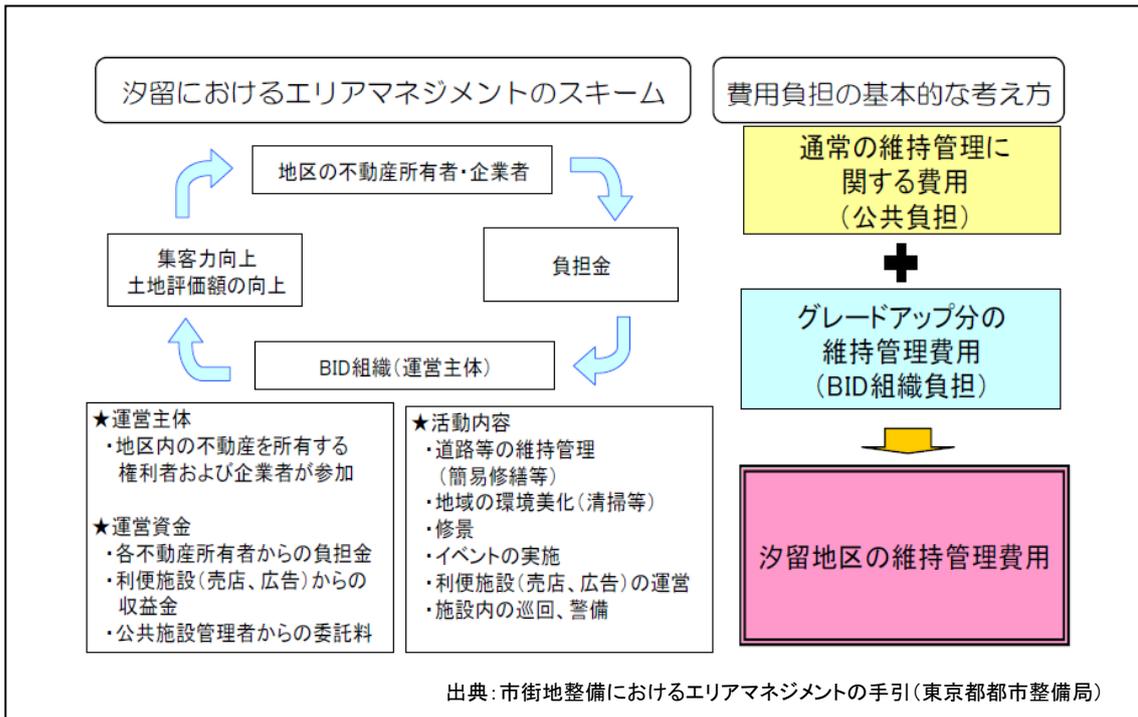


2) 一般財団法人汐留シオサイト・タウンマネジメント（汐留シオサイト：東京都）

ア. 事例の概要

- ・ 汐留地区は、JRの線路をはさんで、東地区はそのほとんどが国鉄貨物駅であったのに対し、西地区は、既に市街化の進んだ事務所と住宅等の混在する地域となっていた。西地区の地権者は、土地区画整理の事業化を契機に、平成6年11月に「汐留地区対策協議会」を設置し、まちづくりに向けての勉強会をスタートさせた。
- ・ 翌年12月には、汐留地区全体の地権者で構成される「汐留地区まちづくり協議会」が発足し、「対策協議会」は同協議会の地区部会の一つとなった。以後、汐留地区のまちづくりは、同協議会との話し合いにより進められた。まちづくり協議会は、国際都市東京の新しい「顔」にふさわしいグレードの高いまちづくりを要望し、それに伴う整備や維持管理にかかる費用の増大やメンテナンスの難しさ等が課題となった。
- ・ 調整の結果、都がグレードの高い公共施設の整備を行う代わりに、地元が都や港区と役割分担し公共施設の維持管理を行うなど、「地元による街の管理運営」を実施し、その費用も地元が負担することで、地元の合意を得た。この結果、汐留地区において地元による公共施設の維持管理等が実現した。
- ・ 公共施設の維持管理主体として、非営利の法人格を持つ団体を立ち上げる必要があったことから、「汐留シオサイト・タウンマネジメント」を中間法人として設立した。法人の設置目的として、公共施設内での収益事業を認めたことにより、維持管理費用の法人負担を一部軽減するスキームとなった。なお、当該タウンマネジメント法人は、中間法人制度の廃止に伴い、平成21年から一般財団法人となっている。

イ. 事業の仕組み・スキーム図



ウ. 対象エリア



出典：市街地整備におけるエリアマネジメントの手引(東京都都市整備局)

エ. 「汐留シオサイト・タウンマネジメント」が行う主な業務

①維持管理

- ◆ 汐留地区土地区画整理事業で整備された公共施設の維持管理
- ◆ 地下歩道内広告事業等
- ◆ 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業

※当該法人と建設局長の協定(汐留区画整理地区内公共施設の維持管理に関する細目協定書、平成15年3月1日)により、地上道路及び歩行者デッキ・横断歩道橋の清掃や修理、維持管理費用の分担を定め、維持管理を実施している。

②公共施設の整備

公共施設の整備に伴う協議については、右に示すような推進体制により、行政とまちづくり連合協議会で実施。

※活動資金は、会員費及び屋外広告等の収益により維持管理費を捻出している。



広告の掲載



イベントの実施



施設内巡回・警備

出典：市街地整備におけるエリアマネジメントの手引(東京都都市整備局)

オ. 組織構成

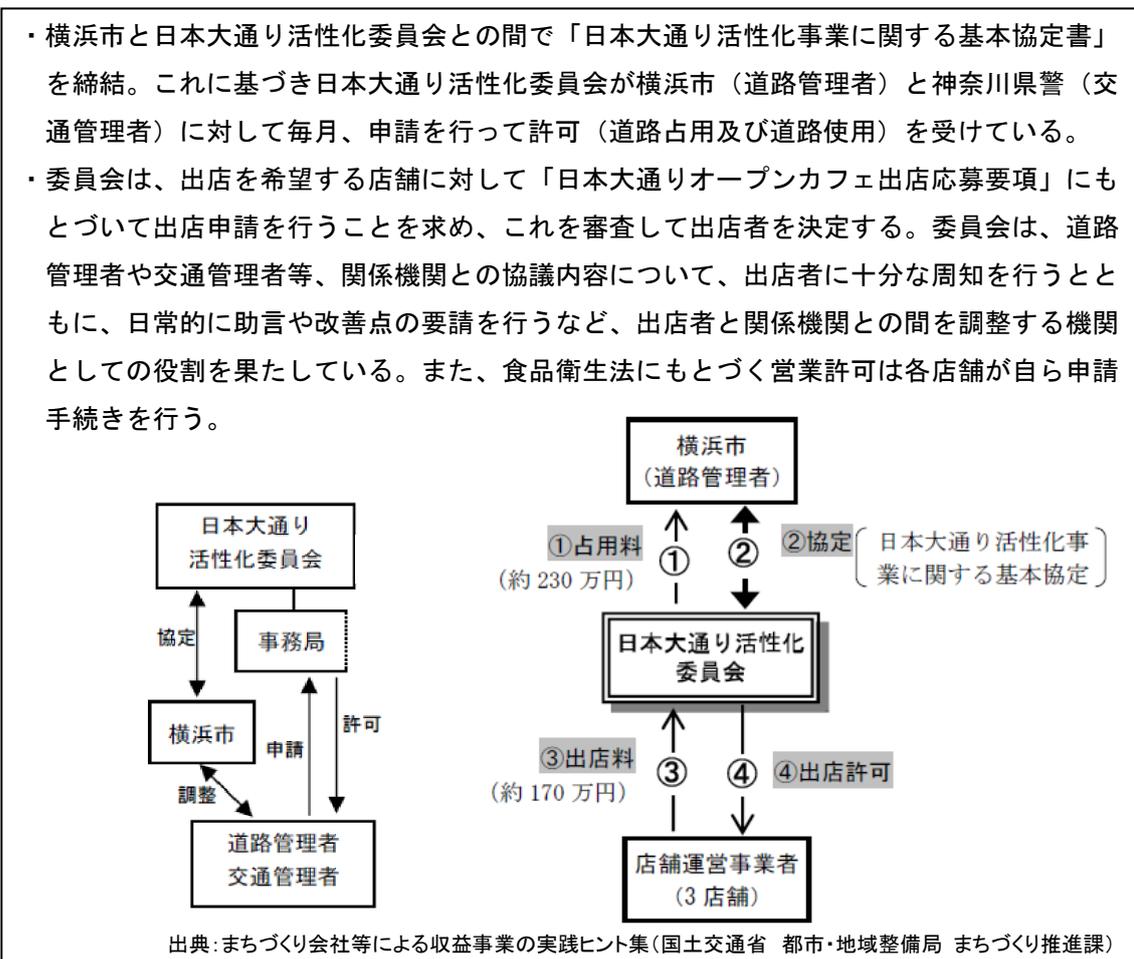
名 称	一般社団法人汐留シオサイト・タウンマネジメント
法人設立年月日	平成14年12月26日
基金総額	約4,300万円
出 資 者	全地権者(延床面積比率で負担)

3) 日本大通り活性化委員会（任意団体）（日本大通り：横浜市）

ア. 事例の概要

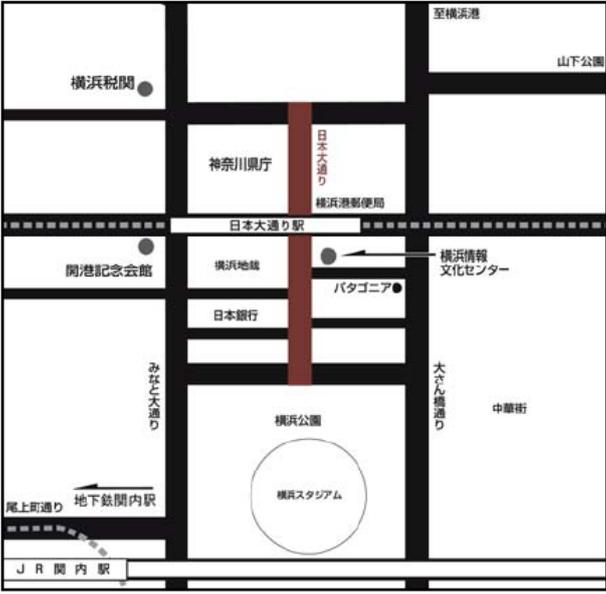
- ・日本大通りは防火帯をかねて整備された横浜でもっとも歴史ある通りで、整備された当初は道路幅員 36mのうち、両側に 3m幅の歩道、9m幅の緑地帯を備えた風格ある景観を形成してきた。関東大震災の復興整備により車道が大幅に拡幅されたが、平成 14 年の再整備により歩道を拡幅、明治時代に整備された当初のイメージを感じさせるものとなっている。オープンカフェは、この復活させた歩道空間を活用したもので、平成 17 年から毎年、4 月から 11 月までの毎日、日本大通りの東側の歩道の一部を占用し、3 店舗で営業している（2009 年現在）。
- ・事業の実施主体は「日本大通り活性化委員会」。営業時間は店舗により異なり、店舗の形態によって給仕方式、テイクアウト方式などサービスの形態が異なる。
- ・日本大通りのオープンカフェでは賑わいの形成と同時に、横浜の歴史ある街路空間にふさわしい景観の形成も重視されている。質の高い空間づくりを図るために、決められたパラソルを使用するほか、サイン、看板、ユニフォームなどについても、事前の審査で承認を得られたもののみを使用できるなど、デザイン的にも優れた水準を確保していくための工夫が行われている。

イ. 事業の仕組み・スキーム図



- ・ 出店者は横浜市道路占用料条例に定められている占用料（月 2,600 円/㎡）のほか、電気使用料（2,500 円）、保険料、申請書類作成・手続き手数料を委員会に対して支払い、委員会が占用料の支払いや諸手続きを代行している。また、委員会の会員は通常月 5 千円の会費を委員会に支払っているが、出店者はこの会費に加えて 1 ブロック（12 ㎡=3×4m）あたり月 2 万円を別途会費として納入している。
- ・ 道路上のオープンカフェに関しては、市民からの意見や苦情等も多く寄せられることから、委員会はこれらに対するの対応や説明をしっかりと行っていくことによって、同事業に対して市民の理解を深めるための努力を行っている。

ウ. 対象エリア



The map shows the area around the Nishi-Shinjuku Line in Yokohama. Key locations include: 横浜税関 (Yokohama Customs), 神奈川県庁 (Kanagawa Prefecture Office), 日本大通り (Nishinomiya Street), 横浜港 (Yokohama Port), 山下公園 (Yamaoka Park), 横浜港郵便局 (Yokohama Port Post Office), 日本大通り駅 (Nishinomiya Station), 横浜地蔵 (Yokohama Jizō), 横浜情報文化センター (Yokohama Information Culture Center), バタゴニア (Batagonya), 日本銀行 (Bank of Japan), 横浜公園 (Yokohama Park), 横浜スタジアム (Yokohama Stadium), 大丸横通り (Ōmura Yokochōri), 中華街 (Chinatown), みなと大通り (Minato Dōtori), 開港記念会館 (Kaihō Kinen Kaikan), 尾上町通り (Oginochō Dōtori), 地下鉄開内駅 (Subway Kanai Station), and JR 開内駅 (JR Kanai Station).



オープンカフェの様子

出典: まちづくり会社等による収益事業の実践ヒント集 (国土交通省 都市・地域整備局 まちづくり推進課)

エ. 「日本大通り活性化委員会」が行う主な業務

- | | |
|---------------------|-----------------|
| ① 策定（市内外組織との連携） | ・ 開港 150 周年への取組 |
| ② プロモーション（イベント等の実施） | ・ 自主イベントの企画運営 |
| | ・ 持込イベントの調整 |
| | ・ イベント等の出店調整 |
| | ・ 広報 P R |
| ③ オープンカフェ運営（カフェの展開） | ・ オープンカフェ企画運営 |
| | ・ イベントの提案 |
| ④ 審査（クオリティチェック） | ・ イベントの審査 |
| | ・ オープンカフェの審査 |

オ. 組織構成

日本大通り活性化委員会

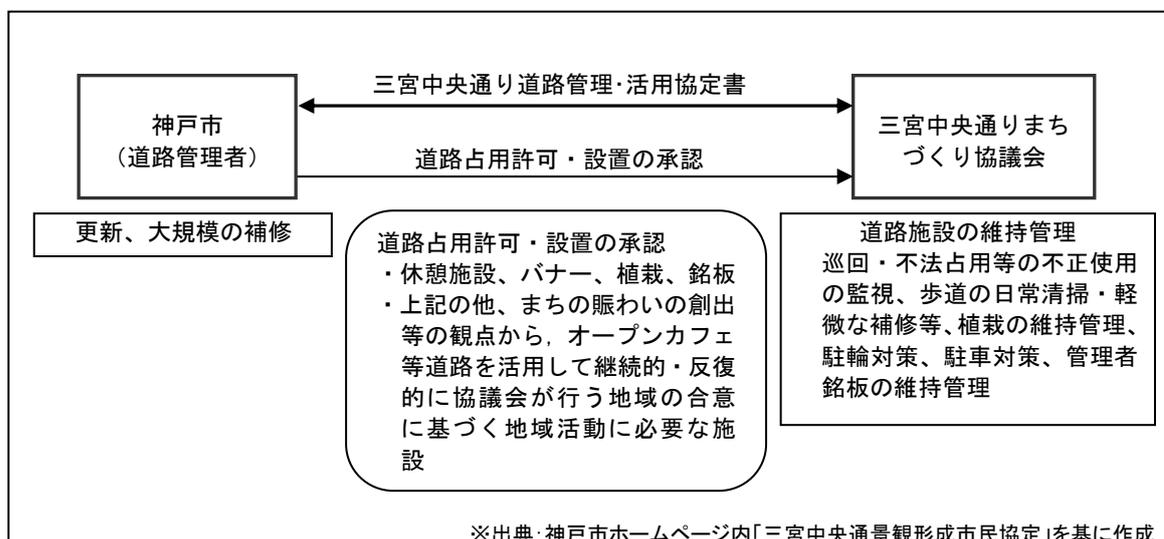
- ・ 地元の立地企業、店舗業者、通り沿道の権利者など 会長・副会長を含めて 20 名の委員から構成
- ・ 横浜市中区役所（地域振興課）、横浜市都市整備局（都市デザイン室）、横浜地方検察庁（沿道の建物関係者）がオブザーバーとして参加。

4) 三宮中央通りまちづくり協議会（任意団体）（三宮中央通り：神戸市）

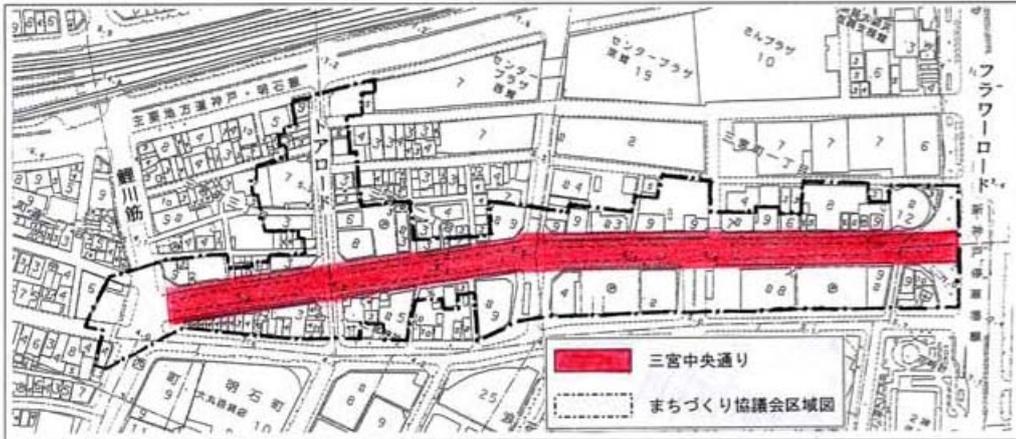
ア. 事例の概要

項目	内容
運営組織名	三宮中央通りまちづくり協議会 (4商店会で組織。任意団体だが、市のまちづくり団体認定有り)
所在地	神戸市中央区三宮町1・2・3丁目、元町通1丁目の各一部
エリア面積	約5.0ha ※三宮中央通り(約550m)に面する区域
構成員	商店街4団体(店舗数約130件)
設立目的	三宮中央通りの賑わいと魅力ある街並み景観の向上
まちの将来像	三宮中央通りの街並み景観づくりにあたり、自由と豊かな創造力を発揮し、都市的文化的魅力の向上を最も尊重したまちづくりを、お互いに協働して誘発しあう指針として次のようなルールを定めこれを遵守します。 【まちの将来像】 ・人が集い、賑わいのある楽しい街のメインストリート ・周辺のまちをつなぐ歩行者ネットワーク・プラザ ・伝統と新しさを感じさせる個性あるまちなみ
設立経緯・歴史	平成13年07月 道路修景完了・地下鉄海岸線開通 平成13年10月 三宮中央通りまちづくり協議会設立 平成15年09月 景観形成市民協定認定 平成16年09月 オープンカフェ社会実験実施 平成17年08月 三宮中央通り道路管理・活用協定書締結 平成19年07月 地区計画変更地元案合意 平成20年02月 地区計画変更都市計画決定 ○平成22年度の取り組み 平成22年04～05月 : 春季オープンカフェ実施 平成22年10～11月 : 秋季オープンカフェ実施 平成22年10月～23年02月 : まちかど壁画プロジェクト実施 ※出典: 神戸市ホームページ(三宮中央通景観形成市民協定)

イ. 事業の仕組み・スキーム図



ウ. 対象エリア・実施内容の概要



実施予定箇所



トクスクス前



ウツクチ前



グローブガーデン前



BFR前



ドットチ前



MADOMADO前



永田良介商店前



FLS前



ケストーン前

実施箇所については変更になる場合があります。(写真は平成17年度オープンカフェ実施風景)

※出典:三宮中央通りオープンカフェの実施について(三宮中央通りオープンカフェ実行委員会平成20年)

5) 株式会社まちづくり松山（銀天街・大街道商店街：松山市）

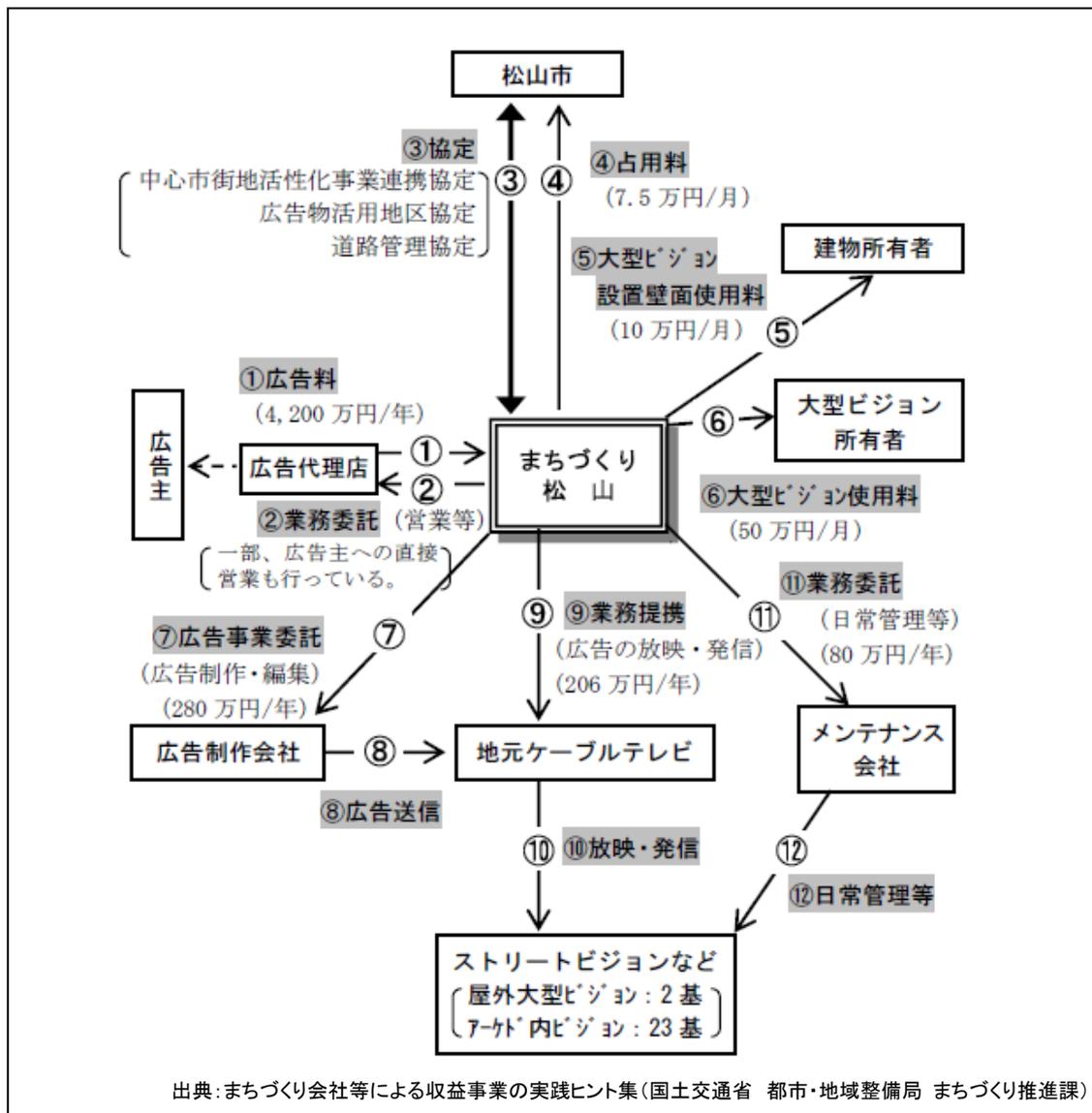
ア. 事例の概要

- ・松山市の中心部に位置し、東西に伸びる銀天街と南北に伸びる大街道は4つの商店街振興組合（銀天街商店街振興組合、銀天街第一商店街振興組合、大街道中央商店街振興組合、大街道商店街振興組）で構成されている。
- ・4つの組合をトータルにマネジメントし、中心市街地の魅力の向上と活性化に資するまちづくり活動や商店街振興事業を一体的、かつ、自立的に運営できる組織の形成を目的に、「株式会社まちづくり松山」が平成17年7月に設立された。

<団体設立の経緯>

- ・昭和40年代を中心に、商店街は大いに繁盛し、商店街振興組合の財源も豊かであったため、各組合が独自に活性化に向けた様々な取組みを行っていた。しかし、松山市の中心部からの人口流出や郊外店の進出、平成10年、11年に松山市の中心部の2つの大型店の相次ぐ撤退などによって、中心市街地の衰退が表面化してきた。この頃から各組合個々の活動では限界があり、4つの組合が連携して取組みを行う必要性について認識が広がっていった。
- ・平成14年～16年に、「経済産業省の商店街マネジメント推進実験」の対象に選定されたことを契機に、4つの組合が連携して活性化に向けた新たな取組みが行われた。
- ・まず4つの組合の連合会組織として「連合会事務局」を設置し、タウンマネージャーが事務局長を兼務することとした。また、平成15年度頃からは、改正中心市街地活性化法（新法）への対応としてまちづくりの実行組織の立上げについて勉強会を開催した。4つの組合の連合運営組織により、道路内にステージを設置してライブを行うといったイベントも「実験」として実施した。
- ・このような取組みを通じて、組合理事会関係者の間にも、単独ではうまくいかない行政や他の関係機関との連携も、共同の取組では可能になることがある点が理解され、徐々に共通組織の必要性に関する認識が共有化されていった。
- ・平成17年1月から、4つの組合の出資による株式会社組織設立の検討を開始し、同年7月に4つの組合をトータルにマネジメントする組織として、株式会社まちづくり松山を設立した。

イ. 事業の仕組み・スキーム図



エ. 「まちづくり松山」が行う主な業務

- ・ 広告事業（大型ビジョン、ポスター・看板等による広告宣伝事業）
- ・ 契約駐車場の管理事業
- ・ 各種イベントの実施及び共催
- ・ コミュニティ施設「おいでんか」の管理運営
- ・ 市営駐車場の管理運営事業（平成 21 年 3 月 31 日で指定管理者契約終了）

オ. 組織構成

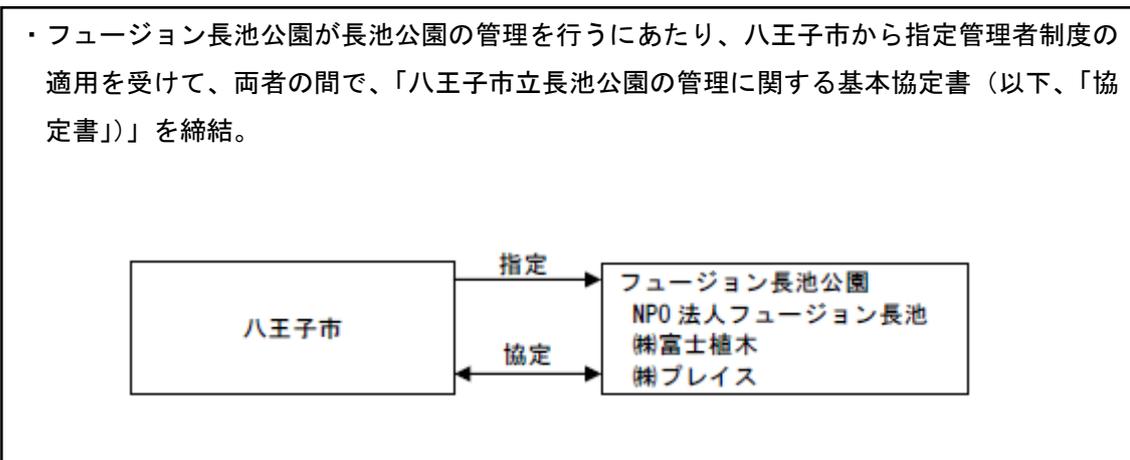
- ・ 出資者：商店街振興組合（74.8%）、金融機関（14.0%）、地元企業（4.7%）、松山市（3.3%）、松山商工会議所（3.3%）
- ・ 資本金：2,140 万円
- ・ 代表取締役、取締役 6 名、監査役 2 名、社員は 2 名。（役員は無報酬）※H21.11 月現在

6) フュージョン長池公園 (3者JV) (長池公園：八王子市)

ア. 事例の概要

- ・八王子市の長池公園では、「フュージョン長池公園」が市から指定管理者の指定を受け、管理を行っている。
- ・八王子市とフュージョン長池公園の間で協定を結び、協定書に基づく管理を行う。業務内容は、公園の維持管理・運営等である。また、業務に関わる経費は、年度協定に基づき、八王子市がフュージョン長池公園に支払うスキームとなっている。

イ. 事業の仕組み・スキーム図



ウ. 対象エリア



エ. 指定管理者が担う主な業務

<管理業務の範囲>

- ①公園施設の使用の受付及び案内に関する業務。
- ②自然館の使用の承認及びその変更又は取り消しに関する業務。③条例第3条第1項但し書第4号、5号に規定する行為の許可及びその変更又は取り消しに関する業務。但し、条例第15条に係るものは除く。
- ④条例第4条に規定する公園の使用の制限又は禁止に関する業務。
- ⑤公園施設の運営に関する業務。
- ⑥地方自治法施行令第158条第1項の規定に基づく、収納事務に関する業務。
- ⑦公園施設の維持管理に関する事業。
- ⑧自然館及び付属施設の維持管理に関する事業。
- ⑨物品の管理及び施設修繕等に関する事業。
- ⑩その他、市長が必要と認める事業。

<情報発信の取り組み>

- 自然館で発信する情報
 - ・体験学習の案内チラシ、農機具の展示、長池地域の模型、長池公園いまここ情報等
- かわら版で発信する情報
 - ・みんなの長池（年4回）長池公園で無料配布
- ミニコミ誌の協力で発信する情報
 - ・長池公園の近隣新聞販売店が発行する無料ミニコミ誌（約11,000部）に行事を掲載。
- 八王子市広報誌の協力で発信する情報
 - ・八王子市広報誌に、「市からのお知らせ」として、行事予定を掲載。
- 長池公園のHPで発信する情報
 - ・八王子市長池公園の情報をHPで発信

オ. 活動内容



姿池清掃(小学校総合学習)



首都大学東京環境管理の研修



企画展示「多摩川源流写真展」



東京学芸大学インタープリテーション実習



東京家政学院大学
インターンシップ



いまここ情報 DVD で放映中



ネイチャーイベント
「水生昆虫観察会」



ネイチャークラフト
「オリジナルポットに藍の種蒔き」



長池里山クラブの活動

出典:フュージョン長池公園ホームページ

4. 泉ヶ丘駅前地域の官民連携による再生モデルの設定

(1) 泉ヶ丘駅前地域の再生イメージの設定

1) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースのめざすべき空間イメージ

泉ヶ丘駅前地域の官民連携による再生モデルの設定にあたり、まず泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースの現状の問題点を改善しつつ、地域のポテンシャル向上につながる将来の空間イメージを共有することが重要であると考えられる。

以下に、泉ヶ丘駅前地域の今後めざすべき空間イメージの案を提示する。

■めざすべき空間イメージの基本的な考え方（案）

1. 賑わい拠点の形成

駅前メイン広場とビッグバン前サブ広場の2つの広場空間をデッキレベルで連続的に結び、十分な広さと一体性を備えたパブリックスペースを創出。駅前地域全体の賑わい拠点を形成する。

2. 活性化拠点ゾーンの形成

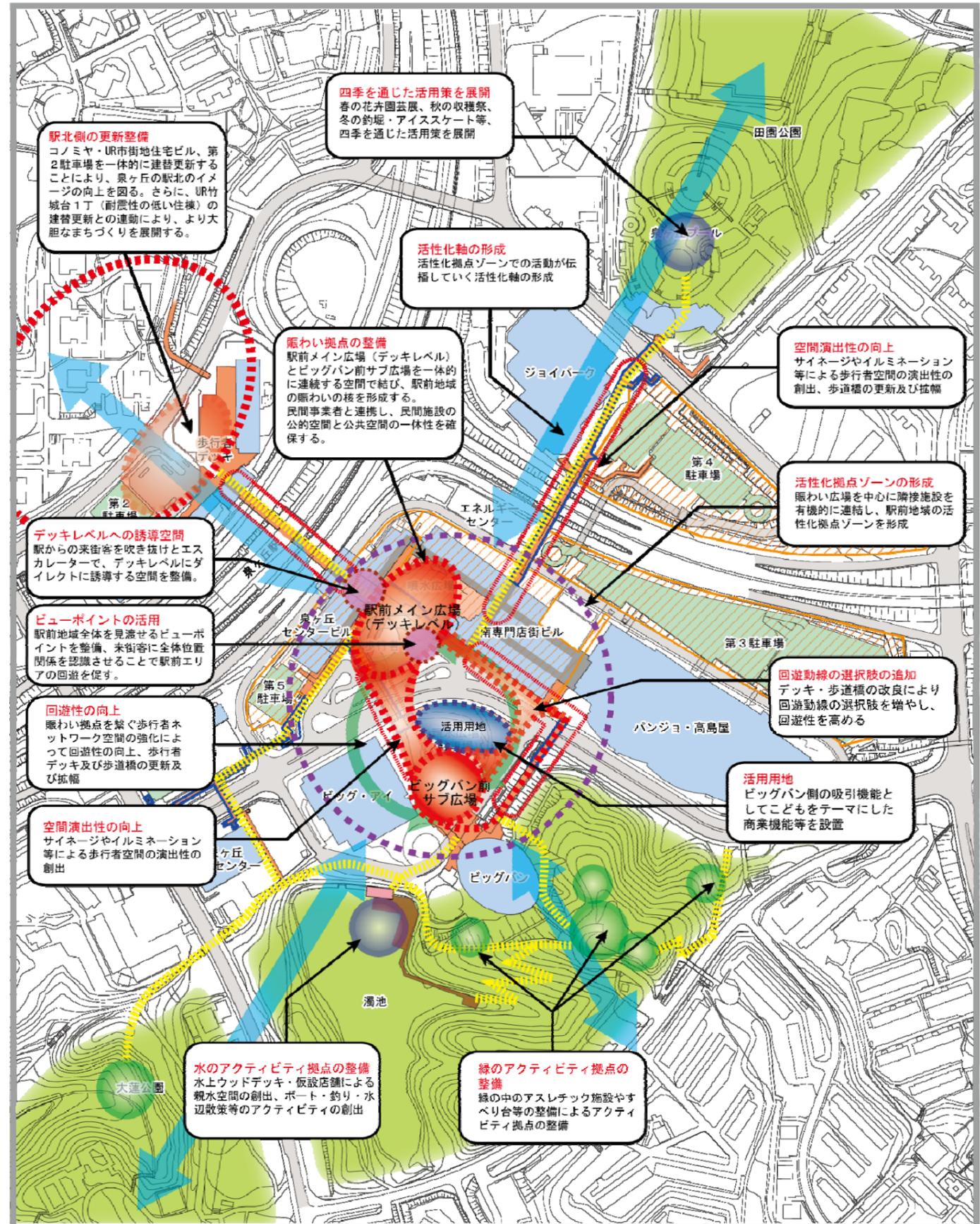
賑わい拠点（駅前メイン広場・ビッグバン前サブ広場）を中心に、隣接する各施設を有機的に連結し、泉ヶ丘駅前地域の活性化拠点ゾーンを形成する。サインージュやイルミネーション等によって空間演出性を高めるとともに、歩行者ネットワーク空間の拡張等により再構築し、回遊性を向上させる。

3. 周辺活動拠点の形成

活性化拠点ゾーンを中心として、自然環境及び既存施設を活用し、周辺に活動拠点を形成する。濁池を活用した水のアクティビティ拠点やビッグバン裏の里山を活用した緑のアクティビティ活動拠点等で構成される。

4. 一体的かつ連続的な駅前地域の形成

活性化拠点ゾーンと周辺活動拠点を良好な歩行者ネットワーク空間で結ぶことで活性化軸を形成し、パブリックスペースでの活動が相互に連携される一体的かつ連続的な地域を形成する。



2) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースで想定されるアクティビティ

凡例:「■」泉ヶ丘駅前活性化ビジョンに記載されているもの「□」その他に想定されるアイデア

●駅周辺のデッキ・広場で想定される取組み●

■マルシェ(産直市場)



泉マルシェ(泉中央駅前)

■大学・短大等のライブ



Swing Jazz Cruise

■子どもも参加できる市民イベント



エコイベント(有楽町駅前)

■オープンカフェ



三宮中央通り

□広告(デジタルサイネージ)



新宿駅構内

□イルミネーション



多摩センター駅前

□大道芸



高円寺駅前

□企業PRイベント



桜木町駅前

□キャンドルナイト



桜木町駅前

□ワゴン車による販売



ネオ屋台村(東京国際フォーラム)

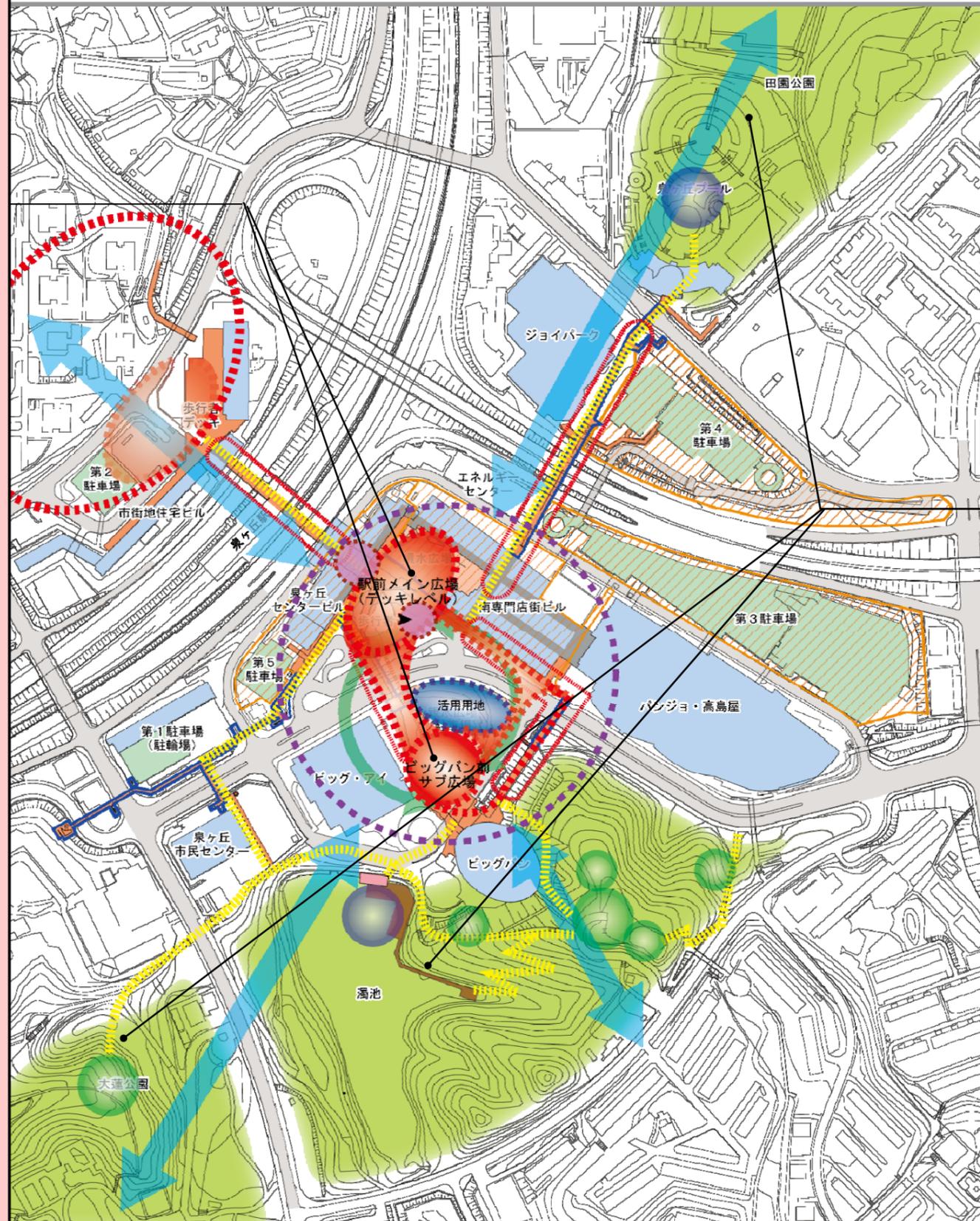
□統一されたサイン



□フィルムコミッション(ロケ誘致)



□将来の商業施設建替えの種地(仮設店舗)



●公園・緑地・プールで想定される取組み●

■生き物ふれあいイベント



■アウトドアレジャー



■商業機能(オープンカフェ等)



井の頭公園内カフェ

□アイススケート(プール)



□釣堀(プール)



ホテルパシフィック東京(品川)

□森を活用したイベント



こうべの森学校

□ミニ動物園



□ボート(濁池)



●公共施設や場所を限定しない取組み●

- ・社会起業やチャレンジショップの開設支援
- ・創業支援デスクの設置など空き店舗等の活用
- ・ビッグバン、ビッグアイ等を活用した音楽イベントや映画鑑賞会の実施支援
- ・様々なスポーツ体験等
- ・カルチャーセンター等を活用した文化芸術活動の支援
- ・ミニ FM 局やポータルサイト等
- ・エネルギーセンターと連携した環境教育の実施の支援
- ・高齢者向け健康づくり教室、スポーツ体験教室、市民向け健康相談会

※「泉ヶ丘駅前活性化ビジョン」より抜粋

(2) 民間事業者の意向の把握

泉ヶ丘駅前地域の立地及びパブリックスペースの活用等について、複数の民間事業者の意見を徴収した。

○ 泉ヶ丘駅前地域に対する全般的な意見

設問	意見概要
1 泉ヶ丘駅前の立地評価・事業参画意欲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 泉ヶ丘駅前は高島屋（パンジヨ）を中心に、泉北ニュータウン全域及び周辺市から集客を可能にし、今後も商業事業者の出店意欲が見込める。 ・ 駅前商業施設とは言え、車での集客が前提から、駐車場との利便性を求められる立地。 ・ 立地については弱含みであるとの認識。 ・ 用地取得については消極的であるが、コンソーシアムによっては対応可能であるとの認識。
2 泉ヶ丘駅前の全般的な課題についての意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高島屋・パンジヨ・ジョイパークの3商業施設は集客力が高い。 ・ 来店者が南専門店街を含めた個店及び、駅前に回遊しない事が課題。駅前広場方向の回遊性も少々弱いと考えられる。 ・ 駅前の状況、建物価値の適正な維持管理の提案等、さまざまな提案は可能。

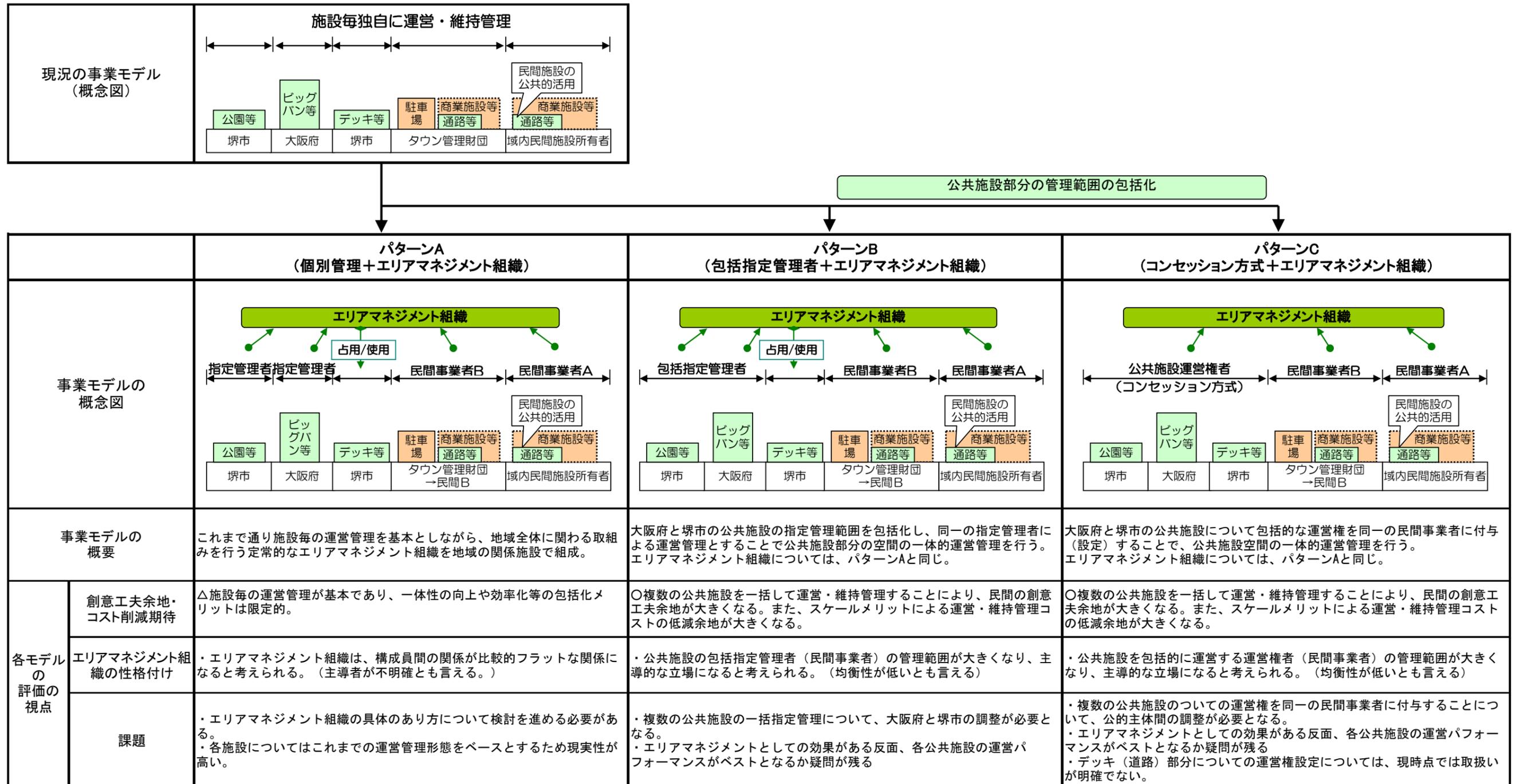
○ 官民連携によるパブリックスペースの活用についての意見

設問	意見概要
3 噴水広場・デッキ部分等オープンスペースの活用についての意見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 噴水広場・デッキ部分等オープンスペースを活用し、集客イベント開催により、駅前活性化は可能と考えられる。 ・ 駅前方面にも集客施設を配置すると相乗効果が、生み出される。 ・ 駅前立地につき魅力あり。 ・ 複数者連携（コンソーシアム）により提案、検討は可能。
4 ビッグバン前用地（親水公園跡駐車場部分）の有効活用について（事業ポテンシャルについて）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 泉北ニュータウン全域及び周辺市から集客可能な立地特性の為、商業事業者の誘致は可能と考えられる。 ・ 用地としては駅前立地であることから、様々な活用が検討される。 ・ 複数社連携（コンソーシアム）により提案、対応の検討は可能。
5 参画の検討にあたり特に重視する事業条件、リスク要因等	<ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックスペースについては、費用増減についてのリスクの扱いが重要。たとえば一定のかかる費用を設定（固定化）し、稼働率向上による収入増加分を公共に納めるなどによる対応が可能ではないか。 ・ 活用用地についての出店条件は、事業用定期借地を希望。（定期的に、商業施設の機能更新が可能であるので望ましいと考える。） ・ 活用用地については、前面幹線から対象地への、車の進入方法を商業事業者は重視する。

(3) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースの運営モデルの検討

1) 駅前地域の一体的管理モデルの検討

泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースの運営管理について、具体の事業運営モデルについて検討を行う。
各施設が独自に運営管理しているこれまでの運営管理形態に対して、駅前地域の一体的な運営管理のモデルとして想定されるモデルを抽出し、それらについて評価の視点を設定し課題等を整理する。



2) パブリックスペースの整備・更新の事業モデルの検討

泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースの整備・更新について、受益と還元の考え方に基づく再整備の方法について、歩行者デッキを例にした事業モデルを検討する。

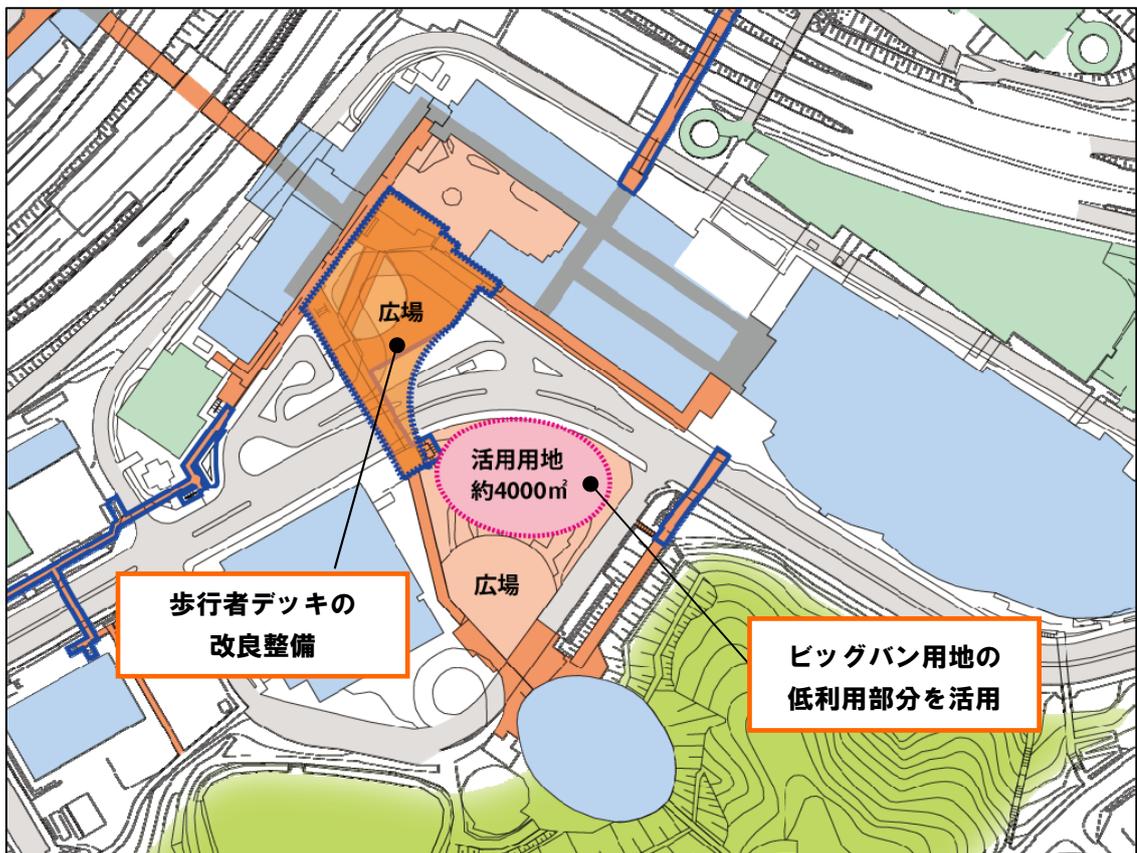
ア. 基本的な考え方

- 駅前周辺地域の地域価値を高めることを目的として改良整備を行う。
- 整備主体は堺市であるが、価値の高まりの受益者が施設整備費の一部を負担する。
- 受益と還元の仕組みについて検討を行い、関係者の合意形成を図る。

イ. 歩行者デッキの改良整備事業（モデル例）

- デッキの改良により利用価値（資産価値）の上がる空間所有者がより積極的に当該空間の有効利用を図り、有効利用で得られる収入の一部（デッキによる価値増分）をデッキ改良整備費に還元する。
- ここではビッグバン用地の一部を民間事業者にて定期借地権（事業用定期借地権を想定）し、その地代収入の一部（デッキによる価値増分）をデッキ改良整備費に還元するモデルを検討する。

空間の活用とデッキの整備



ウ. 受益と還元の考え方

デッキの改良整備により、泉ヶ丘駅からのアクセス性の向上や景観・イメージの向上等により、デッキに隣接する土地の利用価値が高まると考えられる。この価値増は土地の価値に反映されると考えられ、この価値の増分の一部を受益と還元の考え方に基づき、デッキ改良整備費の負担に充てる（地域に還元する）ことが考えられる。以下に、還元金額の算定の考え方の案を示す。

○活用敷地の概要（モデル設定）

- ・対象敷地面積 : 約 4000 m²を想定
- ・地域地区 : 商業地域（容積率 400%・建ぺい率 80%）
- ・土地評価額 : 720,000 千円 ※路線価（180 千円/m²、H23 年度）ベース
- ・想定地代 : 14,400 千円/年 ※地代率 2.0%と設定

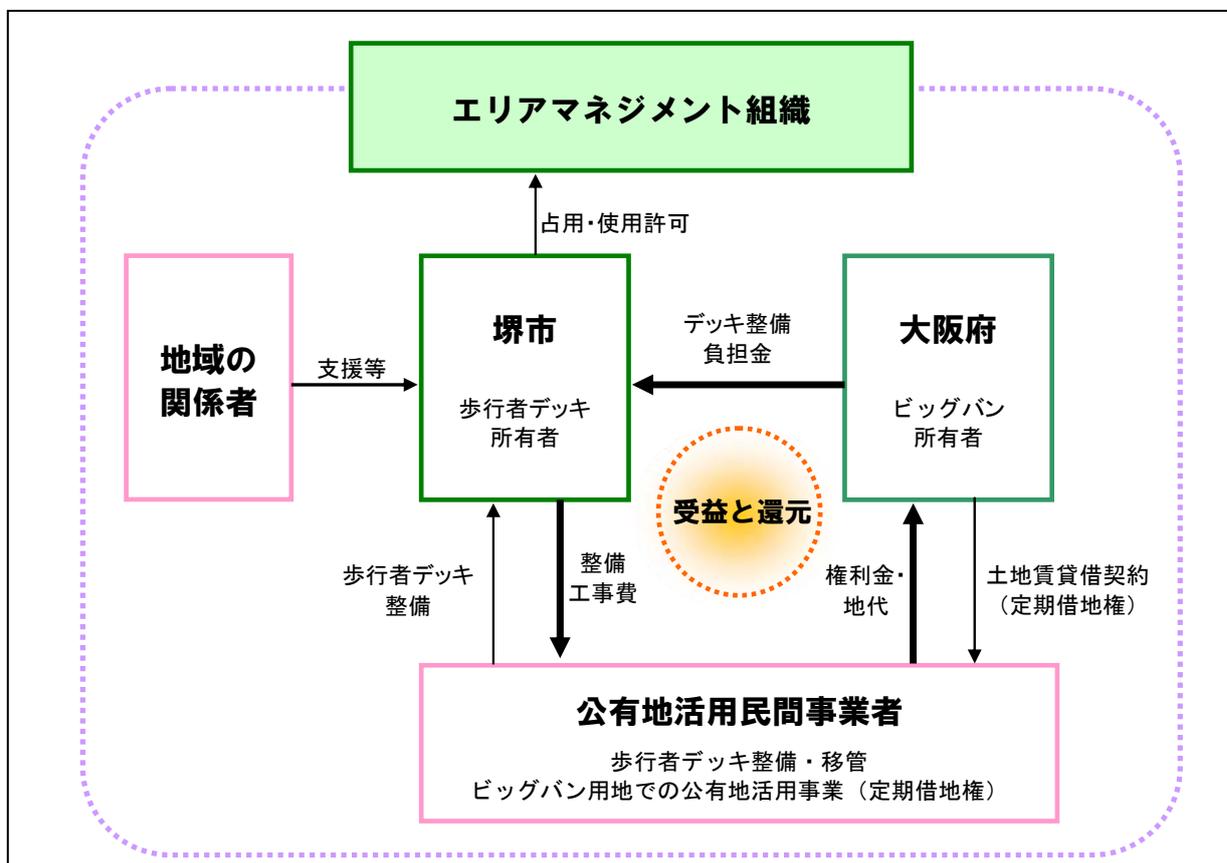
○還元金額の算定金額の考え方（案）

還元金額として、デッキ整備による土地の価値増分※のうちの一部を還元することを考え、算式は以下が考えられる。

$$\text{還元金額} = \text{土地評価額} \times \text{価値増分}^{\ast} (\%) \times \text{還元割合} (\%)$$

※ここでの土地の価値増は、路線価等の基準価格ではなく、駅とのアクセス向上等を勘案した個別画地として市場価格の上昇分と考えられる。

歩行者デッキの再整備事業の事業スキーム（モデル案）

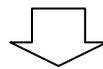


エ. タウン管理財団の資産譲渡事業との連携

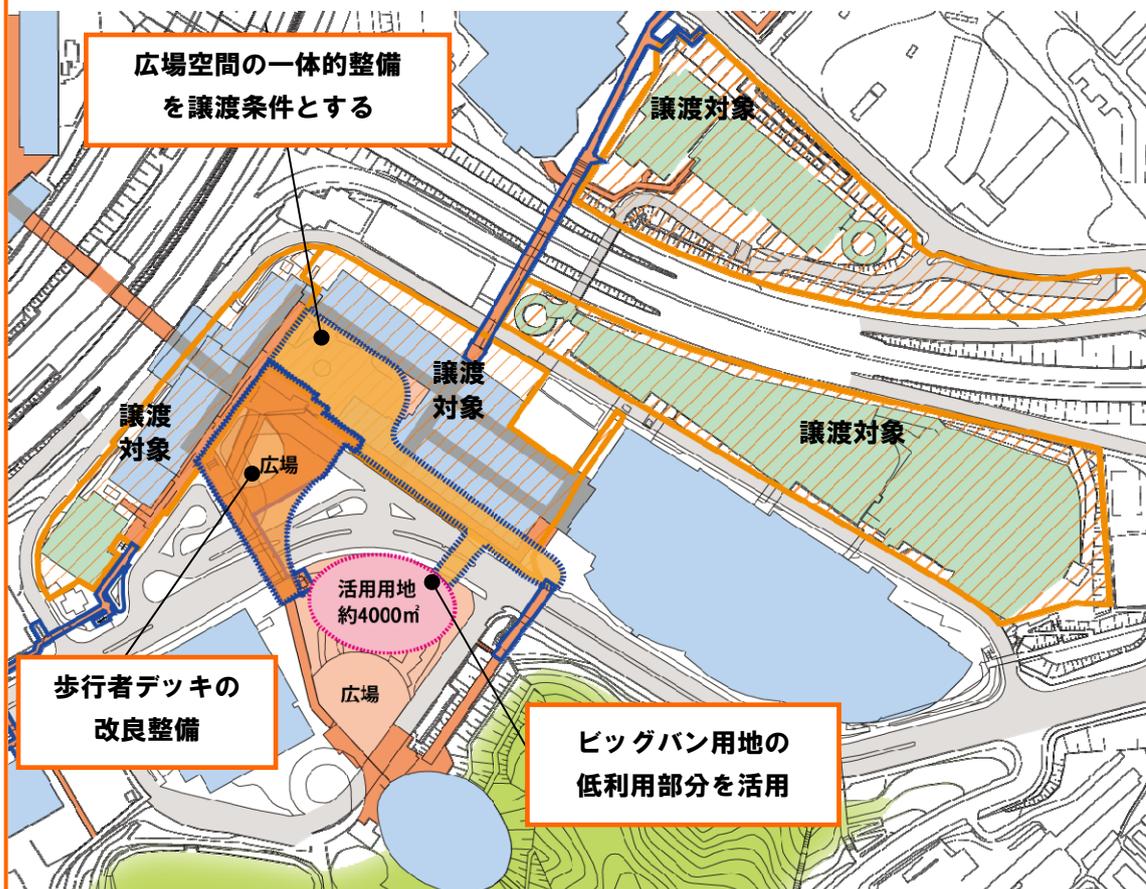
前節において、ビッグバン用地の一部の公有地活用事業からデッキ改良整備への還元モデルの検討を行ったが、さらに駅南側のタウン管理財団の資産譲渡事業と連携させることにより、民間事業者による地域価値増への創意工夫余地が高まることが期待できる。具体的には、以下のような事業の一体化等が考えられる。

タウン管理財団資産譲渡事業と大阪府公有地活用事業の一体化モデル

- タウン管理財団による資産譲渡と大阪府による公有地活用を一体の事業として、両事業を併せて実施する民間事業者を募集する。
- 事業の条件として、譲渡部分の施設計画において、現歩行者デッキと高さを合わせた広場空間の一体整備を条件付け。
- 現歩行者デッキについても一定の改良整備を条件付け。
- 大阪府用地の公有地活用も一体化し、歩行者デッキ及び回遊動線の整備に対するインセンティブを働かせる。(活用用地のポテンシャルを現状より大幅に向上させることが可能。



2つの事業の一体化により地域価値を大幅に高めることが可能



3) パブリックスペースのマネジメントの考え方の検討

ア. パブリックスペースのマネジメントモデル

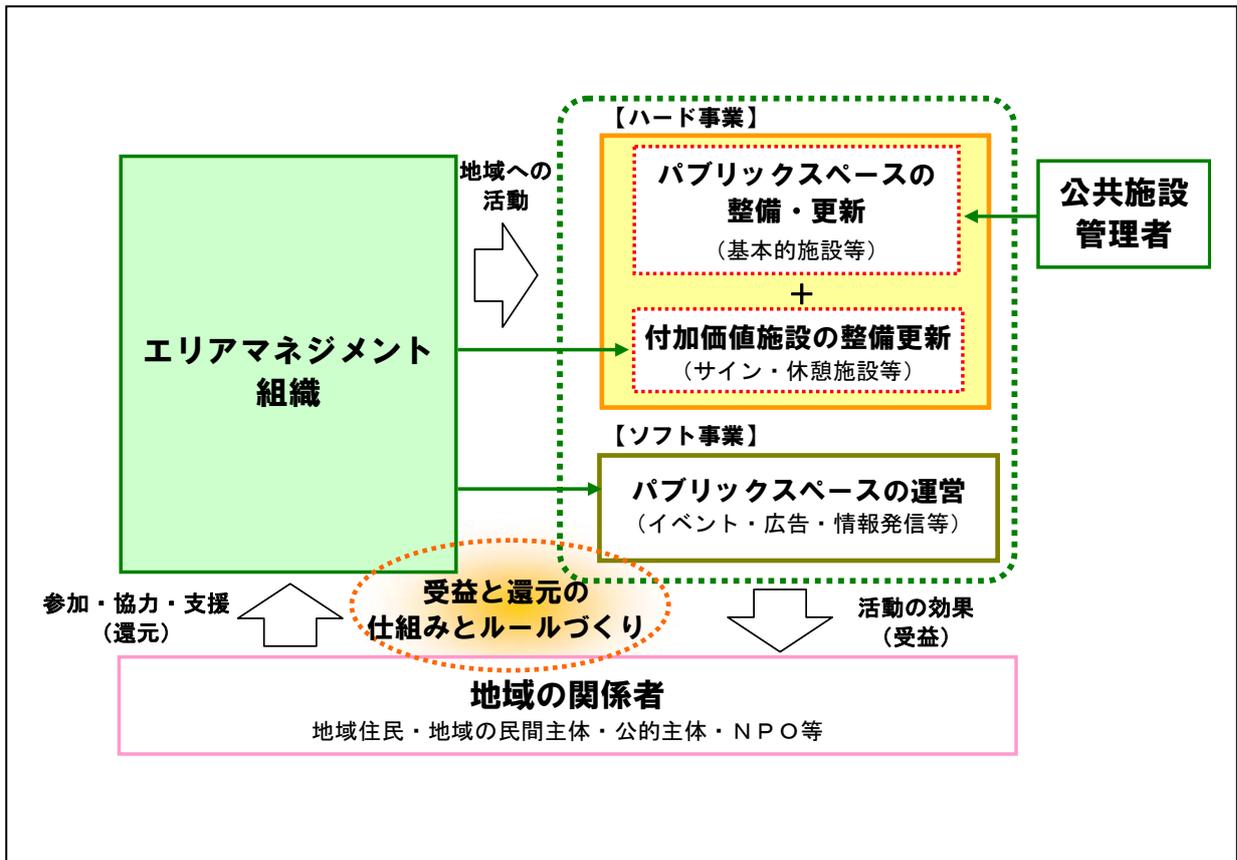
泉ヶ丘駅前地域の今後のパブリックスペースのマネジメントを検討する場合、関係者の意見調整を図り、地域を統一的な考え方にに基づき運営する上で、「エリアマネジメント組織」を組成することが必要である。

エリアマネジメント組織が、パブリックスペースのマネジメントを行っていく上で、①地域の関係者が自発的に参加等するインセンティブのある仕組み、②公益的活動主体としての公平性・透明性のある仕組み。③将来にわたり持続性のある仕組みの構築が課題となる。

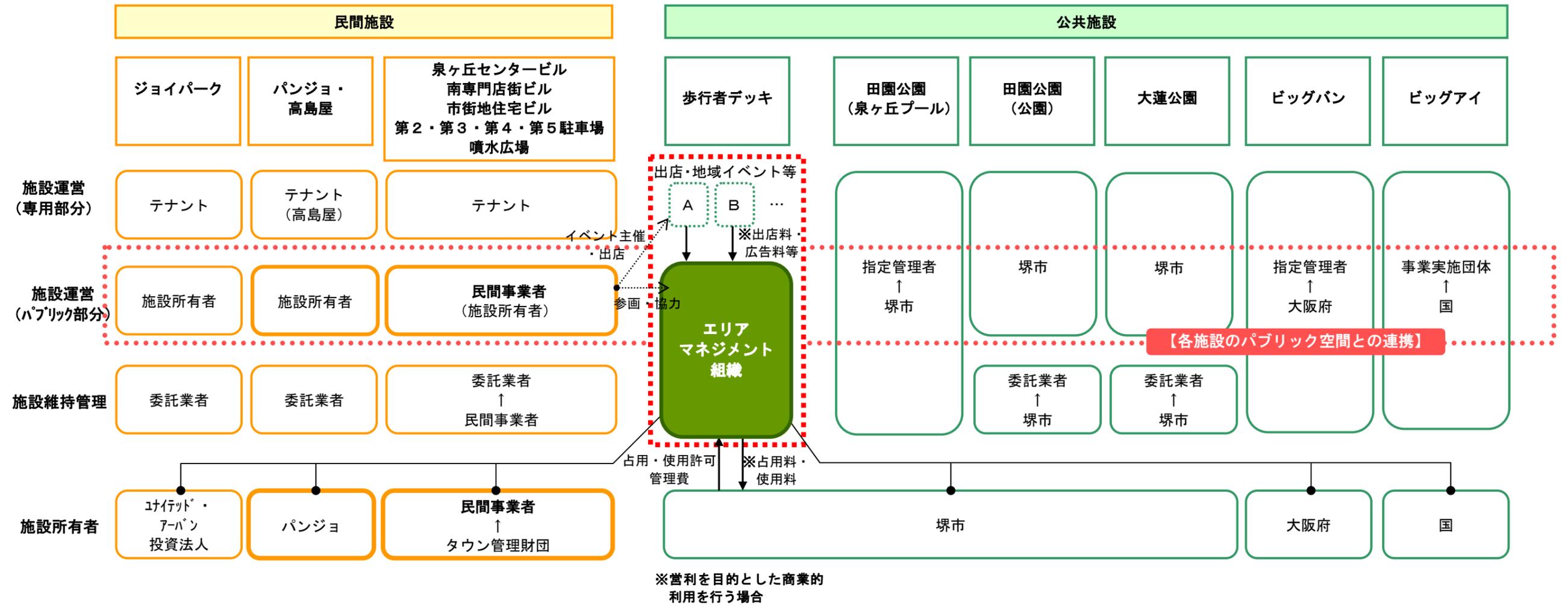
これらの課題は、エリアマネジメント組織の組織形態等に拠ることとなるが、ここでは方策の1つのモデルとして、「受益と還元」の視点からのマネジメントモデルを提示する。

本モデルでは、エリアマネジメント組織が、パブリックスペースのサイン・休憩施設等の付加価値部分の整備更新（ハード事業）とイベント・広告・情報発信等（ソフト事業）を実施するものとし、その活動を受益者となる地域の関係者が参加・協力・支援することを基本的な形態としている。

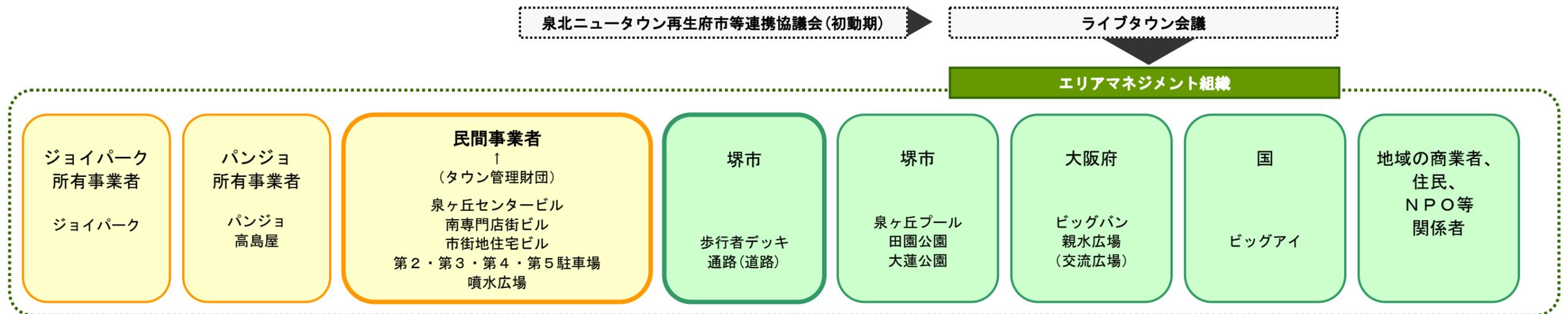
パブリックスペースのマネジメントモデル（例）



4) 泉ヶ丘駅前地域パブリックスペースのエリアマネジメントモデル (イメージ)



● エリアマネジメント組織の組織イメージ



5. 泉ヶ丘駅前地域の再生に向けた今後の検討事項・取り組み等

(1) エリアマネジメント組織のあり方の検討

泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョンにおいて示されているとおり、泉ヶ丘駅前地域の活性化にあたり、関係者間の調整を行いつつ、地域全体の活性化及び地域価値創造の最大化を図るための「エリアマネジメント組織」の確立が不可欠である。

エリアマネジメント組織については、先行事例においてもその組成の経緯、法人格の種類別、構成員等について事例毎に様々であり、組織のあり方について一般的な最適解というものはなく個々の地域の状況に合わせて組成されている。

泉ヶ丘駅前地域においては泉北ニュータウン再生府市等連携協議会による初動の働きかけによりライブタウン会議が組成され、エリアマネジメント組織の組成に向けての萌芽期を迎えている状態であり、今後本格的なエリアマネジメント組織としての伸展を図るために、組織の目的、法人格、体制及び機関設計等について、地域の特性を踏まえた検討を行うことが必要であると考えられる。

(2) 泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペースの再生イメージの深度化

泉ヶ丘駅前地域のパブリックスペース再生・活性化にあたり、地域全体の再生の方向性についてハード面での空間計画のイメージとソフト面での活動内容のイメージを深めて共有していくプロセスが重要であると考えられる。本章において、現況の課題からめざすべき空間イメージと想定されるアクティビティのイメージの提示を行ったが、エリアマネジメント組織の役割等の検討と並行して、賑わい創出の舞台となるパブリックスペースの空間について、そこで行われる活動内容及び既存施設の状況等との適合を踏まえて基本的な計画を深めることが必要と考えられる。この空間計画の深度化のプロセスにおいて、既存施設の活用及び更新の方針、関係主体間において必要となる調整の内容、そこで期待する活動の具体化等も併せて深められるものと考えられる。

(3) 大阪府、堺市等の各公的主体の今後の役割について（さらなる連携の推進）

泉ヶ丘駅前地域については、今後エリアマネジメント組織の活動の進展を含めて、公的主体と民間主体が連携して地域の活性化に取り組む官民連携の視点とが益々重要になってくると考えられる。また、大阪府、堺市、大阪府タウン管理財団等の公的主体が連携して相乗効果の得られる事業推進を行うことにより、各者が単独で事業化する場合に比べてはるかに大きな成果が得られることが期待できるため、公的主体間の官官連携の視点の重要性も更に高まると考えられる。

官民連携においては、必要となる公共性や公平性等を確保した上で、民間の創意工夫余地の発揮を促すインセンティブが働く事業スキームを構築し、地域価値の向上につながる事業提案を民間事業者から導き出すことが重要ポイントとなるが、この際公共側において関係する公的主体間で十分な調整を図ることで、よりダイナミックで効果の高い提案余地を与えることが可能になるものと考えられる。

公的主体間の連携においては、各々の連携により得られる地域活性化の成果（地域価

値の向上に伴う公的施設の収入増、税収増及び公的資産価値増等)が、さらなる地域の活性化への取り組みに持続的に還元されていく仕組みづくりが重要ポイントになると考えられる。

公的主体間の連携のための体制として、すでに泉北ニュータウン再生府市等連携協議会が機能しており、今後このような仕組みの具体化と官官連携と官民連携が複合する事業の具体化が求められると考えられる。