

【H29:先-4】JR南船橋駅南口市有地及び臨海部エリアにおける官民連携調査

(実施主体:千葉県船橋市)

船橋市基礎情報(H30.1.1時点)

・人口:635,517人

・可住地面積:80.82km²

【事業分野:PRE活用】 【対象施設:JR南船橋駅南口市有地】 【事業手法:定期借地等】

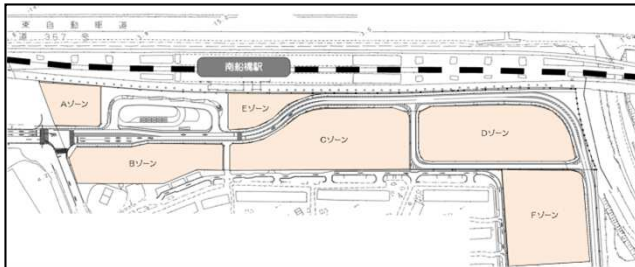
調査のポイント

- ・JR駅前に位置する大規模市有地の活用において、公的負担の最小化を図りながら、事業効果を発揮させるスキーム・事業条件について検討。
- ・事業の目的に応じた適切な機能・施設の導入を図ることに加え、エリアマネジメントの取り組みにより回遊性を向上させ、事業効果をエリア全体に拡大させるための官民連携手法を検討。

調査対象地及び施設の概要

■対象地

JR南船橋駅南口に位置する約4.5haの市有地であり、周辺には大型商業施設が密集している。南側には集合住宅や食品産業を中心とした工場が集積している。



施設間の連携が希薄

自動車交通による渋滞

地域の高齢化が顕著

海という資源が未活用

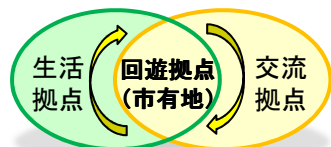
■臨海部エリアの課題

臨海部エリアには、大型商業施設のほか都市公園や港湾施設である親水公園などが点在している。最近では物流倉庫の建設や、海上交通の活用検討など新たな動きが見られるが、各施設の連携は依然希薄であり、臨海部という特性がうまく活かされていない。また、国道の通過交通や発生集中交通量が多く、慢性的な渋滞が発生している。

事業発案に至った経緯・目的

■検討経緯

平成25年に市が千葉県企業庁より対象地を譲渡されて以降、市有地に求められる都市機能の検討を重ねた。検討の結果、官民連携の有効性やエリアマネジメントの必要性が確認された。



対象地に求められる機能イメージ

■事業実施の目的

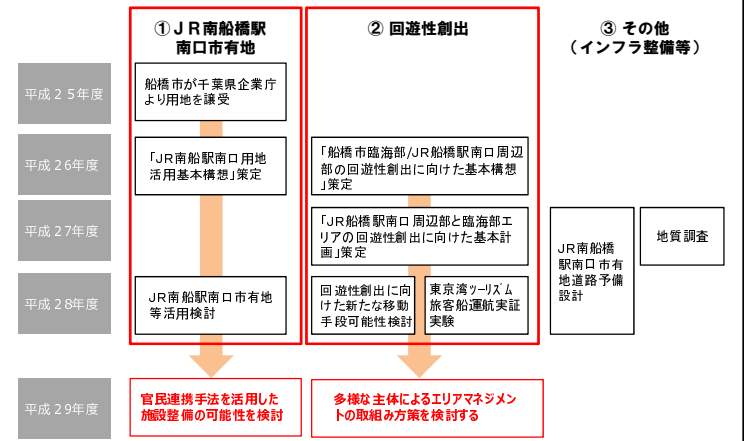
市有地のポテンシャルを最大限に活用し、臨海部の玄関口としてふさわしい拠点形成を図るとともに、民間活力を導入することにより公的負担の最小化を目指す。

市有地のポテンシャルを活かした魅力ある施設開発

周辺商工業者も含めたエリアマネジメントに関する取組

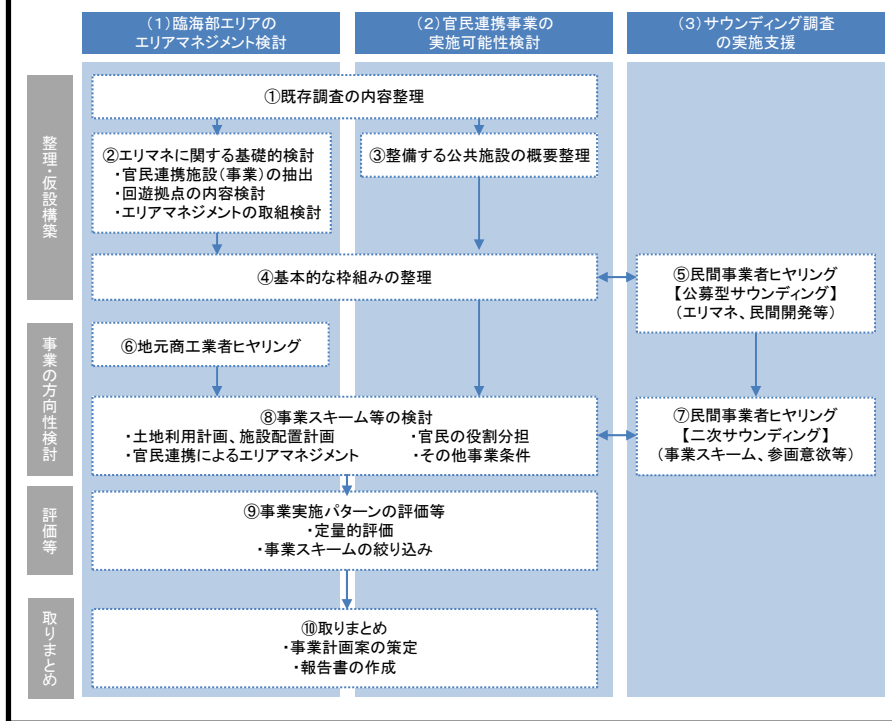
官民連携手法の導入による公的負担の最小化

市有地周辺及び臨海部エリアにおける賑わい創出・回遊性向上



【H29:先-4】JR南船橋駅南口市有地及び臨海部エリアにおける官民連携調査 (実施主体:千葉県船橋市)

調査の流れ・調査内容

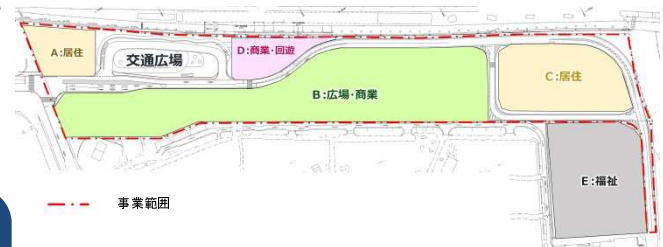


手法の検討方法等

※()内の番号は左記“調査の流れ”の付番に対応

■ 土地利用

・地域の課題を解決するための土地利用について、市民や地元商工業者の意見及び、サウンディング調査結果による市場性の両側面から検討する。



調査等結果(⑤、⑦)

・公園・広場の提案
・居住・商業・公共のバランスを重視
・イベント連携による回遊性の向上

	導入機能	面積	活用方法	備考
A街区	居住施設	約1,900㎡	売買	共同住宅を配置
B街区	広場、商業施設	約14,700㎡	事業用 定期借地	臨海部の玄関口として広場を配置 広場を中心とした賑わいを創出集客施設を配置
C街区	居住施設	約5,000㎡	売買	共同住宅を配置
D街区	商業施設、回遊施設	約1,600㎡	事業用 定期借地	インフォメーションセンターを配置 エリマネメント活動ハブを配置 生活利便に資する商業施設を配置
E街区	福祉施設	約7,000㎡		官民連携事業対象外

官民連携事業範囲

検討

検討結果(④、⑧)

・市場性を加味した施設内容、規模を想定

成果

■ 事業スキーム

・市有地活用による収入によりインフラ等の整備費や、公的機能を有する施設の維持管理・運営費を賄う事業スキームを土地利用のバランスを含め検討する。

調査結果(⑦)

・想定スキームで実施可能

検討

検討結果(⑧、⑨)

・公的負担がゼロになる
詳細な敷地規模を設定

施設整備段階		維持管理・運営段階	
収入	支出	収入	支出
土地売却収入 【A・Cゾーン】	収支差額	土地賃貸収入 【B・Dゾーン】	収支差額
	公益施設整備費 【回遊施設、広場等】		公益施設運営費 【エリマネ費用等】
	公共施設整備費 【道路、交通広場等】		公益施設維持管理費 【回遊施設、広場等】

成果

■ エリアマネジメント

・臨海部エリアに必要な地域活動を調査し、本事業が果たす役割を検討する。

調査結果(⑤、⑥)

・事業者はイベントの集客効果に期待
・回遊性向上による施設間相乗効果に期待

検討

検討結果(⑧)

・事業に係るエリアマネジメントの位置付けを設定

成果

1) 体制整備
(行政・事業者・地元商工業者等)
2) 活動拠点整備(会議室等)
3) 賑わい創出イベントの実施
4) 新たな交通機能の導入検討

今後の進め方

- ・本調査を踏まえ、次年度以降具体的な事業実施に向けた検討を行う。
- ・行政プランをベースに市民の合意形成を図るとともに、民間事業者との対話も機会を捉え実施することにより、市民ニーズと市場性の均衡がとれた事業計画とする。
- ・エリアマネジメント組織への参画が期待される地元商工業者のニーズの把握等も継続的に実施する。

【想定スケジュール】

