

3.プロジェクト調書

記入例

地区名

原則として、各欄の字数、内容等は、このサンプル程度にてご記入願います。

(1)プロジェクトの概要		
事業の名称		
住所		
土地(敷地)面積、建物面積	土地(敷地)面積	建物(延床)面積
	約 8,900 m ²	約 990 m ²
主要な施設内容	レストラン・シェアオフィス(1F)、体験学習スペース(2F)、宿泊施設・研修ルーム等(3F)、公共施設(道路、広場、緑地)	
事業主体 管理運営主体	事業主体	管理運営主体
	●●組合、■市、◆まちづくり(株)	〇〇組合、◇◇協議会、社会福祉法人▲▲
事業手法等	市街地再開発事業、定期建物賃貸借、設置管理許可(都市公園法第5条第1項)など	
資金調達等	まち再生出資(民都機構)、〇〇補助金、自己資金、金融機関融資など	
立地条件 上位計画等	◆線■駅の南側の中心市街地。■街道沿いの商店街と公益施設や農地が点在する閑静な住宅地からなる。 都市マスタープランにおける▲拠点。中心市街地活性化基本計画は平成●年に策定。	
プロジェクト地区 や周辺の概要	本地区は●年に閉校した小学校跡地。昭和40～50年代をピークに漁業や観光業で栄えたが、平成以降、地場産業の衰退や都心部への人口流失が急激に進んだ。 一方、◆の開通に伴い、都心への好アクセスが見直され、●や●の特徴ある環境資源を背景に、近年は二拠点居住の人気エリアとなっている。	
プロジェクト地区 や周辺の主要課題	県内で最も高齢化が進む地域のひとつで、若い世代の転入や雇用創出が課題。魅力的な●施設づくりや◆の誘致が望まれ、新住民の受け入れ体制を整えることも急務だった。 ハードの課題として、安全・安心な◆施設の整備が必要な状況にあり、歩車道分離のない狭隘な幹線道路沿いに形成されや中心商店街では交通渋滞等が日常化していた。	
(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	旧●小学校・幼稚園が平成■年に閉校し、利用・メンテナンスが不十分な状態	多目的施設「□□□」として営業
土地所有者	■市	底地は■市、◆まちづくり(株)が事業用定期借地
建物所有者	■市、個人(〇〇名)	●市と◆まちづくり(株)が区分所有
用途地域、都市計画、まちづくりルール等	第二種住居地域	第二種住居地域、●地区地区計画、まちづくりガイドライン、▲条例の促進区域など
周辺の状況	JRO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。都計道▲▲は未整備(S■年都決)	本施設に関連した●●の利用者が増え、人や車の往来が活発になった。スタッフが毎日草刈作業をすることで景観も保全されている。
地価、交通量等の変化	420千円/m ² (H22年地価公示)	480千円/m ² (R1年地価公示)
	◆前電停乗降客数1,950人/日(H22年)	◆前電停乗降客数2,654人/日(H30年)
プロジェクト後の活性化、周辺への影響	●を目的とする自治体や民間企業の視察が多数。▲施設を使った二拠点居住者が増加するとともに、都心部の会社によるサテライトオフィス開設により■や▲コミュニティビジネスが生まれた。 ◆祭りに地元業者約20店舗が出店し、他市他県からの集客に貢献している。	

3.プロジェクト調書

記入例

地区名

原則として、各欄の字数、内容等は、このサンプル程度にてご記入願います。

(3)プロジェクトの経緯

<p>事業前の状況と土地活用上の主な課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該地区は●●センター用地として残されていたが開発のあり方は迷走していた。 ・地域全体の土地需要(住宅など)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。 ・従来にみられた起爆剤型の開発でなく、需要の負のサイクルを打破し、自立した経営が可能な持続可能な土地活用スキームが求められていた。
<p>企画計画段階(途中での挫折等も含めて)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・■■年に〇〇駅周辺約▲▲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された。 ・●●年に〇〇町中心市街地活性化計画策定、本地区を位置づけ。◆◆年に県公社用地を〇〇町が取得した。 ・▲▲年に〇〇町公民連携基本計画策定。□□年に〇〇まちづくり(株)(第3セクター)設立。◆◆年に、〇〇地区デザインガイドライン策定。
<p>事業段階</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・●●年、〇〇町がコミュニティセンター整備に関する事業プロポーザルを実施し、事業者が決定。町と◆◆が〇〇に関する協定を締結した。 ・〇〇年に(株)〇〇まちづくりが主体となって施設整備目的会社(株)〇〇〇〇プラザを設立した。◆◆プラザ(商業・コミュニティセンターの複合施設)の設計等がはじまる。 ・〇〇年に〇〇〇〇プラザ工事着手、▲▲年に〇〇〇〇プラザ竣工、オープン。隣接する●●施設のリニューアル事業も完了し、一体的な管理運営を開始した。

(4)プロジェクトの特徴

<p>課題対応性</p>	<p>長らく“空き家”となっていた廃校を修繕し恒常的に利用することで地域の防犯性を向上。イベントやワークショップを継続的に行き子どもや若い世代の往来を増やし地域に活気。</p>
<p>先導性</p>	<p>●や●が出資する法人「(株)〇〇まちづくり」を設立し、公的資金と民間資金の二つの資金の活用が可能となる事業スキームを構築。持続可能な事業規模と運営体制を整えたうえで、周辺への●等の波及効果の高い◆施設や■施設を誘致。</p>
<p>独創性</p>	<p>古いものを最大限に生かした唯一無二のビジュアルとコンセプト空間をつくり、シェアオフィスに価値観を共有する企業を呼び込んだ。電線地中化、看板・案内板のデザインの工夫などにより非日常の空間を演出。海や山の借景も活用。</p>
<p>汎用性</p>	<p>住む・働く・食べるという身近でわかりやすい機能を内包した多目的施設として運営。大きな資本投入や公的援助が受けられなくてもアイデアと工夫で廃校利用を実現。</p>

(5)アピールポイント(プロジェクトの全体総括) ※ 上記(1)～(4)を通じ、特にアピールする点

<p>目的 (解決しようとした課題等を含む)</p>	<p>全国的に急務とされている廃校利用や東京一極集中の緩和に貢献。二拠点居住を実現させ、過疎化の進む●●エリアの全体をPR。</p>
<p>土地活用の工夫 (手法・スキーム、体制等)</p>	<p>土地区画整理事業により権利整序を行いつつ、土地は市、建物は特定目的会社が出資建設する所有と利用の分離により資金調達リスクやイニシャル・ランニングコストを最小限化。</p>
<p>まちづくりの成果・効果</p>	<p>民間施設と公共施設の合築によって集積メリットを創出し、エリアの賑わいととも持続可能な運営コストを実現。他県からの来街者の人的交流も促進され、■や◆の増加を誘発。</p>