

【H30:先-11】 呉駅周辺地域総合開発に向けた官民連携導入調査 (実施主体:広島県呉市)

呉市基礎情報

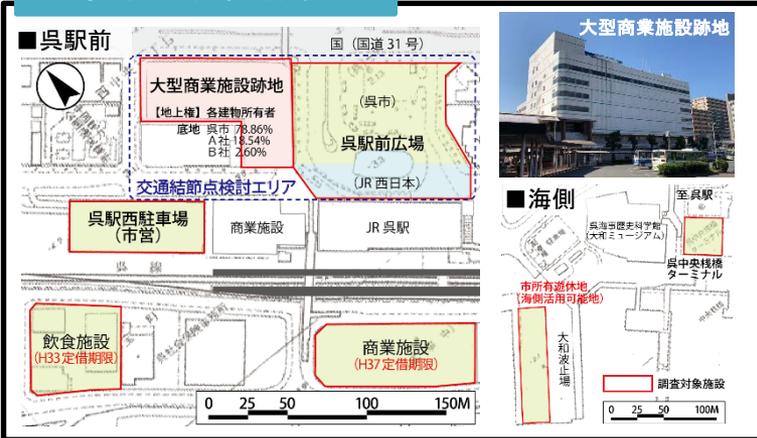
- ・人口:225,133人(H30.12.1時点)
- ・可住地面積:157.27km²(H28調査)

【事業分野:道路、港湾、PRE活用】 【対象施設:再開発建物、駅前広場、公共施設】 【事業手法:市街地再開発事業、立体道路制度】

調査のポイント

- ・民間事業者アンケート調査内容の具体性を高め、初動期からより有用な回答を収集
- ・交通結節点整備による効果も想定した官民連携での複合施設の整備検討

事業/施設概要



調査内容

「複合施設」の整備検討と「エリア全体」の検討を一体的に行った

呉駅周辺地域総合開発に関する懇談会(全4回)

議題 ・呉駅周辺地域の現状と課題
・開発の方向性(案)の検討 など

有識者からの提言

- ・交通結節点としての整備、都市型「道の駅」
- ・次世代モビリティ導入による地域連携強化

民間事業者アンケート調査

調査先の抽出

複合施設開発を想定し総合デベロッパーを抽出し送付

回答しやすさを考慮した質問の工夫

- ・質問内容について具体性を持たせ、選択式+自由記述の設問を用意
- ・事業計画段階で慣習的に使用される質問票を元にアンケート調査を作成

具体性のある質問内容

- ・住宅、商業、宿泊、業務など機能の市場ニーズ
- ・各種用途への参画形態(ホルダー、マスターリース、PM等、呉駅周辺の市場性で可能な形態の把握)
- ・概算の規模、取得単価、床単価等
- ・駐車場の形式、規模、必要台数
- ・併行して整備が望ましい公共施設+想定される所有形態(公設公営、公設民営、民設民営等)
- ・海側公有地の活用可能性と参考事例
- ・その他、回答各社の類似事例や実績など

→初動期において従来のサウンディング型調査手法以上に具体的な回答が得られた

目的・これまでの経緯

呉市では、5年前に閉店した呉駅前の大型商業施設跡地の未利用や駅前広場等の機能低下が課題であるほか、市域全体での高齢化や斜面住宅地での土砂災害の危険性、また、宿泊を伴う市内への観光客数が低調であるなど、諸問題を抱えている。それらを総合的に解決する手段として官民連携による大型商業施設跡地の活用による国道、鉄道、港が近接する立地特性を活かした交通結節点機能と複合機能施設の整備を検討するための事業手法を検討する。

H25年: 駅前の大型商業施設閉店(建物は現存)

H29年度: 駅前広場の整備規模について調査および検討

結果を踏まえた検討



●懇談会での意見+アンケート調査の結果分析
→左記のゾーニング(案)を作成した

【複合施設】市が一部所有する施設跡地の再生を民間活力を用いて実施する。低層階に商業および公益施設(民間からの提案あり)、高層階には住宅を想定した。駅前広場は一般車乗入可能とし整備施設との連携を強化するほか、立体道路制度活用により上空に国道側と連動したデッキを整備する。

【エリア全体】デッキによる駅南北の接続や交通ターミナルに乗り入れる次世代モビリティにより市民サービスの充実や防災時の輸送拠点等として機能する。

事業化に向けた今後の展望

2019年度

- ・調査結果を活用した基本計画の策定(概略計画の検討、公募条件の検討など)

2020年度～

- ・開発事業者の選定
- ・事業計画の検討

- ・設計業務
- ・事業計画策定

完成

○事業化にあたっての課題

- ・各費用の負担主体、事業スキーム(大型商業施設解体費、デッキ整備事業費など)
- ・鉄道事業者等の関係者との調整