

# 【R4:先-11】 焼津駅周辺公的不動産活用における官民連携事業手法調査 (実施主体:静岡県焼津市)

焼津市基礎情報

- ・人口:137,009人(R5.1.31時点)
- ・面積:70.31km<sup>2</sup>(R3.4.1時点)

【事業分野:公園、PRE活用、道路、その他】 【対象施設:都市公園、市営駐車場、河川、道路】 【事業手法:行為許可、DO方式、DB方式、DBO方式、PFI-BTO方式、一時使用、指定管理者制度、定期借地権方式、P-PFI、占用許可】

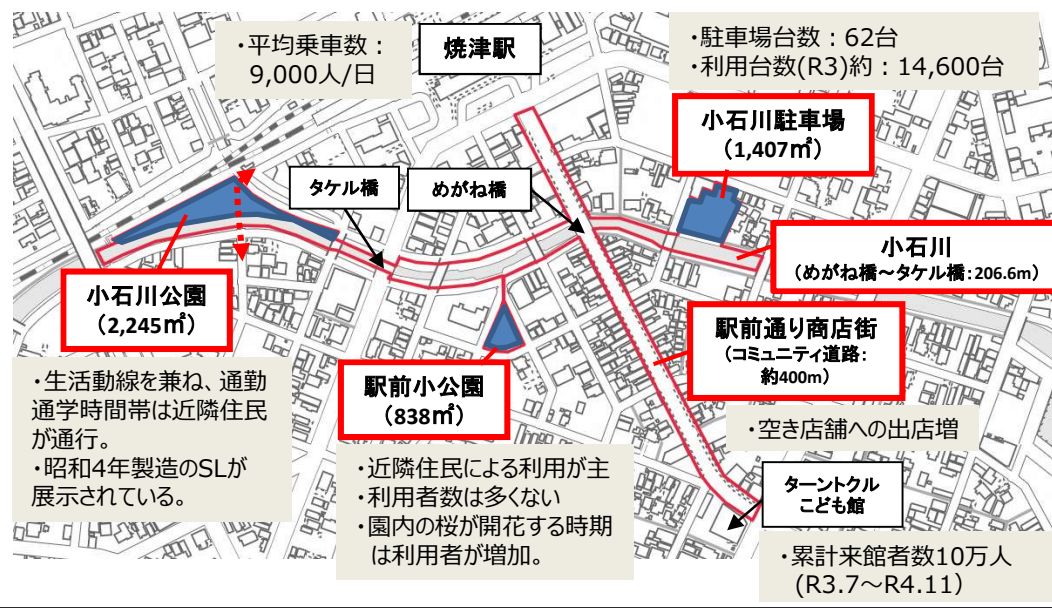
## 調査のポイント

- 中小規模の地方公共団体において、既成の中心市街地のにぎわい創出のため、小規模街区公園、市営駐車場という公的不動産と、河川及び商店街を通る道路という公共空間の活用方法について、導入すべき施設機能の内容と規模を検討するとともに、導入機能の事業性及びにぎわい創出に関する事業展開のための資金調達方法を調査し、官民連携手法による持続可能な事業手法を検討
- 具体的には、地域主導でのエリアマネジメントと地域再生エリアマネジメント負担金制度によって、財源を確保しつつ、公的不動産及び公共空間における一時使用許可制度等を活用したにぎわい創りから、各種制度を用いた占用的な活用及び開発事業へと、段階的かつ発展的に事業展開を行うスキームを検討

## 事業/施設概要

### ◆概要

- ・JR焼津駅と焼津漁港に挟まれた区域(以下、「検討エリア」という。)は、市の玄関口となるエリアであるが、近年は、人口減少と少子高齢化に伴う活力の低下及びにぎわいの喪失が見られ、低未利用地の有効活用、都市機能の再編や商店機能の再構築が喫緊の課題となっている。
- ・一方、検討エリア周辺における「こども館」や「市役所庁舎」の新設が刺激となり、検討エリア内の商店街では、空き店舗を活用した出店に興味を持つ起業者が増加している状況である。
- ・このような変化を受け、更なるまちのにぎわい創出に向けた拠点整備を進めるため、検討エリア内にある市営駐車場及び街区公園という公的不動産、並びに商店街及び河川という公共空間を活用し、検討エリアに必要な施設のあり方と実現に向けた官民連携手法を検討する。



## 目的・これまでの経緯

### ◆調査の目的

- ・市では本調査と並行し、検討エリアも含む(仮称)焼津にぎわいまちづくり戦略(ウォーカブル推進計画)の策定を進めている。
- ・本調査は、同戦略を具体的な事業に繋げるための検討であり、市の有する資源を生かした観光・交流によるにぎわい創出のためのハード及びソフト面での市の取組を官民連携の視点から検討することを目的とする。
- ・具体的には、検討エリア内の市営駐車場と街区公園、河川と商店街を通る道路を対象に、将来のまちづくりへの発展を見据えた事業手法及び事業スキームを検討する。

### ◆これまでの経緯

時期	実施内容
H28	・焼津駅周辺にぎわいづくり基本構想検討
H29	・焼津駅南まちづくりプラン公表 ・駅南対象エリア住民へ説明会開催
H29~H31	・焼津駅南まちづくり勉強会
R1~R2	・まちづくり出前講座開催
R3	・地元街区の発起人による検討会立ち上げ ・地元街区におけるまちづくり検討会の開催 ・まちづくり検討会への市の参加
R4	・地元街区におけるまちづくり検討会の開催 ・市による駅周辺にぎわい・交流創出プロジェクトチームの立ち上げ ・焼津駅周辺公的不動産活用における官民連携事業手法調査(本調査) ・(仮称)焼津ランドデザイン及び(仮称)焼津にぎわい・まちづくり戦略策定業務

# 【R4:先-11】 焼津駅周辺公的不動産活用における官民連携事業手法調査

(実施主体: 静岡県焼津市)

## 調査結果

### 1. 検討エリアの目指す姿と課題の整理

・上位計画やこれまでの検討経緯を踏まえ、検討エリアの目指す姿と課題を整理した。

【目指す姿】(要約)

・市民・地域が一丸となり、焼津らしい魅力を活かして、来街者の呼び込みと滞留を促進するとともに、回遊と交流の創出により、新たなモノ・コトが生み出される活気のあるエリアとなっている

【課題】(要約)

- ①継続的な市民、事業者、行政の協働によるまちづくりを行うため、市民及び地域の事業者がまちづくりに関与し、市民・地域主体でまちづくりを進められるような仕組みを構築し導入すること
- ②歴史や文化を継承しながら、にぎわいのあるエリアとするため、焼津らしい魅力を活かして、来街者の呼び込みによる滞留を促進すること
- ③新たなモノ・コトが生み出されるような活気のあるエリアとするため、エリア内における回遊と交流を生み出すこと

### 2. 官民で取り組むべき施策の検討

・整理した課題を踏まえ、豊かな水産資源、温泉、自然、文化等の市及び検討エリアが有する資源と観光等に関する社会的な動向を踏まえ、検討エリアにおいて官民で取り組むべき施策を以下のとおり検討した。

【施策】

- ①地域参加型によるエリア全体のまちづくりビジョン・計画の策定
- ②女性・子どもをターゲットとした焼津らしい「商品・サービス」と「場」の創出
- ③回遊性を向上させ、交流を促す取組の実施
- ④まちづくりの効果把握及び計画に反映する仕組みの導入

### 3. 導入機能の検討

・施策のハード面での検討として、対象の公的不動産及び公共空間毎に、検討エリアにおいて導入が想定される施設機能・規模を以下のとおり検討した。

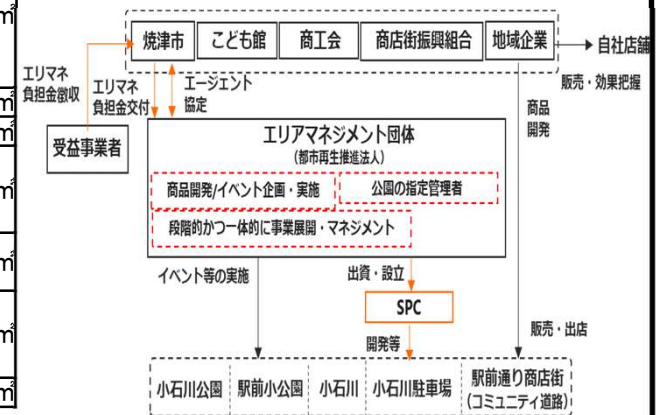
対象地	施設機能	規模
小石川公園	飲食施設+利便施設 (カフェ、トイレ、サイクルポート等) (常設)	約763.3㎡
	広場	約1,481.7㎡
駅前小公園	飲食施設+利便施設 (ドリンクスタンド、トイレ、サイクルポート等) (常設)	約184.36㎡
	広場	約653.46㎡
小石川駐車場	商業施設+情報発信交流施設+利便施設 (テナント、マルシェ、案内所、交流広場、トイレ、サイクルポート等) (常設)	約1,125.6㎡
	広場	約281.4㎡
	住居(集合住宅等)	約4,502.4㎡
小石川	飲食物販+利便施設 (ドリンクスタンド(常設)、キッチンカー(仮設)等)	約130㎡
	情報発信交流空間 (情報発信板(常設)、イベント等)	約619.8㎡
商店街(道路)	飲食物販施設+利便施設 (屋台、トイレ、サイクルポート、情報発信板等) (常設)	約210㎡
	交流空間(イベント等)	約2,400㎡

### 4. 事業手法及び事業スキーム

・事業者へのヒアリングから、規模や商業集積の状況を踏まえ、P-PFIや定期借地権方式、独立採算事業を含むPFI等、民間の積極的な投資を期待する手法は、現時点で成立しづらいことが明らかになった。

・一方、地域事業者が、キッチンカー等の小規模投資によりにぎわい創出を行える可能性があることも判明。よって、地域事業者主導型のエリアマネジメントを通じて、短期的には行為許可や一時使用許可による仮設の飲食・商業機能の導入とイベント等の実施により、にぎわいを創出しつつ、都市再生推進法人によるエリアマネジメント活動の展開と地域再生エリアマネジメント負担金制度の導入により地域主体の継続的なまちづくりに繋げる事業スキームが望ましいことを示した。

長期的な事業スキーム図



## 事業化に向けた今後の展望

#### 短期的な取組(R5年度目標)

- ・コーディネーターの発掘
- ・ファシリテーターの確保
- ・エリアマネジメント協議会(仮)設立
- ・エリアビジョン策定
- ・イベント、社会実験等の実施
- ・地域再生エリアマネジメント負担金制度導入可能性検討

#### 中期的な取組(R6~R11年度目標)

- ・エリアマネジメントの実施(利便施設の設置、イベントの実施等)
- ・事業者のマッチング支援実施
- ・モビリティと連携した社会実験の実施
- ・エリアマネジメントによる効果測定・分析
- ・まちづくり会社設立(都市再生推進法人)
- ・地域再生エリアマネジメント負担金導入に向けた調整及び導入(条例制定)

#### 長期的な取組

- ・継続的なエリアマネジメントの実施
- ・エリアマネジメントの効果、実証実験の結果を踏まえた、公園及び駐車場跡地の開発

事業化段階	想定される課題
短期的な取組段階	・エリアマネジメント協議会参加者及び運営に係る地域人材の確保 ・具体的なイベント等の企画及び効果測定
中期的な取組段階	・継続的なエリアマネジメント実施に必要な地域人材の確保 ・エリアマネジメント負担金の設定および調整
長期的な取組段階	・エリアマネジメントによる検討エリアの状況を踏まえた小石川公園、駅前小公園及び小石川駐車場跡地への施設機能の導入