

3) 事業手法（案）

前述した事業手法の基本方針に基づき、現時点においては、DB方式、DBO方式、土地貸付事業による案を提案する。自転車駐車場については、民間事業者のヒアリングからPFI事業の可能性も考えられるが、基盤整備、商業施設（+公共施設）整備と一体的な設計施工が、狭いエリアにおいては効率的であると考えられ、事業手法を分けずに基盤整備と同様に一体的に設計・施工を行う手法とした。

公園については、商業施設等との一体的に設計・施工・運営を実施するDBO方式とする。また、自転車駐車場の維持管理運営も一体的に実施するDBO方式も民間事業者から可能性が言及されているが、地元まちづくり組織（例えばまちづくり会社）の活用を視野に置き、自転車駐車場は指定管理者制度の活用とした。

公園については、商業施設等と一体的に民間事業者が維持管理運営を行う。

□事業手法（案）

駅前広場・自転車駐車場についてはDB方式（設計・施工一体）、公園については、DBO方式（設計・施工・維持管理運営一体）、商業施設（+公共施設）は、土地貸付事業により民間事業者が整備、建物所有し、公共施設床については、市に賃貸、商業施設等床についてはエンドユーザーに賃貸とする。

維持管理については、駅前広場は市が実施し、自転車駐車場については運営も合わせて指定管理者制度を活用する。公園については、商業施設等と一体的に民間事業者が維持管理運営を行う。

事業		整備	維持管理	運営	備考
基盤	駅広	市 (DB)	市		
	公園	市 (DBO)	民間事業者	民間事業者	
自転車駐車場		市 (DB)	指定管理	指定管理	
商業施設等 (公共：未定)		土地貸付事業	民間事業者	民間事業者	

●市メリット

設計、施工一括発注により設計・施工を一貫して実施することが可能（施工コスト削減するよう設計することが可能となる。また、駅前広場、公園、自転車駐車場、商業施設等を一体的に設計施工することにより一体的なまちづくりが可能となる。

●民間事業者メリット

公園と商業施設及び自転車駐車場が一体となった自主事業の展開

□権利

事業		土地	建物及び付属施設
基盤	駅広	市	市
	公園	市	市
自転車駐車場		市	市
商業施設等 + 公共施設 (未定)		市・民間権利者	民間事業者

□民間事業者の事業収支

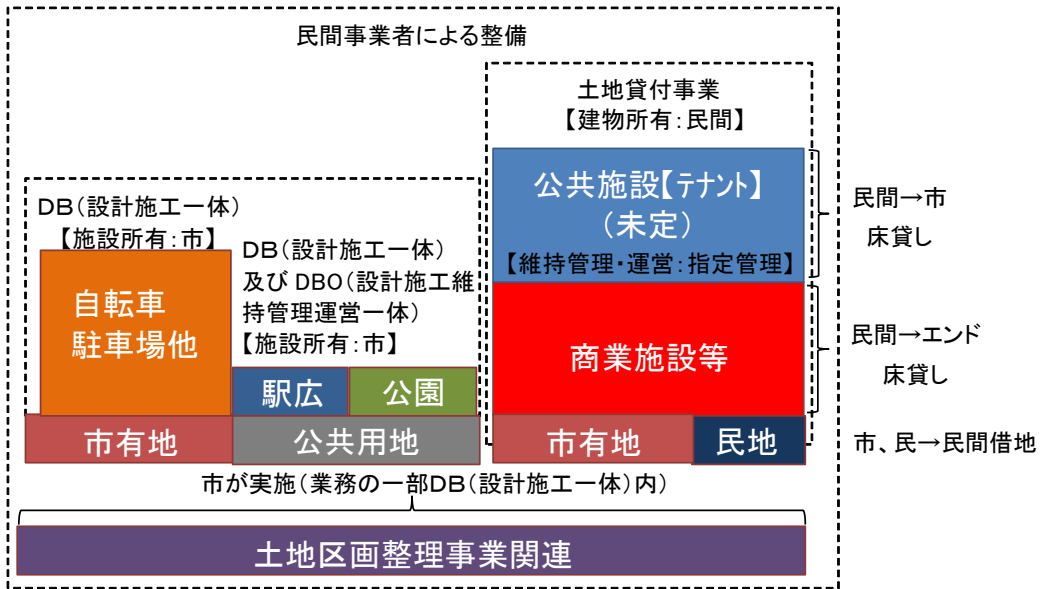
【基盤・自転車駐車場】

支出： 整備費は市が負担

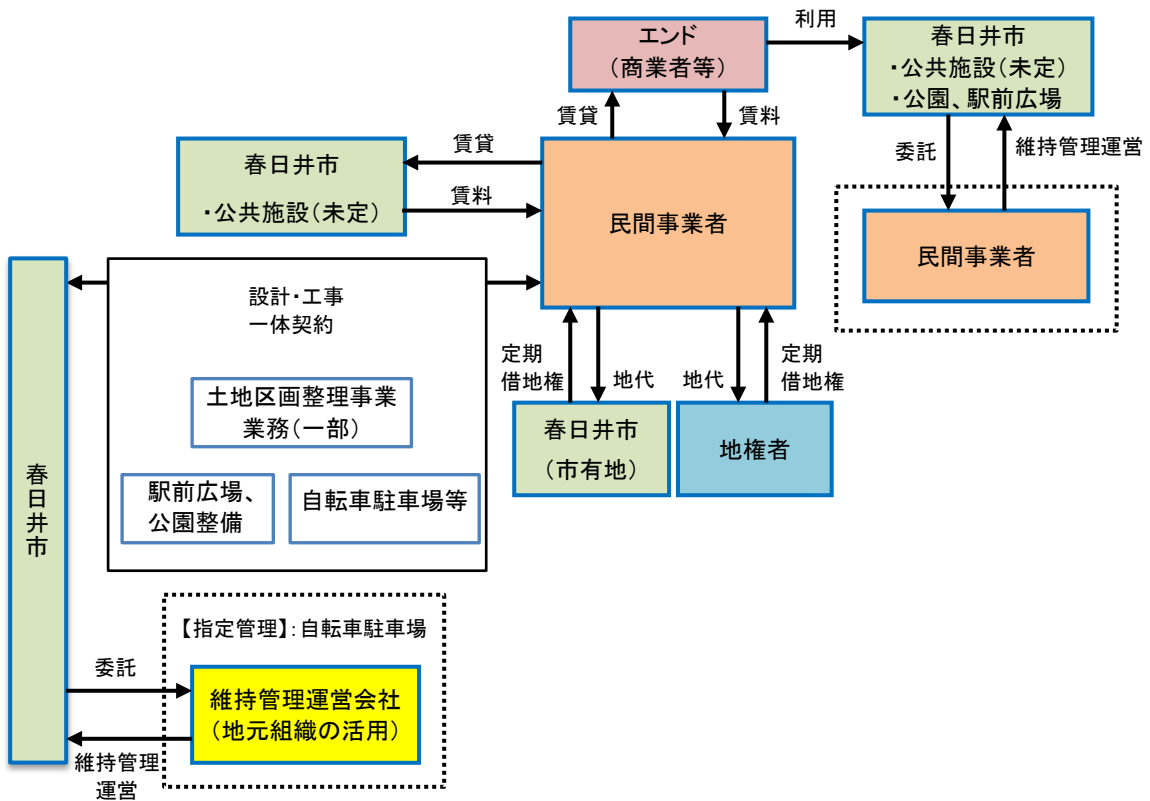
【商業施設等】

支出： 全額負担（建物建設費＋借地料＋維持管理費） 収入： テナント賃料

■事業手法図



■施設の事業スキーム (Facility Business Scheme)



3-2. 新たな官民連携方策の検討

(1) 民間事業者の事業参画リスク低減化方策の検討

1) ファイナンス関連事業者ヒアリング

①調査の目的

JR 高蔵寺駅周辺整備における多様な手法の組合せによる新たな官民連携方策の導入可能性について検討を行うため、ファイナンス関連事業者にヒアリングを実施し、当該エリアの評価や事業支援・事業参画の可能性について確認を行う。

②調査対象

民間都市開発推進機構	・SPCの資金調達に係る支援、事業の立ち上げ支援等、様々な支援を実施
㈱青山財産ネットワークス	・総合財産コンサルティング会社 ・A市の駅前において、特別目的会社（SPC）を活用した不動産特定共同事業により、複合施設の建設・所有を行った実績有

●MINTO 機構ヒアリング結果

■整備の方向性・導入機能について

- ・現状の土地活用に不満が無いのなら権利者合意は難しいと思われる。
例えば、地区を分け、地区西側の民地のエリアは再開発事業等を行い、東側で、駅前広場、自転車駐車場等の公共事業を行う方法もあるのではないかと。
- ・駅前とニュータウン内の商業の役割分担が必要
- ・駅前の特徴のある商業施設でないと成立は難しいのではないかと。パーク＆ライドの利用者が寄ってみたいと思うような特徴的な施設、他と競合しない施設が必要。
(ex: 温浴施設、ペット専用の商業施設、ペット同伴可能なコーヒーショップ等々)

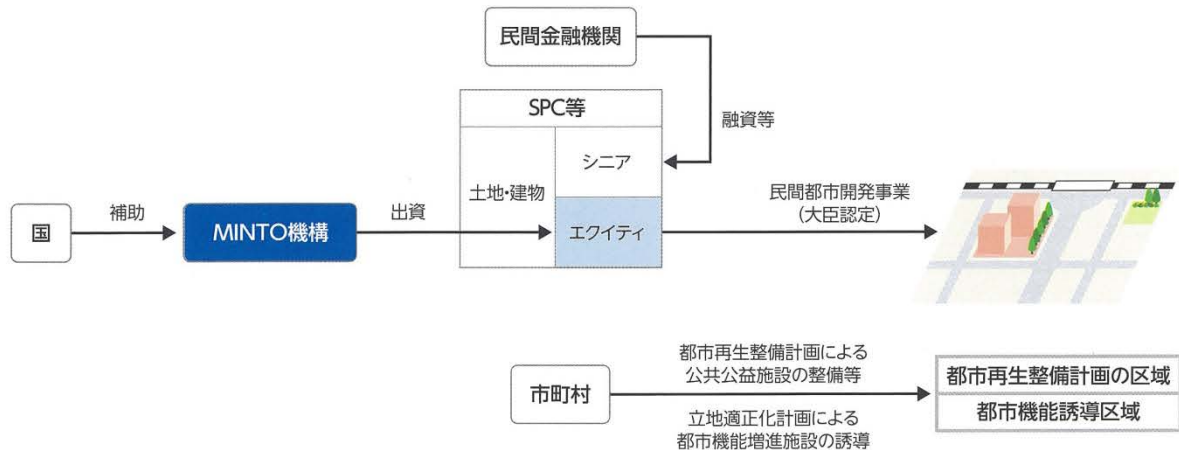
■活用可能な支援メニュー・条件

- ・検討地区では「まち再生出資業務」が適している。
都市再生整備計画または立地適正化計画を策定し事業を位置づける必要がある。
- ・MINTO 機構の審査は厳しいが、審査をクリアすると地方銀行の融資も受けやすくなるという利点がある。
- ・地方銀行、信用金庫等は様々な情報を持っており、様々な事業をやりたいと考えている。ただ、民間のまちづくり需要がどの程度あるのかを市が情報を集めてもらえると、MINTO 機構としても支援がしやすい。

3 まち再生出資業務

市町村が定める特定の区域において行われる優良な民間都市開発事業に対し、MINTO機構が出資を行うことにより、事業の立上げ支援を行います。

事業全体のリスクが縮減されることが呼び水となり、民間金融機関からの資金調達がしやすくなります。



■ 支援要件

(H28年度 制度拡充部分)

対象区域	都市再生整備計画の区域 ^{※4}	都市機能誘導区域
事業規模 (事業区域面積)	① 三大都市圏の既成市街地等の区域 …… 0.5ha以上 ② 上記①の区域以外 …… 0.2ha以上 ただし、次のいずれかに該当する施設を含む事業 …… 500㎡以上 (1) 教育文化施設(学校、図書館、博物館、美術館等) (2) 医療施設(病院、診療所等) (3) 社会福祉施設(有料老人ホーム、老人デイサービスセンター、障害者支援施設、母子福祉センター、サービス付き高齢者向け住宅等) (4) 子育て支援施設(認定こども園、保育施設、一時預かり施設等) (5) 商業施設(飲食物品、日用品等の販売店その他の地域住民の生活に関する需要に応じて行う商品の販売又は役務の提供を行う施設) ③ 低未利用土地の区域内における次のいずれかの事業 …… 500㎡以上 (a) 都市再生整備計画に記載された事業 (b) ②(1)~(5)のいずれかに該当する施設、宿泊施設又は交流拠点施設を含む事業	① 誘導施設 ^{※3} を含む事業 …… 500㎡以上 ② 上記以外の事業 …… 0.1ha以上 ※3 「誘導施設」 立地適正化計画に定められた医療施設、福祉施設、商業施設など住民の福祉や利便のために必要な施設
整備要件	緑地、広場等の公共施設の整備を伴うもの	

支援対象	上記区域・規模要件等を満たし、国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に係る次のもの ① 認定を受けた事業者(専ら、認定事業を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社) ② 認定を受けた事業者(開発の主体)から建築物及び敷地(信託受益権を含む)を取得し、管理・処分を行う者(床取得会社など、専ら、その取得・管理・処分を目的とする株式会社、合同会社又は特定目的会社) ③ 認定事業に係る不動産特定共同事業契約に基づく出資 等
------	---

限度額	以下の額のうち最も少ない額 ① 「公共施設等整備費」、② 「総事業費の50%」、③ 「資本の額の50%」 誘導施設がある場合は、その整備費を①に上積みできます。
-----	--

事業採算性	10年以内に配当等を行うことが確実であると見込まれること 等
-------	--------------------------------

※4 都道府県が作成する「広域的地域活性化基盤整備計画に記載された重点地区」で、国土交通大臣の認定を受けた事業も対象となります。

●株式会社青山財産ネットワークス ヒアリング結果

■当該エリアのイメージ・評価について

- ・ 駅北口にコンビニエンスストアが立地しているが、人の動線上にないため、使われていないのではないかと。駅のロータリーとしての機能が十分ではないため、駅利用者は、駅から直接バスに乗るだけになっており、回遊性のない空間だと感じる。
- ・ 当社が参画形態（出資）を踏まえると、エリアの人口規模や立地環境等は直接的な関係はないが、事業としての成立性（民間事業者が確定している等）が担保されていることが必要である。

■整備の方向性・導入機能について

- ・ 身の丈に合った施設であれば、協力できると考えている。
- ・ 住宅については、今後、高齢化等により、高蔵寺ニュータウン内に空きがでるのではないかと。商業施設については地元のスーパー等が良いと考える。また、他都市の駅前においても、本屋が少ない。本屋が立地すると利用する人も多いと考えているが、当該地区では成立性が厳しい可能性がある。その他、図書館、子育て支援施設等も駅前に必要な機能だと思う。また、広場等にベンチを置き、市民の憩いの場とすることは大切である。
- ・ 自転車駐車が駅に近い場所にあると、お店等に寄らずに直接駅に向かってしまう可能性があるため、自転車駐車の配置もしっかり検討した方が良く考える。自転車駐場にレンタサイクルの機能も追加する等、多くの人が利用できるようにしたら良い。

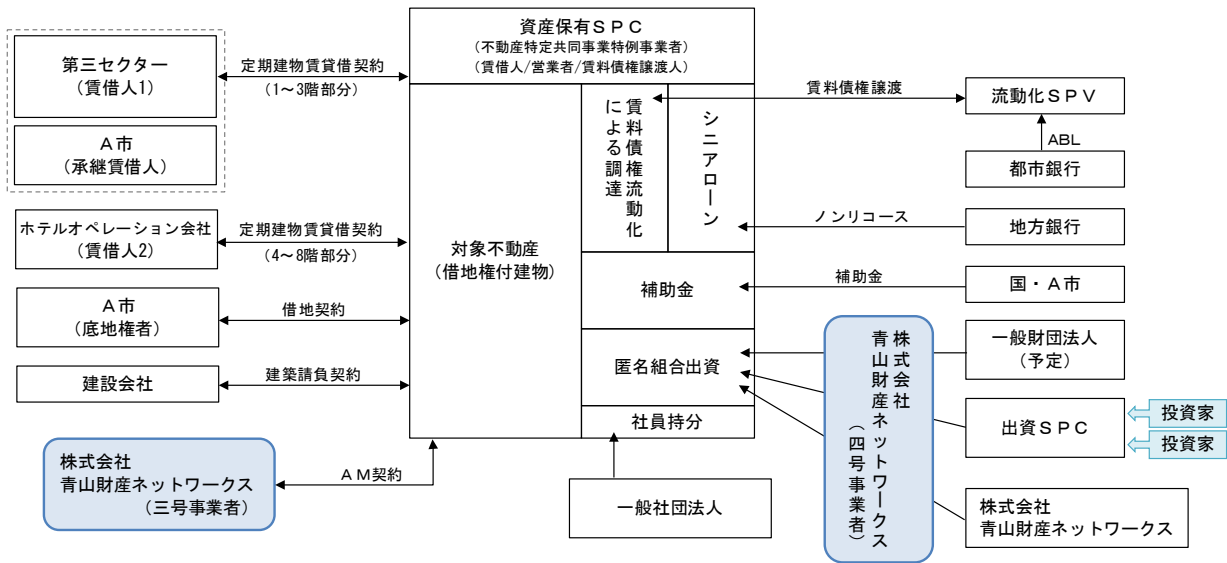
■参画形態・条件について

- ・ 事業での役割は、事業資金を集め、不動産特定共同事業を行うことである。
- ・ 当該エリアにおいても、A市駅前での事業と同様の関わり方ができると考えているが、参画可能性については、整備する施設が決定し、民間事業者が確定してからでないと判断できない。
- ・ また、子育て支援施設、図書館等の公的な施設も整備（市が床を賃借）されるのであれば、比較的安定した運営が期待されるため、参画しやすいと考えている。
- ・ スケジュールが大事であり、マスタープランが明確になっていることが条件となる。
- ・ 補助金がないと事業参画が厳しい。市の方で、当事業の予算化をしていくためのスケジューリングをしっかりと行うことが重要である。

■他地区の事例・取組みについて

- ・ A市の駅前において、特別目的会社（SPC）を活用した不動産特定共同事業により、複合施設の建設・所有を行った実績がある。（現在、施設建設中）。
- ・ 当事業は、市が購入した駅前の百貨店跡地に、ホテル、大学、子育て施設、ブックカフェ等の複合施設を整備するものである。導入機能については、駅前に企業の研修センターがあるが、研修の際に泊まるホテルが少ないということ、また、A市には四年制の大学がなかったこと、本屋が少なかったこと等を踏まえ、決定している。
- ・ 平成26年6月にA市が民間事業者公募を行ってから、事業の予算が確定したのは平成28年3月であり、市や関係者との協議・調整に2年程度の時間を要したことになる。その点を踏まえても、事業化に向けたスケジュール管理は大切であると考えている。

■ A市での事業のスキーム



(ARES 不動産証券化ジャーナル Vol. 32 を基に作成)

●第三号事業とは

特例事業者の委託を受けて、不動産特定共同事業契約に基づき営まれる不動産取引に係る業務(※)を業として行うこと

※不動産取引に係る業務とは⇒不動産の売買、交換、または賃貸借の代理または媒介

●第四号事業とは

不動産特定共同事業契約の締結の代理または媒介に係る業務を業として行うこと

●AM (アセットマネジメント) とは

広義としては、投資用資産の管理を実際の所有者・投資家に代行して行う業務のことである。従って、株式・債券・投資用不動産、その他金融資産の管理を代行する業務一般を意味する。不動産業界においては、投資用不動産を投資家に代行して管理・運用する業務を指す。

○交付金整理

前述した青山財産ネットワークヒアリングからも国の補助金等の有無は民間事業者等の事業参画に大きく影響を与える。以下に国から民間事業者に対して直接支援する個別補助事業である「都市機能立地支援事業」について整理する。

都市機能立地支援事業（民間事業者等への直接補助）

都市機能立地支援事業パンフレットより

都市機能立地支援事業は、公的不動産の有効活用等により、生活に必要な都市機能「誘導施設」を民間事業者が整備する際に、市町村による支援に加え、国が民間事業者に対して直接支援する個別補助事業である。

なお、市町村が作成する都市全体の公的不動産の活用方針を記載した「立地適正化計画」に位置づけた誘導施設で、都市再生整備計画に都市機能立地支援関連事業として、本事業が位置づけられていることが必要である。

【市町村の支援方法】

本事業の活用にあたって、国が民間事業者に直接支援する際に、以下の内容を市町村による支援として取り扱うことが可能。また、以下の内容に加えて追加的に市町村から民間事業者に対して現金による支援を行うことも可能。

- ①学校跡地等の公的不動産を活用して都市機能を整備する場合
 - ・ 公有地等の賃料減免額及び譲渡の際の減免額
- ②民有地等を活用して都市機能を整備する場合
 - ・ 固定資産税及び都市計画税の減免額

【主な特徴】

- ◎生活に必要な都市機能（医療・社会福祉・教育文化・商業）を都市機能誘導区域内へ誘導するため、都市機能整備を実施する民間事業者に対し、国から直接支援。（補助基本額を2/3とし補助率1/2、専有部整備費については23%相当に限る）
- ◎交付金事業の間接交付とは異なり、民間事業者に対する公有地等賃料の減免額や固定資産税の減免額等を市町村の支援額として取り扱うことにより、民間事業者に対して国から直接支援を行うことが可能。
- ◎「低・未利用地の活用」「複数の敷地の集約・整序」「既存ストックの有効活用」「都市機能の複合整備」等を行う事業は、交付対象事業費のかさ上げ（設計費・賃借料を除いた額に係数1.20を乗じる措置）を行い、民間負担を軽減。ここでいう低・未利用地とは、指定容積率の充足率が1/3以下の土地利用を行っているものとする。
- ◎都市機能誘導区域の外から中へ誘導施設を移転する場合、土地負担の増分の一部を支援。
- ◎地域特性に応じ、「人口密度維持タイプ」の他、「高齢社会対応タイプ」の実施が可能。（人口密度維持タイプは、三大都市圏の政令市及び特別区では実施できない）

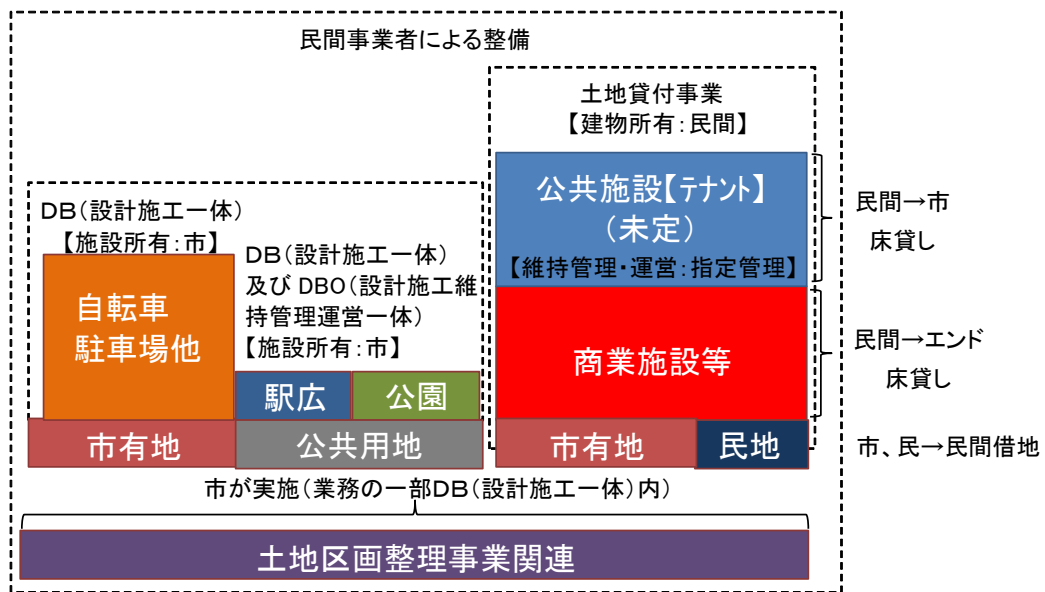
2) 公共公益施設運営による床保有リスクの低減化

民間事業者にとって土地取得による施設整備は、かなりの事業リスクとなる。そのことにより事業（まちづくり）参画の幅が狭くなってしまふ恐れがある。以下に民間事業者による施設整備と運営において民間事業者の床保有リスクの低減化を図る手法を検討する。

土地貸付事業の活用

公共施設等の活用施設として、民間が所有する建物の賃貸借を行う方式である。ここでは、公共施設整備の手法として、市所有地（+民有地所有地）に定期借地権を設定し、民間事業者が自ら資金調達を行い、経営能力・技術的能力を活用のうえ、公共施設等を建設し維持管理・運営についても民間で行い、公共に対する所有権の移転を行わない。民間事業者としてはイニシャルコストの低減化（土地取得リスクの回避）や公共施設（未定）床を市から賃料収入を得ることになり、安定的な収入源の確保が可能となる。これは、前述したファイナンス関連事業者ヒアリングからも、施設の安定した運営という面からも民間事業者に参画を促すものと考えられる。

■ 公共施設の事業構造イメージ図（再掲）



3) 民間事業者の事業参画リスク低減化方策案

ファイナンス関連事業者ヒアリング等を踏まえ、民間事業者の事業参画リスク低減化方策案を以下にまとめる。

- ・市有地貸付や、テナントとしての公共床配置による床保有リスクの低減化を図る。
- ・国がコンパクトシティ促進に向け、生活に必要な都市機能（医療・社会福祉・教育文化・商業）誘導施設を民間事業者が整備する際に国から民間事業者に対して直接支援する都市機能立地支援事業（これまで全国的に数件の実施例がない）や、SPCの自己資金部分（エクイティ）への支援のためのMINTO機構の「まち再生出資」等、事業に合った補助メニューの活用を図る。

第4章 三位一体の推進体制の検討

4-1. 権利者等の参画方法の検討

(1) 推進体制の基本的な考え方

1) 上位計画の位置づけ

高蔵寺リ・ニュータウン計画においては、「多様な主体による主体的な取組と相互連携」等について以下のように整理されている。

○まちづくり担い手の形成

- ・地域住民、事業者の参加・協力を得て、まちづくりの担い手としてまちづくり会社を創設する。
- ・当初は、旧小学校施設（旧藤山台東小学校施設）の運営を目的に設立するとともに、将来的には、高蔵寺ニュータウンのエリアマネジメントを担う会社として、公共施設の管理運営、空き家等の不動産の流通促進、交通・情報サービスの提供等を行う。

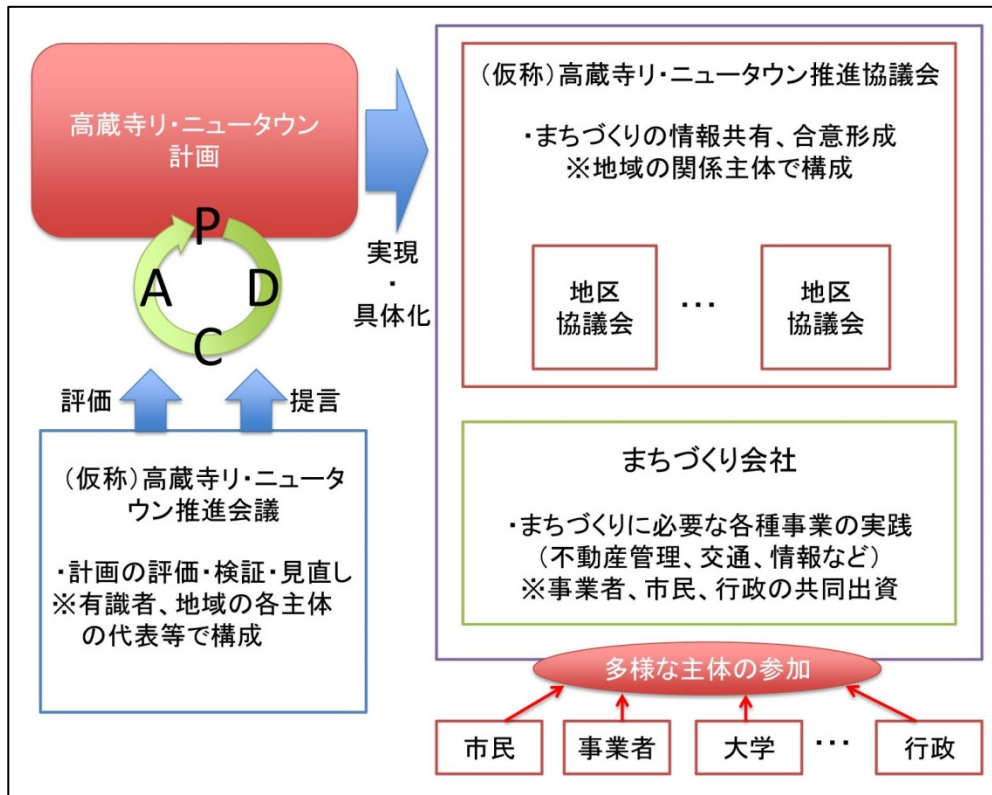
○多様な主体による主体的な取組と相互の連携の推進

- ・自治組織、市民団体、事業者、各種団体、大学及び行政等の幅広い、多様な主体の参加により、まちづくりに必要な情報共有、合意形成を推進する組織として、「(仮称)高蔵寺リ・ニュータウン推進協議会」(以下「全体協議会」という。)を設置する。
- ・全体協議会のもとに、「(仮称)高蔵寺リ・ニュータウン地区協議会」(以下「地区協議会」という。)を設置し、まちづくりに対する住民ニーズのより細やかな反映を図る。
- ・平成30年の高蔵寺ニュータウン「まちびらき50周年」において、さまざまなまちづくりの取組を発信するイベントを開催することとし、全体協議会が企画・運営を行うことを目指す。
- ・高蔵寺ニュータウンの住宅需要の拡大を図ることで、都市再生機構における今後の団地再生に係る方針や取組への反映を促し、民間活用を含む多様な手法による団地再生の推進を図る。
- ・市民団体の活動の場の確保、ビジネス機会の創出、大学の地域貢献活動との連携等により、市民団体、事業者、大学の活動を促進する。

○計画の推進と見直しの仕組み

- ・インフラの整備等、計画に必要な事業の推進を図るため、国、県、都市再生機構等と緊密な連絡調整を図る体制を引き続き維持するとともに、連携強化を図る。
- ・地区協議会が、地区ごとのまちづくりの方針を検討し、高蔵寺ニュータウン全体のまちづくりへの反映を図る中で、適時計画の見直しを行う。
- ・有識者等による「(仮称)高蔵寺リ・ニュータウン推進会議」を設置し、PDCAサイクルにより、本計画に基づくプロジェクト及び施策の実施状況や成果目標の達成状況について評価・検証を行い、適時計画の見直しを行う。

■推進体制のイメージ



2) 当該地区における推進体制の考え方

高蔵寺駅北口地区における推進体制の考え方を以下に整理する。

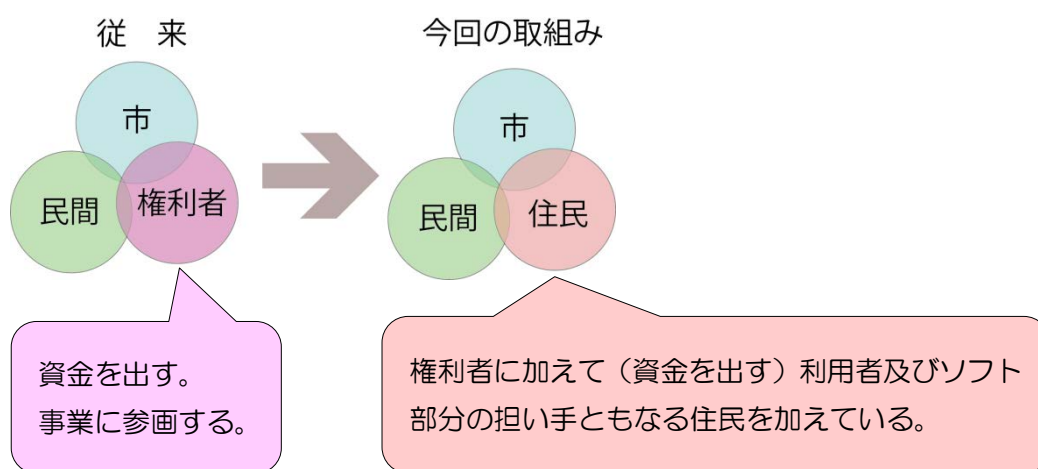
- ・従来の事業においては、建物基盤等の建設とその後の維持管理への民間資金の適切かつ効果的な活用が主たる目的であったが、いわゆる「箱モノ」の更新とその中身（機能）の更新のみでは地域が求める永続的な賑わいや活性化がなかなか実現されていないのが現状である。
- ・いわゆる「ソフト」コンテンツの充実とその永続的な実施のためには地域の住民も含めた「地域力」を活用することが、高齢化社会を迎えるに際しての生きがいの発揮と合わせて行政＋民間＋住民相方向への貢献となる。

『Win Win Win→トリプルWin』

の構図を目指すためには三位一体での検討が必須と考える。

■三位一体でのまちづくりにおける「住民の方々」の捉え方

- ・「ソフト」コンテンツへの参加と運営を永続的に進めていくには、地元住民を含めた NPO 等の参画が望ましい。



《何故「住民」及び住民が主体の NPO なのか》

- ・権利者でない住民や NPO は事業への資金負担が無いため事業（計画）への影響力が希薄
- ・「我まち」感が強いので、自分達が住むまちを良くするために大きな力を発揮できる。
- ・永続的な賑わい、活性化のためには「箱モノ」の「事業」ではなく、刻一刻と変容する消費者ニーズに呼応する「ソフト」コンテンツが重要であり必須である。
- ・「ソフト」コンテンツの投資を軽減することで、本来、民間事業者が行うべき集客を住民等が担うことになるため民間立地が促進できる。

(2) 対象者の検討・整理

高蔵寺駅北口地区において、駅前広場再整備、自転車駐車場の建替え等の駅前再編を機に、高蔵寺リ・ニュータウン計画において位置づけられている地区協議会（(仮称)高蔵寺駅周辺地区協議会）の組成を睨んだまちづくり担い手となり得る者や事業実施に係る関係者等を整理する。

- ①権利者
- ②高蔵寺ニュータウンにおける自治組織
- ③高蔵寺ニュータウンで活動している NPO 等活動団体
- ④高蔵寺商店街振興組合
- ⑤大学（高蔵寺駅利用大学）
- ⑥民間事業者等
 - ・開発事業者（デベロッパー、ゼネコン）
 - ・テナント事業者
 - ・地方銀行等
 - ・商業コンサルタント
 - ・広告代理店等
 - ・MINTO 機構

①権利者

- ・当該地区の土地・建物の権利者について把握する。

②高蔵寺 NT における自治組織

- ・平成 28 年度における町内会や自治会といった自治組織への加入状況は、春日井市全域に比べてかなり高い状況である。

■自治組織の状況

	組織数	全世帯数	自治組織加入世帯数	加入率
春日井市全域	563	132,144	83,790	63.41%
高蔵寺ニュータウン	71	19,490	17,260	88.56%

(出典：春日井市調べ 平成 28 年 4 月 1 日現在)

- ・また、地区社会福祉協議会、地区コミュニティ推進協議会、老人クラブ、子ども会、学区体育振興会が結成されている。

■地区コミュニティ組織の状況

	地区社会福祉協議会	地区コミュニティ推進協議会	老人クラブ	子ども会	学区体育振興会
石尾台	石尾台地区社会福祉協議会	石尾台地区コミュニティ推進協議会	石筍会 石尾台四丁目道樹会	-	石尾台小学校区体育振興会
岩成台	岩成台地区社会福祉協議会 岩成台西地区社会福祉協議会	コミュニティ岩西	年輪会 岩成台西華の樹会 あかね会	岩成台第二分団子ども会 岩西青葉子ども会	-
押沢台	押沢台地区社会福祉協議会	押沢台コミュニティネットワーク	押沢台松風会	押沢台おひさま子ども会 仲よし子ども会 ニコニコ子ども会 ペリかん子ども会	-
高森台	高森台地区社会福祉協議会 東高森台地区社会福祉協議会	高森台コミュニティネットワーク	健笑クラブ いちょうの会 高森・みろくの会	つくし子ども会 あおぞら子ども会 高森台 6 丁目子ども会 高森台 7 丁目北子ども会 どんぐり子ども会 双葉子ども会	-
中央台	中央台地区社会福祉協議会	中央台コミュニティクラブ	中央台福寿会	-	中央台小学校区体育振興会
藤山台	藤山台地区社会福祉協議会	-	藤山台西みどり会 藤山台東みどり会	金星子ども会 さくら子ども会 大地子ども会 ひばり子ども会	-

(出典：春日井市調べ 平成 28 年 4 月 1 日現在)

③高蔵寺 NT 等で活動している NPO 等活動団体

- ・春日井市市民活動支援センターに登録している市民活動団体は 151 団体である。
- ・また、まちづくり活動等の市民活動拠点であり、高蔵寺ニュータウンの情報発信拠点でもある東部ほっとステーションに登録している団体数は以下の 10 団体である。

■東部ほっとステーション活動団体

団体名	活動内容
NPO 法人まちのエキスパネット	まちづくり、子育て支援、障がい者福祉などの分野で、地域の人材を発掘し、ネットワークづくりに生かします。
岩成台西地区社会福祉協議会	地域の福祉力を高めるため、防災活動の研修や子育て支援サロンなどを行います。
NPO 法人ワーカーズかすがい	住み慣れた地域で、いつまでも暮らし続けられるように集いの場の提供と福祉相談を行います。
精神保健福祉ボランティアグループ「かたつむり」	こころの病を持つ人たちのために、やすらぎ支援として月 1 回居場所を開放します。
NPO 法人高蔵寺ニュータウン再生市民会議	高蔵寺に暮らす人たちの住まいや暮らしの困りごと何でも相談、研修、懇談会などを行います。
NPO 法人ギブアンドテイク春日井	買い物、通院、外出などの生活支援および傾聴や講演会などを行います。
学習教室きみいろ	経済的な理由などで支援を必要とするお子さん（中学生）を対象に学習支援を行います。さらに心理的なサポートを心がけることで、参加した子どもの自己効力感や自尊感情が向上し、子どもたちの居場所ともなるよう努めます。
クロスカル	個人対応で在日外国人の日本語学習や生活の支援を行います。外国人向け生活相談窓口を開設します。（英語、中国語、ポルトガル語など）
NPO 法人けやきフォーラム	高齢者や障がい者が IT 社会から取り残されないためのパソコン操作を習得していただくことを目的とした、パソコンサポート事業を実施します。
春日井市民後見をすすめる会	成年後見制度の周知に努めるとともに、春日井市民の共助による市民による市民のための後見活動を担うことを目的に、その環境を整える事業を実施します。

（出典：春日井市ホームページ）

④高蔵寺商店街振興組合

- ・当該地区を含むエリア（春日井市高蔵寺町1～8丁目、高蔵寺町北3～5丁目）において、高蔵寺商店街振興組合が高蔵寺夏祭りやポップスタンプ会等のイベントを実施している。

⑤大学

- ・高蔵寺駅を利用している大学は、以下の4大学である。また、各大学において、地域貢献等の取組みを行っている。

■大学へのアクセス・地域貢献の取組み状況

名称	アクセス	主な地域貢献の取組み状況
中部大学 春日井キャンパス	高蔵寺駅北口8番乗り場より名鉄バス「中部大学」行に乗車、約10分	<ul style="list-style-type: none"> ・文部科学省が推進する「地（知）の拠点整備事業」（COC事業）において、春日井市と連携し、さまざまな構想のもと、大学の持つ人材や技術、知の資産を活用して地域再生・地域活性化に取り組んでいる。（春日井市における世代間交流による地域活性化・学生共育事業） ・平成27年に「地域活性化リーダー教育プログラム」が文部科学省の大学COC+事業（大学連携取組「岐阜でステップ×岐阜にプラス地域志向産業リーダーの協働育成」）に採択され、岐阜をモデル地域として、その魅力や課題を見つけ、特徴を生かして課題解決に向けて行動する能力を備えた、若き産業リーダーの育成に取り組んでいる。
愛知県立大学 守山キャンパス	高蔵寺駅からスクールバスで約5分	<ul style="list-style-type: none"> ・行政、地域住民、NPO各種団体、小・中・高等学校、大学・研究機関、産業界との総合的な窓口「愛知県立大学地域連携センター」を設置し、地域連携活動のコーディネートや支援を行うとともに、情報の集積と発信・広報等を行っている。
名古屋造形大学	高蔵寺駅から専用バスで約20分	<ul style="list-style-type: none"> ・海外の大学と交流する「TRANSIT」や造形力を社会へ提案するプロジェクトなど、ユニークな活動を展開。 ・特に、医療・福祉の協働プロジェクト「やさしい」美術をはじめとする地域密着型プロジェクトは高く評価され、企業との産学共同プロジェクトには多くのコースの学生が取り組んでいる。
名古屋学院大学	高蔵寺駅からスクールバスで30分	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市・瀬戸市との地域貢献を円滑にするために「名古屋学院大学社会連携センター」を設置し、市民・企業・自治体との連携を推進する事業を行っている。

（出典：各大学ホームページ）

⑥民間事業者等

○開発事業者

- ・開発事業者として、大手のデベロッパーやゼネコンだけでなく、市内での事業の実績を有し、春日井市を拠点としている開発事業者が想定される。

○テナント事業者

- ・テナント事業者においては、市内で展開している者に限らず、初めて出店を計画している者等、幅広い事業者が想定される。

○地方銀行等

- ・春日井市は大垣共立銀行及び十六銀行と「地方創生に関する連携協定」を結んでおり、今後、春日井市における地方創生に連携・協力して取り組むこととしている。
- ・その他、春日井市内には、地方銀行7行、信用組合3組合、信用金庫等6金庫が立地しており、様々な地域貢献の取組みが行われている。

■「地方創生に関する連携協定」の締結日・内容等

銀行名	締結日	連携・協力の内容
大垣共立銀行	平成 27 年 8 月 4 日	1. 地方版総合戦略の策定及び推進に関すること。 2. 企業支援及び雇用の創出に関すること。 3. 高蔵寺ニュータウンを始めとした市内への移住及び定住の促進に関すること。 4. 子育て支援に関すること。 5. 空き家対策支援に関すること。 6. 研究の成果等知的資源の提供に関すること。 7. その他目的を達成するために必要なこと。
十六銀行	平成 28 年 2 月 9 日	1. 企業支援及び雇用の創出に関すること。 2. 市内への移住及び定住の促進に関すること。 3. その他目的を達成するために必要なこと。

(出典：春日井市ホームページ)

○専門家

- ・商業施設開発に係る企画から施設の運営・管理までをサポートする商業コンサルタント、マーケティングリサーチやPR広告の制作を行う広告代理店等、資金調達のサポートを行うMINTO機構等、様々な分野の専門家の参画が想定される。

(3) 多様な主体によるまちづくり事例調査の実施

三位一体でのまちづくりを推進するため、行政だけでなく、住民や民間事業者等、多様な主体の参画によりまちづくりを行っている事例について調査し、整理する。

1) 調査の目的

○計画段階からの住民・民間事業者等がまちづくりに参加する取組みについて調査し、三位一体によるまちづくりプロセスの検討の参考とする。また、権利者の参画を促し、効果的な駅前の賑わい形成の取組みの参考とする。

○エリアマネジメントの取組みについて調査し、地域住民が主体的かつ継続的に関与し、駅前の賑わいを創出していくための取組みの参考とする。

2) 調査対象地区

No.	事業名称等	実施主体
1	延岡駅周辺整備事業	延岡市、九州旅客鉄道(株)
2	日向市駅周辺整備事業	宮崎県、日向市、九州旅客鉄道(株)
3	アニマート跡地賑わい空間整備事業	滋賀県草津市、草津まちづくり(株)

3) 調査結果

事業概要	No. 1	延岡駅周辺整備事業
	事業主体	延岡市、九州旅客鉄道株
	事業期間	平成 20 年度（検討開始）～平成 29 年度（施設完成予定）
	整備内容	JR 延岡駅舎、複合施設整備、西口広場・東口広場・駐車場・自転車駐車場整備、東西自由通路整備
	多様な主体による主な取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> ・計画策定段階から、市民活動やまちづくりの担い手を育成する「市民ワークショップ」を開催。 ・市民の意見を「デザイン監修者」が取りまとめ、専門家・交通事業者・地元有識者によって構成される「駅まち会議」での検討を行う等、多様な関係者間で合意形成を図りながら、事業を推進。 ・駅まちエリアで行われる様々な市民活動を「ノベオカノマド」と称し、空き店舗等を活用したまちなかでの市民活動を展開。
図面・写真	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>■整備前の延岡駅</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>■整備イメージ</p>  </div> </div> <p>■配置の基本的な考え方（延岡駅周辺整備基本計画）</p>  <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>■市民ワークショップ</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>■駅まち会議（第1回）</p>  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p style="text-align: right;">（出典：延岡市 HP）</p>	

<p>特色</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・従来の行政主体ではなく、市民が主役となるハードとソフトの両面からのまちづくりを推進 ・人口規模（12万人）を踏まえ、身の丈にあった事業を展開
<p>検討経緯</p>	<p>■検討経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成10年代より鉄道の高架化を検討したが、事業実施には至らず。 ・今までの行政主導とは異なる市民協働によるまちづくりを進めることを基本的な考え方とし、平成20年度から、駅周辺整備に向けた検討がスタートする。（市民ワークショップは約3年間開催） ・平成21年度「基本構想」策定 ・平成22年度「デザイン監修者」として乾久美子氏が決定 ・平成23年度から、「駅まち会議」を開催し、基本計画のとりまとめ、設計指針やイメージの共有化を図る。 ・平成24年5月「延岡駅周辺整備基本計画」策定 ・平成26年9月 カルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)を「新たな公共空間づくり」に向けた連携民間事業者決定 ・平成27年5月 公共複合施設を運営する指定管理者（カルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)）決定 ・平成27年度から、JR九州や宮崎交通、宮崎県、延岡市等の各事業主体や各関係者の合意形成を図る場として「駅まち推進会議」を開催 ・平成31年3月の完成に向け、事業を推進中。 <p>■検討体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成20～21年度 商業観光課（担当者数名） ・平成23年度～中心市街地活性化推進室（担当者3名） ・平成26年度～商工観光部 商業・駅まち振興課 駅まち振興係において事業を推進。現在は4名が担当している。
<p>市民協働の取り組み内容</p>	<p>■市民ワークショップの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「駅まち市民ワークショップ」（平成23年度）は全5回開催。 ・参加者は、市HP等で公募。当日参加もOKとし、自由なスタイルで実施。 ・第1回は約120名、第2回以降は約80名の市民が参加。 ・コンサルタント等の専門家だけでなく、NPO法人等の市民が中心となり、ワークショップを実施。 <p>■市民意見の反映内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧駅舎においては、待合スペースが少なく、駅でゆっくり過ごせる場所がほしいという市民の意見から、カフェや誰でも自由に使える市民活動スペースを確保。 ・広場をイベントに利用したいという意見から、交流広場を設けるとともに駐車場やタクシープールも一体的にイベント利用できるよう、可能な限りフラットな計画としている。 <p>■工夫した点・苦労した点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・様々な意見があるが、どの意見も否定することなく、良いところを取り入れるようにした。 ・ワークショップ開催においては、毎回テーマを変え、シナリオをしっかりと作って実施した。 ・ワークショップの実施、交通事業者との協議・調整等、事業スケジュールが遅れないように努めた。

<p>市民協働の取組 みのポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 他の地域の取組み事例を参考に、失敗事例については、同じようにならないように取り組む。 • 計画から施設の完成まで、市民協働を継続させること。(大変ではあるが、重要である。)
<p>エリアマネジメントに向けた取組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 市民ワークショップをきっかけに、市民活動を展開する取組み「ノベオカノマド」がスタート。昨年で 61 回目となる伝統ある「のべおか七夕まつり」への参画や空き店舗の活用する取組み等、商店街も含め、駅周辺地域の賑わいづくりの取組みが行われている。 • 平成 28 年 9 月に㈱まちづくり延岡が設立され、基本計画で位置付けた「民間活力ゾーン」の整備、活性化の取組みがスタートしている。 • 今後は、まちづくり会社や NPO 団体等の役割分担を行い、連携しながら、中心市街地の賑わい再生を目指す。 <p>■のべおか七夕まつり</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>(出典：延岡市 HP)</p>

	No. 2	日向市駅周辺整備事業
	事業主体	宮崎県、日向市、九州旅客鉄道(株)
	事業期間	平成 10 年度（検討開始）～平成 22 年度（交流広場・野外ステージ完成）
	整備内容	JR 日向市駅舎、東口・西口駅前広場、交流広場等
	多様な主体による主な取り組み内容	<ul style="list-style-type: none"> ・計画検討段階から、市民、地域住民が委員会等に参加し、それぞれの立場から、使い方等の検討を実施 ・学識経験者、事業主体、専門家等で構成される「日向地区都市デザイン会議」により、鉄道高架橋のデザインから駅舎デザイン、駅前広場や民有空間までも含めたトータルコーディネートされたデザインを实践 ・設計意図や一貫性を確保するため、市民参加の下、煉瓦や自然石等のサンプルや案内サインの実物模型の現地確認を実施 ・維持管理においても、地元の団体による広場の清掃活動や草花の管理等、市民参加の取り組みが行われている。
事業概要	図面・写真	<p>■日向市駅</p> 
		<p>■配置図</p>  <p>(出典：国土交通省 HP)</p>
		<p>■検討体制図</p>  <p>■利用者の意見を現地で確認</p>  <p>(出典：国土交通省 HP)</p>

<p>特色</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・連続立体交差事業、土地区画整理事業、商業集積事業、交流拠点施設整備事業の一体的推進による駅周辺整備 ・交通広場に隣接して市民が利用できる「交流広場」を整備 ・市民が主役となる検討体制の構築及びトータルコーディネートされたデザインの実践
<p>検討経緯</p>	<p>■検討経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の衰退が進行したことにより、県による連続立体交差事業と同時に、日向市駅周辺土地区画整理事業、商業集積事業を一体的に実施することを決定 ・平成 10 年 日向地区連続立体交差事業補助事業採択、鉄道駅高架駅舎デザイン研究会開催 ・平成 11 年 中心市街地活性化基本計画策定 ・平成 13 年 日向地区連続立体交差事業基本協定締結 ・平成 14 年 都市デザイン会議開催、地元の子供達が参加するイベントや学校での課外事業を実施し、公共事業への関心を高める取組みをスタート ・平成 16 年 市駅広委員会等開催（平成 18 年まで実施） ・平成 18 年 10 月 新日向市駅開業式 ・平成 21 年 3 月 交流広場工事完了 <p>■検討体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日向市駅周辺整備に係る担当者として、当時は 8 名。現在は 6 名。
<p>市民協働の取組み内容</p>	<p>■市民による検討体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地整備については、当初から市民協働のまちづくりを目指しており、複数の協議会等において、各街区（エリア）のまちづくり、公共施設や駅前広場等の利活用について検討を行った。 ・駅前広場整備については、平成 15 年度から平成 17 年度まで、駅前広場整備策定ワーキング等による検討を行った。メンバーは公募ではなく、市が選定。公募によるまちづくり 100 人委員会（市民全体の委員会）の代表者に参加して頂き、市民の意見の反映を行った。 ・計画段階だけでなく、施工段階においても、実際に市民に見て利用してもらえる場（現地確認等）を設け、問題点等の確認を行った。 <p>■市民意見の反映内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雨に濡れないスペースを確保してほしいという意見から、高架下空間と合わせて歩行支援施設（キャノピー）を設置し、イベントにおいても活用されている。 ・交流広場においては、当初は全体が芝生広場であったが、車椅子利用者が広場中央まで入れるようにしたいという意見があり、煉瓦舗装の園路を施工段階において追加整備した。 ・ステージ背面の商工会議所には 1 階部分に会議室等を配置し、ステージ利用の際には、バックヤードとして利用できるよう配慮した。 ・「まちの駅とみたか」は利用者ニーズにより、カフェやお土産等の売店も併設されている。 <p>■工夫した点・苦労した点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3 主体（宮崎県、日向市、九州旅客鉄道株）の連携による円滑な事業推進のために、多くの検討・調整会議を要し苦労したが、一方では、専門家自らが地元の小・中・高生にまちづくり課外授業を行うなど、地元との信頼を築きながら、市民を巻き込んだ取組みを行う事により、まちづくりへの関心を高めることができた。

エリアマネジメントに向けた取り組み

- ・駅前植栽の管理や清掃等について、市民による取り組みが行われている。
- ・交流広場を活用し、フリーマーケットやハロウィンのイベント、野外コンサート等、市民主体のイベントが多数開催されている。
- ・市最大のイベント「日向ひよっこ夏祭り」についても、開催会場を市役所前広場から交流広場に変更し、毎年盛大に開催している。
- ・駅構内において、市民が無料で借りることのできる展示スペースを設けている。JR日向市駅の協力により、展示物の観覧については駅構内へ無償で入場することができ、多くの市民が利用している。



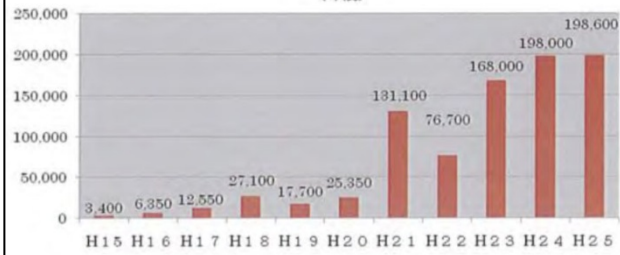
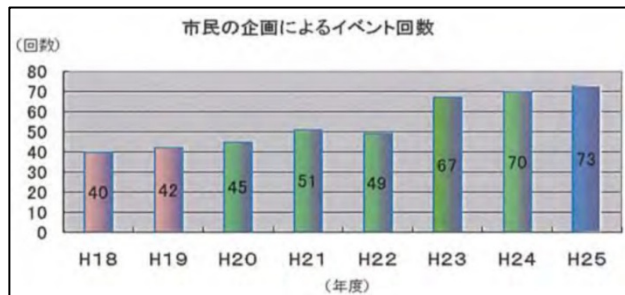
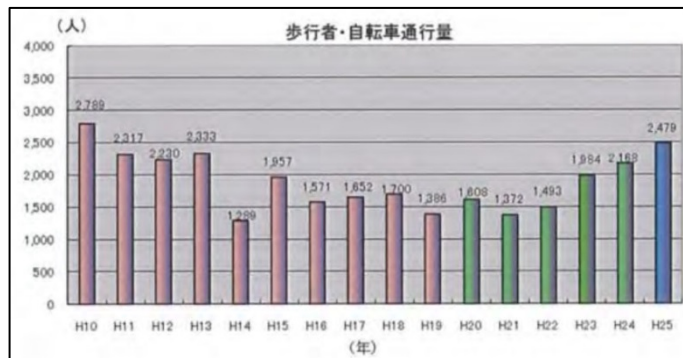
(出典：日向市 HP)



(出典：国土交通省 HP)


整備効果

- ・歩行者・自転車交通量が1.5倍に増加
- ・市民企画のイベント数、集客数の増加 等



(出典：国土交通省 HP)

No. 3	アニマート跡地賑わい空間整備事業
事業主体	滋賀県草津市、草津まちづくり(株)、草津市中心市街地活性化協議会
開業	平成 26 年 7 月
面積	敷地面積：1,617.50 m ² 店舗面積：518.95 m ²
整備内容	広場、店舗（飲食・物販：5 店舗）
多様な主体による主な取組み内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 草津駅前（東口）の低未利用地において、店舗整備・誘致（草津まちづくり(株)）と広場整備（市）を一体的に行うことにより、魅力的な賑わい空間を形成 ・ 店舗事業計画は、出店者の意向をできる限り反映させた形で決定 ・ 広場の植栽計画はガーデニングサークルが参加して検討。整備後の維持管理は、市、草津まちづくり(株)、ガーデニングサークルと協働で実施
事業概要	<p>■ 中心市街地活性化に向けた事業展開の概念図</p> <p>(出典：草津市中心市街地活性化計画[概要版])</p>
	<p>■ 施設 (niwa+) 写真</p> <p>■ 秋の収穫祭</p> <p>■ くさつパンパザール</p> <p>(出典：niwa+ (ニワタス) HP)</p>

<p>特色</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市の未利用地を活用し、公共空間である広場と民間の店舗を整備 ・草津まちづくり(株)が市の土地を借り、テナントを誘致して建物を建設 ・出店者の意向を店舗計画に反映するとともに、出店者決定後からオープンまでの間に、営業内容、スケジュール、契約関係等の確認を行う出店者会議を実施
<p>検討経緯</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 25 年 2 月 草津まちづくり(株)設立 ・平成 25 年 3 月 草津市中心市街地活性化協議会設立 ・平成 25 年 11 月 草津市中心市街地活性化基本計画認定 ・中心市街地活性化計画において、当事業は重要な位置づけであり、計画立案については、草津まちづくり(株)や市、中心市街地活性化協議会を交えて検討を行った。 ・広場の植栽計画は、平成 24 年度に発足したガーデニングサークルが参画し、検討を行った。 ・出店者決定までのスケジュール ①募集開始→②事業説明会→③募集締め切り→④出店候補者選考→⑤出店候補者個別相談→⑥出店者決定 ・利用者のニーズを確認するため、市の女性職員を対象にアンケートを実施 ・アンケート結果や個別面談等を踏まえ、草津まちづくり(株)の役員が出店者を選定した。 ・出店者決定から施設オープンまでの間に全 6 回の出店者会議を開催し、営業内容やスケジュール、進捗情報、契約関係の確認を行った。 ・平成 26 年 7 月 施設オープン
<p>市民協働の取り組み内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ワークショップを開催し、参加者と意見交換をしながら植栽デザイン計画を検討した。 ・ガーデニングサークルが月に 1 回のお手入れ会を行い、季節ごとのコーディネート（植栽等）を行っている。
<p>エリアマネジメントに向けた取り組み</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・3 者（草津まちづくり(株)、市、ガーデニングサークル）の役割分担、協働により、施設の維持管理・運営を実施。 ・草津まちづくり(株)はイベントの企画・実施。「プレイニワタス」※の推進、販売促進、各テナントとの調整を実施。 ・ガーデニングサークルが低木、草花の維持管理を実施。 ・市は日々の清掃、高木の剪定、賑わい創出イベントの支援を実施。 <p>※プレイニワタス：イベント広場をまちの人・団体・企業に「自由に活動出来るレンタル空間」として開放する取り組み</p>
<p>周辺地域との連携方策</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 26 年度から草津駅東側と西側の商業施設が連携して、イルミネーションで東西をつなぐイベント「みんな de つなご 草津まちイルミ」を実施。 ・商店街の方々と連携し、商店街の通りを植栽で彩る事業「ガーデンストリート PJ」を実施。 <div style="text-align: right;"> <p>■草津駅前イルミネーション事業</p>  <p>(出典：草津まちづくり(株) HP)</p> </div>

4) 調査結果まとめ

調査結果を踏まえ、多様な主体によるまちづくりを推進するためのポイントを以下に整理する。

○地域住民が参加できる機会を設けるとともに、専門家や民間事業者等が住民の意見を具体的な形（計画、設計、デザイン等に反映）にし、皆で共有できる場を設ける必要がある。

（住民意見等聴取）

（意見等の具体化）

【延岡市】市民ワークショップ ⇒ デザイン監修者及び駅まち会議

【日向市】協議会・ワーキング等 ⇒ 日向地区都市デザイン会議

○住民参画の機会を計画段階等の早い時期から設けるだけでなく、設計、施工、維持管理段階においても継続的に設けることで、完成後の利用促進、賑わいの創出につながると考えられ、そのための事業者の協力、行政等のサポートが必要である。

【延岡市】計画策定に係る市民ワークショップから、市民活動を展開する取組み「ノベオカノマド」がスタート

【日向市】計画段階だけでなく、施工段階においても、実際に市民に見て利用してもらえる場（現地確認等）を設け、問題点等を確認

【草津市】広場の植栽計画に参画したガーデンサークルが完成後の広場の低木、草花の維持管理を実施

(4) 各段階における実施内容・実施主体等の検討

当該地区における推進体制の考え方、対象者の整理、事例調査等を踏まえ、三位一体でのまちづくりのポイントを下記に整理する。

下記ポイントを踏まえ、各段階における実施内容・実施主体等について検討する。

■三位一体でのまちづくりのポイント

○構想・計画段階

- ・利用者、権利者、将来的に事業参画の可能性がある民間事業者、専門的知識を有する学識者・専門家等、参加者を限定せず、様々な人が参画できる場を設ける。
- ・デザイン会議等、市や専門家等が中心となって多様な意見を具体化し、皆で共有する。
- ・権利者の意向を把握するとともに、権利者のまちづくりの機運を高め、駅の利便性向上及び賑わいの創出等に寄与する土地利用を誘導する。
- ・各施設の機能を十分に発揮できるようテナント事業者等の意見を踏まえて、建物配置やデザイン等を決定する等、構想・計画段階からテナント事業者と連携する仕組みを構築する。(連携事業者の募集等)

○事業実施段階

- ・市民を中心とした検討体制を発展的(意欲のある者、キーマンとなる者等を中心に再構成)に継続させ、意見の反映内容の確認及び完成した施設の利用方法・維持管理方法等の具体化を図る。
- ・テナント事業者決定後、テナント事業者間で定期的に集まる場(テナント会議等)を設け、営業条件や維持管理・運営、賑わい形成に向けた取組み等について協議・調整を行う。

○維持管理・運営段階

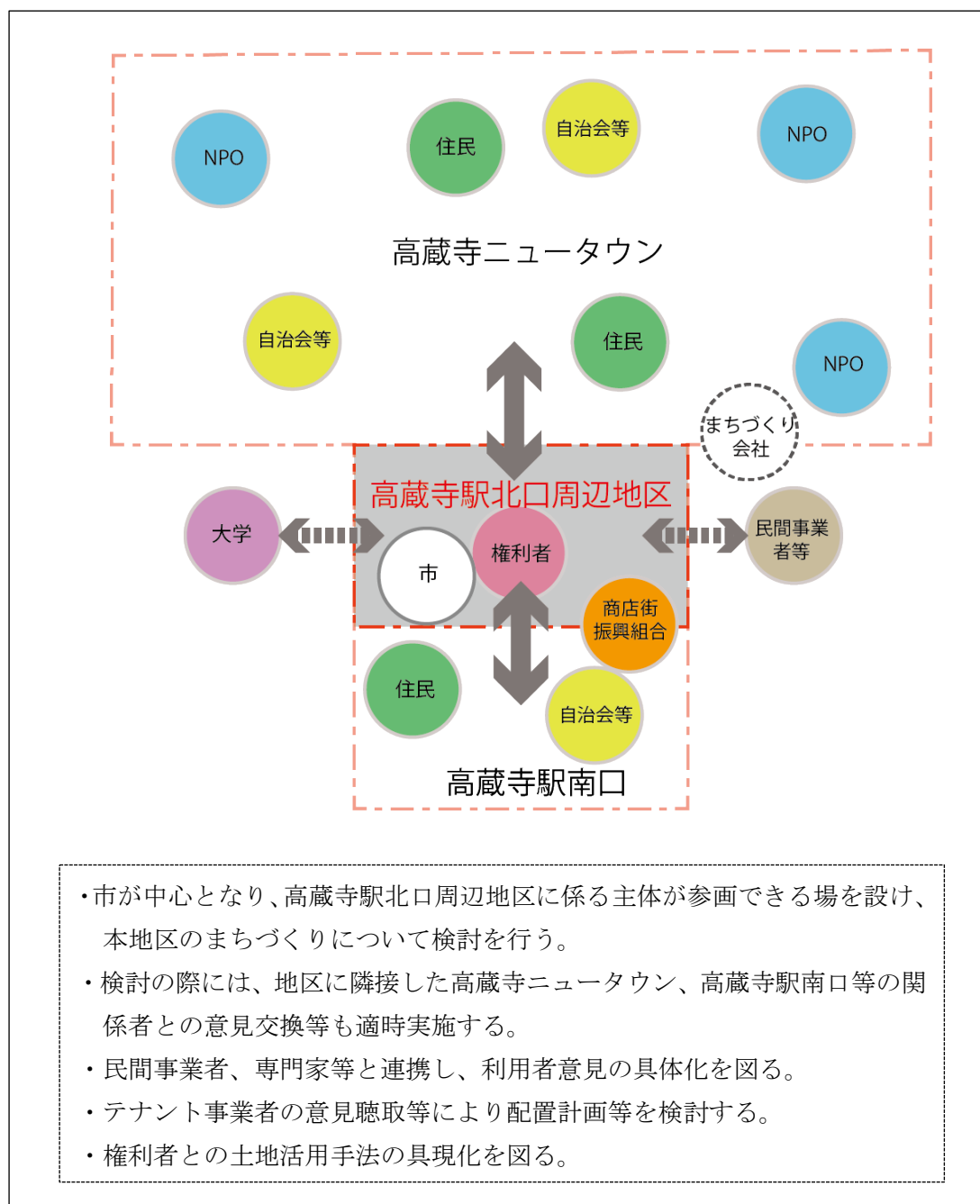
- ・テナント会議等について継続的に実施し、各店舗の運営状況や課題等について共有し、改善に向けた取組みにつなげる。
- ・利用者へのアンケート等による利用満足度や施設利用者数等を把握し、課題の改善及び利便性の向上に努める。
- ・市民活動が駅周辺以外のエリアにも波及し、地域全体の活性化に寄与するよう、既存の組織との連携を図るとともに、市民等による検討体制を継続させ、まちづくりを担う市民の育成や組織づくりを行う。

1) 構想・計画段階

○利用者ニーズの把握、まちづくり担い手の発掘等のための勉強会の実施
○利用者意見を具体化するための検討（デザイン会議等の実施）
○権利者の土地活用意向の把握、土地活用手法の検討
○利用者ニーズ、権利者意向等を踏まえた整備方針・整備計画等の策定
○テナント事業者等の意見聴取及び連携による施設計画等の検討
○将来的なまちづくりの担い手となるまちづくり会社の設立

主な実施内容	実施主体	参加者等
北口整備に係る勉強会の実施 （利用者ニーズ把握、まちづくり担い手の発掘、エリアマネジメント組織設立に向けた検討等）	市	利用者（住民、大学等） 自治会・町会等 NPO等活動団体 高蔵寺商店街振興組合 開発事業者（デベロッパー、ゼネコン） 地方銀行等 商業コンサルタント 広告代理店等 MINTO 機構
利用者意見の具体化（デザイン会議等の実施）	市	学識者 まちづくり専門家 交通事業者 開発事業者
土地活用方策に係る勉強会の実施	市	権利者 まちづくり専門家等
整備方針・整備計画等の策定	市	—
テナント事業者等参画による施設計画の検討	市	テナント事業者 ※連携事業者の募集・選定
まちづくり会社の設立	市	権利者 事業者 NPO 活動団体

■ 構想・計画段階の推進体制イメージ

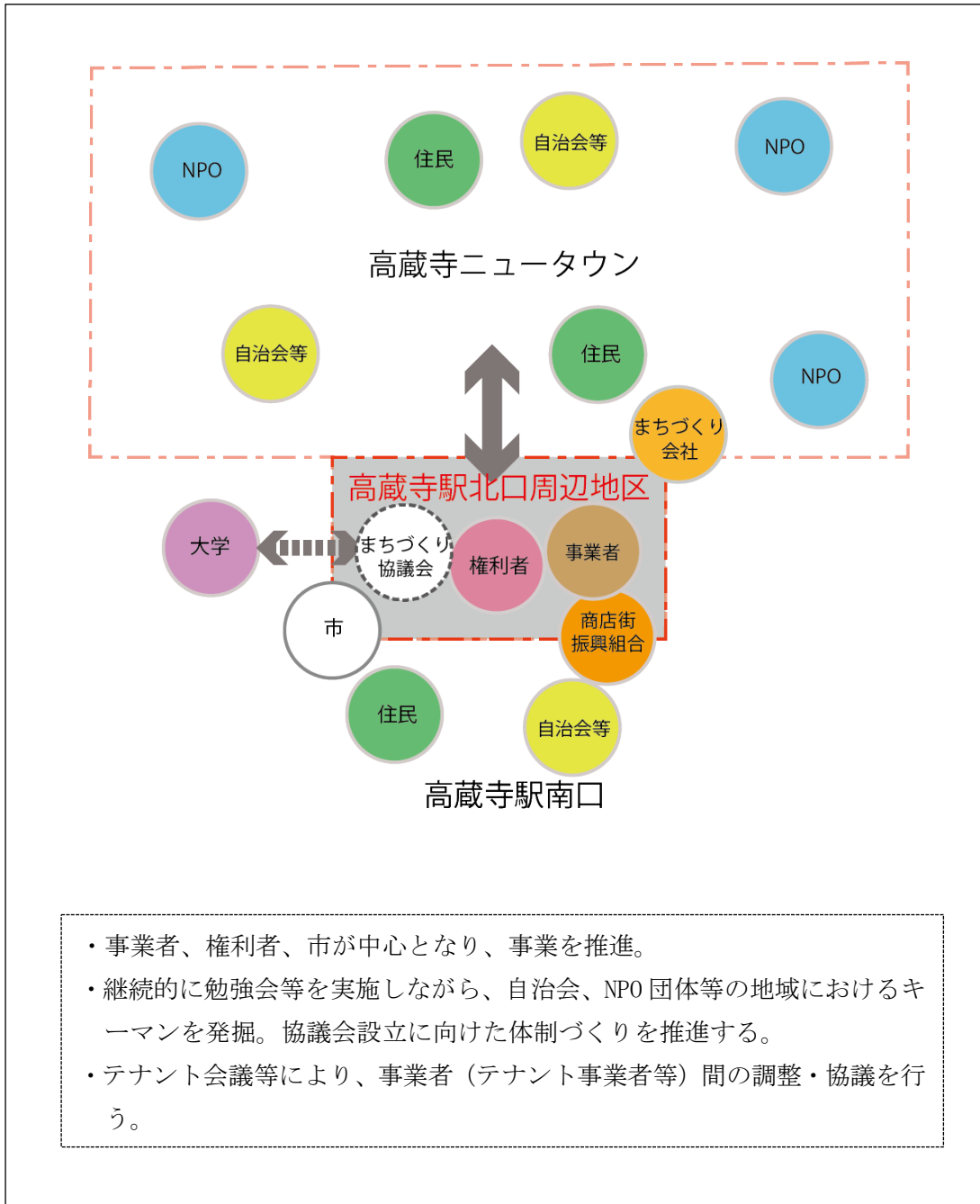


2) 事業実施段階

<ul style="list-style-type: none"> ○事業者の選定 ○事業推進 ○事業推進委員会（勉強会の発展形）の実施 ○高蔵寺駅北口周辺のまちづくりを推進する「まちづくり協議会」の設置 ○テナント会議等の実施
--

主な実施内容	実施主体	参加者等
事業者の選定	市	—
事業推進	事業者 権利者 市	地方銀行等 広告代理店等 MINTO 機構
事業推進委員会の実施 まちづくり協議会の設置	市	利用者（住民、大学等） 権利者 事業者（開発事業者、テナント事業者） 自治会・町会等 高蔵寺商店街振興組合 NPO 等活動団体 大学 まちづくり会社
テナント会議等の実施	市 商業コンサルタント等	テナント事業者

■事業実施段階の推進体制イメージ

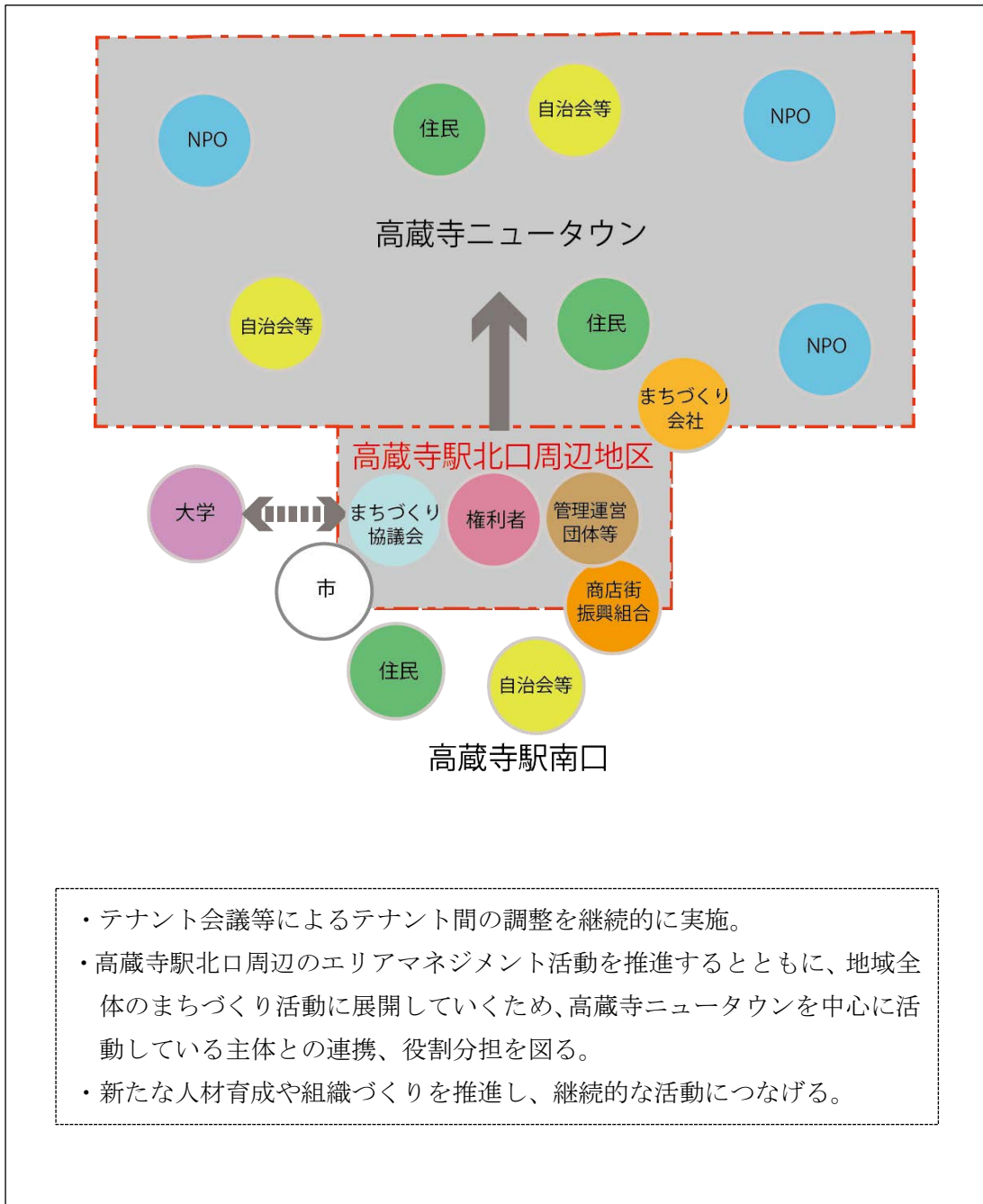


3) 維持管理・運営段階

<ul style="list-style-type: none"> ○テナント会議等の継続 ○市民等による検討体制の継続 ○駅北口周辺の実践から地域全体へのエリアマネジメント活動の拡大・推進 ○公共施設の維持管理 ○地域全体のコーディネート
--

主な実施内容	実施主体	参加者等
テナント会議等の継続	テナント事業者	—
市民等による検討体制の継続 エリアマネジメント活動の推進 ・施設の管理・運営 ・イベントの開催 ・地域のPR・広報活動 ・各種取組み（産業振興、文化活動、防犯活動、美化活動、緑化活動等）	まちづくり 協議会 (まちづくり会社)	利用者（住民、大学等） 権利者 管理運営団体(テナント事業者等) 高蔵寺商店街振興組合 NPO 等活動団体 大学
公共施設の維持管理	市 (管理運営団体等)	
地域全体のコーディネート ・利用状況等の把握 ・課題の改善、利便性の向上	まちづくり会社 (市)	

■維持管理・運営段階推進体制イメージ



(5) 関係者の役割の整理

本地区の駅前再編においては、まちづくりのフェーズごとに様々な関係者の参画が必要となる。それらを以下にまとめる。

1) 構想・計画段階



①民間事業者から整備計画・事業スキームへのアイデア収集

市が任意に、開発事業者、商業コンサルタント、広告代理店、地方銀行等、MINTO 機構からヒアリング・アンケート等により整備計画・事業スキームへのアイデアを収集する。

②土地活用意向把握

市が権利者に対して、「現在の土地活用状況の把握、今後の土地活用意向の把握等」を行うため、ヒアリング調査等を実施する。

③基本計画（素案）の策定

市が、①②を踏まえ、整備計画（素案）を策定

- ・ 公共施設配置、宅地配置計画（素案）
- ・ 概算事業費の算出（工事費、補償費等）

④（仮称）高蔵寺駅北口周辺まちづくり勉強会実施

駅前広場や公園の再編、自転車駐車場の建替計画について、将来「利用する立場」、「活用する立場」から意見を募る場として、「（仮称）高蔵寺駅北口周辺まちづくり勉強会」を立ち上げる。ここには権利者に加え、（資金を出す）利用者及びソフト部分の担い手となる住民（NPO、自治会）を対象として実施し、資金を出す「権利者」とソフトで支援する住民（NPO、自治会）の温度差の解消を図る。

□対象者

- ・ 高蔵寺ニュータウンで活動する NPO、自治会等活動団体、権利者
- ・ 高蔵寺商店街振興組合
- ・ 大学生
- ・ まちづくり会社（平成 29 年度設立予定）
- ・ オブザーバー参加

民間事業者等：整備計画・事業スキームに対して提案等を行った社等

□メンバー選定

（NPO、自治会等）

- ・ ヒアリング（アンケート）を実施し参画意欲、何が出来るかを確認し選定する。

『しっかりとした意見を持ち、役割をきちんと認識しているか。』

（大学）

- ・ 責任を持って参加することを前提（単位取得等）

※学生参加は、ワークショップのスタッフとしての参加も可とする。

□意見交換想定内容

- ・ 高蔵寺駅北口における現状と課題について
- ・ 広場（サンクンガーデン含む）の活用方法について
- ・ 地下道の活用方法について
- ・ まちづくり協議会の設立について

□手法

- ・ ワークショップ方式

⑤駅前公共施設等デザイン会議

市が、駅前公共施設等の空間デザイン等の検討を行う場として、「(仮称)高蔵寺駅北口周辺まちづくり勉強会」や「(仮称)高蔵寺駅北口地区土地活用勉強会」意見や意向を具体的な施設・空間デザイン、魅力づくり手法を検討する。

□対象者

- ・学識者、まちづくり専門家
- ・交通事業者
- ・開発事業者
- ・市（事務局）

□内容

- ・計画・設計等への具体化（模型等の作成）
- ・公共施設（道路、公園、広場）等のトータルデザインの検討
- ・駅前魅力づくり

⑥(仮称)高蔵寺駅北口地区土地活用勉強会実施

市が、権利者を対象とし、高蔵寺ニュータウンの玄関口として相応しい土地利用を誘導し、かつ権利者の土地活用を推進するため、勉強会を実施する。

□対象者

- ・権利者
- ・オブザーバー（まちづくり専門家等）

□勉強会想定内容

- ・事業手法（土地区画整理事業）について（第1回）
- ・(にぎわい創出に向けた)各地の様々な土地活用事例紹介（第2回）
- ・土地活用手法について（第3回）

様々な土地活用手法、メリット・デメリット（自己資金、収益、税金等について）

- ・対象地区の市場（マーケット）について（第4回）
- ・対象地区での土地活用モデル（複数）の提示

□手法

- ・説明会方式

⑦高蔵寺駅北口地区権利者土地活用個別ヒアリング

市が各権利者を対象に土地活用意向について個別ヒアリングを実施し、土地活用の意向把握を実施する。

⑧テナント事業者等参画による施設計画の検討

テナント事業者（連携事業者の募集・選定）参画のもと、施設計画の検討を行う。

⑨基本計画・事業スキームの策定

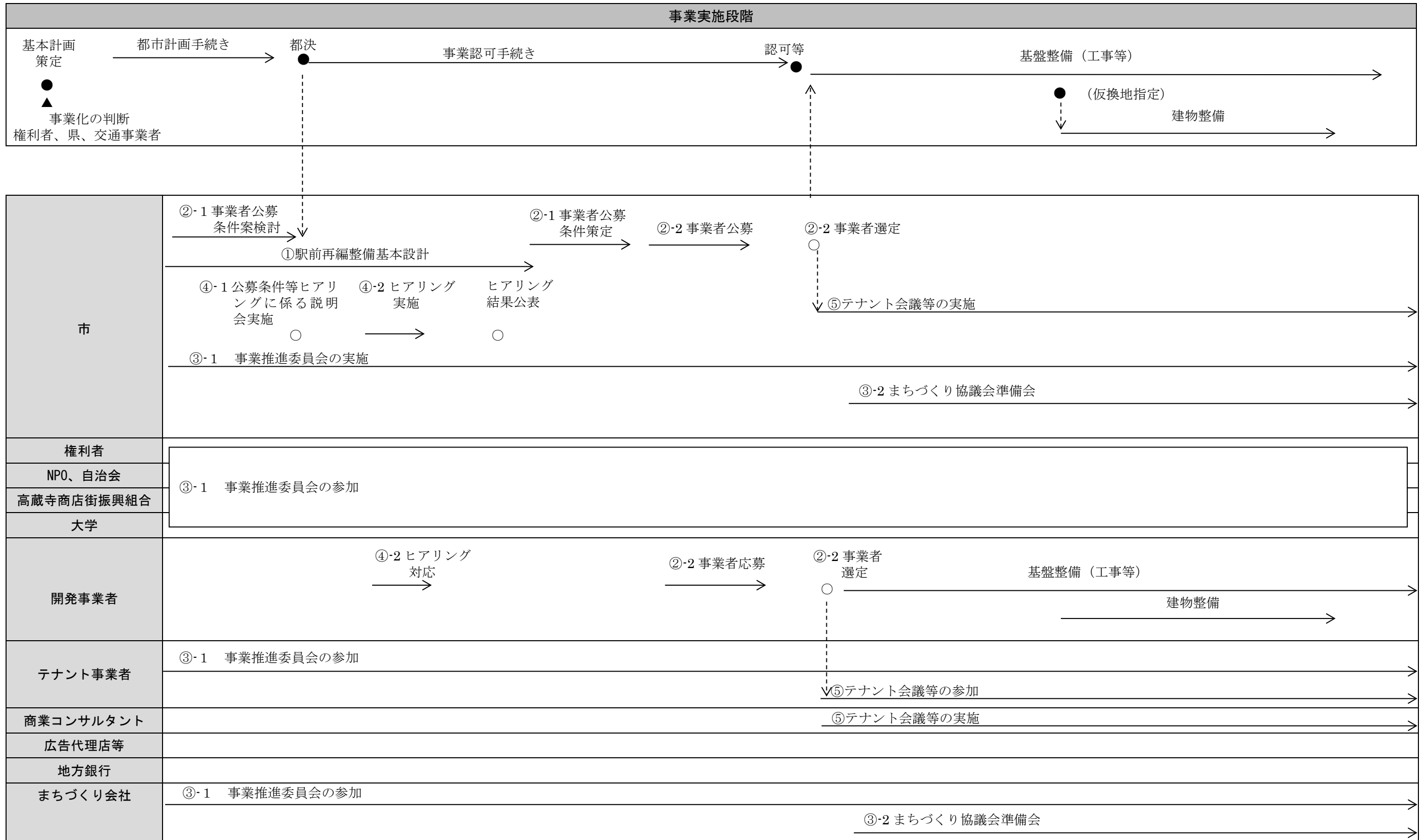
市が①～⑦を踏まえ、整備計画・事業スキームを策定する。

基本計画（案）：土地利用計画、施設計画

事業スキーム（案）：土地区画整理事業

PPP・PFI 導入範囲と内容

2) 事業実施段階



①駅前再編整備基本設計

市が基本計画を踏まえ、再編整備基本設計を実施する。

- ・都市基盤施設配置、宅地配置計画
- ・事業費の算出
- ・公共施設（自転車駐車場等）計画

②駅前再編整備事業者選定

市において有識者で構成される選定委員会等を立ち上げ、公募条件、選定基準等の検討、決定を行う。なお、④で実施する民間事業者ヒアリング結果も踏まえ検討する。

- ・審査基準（優先交渉権者の決定方法、選定の手順、評価・選定方法 等）
- ・(PFI 事業実施の場合) 要求水準書の作成

③（仮称）高蔵寺駅北口周辺事業推進委員会実施

市民を中心とした検討体制をまちづくり勉強会から事業推進委員会に発展的に継続させ、施設の利用方法・維持管理方法等の具体化を図る。また、継続的な活動につなげていくため、（仮称）高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会への展開を図る。

□対象者

- ・構想・計画段階時の参加者

民間事業者等：連携事業者等、構想・計画段階時からの参画事業者

□意見交換想定内容

- ・施設の利用方法・維持管理方法の具体化検討
- ・（仮称）高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会の役割について
既存団体の活動内容及び活動に係る課題の共有、課題解決方法の検討
- ・（仮称）高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会設立について
まちづくり協議会の体制、事業内容、協議会規約案等の検討

□手法

- ・ワークショップ方式、説明会方式

④-1 事業者選定公募条件等に係る開発事業者ヒアリングに係る説明会

市が、事業者選定公募条件に係る開発事業者へのヒアリング実施等について、公に説明会を実施し、ヒアリング実施について周知する。

□対象者

- ・市 HP 等によりオープンにヒアリングに係る説明会実施について周知する。

④-2 事業者選定公募条件等に係る開発事業者ヒアリング実施

市が、事業者選定に係る公募要項等条件策定に際し、事業への参加意向や事業者がより参加しやすい公募条件を把握するため、開発事業者にヒアリングを行う。

□対象者

- ・ヒアリング参加希望する開発事業者等（説明会出席者）

⑤テナント会議等の実施

テナント事業者間で定期的に集まり、営業条件や維持管理・運営、ソフト事業等の取組みについて協議・調整を行う。

3) 維持管理・運営段階

関係者	実施事項（維持管理・運営段階）
市	<div data-bbox="789 327 2703 401" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">①-1 公共公益施設維持管理に係るモニタリング</div> <div data-bbox="789 415 2703 489" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">②まちづくり活動の情報発信</div>
管理運営団体 (テナント事業者等)	<div data-bbox="789 541 2703 615" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">(③公共公益施設の維持管理・運営)</div> <div data-bbox="789 625 2703 688" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">①-2 テナント会議の実施</div>
権利者	<div data-bbox="789 737 2703 810" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">土地活用の推進</div>
(仮称) 高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会	<div data-bbox="789 871 2703 945" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">④-1 各部会への展開検討・部会の設立 ④-2 各部会の活動実施</div> <div data-bbox="789 1024 2703 1098" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">④-3 まちづくり会社、(PFI 事業者) との連携</div>
まちづくり会社	<div data-bbox="789 1140 2703 1213" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">⑤地域全体のコーディネート</div>
高蔵寺ニュータウンに関わる NPO 自治会	<div data-bbox="789 1423 2703 1497" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">⑥ (仮称) 高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会、まちづくり会社との連携によるまちづくり活動の実施</div>
高蔵寺商店街振興組合	

①モニタリングの実施

公共施設維持管理においては、定例会開催やチェックリストの作成・提出等により、市が公共施設維持管理運営に係るモニタリングを実施する。

また、各テナントにおける管理運営状況については、テナント会議等を継続して実施し、課題の改善、利便性の向上等を図る。

②まちづくり活動の情報発信

市が各まちづくり団体（（仮称）高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会、まちづくり会社、NPO 法人、自治会等）が実施するイベント等の情報発信を行う等、まちづくり活動をサポートする。

③公共施設の維持管理・運営

PFI 事業者等指定管理者による公共公益施設の維持管理・運営を実施する。

④各部会への展開検討・部会の実施、まちづくり会社、（PFI 事業者）との連携

多岐に渡る活動の実施に対応可能とするため、部会制にし、やる気のある住民等が数多く参画できる組織展開を図る。また、まちづくり会社や PFI 事業者と連携、役割分担を図りながら、まちづくり活動を実施する。

（仮称）高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会において

- ・各部会の活動内容の検討
- ・（仮称）高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会部会の設立
- ・まちづくり会社、PFI 事業者等との連携方策検討

⑤地域全体のコーディネート

まちづくり会社を中心となり、ハード・ソフト両面における事業間の調整、施設の利用状況の把握等による課題の改善、利便性の向上等、地域全体のコーディネートを行う。

⑥（仮称）高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会、まちづくり会社との連携によるまちづくり活動の実施

高蔵寺駅北口周辺地区において、イベント等の主体として賑わい創出等へのまちづくり活動を（仮称）高蔵寺駅北口周辺地区まちづくり協議会やまちづくり会社と連携し実施する。

4-2. 推進体制の検討

(1) 持続可能な活動資金確保等の検討

まちづくり会社やまちづくり協議会等によるエリアマネジメント活動を持続的に実施していくためには、運営や具体的な活動の実施に必要な資金を継続的に確保していくことが必要である。地域ルール の策定や施設・設備の共同管理、防犯活動、環境美化活動等、大きな収入を得られるものではない。

そのため、長期に亘って機能するエリアマネジメント主体を支えるための資金や組織形成が重要となってくる。

1) 持続可能な活動資金確保について

①活動資金の主な確保方法

活動内容によって必要となる資金の規模は異なるが、活動資金の確保方法としては、主に以下の方法が考えられる。

- ・ 構成員が拠出する責務のある費用（会費、入会金、賦課金、出資金等）
- ・ 組織で事業を実施することにより得られる収益
- ・ 組織の活動に賛同する個人・企業からの寄付金等
- ・ 地方公共団体等や民間の助成団体等からの助成金等

エリアマネジメント組織が事業を行う場合等に金融機関から資金を借入れることもある。

エリアマネジメントに関する代表的な組織における活動資金の確保方法について、以下に整理する。

組織	主な確保方法	活動資金の確保に関する事項	参照
自治会・町内会	会費	・ 会費を設定することが一般的である。	
任意のまちづくり組織	会費 事業収益	・ 組織によっては事業収益があるものもある。 ・ 会費等については規約等で任意に定める。	
協定運営委員会	会費	・ 会費を設定することが一般的である。	
有限責任事業組合	出資 事業収益	・ 出資は金銭その他の財産に限る。	有限責任事業契約に関する法律 第11条 LLPに関する40の質問と40の答え/経済産業省産業組織課/2005
団地管理組合 法人	管理費	・ 各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、管理費等を納めなければならない。	建物の区分所有等に関する法律 第19条（第66条に基づく準用）
一般社団法人	事業収益 経費負担	・ 社員は定款で定めるところにより、経費を支払う義務を負う。	一般社団及び一般財団に関する法律

	基金	<ul style="list-style-type: none"> 基金（返還義務あり）を引き受ける者の募集をすることができる旨を、定款で定めることができる。 	第 27 条、第 131 条
NPO 法人	事業収益 会費	<ul style="list-style-type: none"> 「特定非営利活動」以外の事業（「その他の事業」と言う）で得た収益についても、特定非営利活動に係る事業のために使用する。 定款で入会金及び会費について定めることができる。 国税庁長官の認定を受けた「認定 NPO 法人」の場合、寄附をした者について所得税・法人税・相続税の特例措置がある。また、認定 NPO 法人自身にもみなし寄附金制度等が適用される。 	特定非営利活動促進法 第 5 条 特定非営利活動法人の 設立及び管理・運営の手 引き/内閣府国民生活局 /2006
商店街振興組 合	事業収益 出資 賦課金 補助金	<ul style="list-style-type: none"> 組合員は出資一口以上を有しなければならない。 定款で定めるところにより組合員に経費を賦課することができる。 政府は組合に対し、補助金を交付することができる。 	商店街振興組合法 第 20 条、第 22 条 第 79
合同会社	出資 事業収益	<ul style="list-style-type: none"> 出資は金銭その他の財産に限る。 	会社法 第 576 条
株式会社	出資 事業収益	<ul style="list-style-type: none"> 発起人は設立時発行株式につき、その出資に係る金銭の全額を払い込み、又はその出資に係る金銭以外の財産の全部を給付しなければならない。ただし、発起人全員の同意がある場合を除く。 株主は、その有する株式につき、剰余金の配当を受ける権利、残余財産の分配を受ける権利、株主総会における議決権等を有する。 	会社法 第 34 条、104 条、第 105 条

(出典：国土交通省 土地総合情報ライブラリー)

②特色ある資金確保の事例整理

エリアマネジメントに取り組んでいる主体の活動資金の確保方法の実例から、本地区に参考となるとと思われる事例を以下に整理する。

●駐車・自転車駐車場の運営事業

主体	場所	活動資金の確保に関する事項
石橋商業活性化協議会	大阪府 池田市	自転車駐車場で得た収益による販促事業 石橋商店街は、商店街の利便性向上を目的として、自転車駐車場を建設した。建設をきっかけとして、「石橋商業活性化協議会」が発足し、自転車駐車場事業を行って収益を上げている。その収益をお客に還元することを目的に、「毎月 18 日は各店自慢のおはこ市」という販促事業を行っている。
高松丸亀町商店街振興組合	香川県 高松市	駐車場の経営 振興組合によって、駐車場を運営し、その収益を再開発事業等に充てている。振興組合員の有志の出資により設立された丸亀町不動産(株)が駐車場の土地を取得している。

●広告事業

主体	場所	活動資金の確保に関する事項
松山中央商店街	愛媛県 松山市	広告による収入 松山市の松山中央商店街においては、(株)まちづくり松山を設立し、商店街のアーケード内の道路空間を活用した大型映像装置によって情報発信事業を実施し、財政の確保を図りまちづくり活動に還元している。
森小路京かい道商店街	大阪府 大阪市旭区	防犯灯のカバーへの広告掲載による収入 森小路京かい道商店街では、防犯、安全安心のまちを目指すことを目的として、街路灯を青色に変換した（青色防犯灯の導入）。防犯灯のカバーに広告を載せることで、変換に要した費用及び維持費に充当している。

●特色ある助成・支援制度

主体	場所	活動資金の確保に関する事項
市川市	千葉県 市川市	市民活動団体支援制度（1%支援制度） 本制度は、地域づくりの主体であるボランティア団体や NPO など、市民の自主的な活動に対して、個人市民税納税者等が支援したい団体を選び、個人市民税額の 1%相当額(団体の事業費の 2分の1が上限)を支援するものである。

(出典：国土交通省 土地総合情報ライブラリー)

●民間助成財団等からの助成金等

団体名：財団法人区画整理促進機構

助成名称：街なか再生 NPO 等助成金 金額：1 件当たり 40 万円以内

助成対象団体	内容・助成対象活動
<p>主にまちづくりに関心を持ち、活動・運動・事業を行っている次のいずれかの法人</p> <p>①法人格を取得しているNPO ②法人格を取得している中間法人 ③中心市街地活性化協議会法に定めるもの)及び認定TMO ④街なかにおける面整備の準備組合(勉強会の団体、公共団体と協議を行っている協議会を含む)なお、全国を対象としているグループは対象とならない。</p>	<p>下記Ⅰ、Ⅱ、Ⅲの何れかに該当する活動・事業(重複可)</p> <p>Ⅰ) 現在行われている各地方自治体の中心市街地活性化の取り組み<中心市街地活性化基本計画(中心市街地活性化法に基づく総理大臣認定を受けたもの及び旧法において作成されたもの)に記載のある事業等>に寄与する活動・事業のうち、下記①～⑥の何れかに該当するもの(重複可)</p> <p>①まちの資源(歴史的建造物、産業遺産)を活用する取り組み ②まち特有の文化、伝統を活用する取り組み ③まちの新たな魅力、可能性を探る取り組み ④まちの環境・景観を向上する取り組み ⑤まちを活性化するためのまちの維持管理運営に係る取り組み ⑥まちに住まいや店舗等の立地を促進する取組み</p> <p>Ⅱ) まちづくり会社等※の事業に係る活動・事業のうち、前記①～⑥のどれかに該当するもの(重複可)</p> <p>※まちづくり会社等とは良好な市街地を形成するため、まちづくりの推進を図る事業を行う会社(法第15条第1項第1号ロ)で政令で定める下記の要件に該当するもの、または中心市街地整備推進機構(法第51号。中活業務を行う公益法人やNPOで首長が指定するもの)を指す。</p> <p>Ⅲ) 街なかの土地区画整理事業等の面整備を推進する初動期の取り組み及び土地区画整理事業の完了地区で前記①～⑥の何れかに該当するもの(重複可)</p> <p>なお、単なるハード整備ではなく、継続性のある事業を対象とする。また、次のような活動は助成の対象とはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・著しく政治・宗教・思想・個人営利などの目的に偏するもの ・特定の事業の反対運動を目的としたもの ・実質的に完了しているもの、原則として専ら特定の個人または法人・企業が所有している土地建物等の資産の増加を行おうとする活動

(出典：国土交通省 土地総合情報ライブラリー)

●財団法人キリン福祉財団

■平成29年度キリン・子育て応援事業 公募助成のご案内

表題につき、募集要綱が決定しましたので、下記のとおりご案内申し上げます。

本事業は、「地域に根付く小さな福祉活動」を公募という形で助成しているものです。平成7年度より公募事業を開始し、平成28年度までの22年間で、2100の民間団体に総額約5億6千万円を助成してきました。

平成29年度も地域での子育て活動を支援するため、キリン・子育て応援事業として、公募による助成事業の募集を行います。

1. 助成対象となる事業

- 地域における子育てに関わるボランティア活動。
- 「地域」「子育て(※)」「ボランティア」の3つのキーワードに合致するもの。
※ここでいう「子」は未成年者とします。
- 活動の例については申込書(4)助成対象となる事業内容欄の事業区分をご参照ください。

2. 助成対象とならない事業

- もっぱら自分たちの楽しみを目的とする趣味の集まりや同好会の活動。
- 介護保険事業及び行政から委託・補助・助成を受けている活動。
- 事業の企画・運営を包括的に他の団体等に委託した事業。

3. 助成対象となる団体

- 助成開始時に18歳以上のメンバーが4名以上で活動する団体・グループであること。
※NPO等の法人格の有無、および活動年数は問いません。
- 連絡責任者は満20歳以上であること。
※年齢は平成29年4月1日現在の満年齢となります。

4. 助成対象となる事業実施期間

- 平成29年4月1日～平成30年3月末日

5. 助成金額

- 1件(一団体)あたりの上限額 30万円(総額3,200万円)
- 30万円以内の申請であっても審査の結果、申請金額の一部を減額させていただく場合があります。
- 助成金については、平成29年5月末までに全額を一括でお支払いいたします。
- 申請された事業に対しての自己資金の有無は問いません。

6. 助成対象となる経費

- | | |
|------------|----------------------------------|
| [1] 謝金 | : 外部講師・ボランティア等に対する謝礼金 |
| [2] 旅費・交通費 | : 活動に必要な旅費や交通費 |
| [3] 備消耗品費 | : 活動に直接必要な什器・機器備品・文具などの消耗品の購入費用 |
| [4] 制作費 | : 活動に直接必要な制作物・ポスター・パンフレットなどの作成費用 |
| [5] 通信費 | : 活動に必要な郵送、宅配便などの費用 |
| [6] 会場費 | : 会場使用料、会場設営に関わる費用など |
| [7] その他 | : 上記経費項目以外の活動に必要な経費 |

7. 助成対象にならない経費

- | |
|--|
| [1] 団体メンバーの人件費、団体メンバーへの講師料等の謝礼金 |
| [2] 活動の拠点となる事務所等の家賃・光熱費・通信費等 |
| [3] 事務所や家等で恒常的に使う備品の購入費用(パソコン、コピー機、プリンター等の汎用機材等) |
| [4] その他、申請した事業に直接関係のない費用 |

(出典：財団法人キリン福祉財団 HP「平成29年度キリン・子育て応援事業 公募助成のご案内」)

2016年度国内助成プログラム

※本年度の公募は終了いたしました。

● 一般枠（しらべる助成・そだてる助成）概要

テーマ：未来の担い手と創造する持続可能なコミュニティ ―地域に開かれた仕事づくりを通じて

<趣旨>
 トヨタ財団の国内助成プログラムでは、若い世代とともに地域課題解決に向けて多様な主体が参加する仕事づくりや、事業の担い手となる人材を育てるプロジェクトに対して助成を行う「そだてる助成」を公募いたします。そうした仕事やその担い手が地域で育つことにより、それぞれの地域に適した持続可能で人々が幸せを実感できるコミュニティが築かれることを期待しています。
 また、本年度は上述の「そだてる助成」に加え、地域課題の発掘や事業の実施に向けた調査および事業戦略の立案に対して助成を行う「しらべる助成」の枠組みを新設します。

応募受付期間	2016年9月1日（木）～9月30日（金）15:00
助成総額	1億円（しらべる助成・そだてる助成合計）
助成カテゴリー	A.しらべる助成 地域課題の発掘やその解決のために必要な調査、および事業戦略の立案など本格的に事業を実施する前の調査を目的としたプロジェクトへの助成 B.そだてる助成 地域課題解決に向けた事業の立ち上げ、実施、拡大ならびにそうした事業の担い手となる人材を育てることを目的としたプロジェクトへの助成
助成額	実施内容と申請額に基づき、選考委員会で決定された金額 A.しらべる助成：上限 100万円/件 B.そだてる助成：上限なし（2015年度実績2年間で平均597万円）
助成期間	A.しらべる助成 2017年4月1日から2017年9月30日（半年間） B.そだてる助成 2017年4月1日から2019年3月31日まで（2年間）
対象となる組織	運営の中心となる組織の法人格の有無・種類は問いません
助成の決定	外部有識者によって構成される選考委員会の書類審査を経て、2017年3月に開催予定の理事会にて決定

（出典：公益財団法人 トヨタ財団 HP「2016年度国内助成プログラム」）

2) 本地区における持続可能な資金確保のための方策

活動内容及び活動主体によって、必要となる資金の規模・確保方法は異なるが、本地区において、持続可能な資金確保の方策の検討を行う。

なお、本地区においては、公共施設（道路、公園）の維持管理や自転車駐車場等の維持管理・運營業務も事業収益になると考えるが、自転車駐車場等の維持管理・運營業務については、PFI 事業で実施する場合、PFI 事業者の収益となる。一方、まちづくり会社等にとっても、これらの維持管理・運營業務が主な活動資金となると考えられる。

○構成員が拠出する責務のある費用

- ・会費、入会金、賦課金、管理費、出資金等

○組織で事業を実施することにより得られる収益

- ・自らの事業実施（駐車場等の維持管理・運營業務）による収益
- ・広場等を活用したイベント等による収益
- ・広告収入（駅地下道での展開等）

○組織の活動に賛同する個人・企業からの寄附金等

- ・地元組織（自治会、商店会、NPO 等）からの寄附金等

○地方公共団体等や民間の助成財団等からの助成金

第5章 調査結果まとめ

本調査における結果を下記の通り整理する。

○多様な手法の組合せによる新たな官民連携方策

- ・小規模な駅前空間（地区）の再編において、公共施設（駅前広場、公園）と自転車駐車場、商業施設（＋公共施設）整備を一体的設計・施工により、事業の効率化を図るとともに、限られた整備で効果的に駅前に相応しい空間の創出を図る。
- ・民間事業者や地元組織による管理・運営により、効率的、効果的な賑わい空間の創出、良質なサービス提供を図ることにより、賑わい継続を図る。
- ・市有地の有効活用（借地等）や事業に合った補助メニューの活用等により、民間事業者の事業参画リスクの低減化を図り、民間事業者の事業参画を促す。

○三位一体の推進体制の検討

- ・構想段階時から、権利者の他、高蔵寺ニュータウンで活動するNPOや自治組織、高蔵寺駅を利用する大学、開発事業者、テナント事業者が連携できる仕組み（場）の構築により、利用者・活用者目線と専門家目線による構想（計画）を策定し、様々なまちづくりの主体が活動できる場を創出する。
- ・構想段階時から施設完成後の担い手を確保していく仕組み（場）の構築により、資金や人材の継続的確保につなげる。
- ・地元組織（まちづくり会社等）の事業実施（自転車駐車場の維持管理運営、イベントの運営、地下通路を活用した広告事業等）により、持続可能な組織の構築を図る。

多くの都市が抱えている課題（「人口減少」「少子高齢化」「住民ニーズの変化」「公共施設等の老朽化」「行政の資金不足」「行政主導の公共施設整備」等）が集約されている本検討地区において、『民間資金』の活用や、構想計画段階から民間事業者や地域住民等の意見を聞くなど『民間の知恵』『地域力』を十分に活用し、都市の課題を回避し、持続的発展に資するまちづくりの実現を図る。

○次年度以降の取組み予定

次年度以降、以下の取組みによりまちづくりを進めていく。

- ・基本計画(基盤施設)の策定
- ・事業手法、事業スキームを検証（企業ヒアリング調査等）
- ・権利者の土地活用意向把握
- ・各勉強会等の実施
- ・事業者公募選定・施設計画の検討
- ・都市計画手続き、都市計画決定
- ・事業認可手続き、事業認可
- ・まちづくり協議会等設置 等