

「敦賀駅西地区土地活用事業」 TSURUGA POLT SQUARE “otta”

福井県敦賀市 / 令和4年竣工

土地区画整理事業で生み出した敦賀駅前の市有地で、市民の普段使いの居場所にもなり来訪者の玄関口にもなる多様な都市機能を官民連携により集積し、新たな交流拠点を形成するプロジェクトです。

公募により選定された民間事業者が、FTKの特例事業を活用したSPCにて施設の整備・保有を行い、定期建物賃貸借によって物販、飲食、子育て、宿泊等の多様なテナントが入居しています（(株)青山財産ネットワークスがSPCのアセットマネジメントを務める）。地区中央部には、民間事業者からの提案を踏まえ、市が整備・運営を行う広場が配置され、それを囲む各施設が一体となる日常的な憩いと賑わいが創出されました。また、全国初となる「公設民営の書店」がSPC保有施設にテナントとして入居し、指定管理者制度により市の公共施設（知育・啓発施設）として運営されています。

民間事業者の公募は、施設の整備・保有・運営を行う事業者の公募と、「公設民営の書店」の運営を行う事業者の公募を2段階で行い、TIFの考え方等も導入しつつ、エリアで生まれた資金を官民双方が上手く活用して事業展開する持続可能な公的不動産の活用（PRE）が図られています。

事業概要

所在地	福井県敦賀市鉄輪町一丁目
土地面積	約8,000㎡
事業主体	敦賀市、合同会社敦賀駅西口PJ（(株)青山財産ネットワークス）
管理運営主体	敦賀市、(株)青山財産ネットワークス
主要施設	公設民営の書店（知育・啓発施設「ちえなみき」）、広場（以上、市の施設）、飲食・物販店舗、子育て支援施設、ホテル、カフェ、コインパーキング（以上、民間施設）
事業スキーム	土地区画整理事業、事業用定期借地契約（25年又は50年）、不動産特定共同事業法（FTK）の特例事業、定期建物賃貸借契約

取組のポイント

- 底地所有者の敦賀市と、民間事業者（SPC）および知育・啓発施設「ちえなみき」の指定管理者の役割分担について公募段階から綿密に制度設計し、官民双方にとって持続可能な資金スキームが実現。
- 公設民営の書店は、設計と運営を一体で公募し、運営ノウハウを見据えた整備を実施し、レイアウトやテーマ設定を一般書店と敢えて差別化し、集客性を高めて他の施設の利用を誘引。
- 普段使いの居場所を重要視する方針により、新幹線開業に向けた受け皿づくりであるものの、食・文化を発信できる地場の老舗物販や飲食店だけでなく、公設民営の書店やカフェ、子育て支援施設も入居することにより、日常的な賑わいを実現。
- 中央部の広場は、自由な発想の利用に資するため、都市公園とせず、独自の条例にて使用料金などを設定し、キッチンカーをはじめ、様々なイベントに利用。

