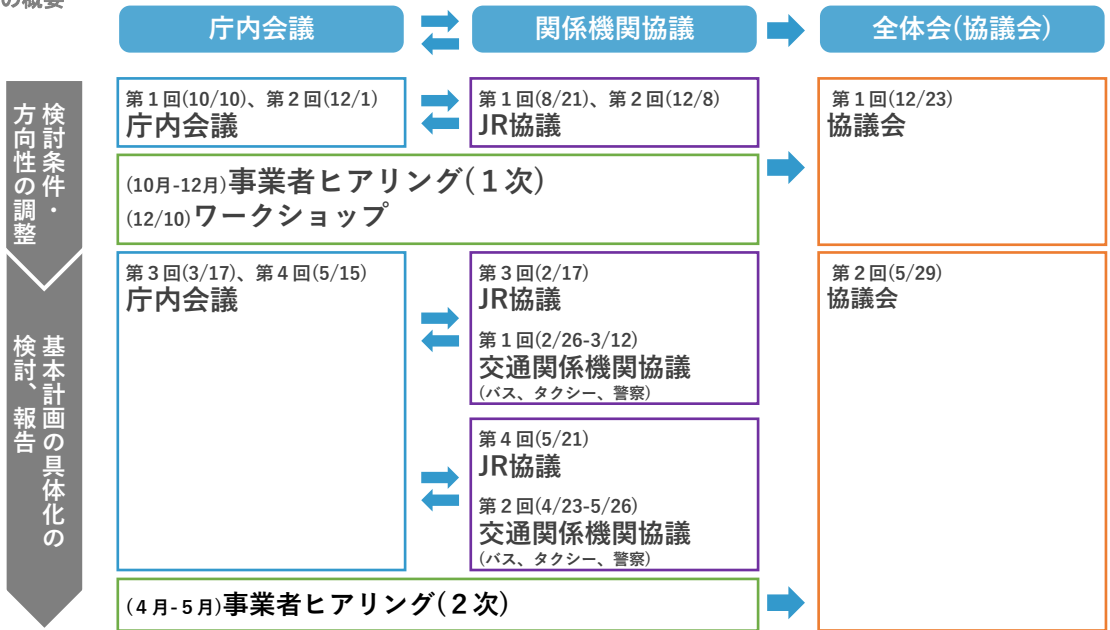
■検討プロセス

本業務では、関係機関協議及び庁内会議により、技術的・分野横断的な合意形成を図りながら検討を進めた。また、検討の節目において、地域の関係者等を委員とする協議会を開催し、地域が望む駅まち空間の方向性との整合を検証しながら検討を進めた。

【各会議の位置づけ】

- 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
- 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
- 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

■実施プロセスの概要



2. 駅前広場整備の具体化に向けた検討

■駅まち空間のコンセプトと役割（令和6年度 基本計画）

『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

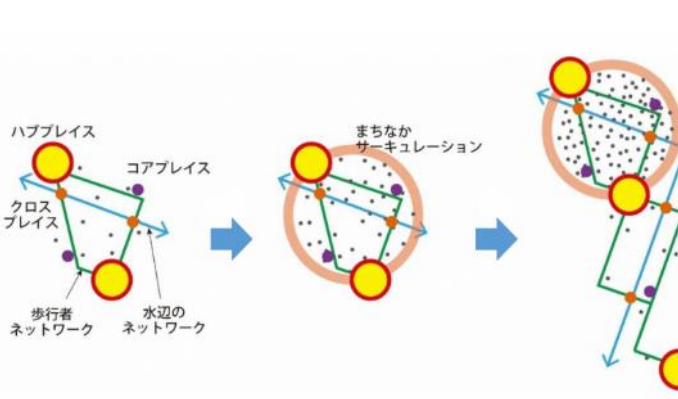
焼津らしいシンボル性と生活の利便性を向上させることで、にぎわいを創出し、駅を核としたエリア一帯で多様な人々が暮らし、集い、交流する空間を再生する。



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）という意味を含め、ひらがなの「いちば」としました。

■コンセプトを実現するための検討方針（令和6年度 基本計画）

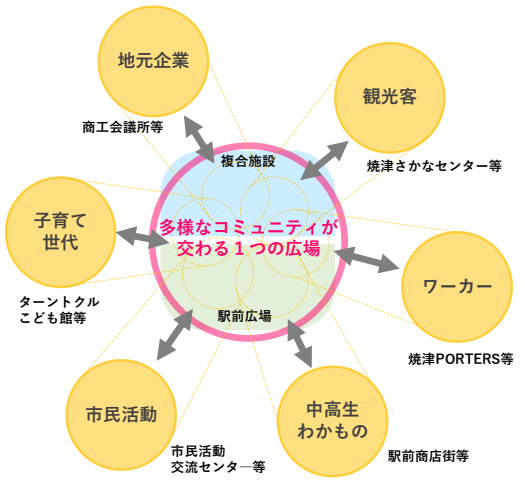
① ひとつの広場（いちば）が作る交流と循環

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



広場が作る交流と循環のイメージ

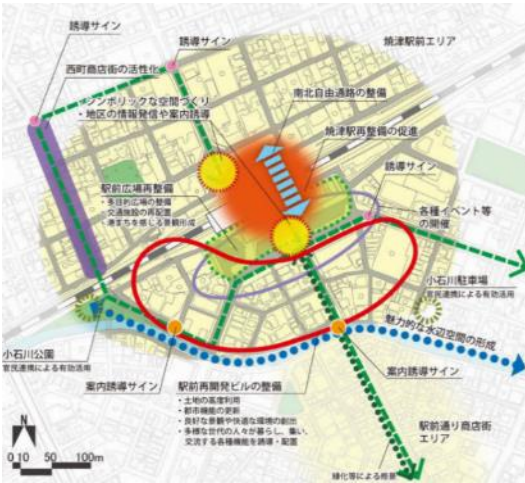
② 情報と移動の核となるハブプレイスの実現

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



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）

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



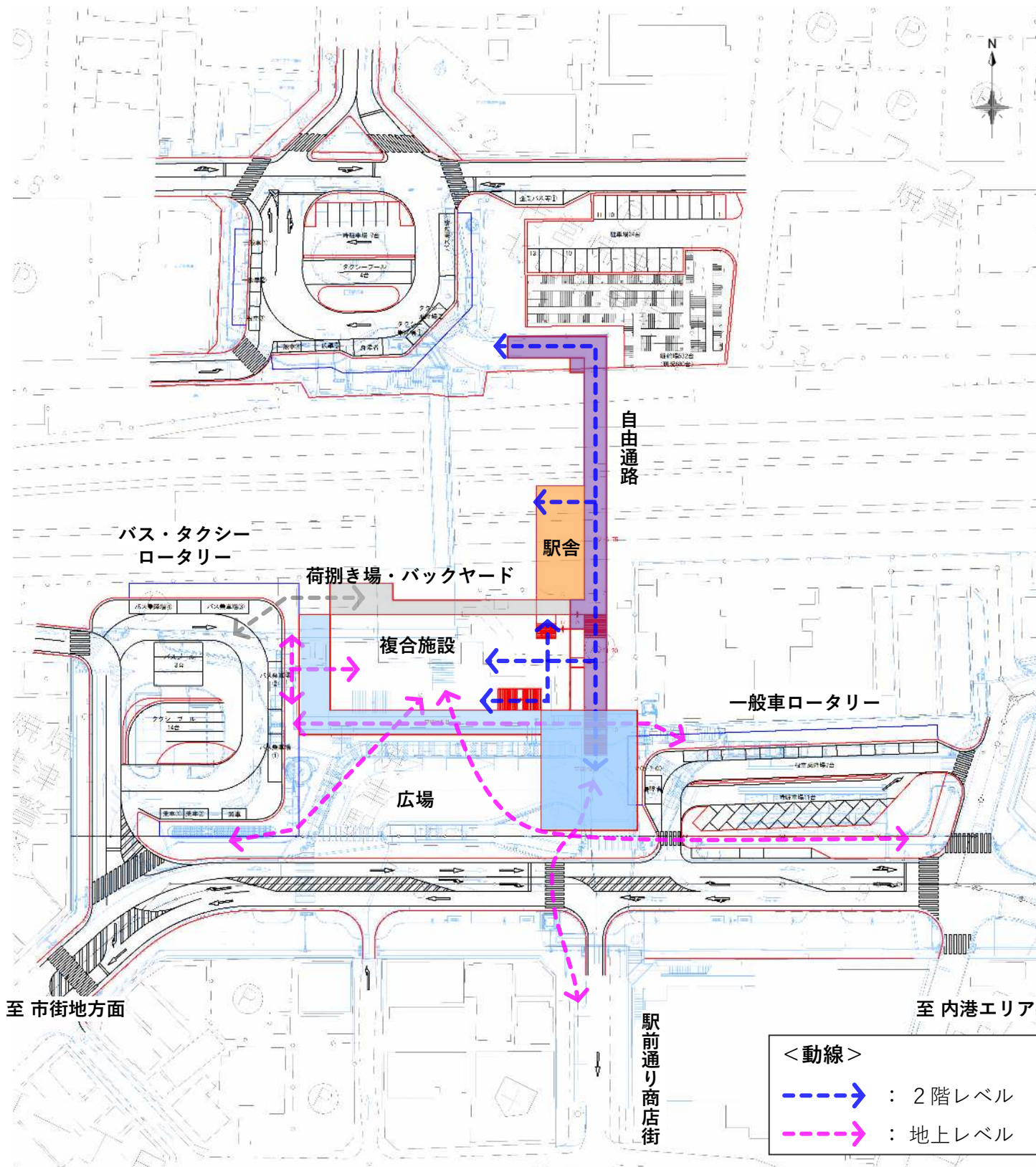
焼津市内及び駅前の多様な景観・文化資源

2. 駅前広場整備の具体化に向けた検討

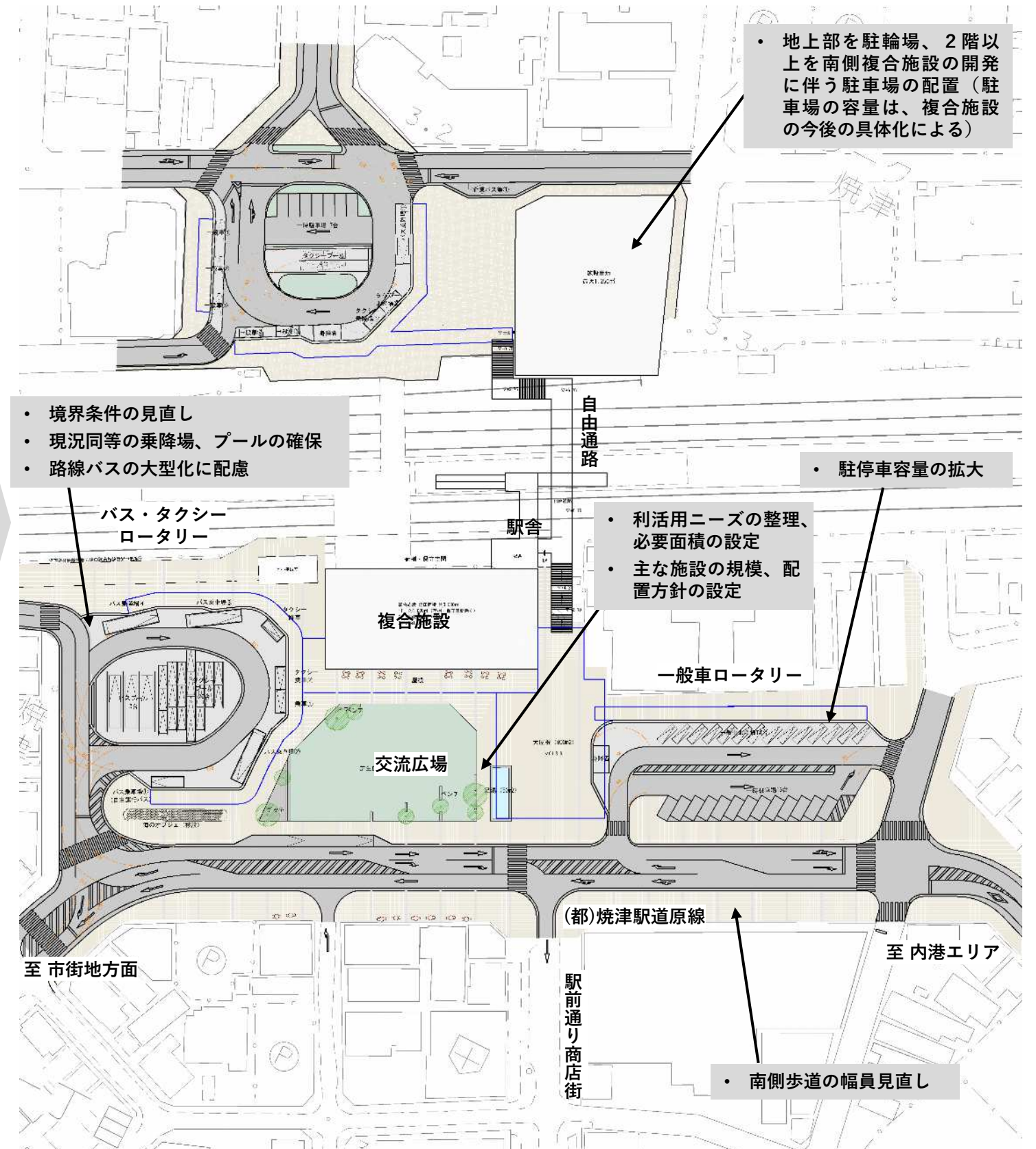
■交通広場計画の具体化

関係機関協議における結果を踏まえ、令和6年度に検討した交通広場計画の熟度を高めるとともに、車両動線や回転半径、空間面積の確保等を考慮した上で、適正な施設規模による再配置の更なる具体化を図った。なお、北口においては、駐輪場施設を含めた事業内容のイメージも検討した。

■令和6年度 駅前広場基本計画図



■令和7年度 駅前広場基本計画図



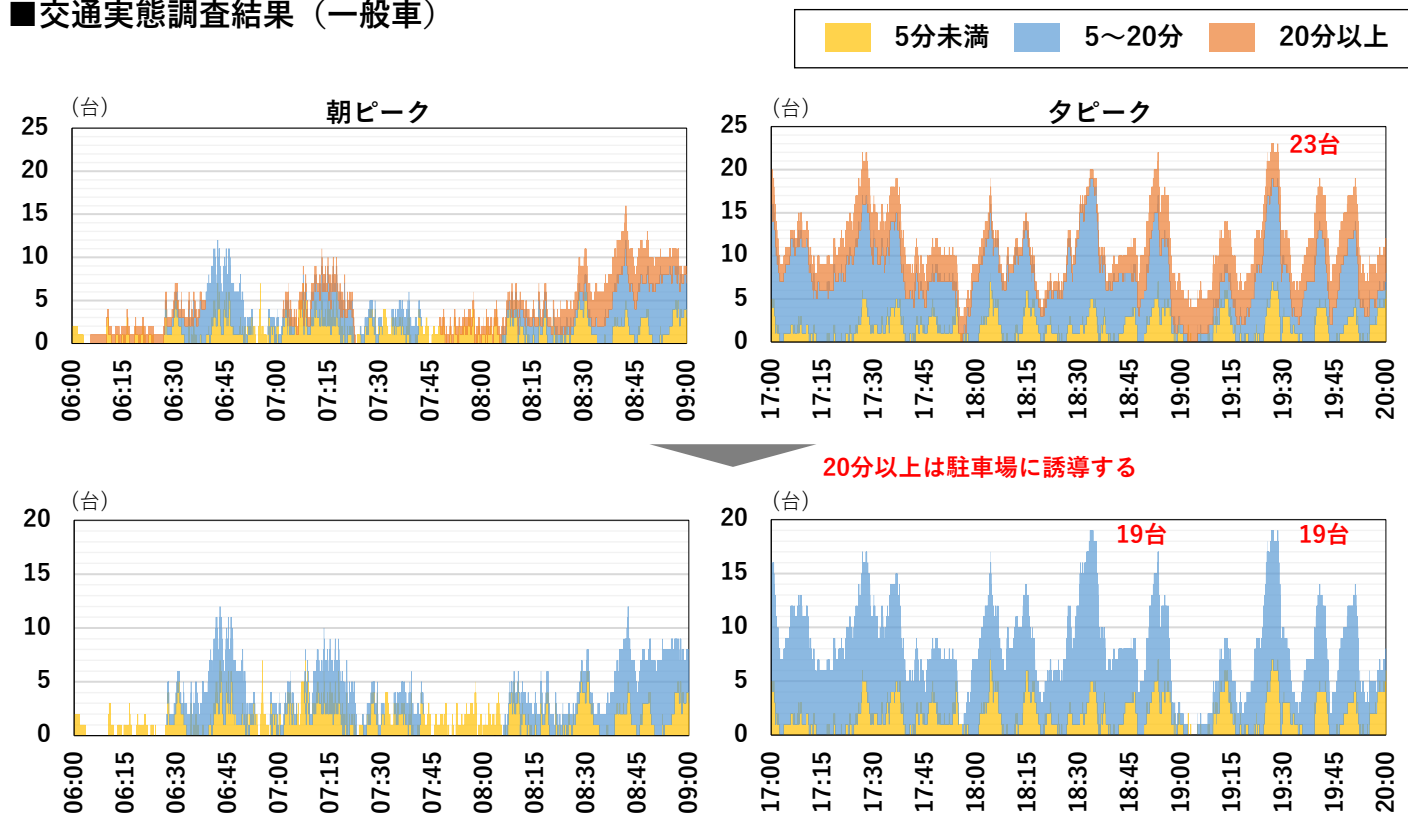
2. 駅前広場整備の具体化に向けた検討

(1) 南口駅前広場 一般車ロータリー

■検討条件の再整理

- 令和6年9月10日（火）の交通実態調査に基づき、20分以上の駐車は周辺に誘導することを前提に、乗降場＋一時駐車場で16台以上を確保することを条件とするが、実態調査時に前面道路での乗降利用などがあったことを踏まえ、出来るだけ多く確保する方針とする（目安：実態調査時の滞留台数最大値23台）。
- 前面道路の南側歩道は、6.5m以上を確保する（イベントや将来的な日常の歩道利活用、現在の非イベント時における密度感に配慮）。

■交通実態調査結果（一般車）



20分未満駐停車数（乗降場＋一時停車場必要台数）

台数	占有時間	6時～20時に占める割合	必要台数設定
19台以上	98秒	0.2%	
18台以上	252秒	0.5%	
17台以上	400秒	0.8%	
16台以上	610秒	1.2%	○99%カバー値
15台以上	826秒＋α（16時台）	1.6%＋α（16時台）	

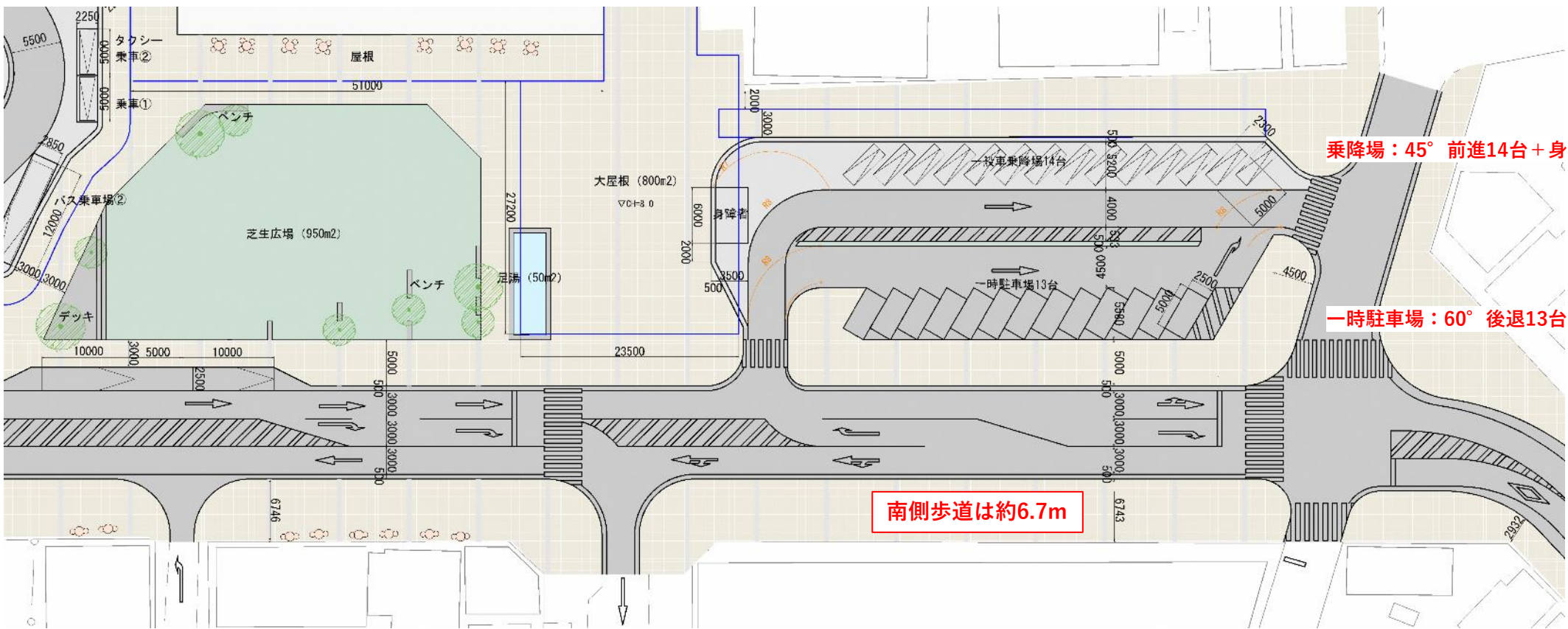
※9時から17時の需要はいずれもピーク時未満と想定

5分未満駐停車数（乗降場必要台数）

台数	占有時間	ピーク時に占める割合	必要台数設定
7台以上	93秒（12秒, 81秒）	0.4%（0.1%, 0.8%）	
6台以上	382秒（82秒, 300秒）	1.8%（0.8%, 2.8%）	○99%カバー値
5台以上	1,218秒（351秒, 867秒）	5.6%（3.3%, 8.0%）	

※乗降場はピーク時間以外も鉄道発着に合わせて同様の需要があると想定

■レイアウト検討案（乗降場：45° 前進、一時駐車場：60° 後退）



- 参考事例
- 三宮中央通り（兵庫県神戸市）
 - 歩道幅員：約6.8m
 - キッチンカーやテント等を設置し、必要な歩行空間と滞留空間を確保できる。
 - 日常的には、休憩施設や植栽帯を設置できる。

2. 駅前広場整備の具体化に向けた検討

(2) 南口駅前広場 バス・タクシーロータリー

■検討条件

本業務の検討や交通関係機関（バス事業者、タクシー事業者、交通管理者）等の協議を踏まえ、検討条件を見直した。

[境界条件]

- 北 | 鉄道施設の保守動線を確保 ※今年度更新
- 西 | 機能の維持(通り抜け、対面通行を維持) ※昨年度と同様
- 南 | 前面道路は、南側歩道の幅員を6.5m以上とすることを条件に、南側にシフト ※今回緩和
- 東 | 現複合施設の西側ラインを越えることを許容 ※今回緩和
(現複合施設がロータリーの支障になるため、ロータリーの施工前に、現複合施設の一部を撤去する必要がある、JRの承認を要する)

[バス]

(乗降場の設計車両)

- 設計車両① | 路線バス（三菱ふそう エアロスター（11.26m×2.49m、最小回転半径=9.2m））
- 設計車両② | 自主運行バス（日野自動車 ポンチョ（6.99m×2.08m、最小回転半径=7.7m））

(乗降場)

- 数 | 路線バス用3台、自主運行バス用1台
- 配置条件 | 路線バス用乗降場の前後間隔は、6m確保

(バスプール)

- 数 | 路線バスサイズ3台分
- 配置条件 | 並列配置

[タクシー]

(乗降場の設計車両)

- 設計車両 | 小型自動車（4.7m×1.7m、最小回転半径=6.0m））

(乗降場)

- 数 | 乗車2台、降車1台
- 配置条件 | 施設付近に配置（改札からの距離が、現況同程度となる配置）

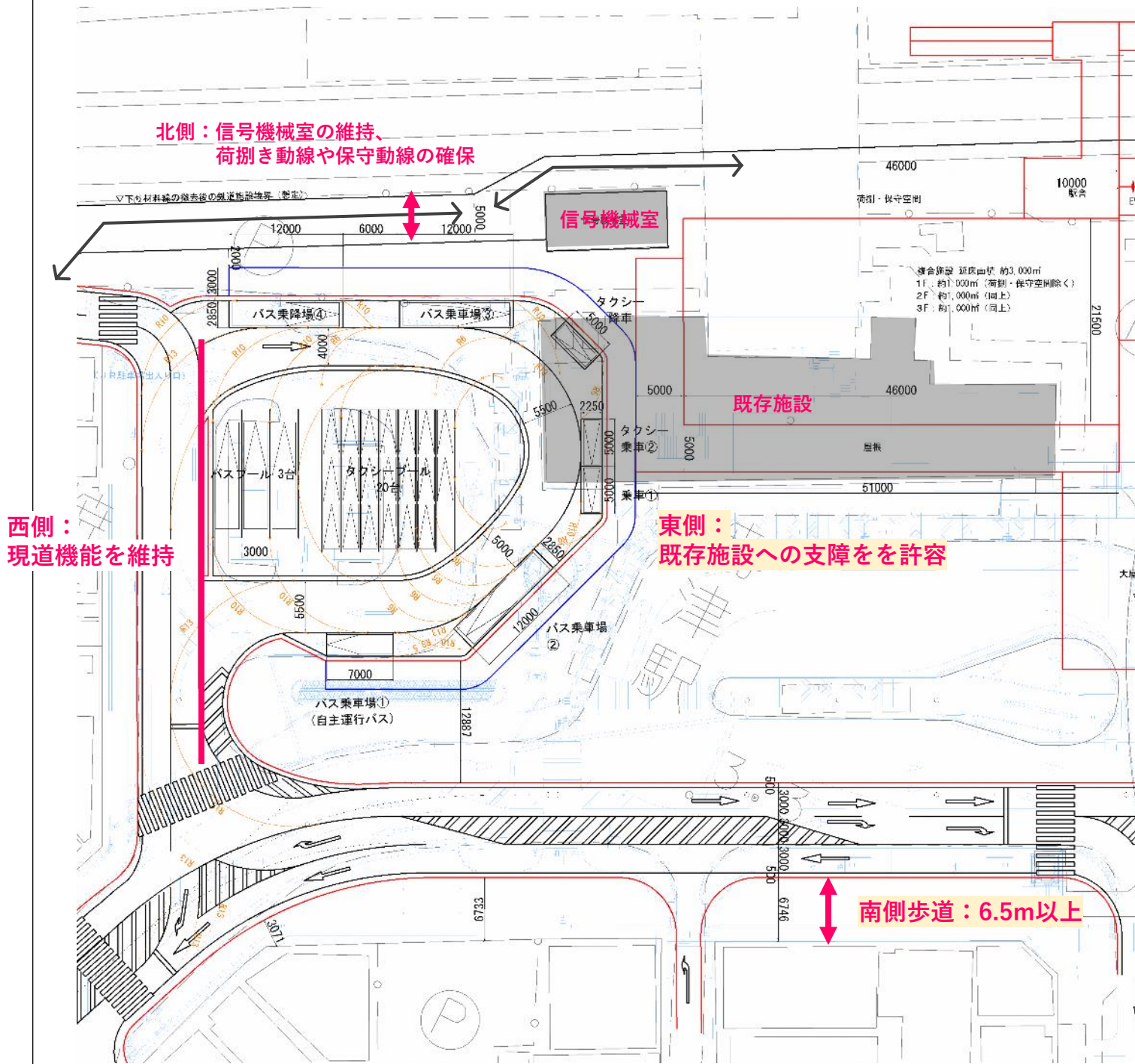
(タクシープール)

- 数 | 20台

[交流広場]

- 面積 | ワークショップ結果を踏まえ、利活用ニーズを実現すべく、2,000㎡程度以上確保

[境界条件図]

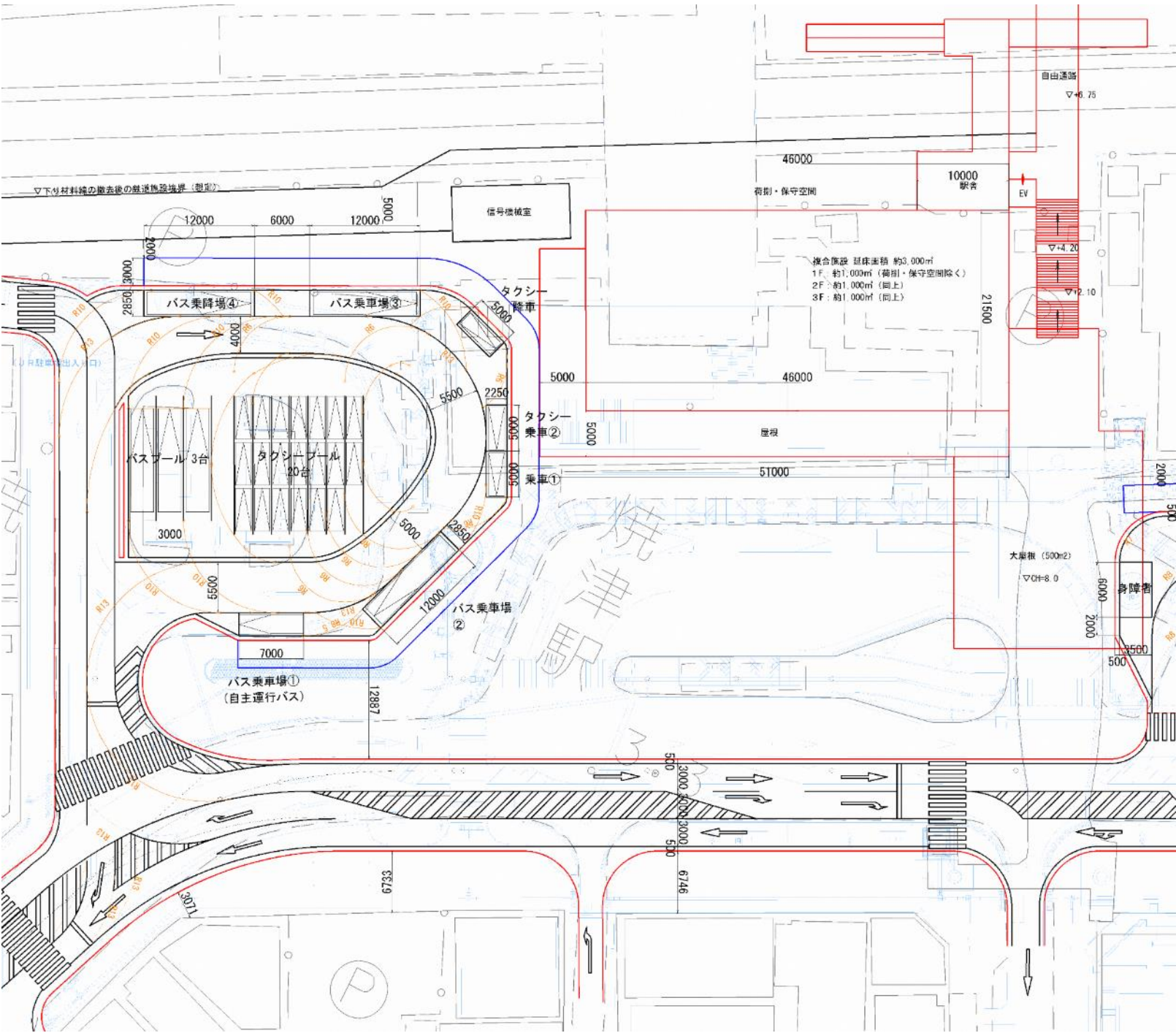


2. 駅前広場整備の具体化に向けた検討

(2) 南口駅前広場 バス・タクシーロータリー

■レイアウト計画案

- 検討条件の再整理によるレイアウト計画案を検討した。
- 本レイアウト計画案により、交通関係機関協議を実施し、P.8のとおり、一部見直しを実施した。



バス・タクシーロータリーの配置方針：集約ロータリー（乗降場をロータリーの外周に配置）

【配置方針によるメリット】

- 全体としてバス・タクシーロータリーのコンパクト化が図られる
- 一つのまとまったロータリーのため、将来的な自由度が高い
(車両大型化や台数の増減などに伴うバスとタクシーの面積比の変更、自動運転化や新たなモビリティの導入といった将来的な改修に対応しやすい)

※バス事業者が求めるバス乗降場の間にタクシー乗降場を配置しない、また、タクシー事業者が求める独立ロータリーではないことを許容した計画

【特徴】

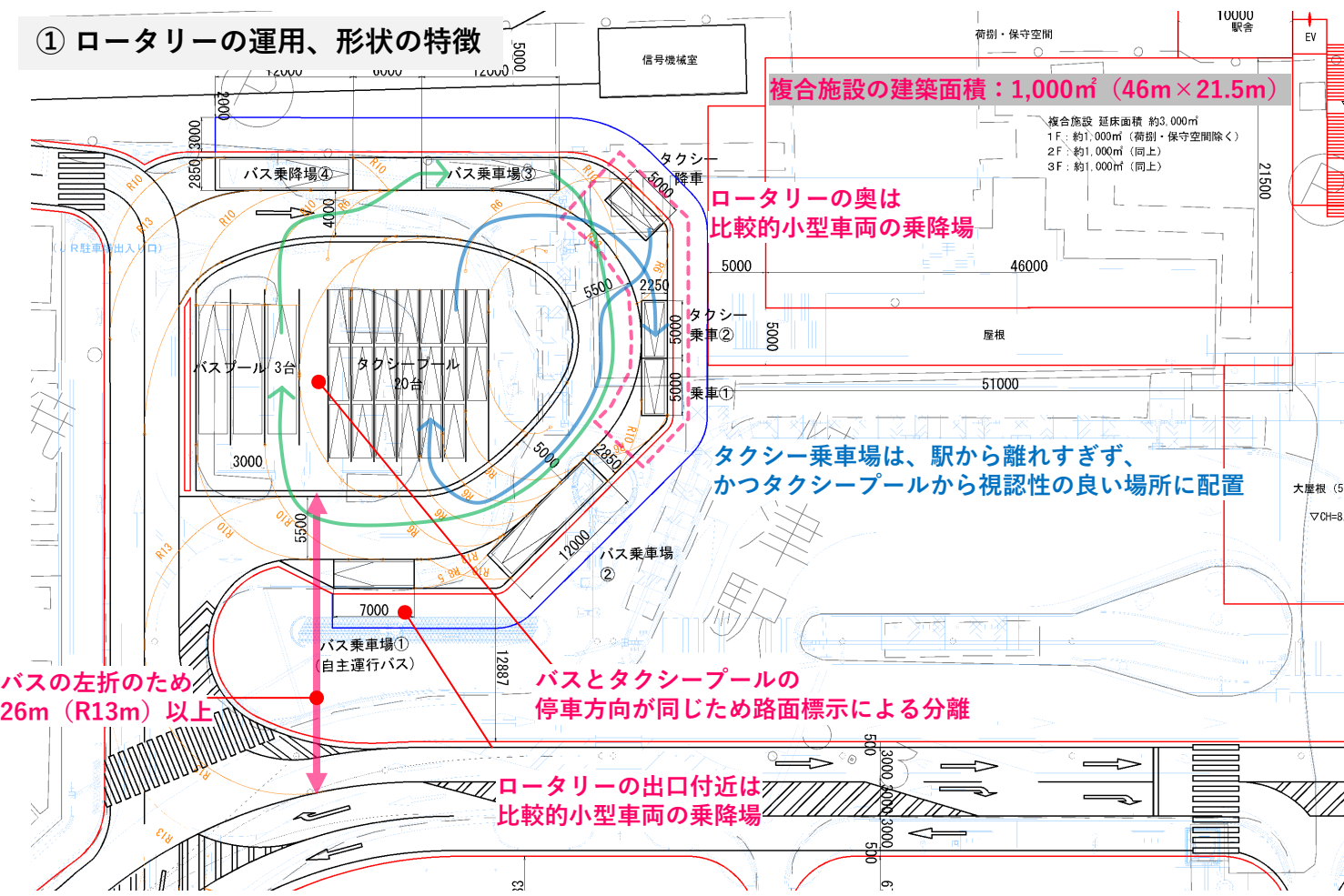
バス	収容台数	◎既存台数を確保 ・乗降場4台（路線バス3台、自主運行バス1台） ・バスプール3台（並列）
	利用者動線	△路線バスの乗降場が集約していない（案内の充実が必要） ○改札～乗降場の距離は、一部改善に留まる（複合施設内の動線確保が望ましい） ・階段ルート：現況（約90～120m）から計画（約125～135m） ・EVルート：現況（約100～150m）から計画（約120～130m）
	車両動線	◎降車→プールの移動時にロータリー内で完結 ○プール→乗車の移動時に、乗車場①②③はロータリー内で完結（乗降場④は、西側道路に出る必要がある）（一般車に注意）
タクシー	収容台数	◎既存台数を確保 ・降車1台、乗車2台 ・タクシープール20台
	利用者動線	◎駅に近い場所に乗降場が配置 ・階段ルート：現況（約125m）から計画（約100m） ・EVルート：現況（約140m）から計画（約90m）
	車両動線	◎降車→プールの移動時にロータリー内で完結 ◎プール→乗車の移動時にロータリー内で完結
広場		◎約2,000㎡

2. 駅前広場整備の具体化に向けた検討

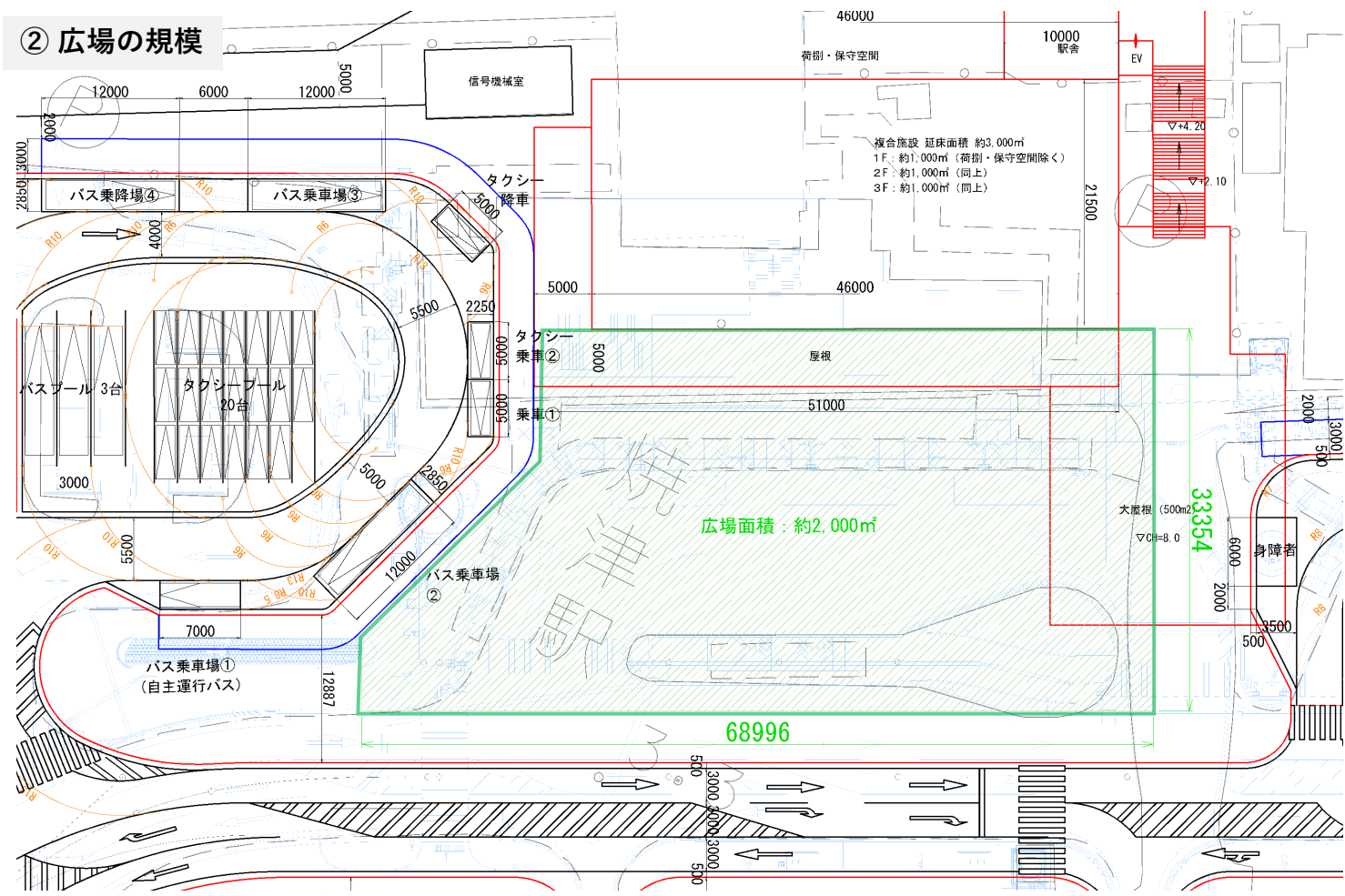
(2) 南口駅前広場 バス・タクシーロータリー

■レイアウト計画の特徴

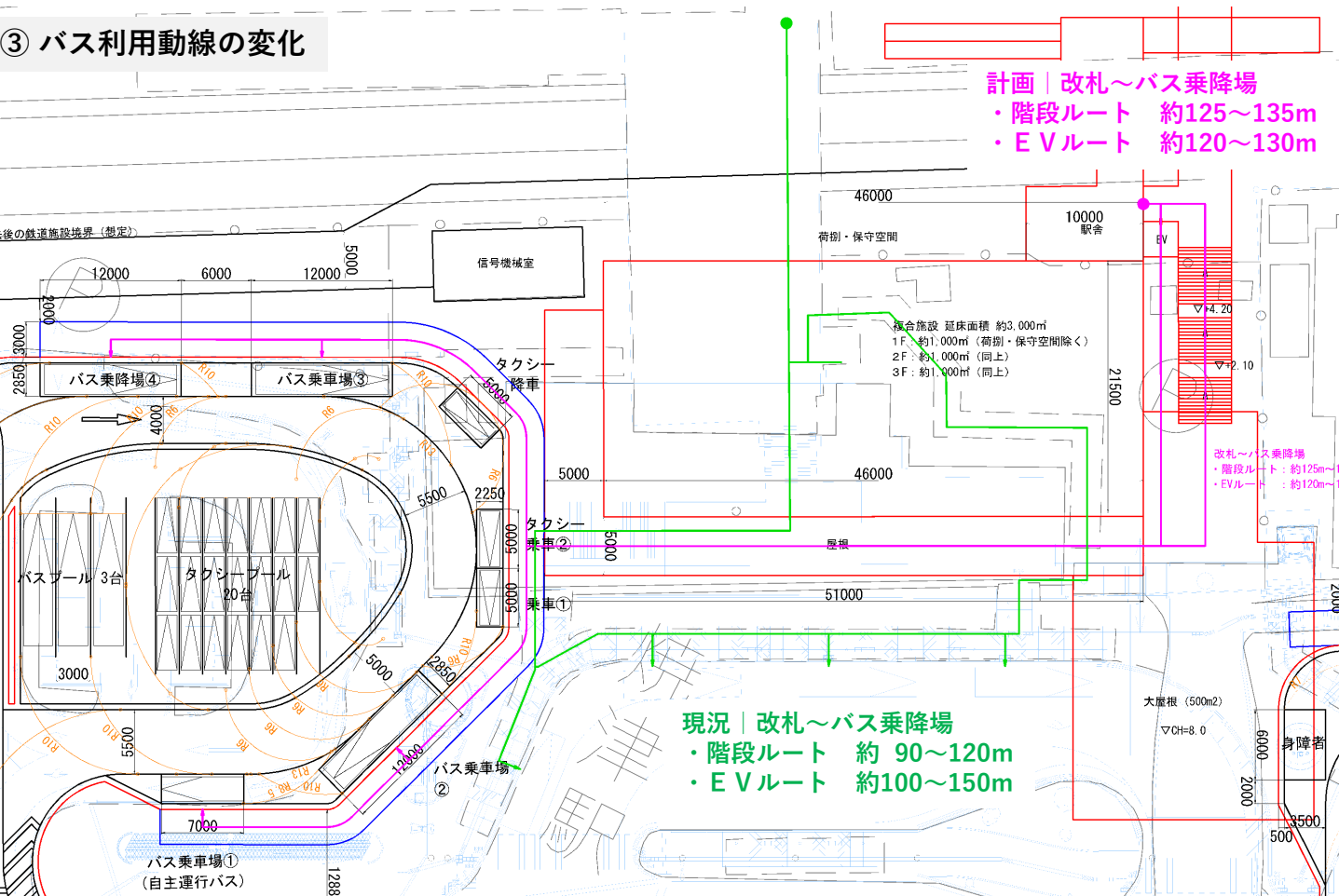
① ロータリーの運用、形状の特徴



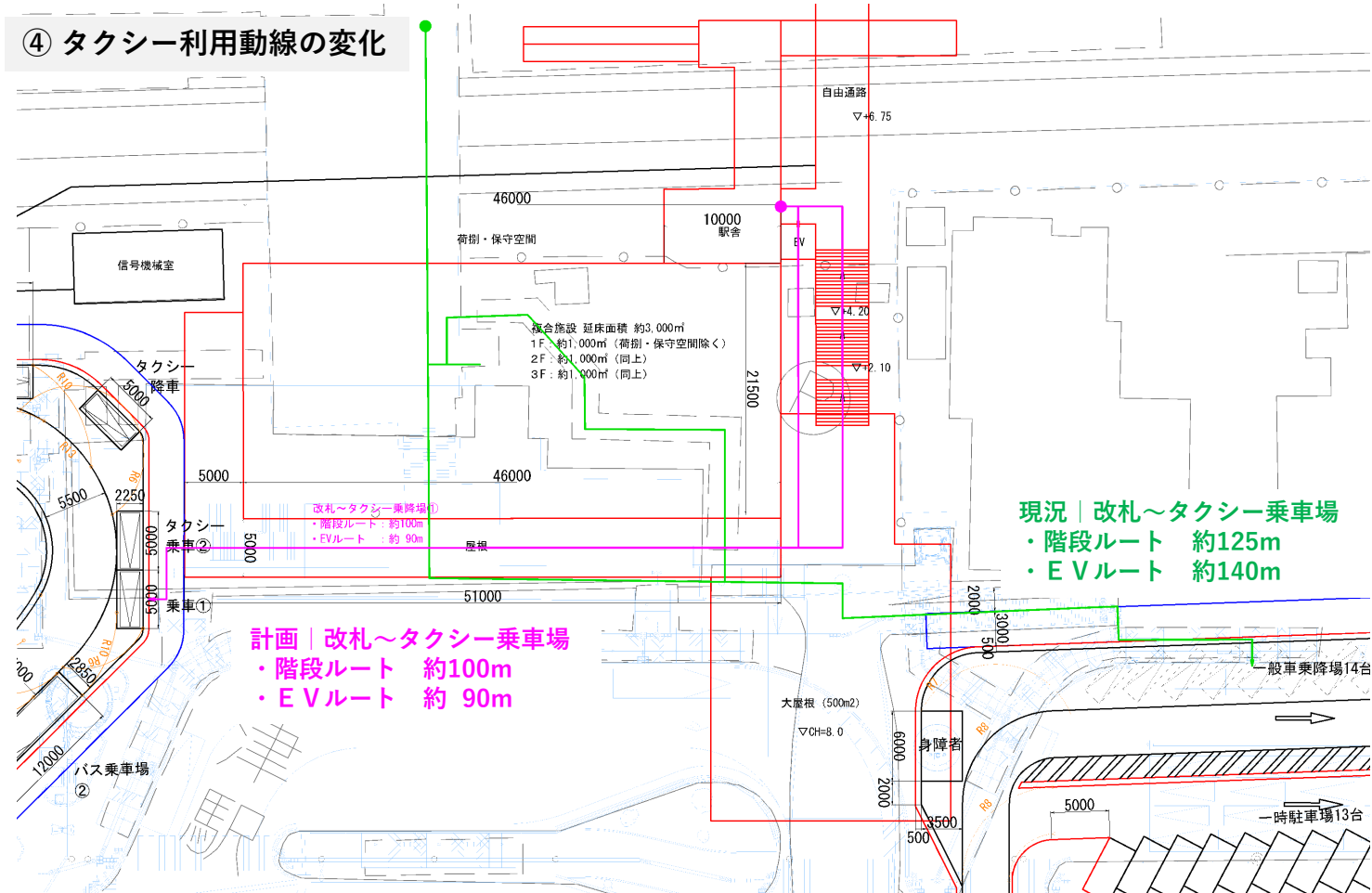
② 広場の規模



③ バス利用動線の変化



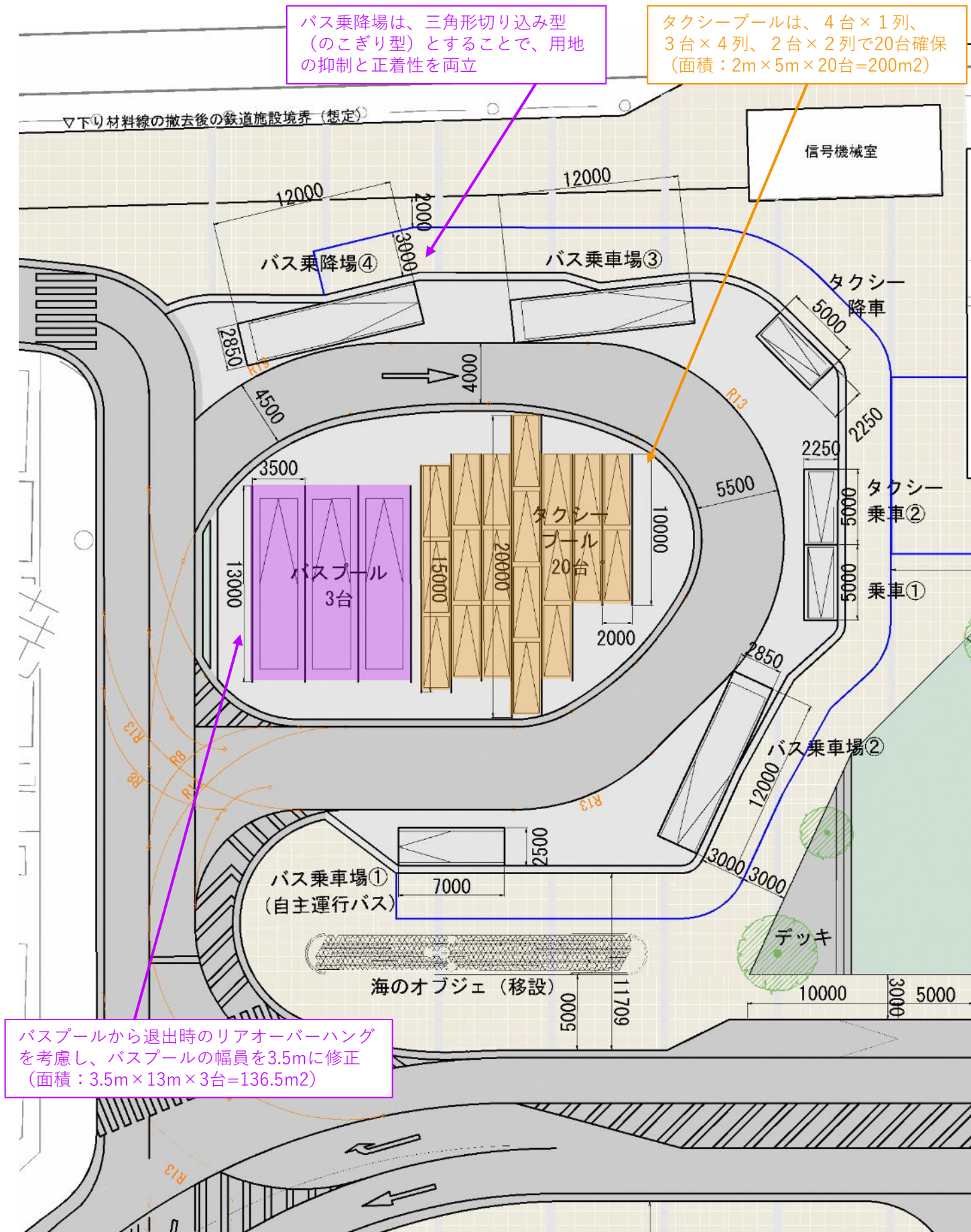
④ タクシー利用動線の変化



2. 駅前広場整備の具体化に向けた検討

■車両走行軌跡による精査

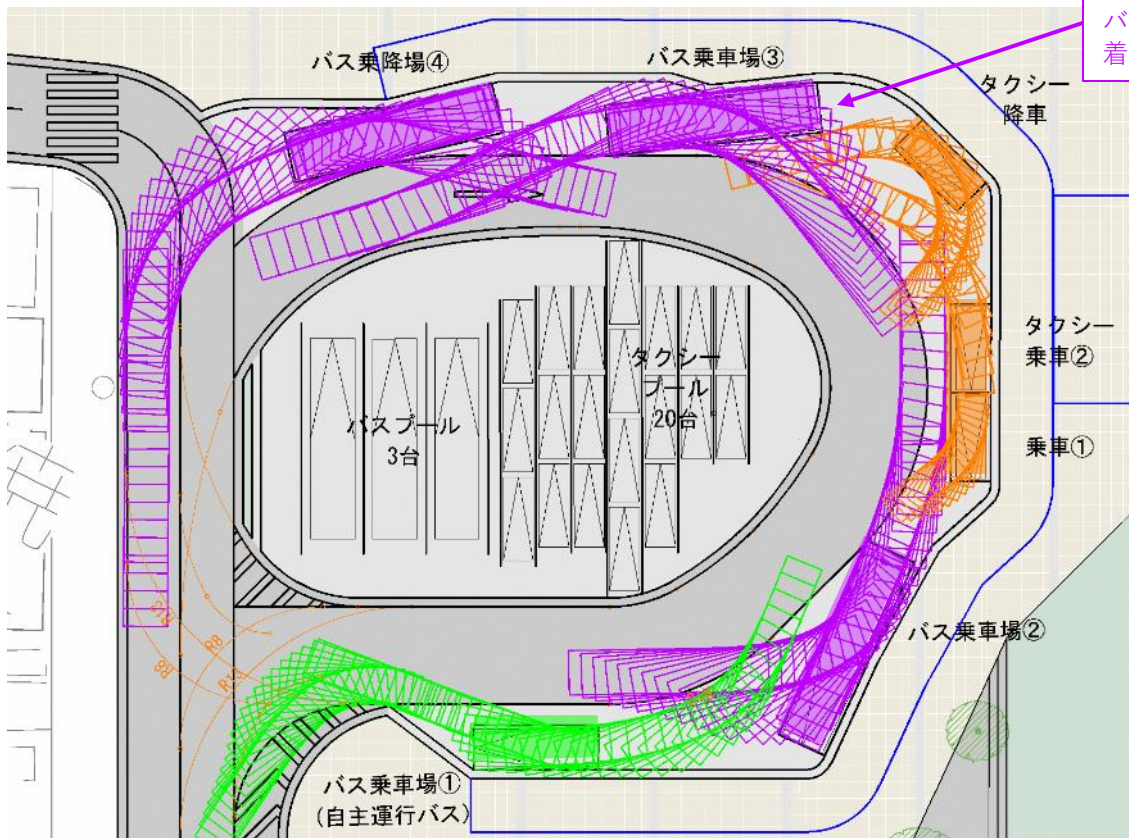
平面図



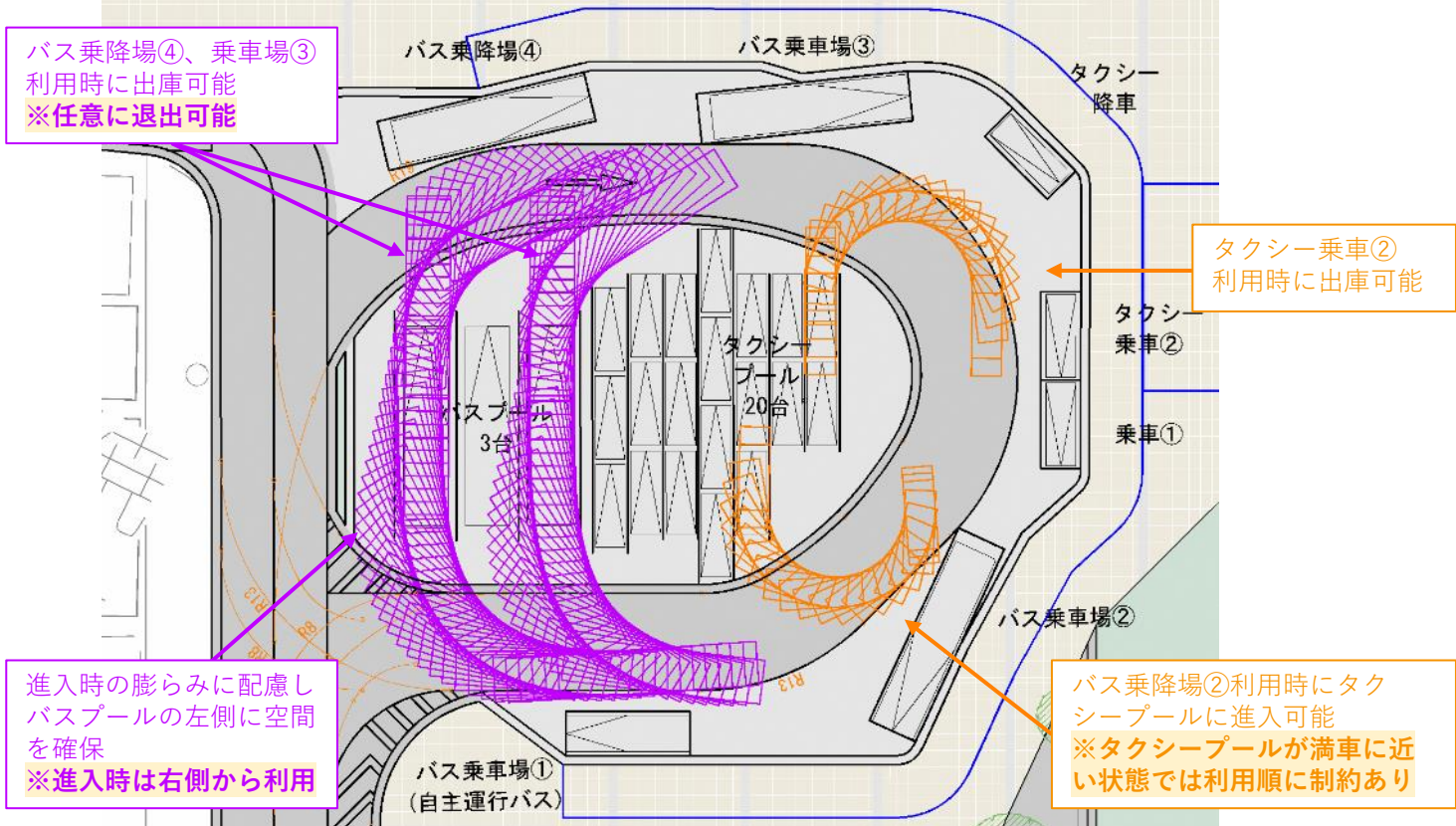
（2）南口駅前広場 バス・タクシーロータリー

- バス設計車両① | 路線バス（三菱ふそう エアロスター（11.26m×2.49m、最小回転半径=9.2m））
 - バス設計車両② | 自主運行バス（日野自動車 ポンチョ（6.99m×2.08m、最小回転半径=7.7m））
 - タクシー設計車両 | 小型自動車（4.7m×1.7m、最小回転半径=6.0m））
- ※進入時はルート走行、出庫時は停まりハンドル走行を適用

乗降場の出入りに関する軌跡図（ロータリー外形の設定根拠）



バス・タクシープールの配置に関する軌跡図



■ ワークショップの開催

- 令和7年12月10日（水）に市民ワークショップを実施し、駅前広場の使い方や過ごし方に関するニーズを把握した。（当日の様子や意見を取りまとめた振り返り通信を、焼津市ホームページで公開しています）



開催概要

とき 令和7年12月10日（水）
午後6時～

ところ 市役所本庁舎 1階 会議室 1B

プログラム

- はじめに
- 講演／山下裕子氏
（全国まちなか広場研究会理事他）
- グループワーク
- まとめ／田中智之氏
（早稲田大学理工学術院教授）

焼津市では、JR 焼津駅周辺を、多様な人・モノ・情報が集まり・交流し、にぎわいが生み出される「いちば」のような、焼津らしい空間に再編することを検討しています。とくに南口は焼津の顔となり、みなさんが楽しく過ごせる広場を計画しており、これから市民の皆さまと一緒に考え、実現していくことを目指します。

このワークショップでは、高校生から子育て世代や地域の方、事業者まで、約50名の方に参加いただき、参加者の皆さんが、みんなで過ごしたい、楽しみたいと思う広場の作り方、使い方を話し合いました。

参加者みんなで考えた新しい駅前広場のキャッチフレーズ

様々な人が集まり、様々な使い方ができる柔軟な広場

A グループ
ゴムまりのような広場

思い思いの使い方や過ごし方が出来る柔軟な広場になってほしいという意味を込めました

D グループ
よくばり広場

大屋根の下にワクワクする場がある、くつろいでしゃべれる、さぼれる、ととのう、食べれる、映える、なんでもできる広場になってほしい

E グループ
日常的ににぎわう駅前広場

イベント時だけでなく日常的ににぎわいがほしいという意見が多くありました

大屋根を広場の中心に！

G グループ
大きな屋根の下で
～大人も子供も多世代がのびのび過ごせる広場～

参加者の全員が広場に求める機能として「屋根」ができました！そこで様々な人が過ごせる広場になってほしいです。

C グループ
明るい屋根のある いつでも、どこでも、何にでも使える広場

屋根を中心に多様な使いかた、過ごし方が出来る広場になってほしいです。

おもてなしの玄関口へ

B グループ
Welcome 焼津

焼津駅周辺には来訪者の「おもてなし」空間が少なく、「Welcome」と感じる空間を作りたいという思いを込めました。

F グループ
温泉駅

駅前足湯を活かしたい思いを込めました。

ワークショップのアンケートより >> ワークショップ後のアンケートでも様々なご意見をいただきました。今後の事業の進め方やワークショップ運営のうえで、参考といたします。

- ・整備事業の内容を聞けて、絵もみえて良かったし、自分の意見も話げできた。有意義な意見交換ができて良かった
- ・焼津に40年住み続けた身として、非常に有意義なワークショップでありました。様々な意見交換ができて、大変満足
- ・1回目なので何をやるか？が分からなく少し不安が出た。色々な世代の方々とこういう話し合いが出来るのは、とても良いことだと思いました。何よりみんなが焼津駅周辺を良くしたい!!と思う気持ちを感じられた会でした
- ・多くの世代の声を聞くことができて楽しかった。どの世代が今何を求めているのか勉強になった。様々な世代の人と関わることが今まであまりなかったため新鮮だった
- ・それぞれの年代の人たちだったが、結局考える事はみんな同じで焼津に愛があるなとかんじました
- ・焼津市の活性化に向けての取り組みに携わることができてとても良い経験となった。少しでも力になり、だれかの日常にとって大切な場所になるといいです
- ・自分自身の見分・見識を広めるきっかけとなったこと。まちづくりに関することを知って、携わることができたこと
- ・WSの内容だけでなく、チーム作りにもつながりそうでした
- ・焼津が変わる雰囲気があった

■ワークショップの開催報告

みんなで描く

理想の広場と過ごし方



いつでも座れる居場所を大事に

みんなで選んだ写真



こうなったらいいな

座れる場所がたくさん

- ・少しの時間を過ごせる所がある。みどりと影と座る場所が良い
- ・階段状の座る場所があり 奥行きがあるのでイベント等で活用できそう
- ・広々と感じられる、学生や子どもがたくさんいても窮屈に感じない
- ・ワークショップなどを行いやすい空間を作る。テーブルとイスが屋根の下にアトラダムに置かれているから
- ・買った物を食べれる、ちょっとしたテーブル・イス（くつろぎ）
- ・座れるスペースがあり、きれいで普段こない人もくくるようになる

足湯のあるおもてなしの居場所づくり

- ・「おもてなし」の空間を創出したい（駅周辺に何があるのか分からない）
- ・焼津にある足湯を活かしたスペースがあると良い
- ・現状の焼津駅前からイメージしやすい、足湯を拡大し活かしたい
- ・焼津には海・富士山・温泉などのコンテンツが複数あるので、駅（玄関口）にある程度シンプルさが欲しい

夜も楽しく安全に

- ・夜でも明るく、安全に、過ごせる雰囲気になったらうれしい
- ・イルミネーションがかわいい。目の引くものが1つでもあると面白い
- ・キッチンカーやお店があり人も出てきて、にぎわいがある
- ・イルミネーションがきれいでも人が座るスペースもある
- ・明るくて安全、安心できる



こんな風に過ごしたいな

24時間過ごせる場所に

- ・一口の流れが始まるであろうスタート、ゴールに。女性に優しい駅で
- ・散歩の途中のひと時に座ってゆっくり休む。コーヒーを飲んだり。夜でも昼間でも使いたい。友達とも使いたいし、子どもの場所になると良い
- ・子供が自由に遊んでる様子をゆったりくつろぎながらながめてたい
- ・日常として、くつろげる場所に
- ・疲れた時に休憩したり憩いの場として利用したい
- ・朝一は散歩とコーヒー、昼はランチ、夜は屋台などずっといられる場所。休日はイベントとして使えるといい
- ・晴れでも雨でも、いつでもゆっくり過ごす
- ・景色を見ながらゆったりしたい
- ・足湯などを活用してのんびり過ごしたい

テイクアウトと一緒に

- ・夜に学校帰りにイルミネーションを見ながらくつろいで休憩しながら友達・恋人と話す。すぐ近くにお店があって食べ物とかを買ったついでに
- ・「たこすま」や「チェリビ」などテイクアウトしたものを食べる
- ・友達と放課後におしゃべり

音楽やイベントと一緒に

- ・マルシェなどもあったりしたら駅降りて足を休めて見てみたい
- ・その間にバスの時間を待ったり
- ・コーヒーを飲みながら、音楽を楽しめる場所に
- ・アーティストに使ってもらいたい



まちなか広場（愛知県豊橋市）



なんば広場（大阪府大阪市）



メディアコスモス（茨城県水戸市）



One Bangkok Urban Park（タイ・バンコク）



グランドプラザ（富山県富山市）



屋根のある広場に期待

みんなで選んだ写真



グランドプラザ（富山県富山市）



Tanjong Pagar Park（シンガポール）



こうなったらいいな

天候や気候に左右されない居場所

- ・夏は涼しく、冬は暖かいと嬉しい
- ・天候に左右されにくく、留まるのに都合が良い
- ・大きい屋根がある。天気に左右されず集まれる。明るさをキープしながらイベントができる
- ・焼津は、海が近いので風が強い
- ・雨の日でも安心でき、商店街にいけることが魅力
- ・屋根があり緑があり、お店がある。テーブル・イスでゆっくりランチできそう

子どもとみどりの中で過ごせる場所に

- ・子連れには屋根があるとこがよい
- ・緑が豊かで、公園にいるようないやしの空間がよい
- ・大きな建築物と緑のコントラストが気持ちいい



こんな風に過ごしたいな

ゆっくり過ごせる場所に

- ・広いところでゆったりしたい。一人でも過ごしたい
- ・紅茶がおいしいさしみをつまみにビールを飲む
- ・晴れでも雨でも、いつでもゆっくり過ごしたい
- ・待ち合わせより少し前に行き、読書して過ごす

イベントや交流を楽しむ

- ・休日はイベントを開催したり、マルシェ会場として
- ・出店のお弁当スナック等をゆっくり食べながら、自分の時間をもちたい
- ・待合せしたり、お茶をのみながら交流を楽しみたい
- ・ぶらぶらと散歩したい
- ・子供が自由に遊んでる様子をゆったりくつろぎながらながめていたい



子どもも楽しめる広場に



こうなったらいいな

子どもが遊べる場所に

- ・市内で水あそびできるところがない（少ない）
- ・公園みたいな感じでいいかなと
- ・気になるような物体がある



こんな風に過ごしたいな

子どもと楽しく過ごしたい

- ・夏のあつい日に子どもを（幼児）をあそばせて、時間をつぶせると嬉しい
- ・孫とあそびたい
- ・子供達が遊んでいる様子を眺めながら、ゆっくり過ごしたい



Granary Square（イギリス・ロンドン）



富山県美術館（富山県富山市）

■ワークショップの開催報告

みんなで描く

理想の広場と過ごし方

自由な芝生の空間も嬉しい

こうなったらいいな

緑に囲まれる自由な場所へ

- ・みどりがあふれる広場。みどりを育ててシビックプライドを育むことができる
- ・子供から大人まで自由に好きなことができそう
- ・複合的な空間が良いと思いました
- ・きれいな芝生がきもちいい。特別なものがなくても人がたわもろしている
- ・広い場所が自由に使用できる
- ・どこにでも応えることができる

イベントもスポーツも

- ・スポーツがすぐできることで手軽に時間をすごし気軽に人と交われそう
- ・イベントができそうな広場、のんびりできそうな芝生、お店がかわさっているところ

こんな風に過ごしたいな

みんなでのんびりしたい

- ・リビングやカフェの様にゆっくり過ごす。対話する
- ・コーヒーとお菓子を買ってのんびり友達と話す
- ・だらだらする
- ・ただのんびりとした空間の中で
- ・出かける前後、そして待ち合わせの時にゆっくりコーヒーを飲んだり、本を読んだりして過ごしたい。または、広場で朝市やフリーマーケットなどが開かれていれば参加したい！
- ・待ち時間にいろんな人と勝負したり



Quartier des spectacles (カナダ・モントリオール)



ヒサヤオドリパーク (愛知県名古屋市中区)

街並みと一体の居場所づくり

こうなったらいいな

お店と一体の空間づくり

- ・ちょっと休憩できる 街並みとマッチングしていて雰囲気が良い
- ・色々なおみせがあって行きたいと思える
- ・店舗に入らずにランチ、カフェを外で自由にしていると楽しそうな雰囲気ができる。人が集まるきっかけになる。ヨーロッパのカフェの風景にあこがれている

こんな風に過ごしたいな

気軽に立ち寄れるひととき

- ・友人や子供との会話が楽しめそう
- ・学校帰りに行きたい
- ・至福のひととき。カフェをしながらおしゃべりしたり、一人でのんびり本を読みたい。たまには日差しを浴びてランチしてみたい



サンキタ通り (兵庫県神戸市)

多様な出来事が生まれる駅前に

こうなったらいいな

多様な出来事であふれる広場に

- ・多くの人が好きなように過ごすことができていそうに感じた。みんなが好きに縦横無尽に入れる場所になると良いな
- ・何も準備せずに行ける。行く価値がある (目的になる)
- ・ちょっとしたイベントができそう
- ・年1回でも、月に1回でも何かが出店していると嬉しい
- ・普段あまり行かないお店が出店していれば、珍しいものに出会えるかもしれない
- ・普段知らないお店が色々あると楽しい
- ・ついだに広場に寄るといふよりも、広場を目的として人が集まるようにできたら良いのでは
- ・祭り (文化) と食 (店舗) がある。夜も楽しめる空間が欲しい

焼津らしさや季節感を感じられる場所に

- ・焼津と言えば魚なので、お魚、野菜、雑貨などの朝市を定期的に行って、他の市の方にも来てもらいたい。朝市が有名になると良いと思います。佐賀の呼び名みたいに朝市が有名になったらいいな
- ・やぐら、スペースのシンボリックな物 テーマごとに装飾があるといい。大漁旗や盆おどり、Xmas ツリー、魚がしなど

こんな風に過ごしたいな

毎日違ったすがたを見たい

- ・フラッと寄れる空間にしたい。まわりには様々なお店が！
- ・マルシェや屋外映画など日々様変わりする広場を楽しみたい
- ・その時々のお店を子供と一緒にまわりたい
- ・だれかのやりたい (イベント) をお手伝いしたい
- ・駅を利用した時にフラッとのおいでみたい
- ・のんびりお店を見たい、買い物したい
- ・朝市で買ったものを食べるスペースで、お茶しながら食べたり、まったりしたい
- ・食べ歩く

一年中、魅力的な目的地に

- ・色々な世代と交流。夜でも治安よく
- ・家族、仲間とフラッと立ち寄る集客場所に
- ・リビングやカフェの様にゆっくり過ごす。対話する
- ・コーヒーとお菓子を買ってのんびり友達と話す
- ・夏はアイス、冬は温かい飲み物を飲みながら一年中過ごせる (キッチンカーがでると楽しそう)



グランドプラザ (富山県富山市)



豊田市駅ペDESTリアンデッキ (愛知県豊田市)



まちなか広場 (愛知県豊橋市)



Place de la Paix (カナダ・モントリオール)



花畑広場 (熊本県熊本市)

■デザインコンセプト（案）

【いつも誰かに、いつも何かに出会えるみんなのいちば】

- ひとつの広場（いちば、多様なコミュニティが集まる1つの場（one place））
- 鉄道利用者の乗り換え利用だけでなく、市民が気軽に行きたくなり、日常的に思い思いに居心地よく過ごすことができる場所
- 市民がイベントに使いこなし、駅前に行けば、新たな焼津らしさに気づくことができる場所

■概略規模の設定

- ワークショップにおいて、一定の広さが必要な利用ニーズにより選ばれた事例から、交流広場で確保する面積の目安として2,000㎡以上と設定する。

■基本方針（案）

- ①複合施設、各ロータリー、駅前通り商店街・まちなかを結ぶ分かりやすい動線を創る
- ②あらゆる時間帯・天候においても、多様な年代、人数が心地よく過ごせる居場所を創る
- ③多様な活動やイベントを受け入れられる使い勝手の良さ、柔軟さを確保する
- ④足湯をはじめとする焼津らしさが感じられる要素を散りばめるとともに、海辺のような広がりのある空間を創る

事例名	グランドプラザ（富山県富山市）	花畑広場（くまもと街なか広場）（熊本県熊本市）	まちなか広場（愛知県豊橋市）
イメージ			
WS意見	- 天候や気候に左右されない屋根のある居場所 朝、昼、夜で色々な使い方に対応できる - 朝市の定期開催などの焼津らしいイベントの開催	- イベントが開催できる広い平地があると良い - テントや建物の影により日陰が生まれ、過ごしやすい - 芝生、みどりのある広場は気持ちが良い	- 座れる場所がたくさんあると良い（ベンチ、段差など） - 広々と感じられる - キッチンカーやお店による賑わいが生まれる
規模	約1,400㎡（約65m×約21m）	芝生広場：約2,750㎡（約55m×約50m）	約2,200㎡（多目的空間＋みどりの空間）

■交流広場で想定されるイベント、面積の参考となる広場

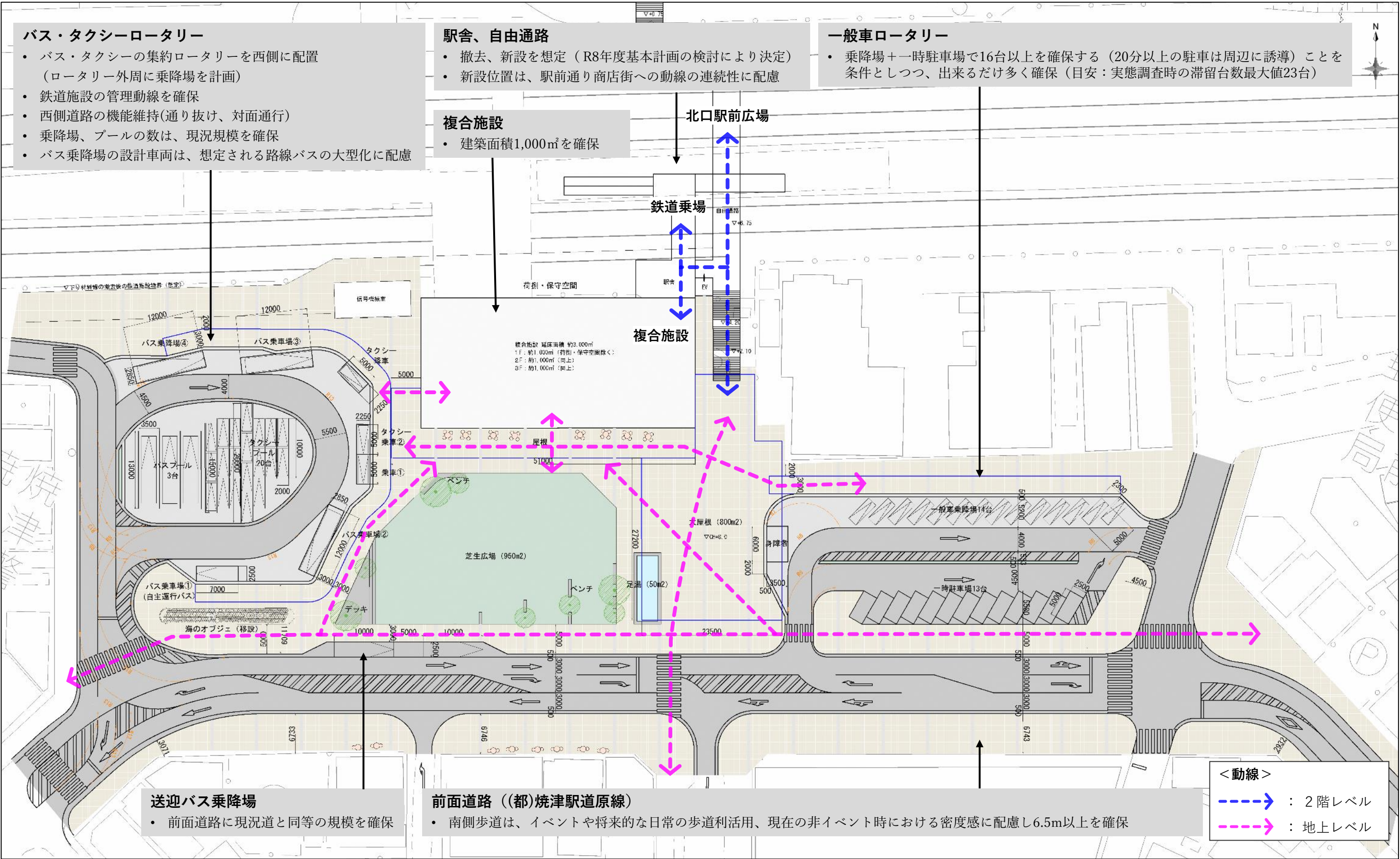
3 x 3	音楽・ダンスステージ	焼津PORTERS 施設前広場（舗装広場＋芝生広場）	港湾フリースペース
 コート：15m×11m コート外空間：5m程度 →20m×16m（320㎡）	 ステージ：10×5m 客席：15m×10m →15m×15m（225㎡）	 15m×50m （750㎡）	 150m×80m （12,000㎡） 下図の台形部分

■施設配置イメージ図



■レイアウト計画案

- 一般車ロータリー、バス・タクシーロータリーの計画方針を統合し、南口駅前広場の計画案を作成した。



3. 複合施設整備の具体化に向けた検討

(1) 検討方針の整理

令和6年度基本計画案や各調査の実施結果、庁内会議、協議会及び関係機関協議の議論を踏まえ、複合施設整備に係る事業手法の具体化、事業実現に向けた検討及びサウンディング調査を実施した。

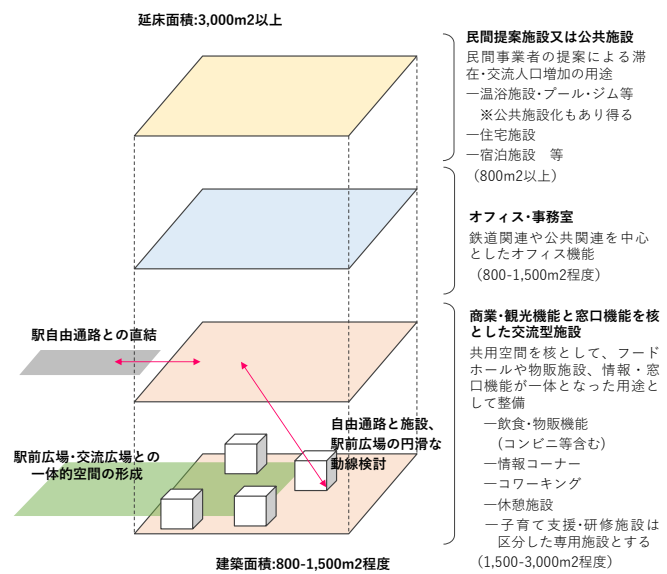
(1) 過年度の検討経緯と今年度の進め方

1) 令和6年度までの検討状況

- 令和6年度の検討は、駅まち空間のコンセプト「焼津・未来交流いちば」を実現するための3つの検討方針（①ひとつの広場（いちば）が作る交流と循環、②情報と移動の核となるハブプレイスの実現、③焼津らしさを体現する多様な文化と風景の表現）を踏まえ、複合施設に求める機能の再整理を行った。

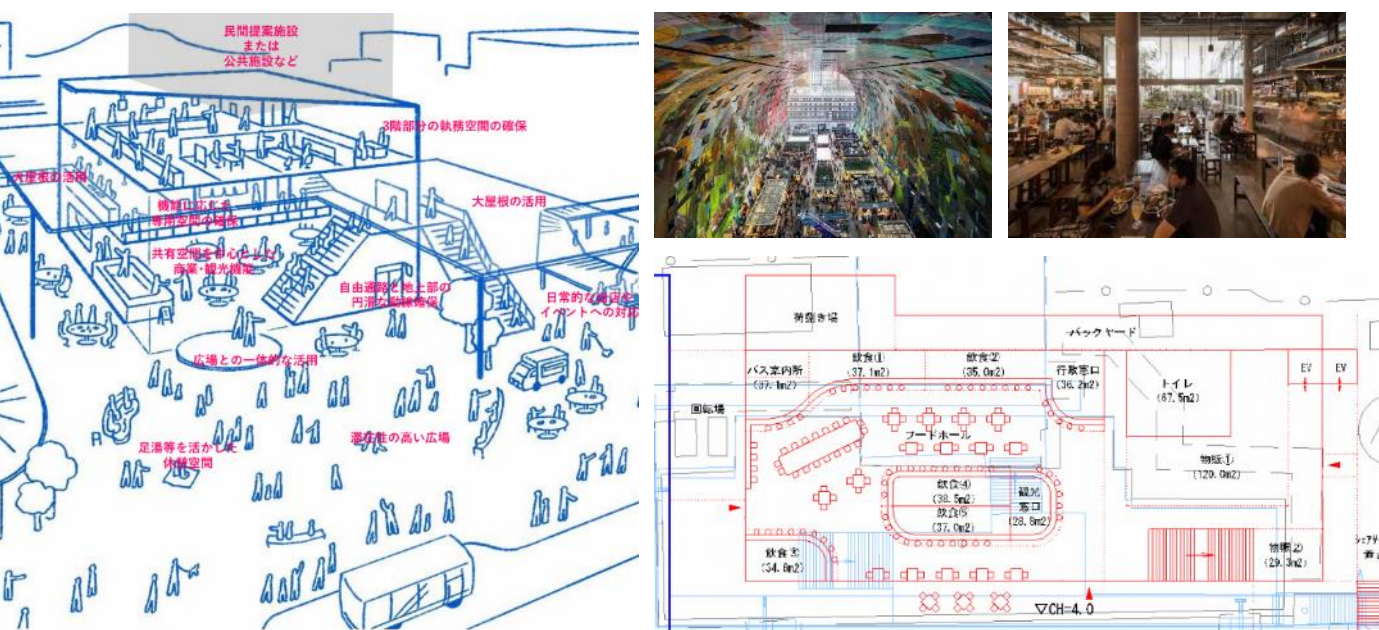
[基本構成]

- 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**として、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組み込む**。
- 複合施設は、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。
- 民間提案施設は、主に駅周辺地区の滞在・交流人口増加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**ものとしている。
- PFI事業（公共施設）**を中心に、民の活用を検討する。



[商業・観光機能のイメージ]

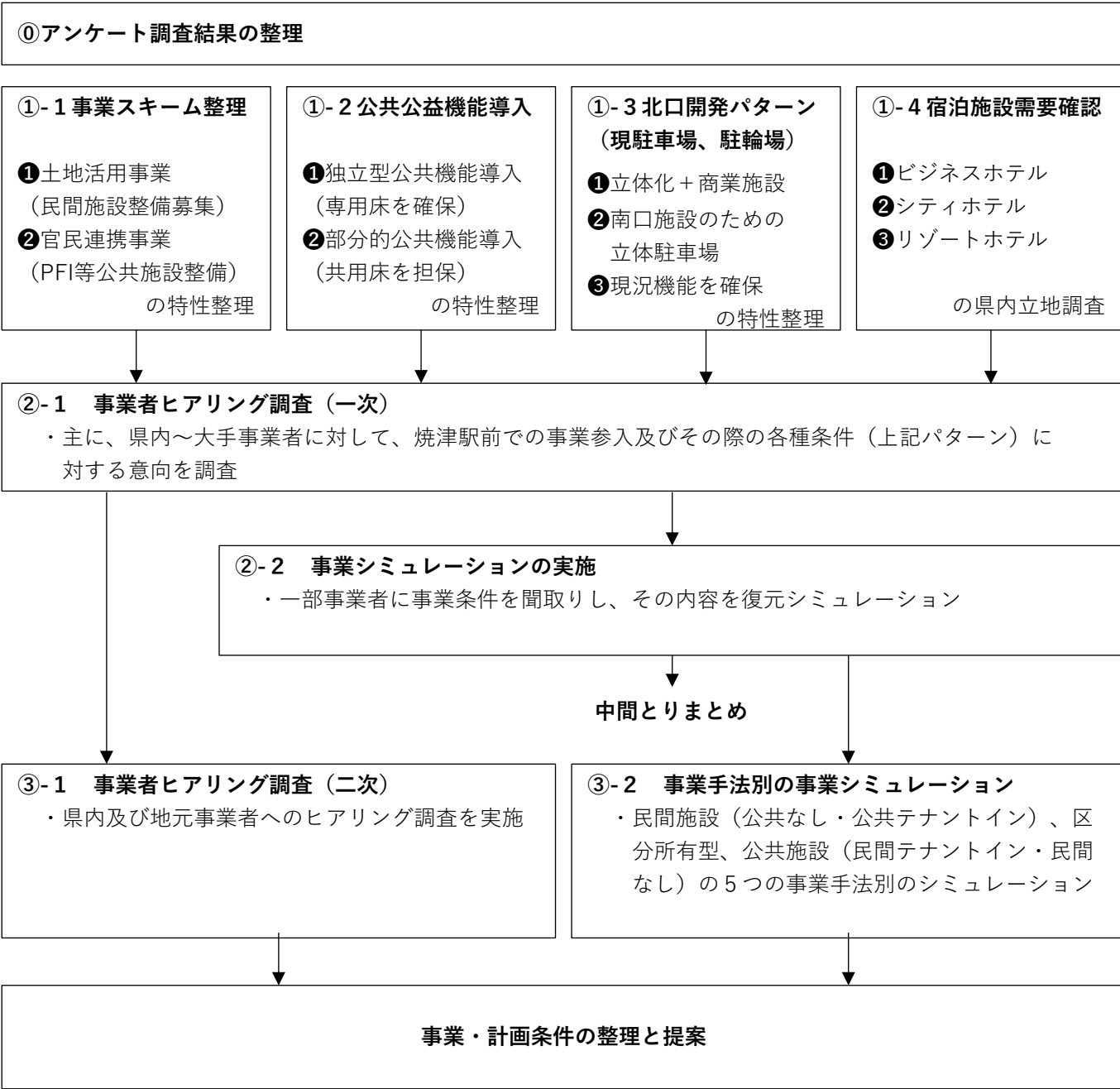
- 商業・観光機能のイメージは、「魚市場」をイメージし、**各店舗の売場と行政窓口（観光案内・バス待合等）**、共用空間が交じり合う**フードホール／フードコートのような構成**をイメージした機能を想定
- 鉄道・バスの待合をはじめとした、多様な人の居場所づくりと一体となった空間を目指す



2) 令和7年度の検討の方向性

- 令和7年度までの検討は、駅前広場の再編に合わせて、官民連携事業による複合施設を想定し、**公共機能導入を想定した公共により施設を保有するPFI事業**として検討を進めてきた。
- 今年度のJ R協議等により、J R主体による開発やJ R以外の事業主体が実施する場合の用地の条件等が一定程度、方向性が見えたことから、市による複合施設整備事業としての建付けから、**市が利用権原を有する用地の有効活用事業（①民間施設として建設）としての可能性をまず探るものとする**。
- 市全体による公共施設管理計画の視点からは、焼津駅へ積極的に公共施設を配置・移転する動機がないため、**②公共機能の設置は行わない方向で事業が成立するか**を検討する。

3) 令和7年度の検討フロー



3. 複合施設整備の具体化に向けた検討

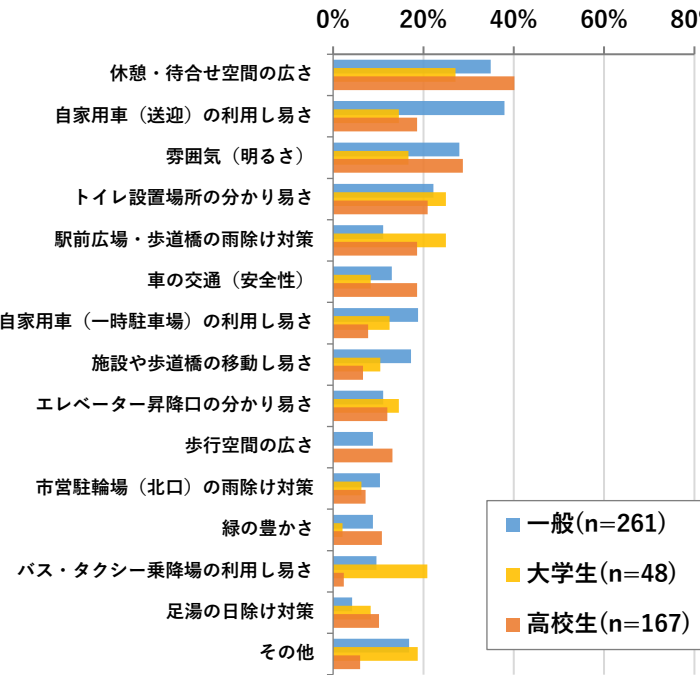
(1) 検討方針の整理

⑦アンケート調査結果の整理

■令和5年焼津駅利用者アンケート調査

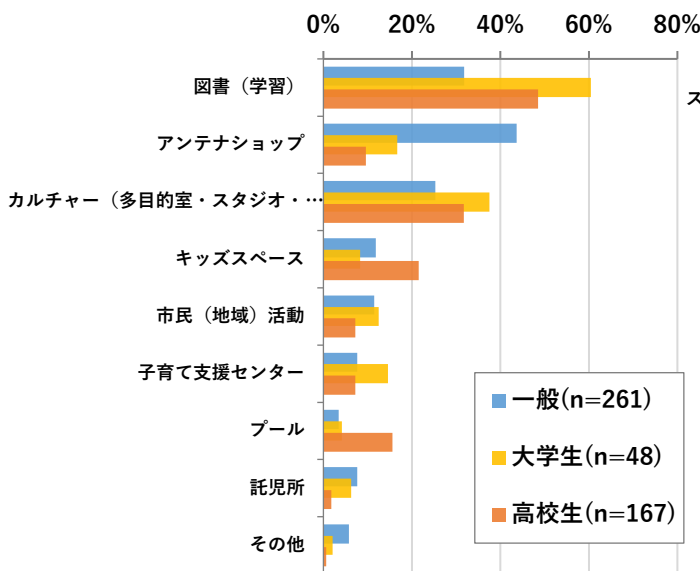
焼津駅の改善すべき点

- 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。



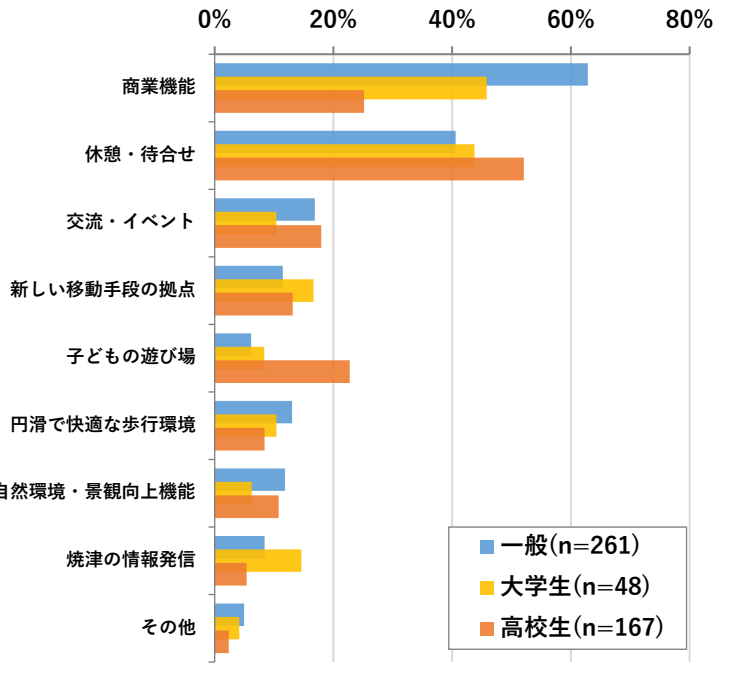
焼津駅にあったらよいと思う行政施設

- 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い。地域の情報発信や特産物の販売等、地域の魅力や情報発信する施設が求められている。



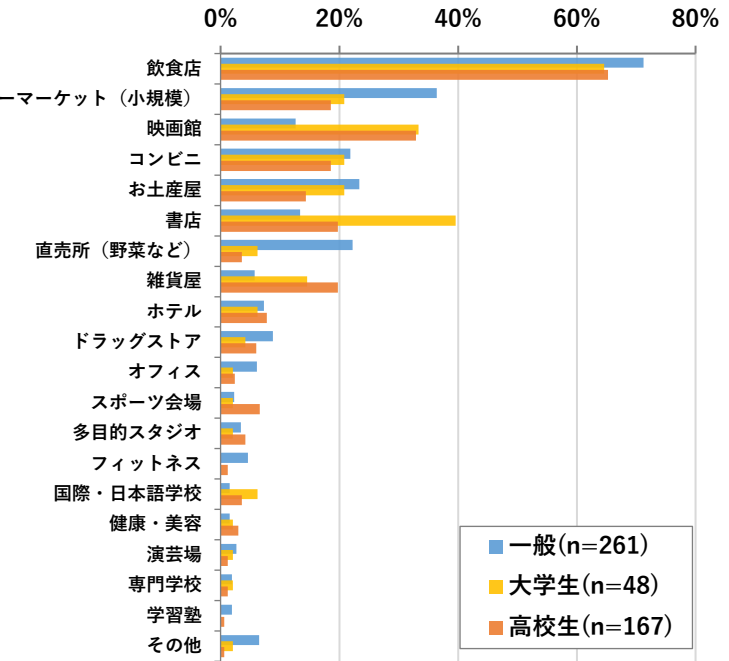
焼津駅にあったらよいと思う機能

- 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。



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

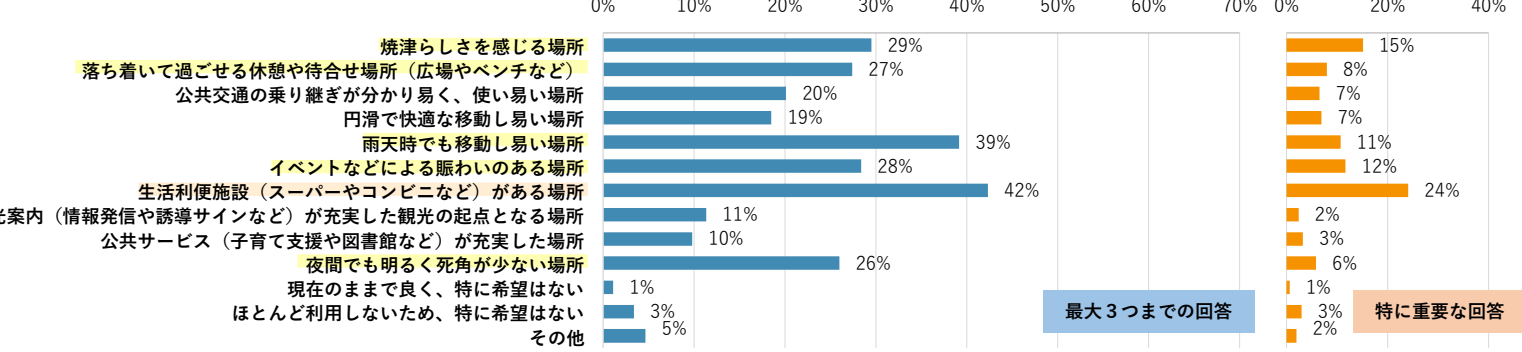
- 全体として、にぎわいや活性を創出するためには、飲食店が必要という意見が突出して多い。
- 学生は、映画館や書店が多く、一般利用者はスーパーマーケットや直売所など小売店が多い。



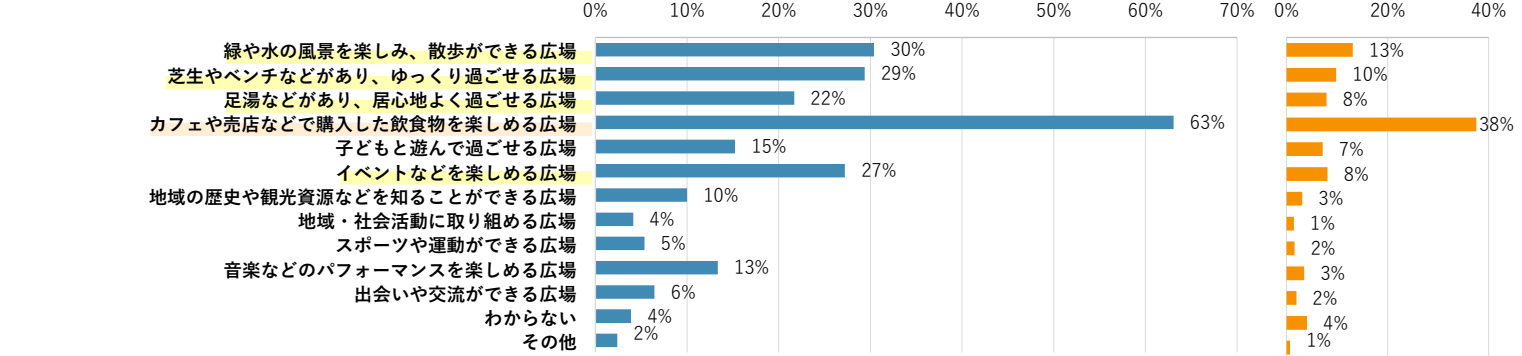
■令和7年市民アンケート調査

- 南口駅前広場の全体、交流広場、複合施設に関する設問に共通して、生活利便施設（スーパーやコンビニ、ドラッグストア等）や気軽に寄れる飲食施設（カフェや売店、ファーストフード店等）へのニーズが高い。
- 複合施設は、上記の他に、くつろげる場所（カフェや休憩空間）、個性豊かな飲食・物販店、お土産店（焼津の名物）への期待が高い。

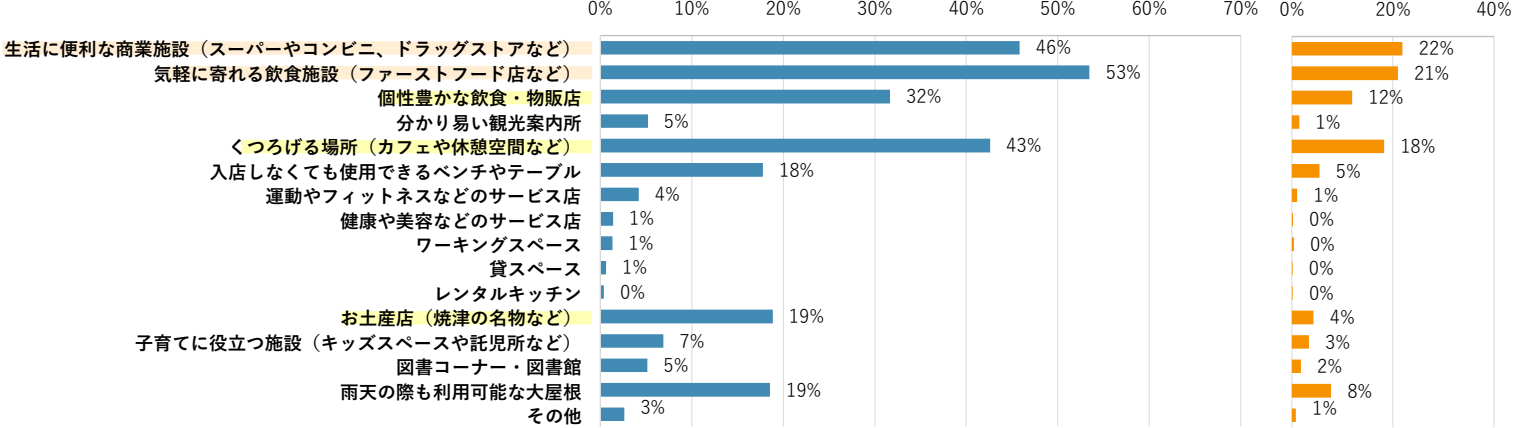
＜焼津駅南口の再整備にあたり、どのような場所になってほしいですか（回答：焼津市内の方）＞



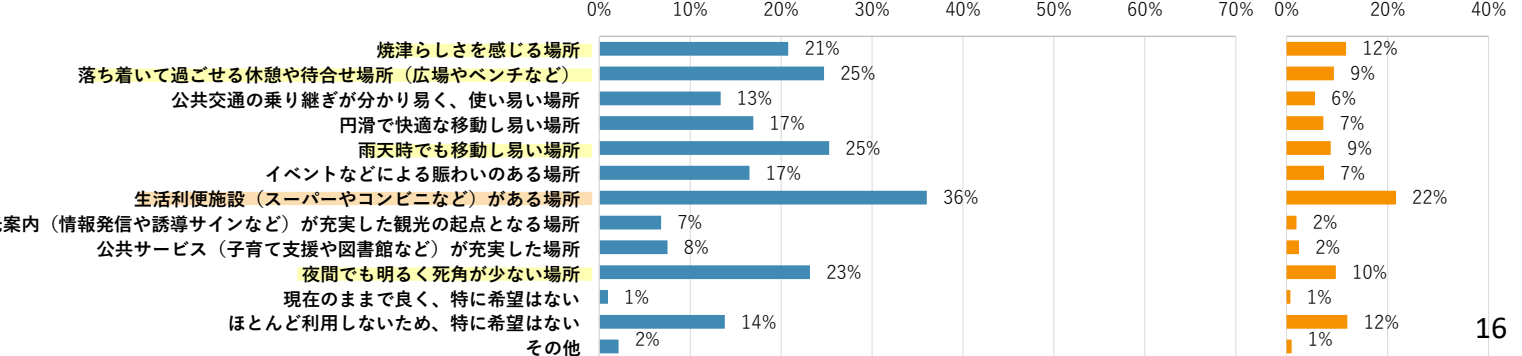
＜焼津駅南口の再整備にあたり、交流広場がどのような場所になると良いですか（回答：焼津市内の方）＞



＜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）＞



3. 複合施設整備の具体化に向けた検討

(1) 検討方針の整理

①-1 事業スキーム整理

- 市が事業者を募集する場合、複合施設の整備パターンは、以下が想定される。
- ①土地活用事業（民間施設整備を募集、公共機能は、テナント等で賃借）
- ②官民連携事業（PFI等により公共施設として整備、民間機能は、テナント等で賃貸）

事業スキーム	民間所有型（土地活用事業）	公共所有型（PFI事業等）
契約形態	借地協定（JR⇄市） 借地契約（市⇄民間）	借地協定（JR⇄市） 事業契約（市⇄民間）
土地	所有：JR 利用：市（民間）	所有：JR 利用：市（民間）
複合施設	民間	市
機能	商業・観光機能 + α	観光・交流機能 + α
商業機能	民間	民間（テナントイン）
観光案内機能	公共（テナントイン）	公共（観光案内/物販/宿泊等）
交流機能	公共（イベントスペース等）	公共
駅舎機能	JR（テナント）	JR（テナント）
公共機能	－	窓口機能等
その他機能	民間提案事業（宿泊機能等）	－

所有形態	特徴	メリット	デメリット
市所有	建物を市が所有し、自ら土地利用する方式	<公共> ・行政の意向を反映しやすい ・将来にわたり、建物の柔軟な有効利用が可能となる	<公共> ・建物保有リスクを負う ・建設費等の資金調達（費用負担）が大きくなる
		<民間> ・権利関係が明確	<民間> ・事業の自由度が低い ・施設利用に関する制約が、大きくなる可能性
民間所有（市賃貸）	民間所有の建物の一部を市が賃借する方式	<公共> ・建設費の資金調達が不要となる ・民間事業者による一体的な管理により、維持管理費の縮減が期待できる	<公共> ・民間事業者の破綻リスクの影響を受ける ・民間事業者の都合で、施設を利用できなくなる可能性がある
		<民間> ・市が賃借することにより、長期的に安定した収入が期待できる	<民間> ・建物保有リスクを負う ・建設費等の資金調達（費用負担）が大きくなる

①-2 公共公益機能導入

- 公共公益機能は、市全体の公共施設管理計画において、特定目的の公共機能（図書館・子育て支援施設等）導入の必然性が薄いことが課題
- まず、民間事業者の参入可能性から見た公共公益機能の必要性を検討するため、民間事業者に公共公益機能の必然性を聞取り、その実現可能性を検討

公共公益機能の考え方とメリット・デメリット

①独立した公共機能を設置(規模:1,000m²程度)

- 図書館や子育て支援施設など、独立した公共公益機能をまとめた公共機能を施設に導入

【メリット】

- 目的施設があることにより、日中の利用者が増加することで商業ポテンシャルが増加し、民間事業者の参入意欲確保につながりやすい

【デメリット】

- 市の公共施設管理計画による視点からの必然性

②部分的な公共機能を設置(規模:~500m²程度)

- 商業施設と一体的に、滞在空間や窓口機能などのみを公共施設として設置・管理

【メリット】

- 商業収益が生じない空間を公共が借地・指定管理することにより、事業者参入意欲に貢献可能性
- 駅利用者の滞在性向上／設置ハードル低い？

【デメリット】

- 日中の利用者増加の効果は小さい
- 事例が非常に少ない（公共主体はあり）

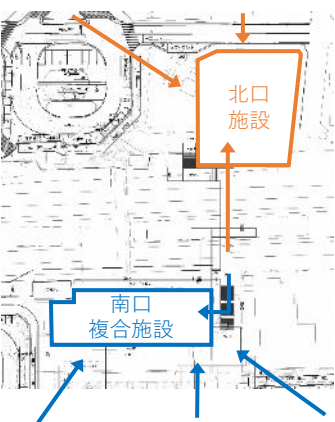
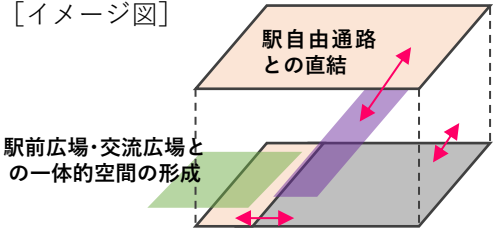
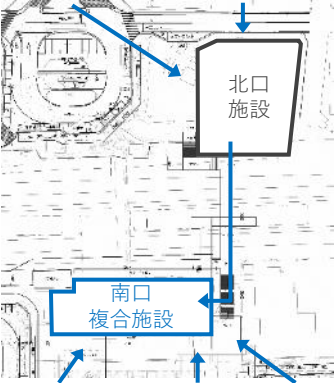
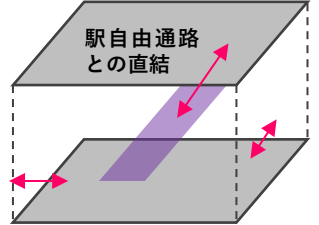
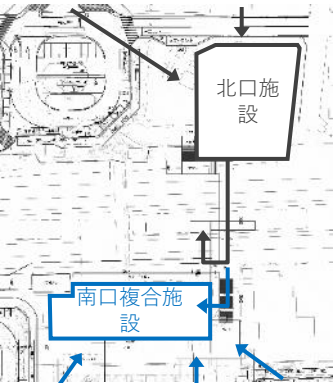
イメージ

①独立した公共機能の設置		
		設置する
②部分的な公共機能の設置	設置しない	③ 民間商業施設と公共施設の複合(建物民間) - 目的性ある公共機能導入により、平日日中の集客が高まり民間事業者の参入意欲に期待 - ターゲット層のための公共機能誘致により施設利用者の多世代化にも貢献が可能となる - 商業施設での交流・滞留機能の確保については不十分になる可能性がある
	設置する	③ 公共施設の一部に民間商業（建物民間） - 平日日中の集客、駅利用者の利便性双方が非常に高まり、民間事業者の収益性やリスクも大きく低減するため参入意欲に期待 - 公共管理部分の割合が非常に大きくなるため、公共の費用負担が大きくなるとともに、そもそも民間施設としての建設における合理性に懸念

3. 複合施設整備の具体化に向けた検討

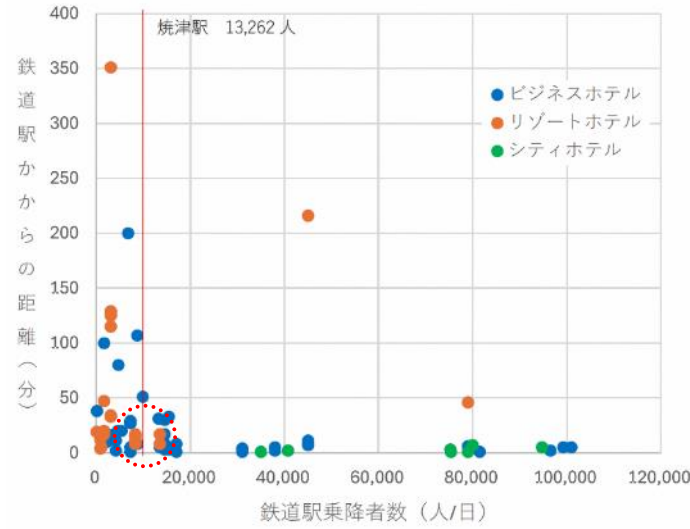
(1) 検討方針の整理

①-3 北口開発パターン

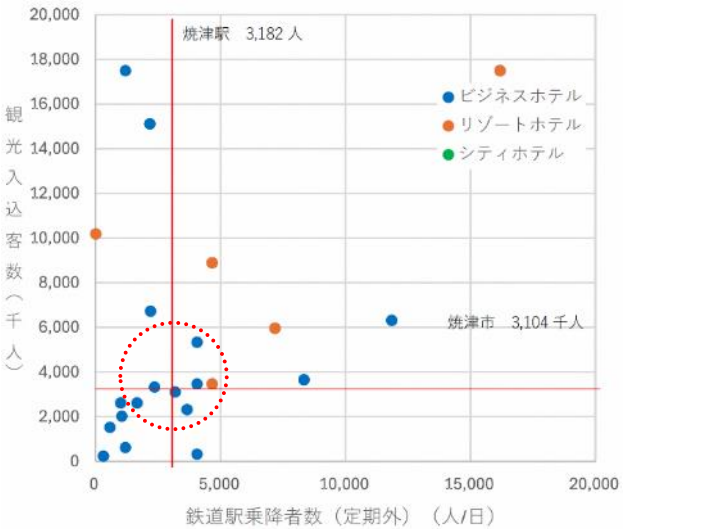
	基本的な考え方	案の概要
案1 … 立体化 + 商業施設	周辺住民や駅利用者の利用を想定した商業機能を新たに配置 	<北口施設の基本構成> - 地上部に駐車場を中心とした機能とし、2階部を商業機能とする - 自由通路と施設は直結し、駅利用者による利便性の向上を図る [イメージ図]  駅前広場・交流広場との一体的空間の形成 2階：商業機能 — 飲食・物販機能500㎡ (コンビニ等含む) — フィットネス300㎡ — 駐輪場200㎡ (130台) 1階：駐車機能 — 駐車場500㎡ (29台) — 駐輪場400㎡ (550台) — 軽飲食機能100㎡ <メリット> - 北口利用者の生活利便性の向上 - 導入機能や施設の連携により、南北施設の相乗効果が期待 <デメリット> - 南北での集客の分散や競争の懸念 - 収益事業の成立可能性としての課題
案2 … 南口施設のための立体駐車場	既存の駐車場及び駐輪場の機能に加え、南口施設の集客可能性を高めることを主目的とした駐車機能を新たに配置 	<北口施設の基本構成> 1層2段型の立体駐車場 (民間提案によって多層化可) [イメージ図]  2階：駐車機能 — 駐車場1000㎡/階 (40台/階) 1階：駐車機能 — 駐車場400㎡ (15台) — 駐輪場600㎡ (680台) <メリット> - 南口複合施設の駐車場確保により、複合施設の機能充実や民間事業者の参入意欲増大への期待 <デメリット> - アンピア駐車場など周辺の駐車場の稼働率低下 - 北口側のまちづくりとして妥当か検討が必要
案3 … 現況機能を確保	駅前広場の改修に伴い、レイアウトを見直す(機能は維持) 	<北口施設の基本構成> - 平面利用を基本とし、既存の駐車場及び駐輪場の機能を確保 [イメージ図]  地上：駐車機能 — 駐車場500㎡ (29台) — 駐輪場750㎡ (550台) <メリット> - コストは最小 <デメリット> - 北口の賑わい創出などの効果はない

①-4 宿泊施設需要確認

- 宿泊機能は、昨年度ビジネスホテルからの参入可能性について聞取りが出来たが、それ以外の業態 (シティホテル/リゾートホテル) は聞取りができていない
- 県内のホテル立地動向から、焼津駅の規模の場合、シティホテルは難しく、ビジネスホテルと一部リゾートホテルの立地可能性はあるため、これらを中心に引き続き、現段階の参入可能性を探る
- ただし、近年の動向として、ブランドとオーナーが分離している傾向があり、ブランドへのヒアリングからは、参入可能性が十分に聞き取れない可能性はある



乗降客数と駅からの距離から見た
県内のホテル立地



乗降客数・観光入込客数から見た
県内のホテル立地

民間事業者ヒアリング調査の実施

上記の事業スキーム・手法における選定結果を踏まえ、民間事業者の参入可能性に関するヒアリング調査を実施した。

なお、事業実現に向けた検討の熟度を高める上で必要な対象事業者数や業態、内容等を受注者より提案し、発注者と協議の上、決定した。

②-1 事業者ヒアリング調査（一次）

■事業者ヒアリング（一次）の実施方針

令和6年度調査

- デベロッパーや建設会社、ホテル事業者等を対象に、約60社へのアンケートを実施した上で、個別のヒアリングを実施した。
- 事業者アンケートは、事業規模が小さくリスクが大きいなどの意見もみられており、複合施設を公共で整備・保有するPFI事業として検討を進めてきた。
- また、事業性を検討するにあたり、用地条件等の詳細が必要との意見もみられていた。

令和7年度調査の方向性

- 各種検討により、J R以外の事業主体が実施する場合の用地条件等が一定程度、方向性が見えたことから、これらの条件をベースとして、まず、市による複合施設整備事業としての建付けを市が利用権原を有する用地の有効活用事業としての可能性を探っていくものとする。
- これに加え、北口駐車場用地の一体的な活用等を含めて、事業者の意向把握を実施するものとする。
- なお、第1ステップとして、純粋な民間商業施設としての実現可能性の有無を判断する面は、デベロッパーを中心とした調査を想定する。また、市の施策として、宿泊施設の導入に関する面は、ホテル運営会社への調査を実施するものとする。

■事業者ヒアリング（一次）の実施概要

- 実施期間：令和7年10月～12月
- 調査方法：個別対話（対面、web会議・電話聞き取り）
- 調査対象：デベロッパー（民間開発事業の実現可能性に関する調査）
宿泊事業者（市の施策としての宿泊施設の導入に関する調査）
- ヒアリング内容：

業種	調査内容		備考
	共通事項	個別事項	
デベロッパー	- 本事業への興味関心や参入意向について - 焼津駅前の複合施設の機能や施設計画・規模に関する意見・要望等 - 公共機能の導入の可否や希望する機能、連携可能性について（参考）	- 複合施設における商業機能の導入イメージ（商業機能の種類、コンセプト、ターゲット、運営形態、施設配置・規模等） - 商業機能の導入に関する条件や課題等	ヒアリングにあたっては、以下のインセンティブも提示。 - 北口の駐車場活用 ➤ 支援策に魅力はあるか。 ➤ 商業施設または駐車場のどちらの活用が希望か。 - 焼津温泉の引き込み支援（主に宿泊施設） ➤ 支援策に魅力はあるか。 ➤ 引き込みの意向はあるか。 - 地元事業者のテナントリーシング支援（主に商業施設） ➤ 支援策に魅力はあるか。 ➤ 支援方法（紹介・サプリース・その他）
宿泊事業者	- 事業手法について（①土地活用事業、②官民連携事業の導入可能性） - その他、参入における条件や課題、事業アイデア等	宿泊施設としての運営可能性 - 複合施設における宿泊機能の導入イメージ（宿泊機能のコンセプト、ターゲット、運営形態、施設配置・規模、客室数・規模等） - 宿泊機能の導入に関する条件や課題等	

5) 調査実施状況

調査依頼事業者数 ：20社
個別対話実施事業者数：7社

- 令和6年度ヒアリング協力事業者は、令和6年度調査において開発の可能性を否定しなかった事業者を優先。
- 宿泊事業者は、令和6年度、アンケート調査に無回答であった事業者に対しても、改めて調査を依頼。

▼調査依頼事業者及び回答状況

No	業態	昨年度ヒアリング	回答状況
1	宿泊		回答なし
2	宿泊		回答なし
3	宿泊		対話不可と回答
4	宿泊		回答なし
5	宿泊		回答なし
6	宿泊		個別対話実施
7	宿泊		回答なし
8	商業施設/コンサルティング		個別対話実施
9	建設業/不動産	○	個別対話実施
10	不動産/商業施設		個別対話実施
11	デベロッパー	○	個別対話実施
12	宿泊		回答なし
13	宿泊		回答なし
14	宿泊		回答なし
15	不動産/宿泊		回答なし
16	不動産/宿泊		回答なし
17	不動産/宿泊		個別対話実施
18	不動産/宿泊		回答なし
19	不動産/宿泊		個別対話実施（電話聞き取り）
20	不動産/宿泊		回答なし

6) 結果概要

①焼津駅前における複合施設の開発可能性について

- ・「駅前」、「駅直結」の立地や利便性に対して、優位性を感じるという意見が多い。
- ・「開発の可能性を社内で検討する」、「民間開発の可能性は0ではない」と回答する事業者もいる一方で、「建設費の高騰の影響で収支バランスが悪い・新規開発は厳しい状況」、「焼津駅前に対して人通りが少ない印象がある」などの理由から、民間資本での開発はリスクが高く、困難であるとの意見も多い。

②商業機能の導入イメージについて

- ・令和6年度ヒアリング調査では、駅前で実施する事業の望ましい業態について「物販飲食系」の意見が多く挙げられた。
- ・今回調査では、「地元産品を取り扱うフードコートや物販」、「コンビニエンスストア」、「スーパーマーケット」、「ドラッグストア」など、令和6年度同様に物販飲食系の意見が多い。
- ・現在の焼津駅にある機能（コンビニエンスストア及びドラッグストア）を基本に、飲食機能等を付加・拡張するイメージが想定される。
- ・複合施設のうち商業機能が占める規模は、「1階路面店及び2階までの開発が基本となり、3階以上への商業機能の導入は困難であり、公共の協力を得たい」、「商業機能は2,000～3,000坪まで」との意見がある。

③宿泊機能の導入イメージについて

- ・ホテルランクや開発エリアを問わず、幅広い宿泊事業者に対して調査依頼を実施しているが、回答や反応を得られた事業者は、ビジネスホテルクラスとなっている。なお、施設規模や立地等の条件からも、焼津駅周辺でホテルを整備する場合は、ビジネスホテルクラスが適していることを事業者に対して確認できている。
- ・静岡県内による宿泊事業の展開は、「新幹線駅や静岡駅が優先」との意見が多い。宿泊施設の展開を検討している事業者でも、他エリアなどに比べ、焼津駅の優先度は低い状況である。
- ・宿泊施設の運営を実施する場合について、自社で宿泊施設を保有するとの意見は見られない。

④公共機能などの導入について

- ・図書館の管理を公共からの委託で実施し、併せてカフェ事業を展開する事業者からは、「経済条件等でカフェの出店可能性を判断する必要があるとともに、事業目的と企業理念が合致することが条件ではあるが、事業展開の可能性はある」との意見があった。図書館の他、キッズスペースやスタートアップ創業機能についても、公共からの委託による管理は可能性のあるとの回答があった。公共施設とカフェが一体となったフロア構成は検討の可能性がある。
- ・ただし、「建物所有や賃貸借は自社では行わずに、指定管理や業務委託など、公共から委託を受けて、運営事業者として参入することが条件」であるため、当該事業者の参入には市負担による公共機能の導入が必要となる。
- ・デベロッパーの事業者からは、「公共機能の導入により市へ貸借を実施することは安定した収入を得ることができる点ではプラス」との意見や、「図書館は近年話題な施設で、学生の勉強等の利用が多い。商業機能と組み合わせることで、勉強の間に昼食を購入する利用が見込める。」との意見があった。

⑤事業手法について

- ・事業用定期借地権の設定による土地活用事業は、建設費の高騰の影響などを理由として、「事業性が合わない」、「事業が成り立つか不安」との回答があった。
- ・「地方都市でも民間開発ニーズはある一方で、新幹線駅における新規開発でも難しい状況下にあり、焼津駅における民間開発の実現は困難である」との意見もあった。
- ・事業性を高めるためには、「周辺の施策などと合わせて、まち全体の回遊性を高める取り組みが必要」との意見もあった。
- ・一方で、今回の土地の賃借形態では、焼津市が関与することで、賃料等を政策的に調整することも可能と想定される他、本事業をまちづくりの一環として考えると有効であるとの意見もあった。
- ・また、商工会議所等による地元事業者のリーシング協力支援策は、「賃料問題や空き室リスクの低減などの観点から有効」、「地域の要素を取り入れる策として有効」との意見があった。一方で、「地元事業者によるリーシングは賃料が合うかが課題である」との意見もあった。一部事業者は、公益性と収益性の観点から、PFI等の官民連携事業としての事業展開を前提としており、「焼津市の事業としての位置づけ及び、市による費用負担などの事業協力が重要」との意見もみられた。

⑥北口駐車場用地の活用について

- ・長期滞在が生まれる点や、駅利用者以外からの利用が見込める点から、「複合施設に駐車場は必要」との意見が多い。一方で、北口駐車場用地の駐車場利用は、「駐車場が複合施設から離れた位置にあると利便性が悪いため、駐車場は隣接していることが条件」といった意見があった。
- ・北口駐車場用地での商業施設整備に対しては、「北口より栄えている南口においても事業性が課題な状況で、北口での商業施設整備はさらに厳しいだろう」との回答があった。

■結果の概要と今後の方向性

事業スキーム	・デベロッパーからは事業性に対し懸念する回答が多いため、事業実施方針の判断材料となる。
宿泊施設	・現在、個別対話に協力を得られたのはビジネスホテルクラスのみ。宿泊施設を運営する際、ホテルブランドが自社で宿泊施設を保有することはないとの意見を得ているが、建物整備を行うデベロッパーの開発意欲は今回調査では得られていない。
公共施設	・公共機能は「図書館やキッズスペースの管理委託は可能性がある」との回答があり、事業性や日中の人の流れとしても非常にニーズが高い。
北口開発	・複合施設への駐車場ニーズは一定数あるが、北口の場合は距離が離れており、駐車場開発としての連携可能性は低いとの意見が多い。 ・商業系の開発は、南北で重複するため可能性に乏しいとの回答あり。
今後の方向性	・「収益性の分析のための事業シミュレーション」と「県内企業ヒアリングの強化」を実施する。

3. 複合施設整備の具体化に向けた検討

(2) 民間事業者ヒアリング調査の実施

②-2 事業シミュレーションの実施

- ・ ヒアリングした企業のうち、比較的事業成立への協力可能性や参入意欲の高い2社に事業採算性に関するシミュレーションを依頼し、結果を聞取った上で、復元した
- ・ 2社が事業成立のために設定した条件整理及び採算性の結果から、民間企業に事業参入してもらうための最低要件を整理

1. 条件整理					現在、建設費が高騰しており、 10年後には設定値を上回る可能性
建設費	坪単価	1,800	千円/坪	1,700~2,000千円	
	建坪	303	坪		
	階高	3	階		
1,636,200 千円					
(費用内容)					
その他費用			千円		
		0	千円		
初期費用	計	1,636,200	千円		
テナント賃料	月坪単価	8,000	円/坪	7,000~8,000円	・ 貸床率が85%と高く休憩・待合空間は確保できない (市が公共施設として借りる必要) ・ 近隣相場相当賃料、稼働率100%が必須のため、地元商業による リーシング協力が必要(地元一括借り上げなどリスク分担も) ・ 公共施設のテナントインの場合も相場相当の支払いが必要
	貸床率	85	%		
	貸床面積	773	坪		
	稼働率	100	%		
	賃料収入	6,181	千円/月		
		74,174	千円/年		
維持管理費	月坪単価	0	円/坪	※テナント負担	
	延床面積	909	坪		
	維持管理費	0	千円/月		
		0	千円/年		
借地料	月坪単価		円/坪	1,000円未満	・ 借地料を見込めない
	建坪	303	坪		
	指定建蔽率	80	%		
	借地面積	378.75	坪		
	借地料	0	千円/月		
		0	千円/年		
2. 年間収支					・ 投資回収年数が20年前後となり大手ディベロッパーが 自社で長期運用する可能性は小さい ※借地の時点でオーナーチェンジを認めてもらう契約が必要 ・ 地元企業等であれば長期運用を行う可能性はゼロでない
収入	賃料収入	74,174	千円/年		
	その他	-	千円/年		
	合計	74,174	千円/年		
支出	借地料	0	千円/年		
	維持管理費	0	千円/年		
	その他	-	千円/年		
		0	千円/年		
収支差		74,174	千円/年		
初期投資額		1,636,200	千円		
単純投資回収年数		22.1	年		
1. 条件整理					現在、建設費が高騰しており、 10年後には設定値を上回る可能性
建設費	坪単価	2,000	千円/坪	1,500~2,000千円	
	建坪	303	坪	RC造なら+α	
	階高	3	階		
1,818,000 千円					
(費用内容)					
その他費用			千円		
		0	千円		
初期費用	計	1,818,000	千円		
テナント賃料	月坪単価	10,000	円/坪	10,000~12,000円	・ 貸床率が85%と高く休憩・待合空間は確保できない (市が公共施設として借りる必要) ・ 近隣相場相当賃料、稼働率100%が必須のため、地元商業による リーシング協力が必要(地元一括借り上げなどリスク分担も) ・ 公共施設のテナントインの場合も相場相当の支払いが必要
	貸床率	85	%		
	貸床面積	773	坪		
	稼働率	100	%		
	賃料収入	7,727	千円/月		
		92,718	千円/年		
維持管理費	月坪単価	0	円/坪	※テナント負担	
	延床面積	909	坪		
	維持管理費	0	千円/月		
		0	千円/年		
借地料	月坪単価		円/坪	ほぼだせない	・ 借地料を見込めない
	建坪	303	坪		
	指定建蔽率	80	%		
	借地面積	378.75	坪		
	借地料	0	千円/月		
		0	千円/年		
2. 年間収支					・ 投資回収年数が20年前後となり大手ディベロッパーが 自社で長期運用する可能性は小さい ※借地の時点でオーナーチェンジを認めてもらう契約が必要 ・ 地元企業等であれば長期運用を行う可能性はゼロでない
収入	賃料収入	92,718	千円/年		
	その他	-	千円/年		
	合計	92,718	千円/年		
支出	借地料	0	千円/年		
	維持管理費	0	千円/年		
	その他	-	千円/年		
		0	千円/年		
収支差		92,718	千円/年		
初期投資額		1,818,000	千円		
単純投資回収年数		19.6	年		

※借入金利息、公租公課等を非考慮のため、実際の投資回収にはさらに期間を要する
※施設整備費に補助金が充当できれば、投資回収面では有利となる。

※借入金利息、公租公課等を非考慮のため、実際の投資回収にはさらに期間を要する
※施設整備費に補助金が充当できれば、投資回収面では有利となる。

3. 複合施設整備の具体化に向けた検討

(2) 民間事業者ヒアリング調査の実施

③-1 事業者ヒアリング調査（二次）

- 事業者ヒアリング調査（一次）は、焼津駅前の立地に魅力は感じていても優先度は低いなどの回答を得たため、静岡県地場のローカル資本による事業者には調査対象を拡大し、地方銀行の協力の下、追加調査を実施した。

■調査実施状況

調査依頼事業者数：27社（うち1社は調査協力不可と回答）
調査実施済み事業者数：26社

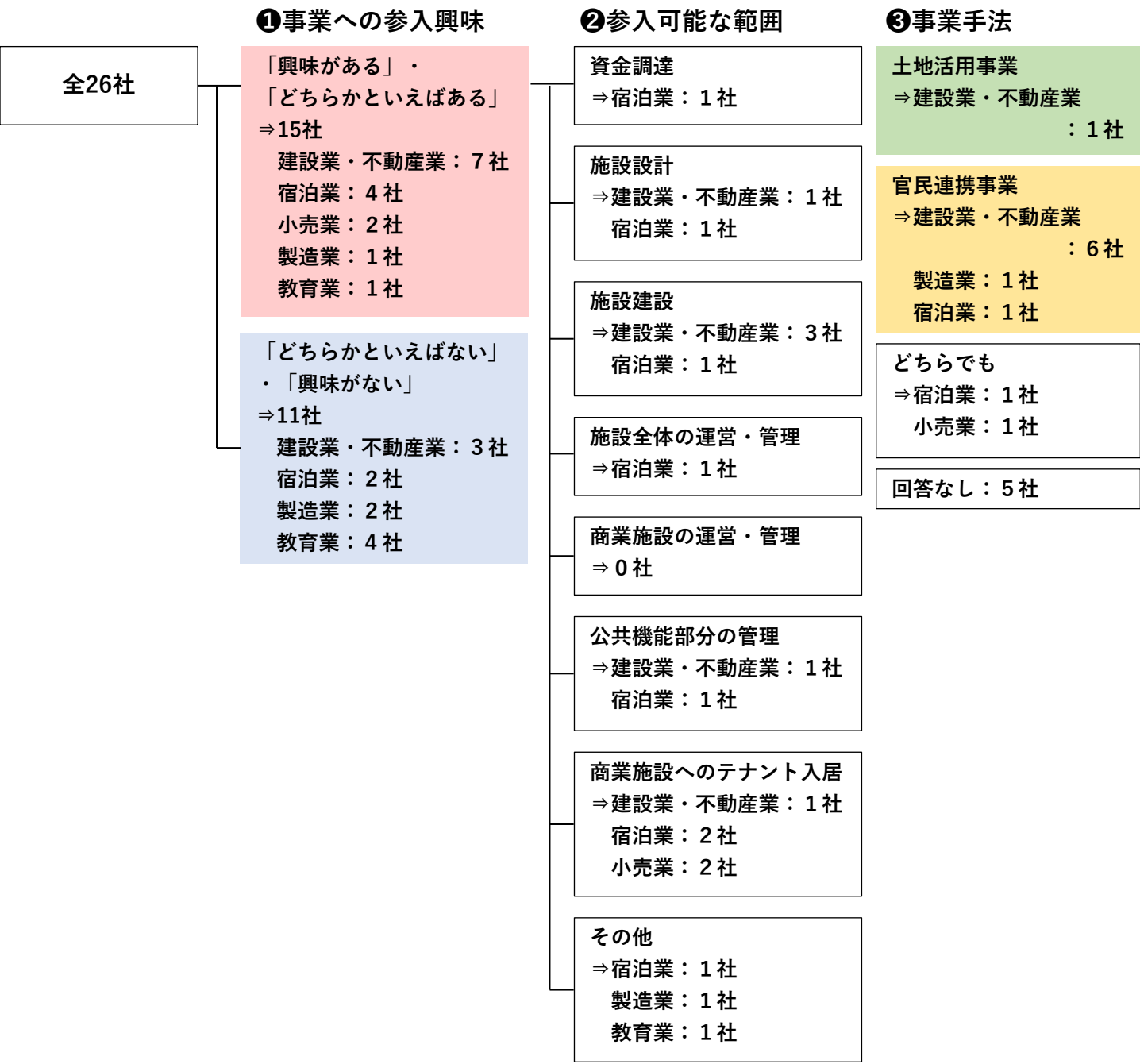
▼調査実施済み事業者の業種と事業への参入興味の意向

No	業態	①事業への参入興味
1	建設業	◎ 興味がある
2	建設業	✕ 興味がない
3	建設業	△ どちらかといえない
4	建設業	✕ 興味がない
5	建設業	◎ 興味がある
6	建設業	◎ 興味がある
7	建設業・不動産業	○ どちらかといえばある
8	不動産業	○ どちらかといえばある
9	不動産業	◎ 興味がある
10	不動産業	○ どちらかといえばある
11	宿泊業	○ どちらかといえばある
12	宿泊業	◎ 興味がある
13	宿泊業	◎ 興味がある ○ どちらかといえばある
14	宿泊業	△ どちらかといえない
15	宿泊業	△ どちらかといえない
16	宿泊業	◎ 興味がある
17	小売業	◎ 興味がある
18	小売業	◎ 興味がある
19	製造業	△ どちらかといえない
20	製造業	○ どちらかといえばある
21	製造業	△ どちらかといえない
22	教育業	○ どちらかといえばある
23	教育業	✕ 興味がない
24	教育業	✕ 興味がない
25	教育業	△ どちらかといえない
26	教育業	✕ 興味がない

■結果概要

◇事業への参入の興味と範囲・手法について

- 興味をもつ事業者は多いが、事業主体（本事業に投資する事業者）となる事業者は確認されていない。



3. 複合施設整備の具体化に向けた検討

◇導入機能について

④宿泊機能の導入について（建設業・不動産業、宿泊業のみ）

- 建設業・不動産業7社中、一体開発可能な事業者は2社。宿泊業者は3社が「複合施設との一体開発事例があり、対応可能」と回答。

⑤商業機能の導入イメージについて

- 「カフェ・コーヒーショップ（9/14社）」、「レストラン（7/14社）」、「コンビニエンスストア（6/14社）」など、令和6年度調査及び一次調査同様に、物販飲食系の意見が多い。
- 「休憩・交流スペースが必要」、「土産店」、「マルシェやイベントで連携可能」、「写真スポット」との意見もあった。
- 条件や課題は、「平日昼間の集客不足や観光需要の季節変動がリスク」、「駅利用者の動線を取り込む計画が重要」、「民間事業のみでの収益確保は困難であり、市からの補助金があることが望ましい」との意見が挙げられた。

⑥公共機能などの導入について

- 「公共機能の導入は必須」は1社回答、「公共機能の導入を望む」は4社回答、「市の希望により対応可能」は8社回答と、全社公共機能の導入対応は可能である。（※1社回答なし）
- 設置パターンについて、「独立した公共機能の設置」は3社回答、「部分的な公共機能の設置」は4社回答と、意見が分かれた。
- 想定される事業は、「観光案内（6社）」、「行政窓口（4社）」、「子育て支援関連施設（3社）」が多い。

◇事業支援策について

	⑦北口駐車場用地の活用	⑧焼津温泉の供給支援	⑨テナントリーシング支援
支援策の活用を希望	7社	6社	①紹介を希望：1社
	建設業・不動産業：2社 宿泊業：2社 小売業：1社 製造業：1社 教育業：1社	建設業・不動産業：2社 宿泊業：3社 製造業：1社	宿泊業：1社
			②サブリース支援を希望：1社
			建設業・不動産業：1社
			③支援なしで活用予定：1社
市の希望により対応可能	5社	4社	建設業・不動産業：1社
	建設業・不動産業：2社 宿泊業：2社 小売業：1社	建設業・不動産業：3社 宿泊業：1社	建設業・不動産業：2社 宿泊業：2社
活用を希望しない	1社	1社	1社
	建設業・不動産業：1社	建設業・不動産業：1社	製造業：1社
回答なし	2社	4社	6社

■各種調査結果の概要

【事業スキーム】

事業実現に向けた課題や考え方

- 土地活用事業（民間施設整備を募集し、公共機能をテナント等として賃借する方式）における事業採算性は極めて厳しい状況にあり、民間事業者の参入意欲を確保することは困難である。
- 本課題は事業シミュレーションから明らかになった構造的な問題であり、事業者の意欲や独自の創意工夫等によって改善できるものではないと認識すべきである。

今後の検討内容や条件整理

- 事業成立可能性の下限値を満たすためには、以下の条件が必要不可欠である。
- ①借地料の減免支援
 - JRの敷地に関する借地料を市が一部または全部補助あるいは負担する。（借地料が近隣相場と同等の場合、年間400～600万円以上の負担）
- ②商業テナントの誘致支援あるいは担保
 - 地元企業団体等による、周辺の賃料相場と同等額でのテナント店舗誘致の確保が必要である。
 - 状況によっては、地元企業団体等による一括借上げ等を通じたリスク分担も求められる可能性がある。
- ③公共機能のテナントイン
 - 図書館や子ども・子育て支援施設などの日中に集客が見込める機能の確保が必要である。
 - 休憩・待合・交流機能についても公共が負担して入居する場合、周辺の賃料相場（月額坪単価10,000円程度）に応じた賃料負担が必要となる。
 - 公共としてどこまで、どのような機能を導入できるか、詳細な検討が求められる。
 - 民間施設へのテナント入居形式となる場合、公共施設整備に関する補助金が活用困難となる可能性がある点に留意が必要である。
- ④柔軟な敷地貸付スキームの構築（事業期間中の借地権移転の許容）
 - 全国規模で展開する多くの事業者は、長期保有・運営を前提としていないため、事業期間内に他社やREIT（不動産投資信託）へ売却する可能性をJR等からの借地条件に織り込む必要がある。
 - 地元事業者が参入する場合には、長期保有を想定する可能性も残されている。
- 上記①～④の公的負担等を総合的に考慮した場合、PFI手法等を用いた「公共施設としての整備」が有力な選択肢として考えられる。その際の財務負担の抑制策を以下に示す。
- ◎公共施設としての整備による財政負担の抑制について
 - 事業シミュレーション上、民間施設の場合、表面的な公共負担は減少するものの、民間事業者の投資回収の観点から実現へのハードルは極めて高い。
 - 民間事業者が20年間で投資回収できない不足分を実質的な公共負担と捉えた場合、当初から公共施設として整備した場合の負担額との差はそれほど大きくない。
 - さらに、公共施設として整備し、補助金の適用や、地方債発行に伴う地方交付税措置が適用された場合、地方公共団体の実質的な財政負担をさらに削減できる可能性がある。

3. 複合施設整備の具体化に向けた検討

■各種調査結果の概要

【宿泊施設】

事業実現に向けた課題や考え方

①ヒアリング調査（一次）の結果

- ―出店地は、新幹線停車駅や静岡駅を優先する傾向が強く、他エリアと比較して焼津駅の優先順位は低いことが確認された。
- ―また、宿泊施設の運営を行う場合でも、自社で施設を保有・投資する意向を示す事業者は見られなかった。

②ヒアリング調査（二次）の結果

- ―宿泊事業者4社から、事業参入に前向きな見解を得た。
- ―うち1社は、自ら資金調達から建物整備、運営・管理までを担う意向を示したものの、「複合施設とは別棟での整備」や「所有権移転が可能であること」等が条件として提示された。

今後の検討内容や条件整理

◎施設整備における留意点（空間配置および構造）

- ―ホテルエントランスと商業施設の動線分離（専用入口や専用エレベーターの設置）や、眺望確保のための上層階への配置など、空間構成上の配慮が求められている。
- ―さらに、複合施設の高層化に伴い、構造を鉄骨造から鉄筋コンクリート（RC）造へ変更する必要性が生じる可能性があり、これが建設費増大のリスク要因として懸念される。

【北口駐車場敷地の活用】

事業実現に向けた課題や考え方

①ヒアリング調査（一次）の結果

- ―複合施設に対する駐車場ニーズは一定数存在するものの、北口は立地的に距離があるため、駐車場開発による連携の可能性は低いとの意見が多数を占めた。
- ―また、商業系開発は、南北エリアでの機能重複を理由に事業性が乏しいとの見解も示された。

②ヒアリング調査（二次）の結果

- ―駐車場ニーズを見込み、複合施設等との一体的な活用を希望する意見が複数（建設業2社、宿泊業2社、その他3社）寄せられた。
- ―その一方で、施設整備への投資負担を懸念する声や、北口の活用自体を希望しない事業者も見受けられた。

今後の検討内容や条件整理

- ・民間事業者の参入ハードルを低下させるため、北口開発を公募時の必須条件から除外するなど、柔軟な事業条件の調整を検討する必要がある

【学校（大学のサテライト・専門学校など）の導入】

事業実現に向けた課題や考え方

- ・教育機関の導入は、学生の来訪による施設周辺のにぎわい創出効果が期待できるため、二次ヒアリングより調査項目として追加した。

①ヒアリング調査（二次）の結果

- ―教育事業者5社のうち4社からは、テナント入居の困難さや新規教室設置の予定がないことを理由に、参入への関心は示されなかった。
- ―ただし、全国展開を行う料理教室事業者1社からは、施設運営事業者からの委託契約という形態であれば事業実施は可能であるとの前向きな回答を得た。

今後の検討内容や条件整理

- ・学校の新規開設（専有面積を伴う大規模なテナント入居）は極めて困難であることが明らかとなった。
- ・前向きな回答があった料理教室のようなカルチャースクールや市民向け講座や、シェア型・時間貸し等を含め、施設周辺のにぎわい創出効果が期待される事業展開を柔軟に検討する必要がある。

【事業主体の確保について】

事業実現に向けた課題や考え方

- ・本事業に関心を示す事業者は多く、施設設計、建設、宿泊施設運営といった各事業フェーズにおいて参入に前向きな事業者は確認できた。
- ・しかしながら、建設業や不動産業等において、資金調達から建物整備、施設全体の運営・管理までを一括してマネジメントする「事業主体（本事業への投資主体）」として参入可能とする回答は得られておらず、代表企業の確保が困難な状況にある。

今後の検討内容や条件整理

- ・参入に前向きな事業者であっても、実際の事業参入に向けては事業性や需要予測を加味した具体的な検討を要する段階にある。
- ・今後も引き続き、民間事業者との継続的な対話を実施し、参入条件のすり合わせを行う必要がある。

4. 各種会議等の運営支援

ア 協議会

関係機関協議等における検討内容の確認及び協議等に係る協議会を開催するにあたり、資料作成や説明を行うとともに、主導的な立場として運営する。

イ 庁内会議

協議及び報告等に係る庁内会議を開催するにあたり、資料作成や説明を行うとともに、主導的な立場として運営する。

ウ 関係機関協議

各検討における協議及び合意等に係る関係機関協議を開催するにあたり、資料作成や説明を行うとともに、主導的な立場として運営する。

エ その他

上記の他、発注者の求めに応じ、事業検討に必要な各種会議を随時開催し、資料作成や説明を行う。

会議名	主な議題
令和7年7月17日(木) 第1回 打合せ協議	- 業務項目の確認 - 業務の進め方
令和7年8月21日(木) 第1回 J R協議	- 事業ロードマップの報告 - 自由通路の整備方針について - 駅前広場の計画検討にあたっての留意事項について - 複合施設の整備パターンの具体化にあたっての留意事項について
令和7年8月21日(木) 第2回 打合せ協議	- 業務内容の確認 - 業務スケジュールの調整
令和7年9月8日(月) 第3回 打合せ協議	- 駅前広場の具体化に向けた自由通路、交通広場、北口駅前広場の検討方針 - 複合施設の具体化に向けた事業スキーム、公共公益機能の導入、宿泊機能について
令和7年10月7日(火) 第4回 打合せ協議	庁内会議資料の確認について
令和7年10月10日(金) 第1回 庁内会議	- 事業ロードマップと今年度の検討の進め方（報告） - 駅舎及び自由通路の検討状況（報告） - 駅前広場（交流広場）の検討プロセス（報告） - 駅前広場（交通広場）の計画検討状況（協議） - 複合施設の計画修正案（協議）
令和7年10月10日(金) 第5回 打合せ協議	庁内会議を踏まえた今後の進め方
令和7年11月6日(木) 第1回 その他協議(WS講師)	ワークショップのプログラム
令和7年11月17日(月) 第2回 その他協議(WS講師)	- ワークショップのプログラム - 次年度以降の見通し
令和7年12月1日(月) 第2回 庁内会議	- 事業ロードマップと今年度の検討項目（報告） - 駅舎及び自由通路、駅前広場（交通広場）の計画検討状況（協議） - 駅前広場（交流広場）の検討プロセス（報告） - 複合施設の計画検討状況（報告）
令和7年12月8日(月) 第2回 J R協議	- 事業ロードマップの報告 - 駅舎及び自由通路の計画検討状況に関する報告と意見交換 - 駅前広場（交通広場）の計画検討状況に関する報告と意見交換 - 駅前広場（交流広場）の検討プロセスに関する報告と意見交換 - 複合施設の計画検討状況に関する報告と意見交換

会議名	主な議題
令和7年12月15日(月) 第3回 その他協議(静銀)	民間事業者ヒアリングに関する相談について
令和7年12月23日(金) 第1回 協議会	- 令和6年度協議会の振り返り（報告） - 令和6年度検討を用いた市民や民間事業者への意見聴取（報告） - 令和7年度の検討の進め方及び事業ロードマップ（報告） - 駅舎・自由通路及び駅前広場（交通広場）の計画検討状況（報告・協議） - 駅前広場（交流広場）の検討プロセス（報告） - 複合施設の検討状況（報告）
令和8年2月9日(月) 第4回 その他協議 （アドバイザー）	- 前面道路・南側歩道の方向性 - 交流広場の方向性 - 今後の進め方
令和8年2月17日(火) 第3回 J R協議	- 前面道路・南側歩道の検討状況について - バス・タクシーロータリーの検討状況について - 交流広場の検討状況について - 事業ロードマップの検討状況について
令和8年2月26日(木) 第1回 バス事業者協議	- 令和6年度検討の振り返り - バス・タクシーロータリーの検討状況の共有 - 配置計画に関するニーズの確認
令和8年2月26日(木) 第1回 交通管理者協議	- 令和6年度検討の振り返り - バス・タクシーロータリー、一般車ロータリーの検討状況の共有 - 交通安全上の課題の確認
令和8年3月12日(木) 第1回 タクシー事業者協議	- 令和6年度検討の振り返り - バス・タクシーロータリーの検討状況の共有 - 配置計画に関するニーズの確認
令和8年3月17日(火) 第3回 庁内会議	- 事業ロードマップと今年度の検討項目（報告） - 駅舎及び自由通路の検討状況（報告） - 駅前広場（交通広場）の計画検討状況（協議） - 駅前広場（交流広場）の検討プロセス（報告） - 複合施設の計画修正案（協議）
令和8年4月22日(水) 第6回 打合せ協議	- 複合施設の公共機能の導入 - 交通広場の検討
令和8年4月23日(木) 第2回 バス事業者協議	バス・タクシーロータリーの計画（案）の確認
令和8年4月26日(木) 第2回 交通管理者協議	バス・タクシーロータリー、一般車ロータリーの計画（案）の確認
令和8年5月15日(金) 第4回 庁内会議	- 駅前広場の計画検討状況（協議） - 複合施設の計画検討状況（協議） - 駅舎及び自由通路の検討状況（報告）
令和8年5月21日(木) 第4回 J R協議	- 駅前広場整備の検討状況について - 複合施設整備の検討状況について
令和8年5月26日(火) 第2回 タクシー事業者協議	バス・タクシーロータリーの計画（案）の確認
令和8年5月29日(金) 第2回 協議会	- 前回の振り返り（報告） - 駅前広場整備の具体化について（報告） - 複合施設整備の具体化について（報告） - 今後の取組みについて（報告）
令和8年6月15日(月) 第7回 打合せ協議	業務成果の納品

4. 各種会議等の運営支援

■ロードマップ

