

大船渡駅周辺地区のエリアマネジメントの推進について

大船渡駅周辺地区官民連携まちづくり協議会（以下「協議会」という）では、大船渡駅周辺地区を、当市の中心市街地として持続性、発展性を確保しつつ、多くの人々が集まるような魅力と賑わいのあるまちとしていくため、エリアマネジメントの推進に向けた体制づくりや具体的な取り組み内容等を検討してきました。

現在は、商業エリアの形成を優先して検討を進めているところであり、その検討経過と課題、今後の進め方（案）等については、以下のとおりです。

1. まちづくり会社設立準備室について

- 平成 27 年 4 月 1 日付けで協議会の会長及び副会長（市、大和リース㈱、大船渡商工会議所）が推薦した室員 5 名で構成するまちづくり会社設立準備室（以下「準備室」という）を設置し、会長が室長として大船渡商工会議所の常務理事を指名しました。
- 他の構成員（予定借地人）については、まちづくり会社との関係について方向性が明らかになった段階で室員の推薦をいただく予定です。

【室員名簿】

役職	所 属	役 職	氏 名
室長	大船渡商工会議所	常務理事	新 沼 邦 夫
室員	同上	経営指導部 次長	小 原 勝 午
室員	大船渡市	商工港湾部商業観光課 係長 (兼：災害復興局大船渡駅周辺整備室)	伊 勢 徳 雄
室員	同上	災害復興局大船渡駅周辺整備室 主任	佐 藤 大 基
室員	エリアマネジメントパートナー 大和リース㈱	民間活力研究所 主任	久 田 友 和

- 現在の準備室における業務内容及び着手状況については、以下のとおりです。

【準備室の業務内容及び着手状況】

業務名	概要	着手状況
① 法人設立 関連業務	・ビジョン、ミッションの作成	着手済
	・タウンマネージャー、スタッフ、社長の確保	社長の確保を除き着手済
	・法人設立手続き	着手済
② 事業内容 の検討	・商業施設計画の作成	着手済
	・エリアマネジメント事業の検討	着手済

2. 商業エリア（津波復興拠点）の形成について

(1) 検討経過等

- 企業グループ（※）については、市が直接賃貸することを基本として、他の街区との関係性や景観に関する調整を進めています。
- 商業者グループ（※）については、まちづくり会社が津波立地補助金を活用して建物を整備し、商業者は内装・設備等の整備にグループ補助金を活用しながらテナント入居することを基本として検討を進めており、施設計画の取りまとめに向けて、準備室において商業者グループとの個別面談を実施しています。

※企業グループ：さいとう製菓㈱、㈱サクラダ、(仮称) ㈱マイヤ復興グループ

商業者グループ：㈱エルスール大船渡、(仮称) おおふなと夢商店街㈱、(仮称) ㈱海来

【経過】

H26. 7	・大船渡駅周辺地区官民連携まちづくり協議会を設立
H26. 10-12	・商業者グループ共通の課題を解決するため、商業部会を設置し、街区の枠を超えた調整が必要であることを確認
H27. 1-3	・商業者グループを対象とした勉強会を開催 →商業機能の充実等を図るため津波立地補助金制度と家賃等を学習
H27. 3	・第 4 回まちづくり協議会において、以下のことを決定 →企業グループは、市が直接賃貸することを基本として検討を進める →商業者グループは、まちづくり会社が商業施設を整備し、商業者はテナント入居することを基本として検討を進める →協議会内にまちづくり会社設立準備室を設置して、準備室はまちづくり会社の設立に係る詳細な検討や調整を行う
H27. 4-6	・まちづくり会社の商業施設計画の取りまとめに向けて、準備室において商業者グループとの個別面談を実施

(2) 課題と今後の進め方 (案)

① 企業グループ

課題	今後の進め方 (案)
拠点全体の統一的な建物の色彩及びサインの企画等	・将来的には地区計画等で規制することを前提とするものの、現時点においては、各企業グループの事業開始に支障が生じない範囲で調整する →(株)サクラダ、(仮称) (株)マイヤ復興グループについては調整中
市との事業用定期借地契約に係る内容	・まちづくり会社との関係性を踏まえて、貸付料等の具体的な貸付条件の検討を進める

② 商業者グループ (まちづくり会社が整備する商業施設)

課題	今後の進め方 (案)
地元商業者の出店希望のとりまとめ	・個別面談実施商業者数 63 件 ・面談未実施の商業者やまちづくり会社が整備する施設へのテナント入居を迷っている商業者の面談を引き続き実施する ※個別面談の実施状況等の詳細は資料 2 のとおり【非公開】
家賃負担の軽減、将来においてもリーシングしやすい商業施設の整備	・個別面談を引き続き実施し、商業床面積及び施設グレードの適正化を図るとともに、補助金申請に向けた関係機関との調整や金融機関との具体的な調整を進める
予定借地人による独自の商業施設の整備【(仮称) おおふなと夢商店街(株)】	・津波復興拠点区域への独自の商業施設建設の可否について、協議会で方向性を協議する。 ※詳細は資料 3 のとおり【非公開】

3. まちづくり会社が達成すべきこと、役割、事業について

(1) 検討経過等

- ・準備室において、大船渡駅周辺地区の将来像の実現に向けて、まちづくり会社が達成すべきこと（ビジョン）、担う役割（ミッション）、事業（アクション）について、現時点での素案を次のとおりまとめました。

ステップ1 (今やること)	・生活環境の充足：生活関連サービスの集積、余暇を過ごす場の提供 ・人材の育成：起業や人材育成の場の提供
ステップ2 (達成すべきこと)	・ステップ1の実現により、大船渡駅周辺地区の「住む」「働く」「過ごす」人が増える
ステップ3 (〃)	・ステップ2の実現により、大船渡駅周辺地区の不動産価値が向上する
ステップ4 (〃)	・ステップ3の実現により、大船渡駅周辺地区が地域間競争に勝つ



ビジョン（構想・将来像）（案）
・エリアマネジメントの推進を通して、地域課題の解決を図るとともに、「ここで生活して良かった」と思えるまちづくりに寄与する



ミッション（役割）（案）		アクション（事業）の例
右記を“種”として、地域でお金を循環させる仕組みをつくる	①地域資源を保ち、生かす	・あるものを活かし、市民や来街者に愛されるまち ①商業施設の賃貸及び仲介、管理事業 ②マルシェ事業 ③再生可能エネルギー事業
	②多世代、多様な人を集め、育てる	・市民が「集う」「活動する」場の提供、人材育成 ④イベント企画運営、販促 ⑤創業支援事業 →チャレンジショップ等 ⑥利便性や快適性の維持・向上に係る事業 →コミュニティバス事業、環境保全事業、少子化・高齢化の対策等
	③場所と文化の物語を創り広める	・市民が紹介したくなる「モノ」「コト」創り ⑦PR、情報発信による話題性や仕掛けづくり

(2) 課題と今後の進め方（案）

課題	今後の進め方（案）
まちづくり会社のビジョン（構想等）及びミッション（役割）に対するアクション（事業）の精査	・具体的な事業の検討を深め、随時修正する
商業施設の賃貸等事業について、復興庁及び金融機関等、金銭を拠出する機関が了承できる仕組みづくり	・出店テナントを固めて、事業計画（案）を作成する
エリアマネジメント事業における、企業グループとの関係性や連携する事業の整理	・エリアマネジメントの概要及び負担額について企業グループとの調整を進める

4. まちづくり会社のタウンマネージャー及びスタッフ、社長について

(1) 検討経過等

- ・準備室において、まちづくり会社に必要な能力、タウンマネージャー及びスタッフ、社長の人物像等について、現時点での素案を次のとおりまとめました。

【まちづくり会社に必要な能力（案）】

(◎最重要、○重要)

能力	内容	タウンマネージャーに求める能力
企画	商品企画、イベント企画、事業企画	◎
渉外	提携（チャレンジショップ、マルシェ、エネルギー、交通等の共同企画等）、関係機関（補助金等）、テナント交渉	◎
営業	商品販売、ブランド化、情報発信（集客、ブランド化）	○
総務・経理	労務管理、会計、経営状況診断	外部委託可能
資産管理	施設運営、リーシング	外部委託可能

【タウンマネージャーの人物像と役割、必要な環境等（案）】

人物像	役割	必要な環境等
<ul style="list-style-type: none"> ・企画力、渉外力、営業力あり ・調整型より実行型 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の陣頭指揮を執る →エリアや周辺等の状況を調査、分析 →事業計画を立案し、実施に必要な交渉や契約業務、日常業務を実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・能力に見合った報酬 ・各種調整等に関する<u>周囲のバックアップ</u> ・権限の付与

【スタッフの人物像と役割、必要な環境等（案）】

人物像	役割	必要な環境等
<ul style="list-style-type: none"> ・渉外力あり ・基本的なPCスキルあり ・若者が望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業を推進するため、現場実働業務を実施 ・タウンマネージャーを補佐 	<ul style="list-style-type: none"> ・能力に見合った報酬 ・各種調整等に関する<u>周囲のバックアップ</u>

【社長の人物像と役割、必要な環境等（案）】

人物像	役割	必要な環境等
<ul style="list-style-type: none"> ・地元の間人 ・タウンマネージャーの理解者 ・経営能力と資金調達力あり ・60代以下が望ましい 	<ul style="list-style-type: none"> ・会社の経営責任を負う 	<ul style="list-style-type: none"> ・報酬は不要 ・各種調整等に関する<u>周囲のバックアップ</u>

(2) 課題と今後の進め方（案）

課題	今後の進め方（案）
タウンマネージャー及びスタッフの人材確保	<ul style="list-style-type: none"> ・タウンマネージャー及びスタッフの公募を実施する ※参考資料2のとおり
社長候補者の選考未着手	<ul style="list-style-type: none"> ・タウンマネージャー決定後、社長候補者を選考する

5. まちづくり会社ロードマップ（案）

- ・まちづくり会社の設立時期を平成27年10月と定め、参考資料1【非公開】のとおり進めていきます。