

【震-4】釜石東部地区再生拠点整備事業調査 (対象箇所:岩手県釜石市)

【実施主体】釜石市 ①

目的

釜石市では、平成23年12月22日に策定した釜石市復興まちづくり基本計画において、商業と交流空間の機能的展開を図ることとしており、その核として、新たな商業拠点空間の整備を行うこととしている。

具体的には、市の中心部であり、大規模商業施設が立地する予定となっている釜石東部地区(右図参照)において、公共施設の再配置や復興公営住宅の建設、被災した商店の集積による新たな商業拠点空間の整備を検討しており、市では、「フロントプロジェクト」と名付け、リーディングプロジェクトとして検討を進めている。

このような状況を踏まえて本調査では、①公共施設を含めた施設整備計画の検討、②事業化手法及び事業主体の検討を行うことを目的としており、具体的には、当該エリアにおける賑わいの創出と近隣地域への波及を図るための公共施設等の施設配置の検討と、公共施設等の維持管理コストを捻出するための官民複合施設や官民連携事業の導入、官民連携事業をプロデュースする「まちづくり会社」の事業への関わり方についても検討することを目的としている。



目次

1. 目的
2. 釜石市の概要と現状
3. 先進(参考)事例の研究
4. フロントプロジェクト1事業計画
5. 事業運営主体の検討
6. 事業実施へ向けた課題の抽出
7. 付録

施設「フロントプロジェクト1」の概要

市民文化ホール
練習スタジオなど、市民の利用頻度の高い部屋を広場に面して配置して、広場に対してにぎわいをもたせるように工夫する。広場と建物の一体感を持たせて新しい釜石の顔に相応しい魅力をもたせるようにします。

災害復興公営住宅
災害公営住宅は、1階部分を店舗とし二階以上に安全な住居を確保する。

メディアセンター
市民の情報交流の場所として、学生など若い人たちが集う釜石の象徴となる。二階以上は復興公営住宅とし安全で安心な明るく清潔で都市的な住空間をつくる。

市民広場(シンボル広場)
シンボル広場は雁行する通り上のシンボルストリートと、スクエア状のシンボルプラザという二つの性格の異なる外部空間からなる。

駐車場
立体駐車場は新しい釜石の都心への車の入り口となる施設である。大きな建物が町並みに対して建つことになるので、無機質な外観にならないようにデザイン上の配慮を行い外観は魅力的なデザインにする。

これまでの経緯

- H23.11 商業関係者との意見交換
- H23.12 復興まちづくり基本計画に商業と交流空間の機能的展開を図ることを明記
- H24.1 商工会議所が市に大型SC立地推進を要望
- H24.3 大型SC立地に向けた協議開始を発表
- H24.5 東部地区商業推進協議会発足。
市中心市街地(東部地区)における新たな商業拠点空間整備に向けた協議を開始。
- H24.5 土地権利者説明会実施

【震-4】釜石東部地区再生拠点整備事業調査 (対象箇所:岩手県釜石市)

【実施主体】釜石市 ②

結論

1. “都市の結節点を創り出す”、“将来世代に負担をかけない”
ことをコンセプトに施設整備計画を作成

〈都市の結節点を創り出す〉

大型駐車場と街の接続、大型商業施設と当該エリアの連結等を考慮した施設配置計画を作成。“自立した中心部”を構築するとともに、既に再興した商店等周囲への滲み出し効果も期待できる。

〈将来世代に重い負担をかけない〉

市民の利用度と施設のライフサイクルコストを考慮した公共施設計画を作成。官民連携事業を積極的に採用し、公共施設と民間施設を合築することで、より効率的な施設運営及び施設活用を図る。

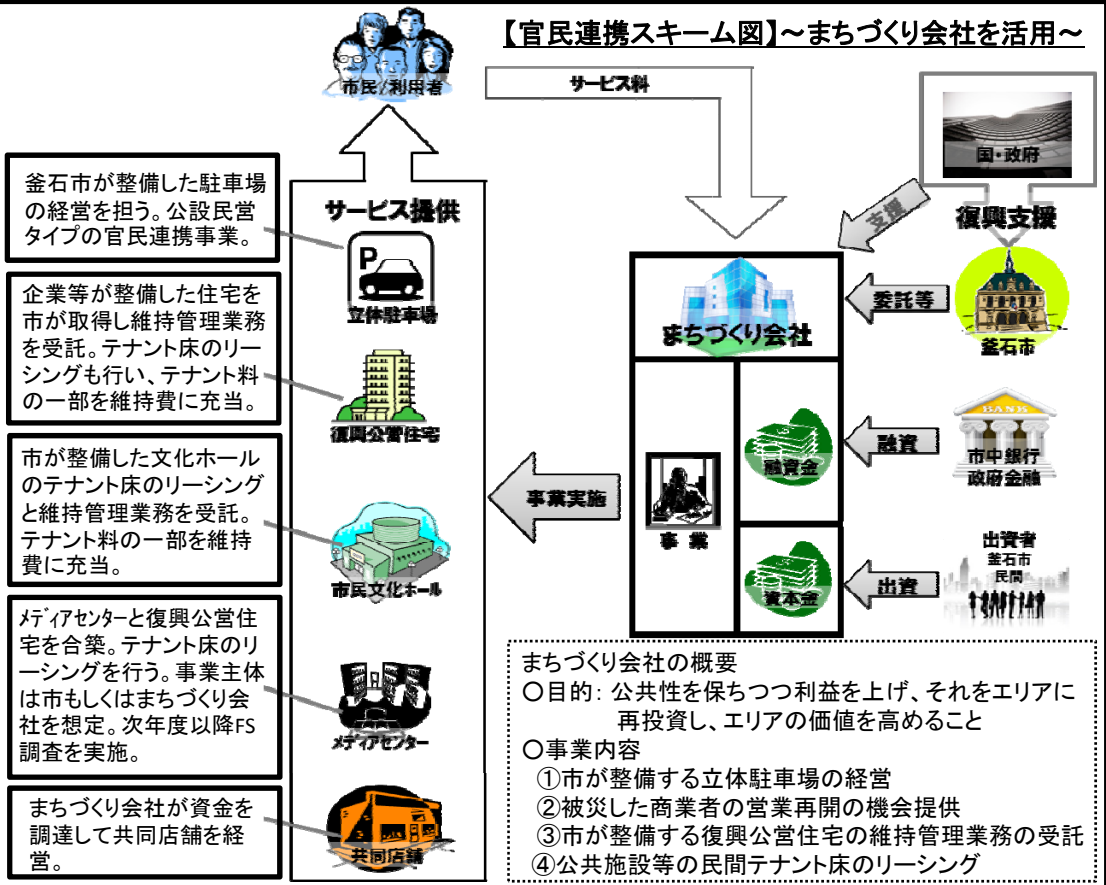
2. 事業運営主体は、まちづくり会社を想定

当該エリアの実施主体は公共性を原則としつつ、利益を街の魅力向上のために再投資できる「まちづくり会社」を想定。「まちづくり会社」は、民間事業者であるが故に、事業に係るコストと事業から還元されるベネフィット(便益)のバランスを徹底的に調査することから、修繕費用、不動産管理コストでソフトバジェット(当初予算規律の破綻)が起こりにくいというメリットがある。当調査で事業採算性の検証を行った結果、3年目には単年度黒字になる結果となっている。

実施主体等について今後更に詳細な検討を行っていく。

まちづくり株式会社 事業収支試算 (単位:円)

	H25	H26	H27	H28	H29
営業収入	11,476,190	35,236,190	46,900,190	59,722,009	59,722,009
営業支出	15,800,000	36,952,678	43,070,100	58,427,563	57,830,534
営業利益	-4,323,810	-1,716,488	3,830,090	1,294,446	1,891,475



事業化に向けた今後の展望

事業	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
①立体駐車場整備事業	設計/建設	供用開始		
②広場整備	設計/建設	一部供用開始		
③公民合築整備事業Ⅰ 復興公営住宅		設計/建設	供用開始	
④公民合築整備事業Ⅱ 復興公営住宅+店舗床			設計/建設	供用開始
⑤公民合築整備事業Ⅲ 市民文化会館+店舗床				設計/建設

当事業により、当該エリアの基本構想を策定。今後、施設の設計、事業手法の詳細検討を行いつつ、段階的に施設の整備を進める。
施設の整備スケジュールは左図参照。

【事業化に向けた課題】

- ・計画エリア内の土地権利者との調整
- ・自立したまちづくりを実現するため、まちづくり会社が自主財源を確保できる仕組みづくり及び優秀な人材の確保。