

御代田駅周辺のまちづくりに関する サウンディング型市場調査の実施結果概要

1. 調査概要

(1) 調査目的

御代田駅及び駅周辺整備を含めた一体的な再整備に向けて御代田駅周辺整備検討とまちづくりを連携して推進を図るため、拠点機能や賑わい空間の創出を併せ持った駅及び駅周辺地域の整備可能性について把握することを目的として、民間事業者からアイデアや意見等を伺うサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表します。

(2) 実施期間

令和7年9月9日(火)～9月11日(木)

(3) 参加事業者

7 事業者

(4) 対話事項

- ① 対象エリアの魅力向上に向けた事業アイデア
- ② ①の実現可能性と課題について
- ③ ①の参画にあたっての条件や懸念事項等について

2. 実施結果

(1) 対話内容のまとめ

① 対象エリアの魅力向上に向けた事業アイデア

【主な方向性】

- ・駅利用者や消費目的以外でも人が集まれる居場所づくり。
- ・コンパクトで時代感覚のある持続可能な駅前エリア。
- ・鉄道以外の公共交通やあらゆる交通の拠点をまとめたターミナル化。
- ・立地特性を活かしたラフで気軽なリゾート・共生タウン及び起業誘発を可能とする次世代地方都市の形成。
- ・駅北側空間を活用した、公益性と収益性を兼ね備えた官民連携施設の開発。

【駅施設】

- ・既存の南口に限らず周辺施設配置を踏まえたロータリーや駐車場の整備。
- ・構造リノベーションによる新駅舎と既存駅舎の連結。
- ・エレベーター付きの南北自由通路によるバリアフリー化。
- ・駅北側改札口の設置による北口の開設。

【その他施設や事業提案】

商業・業務関連

- ・交流空間としての多目的広場や周辺施設と併せた複合施設等の整備。
- ・商業用途だけでなく、待合空間としても活用できるコミュニティショップ等の整備。
- ・公的空間(子育て支援(保育施設や児童館等)・公民館・福祉施設・図書館等)の整備。
- ・ワークスペース、イベント会場等の防災機能も考慮した交流拠点の整備。
- ・商業施設(小売りや飲食等)や宿泊施設の整備。
- ・商品開発や販売事業、ふるさと納税等の活性化等を目的とした物産館の整備。
- ・周辺施設や町内観光情報を発信する拠点の整備。

交通関連

- ・MaaS、コミュニティバス、自動運転バス等の導入。
- ・循環型次世代モビリティの運行、レンタル事業。
- ・駐車場利用と公共交通や周辺自治体との連携による周遊・観光促進。(パーク＆ライド、カーシェアリング利用でのポイント制度など)
- ・利便性向上を目的とした、最新技術やシステムを活用した駐車場整備。
- ・駅前広場の滞留機能の強化、景観も含めた駅前広場空間の魅力化。

住居関連

- ・集合住宅等の整備による居住ゾーンの形成。
- ・公園施設等の整備による地元住民と移住者とのコミュニケーションゾーンやイベント開催を可能とする空間の確保。

その他

- ・駅周辺の不動産を活用したサブリース、シーリング事業。
- ・電力等のエネルギー生産、販売等に関する事業。

② ①の実現可能性と課題について

事業収支関連

- ・採算性の確保として、駅利用とその他の施設利用で分けて考えたほうがよい。その他の施設では、民間参入が必要。周辺整備にあたっては規模によって費用が大きくなることが想定されるため、施設区分で民間との費用負担を検討したほうがよい。
- ・民間活力を活用した公民連携による組織の設立が必要と考える。
- ・開発計画に賛同する地元金融機関や企業等からの出資調達。
- ・駅施設を含め町の財政負担が大きいため、国・県の補助金の活用や民間資金の確保が必要。
- ・継続的な収入により事業力を上げていくことが重要。

用地関連

- ・駐車場関連についての実現可能性は高く、技術的な観点での懸念事項はない。広域的な取組とすることで、集客等の観点で効果が期待できると考えられるため、周辺自治体等と連携した施策として検討することが望ましい。
- ・私有地の確保、地権者との調整等の見通し。
- ・地権者、土地利用者、町民の理解を得ることが重要。

ニーズ

- ・市場調査等(居住者の意見やニーズ、日常動態等)、詳細把握を進める必要がある。
- ・将来的な需要(駅・周辺施設利用)の規模を把握することが重要。
- ・日常利用や域外からの来訪理由をコンセプトに落とし込むことが重要。

その他

- ・町民のパブリックマインドの醸成が重要。
- ・条例、用途地域や建ぺい率、容積率等の規制の一部緩和の検討が必要。
- ・まちづくりを進めるための組織(専門家も含めた協議会等)による関係者間の連携や事業全体のコーディネーターの確保が必要。

③ ①の参画にあたっての条件や懸念事項等について

【懸念事項】

- ・整備にあたっての土地の確保は、土地や施設所有者との合意・契約が必要になるため、その点に関しては支援を頂きたい。
- ・施設の維持管理者及び運営業者の確保。
- ・住民が主体となって事業推進していく環境醸成。
- ・事業確立の根拠となる収支計画(B/C)の試算や事業副次効果の定量化。
- ・開発をソフト面も考慮した事業コンセプトを伴わずに進めると、移動手段としての利便性の向上にとどまり、まちづくりとしての御代田駅周辺の資産価値の向上が期待できなくなる可能性が高い。
- ・地域と連携し、駅周辺整備のビジョンや将来像等の共有が重要。
- ・工事費の高騰に見合った賃料収入の確保、事業収支。

その他の意見

- ・用地確保にあたっては、事業手法の考え方として地権者との共同建て替えや借地型等も考えられる。
- ・御代田町ならではの施設や町民から愛されている既存施設等を残したほうがよい。
- ・移住者の増加もあり、昨今の御代田町内の賃貸需要は大きい。