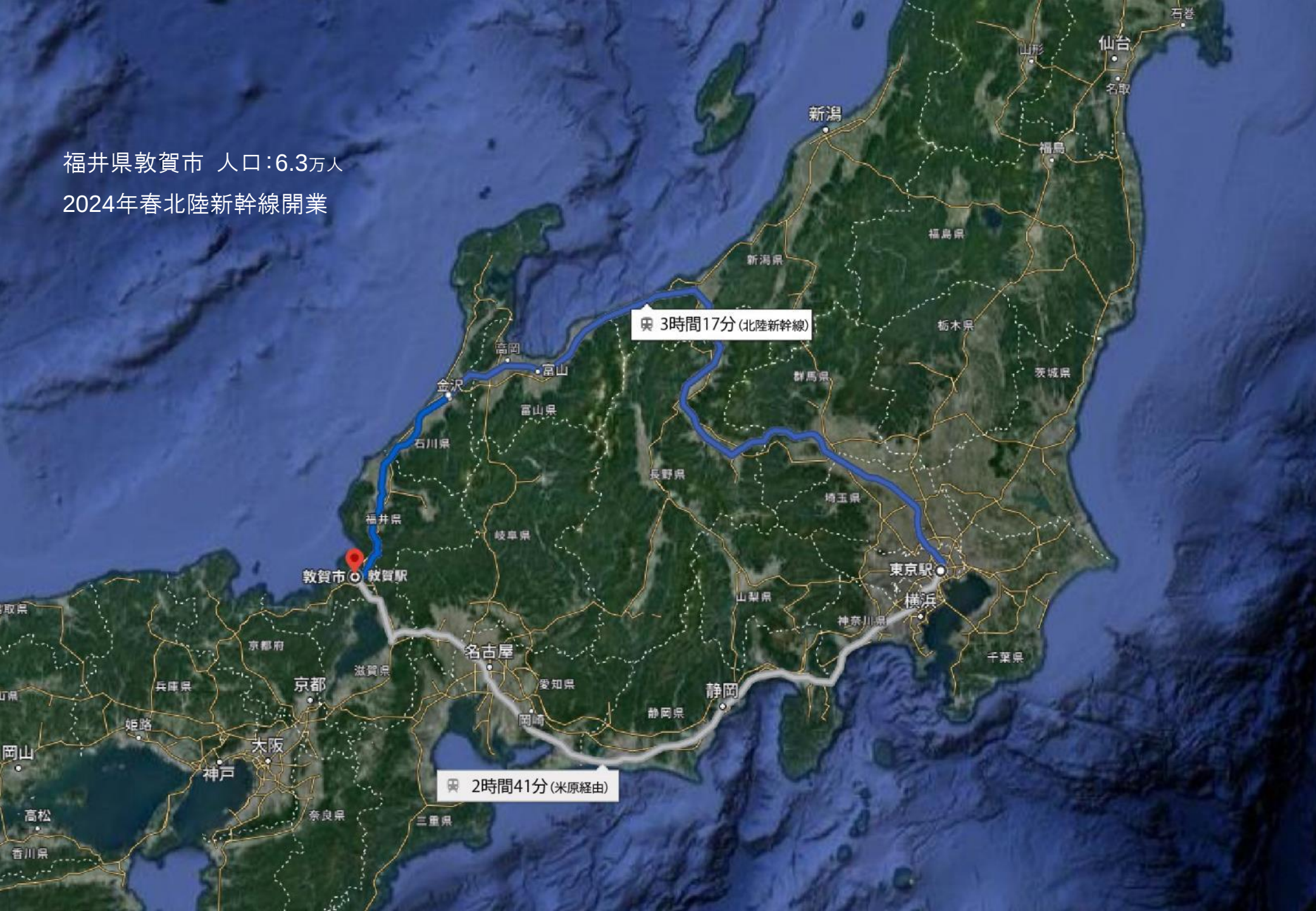


敦賀駅西地区土地活用事業【公有地活用】

福井県敦賀市 人口:6.3万人

2024年春北陸新幹線開業





TSURUGA POLT SQUARE otta

2022.9.1



2019.9.1

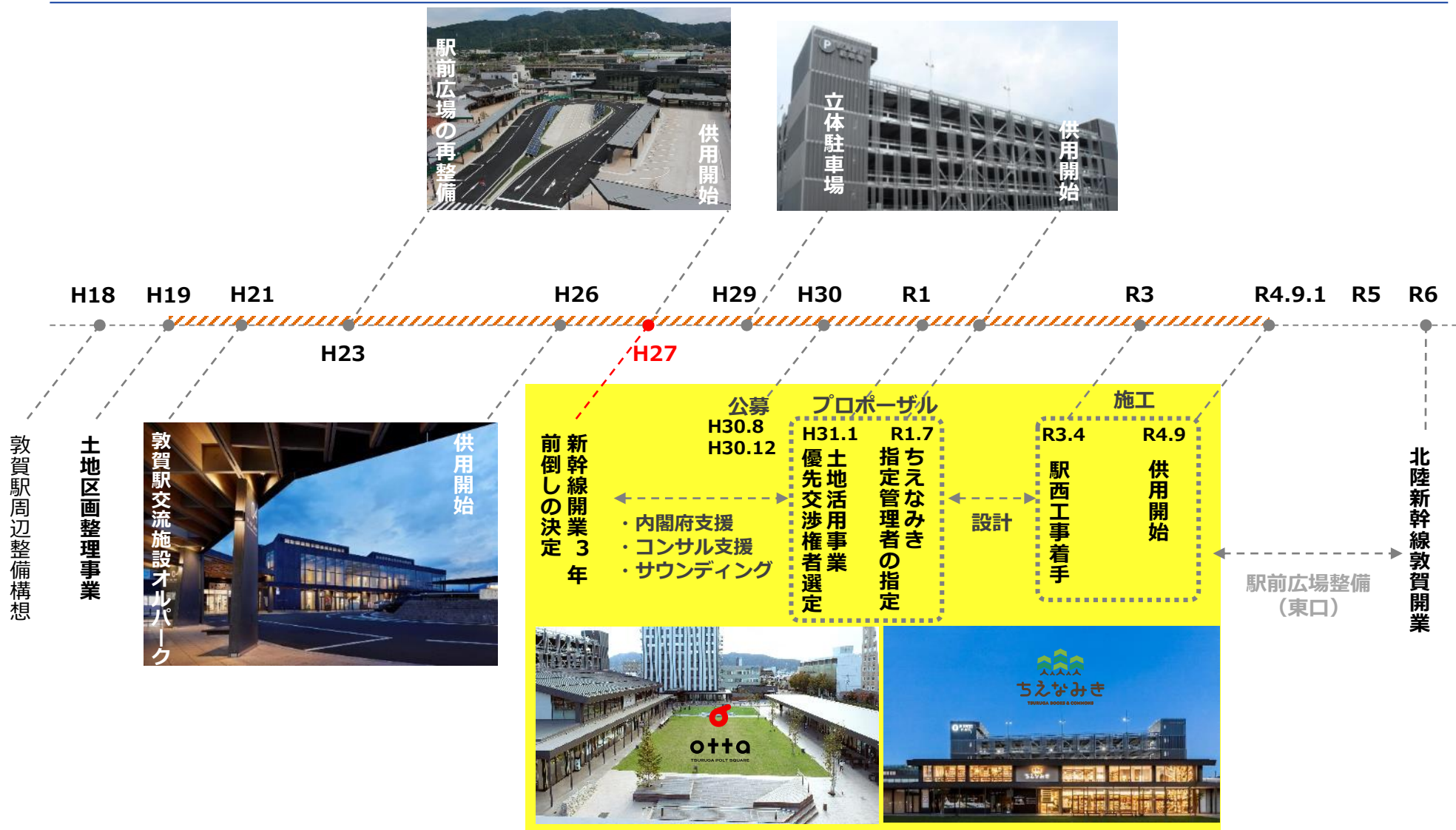


2016.9.1

駅周辺の変遷



駅周辺の変遷

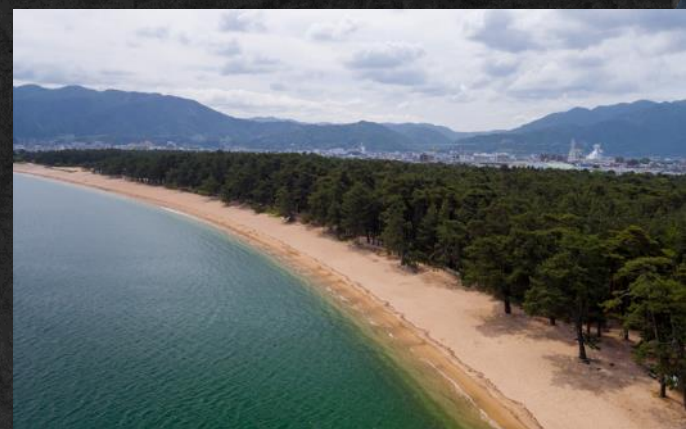


H27年 新幹線開業3年前倒し決定

Shinkansen



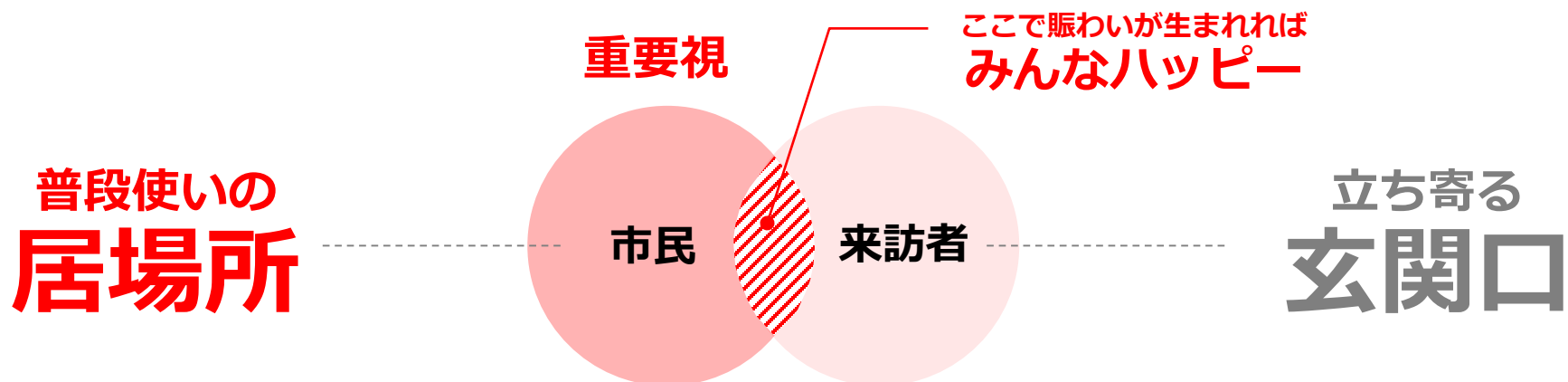
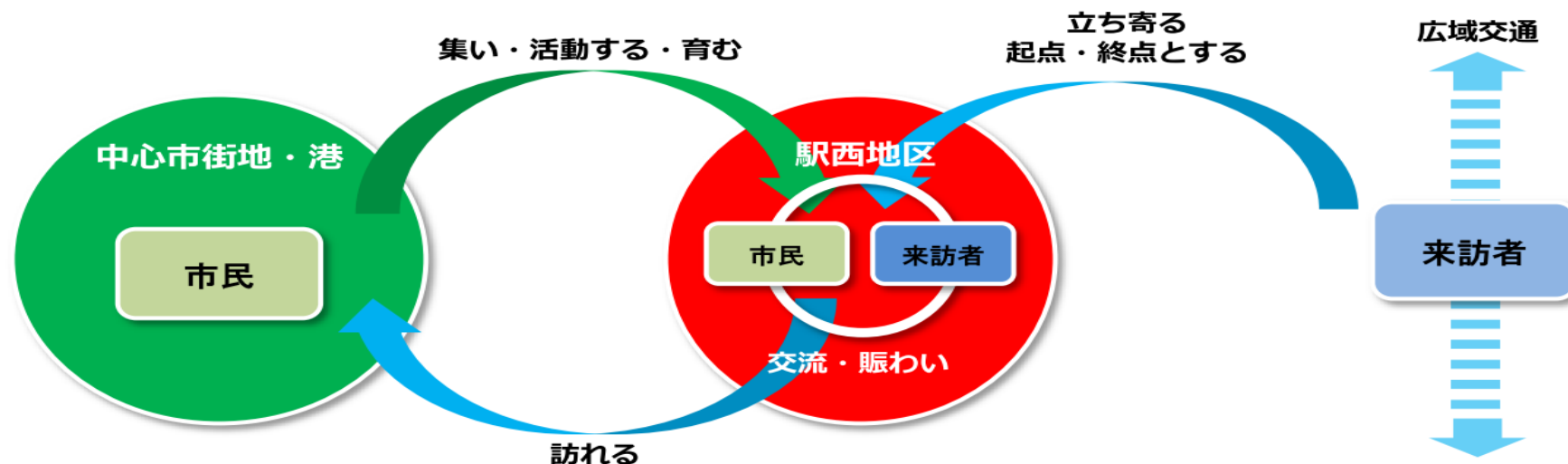
果たすべき役割とは



玄関口



駅西地区の果たすべき役割・位置づけ



公共機能を付与して コントロールしている

- ・ 収支安定 ⇒ 持続可能性
- ・ 普段使い ⇒ 市民の居場所

機能をコントロールしないと...

コンビニ

ドラッグストア

パチンコ店

営業利益を追求する
VISIONが生まれない

行政だけでは賑わいは生まれない

P 駅前広場
立体駐車場

立体駐車場

泊

ワンランク上の
宿泊拠点

知育・啓発の
公共機能施設

知

憩

憩いと交流の
駅西広場公園

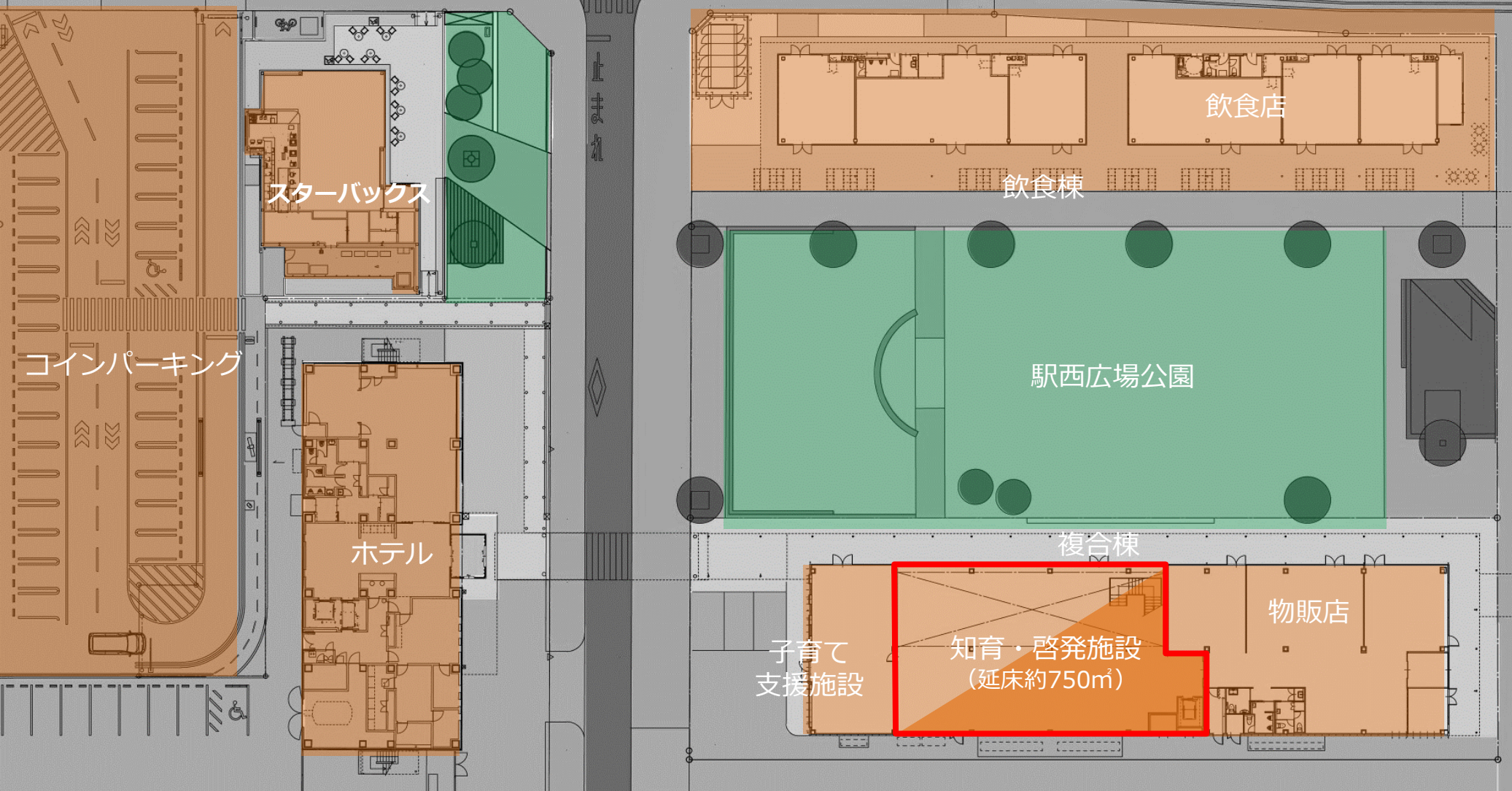
キャノピーによる
連続性・回遊性向上

食

賑わいを生み出す
「食」を発信する飲食棟

民間の力を借りて連携して進める

平面図 (敷地は8000m²)



・敦賀駅西土地活用事業者: SPC(合同会社敦賀駅西口PJ)

代表企業: (株)青山財産ネットワークス (本社: 東京)

構成員: Hifiリゾート(株) (本社: 石川県小松市)

・知育・啓発施設: 指定管理者 (丸善雄松堂(株)・(株)編集工学研究所共同企業体)

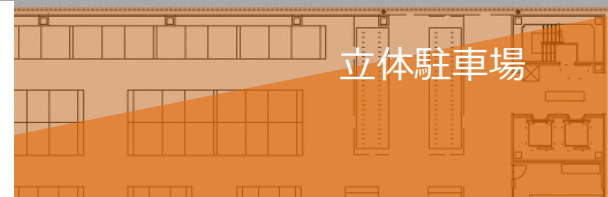
民間投資額

26.3億円

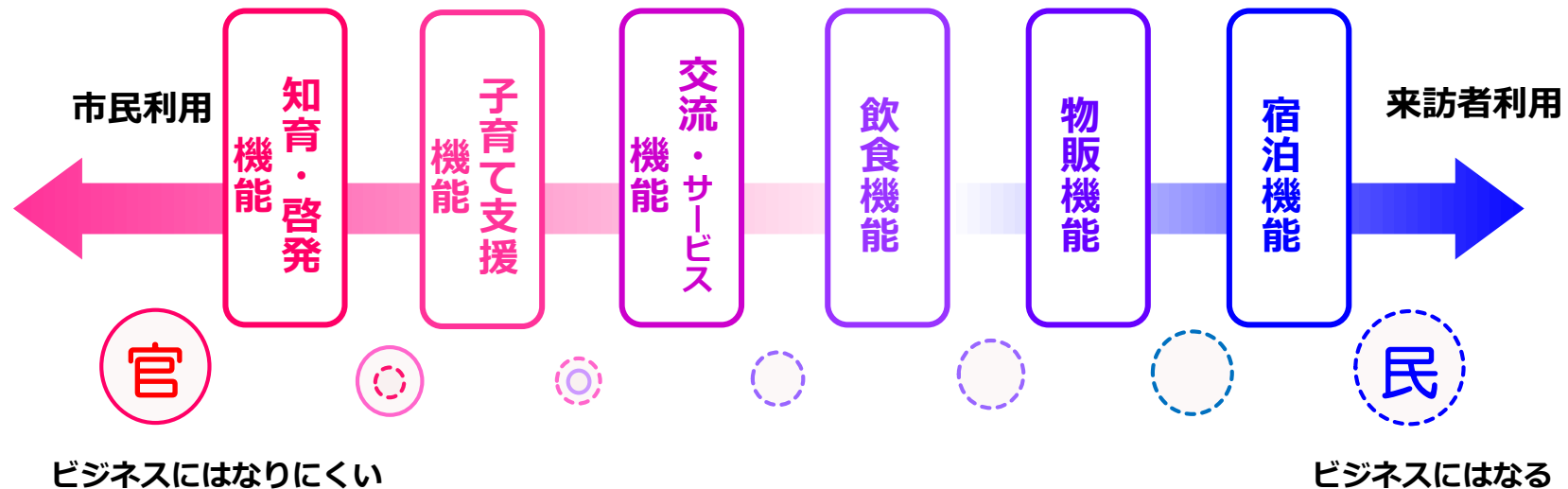
敦賀市投資額

5.3億円

(内装工事費2.8億, 設計監理0.4億, 開設準備費0.3億, 書籍購入費0.8億, 駅西広場公園整備1億)



駅西地区における導入機能と官民の役割分担イメージ

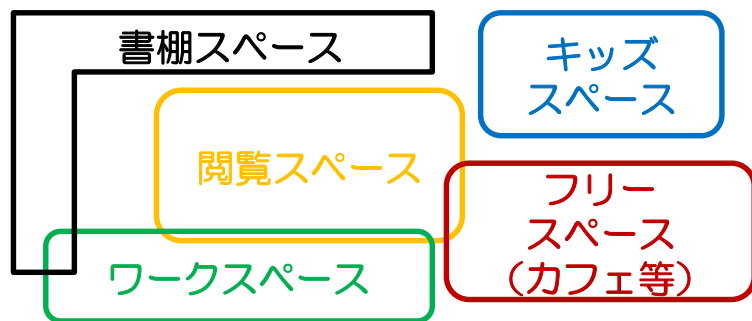


**居場所にもなり
集客力にもなる機能として**

TSURUGA BOOKS & COMMONS ちえなみき

基本コンセプト

子ども・若者、駅を行き交う**ビジネスマン**が気軽に訪れ、書籍やメディア、ワークショップ等を通じて、新たな「学び」や「価値」を創造する場所



- ・静謐過ぎない環境（勉強スペース）
- ・子どもを連れていく場所
- ・電源/Wi-Fi

本の性質を考慮すると、

滞在性、親和性（シナジー効果）、本（知）の希少性、コミュニティの媒介

行政サービスとして **知的情報インフラ** になりうる

なぜ知育・啓発という機能なのか



知育・啓発 を目指して 公設民営書店という選択



ロゴや本棚上部は、季節に合わせて、カラー変更する

- ・ 書店数の減少 / 書店文化を守る意図
- ・ 市立図書館との棲み分け
- ・ (売れ筋の本ではなく) 良質な知に出会える環境整備

丸善雄松堂・編集工学研究所共同企業体の強み

本の力

選書・ディスプレイ

×

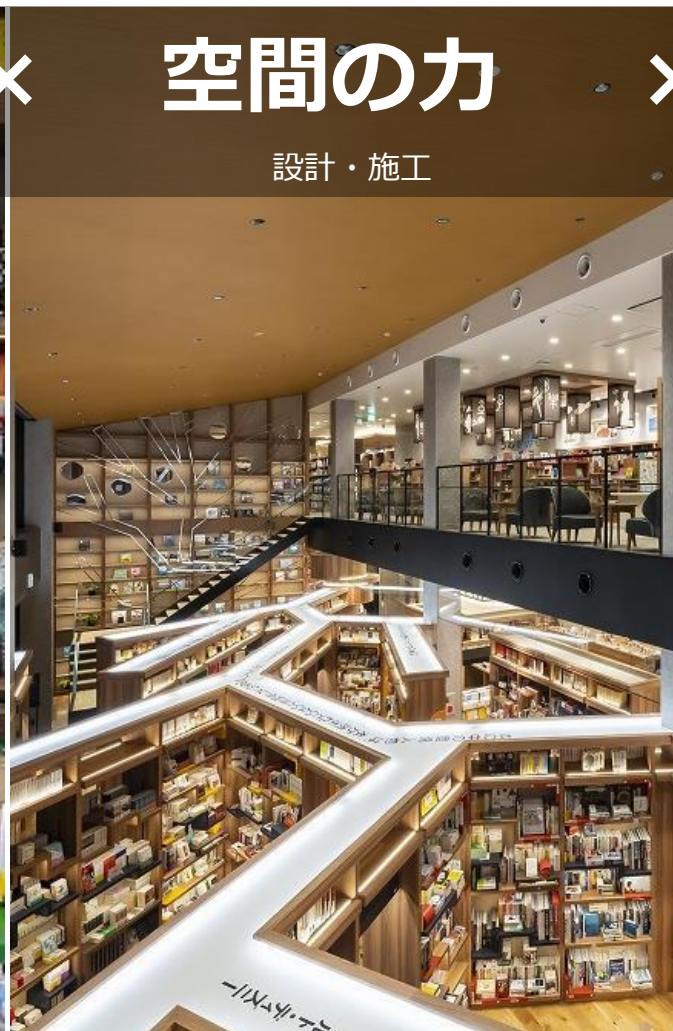
空間の力

設計・施工

×

コミュニティ

管理・運営



『アフォーダンス』 JJギブリン・環境との関係

『シークエンス』 『見え隠れ』 (奥の思想)

『居方』 居心地 (思い思い・居合わせる・たたずむ)

選書と書棚が織りなす知の諸相

思わず手が伸びる環境と人類の叡智を辿る文脈棚との関係性

本との偶発的な出会い（セレンディピティ） リアル書店の強み



隙間の先に見え隠れする空間的奥行

有機的な書棚の合間を分け入る独自性あるシークエンス

海の底に潜るような感覚、本に包まれるような感覚、
— 海賊たちが隠れた宝より、本に包まれる感覚 —

隙間の先に見え隠れする空間的奥行

有機的な書棚の合間を分け入る独自性あるシークエンス



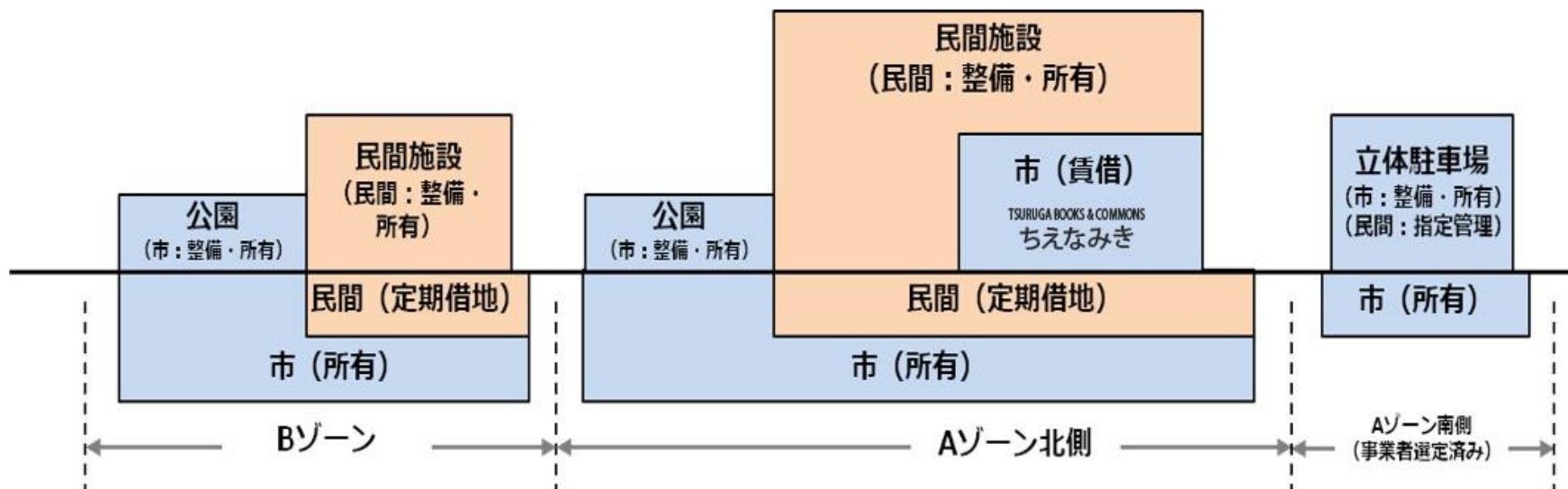
A wide-angle photograph of a modern, multi-story building with a large glass facade and a basketball court in front. People are sitting on the grass in the foreground, and a basketball game is in progress on the court. The sky is blue with scattered clouds.



公園整備と一体（居場所となる市民が主役）



整備スキーム 概要



・敦賀駅西土地活用事業者: SPC(合同会社敦賀駅西口PJ)

代表企業: (株)青山財産ネットワークス (本社: 東京)
構成員: HiFiリゾート(株) (本社: 石川県小松市)

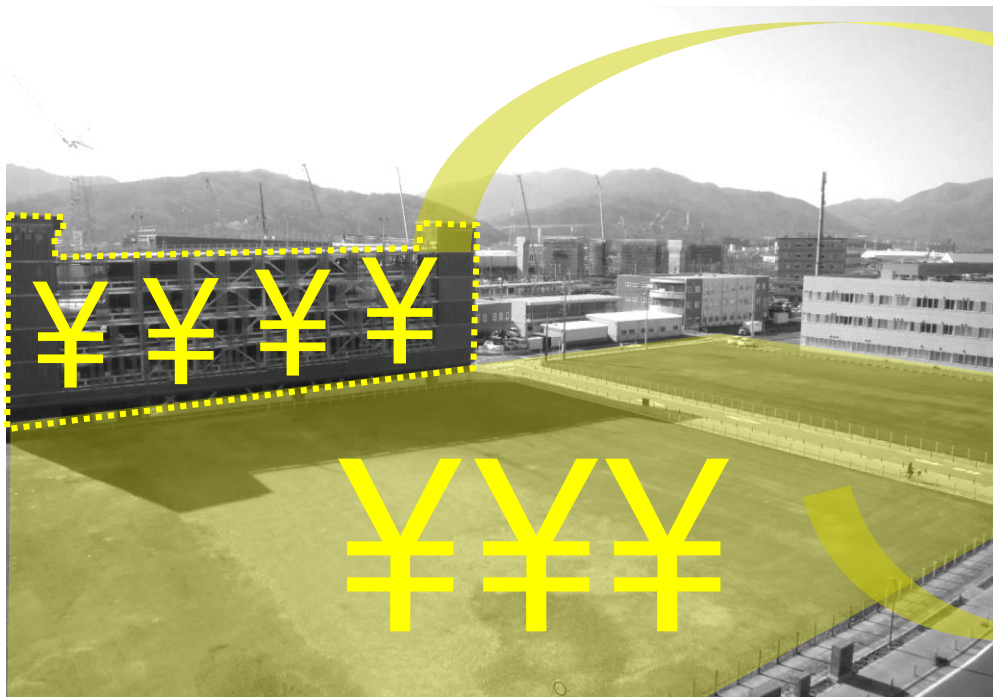
・知育・啓発施設: 指定管理者

丸善雄松堂(株)・(株)編集工学研究所共同企業体

資金スキーム①（公共施設整備）

※**エリア全体での収支バランスを図る**

- 「**稼ぐ公民連携**」をキーワードに、公共事業（公的資産）と民間事業を組み合わせること
で財政負担を軽減していく。



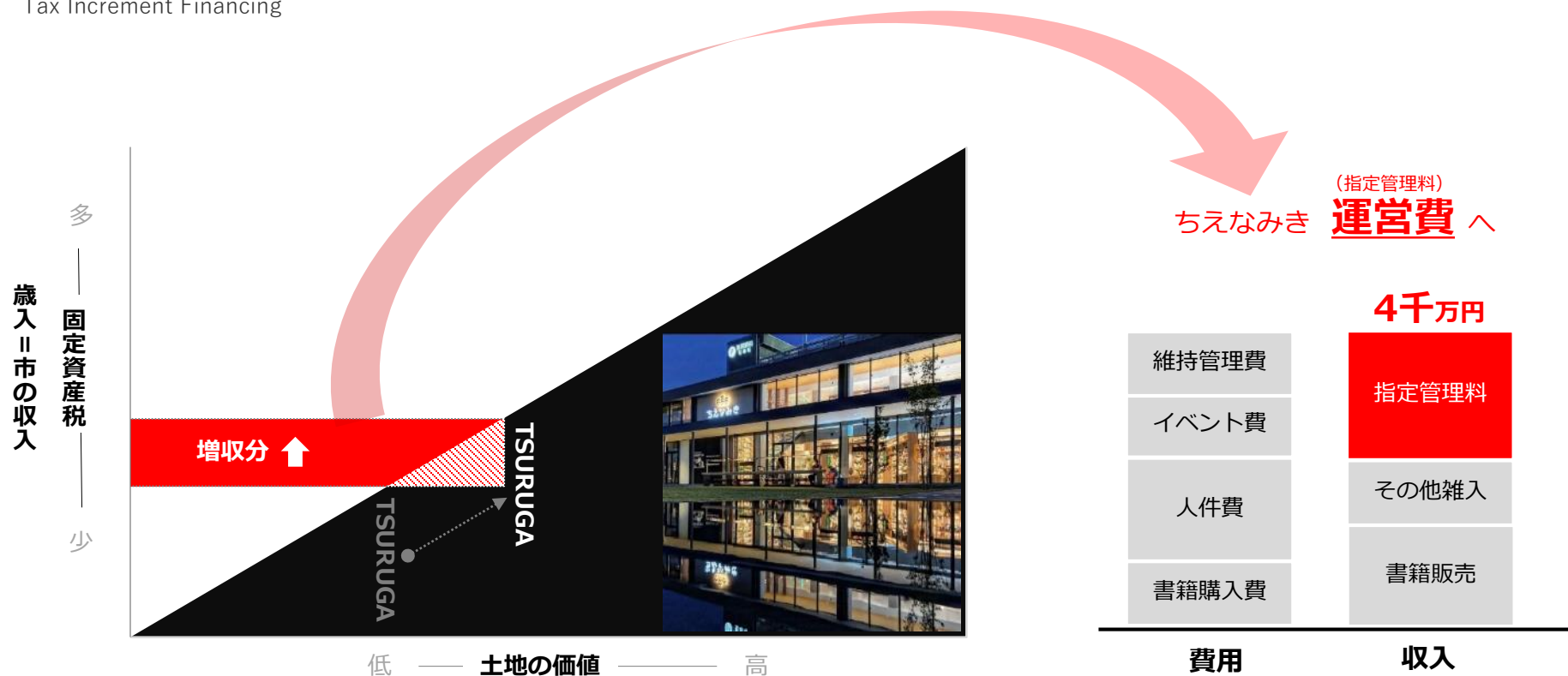
- ・ 立体駐車場の納付金
- ・ 民間事業者の定期借地料

歳入 = 歳出

- ・ 公共機能のテナント料
- ・ 広場維持管理費
- ・ (テナント内装費)

資金スキーム②（公共施設運営）

※ **T I Fの考え方** / 再開発プロジェクトの事業費の一部を、そのエリアの固定資産税等の増収で賄おうという考え方を踏襲。
Tax Increment Financing



土地の価値は上がり、結果として、市の収入が増える。

- 論座：「道」としてのまち・敦賀 つながる書店「ちえなみき」と「人道の港 ムゼウム」の挑戦
- 月刊 建設：2023.5 Vol67 特集 地域活性化の推進～地方創生に向けた取り組み～
- 週刊 AERA：2023.1.30 姿を消す本屋 文化の灯を守る



- 新・公民連携最前線/PPPまちづくり 前編・後編
- 国立国会図書館：『カレントアウェアネス-E』454号
E2585 – 敦賀市知育・啓発施設「TSURUGA BOOKS & COMMONSちえなみき」
- 官民連携(PPP/PFI)のススメ ～国土交通省 PPP/PFI事例集～ (令和5年7月 No.40掲載)