

中央北地区全体のエリアマネジメント計画 (1) 事業者主体による付加価値向上の取り組み

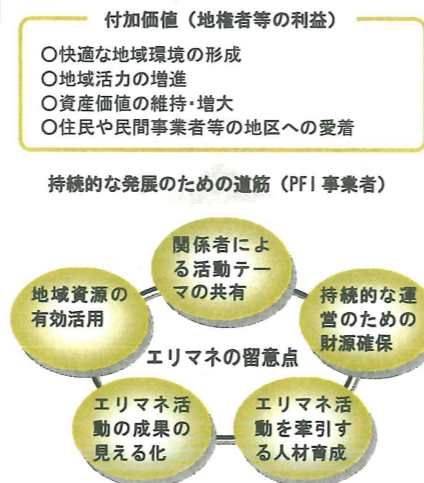
1. 中央北地区を舞台にしたPFI事業者による取り組みの考え方

■中央北地区のエリアマネジメントにおけるPFI事業者の役割

- ・エリアマネジメントの取り組みによって、将来、快適な地域環境の形成、地域活力の増進、資産価値の維持・増大、住民や民間事業者等の地区への愛着等といった付加価値を生み、それが持続的に発展できるような道筋を付けることがPFI事業者の重要な役割と考えます。

■持続可能なエリアマネジメント活動にあたっての留意点

- ・これまでに全国各地で実践されたエリアマネジメントの取り組みの経験や反省から、持続可能なエリアマネジメントのためのポイントは右の5つに集約されます。
- ・中央北地区のエリアマネジメントにあたっては、これらを踏まえた取り組みを段階的に充実させていきます。



2. 地区内の民間事業者等を巻き込みながらPFI事業者が主体的に取り組む活動

【全体イメージ】 H25～34年度

| 段階 | H25年度 | | | | | H26～28年度 | H29～34年度 | | |
|-----------------|---------------------------|-----|-----|----|----|---|--|--|--|
| | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | | 3月 | | |
| エリアマネジメントの組織づくり | 初動段階 (立ち上げ期) | | | | | 事業主体として協議会への拡大充実 | 管理・運営段階 (充実期) | | |
| エリアマネジメント活動 | 市民公園ワークショップ | | | | | 公園ワークショップ | 各部会(施設管理、コミュニティ・賑わい、環境・エネルギー、防災、プロモーション) | | |
| 活動資金 | ・事務局運営費(PFI事業者) ・懇談会会費 | | | | | ・事務局運営費(PFI事業者) ・協議会会費 ・イベント収入 ・補助金(間接1/3) | ・事務局運営費(PFI事業者) ・出資金 ・イベント等各種事業収入 ・公共施設指定管理料の一部 ・補助金(※都市再生法人への移行後は間接1/3→直接1/2) ・エリアマネジメント融資(※都市再生法人への移行後) | | |

【初動段階】H25年度

■エリアマネジメントの取り組みのゆるやかなスタート

- ・PFI事業者は、「従来からの地権者」と「新たな入居者(集客施設及び住宅デベロッパー等)」のまちづくりに対する価値観の違いを考慮し、PFI事業者が発起人となって2つの懇談会を立ち上げ、ゆるやかに活動を開始します。

■組織活動の方向性を明確にするための活動テーマの共有

- ・2つの懇談会では、PFI事業者が事務局となり、地区のまちづくりのあり方について考える活動を充実させながら、後に活動テーマを共有する協議会組織へと発展させるべく、取り組みのベクトルを徐々に合わせるための働きかけを行います。併せて、公園ワークショップへの参加も募ります。
- ・また、活動の源泉となる地域資源(公園・せせらぎ等施設、住民・企業、学校等の人材など)の洗い出しを行い、活動の舞台やプレーヤーとしての有効活用についての検討を促します。

■任意組織への支援も期待できる国の支援策の導入(応募申請: 例年2/1～3/1)

- ・まちづくり組織の立ち上げや賑わいづくりの活動等に対して支援される「民間まちづくり活動促進事業(国交省)」の次年度適用に向け、独自の「まちづくり計画」をとりまとめます。

中央北地区全体のエリアマネジメント計画 (1) 事業者主体による付加価値向上の取り組み

【基盤施設、建物整備段階】 H26～28年度

■組織の拡大とより実効性の高いエリアマネジメント組織への移行

- ・基盤整備と建築物整備の進行に伴い、医療施設やマンション管理組合などの新たな入居者の懇談会への参画を募りつつ、『(仮称)中央北地区エリアマネジメント協議会』への拡大充実を図ります。
- ・取り組み内容も、「公園ワークショップ」だけでなく、整備された公共施設の「清掃活動」や総合体育館の駐車場を活用した「フリーマーケット」など、取り組みを徐々に増やしていきます。
- ・工事期間内を目標に、「施設管理部会」「コミュニティ・賑わい部会」「環境・エネルギー部会」「防災部会」「プロモーション部会」等の分野ごとの部会を設置し、互いに連携しながらエリアマネジメントの取り組みについて具体的な検討を行えるよう、組織活動の充実を図ります。

【管理・運営段階】 H29～34年度

■エリアマネジメント組織の活動の幅を広げるための法人組織への移行

- ・工事期間が終了し、協議会のエリアマネジメント組織としての管理・運営の取り組み活動が軌道にのった段階を目標に、エリアマネジメント組織としての活動の幅を広げるための『(仮称)中央北地区エリアマネジメント株式会社』の設立を目指します。

■エリアマネジメントの社会的認知度を高めるための成果の見える化の取り組み

- ・エリアマネジメント活動の成果の見える化は、エリアマネジメント活動や主体となる組織の社会的認知度を高め、活動資金の確保にも繋がるものと考えられます。
- ・低炭素まちづくり計画の取り組みに係る指標のほか、「イベントでの集客数」「オープンカフェの売り上げ」、長期的には「不動産の固定資産税の推移」などにより評価することを提案します。

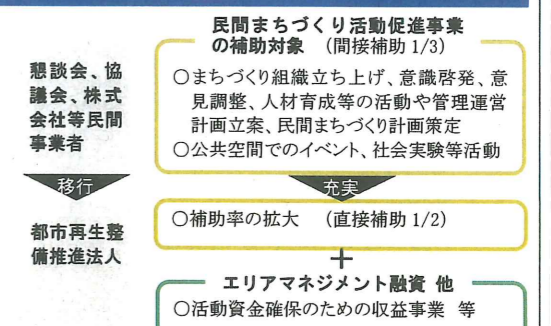
■エリアマネジメント活動の持続的な発展を目指した人材育成

- ・エリアマネジメントに係る様々な取り組みを構想・計画し、事業構築、資金調達、規制緩和等を経て、それを実現に導くためには、関係者と協議・交渉して実行できる人材が不可欠です。
- ・優れた人材を育成するには、実践での経験が重要です。PFI事業者が自ら提案し実践する取り組みにおいて、協議会や設立する法人の関係者を巻き込むことで、将来のまちづくりの担い手となる人材育成に寄与します。

3. エリアマネジメント活動の潤滑剤となる活動資金の確保

■国の支援策の導入

- ・基盤・建築整備段階以降(H26年度～)は、民間の担い手が主体となったまちづくり活動に対して国交省が支援する「民間まちづくり活動促進事業」を導入します。
- ・将来的には、土地区画整理事業地区の整備済み基盤施設の維持管理組織のあり方として国が推奨(※国交省へのヒアリングより)する「都市再生整備推進法人」への移行による補助率の拡大や無利子融資の導入を想定します。



■エリアマネジメント組織の経営努力による活動資金の確保

- ・取り組み開始当初は、懇談会メンバーにお願いする会費を活動資金の中心に据えます。
- ・イベントや社会実験の活動を徐々に充実させながら、収益を少しずつ拡大できるよう努めます。
- ・公共施設管理のうち、エリアマネジメント活動として取り組むことが効果的なものに対しては、指定管理料の一部をエリアマネジメントの活動資金(委託費)として導入します。
- ・各段階の組織の事務局をPFI事業者が担うことで、事務局運営費はPFI事業費で運用します。