

田村駅周辺整備事業の進捗状況について

〈田村駅周辺地域民間活力等導入調査要点報告〉

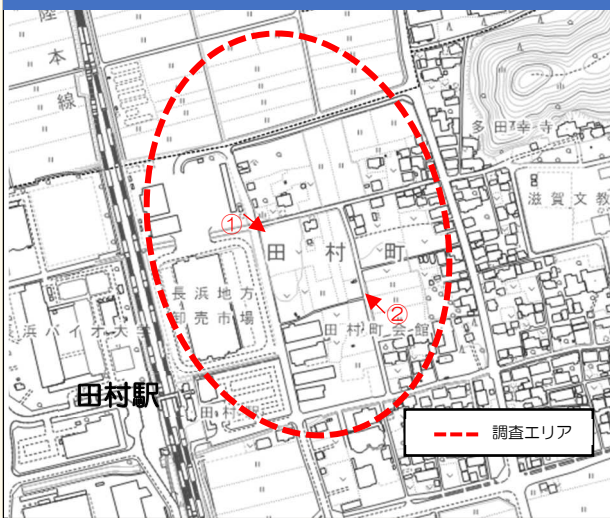
1. 調査の目的

本調査は、都市拠点「文教・産業創造拠点」として位置づけられ、人口流出を止めるダム機能として計画的な市街化の形成を目指す田村駅周辺について、段階的な整備方向・方策等を作成し、次年度以降の具体的な整備計画・事業化方策の検討や、民間誘致に向けた具体的な取組につなげるため、諸条件並びに市場性等の動向について、調査・分析を行い、民間活力等を導入するための与件を整理することを目的とする。

2. 委託業務内容

1. 委託業者：国際航業株式会社滋賀営業所
2. 契約金額：8,140,000円
3. 契約年月日：令和元年8月5日
4. 履行期間：令和元年8月6日～令和2年3月31日

3. 調査エリア



①



②



4. 調査内容

1. 条件整理

長浜市総合計画、長浜市都市計画マスタープラン等上位計画、関連計画における位置づけ。

2. 事業者ヒアリング (14社)

卸売(1)、経済団体等(2)、金融機関(1)、店舗・スーパー(3)、ディベロッパー(4)、福祉(1)、建設会社等(2)

- ・商業集積のある長浜市中心市街地と坂田駅周辺の開発地の2つの圏域の間に位置するので、商圏人口が少ない田村駅周辺への新たな店舗等の立地は難しい(共通見解)
- ・新たな施設や特徴的な集客施設が立地し、人の流れが大きく変わった場合などには出店の可能性がでてくる(スーパー)
- ・田村駅周辺の地価が高いため、採算性のある土地の仕入れ価格や販売価格でなければ、事業化は難しい(共通見解)
- ・土地価格の低減化や移住・定住を図りたい人たちへのインセンティブの付与、付加価値の高い住宅地の整備など、行政等によるバックアップが必要(ディベロッパー)
- ・他の地域と異なる、より良い子育てができるといった特徴あるまちづくりを行うことによって開発の可能性が生まれる(ディベロッパー)

5. ヒアリング結果に基づく分析

- 商業系のマッチング業務でなく、人口増を誘導する施策を優先させるべき。
- 民間事業者の参入が可能となる土地の整理が必要である。
- 将来、エリアを拡大することができれば、さらなる開発を見込むことができる。

6. 整備の方向性(民間活力等を導入するための与件)について

1. 地元が納得する民間取引価格を踏まえた事業プランの共有

民間取引価格を踏まえた住宅地の開発の先行や、地元がこれならできるといふ心証の得られる整備手法等を具体的に示した【事業プラン】を共有し、民間や地元主導のまちづくりのイメージがもてるようにする。

2. 拠点施設(田村駅自由通路、駅前広場等)の整備と市場の利活用

行政が先導的に【拠点施設の整備等(田村駅自由通路、駅前広場の整備や将来を見据えた市場の利活用の検討等)】を行う。

3. 移住定住を促進するための行政による優遇策

移住定住を促進するため、ハード・ソフトの両面で実現可能な【行政による優遇策】を提案する。

【例：まちなか住宅建築等助成金 等】

7. 土地利用ゾーニング(提案イメージ)

調査エリアの土地利用ゾーニングを次のとおりとする。

- ・宅地整備ゾーン
- ・駅前魅力ゾーン
- ・公園ゾーン

