

第5章 北エリア・テレビ塔エリアの事業手法

久屋大通を都心のシンボル空間として魅力あるものに再生していくには、これまでのような行政による管理ではなく、民間のノウハウを活用した管理運営の導入が不可欠です。

そこで、民間活力の導入による事業手法において必要となる観点について、以下に整理します。

5-1 民間活力の導入による持続的な管理運営

○街全体が魅力ある公園となるような効果を生み出すために・・・

- ・単なる公園整備、管理運営にとどまらず、周辺地区の魅力アップの起爆剤となるような事業効果を持つ提案を求めます。
- ・エリアマネジメントとの連携等、沿道との関係性に考慮します。

○上質な空間整備と高質な管理運営を実現するために・・・

- ・計画から管理運営までを一括で民間活力を導入します。
- ・民間に対しできるだけ自由度を高め、利用者本位の提案を求めます。

○民間活力の導入においては・・・

- ・公共空間における様々な規制緩和を進め、従来の一律的な公園や道路管理から脱却します。



■市民・企業・行政が個々の特性を活かし「CREATIVE な公園」「つかう公園」を創り出す枠組みを構築します。

- ・市民・企業・行政が活動や情報、技術等を発信し、創り出せるしくみと機能
- ・多様で変化するニーズに対応できるインフラと仮設性を生かした空間
- ・条例や規制を緩和し、にぎわいと経済活動を生み出す公園



- ・基盤の整備と基礎的な維持管理には、行政が相応分の負担を行います。
- ・従来の事業手法、管理運営手法から、収益を生み出し、再投資を可能とするスキームが必要です。
- ・改正都市公園法のスキームを活用して事業展開する予定です。

5-2 久屋大通の将来の事業イメージ

久屋大通の再生には、市民・企業・行政が個々の特性を生かしてクリエイティブな公園、使う公園あるいは訪れたい公園、これをつくり出す枠組みの構築、さらに、事業収益を高めることで再投資を可能とするスキームの構築が必要です。

そこで、現在の北エリア・テレビ塔エリアにおける事業規模と将来的な事業規模の比較を以下に整理します。

○従来の事業規模

- ・事業が公園とテレビ塔を中心としており、事業規模が限定的になっています
- ・施設運営者がテレビ塔、周辺の民間事業者で、それぞれが単発的なイベントを興業しています
- ・行政が直接的あるいは定期的に施設維持、周辺の管理維持を実施しています

○将来の事業規模

【施設運営】

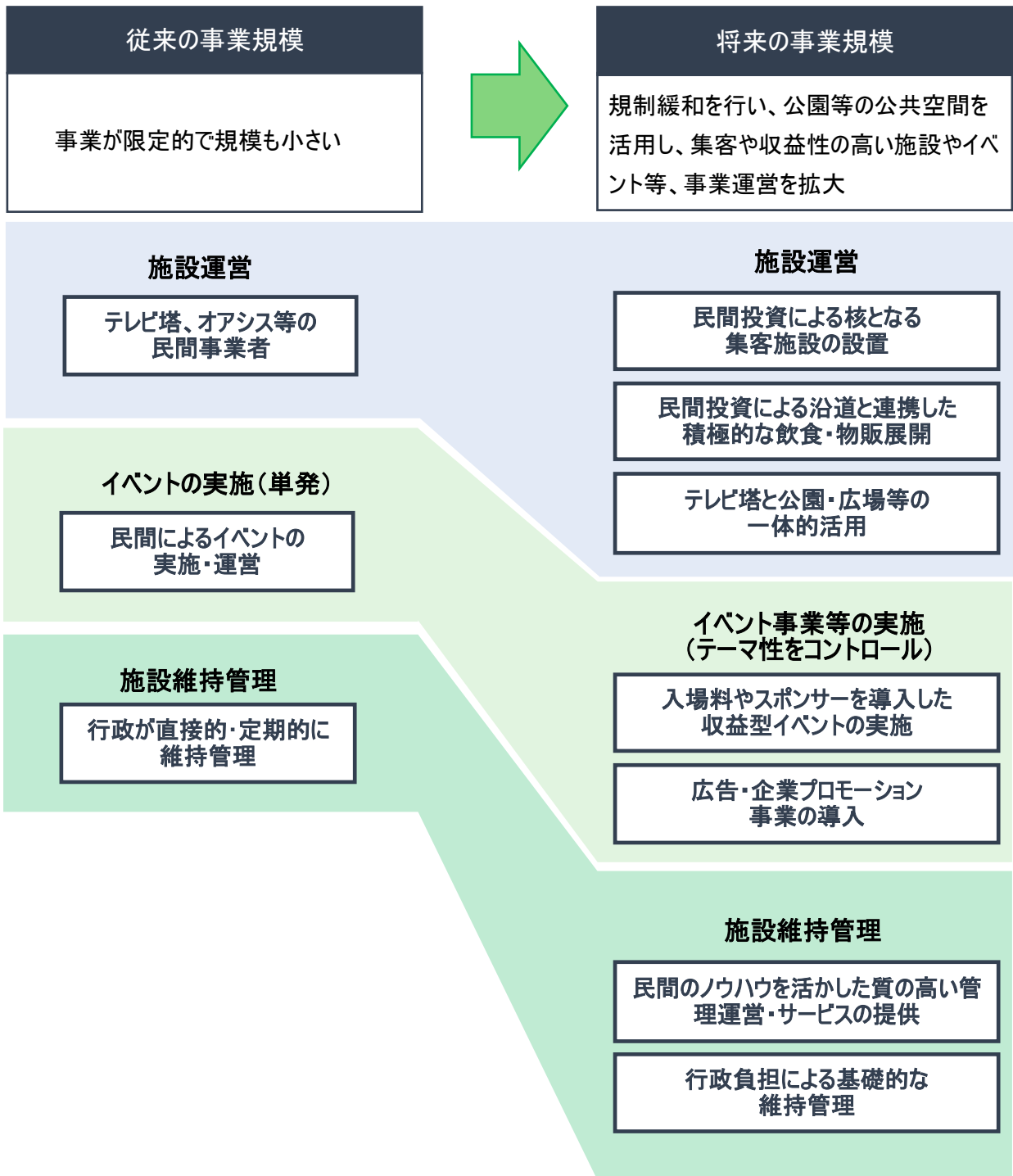
- ・民間募集による新たな核となる施設、いわば久屋大通全体のブランディングをリードするような機能を持った質の高い集客施設が必要です
- ・沿道と連動した積極的な飲食・物販をとおして合わせてブランディングに資するイメージを創出します

【イベント事業等の実施（テーマ性をコントロール）】

- ・ブランドやイメージリ्यूションではなく、季節性、時間の日割りなどを含めたテーマ性を求めてコントロールします
- ・入場料、スポンサー料を導入した大型イベントや、核となる施設と同様にシンボルとなるイベントを、久屋大通の特異性を活かしながら世界に発信します
- ・広告・プロモーションについては、防災と連携した大型ビジョン、広域性、公共性の高い広告あるいはサイネージ、キャンペーンなどを組み合わせる中で、スポンサーの仕組みを導入します

【施設維持管理】

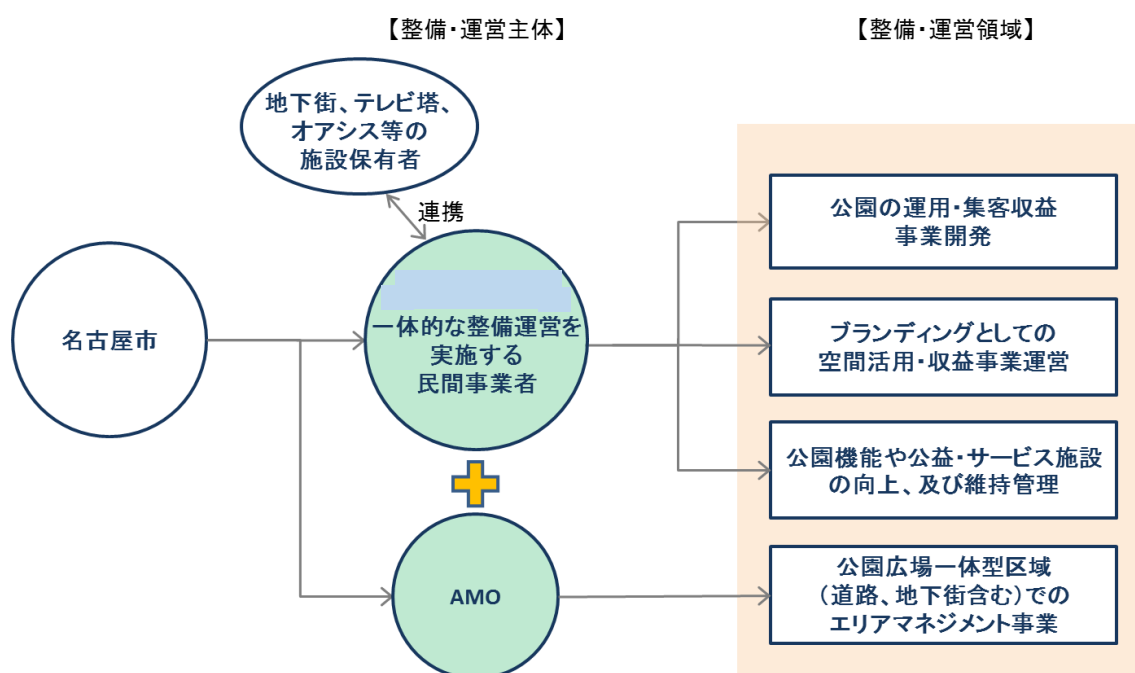
- ・テーマのコントロール性の中でデザインのコントロールに近い概念が必要です
- ・従来、行政が実施している実質的維持管理は限定的な内容であり、民間のノウハウやグレードアップ、クオリティの高いオペレーションなどが必要です
- ・今後も基本的な施設あるいは空間の維持管理には行政が相応分の負担を行います。



5-3 民間事業者による事業スキーム

民間事業者とテレビ塔（株）等施設の所有者、行政（名古屋市）等との関係性と整備・運営領域について、以下に整理します。

- ・行政は、集客施設、公園の運用を合わせて集客、収益還元を軸に開発する民間事業者の提案を募集します
- ・民間事業者は、ブランディングとしての空間活用、収益事業運営、公園機能、公益・公共サービス、施設としての機能向上、質の高い維持管理手法、運営を行いつつ、AMO と連携して公園の両サイドの道路もマネジメントしていきます
- ・公園、広場のみならず道路、地下街、テレビ塔などとの連携が重要です

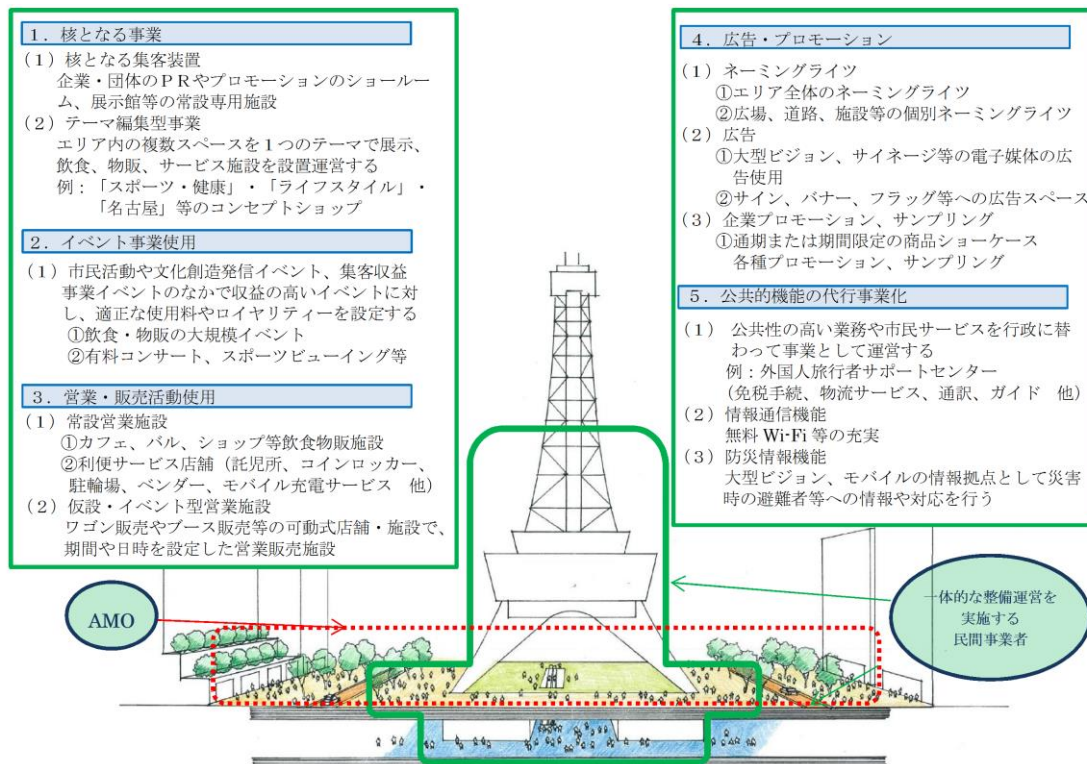


※AMO（エリアマネジメントオーガナイゼーション）・・・

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み（BID手法の導入検討）

5-4 民間事業者により想定される事業展開

前頁で整理した民間事業者による事業スキームを踏まえ、久屋大通において想定される事業展開について、以下に整理します。

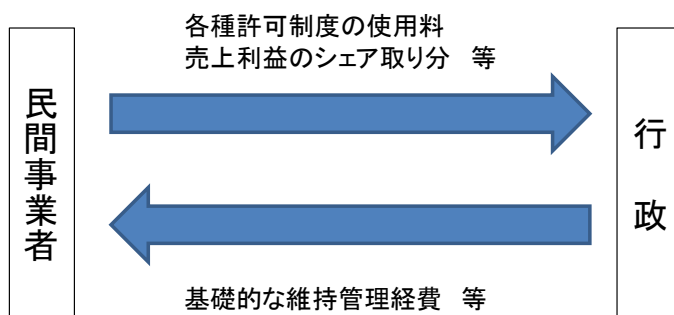


5-5 管理運営における行政と事業者の役割分担

民間事業者による管理運営を進めていくうえで、民間事業者と行政それぞれに求められる役割や事項について、以下に整理します。

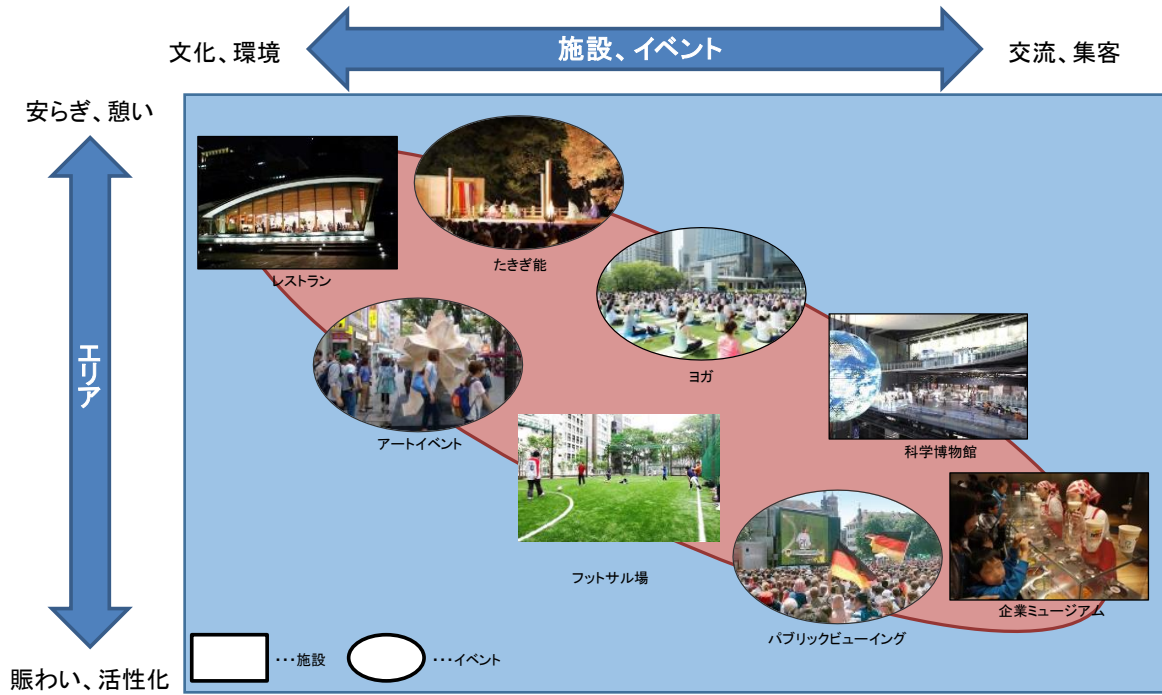
○民間事業者と行政との関わり、機能

- ・民間事業者に対し、規制緩和や各種許可制度を導入し、民間事業者から各種許可制度の使用料及び売上利益のシェア取り分を徴収します
- ・基礎的な維持管理経費を行政が歳出します



5-6 望ましい施設やイベント

久屋大通の再生に望ましい施設やイベントについて、縦軸に安らぎ、憩いや賑わい、活性化、横軸に文化、環境や交流、集客というキーワードで想定される事例を以下に整理します。



5-7 行政が取り組むべき規制緩和

民間事業者による管理運営を効果的に進めていくためには、行政による規制緩和等が必要です。

そこで、久屋大通の再生において有効と思われる規制緩和などの事項について、以下に整理します。

- ・公園内に集客施設等を設置するための建ぺい率の引き上げ
- ・公園内に設置する集客施設等の用途の緩和
(緑と調和した宿泊施設、上質なレストラン、企業ミュージアム等)
- ・民間事業者がイベント事業者やテナントから得ることができる収入の自由度、高い収益性 (スペース使用料、売上ロイヤリティー、広告等)
- ・エリア全体や広場、道路、施設等のネーミングライツの許認可
- ・民間事業者による公園内への広告設置
(サイネージ広告、案内板やサイン、フラッグ等の広告スペース等の許認可)

5-8 「Park-PFI」の活用

PPP/PFI による新たな公園の整備手法として、「Park-PFI」が改正都市公園法（平成29年6月15日施行）により創設されました。

久屋大通の再生では、この「Park-PFI」の活用を予定しています。

■ Park-PFI の概要

Park-PFI は、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。

■ Park-PFI のイメージ



- ・ 出典 「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン
：国土交通省都市局 公園緑地・景観課（平成29年8月10日）」