


<p>第220回 都市懇サロン レポート</p>	<p>「地権者主体のNPO法人による官民施設の一体管理・運営」 — 千葉県鎌ケ谷市のまちづくり NPO 法人 KAO の会（カオのかい）が約 20 年前から取り組むエリアマネジメントの実践内容について、同法人の設立に至る沿革等を含めて、お話し頂きます。—</p>		
<p>講 師</p>	<p>(株)シグマ開発計画研究所 常務取締役プロジェクトマネージャー (NPO) KAO の会 事務局長 原 拓也 氏</p>	<p>開 催 日</p>	<p>平成 30 年 4 月 10 日 (火) 18 : 00 ~ 19 : 30</p>
<p>講 師 プロフィール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1968 年生まれ。 ・ 1992 年日本大学理工学部建築学科卒業 ・ 旧三井建設(株)開発本部を経て 2003 年に現事務所に入所 ・ 2014 年から現職 		
<p>お話の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● まちづくりの経緯 (1997 年～) <ul style="list-style-type: none"> ・ 東武鎌ケ谷駅東口土地区画整理事業（市施行）に伴い、地区計画に頼らない良質な駅前空間の創出に向けた方策が求められた。 ・ 関係地権者約 10 名を集め、駅前のまちづくりに関する懇談会を開始。講師が懇談会の事務局となり、地権者との議論を重ね「鎌ケ谷駅前空間整備指針」を作成（1999 年）。以降、民間ビルと公共施設のデザイン協調等について行政と協議を進める。 ● NPO 法人 KAO の会 設立 (2000 年) <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前街区に換地を受けた地権者が母体となり、当該街区での民間ビル（1・2 階は地権者所有床）竣工に併せて設立。 ・ KAO の会の主な活動内容としては、各種イベントの運営、駅前の清掃・植栽管理、地権者所有床及び駐車場の管理運営等が挙げられる。 ● 官民連携による公共空間管理の仕組み <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の美観活動（清掃・植栽管理等）は市との委託業務契約による管理委託費だけでなく、マンション組合との契約（分譲時に重説）による景観維持費を基に、実施している。活動人員としてシルバー人材活用や教育の場として地元中学校の生徒が参加することもある。 <p>★ エリアマネジメントのポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ パブリックな空間づくり・ルールづくり・体制づくり ・ 体制づくりに関しては、大地主や地域を代表する企業などを巻き込むこと、エリマネ組織の自立経済基盤をつくること、地元のプレーヤーを有する・育てることが重要となる。 ・ まちづくりの初動期では十分な体制やルールが組めない場合も多いため、コンサル等とのパートナーシップを築くことも重要である。 ・ エリマネ活動には終わりが無いため、次世代に引継ぐタイミングや次世代の育成方法などが非常に難しい。今後 KAO の会としては、活動に参加するための入り口を大きく広げて、次世代の人材発掘を行おうと思っている。 		
<p>意見交換の概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当初は中々納得いただけない方もいたと思うが、どのように合意を得たのか。 ⇒当初、民間ビルは地権者共有での所有を考えていたが、この点について地権者と相談を重ねる必要があった。結果としては一部を区分所有の形に変更し、納得いただいた。 ・ KAO の会だけでテナントミックスを充分に行っていく能力があるのか。 ⇒どのようなまちにしたいか、どんな業種業態が良いか等、会員の意向を踏まえて、事務局や地元不動産会社等の協力によってリーシングを行っている。 ・ 乗降客数が決して多くはない地域でテナントリーシングを回していくことはかなり厳しいものと思うが、いかがか。 ⇒実際には商業施設では厳しい状況である。KAO の会では、安心安全なまちをコンセプトにしていたため、まずはクリニックに進出いただいた。また、地元本社を置く調剤薬局にも打診を行い、駅前に進出していただいた。 		
<p>記録者の ひとこと</p>	<p>エリマネ活動を継続するためには、できるだけ補助金に頼らずに組織が自立できる経済活動基盤を創りあげることが重要であるという点が特に印象的であった。 ≪都市懇サロン運営部会 委員 安 政翔≫</p>		