

平成24年(2012年)3月13日
建設委員会資料
都市政策推進室産業・都市振興担当

「中野四季の都市^{まち}」におけるエリアマネジメント導入の考え方について

中野四季の都市（警察大学校等跡地地区）におけるエリアマネジメントの導入の考え方を取りまとめたので報告する。なお、今後、これを基に関係者へ提案し参加を働きかけていく。

1 エリアマネジメント導入の目的

中野四季の都市（警察大学校等跡地地区）は、中野駅周辺まちづくりブランドデザイン Ver 2 等において、主として先端的な都市活動拠点、高度な業務・商業集積地区、にぎわい軸と位置づけられ、これに即した開発が進んでいる。

中野四季の都市に進出する企業、大学や区等の関係者が、それぞれの目的や活動あるいは所有資産の価値発揮等を追求していくに当たっては、相互にプラスに働くような周辺環境が維持形成されていくことが望ましい。当該地区の個性や特色等を活かしつつ一帯の価値や魅力を高めブランドとして発信していけるような、地区の維持管理や運営、整備等を進めることが肝要である。

こうした当該地区の価値の向上や魅力の創発によって関係者に共通して得られる効用（共益）の拡大等をめざして、関係者間において、地区の管理や運営等に係るあり方や方向性等を共有し、協調や連携等を図りつつ効果的効率的に実現していく。

その為の手法として、エリアマネジメントを導入する。

2 エリアマネジメントの定義

中野区が考えているエリアマネジメントとは、端的には、一定のエリア（地区）をハード面ソフト面に互ってマネジメント（管理運営）すること、を指す。

目的に着目すれば、土地等の所有者等の関係主体が、それぞれの目的達成や活動の遂行あるいは所有資産の価値の発揮等をより効果的に追求していくために、協力・協働して、これらにプラスに働く周辺環境を維持形成し、あるいは、当該エリアの個性や特色等を活かしつつ一帯の価値や魅力を高め発信し、これらから得られる効用（共益）の拡大等を進める取

組みである。

方法に着目すれば、エリア一帯の維持管理や運営等に係る方向性等を共有し、その効果的効率的な実現に向けて関係者間の協調や連携等を図りつつ、各主体自ら必要な取組みを行っていく、手法としくみ、そのプロセスである。

3 エリアマネジメントの目標

中野四季の都市でのエリアマネジメントでは、次の状態の実現を目標とする。

- 多くの企業やテナントの進出を促せるように、公園・公共空地等の美観等の維持や情報インフラの拡充、調和感のある景観の形成等により良好な周辺環境が整った「最先端の高度な業務拠点」としての魅力を維持向上し、発信する地区。
- 入学希望の増加や立地環境等を活かした魅力的な授業・研究活動等の活発化に繋がるように、企業や地域との連携等による学業・就業の環境や研究機会等が充実した、「新たな学問振興・産学公連携の地」としての魅力を創出、発信する地区。
- 通勤通学者や来客、来街利用者等にとって好まれるように、業務拠点や学問振興の地といった地区特性との調和を保ちつつ、洗練された新たなにぎわいや文化の創出、潤いのある空間の演出等など「にぎわい軸」としての魅力を創造、発信する地区。

4 主な取組み

以上の目標達成のためには、目標の実現に向けた基本的な取組み方向性等を共有していくと共に、主に次の3領域での取組みが必要かつ有効と考える。

第一 良好な環境の保持向上（エリアメンテナンス）

それぞれの資産と一体的・調和的に公共空地等の美観等の保持等に係る取組み。

●公園・公共空地等の美観の保持向上

公園や道路、公共空地の良好な美観や快適な状態を保持し向上させる取組み。(等)

●調和のある景観づくり

景観ガイドラインの具体化等、景観の調和感・快適性等を高める取組み。(等)

第二 付加価値の向上（エリア共通サービス）

関係者・利用者等に共通して必要・効果的な機能やサービス等の付加に係る取組み。

●情報環境等の充実

業務や学業あるいは利用者等の利便に資する情報インフラの充実や、個々の情報発信を地区一帯としてまとって行える共同ウェブサイト等の開設運営など、業務・学業等の快適な環境を向上させる取組み。

●共同施設の設置等

エリア一帯に係るサイン（案内表示）の設置や、にぎわい演出に適した効果的な照明設備の導入などに関する取組み。

●安心安全の向上

避難誘導表示や防災設備案内など、緊急時対応の盤石化を進める取組み。（等）

第三 エリアの魅力発信（プロモーション）

地区の魅力の発信や価値を増進する事業の実施や誘致等に係る取組み。

●主催イベントの調整等

地区に相応しくその個性や特色を発揮するイベントにするため、各主催事業に係る企画内容や実施方法、第三者への使用許可基準等について調整する取組み。

●共同開催イベントの企画等

洗練された新たなにぎわいや文化性、しゃれた潤い空間の創出に資するための、イベントの共同企画などの取組み。

●シティセールスの展開

共同ウェブサイトの活用等による地区一帯としての魅力発信を進める取組みのほか、フィルムコミSSION的な機能など、地区一帯の新たな利用価値等を付加し、発信していく取組み。

※ 平成24年度実施予定の取組み

以下の事項については、平成24年度実施に向け東京建物株式会社と調整を図る。

（１）エリアメンテナンス

公共空地と区立公園等の清掃、植栽の維持管理、警備に係る仕様スペック等の水準合せ。

（２）エリア共通サービス

中野セントラルパークサウス内に整備される備蓄倉庫や防災井戸等に係る協力協定。

(3) プロモーション

平成24年4月からの供用開始に向け、公共空地や区立公園の許可基準等の調整。

5 エリアマネジメントの担い手

エリアマネジメントの実効性を確保するためには、当該地区の地権者を始め使用権限者ないし管理権限者で協調・協働して取り組む必要があることから、これらの関係者が担い手となることが望ましい。

以下の7者をエリアマネジメントの担い手主体とすることを前提に呼びかけていく。

財団法人 自警会（中野警察病院）

学校法人 帝京平成大学

学校法人 明治大学

中野駅前開発特定目的会社（同開発業務受託者：東京建物株式会社）

学校法人 早稲田大学

警視庁

中野区 （順不同）

さらに、エリアマネジメントの影響を受けると共に大きな影響力も持つと思われる、中野駅前開発特定目的会社中野セントラルパークサウス及び同イーストのテナント企業等も、エリアマネジメントへの協力は固より、エリアマネジメント主体としての参画も得られるよう呼びかけていく。

6 エリアマネジメントの組織

当面は、話し合いの場として打合せ会（任意の協議会）を開催する。

趣意書について合意が得られた暁には、合意文書として決定する。

これを受けて、包括的であつ一定の具体性のあるエリアマネジメント協定の締結を24年度中に得る。同時に、取組みに係る検討を進め、必要な意思決定のルール等を具体化し、規約等の形に纏め、一定の協議体（任意団体）としての形にしていく。

以上を通じて、対外的にもエリアマネジメント組織の存在等をアピールしていけるようにする。

さらに、取組み事項の拡大や具体化等に応じて、契約などの実行方法や組織形態等についての検討を進める。区としては、より実効性や機動性を高めた取組みを実現していく為には、他の専門的業者への委託等によって遂行するといったケースや、あるいは、エリアマネジメント組織自体を契約当事者能力等を持つ一定の法人格にしていくこと等が必要になってくる

と考える。

7 経費・収入ほか

取組みの内容や拡大に応じて、区を含めた経費負担のあり方についても調整していく。

例えば、次のような取組みをすることになった場合が想定される。

- ・エリア共通のサインやにぎわい演出用の照明の設置・管理（設置管理費等）
- ・共同ウェブサイトの構築・運営（設計運営委託料等）
- ・緊急時の案内表示板の設置・維持
（他の施設の案内等に係るものの設置・維持経費等）
- ・共同イベントの開催（企画実施委託料等）

これに伴う収入としては、次のものが想定される。

- ・共通サインや演出用照明の利用料等
- ・共同ウェブサイトでの広告料収入等
- ・共同イベントへの参加出店料や広告料等
- ・公共空地の第三者占用許可による占用料等
- ・フィルムコミッションとしての撮影許可料（占用料の一種）等

なお、案件に応じて、経費負担者やその割合、収益の分配・活用等について、今後、検討する。

8 区の役割

区としては、この考え方を基に、関係主体への呼びかけを進め、いずれ区を含む関係主体による自主的自律的な組織化を目指していく。

また、エリアマネジメント組織と、区内の商工団体や地域団体等、あるいは各種のステイクホルダー等との連携等の橋渡し等、「産・学・地・公」の連携の構築に向けた取組みをしていく。

さらに、中野駅周辺一帯におけるタウンマネジメントのあり方について、開発に伴う関係主体も想定しつつ、ここでのエリアマネジメントの取組みを検証し、構想案を構築し、関係主体へ働きかけていく。

9 スケジュール（案）

3 月	「考え方」を趣意書に整え、関係主体との個別調整 関係主体による協議会の開催 東京建物㈱と警備・防災等一部協定締結 同、清掃スペック・占用許可水準等の調整
24 年度	関係主体による協定の締結 24・25 年度取組み内容の協議、実施 協議体規約等の策定