

【テーマ②】駅周辺エリア価値向上を目指す市有地及び複数小施設一体利活用官民連携導入可能性調査

【調査主体】茨城県小美玉市(人口4.8万人)

調査目的・概要

JR羽鳥駅の東西両口に隣接する市有地及び複数の取壊し予定施設の利活用、及び駅や市街地の価値・機能を併せ、EOI方式により計画初期段階から官民両視点で検証を行う。なお、同利活用では、駅と市有地等を有機的につなぎ新たな人の流れを構築したエリア価値向上を目指し、PPP/PFI、スモールコンセッションなど官民連携手法を組合せ当地に合った事業スキームを検討する。

調査内容・スケジュール

【調査内容】

- JR羽鳥駅の東西両口に隣接する市有地及び複数の取壊し予定施設の利活用、及び駅や市街地の価値・機能を併せ、EOI方式により計画初期段階から官民両視点で検証を行う。
- 同施設の利活用では、駅と市有地等を有機的につなぎ新たな人の流れを構築したエリア価値向上を目指し、PPP/PFI、スモールコンセッションなど官民連携手法を組み合わせ当地に合った事業スキームを検討する。

R8調査

- 各企業意見交換、再整理、検証
- 住民等との再意見交換(市内の学生を含む)
- 同意見を反映し、事業形態、整備方針の検討
- 対象地、対象施設の価値、機能検証、駅を含んだ利活用等検討
- 基本計画の一部見直し
- 概算事業費の算出、市場調査、VFMの試算 等

再意見交換、再検証
小中高生の意見追加

H29 検討委員会(学識、議員、住民代表等)からの提言
(交流、学習、図書館、書店、コンビニなどの機能)

継続・追加しながら再整理

R6.3 施設の基本計画

企業からの意見反映・
一部見直し

R7 民間企業・JRとの意見交換



目指す主な成果

- ① 当地に合った官民連携事業形式の検出
 - 事業形式、課題整理 ・今後の事業展開、スケジュール案等の確立
- ② 住み続けたいくなる市街地形成へのエリアマネジメントの方針、施策に繋げる
 - 拠「点」に終わらず「面」(=市街地全域)へ ・官民施設を問わず整備、誘致企画 等

【先導性】

- 地方都市共通課題の「駅を中心とした市街地」賑わい創設
 - 駅と駅近接市有地・施設に対し、EOI方式等の手法を組合せた官民連携の検討、エリアリノベーション、エリア価値向上、事業コスト縮減 等
- 各自治体の固有課題、市民要望の複数案件と結び付けた事業モデルの構築
 - 書店ゼロ市の解消、市民要望の反映、既存公共施設の機能集約 等

【調査スケジュール】

調査内容	6月	8月	10月	12月	2月
前提条件、法令整理		■			
民間サウンディング			■		
官民連携の事業手法・事業スキーム検討			■	■	
導入可能性評価等				■	
まとめ					■

【テーマ②】駅周辺エリア価値向上を目指す市有地及び複数小施設一体利活用官民連携導入可能性調査

【調査主体】茨城県小美玉市(人口4.8万人)

事業・施設の概要

【概要】

- ・JR羽鳥駅を中心とする市街地は、東口は良好な戸建住宅街が形成され、市内で例外的に人口微増が継続している。一方、西口は、市内唯一の書店が閉店するなど、かつての賑わいが失われてきている。
- ・この様な状況に対し、**駅東・西口に近接する市有地と既施設、駅をEOI方式により一体的に機能検証し、官民連携の各手法を組合せ、新たな人の流れ・賑わいを誘導、駅周辺市街地エリア価値向上を目指す。**

(1) 東口(新興住宅地)新交流拠点の整備【PFI/PPP検討】

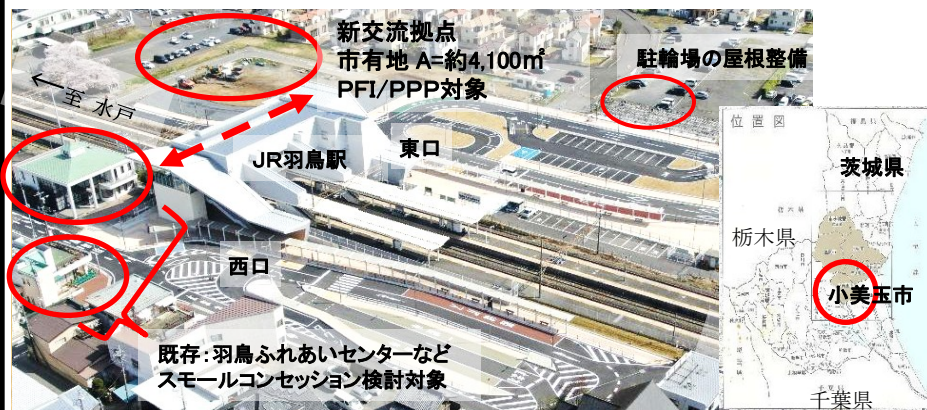
- ・駅に隣接した市有地に官民連携で新たな交流拠点を整備する。
- ・主な機能は、文化活動の中小多目的スペース、支所的機能、市民から特に要望の強い図書館機能(学習スペースを含む)等である。うち図書館機能は、周辺に所在する同機能を集約するが、民間意見を採用し書店機能と融合するなど、市街地のシンボリック的存在として工夫を凝らしていきたい。

(2) 西口(旧市街地)旧交流拠点等の利活用【スモールコンセプションなど検討】

- ・新交流拠点や駅と一体的に機能し、かつ西口への新たな人の流れを誘導するため、同拠点完成後取壊し予定の既施設(羽鳥ふれあいセンターなど)をスモールコンセプションなどによる当地に合った利用形態を検討する。

(3) その他の整備、施策(本調査対象外も含む)の検討

市営駐輪所の屋根、案内サインの追加、都市計画用途の見直し 等



事業・施設の課題

- ・羽鳥駅を含む市街地は、人口増に見合った都市的機能が官民共大きく不足し、魅力低下から近い将来、自然体では人口流出へ転換が憂慮される。
- ・かつて中心的存在であった駅西口は、店舗の閉店、未利用地の増加によるスポンジ化現象が進んできている。
- ・駅や自由通路内に、暑寒を避ける待合室やコンビニなど利便施設がない。
- ・東口住宅地市民から、図書館、学習スペース、書店等の余暇時間を過ごす場所や子ども達が安心して学習できる場所の要望が強く出されている。
- ・当市は、官民連携や市街地整備の実績が乏しく、ノウハウの蓄積がない。
- ・市街地エリア価値向上を継続させる為、当事業を大きな契機としたい。

検討経緯／事業化スケジュール

【検討経緯】

- H29 羽鳥駅東口拠点整備等検討委員会より「羽鳥駅東口市有地の活用等に関する提言」が提出される
(交流、学習、図書館、書店、コンビニなどの機能)
- H30 民間企業との土地利活用の意見交換を行う
- R2 羽鳥駅橋上化供用開始
土地利活用事業者を公募(結果:応募なし)
- R6 百里飛行場新交流拠点整備基本計画(羽鳥駅前)作成
- R7 従来方式の整備から官民連携での整備を再度検討
国土交通省主催のサウンディングに参加

【今後の事業化スケジュール(予定)】

- R8 本調査の実施
- R9以降 事業協力者等の選定
施設の設計・整備等の開始