提言５．「自律的成長管理」の実現

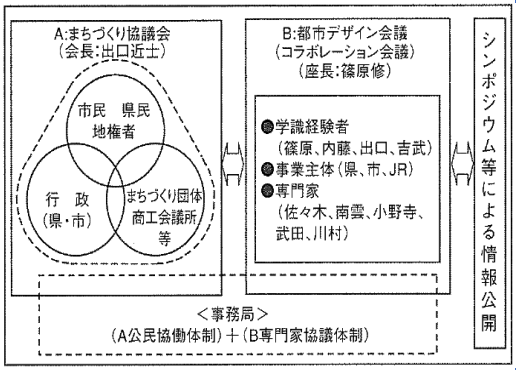
(a) 協働型組織によるまちづくりの推進

ねらい

○行政が地域をリードあるいは働きかけつつ、地域や住民が受動的となるまちづくりから、地域住民との自律的な合意形成、協働によるまちづくり推進への転換が求められる。
○合意形成のために、説明会やワークショップやこれらを推進するしくみづくりが相互の信頼関係の構築に繋がり、これが継続する維持管理体制につながる可能性がある。

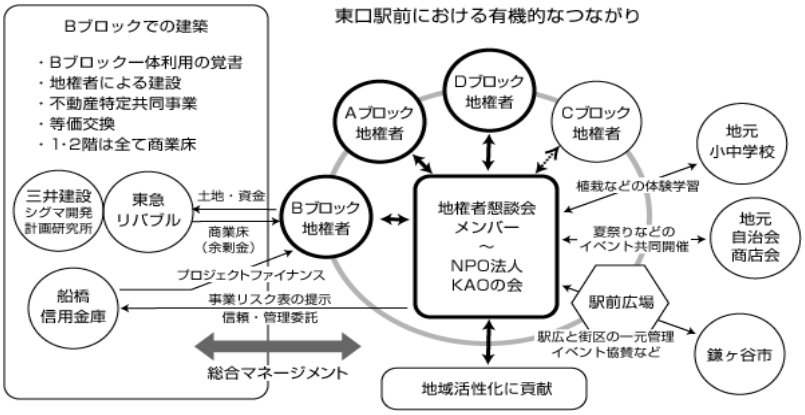
参考事例

○日向連立では、連立事業に合わせて中心商業地区再生事業、土地区画整理事業、複合拠点施設建設事業、特定商業集積事業、関連街路事業等が行われたため、これらの事業調整とデザインコントロールのための組織を設け、住民の協働参加による運営組織を構築し、まちづくりを推進した。
・事例：高知駅、姫路駅等



日向連立における関係者の協力体制（例示）
資料：都市計画　2006 年 2 月号

○駅前広場を含めた地域施設の維持管理・運営例
・KAO（かお）の会による鎌ヶ谷駅東口での活動



エリアマネジメント団体「KAO（かお）の会」の活動概要
出典：KAO の会 HP

イベント（お祭り）時の様子

駅前広場の花壇づくり

実施上の留意点

○関連する各事業者とその利害関係者の参加や各事業のコントロールが必要であり、その調整は学識経験者や行政による組織を構築し、住民との協働体制とすることが重要である。また、各組織間では、相互に情報交換し合える体制の構築が必要である。
○さらには、行政による検討条件は、地元利用者の使い勝手等で変更できるよう、柔軟な運用が可能なしくみとすることが望まれる。
○都市再生推進法人が維持管理主体となることで、広場整備提案等も可能となり、地域主導の賑わいの創出やスポンジ化対策といった取組につなげることが期待できる。

参考資料

【鎌ヶ谷駅東口駅前地区の NPO と行政が協働した地域づくり活動】

Ⅰ：駅前空間整備に関する指針づくりとそれに基づく個々の事業のコーディネート

Ⅱ：指針をふまえた駅前広場整備事業（市）

Ⅲ：指針に基づく各街区での共同ビル建設事業（地権者）

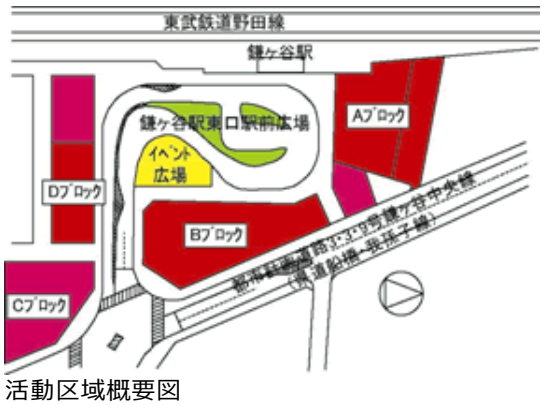
Ⅳ：指針をふまえた市と NPO 法人等による駅前空間の維持管理業務

○鎌ヶ谷駅東口では、区画整理により駅前広場や周辺街区などが整備され、市役所が働きかけて地権者によるまちづくり懇談会を開催。駅前空間づくりや街区ごとの土地活用などの検討を始め、地権者懇談会（KAO の会）がその後 NPO 法人化。

○駅前空間整備の共通認識を確認するため、平成 11 年に「東武鎌ヶ谷駅東口駅前空間整備に関する覚書」を KAO の会全体で締結し、「東武鎌ヶ谷駅東口駅前空間整備構想における空間整備指針」を市に提出。

→NPO が低層階利用や景観等のガイドライン合意形成、資金調達などのコーディネート。

→駅前広場についても、街区でのまちづくりの方向と連携を図りつつ整備。



活動区域概要図

○NPO は、街区（マンション）及び駅前広場の維持管理業務を市より受託、一元的な維持管理を実施。また、各種イベントを実施し、駅前のまちづくり活動の中心的役割を担う。

エリアマネジメント活動

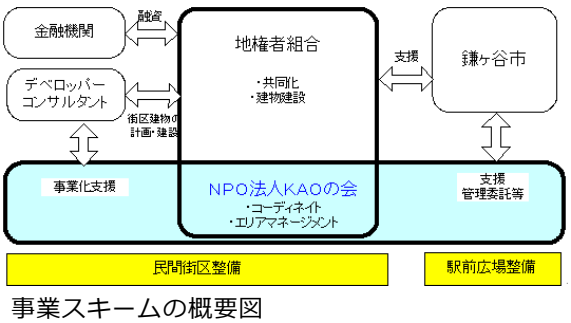
○駅前広場の維持管理は鎌ヶ谷市から NPO 法人への委託事業であるが、同時に入居済みのカーラシティ鎌ヶ谷管理組合(B ブロック)の環境維持費負担がなされている。

○NPO 法人により、複数団体を統合した夏祭りの開催、クリスマスイベントをはじめとした様々な駅前広場の管理･運営プログラムが実施されている。それらの活動が発展し、「駅前広場の植栽管理に参加したい」という有志や地元の中学生による「職場体験学習」、地元高校生による「ボランティア体験学習」なども行われている。

事業スキーム

○共同化コーディネート、駅前広場との連動的な整備などを NPO 法人 KAO の会が主導

○B 街区では不動産特定共同事業法と等価交換手法を併用、信用金庫が匿名組合に対してプロジェクトファイナンス型の不動産担保無しの融資を行う。



事業スキームの概要図

○こうした一連の事業スキームの構築と実施を KAO の会が先導する。

資料：一般財団法人都市みらい推進機構作成「先進的なまちづくり事例」資料より抜粋、一部修正

(b) 民間活用(運営条例、協議会、PFI、指定管理者)

ねらい

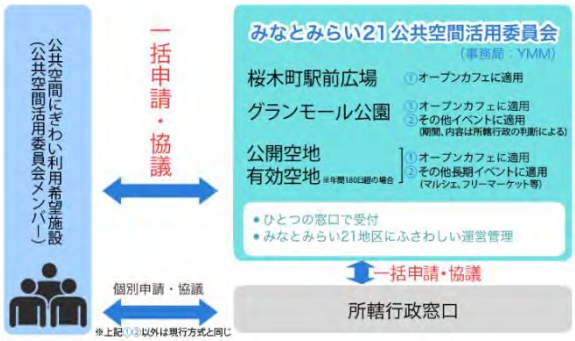
○民間活力を使いながら効率的な運営を行うため、駅前広場等の維持管理を指定管理者に委託する「指定管理者」制度が広く活用されてきている。さらに効率的な運営をめざし、条例等により運営の範囲を明文化し責任や手続きを明確にしたり、公的セクターの性格も有する地元協議会等に運営を委ね、自由度を向上したりする。

○施設整備時点から将来の維持管理運営までを含めた包括的な運営委任に向け、PFI 制度等の導入を図ることもある。

参考事例

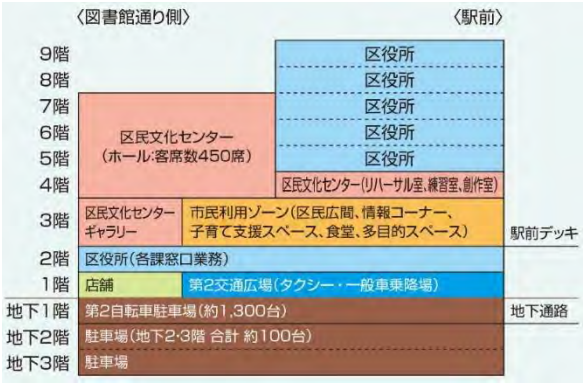
○地域団体が駅前広場と周辺のにぎわい施設を一括で運営している例

・桜木町駅前広場
(みなとみらい 21 公共空間活用委員会)



出典:みなとみらいエリアマネジメント HP

○PFI 事業により交通結節機能と一体的に公共施設等を整備した例
・戸塚駅西口第 2 交通広場



出典:進めようとつか再開発〈完成版〉

実施上の留意点

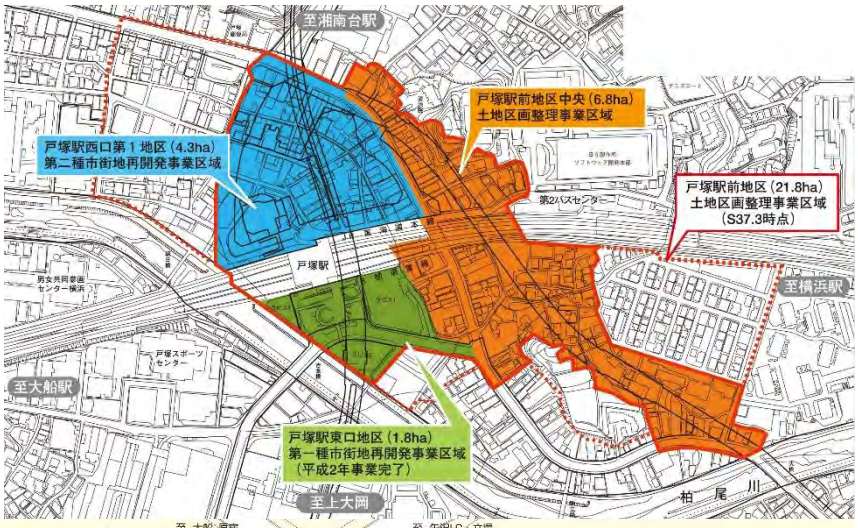
○民間活力の導入にあたっては、駅前広場や周辺施設を含めた公共施設の維持管理スキーム(資金計画及び適用制度)が重要となる。例えば、駐輪場・駐車場等利用料収入や広告料収入の見込み、適用年限などを整理し、指定管理者制度やコンセッション事業、PFI 事業等の適用を視野に入れて検討することが考えられる。

○民間活力の導入を図っても、一定の公共支出は必要となる。また、PFI 事業など長期にわたる事業では、初期投資とランニングコストだけでなく、民間が破綻してしまう場合のリスク、長期的な再整備コスト等も考慮に入れることが重要と考えられる。

参考資料

【PFI 事業による公益施設整備】

○戸塚駅西口は、バスセンターの位置がわかりにくく、地区内の道路が狭く駐車場も少ないなど、来街者にとって大変不便な状況。また、密集した木造家屋の老朽化も目立ち、防災上の問題も抱えていた。



○戸塚駅西口第１地区市街地再開発事業では、第１段階として共同ビル「トツカーナ」と個別ビル「戸塚パルソ」の店舗が営業を開始(H22)。
関連公共施設として第１交通広場（自転車駐車場、バスセンター、デッキ、タクシー乗降場）、駅と共同ビルを連絡するデッキ等を整備。

○第２段階で PFI 手法による公益施設を整備。
（区役所、区民文化センター、第２交通広場（一般車・タクシー乗降場）、自転車駐車場、店舗等、市民利用ゾーン）

○第 2 交通広場は、公益施設の１階部分に位置しており、占用面積に応じた区分所有（共有部分扱い）。PFI 事業者に管理を委託している。

資料：進めようとつか再開発〈完成版〉／一部本研究会でのヒアリング等をもとに追記修正

(c) エリアマネジメント

ねらい

○駅前広場に限定せずに、広く駅周辺エリアを対象とした街づくり・地域運営活動（エリアマネジメント）団体に運営管理を委託することで、イベント開催等の収益活動により駅前広場等の維持・管理費の捻出や積極的な施設活用に取り組み、より効率的な施設運営につなげる。

参考事例

○地域や大学が参画し、広場空間を多様に活用した例

・北本駅西口広場（社会実験）

①ショップ

②オープンカフェ

○民間の創意工夫によるソフト施策（イベントの企画・運営等）と、そのために必要なハード施策（行政が主体となる施設の整備・更新）を官民連携により展開している例

・鳥取駅前太平線再生プロジェクト（鳥取市）

出典：鳥取駅前太平線再生プロジェクト基本計画（平成 23 年 1 月 /鳥取市）

実施上の留意点

○住民主体のエリアマネジメント活動においては、活動を担う人材が重要であり、立ち上げ段階では行政も支援をしながら人材の発掘・確保にあたることが必要。

○取組みの初動期では有志等による社会実験なども選択肢であるが、継続的に取り組むには、NPO や会社等としての法人組織が、まちづくり会社等として活動の中心となることで、活動範囲や役割が広がり、収益活動の適切な実施や、周辺住民をより広く巻き込んだ自律型活動につながると考えられる。

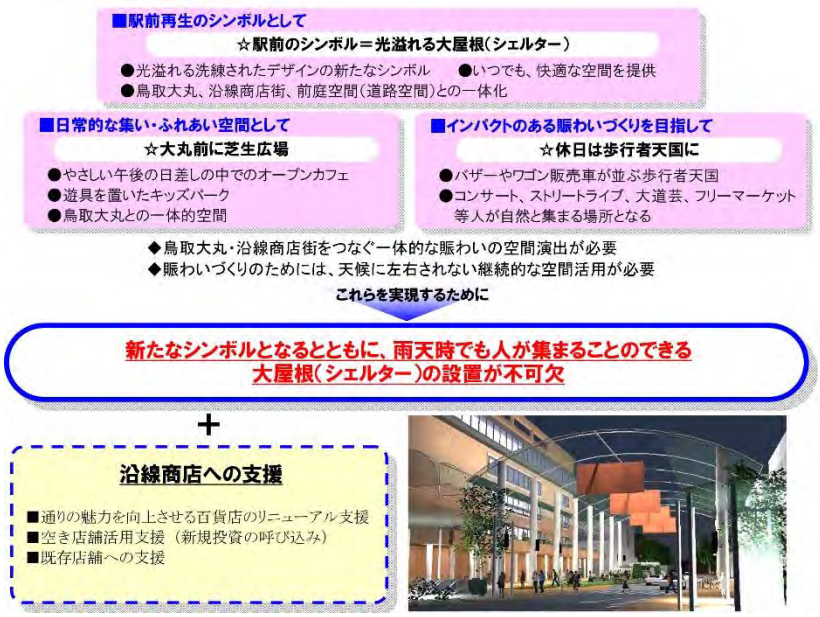
参考資料

【鳥取駅前太平線再生プロジェクトでのソフト施策とハード施策の官民連携】

ハード施策の考え方

○鳥取大丸・沿線商店街をつなぐ一体的な賑わい空間演出が必要であるとともに、賑わいづくりのためには天候に左右されない継続的な空間活用が求められる。

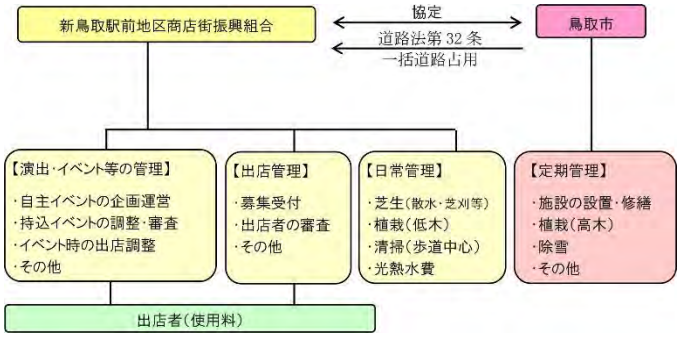
○雨天時でも人が集まることができ、新たなシンボルとなる大屋根（シェルター）を設置したアトリウム空間として整備。



ソフト施策の考え方

○ハード整備の検討段階から、活用方法や個店への具体的な支援を想定

○使用料等を原資として、地域団体が主体的に維持・管理を行うためのスキームを設定。



資料：鳥取駅前太平線再生プロジェクト基本計画
（平成 23 年 3 月／鳥取市）

(d) 防災機能の強化

ねらい

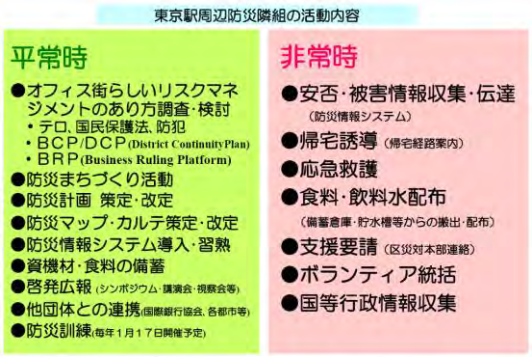
○災害の激甚化する中、各種機能が集約される駅周辺地区においては、居住者や就業者だけでなく、帰宅困難者にも対応する防災機能の強化は急務である。

○防災施設の整備に止まらず、広く駅周辺エリアを対象とした防災活動に取り組み、災害に強いまちづくりにつなげる。

参考事例

○月１回程度の総会を中心に、防災まちづくり活動、帰宅困難者対策、千代田区帰宅困難者避難訓練等の BRP（Business Ruling Platform）による企業計画の提示を通じ、地区の安全性を世界に発信することを目標に活動を展開

・東京駅・有楽町駅周辺地区帰宅困難者対策地域協力会

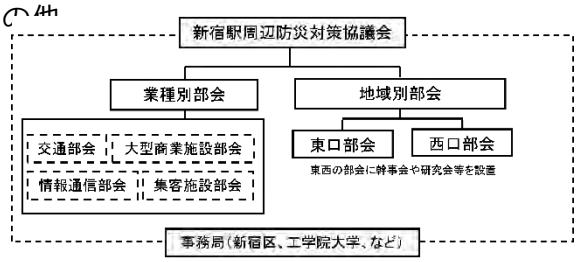


外国人帰宅困難者避難訓練

QR コードシステムによる安全情報収集配信

（出典：国土交通省都市計画・歴史的風土分科会　第４回安全・安心まちづくり小委員会　配布資料）

○新宿駅周辺地域では、大規模地震発生時の混乱防止や被害軽減を目指し、様々な組織が協力して『新宿駅周辺防災対策協議会』を組織し、地震防災訓練をはじめ、官民連携で様々な活動を実施。新宿ルール、行動指針の他、帰宅困難者一時滞在施設運営マニュアル標準版を作成し、帰宅困難者一時滞在施設となる可能性のある施設等での活用に対応



・新宿駅周辺防災対策協議会（出典：新宿駅周辺防災対策協議会 HP）

実施上の留意点

○各種活動や災害時に開放できるスペース（公共空間だけでなく、民間のビルスペースを選定する必要がある。

○また、災害時に対応するため、緊急電源・上中下水道・防災情報システムなどのインフラ整備、企業による自主防災組織の設立並びに安定的な活動資金の確保が必要となる。

公益社団法人日本交通計画協会　駅・周辺地区まちづくり研究部会

部会長　　法政大学　高　見　公　雄　教授

部会員名簿

(2018 年 8 月現在)

五十音順・敬称略

株式会社 オリエンタルコンサルタンツ

株式会社 国際開発コンサルタンツ

中央復建コンサルタンツ 株式会社

株式会社 東急設計コンサルタント

株式会社 トーニチコンサルタント

パシフィックコンサルタンツ 株式会社

株式会社 復建エンジニヤリング

八千代エンジニヤリング 株式会社

以上 8 社

事　務　局

公益社団法人 日本交通計画協会

Japan Transportation Planning Association

JTPA

「駅」と「まち」の再構築　「駅・まち」提言（第２編）2019

公益社団法人日本交通計画協会　駅・周辺地区まちづくり研究部会
〒113-0033　東京都文京区本郷 3-23-1
TEL.03-3816-1791　Mail: mail@jtpa.or.jp

2019.6