

地元住民・企業参加型都市開発・整備プロジェクト構想とマネジメントシステムに関する実験的研究*

立命館大学理工学部 正会員 春名 攻
 三菱東京 UFJ 銀行 久保 誠一郎
 立命館大学 学生員 ○西谷 陽平

1. はじめに

近年、特に地方都市部における中心市街地の衰退・空洞化が顕著になり、問題はより深刻化している。このため、中心市街地の地元商店街の再開発事業に関しても消費者ニーズや時代の流れに沿った開発の必要性が迫られている。

本研究では、地方都市中心市街地活性化をめざし、他都市にはない魅力的な雰囲気を持った都市開発・整備プロジェクトとするために、地元住民・企業が参加した既存低利用大型商業施設再生プロジェクトを契機としたプロジェクト構想案を検討することとした。さらに、計画案の実現化方策として、地元住民がまちづくりに参加できる組織・運営システムの構築を行うことも目的とした。さらに、事業整備を推進させる方法として、土地の取得を新しいシステムとして地元住民が主体となって地域づくりを行う組織の提案を行い、地元住民が主体となった組織を中間法人化した地元組織形態の構築も行うこととした。また、本研究は建設マネジメント委員会・地域マネジメント研究小委員会の研究テーマの一つとして取り上げられて検討を加えられている。

2. 地方都市中心市街地における課題・問題点

地方都市中心市街地の現状として、消費者の価値観の多様化に対して、商業店舗側が変化に対応できておらず、「商業・消費環境」が時代にマッチしていない場合が多い。このような中、地方都市商店街の現状としては店舗の老朽化や商品構成の不備、経営者の高齢化や後継者不足による意欲の低下といった問題・課題があいまって、商店街全体の商業機能や魅力・活力の低下を招いていると考える。この状況は、個別商店レベルでは対応が困難な問題である。そこで、大規模商業資本に負けないポテンシャルを持つために、個別商店の組織化・協調体制を組み込んだ新しい運営方法の検討を行うとともに、統合的なマネジメントシステムを構築し、中心市街地を持続的に繁栄するための核として牽引することができる仕組みを構築することが必要であると考えた。

また、モータリゼーションの進展や法改正による大型店の郊外への立地等という「社会動向」の変化に対応ができておらず、変化する時代に対応し、魅力ある都市

を創出するために、地元独自の力を活用し、他地域にはない先進的なまちづくりを、迅速かつ効率的・効果的に行う必要があると考えた。

3. 既存低利用大型商業施設再生を契機とした整備計画案策定に関する検討

(1) 対象地区の概要

対象地区の概要に関しては発表の際に示すこととする。

(2) 既存低利用大型商業施設整備に関する検討

地方都市の中心市街地は、消費者ニーズ変化への対応の遅れが商店街の魅力低下を招き、多くの場合衰退してきている。地方都市の発展を考える上で、市内の各地域・地区に密接に関わり、地元住民や地場産業に大きな影響を持つ地元商店街の活性化を促進することが最も有効であると本研究では考えた。すなわち、JR草津駅東口 L t y 9 3 2 を対象地とした駅前整備において、地元要望の強い商業施設や公共的な施設を導入した「既存低利用大型商業施設再生構想」案を提案し、実証的計画分析を行うこととする。

(3) L t y 9 3 2 マネジメント組織に関する検討

中心市街地における個別商店レベルでは対応が困難な商店街の問題を解決するために、L t y 9 3 2 再生構想に参画する地元商店街のポテンシャルを最大限に発揮できる効果的方法となる組織体制・マネジメントシステムづくりが重要であると考えた。つまり、個別商店の集合による組織化を行うことで、個別店舗では実現することが困難である優れたサービス創造・提供体制の実現をめざすポテンシャルを保有させようというものである。この L t y 9 3 2 マネジメントシステムを図 - 1 に示す。

検討した L t y 9 3 2 マネジメント組織の組織形態としては、個別商店の独立採算制や商店規模・種類による出資額の設定等を検討した。また、運営内容として、共同仕入れや配送・宣伝を行うことでコスト面の効率化が行え、顧客情報やマーケティング情報を共有することで、効果的なサービスが提供でき、人材開発組織として人材の派遣や教育を行うことで、さらに優れたサービス提供へつなげると考えた。さらに、L t y 9 3 2 に必要な共有設備部分の運営・管理を行うことも考えた。

キーワード 中間法人、マネジメント組織、地域住民

連絡先 〒525-8577 滋賀県草津市野路東 1-1-1 EW4F 都市・地域計画研究室

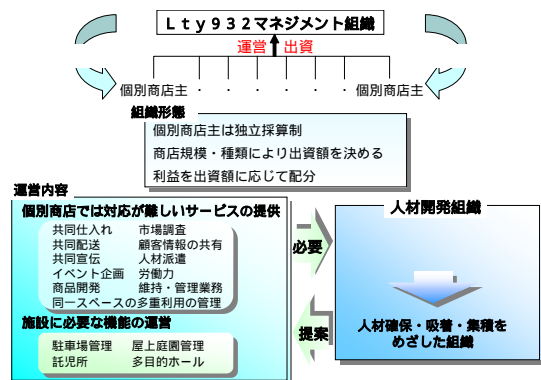


図-1 Lty932マネジメント組織の概要

4. 中間法人制度を活用した地域組織による地元参加型マネジメントシステムの提案

今回、プロジェクト参加を想定している中間法人は、自分達の地域は自分達の力で良くしていこうという地元の力を活用する考えのもと、草津駅東地区を活性化させることによって、「地域の生活環境・条件を向上させたい」という共通の利益を求める地元市民・企業」が参加する非営利的性格を持つ法人である。まず、当該地区・都市機能を利用する地元住民・企業から基金を募って調達した資金で対象地の土地を取得し、地元住民・企業が保有する地域共有の土地として中間法人名義で所有する。この為、土地は、地域共有の財産として地域の生活環境向上のために整備することができる。また、取得した土地をLty932マネジメント組織に賃貸することを考えた。法律上中間法人は利益を配当してはならない事になっているため、利益追求を目的としなくてよいので、賃貸価格を低くすることができるとともに、賃貸で得た利益に関しては基金の償還にあてることが可能である。さらに、余剰金に関しては、地域発展・成長のための開発・整備に用いていくことで、より有効な方策となると考えられる。

以上に加えて、中間法人の活動として図-1で示した人材開発組織を運営することも可能であるので、この人材として住民が参加することが考えられる。これによって、Lty932マネジメント組織は地元住民と連携が取れる形態が構成され、消費ニーズを具体的に把握することもできるので、より新しいビジネスアイデアを創出できる仕組みを持つこともできると考える。図-2に中間法人とまちづくりの関連図を示す。

地元住民が、個人ではまちづくりに参加することは難しいので、地域でまちづくりに参加できる媒介として中間法人の存在は有意義であると考えられる。この体制をとる理由として、商業者や公共によるハード整備の強化に

より、中心市街地活性化対策をめざすと共に、ハード整備をうまく機能させるソフト面の構築を同時に行うことで継続性のある地域活性化対策に繋がると考えるためである。また、郊外大規模商業施設開発・整備による中心市街地開発・整備に関する補助金の削減が行われる中、有効な対策・方策の一つになると考えられる。

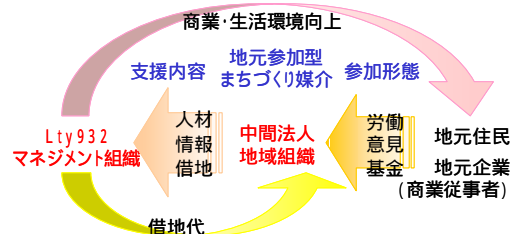


図-2 中間法人とまちづくりの関連図

5. Lty932再生プロジェクト計画モデル

(1) Lty932再生計画モデルの定式化

今回構築する数理計画モデルでは、目的関数を当該施設利用者の満足度を最大とし、導入施設の種別・規模を計画変数とすることとした。その後、モデル分析結果をLty921利潤算定式に適用し、Lty932マネジメント組織の償還・収支・経営状態の推移を算出することで、評価を行い、実現可能性を確保し、構想案として提示することとした。

目的関数：当該施設に対する満足度

$$\begin{aligned}
 & \text{Obj: } \bar{U} \rightarrow \max \\
 & \bar{U} = \alpha_0 \prod (U_j)^{\alpha_j} \\
 & U_j = \sum \beta_i u_i + \beta_0 \\
 & u_i = \gamma_i \ln S_i + \varepsilon_i \\
 & \text{Sub.to:} \\
 & S_{cp} = \sum_{i=1}^n S_i \leq S \\
 & C_{cp}^{com} = \sum_{i=1}^i C_{ca}^{com}(\delta_i, S_i) + J^{com} \leq N \\
 & T_{cp} = T_{cp}^{rea} + T_{cp}^{bas} \geq M \\
 & \bar{U} : \text{Lty932に対する満足度} \\
 & U_j : \text{Lty932に整備される各階の効用関数(希望度)} \\
 & u_i : \text{Lty932に整備される各施設の効用関数(希望度)} \\
 & S_i : \text{Lty932に整備される各店舗の規模} \\
 & \alpha_j, \beta_i, \gamma_i, \varepsilon_i : \text{効用関数に関する各種パラメーター} \\
 & S_{cp} : \text{Lty932の規模} \\
 & S : \text{Lty932に整備可能な規模} \\
 & S_i : \text{各施設規模}
 \end{aligned}$$

図3 Lty932再生計画モデルの定式化

Lty932整備計画モデル適用結果と事業成立性に関する考察は発表の際に行うこととする。

6. おわりに

本研究では、都市の自立的・持続的発展のために、Lty932再生を契機とする一体的都市開発・整備プロジェクト構想案の策定を行い、地元住民・企業参加型マネジメントシステムの構築を行い、さらにその適応に関する有用性を示せたと考える。