

3.プロジェクト調書

【地区名： ご記入ください 】

1.プロジェクトの概要	
事業の名称	〇〇〇〇地区
住 所	〒 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇
敷地面積 建物面積	①敷地面積(m ²): 10,000m ² ②建築面積(m ²): 3,000m ² ③延床面積(m ²): 6,000m ²
主要な 施設内容	・商業施設(店舗、飲食) ・公共施設(コミュニティホール、駐輪場) ・広場
事業主体 事業手法等	①事業主体の名称: 〇〇町、(株)〇〇まちづくり(第3セクター) ②事業手法等: 都市再生整備計画に基づく社会資本整備総合交付金事業
管理運営主体	・(株)〇〇まちづくり(第3セクター)
資金調達等	・民都まち再生出資 等
プロジェクト周 辺地区の立地 条件(都市計 画等)	①地域地区: 近隣商業地域、第二種住居地域 ②その他の法定都市計画(都計道路、地区計画等) ・地区計画 ③その他のまちづくり計画等 ・都市再生整備計画、交付金事業
プロジェクト周 辺地区の概要	・この地域はもともと農地を主体とする田園地帯であったが、昭和〇〇年に旧国鉄〇〇駅の新設が決まりこれに合わせて新駅周辺で郊外市街地の開発事業が計画された。 ・その後、バブル崩壊により事業は凍結状態だったが、平成〇〇年度に〇〇駅が開設され、これを契機として開発計画を見直し現在は市街化の途上にある。
プロジェクト周 辺地区の主要 課題	・開発地区全体の中心となる拠点性のあるセンター施設の整備が主要な課題である。 ・整備後の維持運営を見通して、自立した経営が可能な事業として組み立てることが重要である。 ・人口〇万人の小規模な町であり、土地需要自体を創出していく必要がある。 ・通常の宅地開発のような方法では新駅周辺の開発ボリュームに対応できない。何らかの特徴のあるまちづくりをする必要がある。

3.プロジェクト調書

【地区名： ご記入ください 】

2.プロジェクトの前後での変化		
	プロジェクト前	プロジェクト後
土地建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・もともとは農地、県がバブル期に土地を取得 ・バブル崩壊後に町が県より土地を取得 	<ul style="list-style-type: none"> ・官民複合施設〇〇〇〇プラザ
土地建物の所有状況	<ul style="list-style-type: none"> ・土地はすべて町有地(建物は無し) 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地は町有地 ・(株)〇〇まちづくりが事業用定期借地 ・建物は町と(株)〇〇まちづくりが区分所有
地域地区等	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣商業地域、第二種住居地域 ・地区計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・左記と同じ
地区周辺の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・JRO〇駅前での開発事業が徐々に進行していたが、大半は空地・未利用地として残されていた。 ・整備されているのは戸建ての住宅群のみ 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発地区のセンターとなる本施設のオープン ・引き続き町役場や総合グラウンドなどの中心施設の整備が行われている。
地価、交通量等の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・平成△△年の地価：50千円／㎡ ・平成△△年の駅乗降客数：500人／日平均 	<ul style="list-style-type: none"> ・平成〇〇年の地価：150千円／㎡ ・平成〇〇年の駅乗降客数：1500人／日平均
プロジェクト後の動向、周辺地区への影響など	<ul style="list-style-type: none"> ・地域はもとよりまち全体のセンター的な場所として町民に活用されている。 ・町民が日常的に利用するショッピング機能やコミュニティ機能が整備されたことにより、住宅ニーズが高まり、住宅整備が進んでいる。 ・このプロジェクトが契機となって後続の事業(町役場や総合グラウンド整備)にも弾みがつき、2年後には後続事業も完成する予定である。 	
写真参考資料	<p>※上記に関連し、下記の資料、写真のデータファイルを同封してください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区の位置図、事業エリア(区域等)が分かる図 2. 事業前の地区周辺の写真(事業前の周辺の雰囲気がわかるもの): 数点 3. 事業前の当該地区の写真(事業前の土地の状況が分かるもの): 数点 4. 事業後の当該地区の写真(整備された建物・空間等の状況が分かるもの): 全景、主要部分: 数点 5. 事業後の地区周辺の写真: 数点 	

3.プロジェクト調書

【地区名： ご記入ください 】

3.プロジェクトの経緯	
事業前の状況と土地活用上の主な課題	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区は開発地区全体のセンター用地として残されていたが、開発のあり方については迷走していた。 ・地域全体の土地需要(住宅需要など)が低迷し、住宅地の販売が計画を大きく下回っていた。 ・センター機能(商業など)がないために住宅地ニーズが低迷し、住宅が少ないために商業施設の立地が進まないという悪循環に陥っていた。 ・この負のサイクルを打破し、自立した経営が可能な事業として開発事業を組み立てることが求められていた。 ・このため、〇〇大学〇〇研究室と連携し、公民連携型の土地活用事業によるプロジェクト推進を模索することとした。
企画計画段階(途中での挫折等も含めて)	<p>〇〇年:旧国鉄〇〇駅新設決定 〇〇年:〇〇駅周辺約〇〇haを県公社が住宅地開発用地として買収 バブル崩壊で事業は凍結</p> <p>〇〇年:JR〇〇駅開設 〇〇年:〇〇町中心市街地活性化計画策定、本地区を位置づけ 〇〇年:県公社用地を〇〇町が取得 〇〇年:〇〇大学〇〇研究室と公民連携によるまちづくりの協定を締結 〇〇年:〇〇町PPPプロジェクト企業立地研究会設立 〇〇年:〇〇町公民連携基本計画策定 〇〇年:都市再生整備計画(〇〇〇〇地区)策定 〇〇年:(株)〇〇まちづくり(第3セクター)設立 〇〇年:〇〇地区デザインガイドライン策定 〇〇年:民間都市再生整備計画策定</p>
事業段階	<p>〇〇年:〇〇町コミュニティセンター整備に関するアイデアコンペ 〇〇年:〇〇町コミュニティセンター整備に関する事業プロポーザル 〇〇年:〇〇町コミュニティセンター 事業者選考 〇〇年:(株)〇〇まちづくりが主体となって施設整備目的会社(株)〇〇〇〇プラザ設立 〇〇年:〇〇〇〇プラザ(商業・コミュニティセンターの複合施設)設計 〇〇年:〇〇〇〇プラザ工事着手 〇〇年:〇〇〇〇プラザ竣工、オープン</p>

3.プロジェクト調書

【地区名： ご記入ください 】

4.プロジェクトの特徴、アピールポイント	
特にアピールする点	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の所有と利用を分離して土地コストを大幅に低減させ、同時に建物は民間施設と公共施設の合築によって集積のメリットを最大限に生かすことで、魅力のある施設を持続可能な運営コストで事業化させる事ができた。 ・本プロジェクトでは、公共投資によるインフラ及び集客拠点の整備と、民間投資による商業・サービス業の立地を進め、この取り組みにより〇〇地区の魅力は高まり、さらなる民間投資の誘発につながっている。
課題対応性	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用状態にあった10haの土地を民間活力(知恵、資金)の導入、官民合築によってまちの拠点形成に活用できた。 ・本町では〇〇年に〇〇駅前の土地〇〇haを〇〇億円で取得し、公共施設等整備計画を策定した。しかし、社会情勢及び町財政の悪化等により公共施設整備に着手できず、この土地は10年以上にわたって未利用状態にあった。こうした経緯を経て町長の決断により、民間活力(知恵、資金)を導入する開発手法の検討を進めるに至った。
先導性	<ul style="list-style-type: none"> ・凍結状態の土地活用を、自治体が出資する法人「(株)〇〇まちづくり」を設立し、ここが事業主体となって、官民複合施設の企画・事業スキームの作成、さらには民間事業として、テナントの誘致と金融機関からの資金調達などを行った。 ・官民複合施設とすることで、公的資金の有効活用と民間資金活用の二つの資金活用が可能となった。
独創性	<ul style="list-style-type: none"> ・官にとって、民間投資の誘導及びテナント誘致、資金調達等は不得意分野であると言える。公有地を開発する際、町が出資する第3セクターが町の代理人となつて、その不得意な役割を担うことにより、町の意向を反映させながら開発をすることができた。
汎用性	<ul style="list-style-type: none"> ・金融機関は融資の際「採算性のとれる事業計画か、信用力のあるテナント構成か」といった厳しい確認を行うのでこの金融機関のガバナンスを活用することで、持続可能な事業として構築できた。