

令和3年(2021年)3月4日
都市計画部学園地区市街地振興室

地域運営会社の設立について

地域運営会社について、21年4月1日設立に向け、各種手続き等を進めているところであるが、社名や役員等について発起人で合意したことから報告する。

| | |
|-------------|--|
| 社名 | 「つくばまちなかデザイン株式会社」 |
| 所在 | つくば市吾妻一丁目 10-1 (つくばセンタービル内) |
| 発起人 | つくば市、関彰商事株式会社、沼尻産業株式会社、株式会社LIGHTz |
| 本会社の目的 | <p>(1) パブリックスペースを活用したにぎわい創出事業</p> <p>(2) 働く人を支援する場の整備運営事業</p> <p>(3) こどもの成長に必要な遊びの場・多様な世代のくつろげる場の創出事業</p> <p>(4) 科学技術等の教育に関する企画、調査及び学びの場の創出事業</p> <p>(5) まちづくりに関する企画・運営、調査、設計及びコンサルタント業務</p> <p>(6) 地域活性化に資する企画・運営、情報発信事業</p> <p>(7) 移住定住促進事業</p> <p>(8) 各種イベントの企画、制作、演出及び運営並びに請負業務</p> <p>(9) 公共施設の活用・管理運営事業及び運営業務の受託 等</p> |
| 役員(予定) | <p>代表取締役 内山 博文 (詳細は別紙参照)</p> <p>専務取締役 小林 遼平 (つくば市から退職派遣)</p> <p>社外取締役 関彰商事取締役執行役員 岡本 俊一</p> <p>社外取締役 つくば市都市計画部長</p> <p>監査役 沼尻産業倉庫事業部 本部長 中崎 裕市</p> <p>※各社で手続き等を実施しているため、確定していない。 社外取締役及び監査役は人事異動により変更の可能性がある。</p> |
| 設立時の社員数(予定) | <p>設立時の専任の職員数 4名 (代表取締役、専務取締役除く)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直接雇用の職員 1名 ・出資者からの出向者 3名 (関彰商事、沼尻産業、市から各1名) <p>※各社で手続き等を実施しているため、確定していない。</p> |

内山 博文氏 経歴

◆基本データ

名前：内山 博文（うちやま ひろふみ）

年齢：52歳

出身校：筑波大学



◆現職

- u.company 代表取締役（2016.06～）
- Japan.asset management 株式会社 代表取締役（2016.8～）
- 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 会長（2013.6～）
- 株式会社エヌ・シー・エヌ 社外取締役
- 一般社団法人 HEAD 研究会会員
- 公益財団法人不動産流通推進センター 顧問(2018～)

◆職歴・学歴

- 株式会社リビタ 常務取締役，代表取締役（2005-05-13 - 2016-05）
- 株式会社都市デザインシステム 執行役員（1996-04-01 - 2005-05）
（研究学園駅周辺のコーポラティブハウスを手がける）
- 株式会社リクルートコスモス（1991-04 - 1996-03-01）
- 筑波大学体育専門学群 運動生理学卒業（1991）

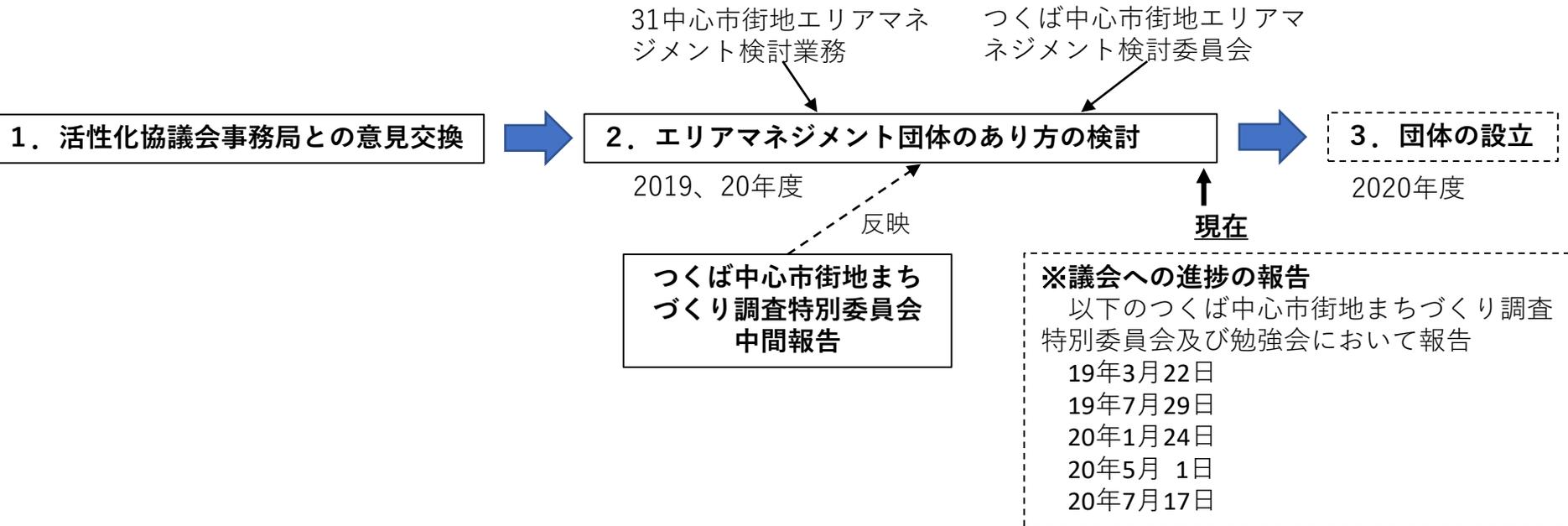
◆実績

- BUKATSUDO（横浜みなとみらいの造船ドッグ跡地のリノベーション）
- ホテル改修プロジェクト「turn table」
- 横浜中央郵便局別館のリノベーションした複合体験施設
- リアージュつくば（旧社宅をリノベーションした分譲住宅）
- HATCHi 金沢（古ビルをリノベーションしたシェア型ホテル）
- その他、リノベーション70棟、公民連携や建物再生コンサル多数 等

つくば中心市街地における エリアマネジメント団体 の設立について

1. 現在までの取組みについて

中心市街地の魅力あるまちづくりを持続的に続けていくためには、エリアマネジメントの実現が重要であると考えることから、以前よりつくばセンター地区活性化協議会事務局と意見交換を行ってきたが、2019年度から中心市街地にふさわしいエリアマネジメント等について具体的検討を実施している。



2. つくば駅周辺のまちづくりの課題

I. まちに愛着を持ち、変化を強力に推進する者が少ない

まちを変化させるにはまちへの愛着と強い推進力が必要であるが、地域に根差した人が少ない

II. 小さなコトやサービスを素早く数多く実施し、変化を見せる必要がある

取組みを先導して他者に見せ共感させることや、まちに住む人、来る人に変化を感じさせることが必要

III. まちに必要な民間及び行政では難しい取組みをできる者がいない

民間事業者単独では採算上難しく、行政では直接実施が難しい、官民の連携が必要な取組みが多く存在するが、それらを実施する者が少ない

まちづくりに必要な機能

市域全域を考えた機能

まちのあり方を示す機能

まちの今後の方向性示す等

【主体：市】

地域の活動を支える機能

活動しやすくするための制度構築、各主体の調整 等

【主体：市等】

地域で動く機能

①人と人、コトとコトをつなげる調整機能(情報ハブ)

方向性を共有し、活動する人やコトをつなげる 等

【主体：活性協を改編】

②まちなかでコトを創る実行する機能

まちの価値を高めるアイデアを形にし、実行する 等

【主体：地域運営会社を新設】

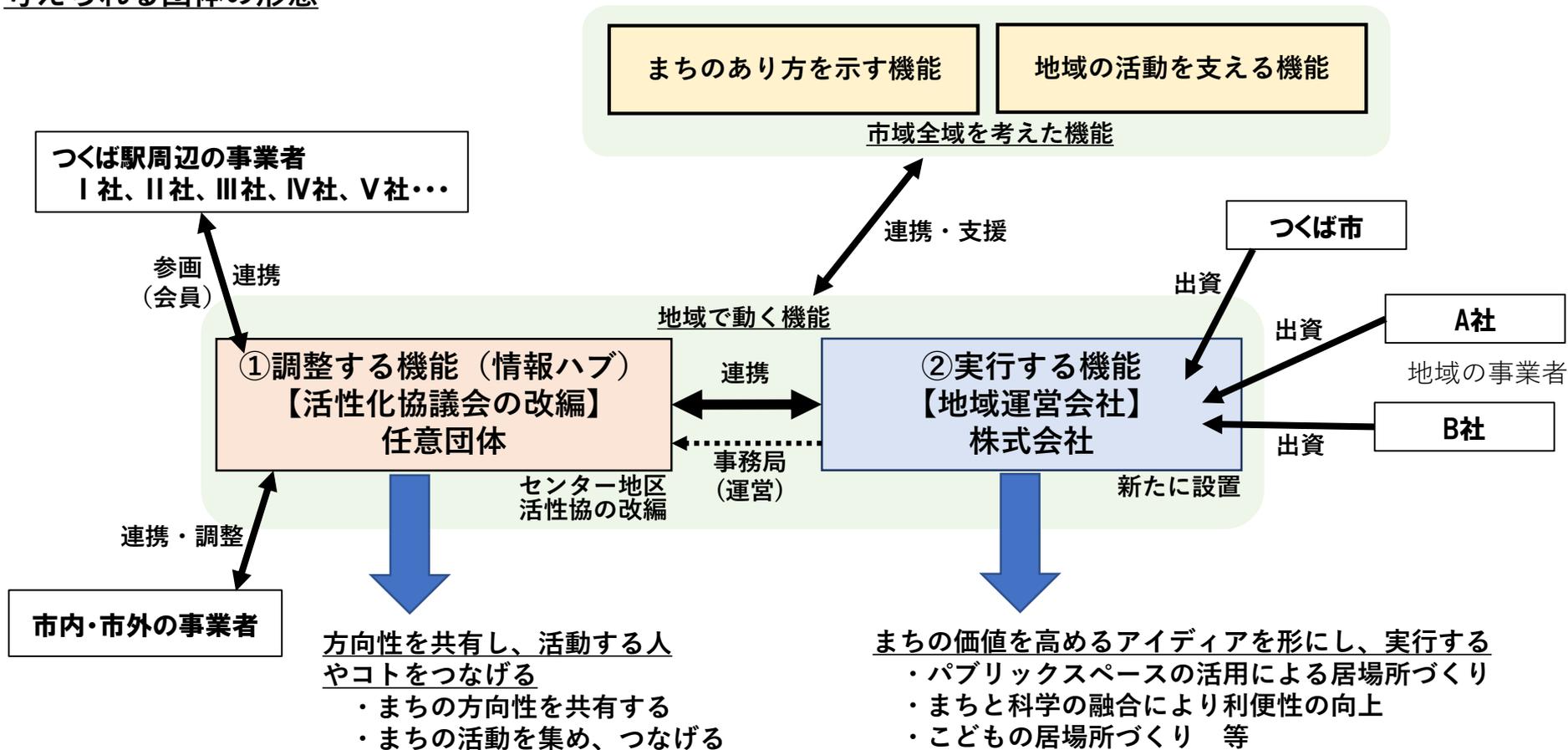
連携

団体を改編および新設し、まちを変えるために必要な推進力を強化

※団体設立に向け考慮すべき事項

- ◆①の機能
 - ・現在のつくばセンター地区活性化協議会を再編することが望ましい
 - ・多くの関係者が参画することが必要
 - ・強い推進力や市民団体等の活動をまちに展開させる窓口機能が必要
- ◆②の機能
 - ・現在②を担える組織がないことから新設する
 - ・迅速にかつ柔軟に取り組めるような体制をつくる必要がある
 - ・持続可能な組織とするため、きちんと収益を上げ、自立しながら取り組む必要がある

考えられる団体の形態



※法人形態について

○①の団体について

将来は一般社団法人等の法人格を有することが望ましいが、当初はつくば駅周辺の事業者が参画しやすいようにするために「任意団体」とすることが望ましい

○②の団体について

一定の収益により持続可能な組織とするため、資金調達のしやすさ等を考え「株式会社」とすることが望ましい

◆調整機能の役割

“まち”が生き残るためにはまちなかの人やコトをきちんとつなぐ役割が必要

まちなかの人と人、コトとコトをつなげるプラットフォーム

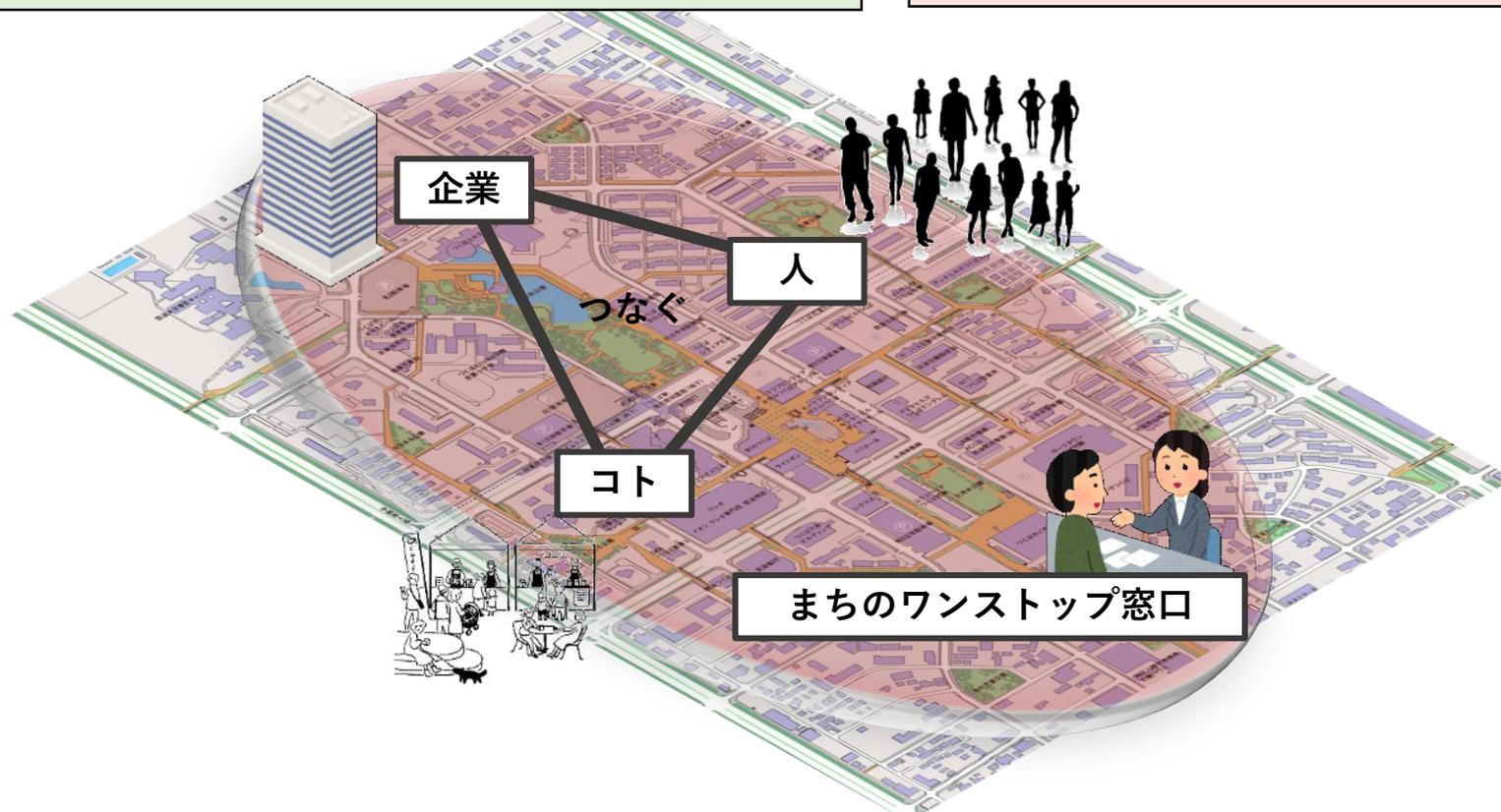
◆実施事項案

【まちなかのつなげ役】

- ①まちの情報や方向性を共有し、人、コトなどをつなげる
- ②連携したプロモーションの実施
- ③働いている人と人をつなげる交流の場の提供 等

【まちのワンストップ窓口】

- ④イベントなどなにかやりたい人の窓口
- ⑤駅周辺に関することのなんでも窓口



5. 地域運営会社について

◆地域運営会社の役割

つくば駅周辺の”まち”に誰よりも愛着を持ち、“まち”を変えるために動く
ここでしかできないコトで“日々変化するここだけのまちをつくる”

◆地域運営会社の取り組むべき事項

赤枠：すぐに取り組む事項

青枠：中期的に取り組む事項

Project 2 わくわくする場を創る

【中央公園】

こどもの成長に必要な遊び
や多様な世代がくつろげるなど、
常にできることが変わる
ここだけの公園を創る



Project 3 人がつながる場を創る

【センター広場】

様々な仕掛けを行い、趣味から
人をつなぐことや、活動したい人の
活動を支援することにより人と
人がつながる場を創る



Project 5 事業を支え、情報発信をする

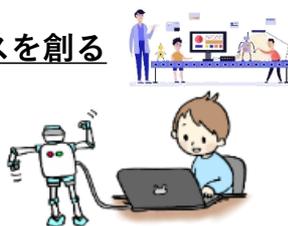
【全域】

駅周辺の取組みを多くの人に
伝えるとともに、サービス
提供のベースを創る（アプリ
& デジタルサイネージ）

Project 6 こどもを育てる場を創る

住み方を支えるゲストハウスを創る

科学を遊びながら体験できる、AI学習
室など、未来を担うこどもを育てる体験
の場を創るとともに、つくばに来た人をも
てなすゲストハウス等を創る



Project 1 働く人を支える

【センタービル】

その人にあったそれ
ぞれの働き方をサポ
ートすることや新たな働
き方を見せる場を創る



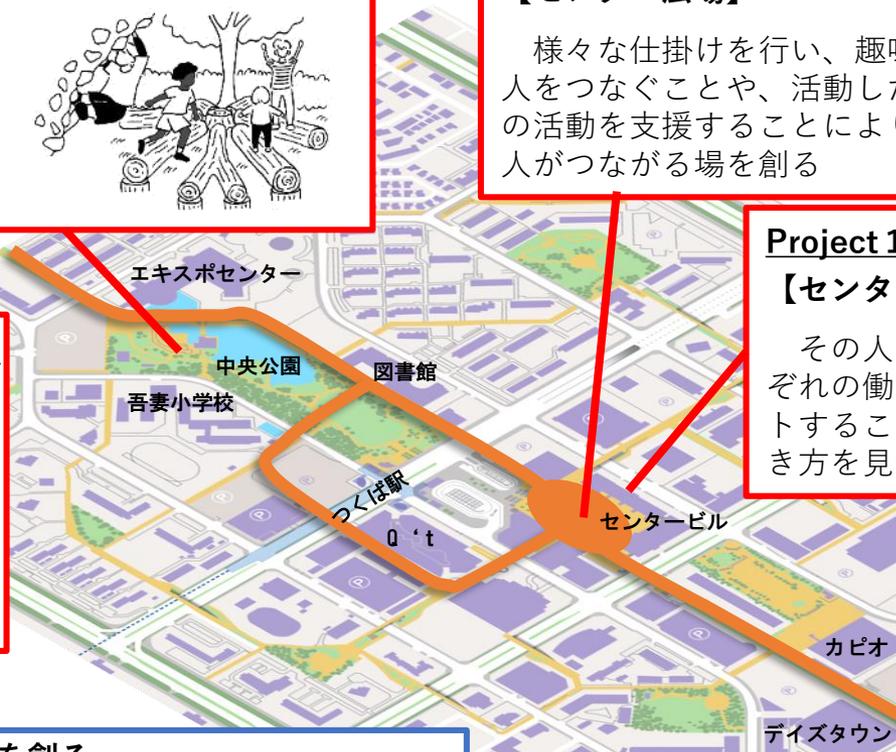
Project 4 生活を支える情報発信

【全域】

ペデを活用した散歩コースの提
案や健康を考えた飲食店の紹介な
ど、生活に役立つ情報を提供

Project 7 住み方支えるシェアハウスを創る

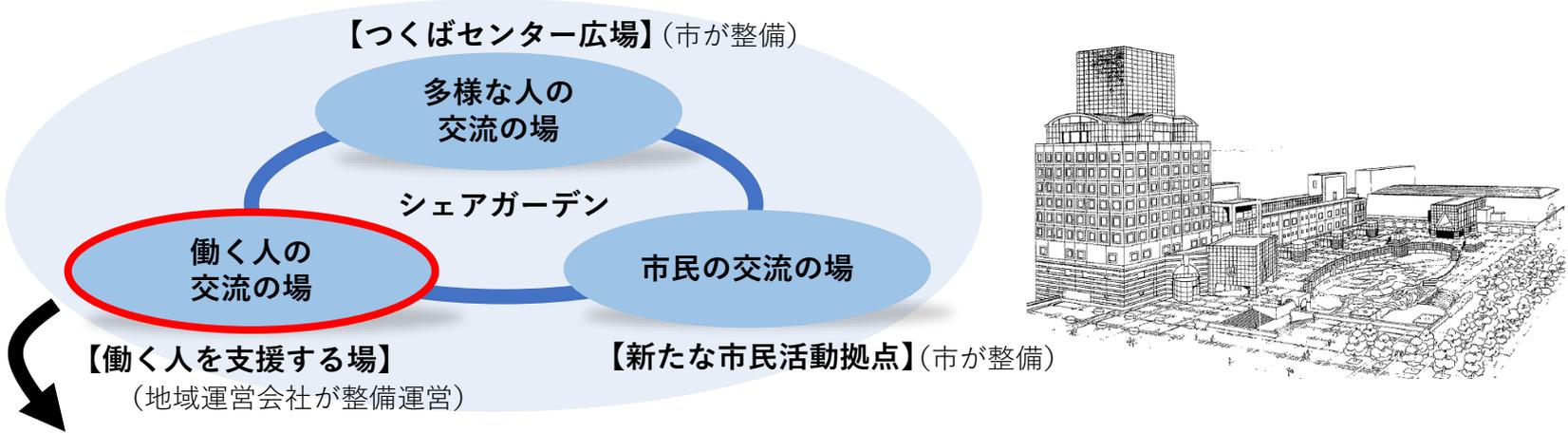
短期、中期滞在など、その
人に合わせた多様な住まい方
を支えるとともに、IoT住宅な
どのシェアハウス等を創る



◆働く人を支援する場について

地域運営会社が実施する各事業の事業内容及び収支については、地域運営会社において詳細を検討することとなる。つくばセンタービルにおける「働く人を支援する場」については、地域運営会社の初期の主力事業となることから、実施内容及び事業収支について検討を行っている。

○働く人を支える場の事業概要案 ※実施内容等については、地域運営会社が決定することから、実施内容は変更となる可能性がある。



Afterコロナを見据えた多様な働き方を支えるとともに、働く人と人の出会いやコミュニティを促進する場

【働く人を支援する場の事業内容】

(1) 働く人と人が交流する場

これからの多様な働き方を見据え、いろいろな人がつながり、働く人のコミュニティやビジネスが生まれたり、ビジネスの課題を解決するなど、働く人をサポートする場を創出

(2) 働く人を支援する場

オフィスや機器、テレビ会議用ブース、会議室など様々な場やモノをシェアするとともに、子連れで働ける環境やリモートワークに適した環境など、多様な働き方を支える仕組みや場を提供

(3) まちなかの駐車場、カーシェア(地下駐車場)

駅周辺の各施設の利用を支えるとともにつくばに訪れた人への移動手段を提供



【運営手法】

働く人を支援する場の区画は市が所有していることから、市が地域運営会社に該当区画を現物出資もしくは賃貸することを検討している。

| | メリット | デメリット |
|-----------|---|--|
| 現物出資をした場合 | <ul style="list-style-type: none">・地域運営会社への市の出資割合が高くなることから、会社経営に市の意向が反映されやすい・地域運営会社の財産となることから、地域運営会社の経営がしやすい | <ul style="list-style-type: none">・地域運営会社が破綻した場合には、当該区画が第三者にわたる可能性がある |
| 賃貸した場合 | <ul style="list-style-type: none">・市が所有していることから、将来にわたって市の所有床となる・地域運営会社に貸付する際に導入機能等について貸付条件を付与することが可能なため、当該施設について一定の誘導が可能 | <ul style="list-style-type: none">・地域運営会社への市の出資割合が低くなることから、市の意向が反映しにくい |

⇒ 比較を実施した結果、現時点では賃貸することが望ましいと考えている。

【事業収支】

事業内容及び事業収支の詳細については、地域運営会社で検討することとなるが、現時点の想定として事業収支の概算を算出している。

○前提条件

(面積)

全体面積 約2,500㎡ (コワーキングスペース約400㎡、シェアオフィス約1,300㎡)

(収入)

- ・シェアオフィス賃料：1.3万円/坪・月 9割の入居を想定
- ・コワーキング利用料：1.3万円/人・月 初年度個人25人、法人13社の会員を想定 (毎年増加)
- ・駐車場利用料：定期利用月2万円、時間貸200円/h 7割の稼働を想定

(支出)

初期投資費

- ・改修費等：約273,000千円

維持管理費

- ・減価償却費：約10,000千円
- ・ビルメンテナンスコスト：約12,000千円 (水光熱費含む)
- ・人件費等：約24,000千円 (当初)
- ・運営コスト：約20,000千円
- ・修繕費：約2,300千円

| | | 0年目 | 1年目 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | 8年目 | 9年目 | |
|-------------|--------------------|---------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--|
| | | 法人設立 | 1期,2期オープン | | 3期オープン | | | | | | | |
| 【PL】 | | | | | | | | | | | | |
| 売上 | 運営収益 | | 17,480 | 70,138 | 89,382 | 113,521 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | |
| 費用 | 運営費用 | | 0 | ▲ 7,594 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | |
| | 賃料等収入 | | | | | | | | | | | |
| | 償却 (設備等) | | | | | | | | | | | |
| | 開業費 | | ▲ 15,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 運営費 | 0 | ▲ 64,143 | ▲ 65,760 | ▲ 70,109 | ▲ 71,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | |
| | 修繕 | | 0 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | |
| | 返済金利 | | ▲ 700 | ▲ 700 | ▲ 700 | ▲ 633 | ▲ 566 | ▲ 497 | ▲ 428 | ▲ 359 | ▲ 288 | |
| | 税引前利益 | 0 | ▲ 62,362 | ▲ 6,215 | 6,106 | 29,312 | 23,000 | 23,068 | 23,137 | 23,207 | 23,277 | |
| | 法人税 (概算) | 0 | ▲ 100 | ▲ 100 | ▲ 1,832 | ▲ 8,794 | ▲ 6,900 | ▲ 6,920 | ▲ 6,941 | ▲ 6,962 | ▲ 6,983 | |
| | 純利益 | 0 | ▲ 62,462 | ▲ 6,315 | 4,274 | 20,519 | 16,100 | 16,148 | 16,196 | 16,245 | 16,294 | |
| 【CF】 | | | | | | | | | | | | |
| 調達 | 資本金 (当事業に充当する費用) | 200,000 | | | | | | | | | | |
| | 借入金 | 70,000 | | | | | | | | | | |
| | 元本返済 | | | | ▲ 6,691 | ▲ 6,758 | ▲ 6,825 | ▲ 6,893 | ▲ 6,962 | ▲ 7,032 | ▲ 7,102 | |
| | Net Cashflow | 270,000 | 0 | 0 | ▲ 6,691 | ▲ 6,758 | ▲ 6,825 | ▲ 6,893 | ▲ 6,962 | ▲ 7,032 | ▲ 7,102 | |
| 事業 | Inflow | | | 0 | | | | | | | | |
| | 敷金 | | | 0 | | | | | | | | |
| | 賃料等収入 | | 17,480 | 70,138 | 89,382 | 113,521 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | |
| | Outflow | | ▲ 160,315 | | | | | | | | | |
| | 改修 | | ▲ 15,000 | 0 | | | | | | | | |
| | 開業 | | | | | | | | | | | |
| | 運営 | 0 | ▲ 64,143 | ▲ 65,760 | ▲ 70,109 | ▲ 71,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | |
| | 修繕 | | 0 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | |
| | NOI | 0 | ▲ 46,662 | 2,079 | 16,973 | 40,112 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | |
| | Subtotal | 0 | ▲ 221,977 | ▲ 29,273 | 16,973 | 40,112 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | |
| | 返済金利 | | ▲ 700 | ▲ 700 | ▲ 700 | ▲ 633 | ▲ 566 | ▲ 497 | ▲ 428 | ▲ 359 | ▲ 288 | |
| | 法人税等概算 | 0 | ▲ 100 | ▲ 100 | ▲ 1,832 | ▲ 8,794 | ▲ 6,900 | ▲ 6,920 | ▲ 6,941 | ▲ 6,962 | ▲ 6,983 | |
| | Net Cashflow | 0 | ▲ 222,777 | ▲ 30,073 | 14,441 | 30,685 | 26,266 | 26,314 | 26,362 | 26,411 | 26,460 | |
| | Total Net Cashflow | 270,000 | ▲ 222,777 | ▲ 30,073 | 7,750 | 23,927 | 19,441 | 19,421 | 19,400 | 19,379 | 19,358 | |
| | 累積 | 270,000 | 47,223 | 17,151 | 24,901 | 48,828 | 68,269 | 87,689 | 107,089 | 126,468 | 145,826 | |

10年目 11年目 12年目 13年目 14年目 15年目

| | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 |
| ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 | ▲ 10,166 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 |
| ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 |
| ▲ 217 | ▲ 146 | ▲ 73 | 0 | 0 | 0 |
| 23,348 | 23,420 | 23,492 | 23,565 | 23,565 | 23,565 |
| ▲ 7,004 | ▲ 7,026 | ▲ 7,048 | ▲ 7,070 | ▲ 7,070 | ▲ 7,070 |
| 16,344 | 16,394 | 16,444 | 16,496 | 16,496 | 16,496 |

| | | | | | |
|---------|---------|---------|---|---|---|
| ▲ 7,173 | ▲ 7,245 | ▲ 7,318 | 0 | 0 | 0 |
| ▲ 7,173 | ▲ 7,245 | ▲ 7,318 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 | 115,141 |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|

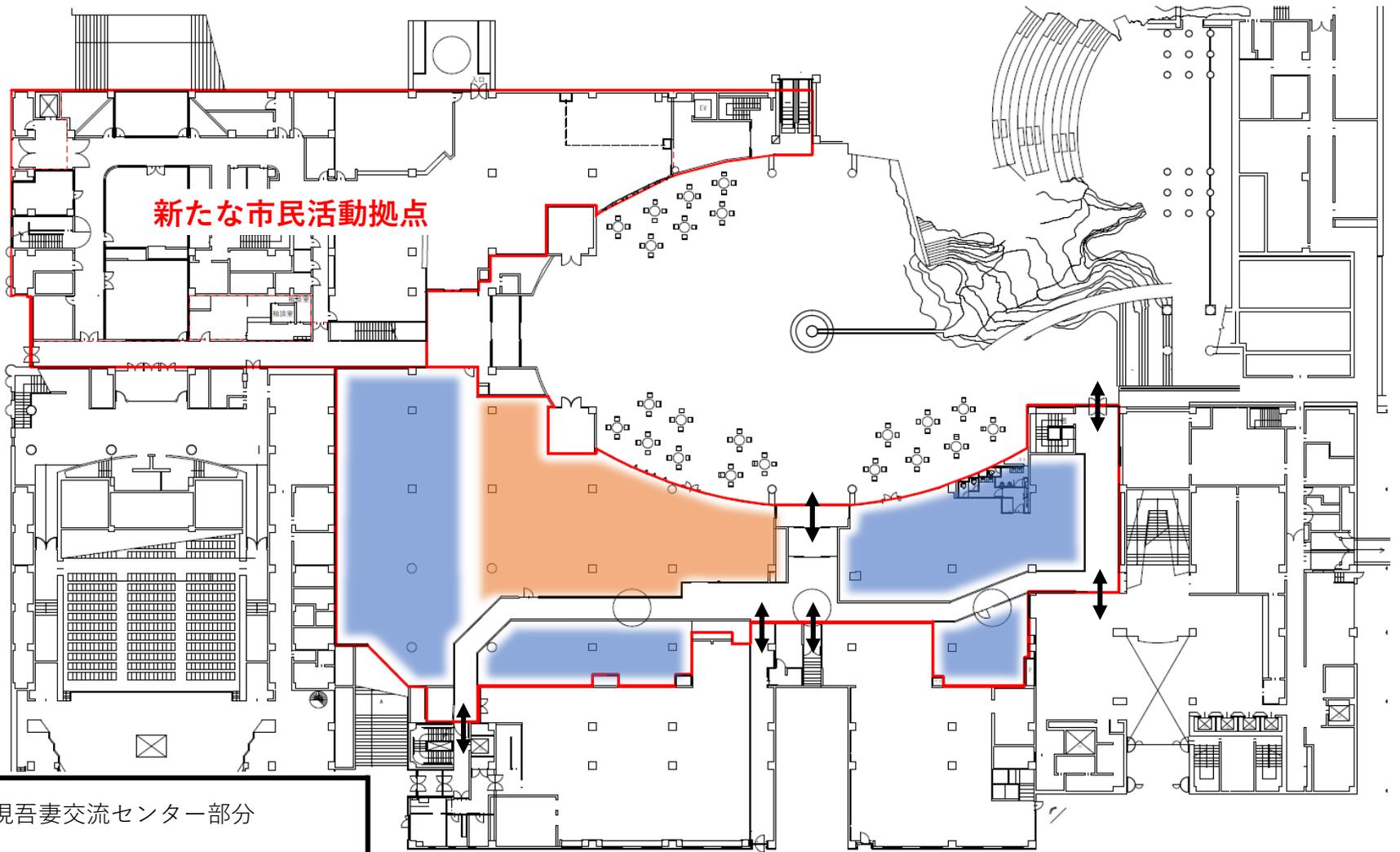
| | | | | | |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 | ▲ 79,109 |
| ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 | ▲ 2,300 |
| 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 |

| | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 | 33,732 |
| ▲ 217 | ▲ 146 | ▲ 73 | 0 | 0 | 0 |
| ▲ 7,004 | ▲ 7,026 | ▲ 7,048 | ▲ 7,070 | ▲ 7,070 | ▲ 7,070 |
| 26,510 | 26,560 | 26,611 | 26,662 | 26,662 | 26,662 |

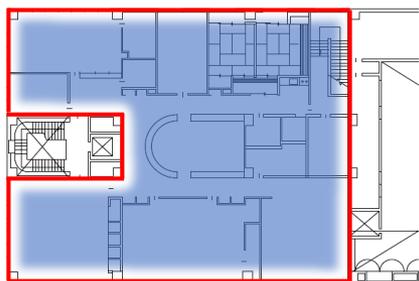
| | | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 19,337 | 19,315 | 19,293 | 26,662 | 26,662 | 26,662 |
| 165,163 | 184,478 | 203,771 | 230,433 | 257,095 | 283,757 |

【働く人を支援する場の配置イメージ】

※今後地域運営会社において設計を行うことから、変更となる可能性がある。



4階現吾妻交流センター部分

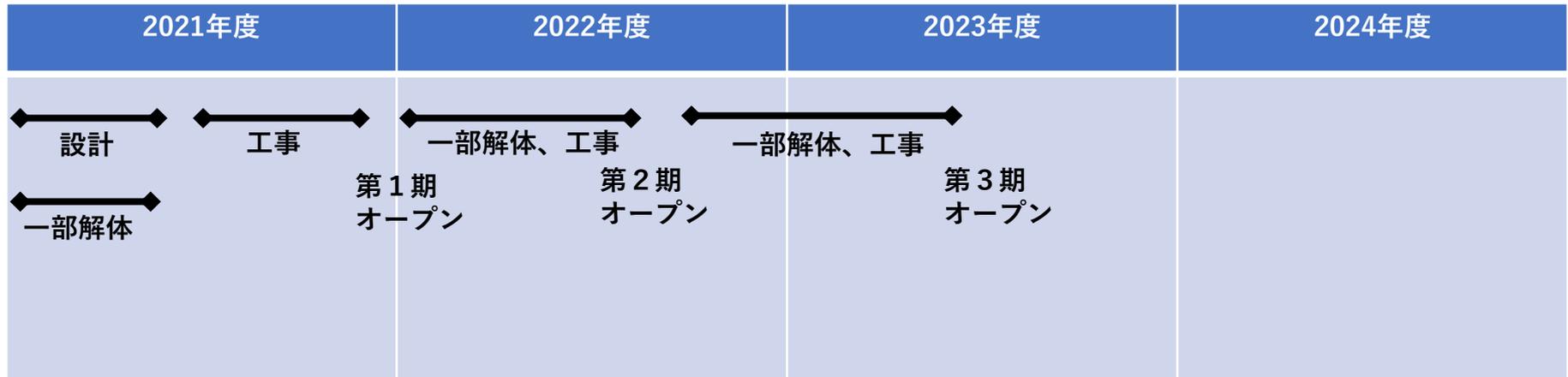


凡例

- コワーキングスペース
(コワーキング、会議室、子連れスペース等)
- シェアオフィス (区画貸オフィス)

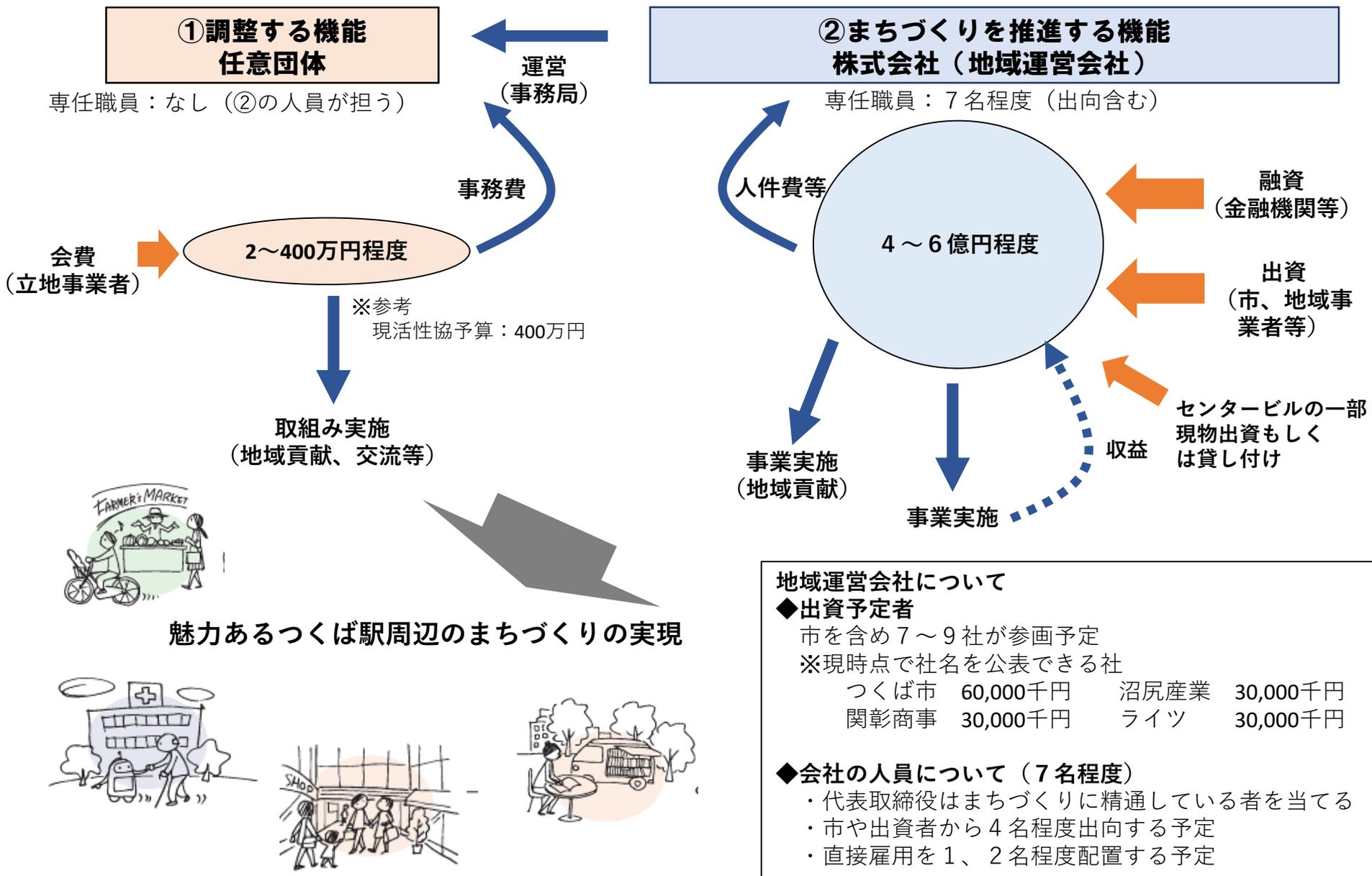
※4階現吾妻交流センター部分については、他区分所有者の所有区画との等価交換も検討していることから、変更となる場合がある。

【働く人を支援する場の整備スケジュール】



※現在、通路等で使用している箇所もあることから、一度に全面を工事するのではなく、順次工事を行う予定
 第3期は、現吾妻交流センターが移転した後に着工

8. 2つの団体の運営の手法(案)



今後のスケジュール

