

【震-5】官民連携による中心市街地の商業施設及び公営住宅の整備に関する調査 (対象箇所:岩手県大槌町)

【実施主体】大槌町 ①

目的

大槌町では、古くからの中心市街地であった町方地区に公共施設及び復興公営住宅等を集約し、消費目的だけではなく集客を産み出し、商業者が商売をやりたいと思える環境づくりを図るとともに復興基本計画に掲げられた“海の見えるつい散歩したくなるこだわりのある「美しいまち」”の実現を目指している。

本調査では、公共施設等の維持管理コストを捻出するために、官民合築施設整備等の検討など、官民連携事業の可能性を模索し、官民連携を主体的にプロデュースするまちづくり会社の事業への関わり方、スキーム等を検討し、来年度策定予定の「中心市街地再生基本計画(仮称)」に反映させていく。計画エリアは、町方地区と呼ばれている大槌町の中心市街地の中でも町の記憶がDNAとして残されている御社地を中心とした半径200mとする。



目次

1. 調査目的
2. 大槌町及び町方地区の概況
3. 先進事例の研究
4. 大槌町中心市街地再生計画
 - 4-1. エリアの設定
 - 4-2. 大槌町中心市街地の現状
 - 4-3. 中心市街地アーバンデザイン目標
 - 4-4. 中心市街地再生の手順
 - 4-5. 事業運営主体の検討
 - 4-6. 中心市街地再生への課題抽出

施設の概要



【施設配置方針】
町の主要施設は、御社地を中心に広場に面する形で低層高密度に配置し、活気・賑わいを広場を介して共有する。
基盤整備・公園整備に連動して、空間のつながりと回遊性の広域展開を図る。

これまでの経緯

- H24.10 中心市街地再生プロジェクトチーム(PT)設置
- H24.10 中心市街地再生PT会議開催～H25.1
- H25.1 大槌町商工会勉強会
- H25.1 中心市街地再生の考え方・方向性の決定に係る町長説明

【震-5】官民連携による中心市街地の商業施設及び公営住宅の整備に関する調査 (対象箇所:岩手県大槌町)

【実施主体】大槌町 ②

結論

アーバンデザインの目標(戦略)

- (1)歩いて楽しいまち
- (2)歴史性を再認識し、歴史を生かす
- (3)湧水、イトヨと豊かな周辺自然環境を保つ
- (4)半径200mの低層高密度な中心づくり
- (5)用途が混ざり合う中心市街地
- (6)将来世代に重い負担をかけない公共施設の計画
- (7)中心市街地は大槌町の産業を創り出すエンジン

中心市街地のあるべき姿(戦術)

- (1)歴史・文化(大槌、小槌)
御社地復元と併せて大槌村、小槌村の歴史を感じられる町並みの実現。
- (2)社会的要因(高齢化社会で選択されるためには)
公共施設、集客施設を配置。
- (3)賑わい(用途が混ざり合う)
職住産が混在する中心市街地を形成し、あらゆる世代の流入を促進。
- (4)外貨の獲得(観光産業・スポーツ)
立地条件を活かし、外貨の獲得が可能なコンテンツを整備。
- (5)大槌町財政力で維持できる身の丈に合った事業構築
見込みや想定ではなく、利用者・テナント動向に合わせた開発を推進。

まちづくり会社のメリット

- ・まちづくり会社を事業主体とすることで、市場の厳しい目を通じて、必要なものは新規事業化され、必要でないものやコストが高いものは事業化されないという、ごく当たり前の市場原理が働くことになる。
- ・結果として、市場を通じて、開発の肥大化が避けられるとともに、近隣市町村よりも競争力のある事業が構築され、持続可能な地域社会を実現することができる。

事業案

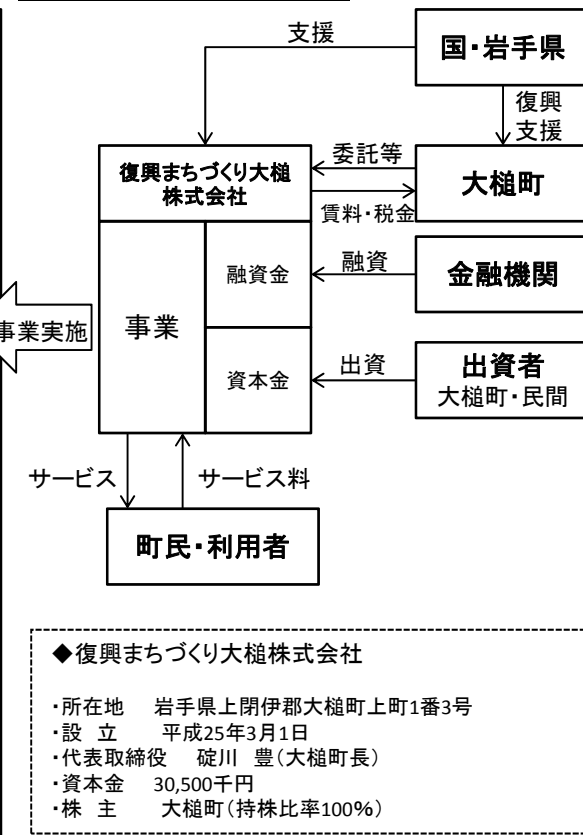
【初動期】

- 復興ビレッジ構想**
・区画整理事業期間中の暫定土地活用事業
・復興需要取込みと雇用創出
- 自動販売機集約事業**
・復興作業員向け自動販売機の一括管理
- 被災地視察ツアー**
・役場職員の負担軽減と雇用創出

【開発期・経営期】

- 官民合築施設**
・メディアテーク・住民交流施設・医療機関等
・一部テナント床のリーシング実施
・事業主体:町orまちづくり会社
- 商業業務施設**
・自主再建困難な事業者の共同施設の経営
・整備主体:町orまちづくり会社
- 復興公営住宅**
・URが整備後、大槌町が取得
・床のリーシング、維持管理業務を受託(まちづくり会社)
・テナント料の一部を維持管理に活用することで町民負担を軽減させる官民連携事業

【官民連携事業スキーム図】



事業化に向けた今後の展望

事業化に向けた課題

- ①区画整理事業の換地設計及び土地権利調整
- ②整備が完了するまでの仕事(場)の提供
- ③持続可能な公共施設マネジメント計画の策定
- ④役所・まちづくり会社の不動産開発ノウハウの不足と事業計画に対する信用力の確保
- ⑤当該事業に対する議会をはじめとする町民の理解
- ⑥周辺市町村と比べて脆弱な産業基盤
- ⑦復興事業に取り組む役所側体制の持続性・継続性の確保

事業	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
中心市街地再生基本計画	策定					
官民合築施設整備基本計画	策定					
復興ビレッジ構想	設計/建設	実施				
自動販売機集約事業			準備/実施			
被災地視察ツアー事業			準備/実施			
官民合築施設整備事業		公募	設計/建設		●供用開始	
商業業務施設整備事業		公募	設計/建設		●供用開始	
復興公営住宅整備事業				設計/建設		●供用開始