

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

当協議会では、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おります。

現在は、協議会内に設置した、まちづくり会社設立準備室（以下「準備室」という）及びタウンマネージャー、スタッフを中心に、商業エリアの形成を優先して検討を進めています。

1 商業街区の施設整備について

(1) 街区別の施設整備状況

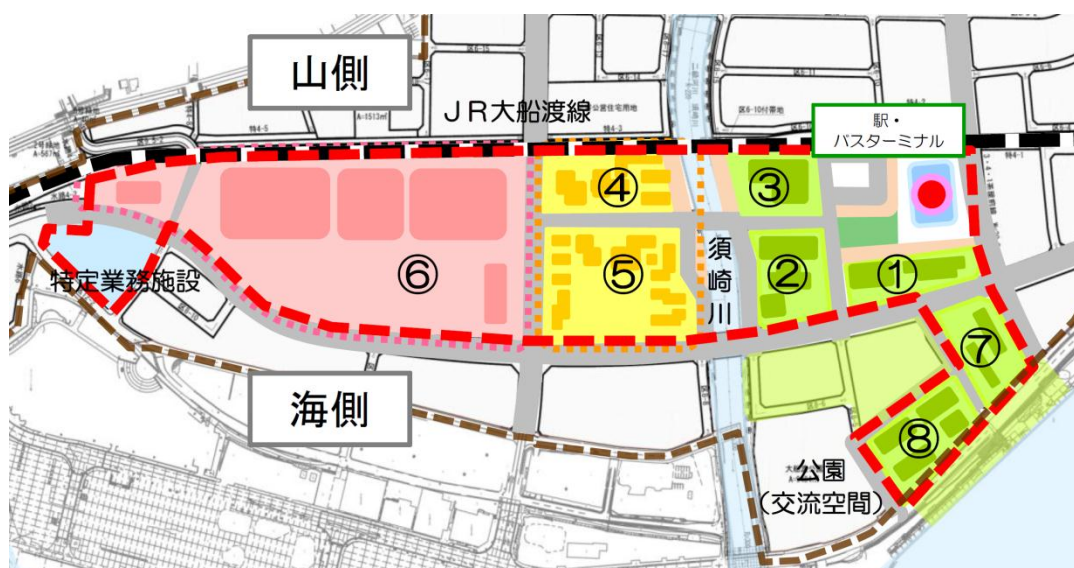
予定借地人		現在の状況
①街区	さいとう製菓(株)	・施設の基本計画について検討中。
③街区	(株)サクラダ	・平成27年3月に建設工事に着手。 ・平成28年3月にオープン予定。
⑥街区	大船渡再開発(株) ※旧(仮称)株マイヤ復興グループ	・7月8日付けで大船渡再開発株式会社を設立。 ・大規模小売店舗立地法に係る手続きを実施中。 ※県条例関係の手続きは完了 ・10月1日に一部店舗の起工式を挙げる。
②⑤⑦⑧街区	まちづくり会社 ・(株)エルスール大船渡 ・(仮称)(株)海来 ・(仮称)おおふなと夢商店街(株)の一部商業者	・準備室において、まちなか再生計画作成に向け、商業施設の配置計画、事業計画等を検討中。 ・出店予定者との店舗配置等の調整を実施中。 ・出店希望者数28+調整中3（平成27年9月28日現在） 業種別：物販10、飲食16、サービス2、調整中3
④街区	(仮称)おおふなと夢商店街(株) (以下「夢グループ」という)	・4街区において、独自の商業施設を建設する予定。 ・グループ補助金の申請のため、店舗の配置計画、事業計画及び資金計画等を作成中。 ・出店希望者数29

(2) まちづくり会社が整備する商業施設に係る経過

- ・出店申込者説明会（平成27年8月7日）
出店希望者の顔合わせ
- ・まちづくりコンセプト説明会（8月28日）
準備室とタウンマネージャーで調整したまちづくりコンセプトを説明
各街区のテーマ、コンセプト、街区のイメージを提示（詳細は、別紙資料2のとおり）
- ・店舗配置（案）説明会（9月4日）
まちづくりコンセプトに基づく店舗配置（案）を説明
店舗配置（案）に基づく、概算賃料（共益費、販促費別）は3,500円/月坪から5,000円/月坪と説明
- ・店舗配置（案）の縦覧（9月7日～9月11日）
配置（案）に対する個別商業者の意見を聴取
- ・店舗配置の仮決定説明会（9月25日）
修正後の配置（案）を商業者に説明
※商業施設の配置等については、まちなか再生計画作成に係る協議事項として復興庁と調整中

【津波復興拠点区域図】

H27. 10. 5 大船渡駅周辺地区官民連携まちづくり協議会



(3) 検討を要する事項と進め方

①企業グループ

- ・さいとう製菓(株)、(株)サクラダ、大船渡再開発(株)と協議会（準備室）との間で、エリアマネジメント分担金に関する調整が必要。

⇒準備室を中心に、エリアマネジメントに係る事業概要及び分担金の考え方を各企業グループに説明、分担金額等の調整を進める。

※エリアマネジメント分担金

まちづくり会社が津波復興拠点区域内で、将来にわたり継続して魅力と賑わいあるまちづくりを進めるために行う事業に必要な費用について、企業グループなどの借地人に分担金として負担をお願いするもの。

分担金の負担感が軽減されるよう、市においても検討を要する。

なお、詳細については別紙資料3（非公開）のとおり

②事業者グループ

ア. まちづくり会社

- ・津波立地補助金を活用し商業施設を整備するため、商業施設整備敷地は最小限となることから、整備対象敷地外の将来的な活用の検討が必要。

⇒整備対象外敷地については、暫定的に借地対象外とするほか、将来的な活用については、まちづくり会社による借地を優先しつつ、借地人の公募等も含めてタウンマネージャー及び準備室、市において検討する。

- ・津波立地補助金は、まちなか再生計画策定が条件となっており、街区内の基盤整備や仮設店舗の撤去などと調整を図りながら作業を進めた場合、スケジュールに余裕がない。

⇒手戻りすることがないように、関係者で情報を共有しながら進める。

- ・津波立地補助金の申請にあたり、グループ補助金との重複がないよう出店申込者の確認作業が必要。

⇒大船渡商工会議所が中心となり、準備室と連携して10月末までに確認作業を進める。

- ・出店申込者と具体的な賃貸条件等の合意に至っていない。

⇒出店申込者との調整については、準備室、商工会議所、市で連携を図りながら調整していく。

イ. (仮称) おおふなと夢商店街

- ・グループ補助金の申請のため、店舗配置や全体の事業計画、個別事業者の経営計画の策定が必要。
⇒商工会議所、金融機関の協力を得ながら、事務を進めていく。
- ・グループ補助金の申請には、土地所有者（市）の承諾が必要。
⇒市、商工会議所において、連携を密にするため情報共有に努める。

2 まちづくり会社の設立について

(1) まちづくり会社の概要（案）

① 法人の種類：株式会社

【主な理由】

- ・株主総会と取締役会の2機関で、経営と執行についての統制が図れる。
- ・株主の信用が融資に反映される。
- ・設立までの期間が短い。

※株式会社以外に検討した形態：社団法人、財団法人、特定非営利活動法人ほか

② 法人の商号：株式会社キャッセン大船渡

【主な理由】

- ・大船渡の言葉で「いらっしゃい」の意味。「キャッセン」や「キサッセン」など、様々な読み方があるが、気仙甚句囃子にも唄われるフレーズの響きを重視し、“キャッセン”とした。

③ 資本金：4千万円

④ 発起人：大船渡市長 戸田公明

⑤ 出資候補者：大船渡市、大船渡商工会議所、大和リース株式会社、さいとう製菓株式会社、株式会社マイヤ、株式会社サクラダ、岩手銀行、北日本銀行、東北銀行 ※出資金額、割合については調整中

なお、詳細については別紙資料4のとおり

(2) まちづくり会社の事業スキーム（案）

- ① 施設を所有し、テナントに賃貸する「不動産賃貸事業部」
- ② 津波復興拠点区域内の付加価値創造事業を担う「エリマネ事業部」
- ③ 自ら事業を実施し収益を上げる「自主事業部」をおく

なお、詳細については別紙資料5のとおり

(3) まちづくり会社によるエリアマネジメントのイメージ

① 対象地域

津波復興拠点区域を想定

② 目的

- ・大船渡駅周辺地区の地域課題を解決すること。
まちづくり会社、商業者、企業グループ等が同じ方向を向いて、被災地特有の経済の衰退、人口減少、少子高齢化などの地域課題と向き合うことで、互いの信頼関係を強化するとともに、アクションを起こし、解決する。
- ・大船渡駅周辺地区のエリアの価値を高めること。
エリア内の環境美化や自然景観を損なわないよう施設整備することにより、空間的な魅力を高め、特別なモノコトを創出することで、生活者の過ごしやすい空間を維持し、育てていく。

③事業内容

【エリアの価値を高める事業】

- ・共同店舗、集合店舗等の商業施設の企画
- ・市街地の活性化に資する各種イベントの企画、運営
- ・広告代理及び各種プロモーション業務ほか

【域内商業の活性化に資する事業】

- ・商業者に対する経営、販売促進、財務等に関する指導及び情報の提供業務
- ・商業者の販売促進に繋がる物品その他の企画、調査及び制作
- ・情報化通信技術を活用した、商業者等の販売促進の企画及び運営ほか

【スケールメリットを活かした事業】

- ・インターネットプロバイダ業務
- ・警備業、清掃業への一括委託
- ・コミュニティバスの運行ほか

なお、取組内容等についての詳細は、別紙資料6（非公開）のとおり

3 ロードマップ（案）について

(1) 拠点全体に関するロードマップの修正

- ・まちづくり会社設立については、当初、10月上旬を予定して調整を進めておりますが、関係機関・団体の内部調整や方針決定に時間を要しており、設立登記までの全ての手続き完了は11月中旬となる予定です。

※詳細は別紙参考資料1（非公開）のとおり

(2) 大船渡地区官民連携まちづくり協議会設計等スケジュール

- ・商業街区の基盤整備と調整を図りながら、商業施設建設に必要な諸手続きを確認中。

※詳細は別紙参考資料2（非公開）のとおり

(3) まちづくり会社設立スケジュール

- ・法人設立に向けた作業項目の確認。

※詳細は別紙参考資料3（非公開）のとおり