

A nighttime photograph of a city square, likely Times Square in New York City. The scene is illuminated by the warm lights of shops and street lamps, contrasting with the dark blue twilight sky. In the background, several skyscrapers are lit up, their windows glowing. The foreground shows a busy pedestrian area with people walking and sitting at outdoor tables. A large, semi-transparent watermark is overlaid diagonally across the center of the image.

公民連携によるエリアマネジメントの展望

保井美樹

法政大学
全国エリアマネジメントネットワーク設立準備委員会

エリアマネジメント発展に向けた5つのメッセージ

1. これからの都市は、ひとびとが集い、体験・実験し、挑戦できる”パブリック”な空間の創出が求められます。
2. エリアマネジメントは、魅力的な都市の”パブリック”空間を生み出すための公民連携です。しかし、現在の連携には課題があります。
3. 諸外国のエリアマネジメントは、BID制度がベース。これは、自治に基づく地域経営組織です。
4. 都市を支える「小さな公共」としてのエリアマネジメントの組織と基盤財源を確立し、賑わいある公共空間を官民で創り出すことを提案します。
5. そのためには、決断できる地域経営組織と、自立事業を展開できる法人が必要です。

1. これからの都市には、ひとびとが集い、体験・実験し、挑戦できる“パブリック”な空間の創出が求められます。



左)NYブライアント公園
真中)London グラナリー広場
右)London ビショップ広場

→ パブリック空間は、その都市の暮らし方や市民の活動を見える化するもので、イノベーションの源泉となるべき都市が備えるべき必須項目になってきています。

進む民間による新たなパブリック空間の創出 (privatization of public space)

期待

- ① 賑わいある都市空間の実現
- ② 公共施設・空間を用いた大規模な集客
- ③ 財政的に自立したインフラ維持管理

懸念

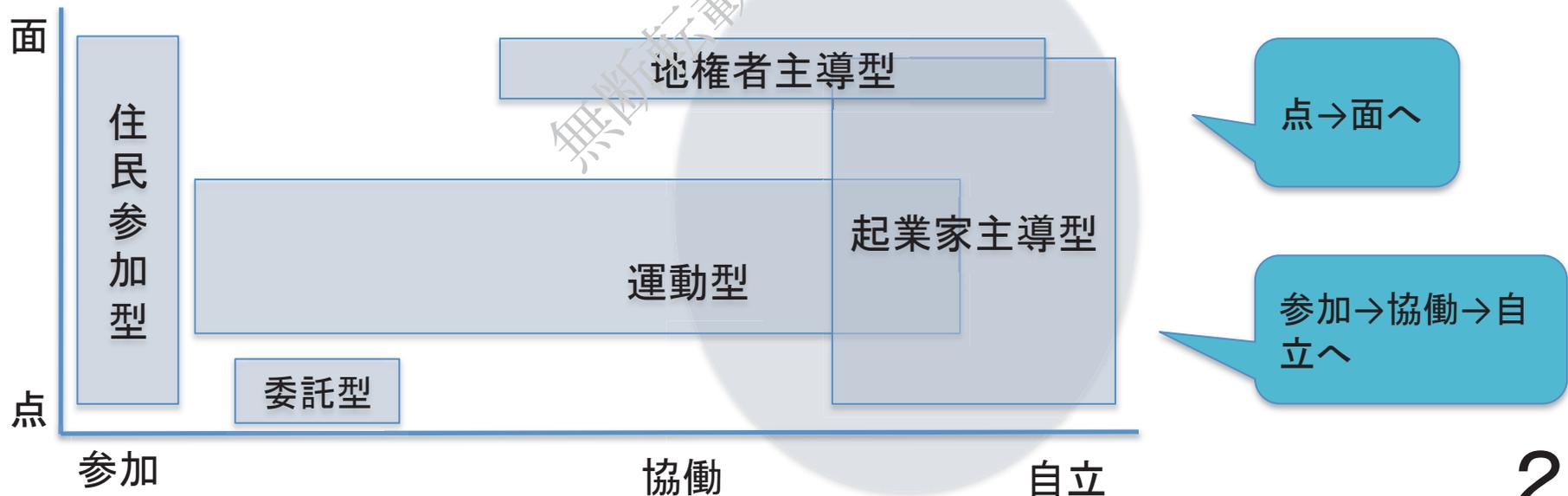
- ① 賑わいの場に変化することによって間接的に排他性が生まれる危険
- ② 恩恵が行き渡らない危険

➡ こうした課題に対応するため、公民連携によるエリアマネジメントが検討されてきました。

2. 魅力的な都市のパブリック空間を生み出すための公民連携としてのエリアマネジメント。しかし、現状には課題があります。

公民連携によるエリアマネジメントの広がり

タイプ	社会資本の活用と連携の形	例
委託型	指定管理者として施設管理・活用	武雄市立図書館 等
地権者主導型	地権者による協議会や法人化されたエリアマネジメント組織が、公共空間の民間管理・活用	大阪グランフロント、汐留地下通路、大丸有地区の川端緑道・行幸地下通路・仲道通り等
起業家主導型	独立企業として街の既存資源を活用し、公民連携によって施設整備や公有地の活用	岩手県紫波町オガール、北九州市家守社、松戸市まちづくりクリエイティブ等
住民参加型	生活者主導で行政と協議・提言或いは参加によるまちづくり活動の実践	世田谷区ねこじゃらし公園 等
運動型	社会実験による公共空間の活用、ダイアログによるアイデア創出、人材育成 等	ミズベリング、リノベーションスクール 等



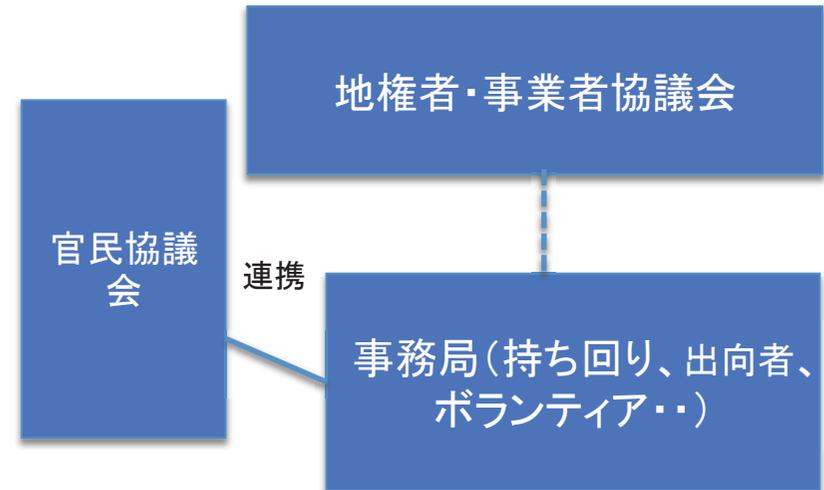
地権者主導型のエリアマネジメント

生活の質や資産価値の維持・向上のために、
地権者(事業者)が共同の形をつくり、自らの投資も惜しまず、
自立して継続的な事業ができる仕組みを確立させる。

- (一社)大丸有まちづくり協議会
- (NPO法人)大丸有エリアマネジメント協会
- 梅田地区エリアマネジメント実践連絡会
- 名古屋駅地区街づくり協議会
- We Love 天神協議会
- 博多まちづくり推進協議会



主に地権者や事業者の参加による協議組織が母体になり、その事務局が、具体的事業の実施を担う形である。協議会は多くの場合、地元の自治体の参加を得ており(または別途連絡会議を設置し)、緩やかな地域総意の上で、公共空間の活用や各種の事業が展開される。



→ 協議と経営の分離が不完全

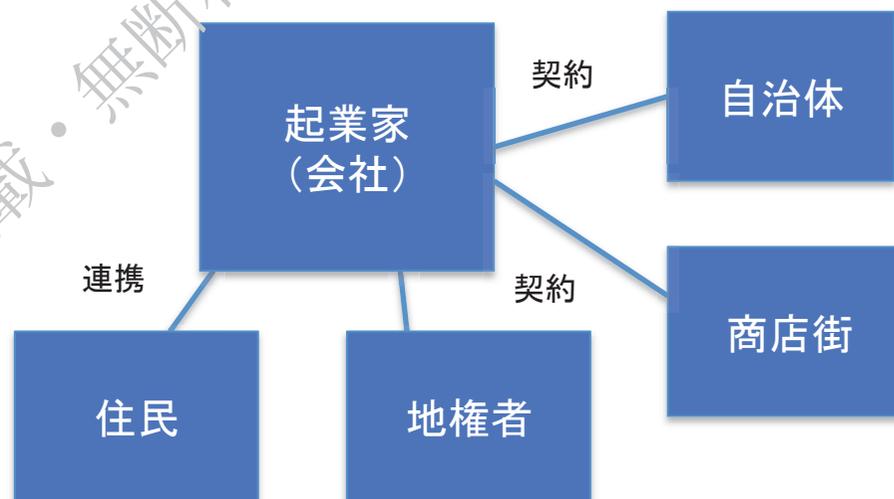
起業家主導型のエリアマネジメント

起業家とその仲間が、
オルタナティブな地域のあり方を提示し、
補助金を頼らず、新たなビジネスとしてそれに取り組む。

オガール紫波 公民連携まちづくり
北九州家守社 リノベーションまちづくり



オーナーの信頼を獲得しながら、個別事業を展開しているが、エリアの価値と資産の価値を両立させることを重視しており、自治体や周辺地域の利害関係者の支持を得ることに成功しているケースが多い。

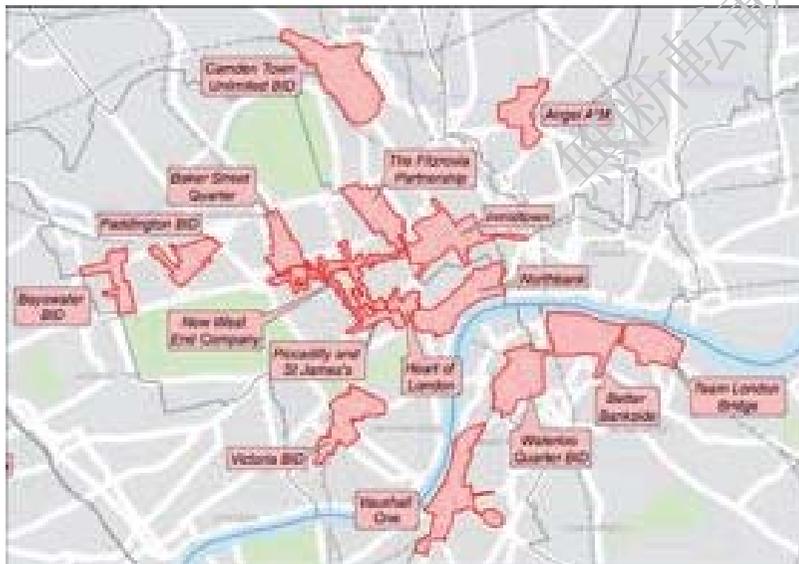


→個別契約や連携によるリスクや限界

3. 諸外国のエリアマネジメントは、BID制度がベース。これは、自治に基づく地域経営組織です。

BIDとは

- ✓ 主に商業・業務地域に、地域(資産所有者)からの申請に基づいて設立される特別地区で、その区域内では、資産所有者から強制的に徴収される負担金によって、その地区の道路、歩道、公園やオープンスペースの維持管理や美化、治安維持、マーケティング、施設改善、その他の小規模な開発事業等が行われる。
- ✓ これらのサービスは、行政サービスに上乘せされる形で、しかも地域に設立された民間団体によって提供される。
- ✓ 1990年代までに北米で広がり、以降、欧州、オーストラリア、ニュージーランド、南アフリカ等に広がる。



米国BID 700-1000地区
NY市に70地区
(2014)、LA市に40地区
(2014)

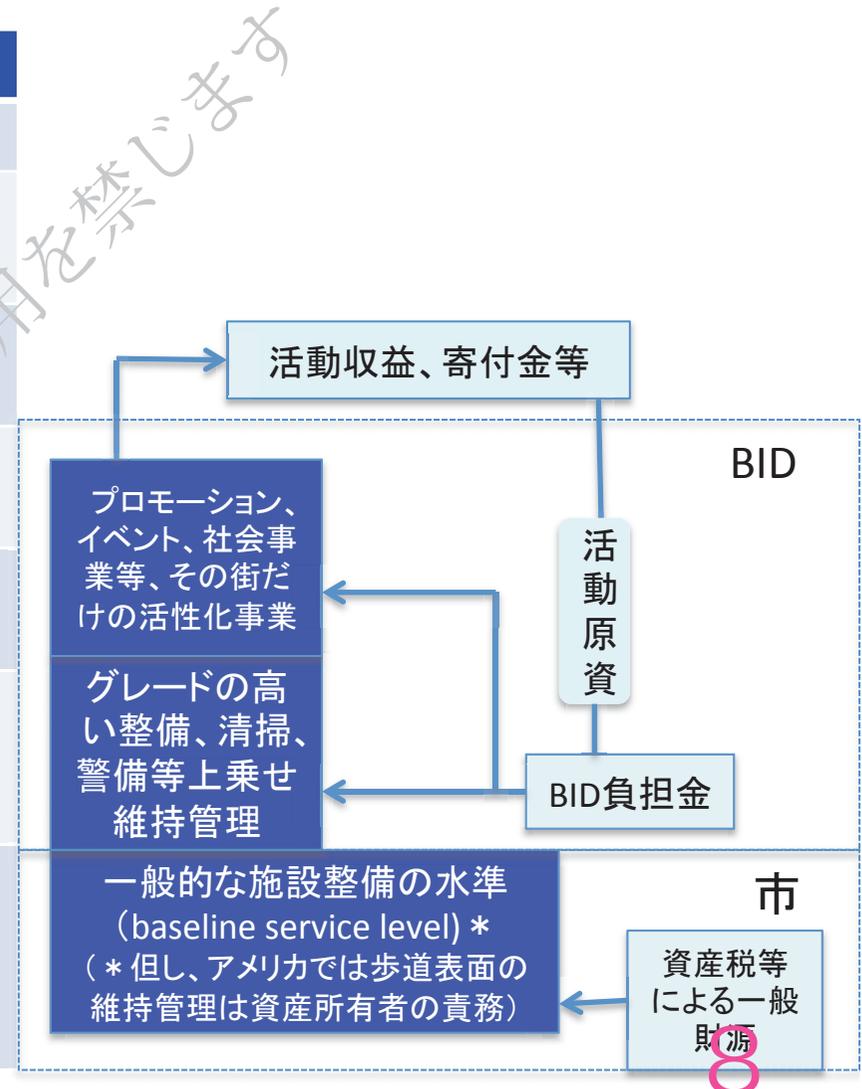
英国BID 130地区
(2013) うちロンドン市
内に37地区

左)ロンドン中心部のBID、右)ニューヨーク市内のBID分布
出典)それぞれ市役所資料

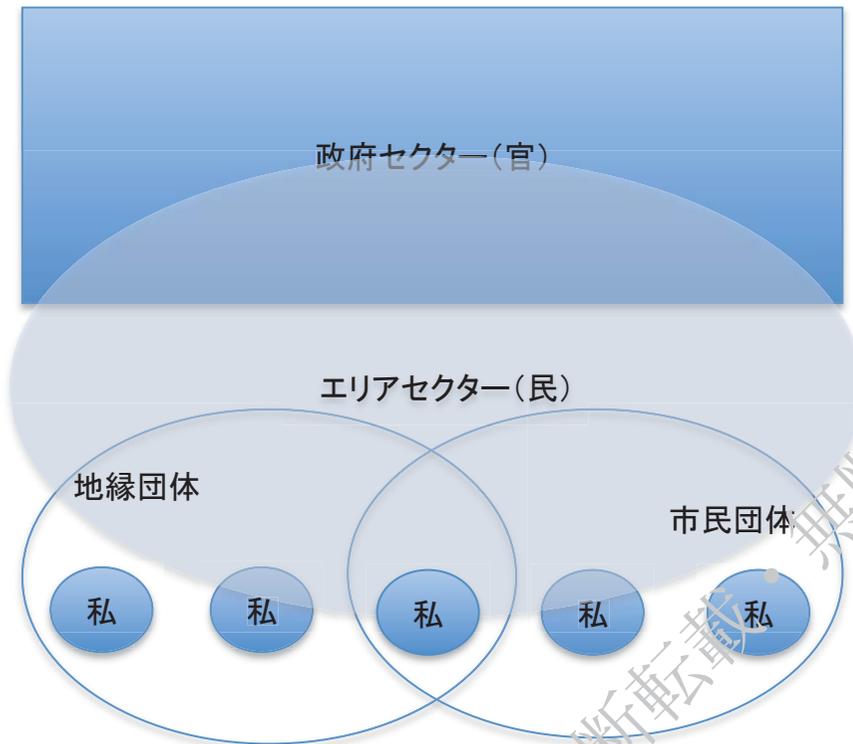
BIDの主な事業

BIDは、行政と連携して公共サービスのグレードアップを行うと共に、地区の将来に向けて必要な経済投資を実施する仕組みである。基本は“Clean and Safe”に向けた事業であるが、それ以外の事業は地区が抱える課題や財政の豊かさによる。

項目	具体的事業
維持管理	道路・歩道の美化、落書き除去
治安維持・ホスピタリティ向上	治安維持オフィサーの配置、ビジター歓迎・応対
景観向上	植樹、花壇、植えます等の維持管理、フラワーポットの維持管理
コミュニティ事業	資金集め、チャリティイベントの実施、ホームレスや若者の支援事業
ビジネス環境の向上	空室率低下に向けた事業、業種ミックス事業
マーケティング	特別イベントの実施、地区PR事業、宣伝材料の作成、クリスマス等の季節のデコレーション
基盤整備	街灯整備、オリジナルのごみ箱導入・設置、道案内板等の導入・設置、オリジナル新聞・雑誌販売場所の設置、オリジナルの花壇・花瓶の設置



4. 都市を支える「小さな公共」としてのエリアマネジメントの組織と基盤財源を確立し、賑わいある公共空間を官民で創り出すことを提案します。



シビルミニマムを平等均一に提供 ⇒ +
αを促進する社会へ：

行政サービスの補完、行政・民間サービスの融合によって、競争力ある都市づくりを進めることができる。

施設整備・サービス提供 ⇒ 制度構築や
改変へ：

地権者、事業者、住民らが自ら、地域資源を用いて、地域課題を解決し、より魅力ある地域を創造するための仕組みづくり（組織や財源調達）が重要になる。

人材や財源が集まるような制度的な仕掛けが必要

- ・新たな非営利法人に関する制度・税制
- ・公共施設や空間の運営に関する裁量の拡大
- ・クラウドファンディングなども含めた新しい金融支援など

5. そのためには、決断できる地域経営組織と、自立事業を展開できる法人が必要です。

イベント
マルシェ(札幌、大丸有)、物販・飲食(札幌、とやま、川越、福井)

広告事業(札幌、秋葉原、大丸有、大阪)

プロパティマネジメントの共同化
駐車場共通利用(札幌)、ビル管理(熊本、札幌)、リーシング事業(飯田)

公益性 低

文化、芸術、教育イベント(札幌、とやま)

一象限の個別事業を補助するのではなく、これらの取組みが組み合わされ、エリアで裁量をもって実施されるような環境整備が必要。

収益事業には公共施設に関連するものが多い。その占用手続きの簡略化、裁量ある管理を可能にすることの検討が求められる。

収益性 高

起業支援、ビジネスマッチング(秋葉原)

公共施設管理
指定管理(とやま、飯田等)、指定管理以外…大丸有、大阪等

公益性 高

まちづくりルール
地域共有ビジョン(大丸有、福岡)、地区計画(札幌、大丸有)、都市利便増進協定(札幌、大阪)、任意ガイドライン(大丸有)

情報発信
情報発信拠点(川越、秋葉原)、SNS(札幌、とやま)、サイン・地域案内・地図(とやま、福井)

防災・防犯、環境維持(大丸有、秋葉原、北鴻巣)

民間施設の公的利活用
空き店舗対策(北九州、MYROOM)、エネルギー(晴海)、地域交通(とやま、福井、大丸有、大阪)

収益性 低

全国エリアマネジメントネットワーク始動！

5年間にわたる研究会や準備会を経て、
2016年5月に発足予定！

- 呼び掛け人は、北海道～九州にわたる主要都市のエリアマネジメント団体と、エリアマネジメントの研究者。
- 公共空間の活用、法人制度、税制、都市計画など、エリアマネジメントを巡る環境整備のための調査や議論の機会を設置し、これからの都市に必要な政策を検討し、協議・提言を行う。