

北新川駅周辺まちづくりに関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和8年9月16日

碧南市建設部都市計画課

1 調査の背景と目的

(1) 背景と目的

碧南市では、名鉄三河線北新川駅周辺のまちづくりを推進するため、令和8年6月に「北新川駅周辺まちづくり基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定し、北新川駅周辺を重点構想区域に位置付け、土地利用方針（ゾーニング）、道路ネットワーク、駅前広場等の基盤整備の方針及び段階的な整備目標を定め、交通利便性が高く、賑わいのあるまちづくりの実現を目指しています。

一方、現状では駅周辺に空き家・空き地が目立ち、商店や飲食店の立地が少なく賑わいに欠けていることから、基盤整備と併せた駅周辺の具体的な土地利用について、官民が連携した取組が重要となります。

本調査では、今後の事業化検討や基本設計に向け、構想の極めて初期の段階において、民間事業者の専門的な視点から、本地区の市場性（民間投資・ニーズ）や民間参入のための前提条件、参入障壁などについて広く意見を聴取するため、事業発案段階のサウンディング（対話・意見交換）を実施するものです。そのため、現時点で具体的な投資計画等を持たない事業者も幅広く参加できます。

(2) 今後の検討事項

本調査では、今後の事業化に向けて、以下の検討事項の参考とする予定をしています。

ア 駅周辺の土地活用の検討

イ PFI を始めとした官民連携手法の検討

ウ 民間事業者に対するインセンティブの検討

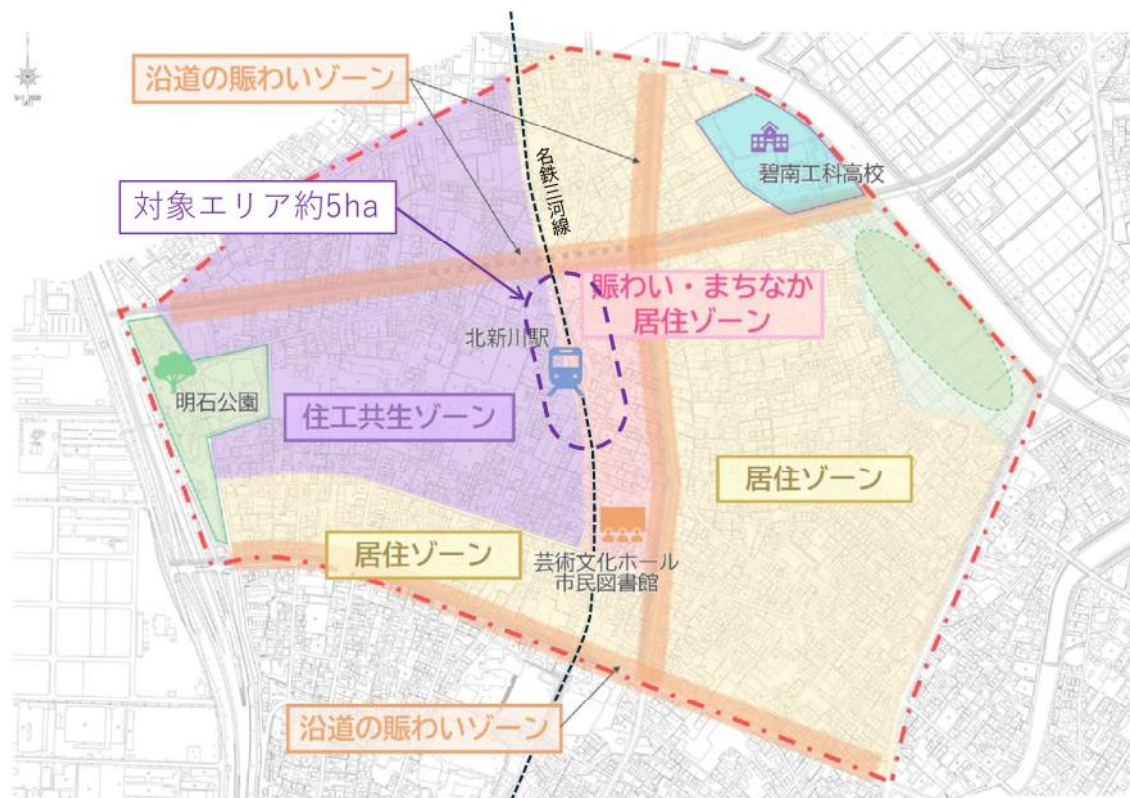
エ 都市計画に関する検討（都市施設、用途地域、地区計画など）

2 調査対象エリアの現状

(1) 対象エリア

北新川駅を中心とする半径150m圏の徒歩圏エリア（約5ha）

※現時点で特定の敷地や事業指定地、公有地などの開発区域を確定しているものではありません



(2) 対象エリアの現況

本地区の現状及びまちづくりの実施方針については、基本構想に記載されております。基本構想に位置付けられた施策の合意形成や進捗状況を簡単に示します。

ア 都市計画・整備手法

駅前広場やアクセス道路の整備については、都市計画決定を行っておらず、具体的な整備手法・スキームについても現在検討中の段階です。

用途地域は第1種住居地域（名鉄三河線東側）、工業地域、準工業地域（いずれも名鉄三河線西側）となっています。いずれも許容建蔽率は60%、許容容積率は200%となっています。今後の土地利用用途によっては、用途地域の変更も検討します。

イ 公有地の保有状況

現在、対象エリア内において、将来の道路等の事業用地として先行取得している用地があります。中には碧南市土地開発公社が所有するパーク・アンド・ライド駐車場が2箇所あります。

ウ 地元地権者との合意形成

地区説明会や地権者に対する説明は今年度から実施しています。

エ 関係機関との調整

基本構想を基に、継続的に関係機関（愛知県・公安委員会・鉄道事業者）との調整を図ります。

オ 事業時期

道路及び駅前広場の基盤整備時期等の実施時期は現時点で未定です。基本構想の整備目標において、短期・中期・長期の位置づけをしています。

3 土地利用パターンの参考提示

碧南市としての基本的な開発機能の方向性についての決定事項はありませんが、民間事業者と意見交換をしやすいよう、基本構想における3つの基本方針（交通、賑わい、暮らし）に即した仮設パターンを提示します。

パターンA 生活利便・商業サービス拠点化

駅を利用する通勤通学客や近隣住民を主なターゲットとし、仕事帰りの買い物や通院、習い事等ができる「生活利便機能（スーパー、ドラッグストア、医療モール、サービス等）」を駅前広場隣接地に整備。

パターンB 地域密着型の交流・賑わい拠点化

パーク・アンド・ライド駐車場の実態（車・公共交通連携）を踏まえ、駐車場と併設された、子育て世帯や若者ファミリー、高齢者など多世代が集う「交流・カフェ・賑わい創出機能」を整備。

パターンC 駅前広場や公園を活用した交流・賑わい拠点化

市が駅前広場や都市公園を整備した場合に、敷地内を使って駅利用者や子育て世帯、若者ファミリー、高齢者など多世代が集う「交流・カフェ・賑わい創出機能」を整備。（Park-PFI など）

4 意見・アイデアを求めたい事項（対話テーマ）

当日の意見交換においては、主に以下の視点から民間事業者の意見を聴取します。

（１）本地区における市場性・立地ポテンシャルに対する評価

民間事業者の視点から見て、名鉄三河線沿線や北新川駅周辺エリアにおける、商業・サービス・コミュニティ機能等の市場性の限界や可能性について、前述のパターンAからパターンCまでのいずれかが該当するか、あるいは他の可能性（用途）を提案してください。

（２）参画を検討するに当たり、クリアすべき参入障壁・必要条件

どのような条件が整えば、貴社として北新川駅周辺での事業化を具体的に検討する土に乗るか提案してください。（例：最低限必要な敷地の一括規模、碧南市が工面すべきインフラ仕様、希望借地期間、地権者合意のステータス、周辺道路の整備時期など）

（３）計画検討中の碧南市に期待する独自のアイデアや支援策

市が計画の検討段階であることを生かし、民間事業者が最も活動しやすい事業環境を作るための独自のアイデアや、行政に期待する支援策について、自由に提案してください。

5 参加資格

本地区におけるまちづくりや各種事業（開発、出店、運営、まちづくり連携等）に関心を有する法人又は法人のグループとします。

6 実施手順及び手続

民間事業者の事前検討や資料作成の負担を最小限に抑えるため、以下の手続で実施します。

（１）参加申込（エントリーシートの提出）

別紙のエントリーシートに必要事項を記入の上、10月16日（金）までに電子メールにて提出してください。

（２）現地説明会の実施

基本構想及び地区の概要について、現地説明会を実施します。参加を希望される方は、10月2日（金）16時までに、下記のオンラインフォームで申込してください。説明会の開催概要は、後日申込みのあった民間事業者にメールで通知します。

<https://ttzk.graffer.jp/city-hekinan/smart-apply/apply-procedure/1475804708130998689>

(3) オンライン対話の導入

個別対話は、碧南市役所での対面に加え、Microsoft Teams や Zoom 等を用いたオンライン対話も選択可能とします。

(4) 対話（意見交換）時間

1 事業者当たり 30 分から 1 時間程度の会議形式とします。当日は、市からのヒアリングに加え、民間事業者側から「自社の強み、開発実績、他自治体での先進的な官民連携の取組紹介」などについて、碧南市側へ直接紹介・説明していただく時間を対話時間内に約 5 分から 10 分確保します。なお、事前提案書や事業収支シミュレーションなどの資料作成・提出は不要（任意）です。

7 スケジュール

内容	予定日程	備考
実施要領の公表・募集開始	令和 8 年 9 月 16 日（水）	
現地説明会	令和 8 年 10 月 7 日（水） 午後 2 時から	希望者のみ
参加申込（エントリーシート）締切り	令和 8 年 10 月 16 日（金）	
個別対話（サウンディング）の実施	令和 8 年 10 月 26 日（月） から 11 月 26 日（木）	30 分から 1 時間／社
対話結果概要の公表	令和 8 年 12 月中	事業者名は非公開

8 知的財産・ノウハウの保護及び対話結果の公表

(1) 独自ノウハウ等の保護

対話は完全個別・非公開で実施します。対話において提案されたアイデアや独自のノウハウ等は、本市の計画づくりの参考としてのみ厳重に使用し、事業者の権利・知的財産を保護します。

(2) 対話結果の公表

調査終了後、対話のプロセス全体を客観的に示すため、対話の概要（参加事業者数、参加者の主な業種内訳、主な意見の要旨）を碧南市ホームページで公表します。これに併せて、民間事業者からいただいた意見に対する「碧南市としての今後の対応方針（計画へどのように反映するか、どのような課題解決を図るか）」についても公表します。

公表に当たっては、参加事業者名や個別の特定につながる内容は一切含まず、参加事業者の不利益にならないよう最大限配慮します。

9 その他・注意事項

(1) 公平性の確保

本サウンディングへの参加実績は、将来的な事業者公募等において直接の優位性や不利を生じさせるものではありません。ただし、本サウンディングを通じて提案された優れたアイデアや画期的な事業スキーム等が、今後の基本計画や公募条件（要求水準）に採用された場合、その公募スキームの決定プロセスにおいて、提案事業者に対する公募時のインセンティブ（加点措置等）の付与を検討する可能性があります。

(2) 費用負担

本調査に係る参加費用（オンライン接続費、交通費等）は、各参加事業者の自己負担となります。

(3) 追加対話への協力のお願い

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む。）やアンケート等を実施することがあります。その際には、ご協力をお願いします。

10 問い合わせ先・申込み窓口

碧南市役所 建設部都市計画課 計画推進係

〒447-8601 愛知県碧南市松本町 28 番地

電話番号：0566-95-9905

メールアドレス：tosikeka@city.hekinan.lg.jp

【参考】

- ・碧南市都市計画マスタープラン 2019-2030【令和6年12月中間見直し】
- ・北新川駅周辺まちづくり基本構想【令和8年6月策定】
- ・北新川駅周辺まちづくりに関するサウンディング型市場調査 基礎データ概要