

JR 大野浦駅周辺における都市機能誘導に関する サウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の目的

JR 大野浦駅周辺は、廿日市市都市計画マスタープランにおいて、地域拠点を補う「地区拠点」として位置付けられており、廿日市市立地適正化計画においても都市機能誘導区域を設定し、地区住民の日常生活を支える都市機能の維持・誘導を図ることとしています。

今後、JR 大野浦駅周辺における都市機能の維持・誘導を進めていくためには、行政側からの検討だけでなく、民間事業者から見た当該区域の市場性や事業展開の可能性、立地を検討する上で必要となる条件や課題等を把握することが重要です。

このため、本調査では、JR 大野浦駅周辺の都市機能誘導区域を対象として、民間事業者等との対話を通じ、当該区域における市場性や事業展開の可能性、導入が考えられる都市機能、立地に必要となる条件、事業化に当たっての課題等を幅広く把握することを目的とします。

本調査で得られた意見・提案については、今後の JR 大野浦駅周辺における都市機能誘導の方向性の検討に活用するとともに、将来的な公共施設の整備・再編や民間活力を活用した事業手法等を検討する際の参考とします。

また、調査結果を踏まえ、必要に応じて対象となる分野や事業条件等を具体化し、今後の施策や更なる民間事業者との対話につなげます。

なお、本調査は、検討の初期段階において民間事業者等の意向や市場性等を把握するものであり、現時点で特定の施設、事業内容、事業用地又は事業手法等を定めているものではありません。

2 サウンディングの概要

(1) 対象区域

本調査では、別紙 1 に示す JR 大野浦駅周辺の都市機能誘導区域「大野地区拠点②」（以下「対象区域」という。）を対象とします。

対象区域内における新たな施設・サービスの立地、既存の土地・建物の活用、既存事業の拡張等を含め、幅広い事業展開の可能性について意見・提案を求めます。

なお、本調査において、具体的な事業用地を指定するものではありません。

対象区域内において、事業化や施設立地の可能性があると考えられる場所、必要となる立地条件等がある場合には、差し支えない範囲で意見をお聞かせください。

詳細は、別紙 1「サウンディング対象区域図」のとおりです。

なお、対象区域の用途地域、建ぺい率・容積率等の都市計画上の条件についても、別紙 1 に示します。

(2) 対象とする都市機能等

対象区域において、地域住民の生活利便性や JR 大野浦駅周辺の拠点性・魅力の向上につながる民間施設、サービス、事業等を幅広く対象とします。

廿日市市立地適正化計画に位置付ける都市機能等を念頭に置きつつ、例えば次のような機能を想定しています。

- ・ 商業・生活サービス機能
- ・ 医療・健康機能
- ・ 福祉・子育て機能

- ・ 飲食・交流機能
- ・ 業務・オフィス・サービス機能
- ・ その他、JR 大野浦駅周辺の生活利便性や拠点性・魅力の向上につながる機能

なお、上記の機能に限定するものではありません。

複数の機能を組み合わせた事業や、市が現時点で想定していない新たな施設、サービス、事業等についても、幅広く意見・提案を求めます。

(3) 本調査で把握したい事項

本調査では、特定の事業計画や施設計画の提案を求めるのではなく、対象区域における今後の都市機能誘導を検討するため、主に次の事項を把握することを想定しています。

- ・ JR 大野浦駅周辺に対する民間事業者から見た市場性や立地環境の評価
- ・ 対象区域において事業展開の可能性があると考えられる施設、サービス、事業等
- ・ 想定される利用者層、商圈、施設規模等
- ・ 事業展開を検討するために必要又は望ましい立地・土地条件
- ・ 対象区域への立地又は事業展開に当たっての課題や障壁
- ・ 事業化の判断に必要となる情報
- ・ 行政に期待する取組や支援等

現時点で具体的な出店、進出又は事業計画を有していない場合であっても、これまでの事業経験や知見等を踏まえた意見をお聞かせください。

3 主な対話項目

対話では、主に次の項目について意見を伺います。

なお、本調査は検討初期段階における市場調査であることから、すべての項目について具体的な事業計画や提案を求めるものではありません。現時点で回答可能な範囲で意見をお聞かせください。

(1) JR 大野浦駅周辺の市場性・事業性

- ・ JR 大野浦駅周辺の立地環境や市場性に対する評価
- ・ 民間事業の立地・事業展開の可能性
- ・ 当該エリアの強みや課題
- ・ 想定される利用者層や商圈

(2) 導入可能性のある機能・事業

- ・ 対象区域において事業化の可能性がある施設、サービス、事業等
- ・ 想定される事業内容や施設規模
- ・ 複数の機能を組み合わせる可能性
- ・ 既存の土地・建物を活用した事業展開の可能性

(3) 事業展開に必要な条件・課題

- ・ 事業展開に必要な又は望ましい敷地規模
- ・ 道路、公共交通等のアクセス条件
- ・ 視認性、周辺環境、駐車場等の立地条件
- ・ 土地・建物の取得又は賃借に関する条件

- ・対象区域で事業を展開する場合に想定される課題やリスク
- ・立地や事業化を難しくしている要因
- ・条件の改善等により事業展開の可能性が高まる事項

また、対象区域内において事業化に適すると考えられる場所、土地・建物等がある場合には、差し支えない範囲で意見を伺います。

(4) 事業判断に必要となる情報

- ・出店、進出又は事業化の判断に必要となる情報
- ・人口、世帯、商圏、利用者等に関して必要となる情報
- ・土地・建物に関して必要となる情報
- ・交通量、人流等に関して必要となる情報
- ・その他、市が今後整理・提供することが望ましい情報

(5) 行政に期待する取組等

- ・対象区域への立地や事業展開を検討する上で、行政に期待する取組
- ・事業者が参入しやすい環境づくりに関する意見
- ・民間事業の立地や事業展開を促進するために必要と考える取組
- ・都市計画・土地利用上の対応や、民間事業の立地・事業展開を促進するために必要と考える支援
- ・その他、今後の JR 大野浦駅周辺における都市機能誘導に関する意見・提案

4 参加対象者

本調査の趣旨に関心を有し、JR 大野浦駅周辺における事業展開、施設の立地・運営、土地・建物の活用等について意見・提案を行うことができる法人、団体等を対象とします。

単独での参加のほか、複数の法人・団体等によるグループでの参加も可能です。

現時点で具体的な出店・進出計画や施設整備計画を有していない場合であっても、JR 大野浦駅周辺の市場性、事業展開の可能性、立地に必要となる条件や課題等について意見をいただける場合は参加可能です。

5 調査の流れ

(1) 全体スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和 8 年 10 月 7 日（水）
参加申込期限	令和 8 年 10 月 30 日（金）
事前ヒアリングシート提出期限	令和 8 年 11 月 6 日（金）
個別対話の実施	令和 8 年 11 月 16 日（月）～11 月 20 日（金）
対話結果概要の公表	令和 8 年 12 月以降

(2) 参加申込み

参加を希望する場合は、様式 1「参加申込書」に必要事項を記入の上、申込期限までに「8 申込・問合せ先」へ電子メールで提出してください。

申込み受付後、個別対話の日時及び実施方法等について個別に連絡します。

(3) 事前ヒアリングシートの提出

参加申込者は、個別対話を円滑に進めるため、様式 2「事前ヒアリングシート」を現時点で回答可能な範囲で記入の上、提出期限までに「8 申込・問合せ先」へ電子メールで提出してください。

詳細な事業計画、収支計画、設計図、配置図等の作成は必要ありません。なお、対話に当たり説明に必要な資料等がある場合は、任意で事前に提出又は個別対話の際に提示することができます。

(4) 個別対話の実施

対話は、市と参加事業者との個別方式により、対面又はオンラインで実施します。

対話時間は、1 事業者又は 1 グループ当たり 1 時間程度を想定しています。

事前ヒアリングシートの回答内容をもとに意見交換を行い、必要に応じて市から追加の質問を行います。

6 調査結果の取扱い

(1) 結果の公表

調査結果については、参加事業者から得られた意見・提案を整理した上で、その概要を廿日市市ホームページで公表します。

参加事業者の名称及び参加事業者固有のアイデア、ノウハウ、営業上の情報等は、原則として公表しません。

公表内容に参加事業者固有の情報が含まれる可能性がある場合は、必要に応じて事前に当該参加事業者へ確認します。

(2) 今後の検討

本調査で得られた意見・提案を踏まえ、JR 大野浦駅周辺における都市機能誘導について、今後、次の事項を中心に検討します。

- ・対象区域における都市機能の立地可能性
- ・立地の可能性がある施設、サービス、事業等
- ・民間事業者が立地・事業展開を検討する上で必要となる条件
- ・事業化に当たっての課題及び事業判断に必要な情報
- ・民間事業の立地や事業展開につながる行政の取組
- ・その他、今後の JR 大野浦駅周辺における都市機能誘導に向けて検討すべき事項

また、調査結果等を踏まえ、必要に応じて対象となる分野や事業条件等を具体化した上で、追加の調査や民間事業者との対話等を実施する場合があります。なお、将来的に公共施設の整備・再編等を検討する場合には、本調査で得られた意見を参考情報として活用することがあります。

7 留意事項

(1) 本調査の位置付け

本調査は、JR 大野浦駅周辺における都市機能誘導の方向性等を検討するための市場調査であり、本調査の実施をもって、特定の事業の実施、施設の整備、土地の取得・活用又は事業者公募等を決定するものではありません。

本調査において示す市の考え方や条件等は、今後の検討や関係者との調整等により変更する場合があります。

(2) 参加の取扱い

本調査への参加実績及び意見・提案の内容は、今後、関連する事業について事業者公募等を実施する場合の評価の対象とはなりません。

また、本調査への参加により、優先交渉権その他の権利が生じるものではありません。

(3) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

(4) 提出資料等の取扱い

提出された資料は返却しません。

提出資料及び対話において得られた情報は、本調査及び今後の検討に使用します。

参加事業者独自のアイデア、ノウハウ、営業上の情報等については、その保護に十分配慮します。

(5) 追加の対話等

本調査終了後も、今後の検討に必要な場合は、参加事業者に対し、追加の対話や確認等への協力をお願いする場合があります。

(6) 参加除外条件

次のいずれかに該当する者は、本調査に参加することができません。

- ・ 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ・ 廿日市市から指名停止措置を受けている者
- ・ 会社更生法又は民事再生法に基づく更生・再生手続中の者
- ・ 暴力団又は暴力団員等との関係を有する者
- ・ その他、市が本調査への参加者として適当でないと認める者

8 申込・問合せ先

廿日市市役所建設部都市計画課

担当：竹内、中野

所在地：〒738-8501 広島県廿日市市下平良一丁目 11 番 1 号

電話：0829-30-9190

E-mail：toshikeikaku@city.hatsukaichi.lg.jp

【別紙・様式】

別紙 1 サウンディング対象区域図

様式 1 参加申込書

様式 2 事前ヒアリングシート