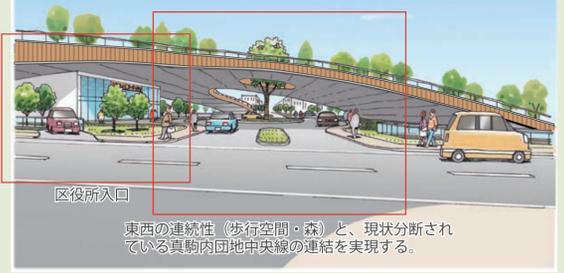
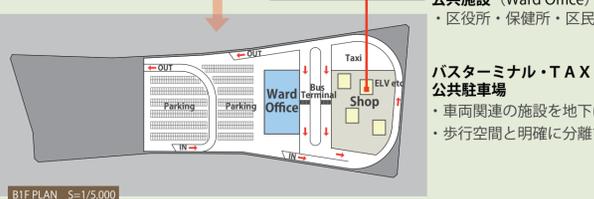


Civic Square シビック・スクエア

街の中心に商業・公共施設を集約して再整備する。屋上を緑化するなど、公園施設として市民の憩いの場を提供する。

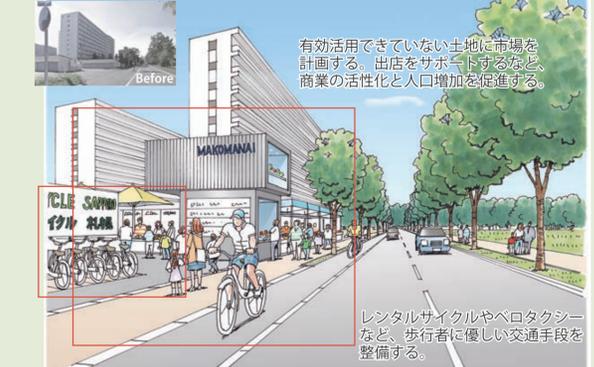


東西の連続性（歩行空間・森）と、現状分断されている真駒内団地中央線の連結を実現する。



CP シビック・ポイント

市場、カフェ、レンタルファーム、フォーリー、レンタルサイクル、ペロタクシー乗場など「点」で地域を刺激し、それらを分散配置することで「地」を活性化させる。

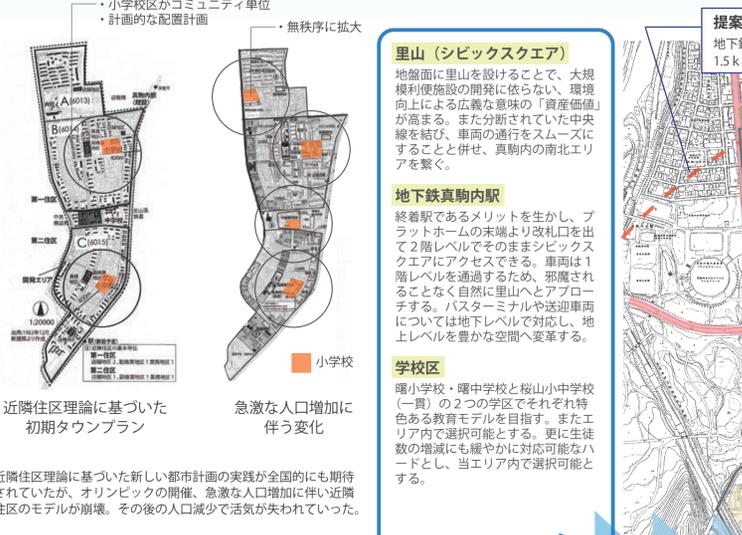


CS シビック・ストリート

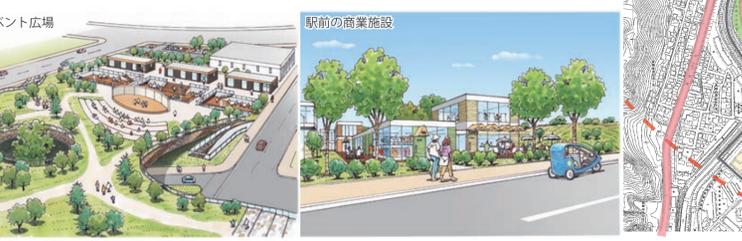
「歩道」を整備し、コミュニティ空間として再生する。分散配置されたシビック・ポイント間の移動を促進する媒体としての機能も果たす。



地のデザインとマネジメントで再生する真駒内のバイタリティ



1959年 2014年 2040年



<地>のデザイン

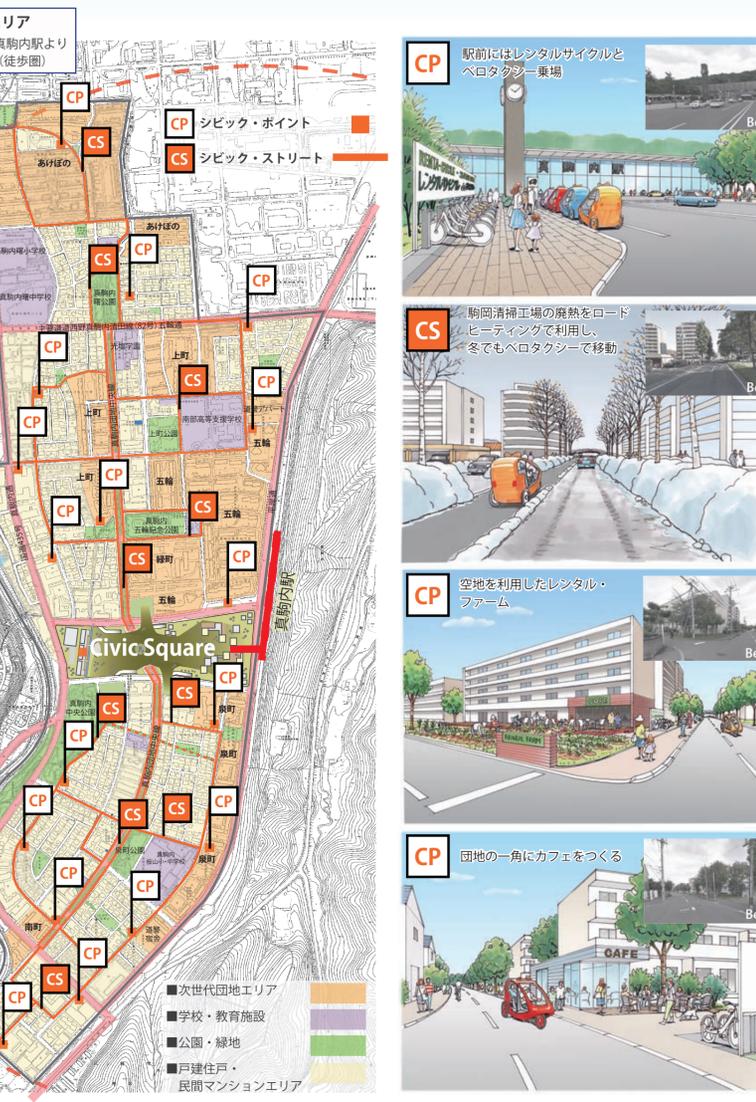
シビック・プレイス
—街並のリノベーション—

街の活性化と街並みのリノベーションとの関係性において、本計画におけるシビック・プレイスは重要な役割を果たす。真駒内駅前の一帯、街の中心地区に商業施設・公共施設・地下パスターミナルを併設する複合施設として計画したシビック・スクエア、建物の低層化と屋上緑化によりその外観＝街並みは「森」であり、街の再生のシンボルは市民の憩いの場として利用される。真駒内駅前エリアの活性化は、南区の拠点として有効に機能する。

機能性・利便性を付加するだけでなく、コミュニティが育まれる空間として計画・再生することが重要だと考えた。本計画ではシビック・スクエアの他に、シビック・ポイント、シビック・ストリートなるものを街中に点在させ、それらコミュニティの形成を促す施設がツボとなって真駒内の「地」を活性化させる。



まちを構成する「図と地」。私たちは生活や環境を改善しようとするとき、もっぱら「図」自体へ注目しがちである。例えば、施設の建て替えや新しい事業の導入など、目の前のわかりやすい対象へ注力してきた。しかしうまでもなく、施設はある特定の場所に建ちあがる固有の地域に囲まれている。事業は基盤となるシステムのもと各種のステークホルダーとの関係の中で成り立っている。むしろ、背景へと退いている「地」こそが「図」をかたちづくり、「図」の価値は「地」の力によって支えられ裏付けられている。今まさに、真駒内の地固めが必要である。2040年の次世代真駒内へ向けた「地のデザイン」と「地のマネジメント」。真駒内の生命力を活性化させる「地」のまちづくりを提案する。



<地>のマネジメント

株式会社 真駒内
—団地の再生と多様な暮らしの創造—

真駒内地域の「地」固めをマネジメントするにあたり、地域の中で大きな役割を果たしている団地群の再生と、エリア全体の多様な暮らし方を創造するためのマネジメント組織が重要と考える。この組織は、公益性・継続性・安定性の三点をふまえる必要がある。この三点を同時に成立させるために、民間のコンソーシアムが設立した株式会社に現在の団地所有者が団地の土地建物を現物出資（※1）し、議決権のない優先株（※2）を割り当てる、という手法をとる。

- ①公益性
 - 会社定款により、事業エリア、公益的な事業目的を定める。
 - 議決権のない優先株を行政等が保有し、経営の透明度を高める。
 - 長期的なビジョンや事業進捗をHP・PR等で定期的に発信する。
- ②継続性
 - 継続的自主事業を持ち、行政の補助金に頼らない事業展開をする。
 - 自社従業員が事業を遂行することでノウハウを蓄積する。
- ③安定性
 - 現物出資の手法により、初期段階での負債をなくす。
 - 安定収入のある資産を所有することにより基礎収入を得る。

上記により設立される組織を「株式会社真駒内」とし、団地群の再生と多様な暮らしの創造を担う組織とすることを提案する。

- (※1) 現物出資：株式会社の設立、新株発行に当たって金銭以外の財産をもって出資に充てることをいう。500万円以上の現物出資は裁判所が選任する検査役が財産の価額を調査するため、透明性が高い。
- (※2) 議決権のない優先株：株主総会における議決権のない、経営への関与の薄い種類株式。そのかわり普通株式よりも優先的に配当を得る。

組織設計とバランスシート・事業収支

民間のコンソーシアムから普通株式の出資（5億円）を受け設立。現在の団地所有者より団地の現物出資（6.5億円）を受け増資。

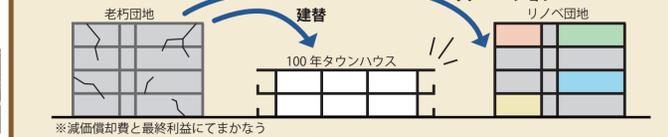
株式会社真駒内のバランスシート		事業開始初年度の(株)真駒内の事業収支	
資産	負債 0円	売上	経費
約70億円 (土地約30万㎡ 団地3,244戸)	純資産 約70億円 (議決権なし優先株65億円 普通株式5億円)		
		7億6,500万円	7億6,500万円
		E M事業売上 500万円	最終利益 2,300万円

※減価償却費と最終利益の合計1億8,500万円が単年度の団地建て替えおよびリノベーション、シビック・ポイント整備の投資可能額となる。

事業計画 —団地群の再生と多様な暮らしの創造—

AM アセットマネジメント <老朽団地を次世代団地へ>

- ・既存団地建替 ⇒ 魅力的で多様な住宅群の創造
- ・既存団地リノベーション ⇒ ストック活用。多様な入居者の呼び込み
- ・シビック・ポイント整備 ⇒ 「地」を活性化させる「点」の整備



資産推移計画表

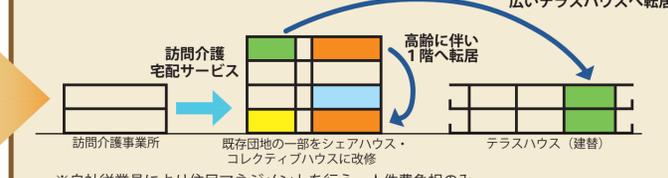


2015年を真駒内の準備期間とし、2016年から稼働することを想定した。土地の資産価値は一定と仮定し、老朽化した団地群をどのようなペースで建替えリノベーションしていくかをグラフ化した。全体の1/4程度のスケルトンはリノベーションし活用を続け、残りは建替える。事業収支で算出した投資可能額185百万円×25年=4,625百万円を再投資することにより、このペースでペースで建替え、リノベーションを進めることが可能である。ただし、真駒内の再投資だけでは全ての建替えをまかなえないので、エリアの魅力と不動産価値を高め、民間の投資を呼び込んでいく。



PM プロパティマネジメント <高齢者に優しく若い世代との共存>

- ・住み替えサポート ⇒ 住み手のライフサイクルに合わせた、エリア内住み替えサービスの提供
- ・住み続けサポート ⇒ 子守、支援ボランティアサポート、訪問系医療、介護サポート、食の宅配等の提供
- ・子育てサポート ⇒ 学童保育、シェアハウス、コレクティブハウス等



EM エリアマネジメント <真駒内地域のコミュニティ再生>

- ・シビック・ポイント運営 ⇒ 地域活力を誘発する管理運営
- ・不足業種の誘致 ⇒ コミュニティカフェ、パン屋、企業支援・・・
- ・移動手段の提供 ⇒ コミュニティバス、ペロタクシー、共同サイクル・・・
- ・イベント ⇒ マルシェ、盆踊り、公園子供キャンプ、イベントサポート・・・
- ・コミュニティサポート事業 ⇒ ボランティアマネー、地域内ニュース発行・・・
- ・地域魅力アップ事業 ⇒ 歩道環境整備、マコモノの森整備事業

