

第6章 事業の仕組みと事業化計画

6.1 事業の仕組み

広大な草津川跡地を整備し、将来にわたり発展させ、維持・管理を継続するには、「新しい公共^{*}」の理念をベースに、対象とするエリア内において行政だけでなく市民、NPO^{*}、民間事業者など多様な主体が連携し、持続的な事業展開が可能な仕組みづくりを検討する必要があります。

(1) 安定的・発展的な事業運営

事業を進めるにあたって、「長い年月にわたり持続し、発展する計画」とすることを基本的な構えとし、多様な主体が連携し役割・リスクを分担することにより、安定的で効果的な事業運営を可能にします。

①各主体による整備・事業などの分担方針

市による整備など……………基本的な基盤・公共施設の整備、施設管理
まちづくり会社^{*}などによる事業……………集客事業の運営・管理、市民活動などの中間支援
市民活動団体・NPO^{*}による活動など…自発的な市民活動の展開や植栽管理などへの参加
民間事業者などによる事業……………集客・収益事業などの展開

将来にわたり継続的な事業展開と発展が可能となるよう各主体による整備および事業を組み合わせ、各事業主体が連携、協働の仕組みの中で役割・費用・リスクなどを分担して事業を進めます。

②各主体の整備・事業などの例

市	<ul style="list-style-type: none">・堤体・造成などに関する整備・交通施設に関する整備（道路、歩道、自転車道、駐車場など）・アメニティ施設に関する整備 （ベンチ、あずまや、遊具、休憩スペースなど）・防災に関する整備（防災スペース、防災設備など）・基本植栽に関する整備（中高木、低木の植栽など）・施設管理
まちづくり会社など	<ul style="list-style-type: none">・にぎわい施設整備・賃貸・菜園ガーデン[*]運営・レンタサイクル運営・駐車場運営 など
市民活動団体 NPOなど	<ul style="list-style-type: none">・草花の補植、メンテナンス・コミュニティガーデン[*]活動・祭り、イベント企画・開催・日常的な防災訓練 など
事業者など	<ul style="list-style-type: none">・にぎわい施設運営・マルシェ[*]・ふれあい牧場 など

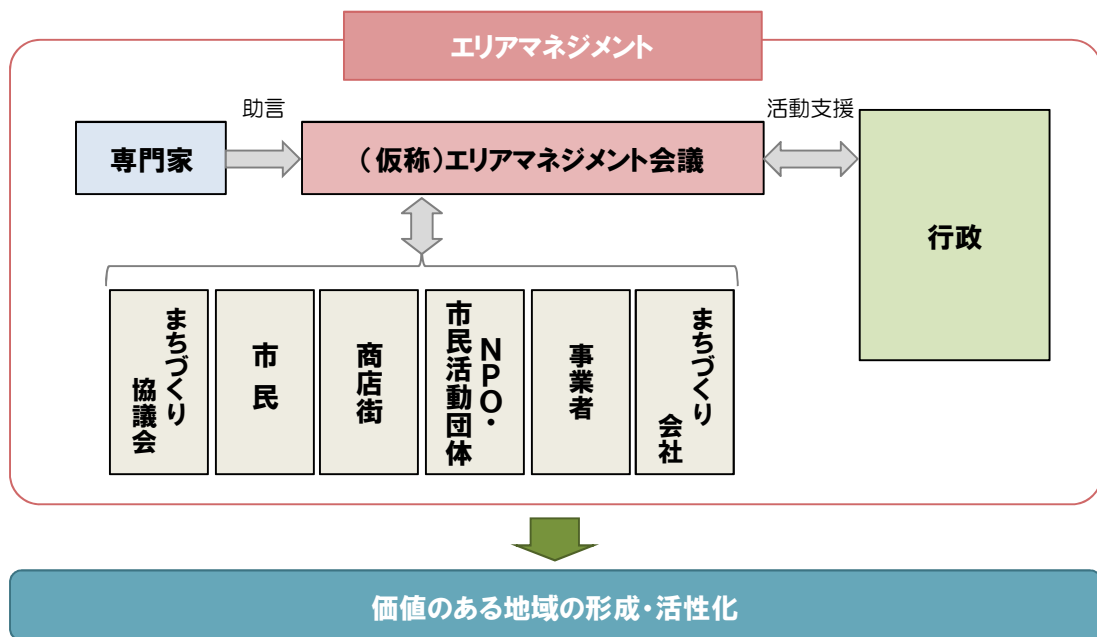
注：文中の^{*}は「参考資料 用語解説」で用語の解説を記載しています。

6.2 エリアマネジメント

(1) 草津川跡地のエリアマネジメントの仕組み

エリアマネジメント*手法を導入し、草津川跡地の経営的な自立性を重視した運営・管理を行います。この手法により、事業者、NPO*・市民活動団体、商店街、市民、まちづくり協議会などの各種団体・事業者が「(仮称)エリアマネジメント会議」として管理・運営に携わっていくことになります。「(仮称)エリアマネジメント会議」は各団体と連携し、また行政から活動の支援を受けながら協働し、運営・管理にあたります。

そして事業者などだけでなく、市民も様々な自主的な企画、活動やイベントなどの主体として加わり、共にまちづくりに携わっていきます。



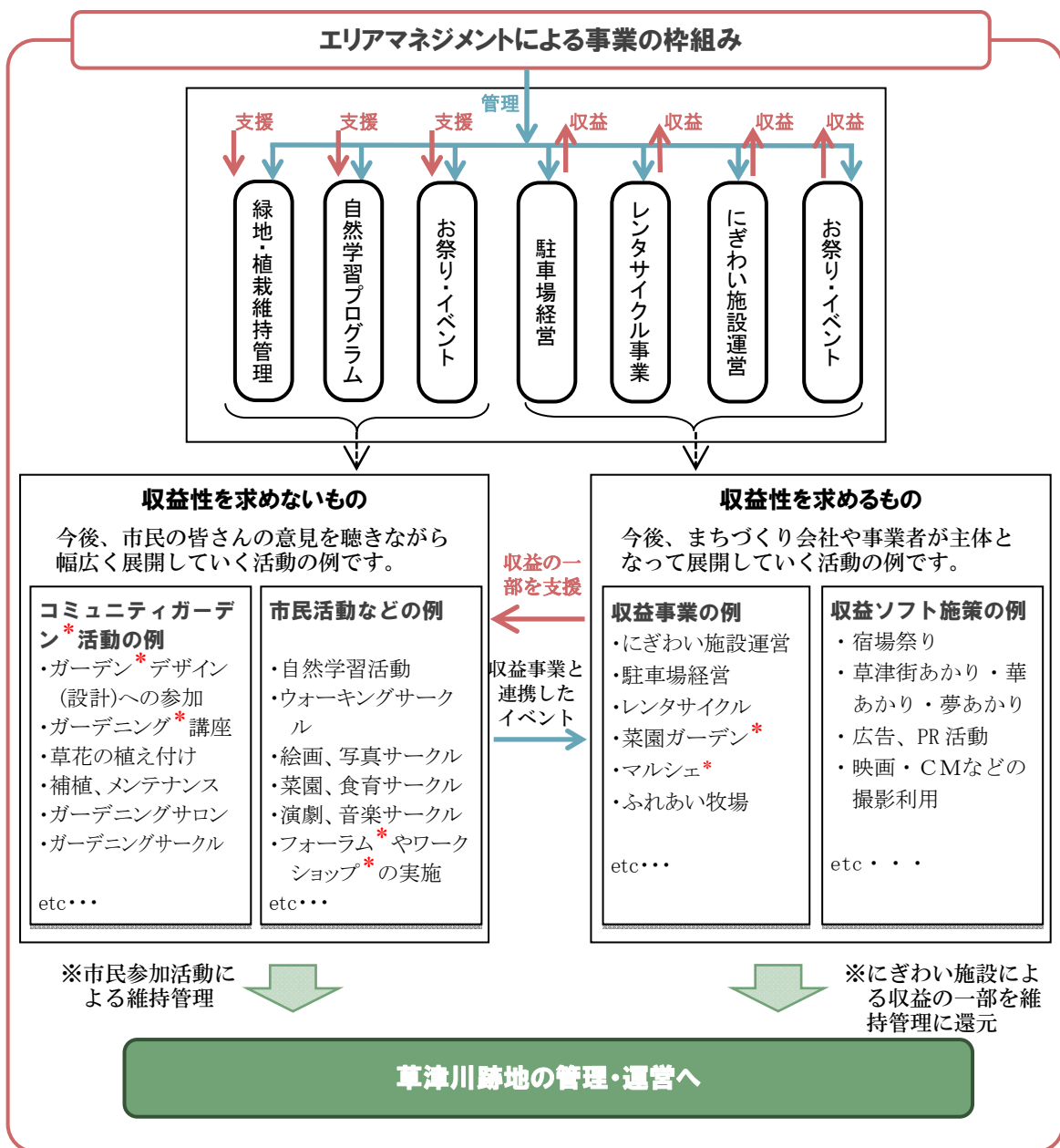
注：文中の*は「参考資料 用語解説」で用語の解説を記載しています。

(2) (仮称)エリアマネジメント会議の役割

事業者、NPO*・市民活動団体、商店街、市民、まちづくり協議会などの各種団体・事業者が(仮称)エリアマネジメント*会議を設立し、専門家のアドバイスも受けながら、草津川跡地で展開される様々な集客・収益事業や地域魅力向上に資する事業の企画(例えば、アート企画・イベント・祭り)、維持管理などを調整・協議・決定していく役割を担います。

エリアマネジメントにより、下図のような事業推進を想定します。

エリアマネジメントにより展開する各種事業や取り組みは、大きくは「収益性を求めないもの」と、「収益性を求めるもの」に分かれます。収益性を求めないものは、主に市民活動によるもので、草津川跡地を活用して行われるサークル活動や維持管理活動に展開されます。収益性を求めるものは、主にまちづくり会社*や民間事業者が事業展開を行うもので、収益の一部は市民活動のプログラムや全体の維持管理などに還元されます。



注：文中の*は「参考資料 用語解説」で用語の解説を記載しています。

(3) エリアマネジメントによる波及効果

草津川跡地の利活用にあたっては、良好な環境や地域の価値を維持・向上させることを目的にした、エリアマネジメント*手法を用います。ここでは、市民や民間事業者も運営に加わり、新たな活動や集客を生み出す魅力拠点が形成され、持続可能なにぎわい空間を創出します。この空間がにぎわいの拠点となることで、中心市街地をはじめ周辺地域に対して、回遊性の向上、にぎわいの創出などの波及効果を発揮し、まちの持続可能な発展を目指します。

(4) 草津川跡地に望まれる「まちづくり会社」の役割

「まちづくり会社*」は、公益性と企業性をあわせ持つ会社組織であり、草津川跡地の利活用にあたって大きな役割が期待されます。事業者の一つとして、にぎわい空間づくりに資する収益事業や各種イベントの開催などを行うとともに、中立的な立場から（仮称）エリアマネジメント会議において中心的な役割を担うことが求められます。

■事業の例

にぎわい施設：テナントミックスなど商業施設（カフェ、セレクトショップ*など）を中心とした、にぎわい施設の総合的な企画・運営

イベント：マルシェ*、お祭り、野外イベントなど、草津川跡地のガーデン*空間を利用した各種屋外イベントの総合的な企画・運営

《参考》まちづくり会社とは

まちづくり会社とは、一般的に、地域振興などを目的として設立される公共性の高い会社をいいます。営利を目的とする一般の企業に期待しては実現が難しく、かつ、公的主体が直接担うには適さない事業を行うことが求められます。

まちづくり会社には様々な形態がありますが、例えば、中心市街地活性化を目的としたまちづくり会社については、以下のように説明されています。

（国土交通省HP 中心市街地活性化のまちづくりーコンパクトなまちづくりを目指してーより抜粋）

■まちづくり会社とは

「新たな公共」の中核的な組織として、また公益性と企業性をあわせ持った地域密着型のディベロッパーとして、ハード、ソフトの両面からまちの再生に取り組むことを目的とした民間事業者、市民や行政の出資による会社組織です。

■まちづくり会社の5つの性格

- ・ディベロッパー：持続可能な中心市街地として、インフラ、施設などのハード整備を含んだ「開発」を行います。
- ・マネジメント：地域ニーズ*を踏まえ、まちの価値を高めるような事業を実施し、民間投資が継続的に行われるよう、まちの維持管理を進めます。
- ・公益性：まちづくりとしての公益性を持ち、地域と市民に役に立つ成果を提供します。
- ・企業性：組織運営に財政的な基盤を持ち、企業経営の意識を持って事業を実施します。
- ・地域密着性：生活空間の質を高める、地域に根ざしたビジネスを創出し、地域の人材を育成します。

注：文中の*は「参考資料 用語解説」で用語の解説を記載しています。

6.3 事業化計画

(1) 概算工事費と維持管理費

①概算工事費と財源内訳について（平成24年3月時点のものです）

第5章に示した草津川跡地利用基本計画の内容について概算工事費を算出すると、用地買収費約65億円、工事費約111億円、総事業費は176億円と試算しています。

草津川跡地整備にあたっては、草津市の単独の予算に加え、国からの補助金と県からの支援をうけて事業を推進する予定です。

〈事業費算定の条件〉

※用地費は、過去の県の不動産鑑定費から類推すると価格として60～70億円と幅があるため、65億円として計上しています。（この中には、県が民間売却すると考えている大江霊仙寺線からJR琵琶湖線間の用地費が含まれます。）

※草津川跡地内には、県道（浜街道、下笠大路井線）が一部含まれておりますが、費用分担が定まっていないため、その道路改修費も計上しています。

※概算工事費には、店舗などの建築物などは、事業者負担のため計上していません。

※草津川跡地内には、通信、ガスなどの占有物件の移設費として2.7億円が見込まれますが、事業者負担の可能性があるので工事費には計上していません。

②維持管理費について

草津川跡地は、質の高い空間づくりを目指し計画をまとめてきました。各区間の道路以外の部分の面積を基に、市が負担する管理費を試算しました。この試算では、緑地として管理する部分を、区間②～⑥の間でおよそ25万㎡と想定しており、緑地部分の年間の管理費はおよそ1.2億円となります。（この25万㎡は、道路を除いた草津川跡地の全幅員です。）

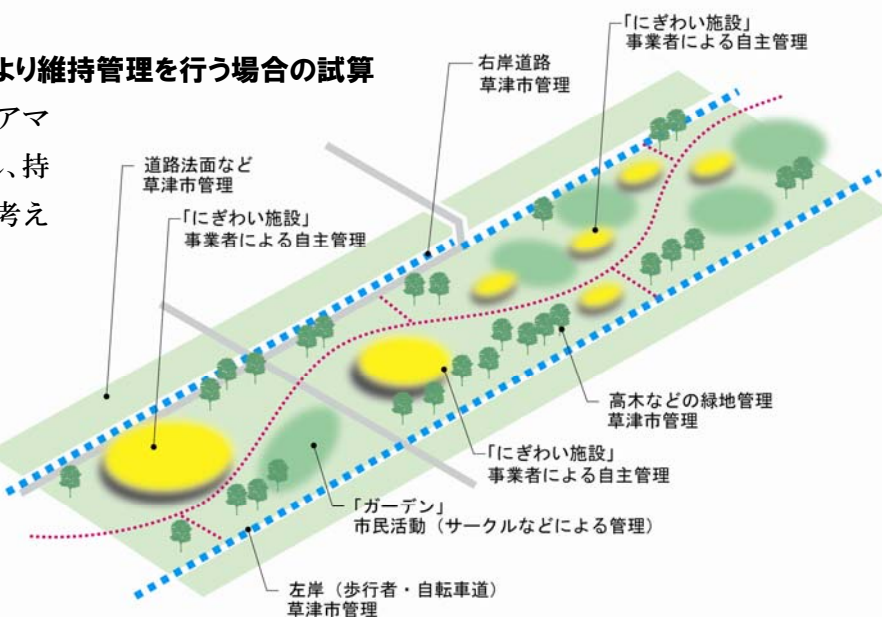
〈維持管理費算定の条件〉

※維持管理費の計上にあたっては、これまでの市の公園管理費を参考に樹木の剪定、草刈、清掃に加え施設の簡易な修繕費を含め、年間の維持管理費を1㎡あたり480円と設定しました。

■エリアマネジメントの手法により維持管理を行う場合の試算

本計画においては、エリアマネジメント*の手法を導入し、持続可能な施設の維持管理を考えています。

維持管理にあたっては右図に示すように、管理区分として公共と民間事業者の区分けを行うこと、また緑地の種類によっては管理の内容を変えること考えるなどが挙げられます。



草津川跡地管理費軽減のための管理区分概念図

注：文中の*は「参考資料 用語解説」で用語の解説を記載しています。

この考え方を基に維持管理費は、民間事業エリアを除く緑地部分と道路法面などで総面積は、およそ 17 万㎡となり、年間の維持管理費は通常の維持管理の場合の、およそ半分程度に抑えられることとなります。

■エリアマネジメントの手法による収益の還元と今後の展開

エリアマネジメント*によって生み出される、民間事業収益の一部を、維持管理費に還元することや、市民活動の活性化によりガーデン*の維持管理を担える環境を整えることにより、さらに、維持管理費を削減することができます。

これからの、事業の推進にあたっては、民間事業者、市民の皆様との協働関係を構築し、ガーデンミュージアム*にふさわしい高質な空間の維持管理を目指していきます。

(2) 整備優先度の考え方

草津川跡地整備事業は長期にわたって実施する必要があります。事業化にあたっては「関連事業との相乗効果」「防災機能の強化」「事業の効率性」「民間活力や市民活動の導入」などの観点から優先度を総合的に判断し、事業を実施するものとします。

■「関連事業との相乗効果」の観点

草津川跡地周辺における、中心市街地活性化などの関連事業との相乗効果を考慮し、効果が高いことを優先に事業化を進めます。

■「防災機能の強化」の観点

草津川跡地における防災機能の強化につながる動線*の連続性や周辺の防災拠点との連携を図ることを優先に事業化を進めます。

■「事業の効率性」の観点

区間毎の事業内容を踏まえ、土工事の配分などを計画的に行い、事業の効率性が高まることを優先に事業化を進めます。

■「民間活力や市民活動の導入」の観点

草津川跡地利用にあたっては、持続可能な運営管理を目指すことから、民間活力や市民活動の導入が必要であり、気運が高まっていることを優先に事業化を進めます。

注：文中の*は「参考資料 用語解説」で用語の解説を記載しています。