

袋井駅南都市拠点土地区画整理事業
保留地売却に向けた
ヒアリング調査
実施要領

令和5年7月

袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理組合

<目 次>

第1章 はじめに

- 1 袋井駅南まちづくり事業について 1
- 2 ヒアリング調査の目的 2
- 3 袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理事業について 2

第2章 売却保留地について

- 1 物件の表示と造成高 3
- 2 接道条件 3
- 3 都市計画の概要 4
- 4 周辺の土地利用の状況 (R5.7 末現在) 5
- 5 土地利用の基本的な考え方 6

第3章 本調査の内容とスケジュール

- 1 本調査の対象者 7
- 2 調査項目 7
- 3 本調査のスケジュール 7
- 4 手続きの流れ 8
- 5 留意事項等 9

第1章 はじめに

1 袋井駅南まちづくり事業について

袋井駅南まちづくり事業は、「にぎわいとうるおいのある健康的な都市空間の創出」を基本コンセプトに掲げ、JR東海道本線から新幹線北側の約16.4haの区域において、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、本市の都市拠点としてふさわしい「まちづくり」を進めています。さらに新幹線南側においては、にぎわい・活気・やすらぎを感じる、自然と一体となった遊水池公園的な空間創出を目指しております。

〇まちなにぎわい創出

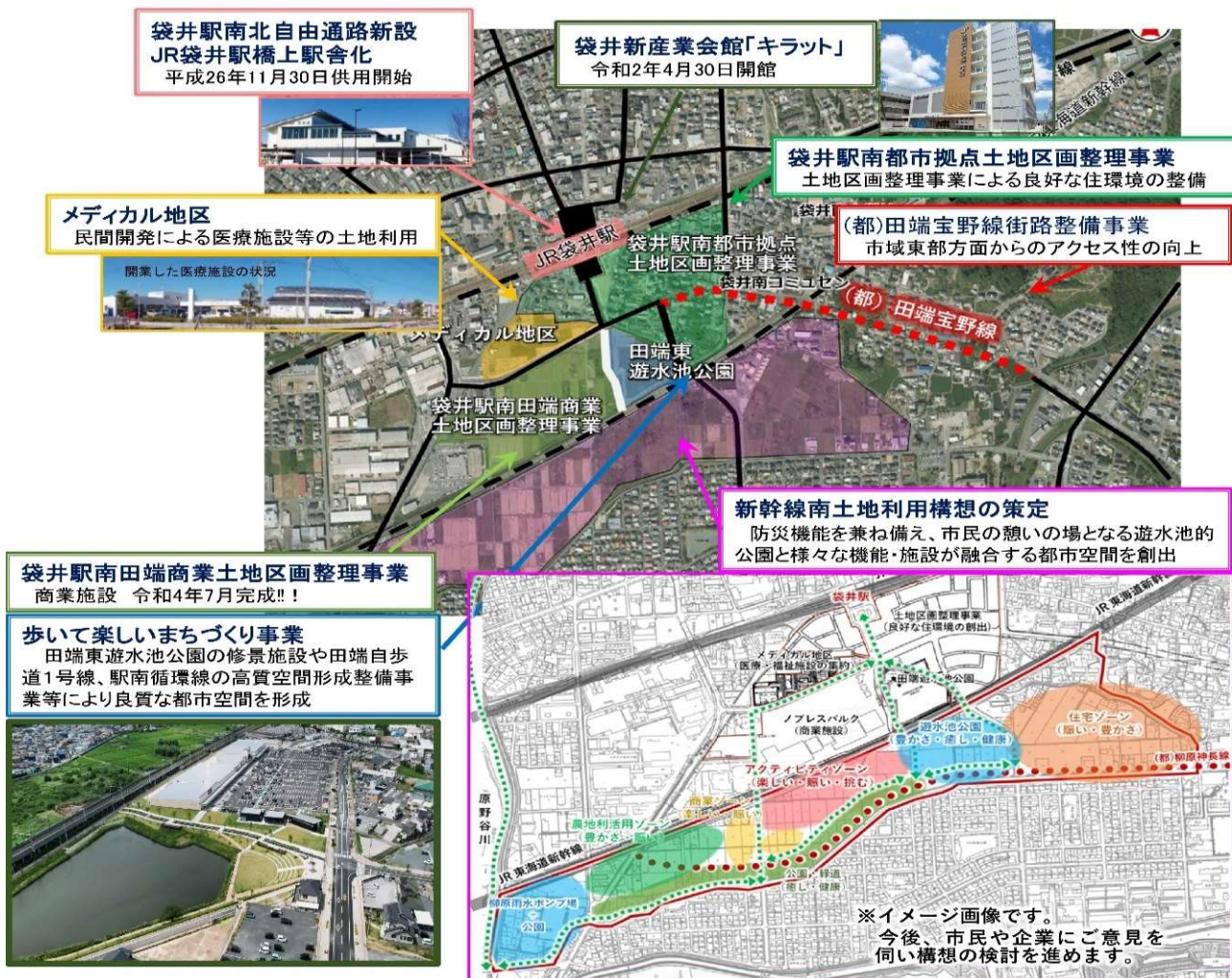
土地区画整理事業による新たな店舗や住居など民間開発事業を誘発。

〇人口の増加

都市機能の集約や幹線道路整備により魅力ある住環境の整備を図るとともに、民間宅地開発の誘発による人口増を期待。

〇道路交通の円滑化

幹線道路の整備により、袋井駅周辺と東部、南部方面からの移動時間の短縮など、交通の利便性が向上。



2 ヒアリング調査の目的

袋井駅南都市拠点土地区画整理事業は、JR 袋井駅の南側を区域とし、都市の拠点を形成する中心核の一部として、計画的な土地利用の誘導と交流や賑わいのある新市街地の形成を推進していく地区として整備を進めおり、既存市街地地区のゆとりと安心を感じる良好な住環境を形成することに加え、都市機能の集積することにより、便利で活気のあるにぎわい環境とうるおいと質の高い街並み計画が調和したまちづくりを推進しております

このような中で、袋井駅南都市拠点土地区画整理事業において袋井駅南口の東側に保留地（対象地）を創出し、袋井市の新たな玄関口にふさわしい土地利用の促進を目指しています。

このため、民間事業者の事業参入の可能性や保留地売却にかかる条件整理に役立てることを目的として、ヒアリング調査（以下、「本調査」という）を実施します。

3 袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理事業について

- (1) 事業名 中遠広域都市計画事業 袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理事業
- (2) 施行者 袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理組合
- (3) 施行期間 平成 27 年度～令和 10 年度（予定）
- (4) 施行面積 8.7ha
- (5) 計画人口 700 人

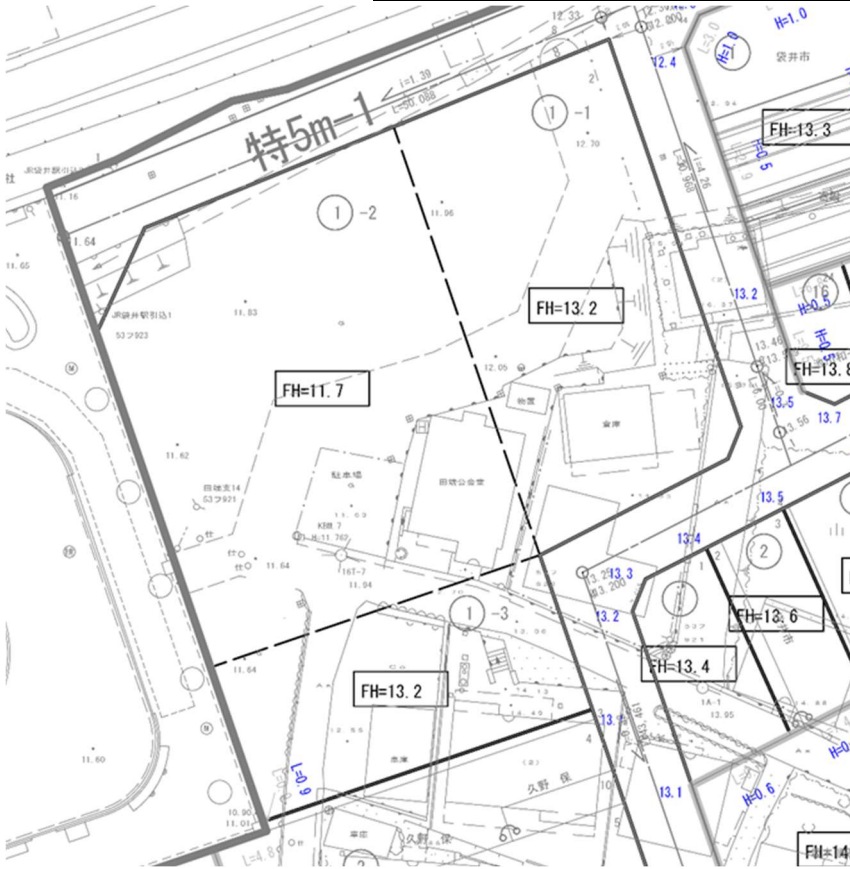


第2章 売却保留地について

1 物件の表示と造成高

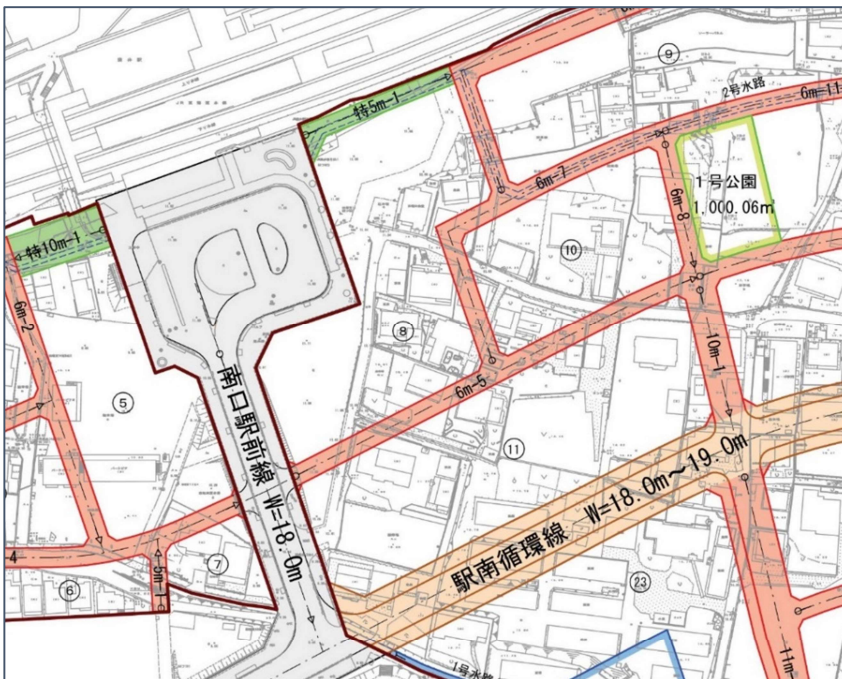
(1) 売却保留地

保留地符号	面積	地目/現況
8 街区 2	2,305.96 m ²	宅地



2 接道条件

区画道路（赤着色部）と特殊道路（緑着色部）は
建築基準法第42条 第1項 第4号による位置指定道路

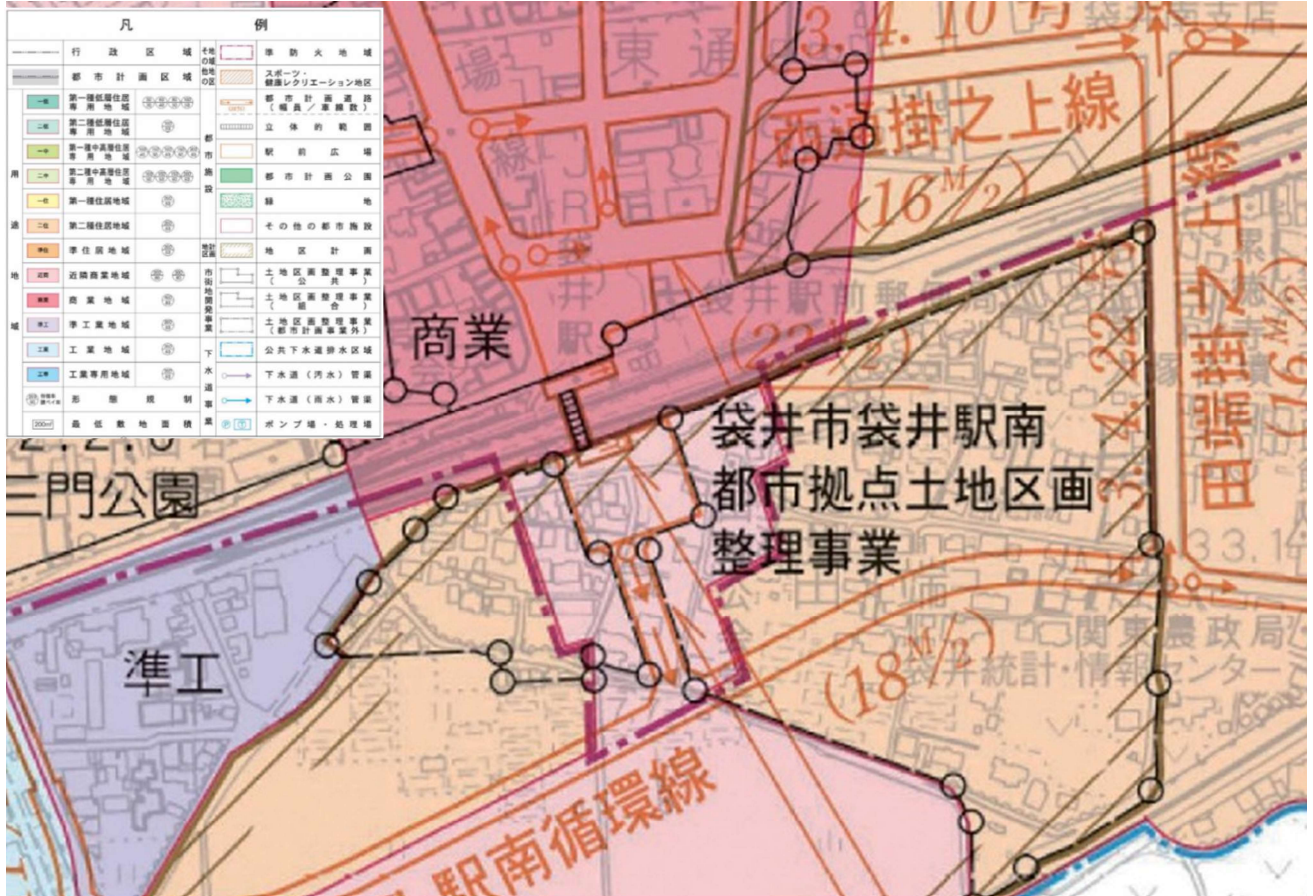


3 都市計画の概要

(1) 用途地域等指定

(8街区2)

- ① 用途地域 近隣商業地域
- ② 防火指定 準防火地域
- ③ 建ぺい率 80%
- ④ 容積率 300%



(2) 地区計画等

袋井駅南地区計画（平成26年11月18日都市計画決定、平成30年3月26日変更）に定める方針に基づく土地利用を行う必要があります。

<一部抜粋>

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称 (用途地域)	D：駅前商業地区(近隣商業地域)
			地区の面積	約1.9ha
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝ち馬投票券販売所、場外車券売場等に供するものでその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場の用途の供する部分にあつては、客席部分に限る。）の床面積が1万㎡を超えるもの (2) 自動車教習所 (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 畜舎 (5) 工場（ただし、食品、日用品若しくは自動車用品の販売を主たる目的とする店舗又はサービス業を営む店舗に付属する作業場、原動機を使用する工場及び自動車修理工場を除く。） (6) 危険物（石油類を除く。）の貯蔵、処理に供するもの	
				なし

建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次に該当するものはこの限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの (2) 地区計画の決定以前から現に建築物の敷地として使われているもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するものについて、その全部を一の敷地として使用するもの
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の位置は、都市計画道路南口駅前線及び都市計画道路駅南循環線の境界線（隅切り部分を除く。）からは1.0m以上離すこととする。 ただし、次に該当するものはこの限りでない。 (1) 別棟の自動車車庫で延べ床面積が30㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの (2) 別棟の物置で延べ床面積が10㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの (3) 別棟の自転車置き場で延べ床面積が15㎡以下でかつ軒の高さが2.5m以下のもの
建築物等の高さの最高限度	なし
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1 建築物及び工作物（屋外広告物は除く。）の壁面等の外観の色彩は、日本産業規格 z8721（マンセル値）に基づき、次に示す範囲内とする。（無彩色(N)は除く。） ただし、表面に着色していない又は製造過程において着色していない木材、土壁、ガラス等の素材本来がもつ色彩、見付面積の1/10未満のアクセント色として着色される部分の色彩、本市の景観と調和すると考えられるもの及びその用途や構造上やむを得ないものについては、この限りでない。 (1) 色相が0R(10RP)～10R(OYR)において彩度は4以下とする (2) 色相が0YR(10R)～5Yにおいて彩度は6以下とする (3) 上記(1)(2)以外の色相において彩度は2以下とする 2 広告物の形態は周辺のまちなみ景観と調和したものとする。また、次に掲げる広告物は設置してはならない。 (1) 地区内にある施設以外の施設のための広告物及び自己の施設のための広告物で当該施設以外の敷地に設置するもの（公共公益上必要なものは除く。） (2) 屋上広告物（駅前商業地区に設置するものは除く。） (3) ネオンやLED等電飾により点滅するもの（建築物の壁面に設置するもの及び主要地方道袋井大須賀線及び都市計画道路南口駅前線の沿道に設置するものは除く。） (4) 広告塔にあっては高さ10.0m、広告板にあっては高さ5.0mを超えるもの（主要地方道袋井大須賀線の沿道に設置するものは除く。） 3 都市計画道路駅南循環線及び地区施設2号道路の沿道に設置する広告物は、これらの掲出面を道路境界線から2.0m以上離すこととする。また、その他の道路の境界線（都市計画道路南口駅前線は除く。）からは、1.0m以上離すこととする。
かき又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設ける場合は生け垣とする。 ただし、地盤面（地盤面より道路面が高い場合は道路面とする。）からの高さが0.6m以下のもの又は地盤面からの高さが1.5m以下で次の各号に該当するものはこの限りでない。 (1) 木又は竹製のもの (2) 透視可能なフェンス等（基礎等を設ける場合は、地盤面からの高さを0.6m以下とする。） (3) 門及び門の袖（左右それぞれ長さが2.0m以下のものに限る。） (4) コンクリート塀及びコンクリートブロック塀を設置する場合は、道路の境界線から0.6m以上（都市計画道路南口駅前線からは1.0m以上）後退し、後退した敷地部分に緑化を施したもの

(3) 立地特徴

- ・ 袋井駅南口 徒歩 1 分
- ・ 大型商業施設「ノブレスパーク」 徒歩 5 分
- ・ 田端東遊水池公園 徒歩 5 分
- ・ 東名高速道路 袋井インター 自動車 15 分

4 周辺の土地利用の状況（R5.7 末現在）

別添 参考資料を参照

5 土地利用の基本的な考え方

売却する保留地は、JR袋井駅南口広場の東側に隣接し、袋井の玄関口となるとともに、周辺は商業施設や医療・福祉施設が立地され、住環境が整った良好な画地です。

都市拠点としての機能集約と地域拠点へのアクセス整備に併せ、安全・安心で魅力ある住環境の形成を推進することにより、地区内人口の増加に寄与する高度な土地利用を主眼とした事業を期待しているところです。

これらの状況を踏まえた中で、土地利用の可能性や方向性についてご意見を伺います。地域の活性化や魅力向上への貢献に資する施設を建設し、長期的かつ継続的に当地域に貢献できる土地利用の提案を期待しております。

第3章 本調査の内容とスケジュール

1 本調査の対象者

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

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- イ 参加申込書提出時点で、袋井市工事請負契約等に係る指名停止等措置要綱（平成17年4月1日告示第206号）に基づく指名停止を受けている者
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は袋井市暴力団排除条例（平成23年12月28日条例第30号）第2条第1号から第3号に該当する者
- オ 国税及び地方税を滞納している者

2 調査項目

以下について幅広くアイデアや提案をお聞かせください。

（1）土地活用のアイデアや可能性

- ア 定住人口の増加とにぎわい創出のための土地利用の可能性について
（例：マンション+施設の場合の区分所有、テナント出店の可能性等、展開したい事業等）
- イ 開業までの希望スケジュールについて
（保留地の造成完了前の売却と事業着手時期について）
- ウ 駅直結の利便性の高さを生かした土地利用と空間づくりについて
- エ 地域振興への貢献の可能性について

（2）本事業への関心度

- ア 本事業への参画の意向や可能性について

（3）その他自由意見（沿道や隣接施設との連携など）

- ※ 参考までに、本件と類似した事業実績（業務の概要・業務範囲等）があれば、資料等ご持参ください。

3 本調査のスケジュール

実施要領の公表	令和5年7月28日（金）
参加申込受付期間	令和5年7月28日（金）～8月10日（木）
実施期間（対話シート提出）	令和5年8月21日（月）～8月23日（水）

組合の理事会にて結果を公表し、募集要項作成の参考といたします。

4 手続きの流れ

(1) 参加申込

民間事業者のアイデアやノウハウを保護するため、ヒアリングは個別に実施します。対話への参加を希望する場合は、「参加申込書」(様式1)に必要事項を記入の上、期日までに次の申込先へ電子メールにてお申し込みください。なお、メールの件名は「ヒアリング参加申込」としてください。

ア 受付期間

令和5年7月28日(金)～令和5年8月10日(木)17時00分まで

イ 申込先

袋井駅南都市拠点土地区画整理組合 事務所 佐野
メールアドレス：fukuroi-ekinan@arrow.ocn.ne.jp

(2) 対話の実施日時・場所の連絡

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

(3) 対話の実施(対話シートの内容を基に)

ア 実施期間

令和5年8月21日(月)～令和5年8月23日(水)

※実施日時は、担当者様宛に、8月16日(水)までに電話または電子メールにてご連絡します。

イ 所要時間

30分～1時間程度

ウ 会場

袋井駅南都市拠点土地区画整理組合 事務所
袋井市高尾992-5 コーポ大須賀I 102号室

※実施場所の詳細は、担当者様宛に、8月16日(水)までに電話または電子メールにてご連絡します。

(4) その他

- ・参加人数は、1グループあたり3人までとします。
- ・参加希望者が多数の場合は、会場や日時等を変更することがあります。その場合は、申込のあった担当者に連絡いたします。

(5) 調査の結果について

組合の理事会にて結果を公表し、募集要項作成の参考といたします。なお、ヒアリング結果は募集要項の条件に必ずしも反映されるものではありません。

5 留意事項等

(1) 参加者の取り扱い（参加事業者へのインセンティブ）

今後、保留地販売にあたり、事業者の公募等を行う場合には、本調査への参加実績は評価の対象とはなりません。

(2) 参加費用

調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

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

(4) 著作権等

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