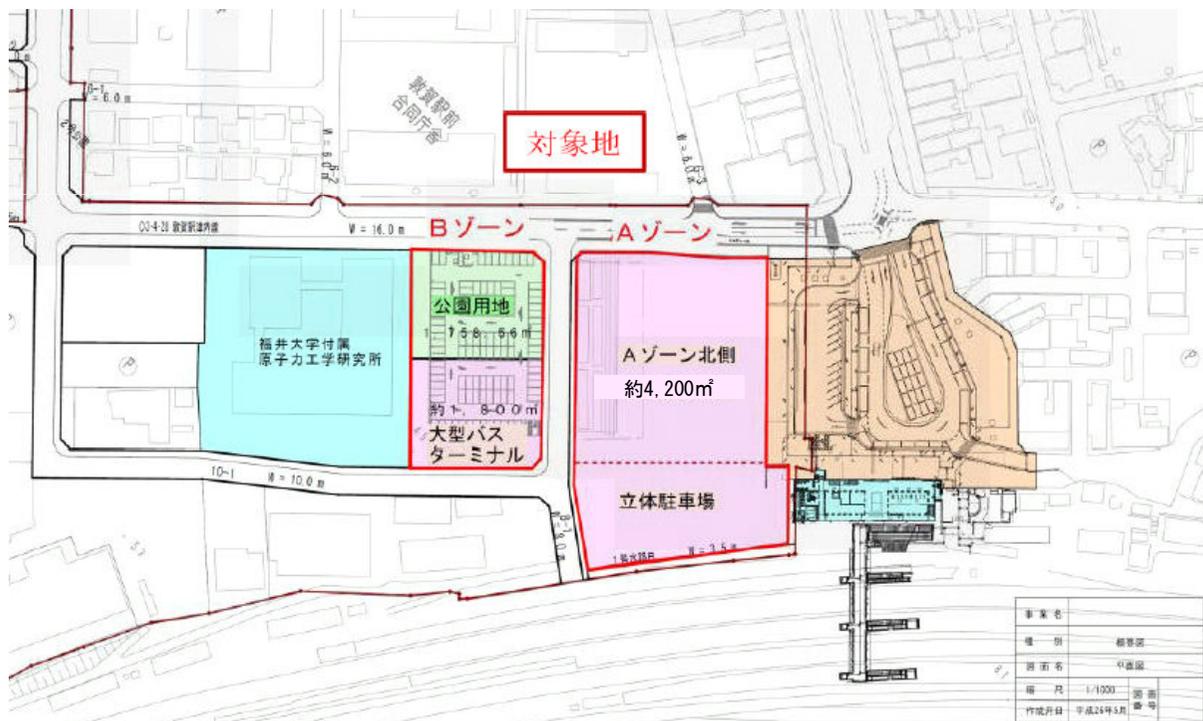


敦賀駅西地区土地活用事業の概要

1. 本事業の対象地

- 対象地である「Aゾーン北側」は敦賀駅の西側、約4,200m²の土地である。用途地域は商業地域となっており、建ぺい率は80%、容積率は400%である。
- 「Bゾーン」は北側が公園用地、南側が大型バスターミナルの整備予定地である。



所在地	敦賀市鉄輪町1丁目1街区1-1、1-2 (仮地番)の一部
敷地面積	約4,200m ²
接道条件	市道敦賀駅津内線：幅員 16.0m 市道鉄輪1号線：12.0m (歩行者空間2.0m含む。)
都市計画による制限	用途地域：商業地域 建ぺい率/容積率：80%/400% (延べ床面積 (最大)：20,000m ²) 高さ制限：なし 北側斜線：なし 道路斜線：あり 隣地斜線：あり 防火規制：防火地域 地区計画：敦賀市土地利用調整条例及び敦賀駅周辺デザインガイドライン対象区域

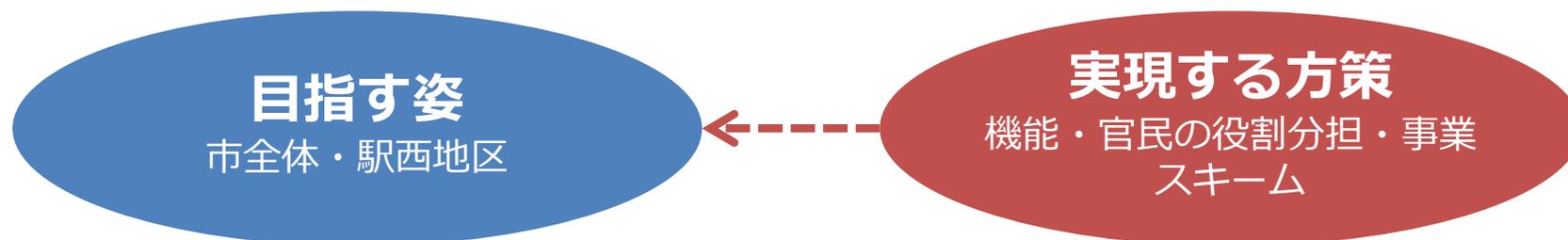
(出典)敦賀駅西地区用地に係るサウンディング型市場調査実施要領

2. 本事業の整備スケジュール

年度	内容	備考
27年度	駅西地区における整備工程や取り組むべき課題を示した「 <u>駅西地区土地活用に係る整備の方向性</u> 」を策定	官民連携による整備の検討を決定
28年度	<ul style="list-style-type: none"> 民間資本を活用した整備を検討するため、駅西地区土地活用エリアについて「<u>サウンディング型市場調査</u>」を実施 地方銀行・内閣府主催の「<u>官民連携セミナー</u>」への積極参加 	参加事業者：16事業者 セミナー等でも民間へ当該エリアをアピール
29年度	土地活用エリアにおける民間資本を活用した整備を推進するにあたり、 <u>シンクタンクやコンサルタントが持つ官民連携のノウハウを活用し、公募要件の作成等具体的な官民連携事業に着手</u>	「 <u>公共機能の導入</u> 」を公募要件として設定し、民間事業者と直接対話を行い、公募要件を検討
30年度	募集要項の作成、民間事業者の公募・選定、官民連携協定締結	—
31年度	官民連携による駅西地区土地活用エリアの整備（3カ年）	—
34年度	年度当初の供用開始を目指す（34年度末 新幹線開業予定）	—

3. 本事業に関する基本的な考え方

- まず第一に、敦賀市全体として、また敦賀駅西地区として、「目指す姿」を検討する。
- 「目指す姿」とは・・・どんな人に来てもらい、どんな活動・体験をしてほしいか。
- 次に、「目指す姿」を実現するためには、どんな機能を誘導し、官と民の役割分担や、事業のスキームをどのようにするかを検討する。



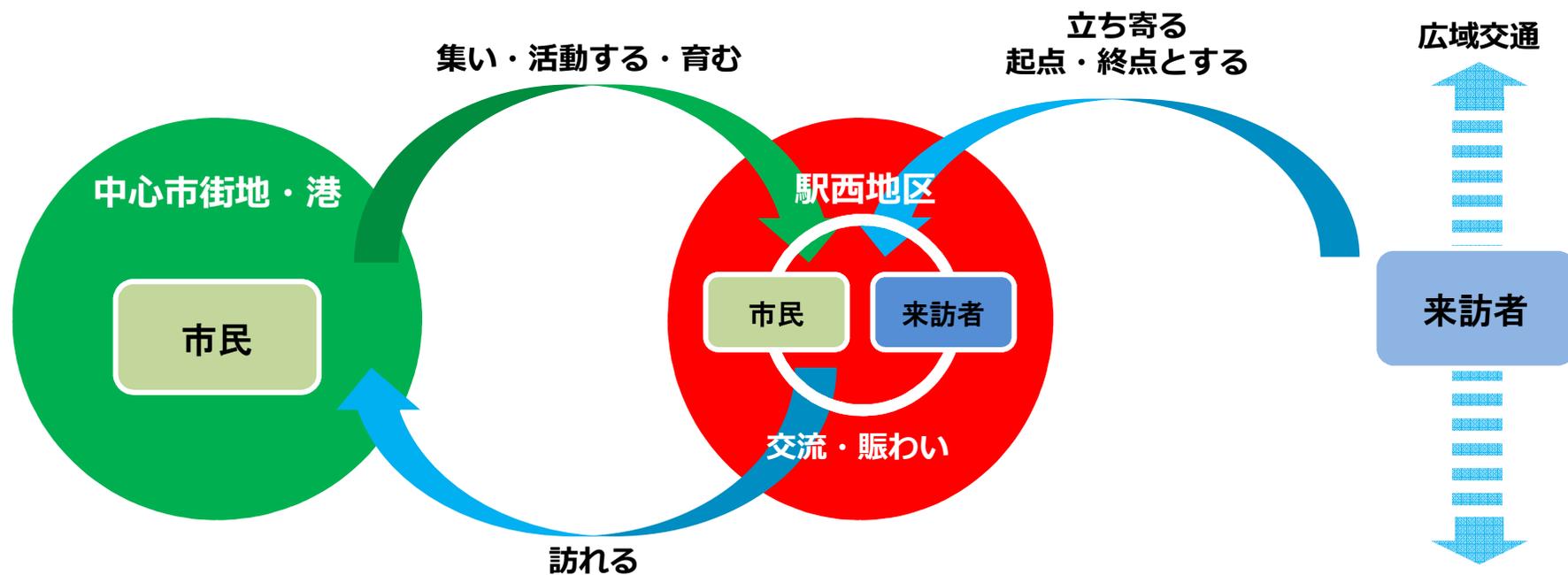
4. 目指す姿

- 敦賀市は、市の地域資源を活かして、日本中、世界中から人々が訪れる場所になることを目指している。
- その潜在力を最大限に引き出すために、広域交通の拠点である敦賀駅西地区は重要な地区である。



5. 駅西地区の位置づけ・果たすべき役割

- 本地区は、来訪者にとっては「玄関口」、市民にとっては「普段使いの拠点」となる。
- 駅前から中心市街地、港へと、交流と日常的な賑わいを生み出すことを目指す。



6. 来訪者向けの機能（案）

- 来訪者の利用を想定した機能として、**宿泊機能、休憩機能、飲食機能**などが考えられる。
- また**オルパーク、立体駐車場、大型バス駐車場、中心市街地、新幹線駅舎との動線的な接続**が求められる。

	導入機能	施設の例	
A地区	宿泊・サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> • 国内外の観光客が宿泊するホテル 	<ul style="list-style-type: none"> • コンビニエンスストア等の利便施設
	休憩機能	<ul style="list-style-type: none"> • 来訪者が到着後、及び出発前に利用できるカフェ 	<ul style="list-style-type: none"> • ビジネス客が利用・立ち寄れる貸し会議室、コワーキング機能
	飲食・物販機能	<ul style="list-style-type: none"> • 来訪者が敦賀市の食材・魚介類等を食べられるレストラン・飲食店 	<ul style="list-style-type: none"> • 来訪者が敦賀市の食材・魚介類等を体験・購入できる店舗
	広場機能	<ul style="list-style-type: none"> • 敦賀市の歴史・食文化等に関するイベントが開催できるイベント広場 	<ul style="list-style-type: none"> • 来訪者が市内周遊の前後に休憩できる広場や公園などの屋外休憩スペース
既存	情報発信拠点	<ul style="list-style-type: none"> • 情報発信拠点であるオルパークとの連携・接続 	
	地産品販売機能	<ul style="list-style-type: none"> • 地産品を販売するオルパーク、中心市街地、駅舎との連携・接続 	
	二次交通拠点機能	<ul style="list-style-type: none"> • 二次交通拠点である立体駐車場との連携・接続 	

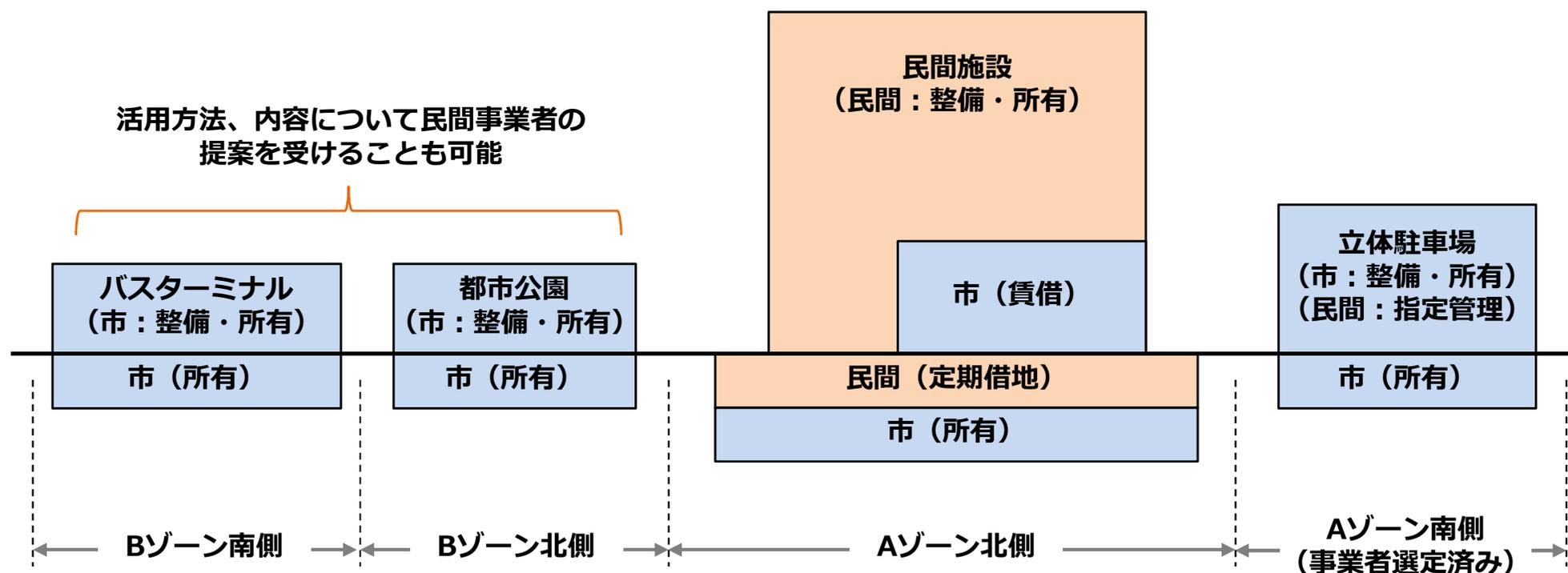
7. 市民向けの機能（案）

- 市民の利用を想定し、次世代を育成する機能として、**子ども・若者の学習支援機能、子育て支援機能、交流機能**などが考えられる。
- その他、住居系機能、福祉系機能の可能性も考えられる。

導入機能	施設の例	
子ども・若者の学習支援機能	<ul style="list-style-type: none"> 知的好奇心に訴え、親子で利用できるこどもライブラリー 	<ul style="list-style-type: none"> 生徒、学生が自習やサークル活動等に利用できるまちなかキャンパス
	<ul style="list-style-type: none"> 生徒、学生が地元企業と連携・協働するプレ産学連携施設 	<ul style="list-style-type: none"> 若者の起業を支援するコワーキングスペース
	<ul style="list-style-type: none"> 幼児の知育を促す各種教室 	<ul style="list-style-type: none"> 生徒、学生の進路形成に資する学習塾、各種教室
子育て支援機能	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代が利用できる保育所・一時預かり所 	<ul style="list-style-type: none"> 子育て世代が交流し、情報交換できる子育て広場
交流機能	<ul style="list-style-type: none"> 市民が日常利用できるサービス系商業機能（フィットネス、温浴等） 	<ul style="list-style-type: none"> 市民が敦賀市の魅力を再発見できる地産地消型飲食施設
	<ul style="list-style-type: none"> 市民が日常利用できる生活利便機能 	<ul style="list-style-type: none"> 多世代の市民が集える、市民が運営するコミュニティカフェ
住機能	<ul style="list-style-type: none"> 駅前での利便性の高い住宅 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者が市内に住みつづけられる福祉施設

8. 事業スキーム

- Aゾーン北側は、市有地に定期借地権を設定し、民間事業者が施設を整備。公共機能部分は市が床を賃借する（300坪弱を想定）。事業者の意向によっては、売却も検討する。
- 公共機能は市民向け機能とし、日常的に市民が本施設に訪れることを誘発する機能とする。
- Bゾーンについては市が整備費を負担。約1,800㎡の公園用地を確保することを前提に、ゾーニングを含めたAゾーンとの一体整備について、民間事業者の提案を受けることも可能。



9. 資金スキーム（まとめ）

- 以上を踏まえると、本事業の事業スキームの考え方は以下の通り。

- 市は公共施設を所有せず、公共機能を整備する。
- 公有地を有効活用することにより、公共機能の整備に係る実質的な財政負担ゼロを目指す。
- 民間投資を呼び込むことにより、税収を増加させ、公共機能の運営に係る実質的な財政負担ゼロを目指す。

10. 今年度のスケジュール

5月		6月	7月～12月	H31.1月・2月
市民フォーラム (一般市民)	意見交換会 (子育て世代)	募集要項 (公共機能等) の確定	公 募	審査会の開催 事業者の選定