

目的

大阪府下においても全国各地の状況と変わらず、今後人口減少、高齢化の進展が予想される中、まちの老朽化と相まって、地域コミュニティ、アメニティの低下による急速なまちの衰退が懸念されている。一方、まちを構成するステークホルダーは様々で、特に公的団体がまちなかで大規模に土地や施設を保有する場合、そのあり方が地域の将来を大きく左右するが、公的団体は財務状況が悪いため新たな投資が困難で、再生が進まない。

本調査では、このような状況を打開するため、各ステークホルダーがバラバラに再生を考えるのではなく、官民が参画した「新たな公共」である自律的PPP組織が事業を展開することが重要と考え、新しい時代にふさわしい持続的なまちづくりのグランドデザインのあり方と、それを実現するためのPPPによるマネジメント組織(自律的PPP組織)のあり方、それを支える仕組みについて、南部大阪地域をモデルに検討することを目的とする。

目次

- I 現状調査
 - 1 南部大阪地域の概要
 - 2 泉ヶ丘地区 等
- II 泉ヶ丘地区におけるグランドデザインの検討
 - 1 現状・課題の整理
 - 2 獲得すべき価値
 - 3 価値創造のための方向性
 - 4 まちづくり構想(案)
 - 5 キープロジェクトの基本構想案
- III グランドデザインを実現するための組織およびそれを支える制度のあり方検討
 - 1 泉ヶ丘地区の再生にかかるPPPのあり方の検討
 - 2 海外における参考事例の整理

これまでの経緯

- 平成18年
大阪府都市計画審議会から「成熟社会における大阪の都市づくりのあり方」答申
- 平成23年
「南部大阪 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」策定
- 平成22～23年
泉北NTのあり方を考える懇談会

施設の概要

○泉ヶ丘地区(堺市)
 開発時期: S40~47
 面積: 約810ha
 人口・世帯: 6.3万人・2.7万世帯

※地区全体の各種再生事業・マネジメントがPPP対象

結論

- 泉ヶ丘地区のまち再生『グランドデザイン』の検討
 - ・将来のリスクに対応するには、複数のステークホルダーが協調的に考え、行動することが必要。今いる住民と新たな住民が将来に希望を持てるような**グランドデザインを示す**ことが重要。
 - ・特に、大量に存在する**公的資産を有効活用**し、民間の機動性、創造性を活かす**官民連携手法が不可欠**。
 - ・再生により獲得する便益に応じた**費用や役割分担の設計**が必要。

【獲得すべき価値】

現住する住民	戸建に住む高齢者・アクティブシニア等	高齢期の心身の健康維持や生きがい創出に必要な医療福祉・生活支援サービス、地域活動等の活躍の場が充実している／健康
	公的賃貸に住む子育て世帯等	収入や立場に関わらず、アクティブシニアや大学と連携した先進的な子育て・教育環境を享受できる／子育て・教育
新たに呼び込む住民	泉北で育った子世代など若年・子育て世帯等	公園に囲まれ、緑や風を暮らしに取り込みながら、都市的な利便性を有する、泉ヶ丘ならではの住環境がさらに魅力的に満喫できる／環境
	外国人や芸術家、技術者など多様な人々	多様な人々やそのアイデアを受け入れ、地区の新たな価値や魅力を生み出すための住まいや機能、地域での活躍の場が充実している／多様性
	地域住民全体	場所と場所、人と人がネットワークすることで、駅周辺等の再生効果が地区全体に波及する／つながり

【獲得創造の方針】

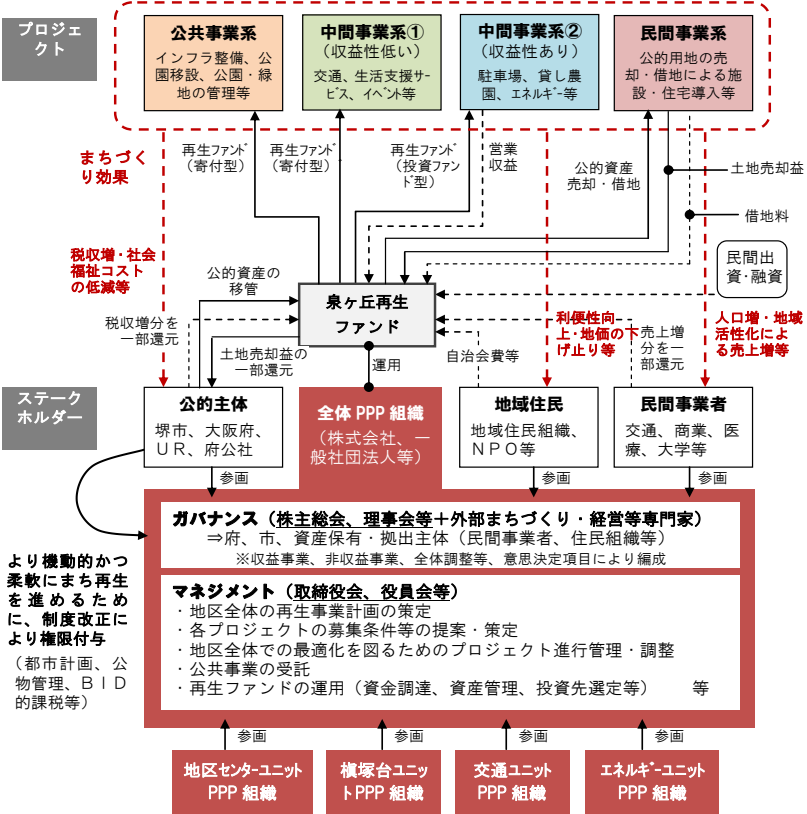
- ハード面
- ・ポテンシャルの高い**駅周辺地域にある公的ストックを活用**し、新規住民を呼び込む良質な都市型住宅や活動場所、地域の核となる施設(大学、病院等)を導入し、**地区再生の起爆剤**とする
 - ・**郊外**の公園や泉ヶ丘緑地、大学、運動施設などの機能強化・連携を図り、**健康や農、福祉などテーマ型ライフスタイル**実践の場とする
 - ・**中間地域**は、駅周辺の利便性と郊外の自然・ゆとりを享受できる住宅地として、**ストック活用・リノベーション等により、新規住民を呼び込む**
 - ・**駅周辺と郊外をつなぐ交通ネットワークや空間的連続性を強化**

- ソフト面
- ・駅周辺や郊外等それぞれの立地を活かした子育て世帯や高齢者向けの住宅・施設等を導入し、**地域間の住み替えや資産の流動化**を促進
 - ・新たな機能導入や公的資産活用を契機に、**アクティブシニアや子育て世帯、新たに呼び込む創造性豊かな住民・民間事業者等が活躍できる場の創出、事業者と地域が連携する仕組み等の構築**を図る

行政・民間・地域住民のポテンシャルを活用し、リスクを回避する、**多様なPPP手法の導入と自律したマネジメント体制の構築**

結論(続き)

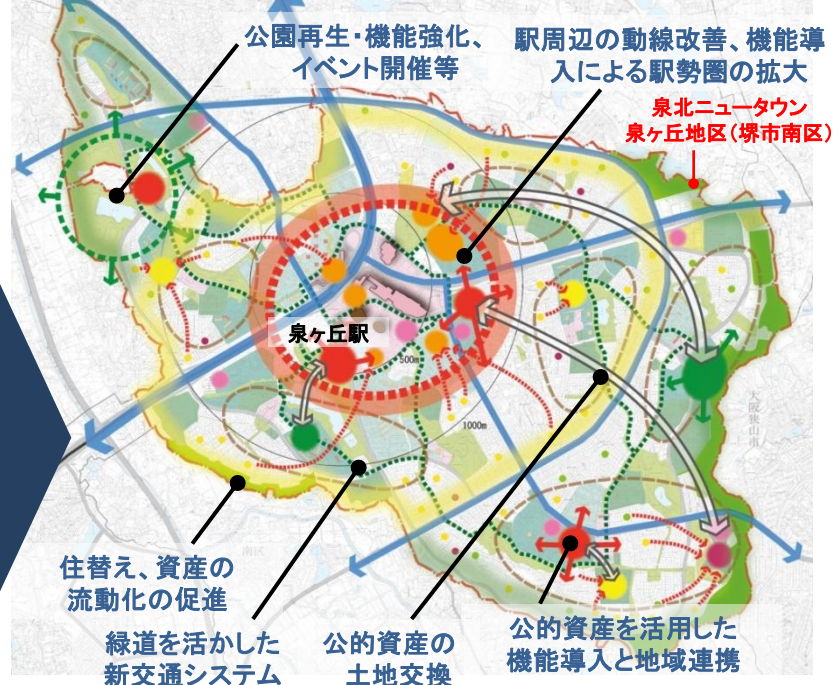
■ PPP組織とPPP手法によるまち再生のスキーム案



■ 地区全体をマネジメントするPPP組織のあり方

- ・本スキームの特徴は、老朽化した公的資産を保有している地域について、その公的資産を各経営体からPPP組織に移管し、地域の再生に、官民両方の視点で、一体的、自律的に最大限活用できることにある。
- ・また、欧米で業務・商業地域で実施されているBIDを、NTのような住宅地を含み右肩下がりの地域で適用し、PPP組織が一定徴税権限を保有し、地域から資金を集めることで、再生の持続性を確保している。
- ・既存のまちづくり会社が、このような公的権限を保有するためには、新たな法的枠組みを設け、公的ガバナンスを強化することが必要。

■ グランドデザイン(案) まちづくり構想



官民連携のPPP組織が自ら計画・立案し、公的資産活用やBID的収入を原資に再生事業を実施、推進(Think & Do)

事業化に向けた今後の展望

【再生ファンド・自律的PPP組織の設立等に関する課題】

- ・全体PPP組織を支える枠組みの検討(都市計画・公物管理権限・徴税権限付与)
- ・全体PPP組織の準備組織となる検討体制の立ち上げ
 ⇒H25以降の駅周辺の公的資産の売却等をみすえて、具体的検討を開始
- ・再生ファンド設立に向けたステークホルダーの合意形成、支援策、BID制度の検討

【各主体それぞれの事業実施・参画に向けた課題】

- ・民間事業者、地域住民組織の参画を誘導するインセンティブ付与、リスク共有の検討
- ・先行的なプロジェクト実施(超小型モビリティ等)