

国土交通省におけるエリアマネジメント推進への 取組状況

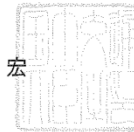
1. 社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会
都市計画部会への諮問…………… P 3～P 6
2. 現行の支援制度…………… P 7～P20
3. 新たな時代の都市マネジメント小委員会(第3回)
における 主な議論…………… P21～P30

1. 社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科 会都市計画部会への諮問

国都総第 702号
平成26年2月27日

社会資本整備審議会
会長 福岡捷二 殿

国土交通大臣
太田昭宏



諮 問

下記の事項について、御意見を承りたい。

記

新たな時代の都市マネジメントはいかにあるべきか

以 上

基本的な論点について

わが国の都市が、今後、

- ①人口減少と高齢化の中でも都市の機能を維持し、持続的な都市生活を可能にするための「コンパクトな都市」
- ②切迫性が指摘される大規模地震等の災害の被害を軽減し、生命と財産を守る「レジリエントな都市」
- ③激化する国際的な都市間競争の中で存在感を発揮し、わが国の経済成長のエンジンとなる「グローバルな都市」

といった望ましい姿を実現するためには、インフラ整備や土地利用コントロール等を通じて都市の姿形を整えるだけでなく、持てる資源を最大限活用して都市機能を高めることが必要であり、本小委員会では、今後の「都市マネジメント」、即ち「都市空間の整備、管理運営の最適化により都市の機能を高めていく営み」(平成26年3月10日付け諮問)のあり方について検討を行う。

民が担う公(エリアマネジメント)

- これからのまちづくりにおいて、民間主体が単独あるいは行政と連携して担うべき役割にはどのようなものがあるか。公共的な施設・空間の管理運営はじめ、例えば、都市の防災機能や国際競争力の強化、エネルギー利用の効率化、空き家・空き地の活用、都市機能の誘導など多様なエリアマネジメントに民間主体の能力の発揮を期待できないか。
- エリアマネジメントを担う民間主体が公共的な施設や空間の管理運営などの業務を適切に行うことができるようになるため、当該民間主体はどのような能力、体制、財政的基礎を備え、どのように行政と役割分担をし、他方で、どのように自立的な収益を確保すべきか。
- エリアマネジメントを担う人材をどのように育成すべきか。活動の効率化やノウハウの共有を図るためのエリアマネジメント組織の連携、地域間の連携はどのようにあるべきか。

- 浅見泰司 東京大学大学院工学系研究科教授
- 足立基浩 和歌山大学経済学部教授
- 飯島淳子 東北大学大学院法学研究科教授
- 池邊このみ 千葉大学大学院園芸学研究科教授
- 大橋洋一 学習院大学法科大学院教授
- 加藤孝明 東京大学生産技術研究所准教授
- 岸井隆幸 日本大学理工学部土木工学科教授
- 小浦久子 大阪大学大学院准教授
- 清水千弘 麗澤大学経済学部教授
- 谷口守 筑波大学大学院システム情報工学研究科教授
- 辻琢也 一橋大学大学院法学研究科教授
- 中井検裕 東京工業大学大学院社会理工学研究科教授
- 中川雅之 日本大学経済学部教授
- 野田由美子 プライスウォーターハウスクーパース(株) パートナー・都市ソリューションセンター長
- 樋口秀 長岡技術科学大学環境・建設系准教授
- 藤沢久美 シンクタンク・ソフィアバンク代表
- 水永政志 スター・マイカ株式会社代表取締役社長
- 保井美樹 法政大学現代福祉学部教授

2. 現行の支援制度

エリアマネジメントへの支援制度

○エリアマネジメントにおいて活用出来る代表的な支援制度は以下の通り。

支援制度の分類	支援制度	制度の概要
①活動団体の指定	・都市再生推進法人(H19～)	まちづくりを担う法人として市町村が指定。
②活動の円滑化のための制度	・都市利便増進協定(H23～)	地域住民や都市再生推進法人が、広場等の自主的な管理のために締結する協定。
	・道路占用許可の特例(H23～)	オープンカフェ、広告板等の道路占用許可基準の特例制度。
	・都市計画提案制度(H14～)	土地の所有者やまちづくり団体等による都市計画の提案制度。
③活動への財政的支援	・都市再生安全確保促進事業(エリア防災促進事業)(H24～)	大規模な震災が発生した場合の滞在者等の安全と都市機能の継続を図るための、ソフト・ハード両面の対策に対する支援制度。
	・国際的なビジネス・生活環境の形成及びシティセールスの支援(H26～)	外国語に対応する生活支援施設等の情報発信機能の充実に係る取組や、我が国都市へのオフィス立地・居住のメリット等に関するシティセールスに係る取組に対する支援制度。
	・住民参加型まちづくりファンド(H17～)	住民等によるまちづくり事業への助成等やまちづくり会社への出資を行う「まちづくりファンド」に対して、資金拠出を行う支援制度。
	・民間まちづくり活動促進事業(社会実験・実証実験等)(H24～)	協定に基づく施設の整備・活用や、まちの賑わい・交流等に資する社会実験等に対する支援制度。
④人材育成	・民間まちづくり活動促進事業(普及啓発事業)(H26～)	ワークショップ等を通じて実際の事業の実践を促し、人材の育成等に対して支援を行う制度。

都市再生推進法人(平成19年～)の概要

○都市再生推進法人とは、都市再生特別措置法に基づき、都市再生整備計画の区域内におけるまちづくりを担う法人として、市町村が指定するもの。

都市再生推進法人のメリット

- まちづくりの担い手として、公的位置付けを付与
- 市町村に対する都市再生整備計画の提案が可能
- 都市利便増進協定を締結することが可能

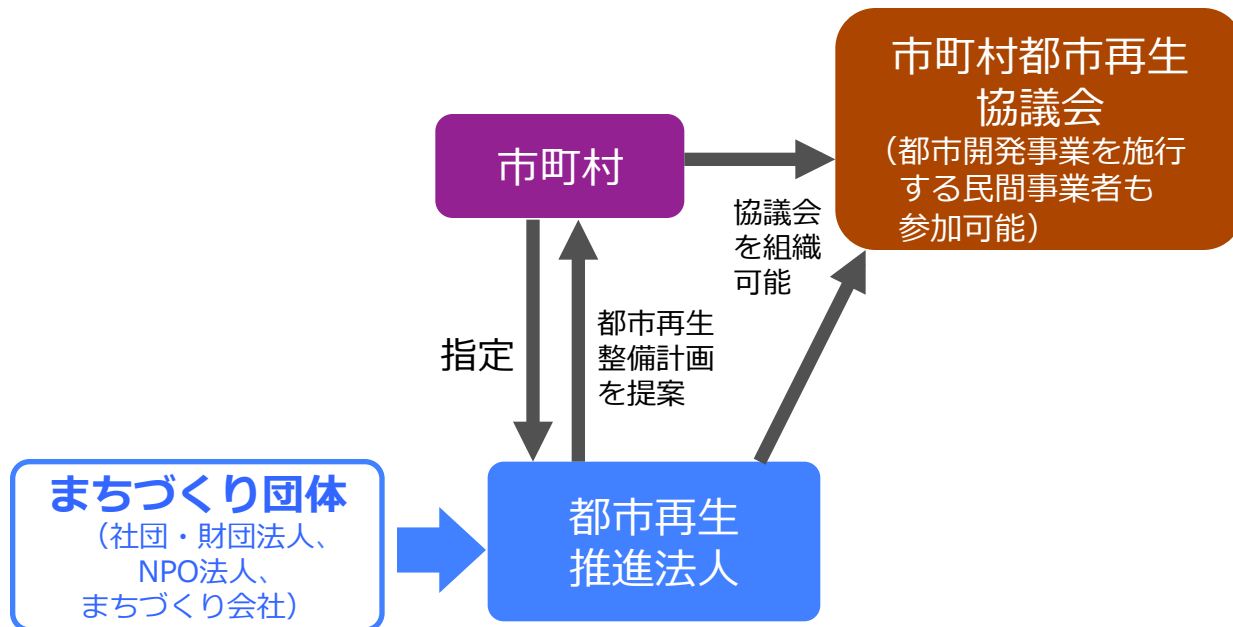
※都市利便増進協定
土地所有者等とともに締結する、オープンカフェ、広告塔などの施設の日常管理・運営に関する協定

実施する事業イメージ

- ・オープンカフェ
- ・自転車共同利用事業
- ・広告塔等の整備管理
- ・まちなか美化清掃活動
- ・歩行者天国等でのイベント開催



【オープンカフェ】



○ 都市再生推進法人として指定を受けている法人は、以下の15社。(H26.7.31時点)

まちづくり会社	指定日	所在地	事業内容
札幌大通まちづくり株式会社	H23.12.9	札幌市	商店街の販促企画・施設建設、運営、コンサルティング等
株式会社 まちづくりとやま	H24.3.2	富山市	都市開発に関する企画、調査、設計及びコンサルタント等
株式会社 飯田まちづくりカンパニー	H24.3.30	飯田市	まちづくりの推進、景観・環境事業等
株式会社 まちづくり川越	H24.5.28	川越市	観光開発及び土地・建物の有効利用に関する調査、企画等
まちづくり福井 株式会社	H25.4.18	福井市	まちづくりの推進、都市開発、商店街の販促活動等
秋葉原タウンマネジメント株式会社	H25.9.3	千代田区	都市環境の向上、活性化等
牛久都市開発 株式会社	H25.9.25	牛久市	市街地再開発施設の管理・運営、店舗の販促活動
草津まちづくり 株式会社	H25.12.27	草津市	まちづくりに関する調査、企画、事業推進・実施等
一般社団法人及び一般財団法人	指定日	所在地	事業内容
一般社団法人 大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会	H25.9.3	千代田区	安全・安心、環境共生、賑わい創出等
一般社団法人 柏の葉アーバンデザインセンター	H26.1.14	柏市	市北部地域における賑わい・交流の創出等
一般財団法人 柏市まちづくり公社	H26.2.14	柏市	JR柏駅周辺地域における賑わい・交流の創出等
一般財団法人 柏市みどりの基金	H26.3.31	柏市	みどりに関する専門家派遣・アドバイス、助成等
一般財団法人 グランフロント大阪 TMO	H26.7.29	大阪市	地域の活性化、環境改善、コミュニティの形成
NPO法人	指定日	所在地	事業内容
特定非営利活動法人 南信州おひさま進歩	H24.3.30	飯田市	環境保全、まちづくりの推進、社会教育の推進等
特定非営利活動法人 いいだ応援ネットイデア	H24.3.30	飯田市	社会教育の推進、まちづくりの推進等

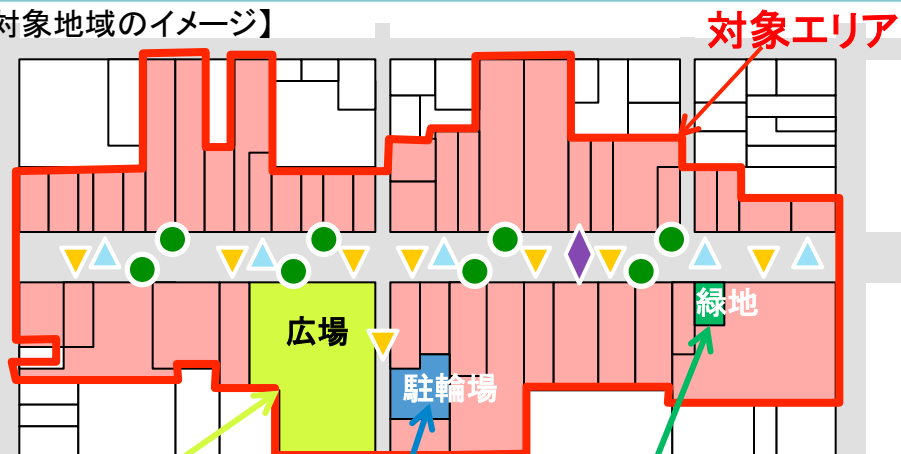
都市利便増進協定(平成23年～)の概要

- 都市再生整備計画の区域において、まちのにぎわいや憩いの場を創出する広場等について、居住環境の向上にも資するよう、地域住民が自主的な管理のための協定を締結。オープンカフェやフリーマーケット等のイベントを開催。
- まちづくり団体も参加し、ノウハウを提供。国・自治体が必要なサポートを実施。

➡ 地域の実情・ニーズに応じたルールによるまちづくりが実現。

- ・ 地域住民等のまちづくり参画の促進、それを通じた満足度の向上。
- ・ 公共公益施設の管理を民が行うことで、公共側の財政負担の軽減も期待。

【対象地域のイメージ】



【都市利便増進協定】

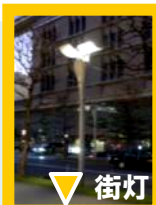
① 協定締結者

- 地域住民
- 都市再生推進法人（市町村長が指定したまちづくり会社、特定非営利活動法人、一般社団・財団法人）

② 協定により定める事項(例)

- まちづくり会社が広場を管理・運営。その際、イベントの開催等、賑わいを創出する取組も併せて推進。
- まちづくり会社が広告板を設置し、その管理を行うとともに、広告収入をまちづくり活動に充当。
- ベンチ、緑地などの清掃・補修等を地域住民が自ら実施。

等



まちの賑わいや憩いの場を提供する施設

市町村長による認定

国や地方公共団体による援助（情報提供、助言等）

- 都市における道路空間利用のニーズの高まりや厳しい財政事情の中での民間資金の活用拡大の要請を踏まえ、道路空間のオープン化を推進するため、都市再生整備計画の区域内において道路管理者が指定した区域に設けられるオープンカフェ、広告板等の占用許可基準の特例制度を創設。

➡ 官民連携による良好な道路空間の創出

- ・ 都市の道路空間の有効利用により、まちのにぎわい・交流の場を創出(新たなビジネスチャンスの創出)
- ・ 民間活力の活用により、財政支出を伴わないインフラの管理を展開

都市再生整備計画の区域内

特例道路占用区域の指定

- 道路管理者が、市町村からの意見聴取等を行い指定
- 都市の再生に貢献し、歩行者等の利便の増進に資する オープンカフェ、広告板等を対象

都市再生
整備計画
への記載

【特例の適用例】



オープンカフェ

占用許可基準の特例

- 余地要件(※)の適用を除外
- 占用許可を受けた者は、周辺の道路の清掃、植栽の管理等を実施

【特例の適用例】



広告板

※ 占用許可基準の1つ。道路の敷地外に余地がないためにやむをえない占用であること

○札幌市大通地区では、社会実験を行いつつ、平成25年8月12日よりオープンカフェ・広告板事業を実施し、オープンカフェ等の収入を道路維持管理、地域イベント等のまちづくりに還元

<札幌市大通地区における例【社会実験(H20～)を経てオープンカフェを恒久設置(H25.8～)】>

都市利便増進協定

オープンカフェ等の都市利便施設の札幌大通まちづくり(株)による日常管理等を定めた都市利便増進協定を締結

協定締結者：北海道開発局、札幌大通まちづくり(株)

協定締結日：平成25年4月10日

都市利便増進施設：食事施設、広告板、ベンチ等

日常管理に関する事項：

札幌大通まちづくり(株)が日常の管理業務、都市利便増進施設を活用したイベント等を実施

道路占用許可の特例

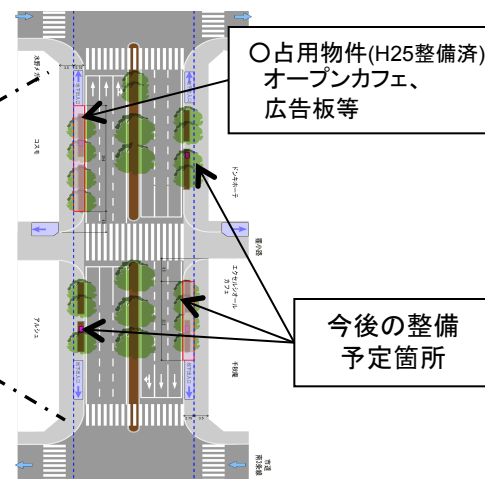


位置図



協定区域：一般国道36号歩道部

占用区域、占用物件



○取組み以前



○オープンカフェ開設後(H25.8～)



・にぎわいと魅力の創出
・美観維持、駐輪対策の徹底

都市利便増進協定と道路占用許可特例一覧

○ 都市利便増進協定の締結実績は、以下の3件。

協定締結者	締結日	都市利便増進施設	日常管理に関する事項
富山市、 (株)まちづくりとやま	H.24.3.29	ミスト装置、音響装置	○都市利便増進施設を活用し、イベントを開催。 ○日常の管理業務は(株)まちづくりとやまが実施。
川越市 (株)まちづくり川越	H.24.8.7	自転車駐車器具 (サイクルポート)	○サイクルポート周辺の維持管理を実施。
北海道開発局、 札幌大通まちづくり(株)	H.25.4.10	食事施設、広告板、 ベンチ等	○札幌大通まちづくり(株)が日常の管理業務、都市利便増進施設を活用したイベントを実施。

○ 道路占用許可の特例を利用しているのは、以下の6件。

占用主体	開始年度	道路管理者	実施事業
新宿駅前商店街振興組合	H.24	新宿区	○常設オープンカフェ(食事施設)の設置によるにぎわいの創出 ○地域ルールに則った広告の設置による良好な景観の形成
一般社団法人 グランフロント大阪TMO	H25	大阪市	○オープンカフェ(食事施設)の設置によるにぎわいの創出 ○広告板・バナー広告の設置による良好な景観の創出 ○自動車案内誘導サイン、防犯カメラ、屋外ベンチの設置 等
札幌大通まちづくり会社	H25	北海道開発局	○オープンカフェ(食事施設)によるにぎわい創出事業 ○広告事業 等
高崎まちなかオープンカフェ 推進協議会 高崎まちなかコミュニティ サイクル推進協議会	H25	群馬県、高崎市	○常設オープンカフェ(食事施設)の設置によるにぎわいの創出 ○コミュニティサイクルによる回遊性の向上
岡山市	H25	中国地方整備局	○コミュニティサイクルによる移動の利便性の向上
新鳥取駅前地区 商店街振興組合	H26	鳥取市	○休憩施設の設置・運営によるにぎわいやまちの魅力の創出

都市計画の提案制度(平成14年～)

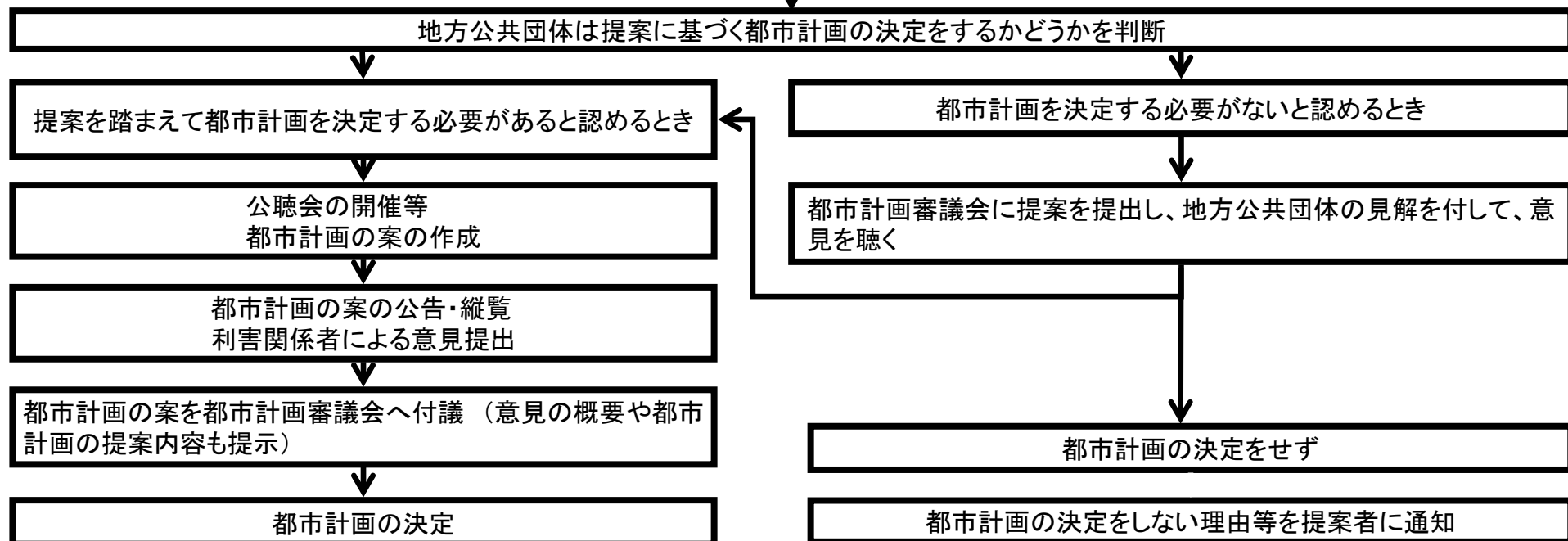
近年、まちづくりへの関心が高まる中で、その手段としての都市計画に対する関心が高まっており、まちづくり協議会等の地域住民が主体となったまちづくりに関する取組が多く行われるようになってきている。

このような動きを踏まえて、地域のまちづくりに対する取組を今後の都市計画行政に積極的に取り込んでいくため、地域住民等の都市計画に対する能動的な参加を促進することとし、土地の所有者又はまちづくり団体等からの都市計画の提案に係る手続を平成14年に創設した(活用実績:231件(平成24.3.31現在))。

○提案者:土地所有者等のほか、まちづくりNPO、まちづくり協議会や地域の実情に応じて条例で定める団体(町内会等)

○提案要件

- ①0.5ha以上(条例により0.1haまで引き下げ可)の一体的な区域
- ②都市計画に関する法令上の基準に適合
- ③土地所有者等の3分の2以上の同意



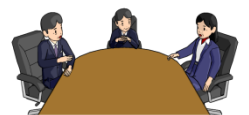
○都市機能が集積した地域における大規模な震災の発生が社会経済に与える影響に鑑み、都市再生緊急整備地域内及び主要駅周辺の滞在者等の安全と都市機能の継続を図るため、官民連携による一体的・計画的なソフト・ハード両面の対策への支援を実施。

都市再生緊急整備地域内＋主要駅周辺

都市再生緊急整備協議会又は帰宅困難者対策協議会

【構成員】

- ・国、都道府県、市町村
- ・大規模ビル等所有者
- ・鉄道事業者 等



都市再生安全確保計画
又はエリア防災計画を作成

- ・防災施設等の整備（備蓄倉庫、情報伝達施設、非常用発電設備等）
- ・災害予防対策（避難訓練等）
- ・災害発生時の避難・救助 等

- 協議会開催支援
- 計画作成支援
 - ・専門家の派遣 等
- コーディネート活動支援
 - ・勉強会、意識啓発活動
 - ・官民協定の締結

予算支援
補助率1/2

計画に基づく
ソフト・ハード両面の対策

予算支援
補助率1/2

ソフト対策

避難訓練、情報伝達ルール
備蓄ルール確立 等



予算支援
補助率1/3

ハード対策

備蓄倉庫、情報伝達施設
非常用発電設備の整備 等



計画作成及び計画に基づく
ソフト・ハード対策等への支援

国

※都市再生緊急整備地域：都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として指定された地域（平成25年7月時点で62地域）。

※主要駅：1日あたりの乗降客数が30万人以上の駅。

都市再生安全確保計画策定状況

平成26年4月1日時点(国土交通省都市局調べ)

策定済

大阪駅周辺地域 (平成25年4月19日)
京都駅周辺地域 (平成25年12月19日)
名古屋駅周辺地域 (平成26年2月13日)
川崎駅周辺地域 (平成26年3月17日)
横浜都心・臨海地域 (平成26年3月24日)
札幌駅都心地域 (平成26年3月25日)
新宿駅周辺地域 (平成26年3月27日)

作成中

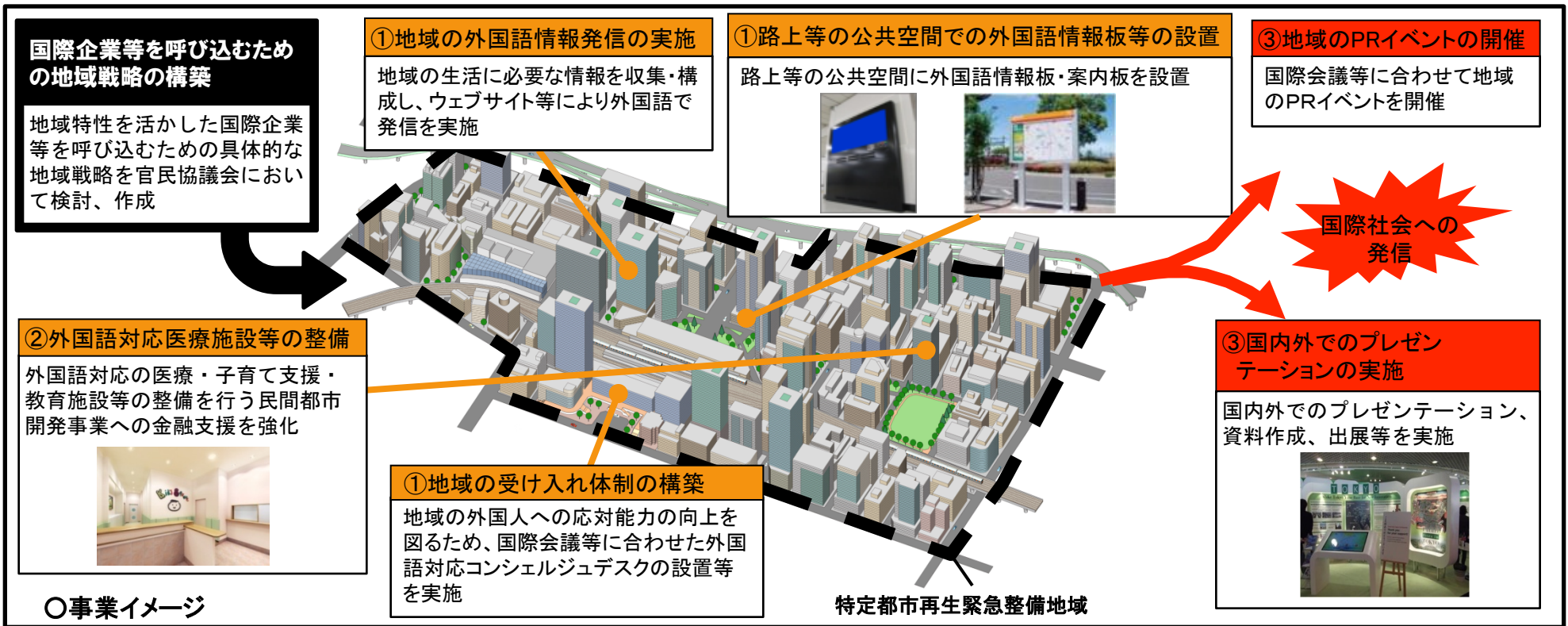
大丸有(大手町、丸の内、有楽町)地区
浜松町駅周辺地区
大阪コスモスクエア駅周辺地域
大阪ビジネスパーク駅周辺・天満橋駅周辺地域
辻堂駅周辺地域
本厚木駅周辺地域
福岡都心地域

※上記の他、都市再生緊急整備地域以外の主要駅周辺地域における都市再生安全確保計画に準じたエリア防災計画の策定状況は以下のとおり。

【策定済】 立川駅周辺地域(平成25年8月6日)、北千住駅周辺地域(平成25年12月18日)、藤沢駅周辺地域(平成26年1月21日)
吉祥寺駅周辺地域(平成26年3月24日)

【作成中】 池袋駅周辺地域、大井町駅周辺地域、中野駅周辺地域、綾瀬駅周辺地域

○我が国都市の国際的な求心力を高めるため、外国語に対応する生活支援施設(医療・教育施設)等の情報発信機能の充実などを図るとともに、官民共同での我が国都市へのオフィス立地・居住のメリット等に関するシティセールスを行う。

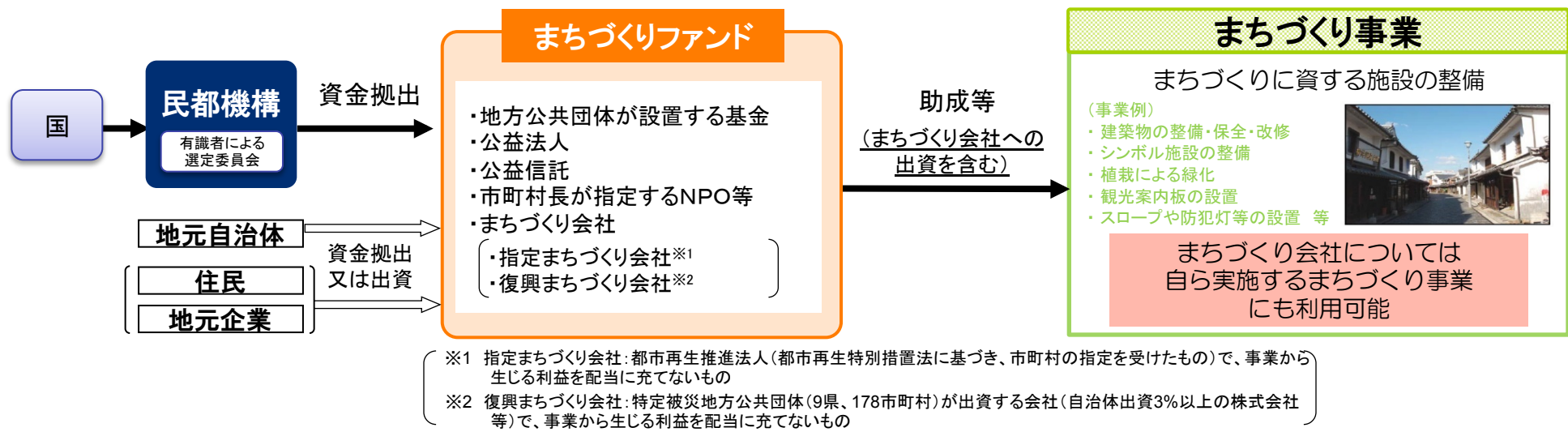


○事業イメージ

国際的ビジネス環境等改善	
①財政支援	②金融支援
地域の外国語情報の発信やWi-Fi環境の充実等の国際的ビジネス環境等改善に資する取組に対して総合的に支援	外国語対応医療施設等、国際的な求心力を高める都市機能の整備を新たに金融支援の対象に追加

シティセールス
③財政支援
我が国の都市の魅力をアピールし国際企業等を呼び込むためのシティセールスに係る取組に対して総合的に支援

地域の資金を地縁により調達し、景観形成・観光振興等のまちづくりへ誘導するため、住民参加型まちづくりファンドに対して、資金拠出による支援を行う制度。



- ## 制度利用のための主な要件
- <対象区域>**
- ・全国
- <支援限度額>**
- ・次の①～③のうち、最も少ない額
 - ①2,000万円(必要と認められる場合には5,000万円)
 - ②地方公共団体の拠出金額
 - ③総資産額(民都機構による支援後)の1/3
- <その他の支援要件>**
- ・地方公共団体からまちづくりファンドに対して資金拠出・出資が行われていること。
 - ・住民・地元企業から資金拠出・出資が既に行われ、又は行われることが確実に見込まれること。

具体例

まちづくりファンド：上越市歴史的建造物等整備支援基金(上越市)



○まちづくりファンドが助成した事業の一例

高田世界館第1期改修整備事業(平成21年度)

住民有志が設立したNPO法人が老朽化した歴史的建築物を譲り受け、自治体・住民の資金支援により内装等を改修。映画上映や各種イベント等を実施し、市民の交流の場として再生・活用(国登録有形文化財にも登録)。

実績 2005年度～2013年度

支援件数 110件 支援総額 33億円

民間まちづくり活動促進事業

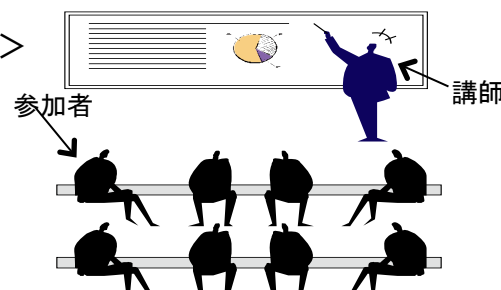
◆普及啓発事業（平成26年～）

○都市の課題解決をテーマとする、様々なステークホルダーを巻き込んだワークショップ等を通じて実際の事業の実践を促し、自立性・継続性のある活動の創出と実践する人材の育成を支援する。

低未利用地の有効活用を通じた人材育成の例

講義

<オリエンテーション&座学>
まちづくりに関する
基礎的な知識を
ABCチーム合同で習得




参加者

講師

現地スタディ **Aチーム現地**

<現地スタディ/ワークショップ>
地元関係者を巻き込んだWS形式による現地スタディを集中的に行い、事業実現に向けた実践的なノウハウを習得
実現可能な事業計画を創出し、事業化に結びつける



不動産事業者

専門家B

不動産オーナー

地元建築家

参加者

地元自治体

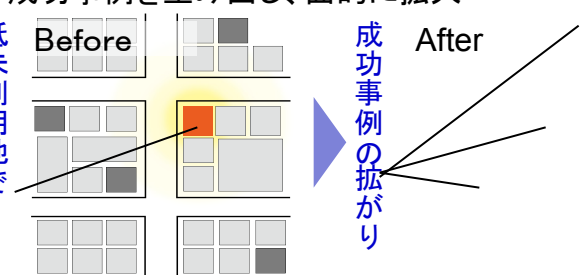
専門家A

現地大学准教授

Aチーム現地での自立的事業の実現・展開

<事業化の実現/実践>

- ・実際に自らの地域で具体的な事業を実践
- ・1つの成功事例を生み出し、面的に拡大



Before

After

低未利用地で自立的事業の実現


成功事例の拡がり

BCチームの現地での自立的事業の実現・展開

<自地域で事業化の実現/実践>

- ◆事業計画の作成
- ◆自立的事業の実践

低未利用地での自立的事業の実現



◆社会実験・実証事業等（平成24年～）

○都市利便増進協定又は歩行者経路協定に基づく施設の整備・活用や、まちの賑わい・交流の場の創出や都市施設の活用等に資する社会実験等を支援する。

3. 新たな時代の都市マネジメント小委員会(第3回) における主な議論

国土交通省都市局において、エリアマネジメント活動の実態を把握するため、以下の16団体に対しヒアリングを実施した。なお、今後も適宜追加しヒアリングを実施する。

◆ヒアリング実施団体（16団体）

- 札幌大通まちづくり株式会社（北海道札幌市）
- 株式会社まちづくりとやま（富山県富山市）
- 株式会社飯田まちづくりカンパニー（長野県飯田市）
- 株式会社まちづくり川越（埼玉県川越市）
- まちづくり福井株式会社（福井県福井市）
- 秋葉原タウンマネジメント株式会社（東京都千代田区）
- 牛久都市開発株式会社（茨城県牛久市）
- 大丸有地区（東京都千代田区）
- グランフロント大阪TMO（大阪府大阪市）
- 株式会社北九州家守舎（福岡県北九州市）
- 株式会社MYROOM（長野県長野市）
- NPO法人エリアマネジメント北鴻巣（埼玉県鴻巣市）
- 東埼玉総合病院「在宅医療連携拠点」等（埼玉県幸手市）
- 株式会社晴海コーポレーション（東京都中央区）
- 田町駅東口北地区スマートエネルギー一部会（東京都港区）
- 京橋スマートコミュニティ協議会（東京都中央区）

現在、地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上など、様々な目的を持ち、各種活動を行っているエリアマネジメント団体が存在している。これらエリアマネジメント団体は、収益面、人材面、認知度などにおいて以下のような課題に直面しているとのこと。

◆ 主な課題

1 収益面

- 地方都市で収益事業を構築するにはノウハウが必要。民間による非収益事業実施には限界。
- 収益事業が軌道に乗るまでの初期資金の確保が必要。継続的運営資金も不足している。
- 公益性の高い活動も行う団体が、営利企業と同じ扱いの課税をされている。

2 人材面

- エリアマネジメントに携わる人材が恒久的に不足(持続的な活動のためには、ボランティアによる参加だけではなく、専任スタッフの確保が重要)。そもそも中心となる担い手がおらず、行政等と連携のとれた活動ができない。
- 商店街では、高齢化が進み、権利も細分化されて居住者が減少し、新しいことに取り組む担い手がいらない。

3 認知度

- 団体に加入するメリットの認知が進まない。
- 認知度が低く、エリアマネジメントの中心的役割を担うだけの周囲の理解が足りない。

4 継続性の確保

- 関係者が変更した場合等においてもエリアマネジメント活動を継続するため、資金・人材の安定的確保、関係者のモチベーションの維持が必要。

5 個別分野

[イベント]

- イベントを開催するに当たり必要となる道路占用等の必要な手続きについて、多大な時間が必要。

[公共公益施設管理]

- 公共公益施設の管理に当たっての金銭的な負担が大きい。
- 指定管理のみでは新たな事業展開につながらない。

[エネルギー]

- 計画段階からの利害関係者との協力関係の構築、長期継続が必要(エネルギー供給事業の採算性・安定性の確保)。
- 地区全体のエネルギー共同利用目標計画を事前明示する枠組みが必要。
- 面的ネットワークへの接続のインセンティブ付与が必要。

効果の分類		効果の例
①	快適な地域環境の形成と持続性の確保	【①-1 まちなみや景観への効果】 緑被率の向上、景観への関心向上 など
		【①-2 防災・防犯・安全への効果】 放置自転車数減、路上駐車台数減、犯罪減（発生率低下）、事故発生件数減、防災活動増 など
②	地域活力の回復・増進	【②-1 消費活動や売上、雇用などの経済への効果】 売上額等増、エリア内の購買率向上、就業人口増 など
		【②-2 にぎわいや集客（買い物客、観光客等）への効果】 歩行者数増、来街者・来館者数増、観光入込客数増、宿泊者数増、駐車場利用台数、イベントや祭事の回数増 など
		【②-3 地域間競争力（国際競争力含む）への効果】 従業者数増、人口（夜間人口）増、危機管理 など
③	資産価値の維持・増大	【賃料や空室率等の不動産への効果】 地価の維持・向上、空き家・空き店舗減 など
④	住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり	【住民等の意識の向上、相互理解、ネットワークの形成への効果】 ボランティア人口増、イベント等参加者数増、コミュニティビジネス増、居住人口増、住民等満足度の向上（住みやすさ・働きやすさ） など
⑤	財政負担の軽減	【公共施設管理費等の財政負担の軽減効果】 公共施設管理費の削減

活動分類(例)

効果(例)

A. まちづくりルール

- 地域共有ビジョン・方針
- 地区計画
- 任意のガイドライン など

B. イベント

- 芸術・文化・教育
- 物販・飲食事業（オープンカフェ含む） など

C. 情報発信

- 情報発信拠点
- 広告事業
- サイン・地域案内・地図 など

D. 防災・防犯・環境維持

- 防犯活動
- 緑化、美化・清掃
- 駐車・駐輪対策 など

E. 公共施設管理

- 指定管理
- 指定管理以外（任意管理）

F. 民間施設の公的利活用

- 空き店舗対策（家守）
- 地域交通事業
- エネルギー など

① 快適な地域環境の形成と持続性の確保

【①-1 まちなみや景観への効果】⑧大丸有 空間形成等ガイドラインと地区計画との連動によるまちなみの形成が進行。

【①-2 防災・防犯・安全への効果】⑥秋葉原 平成21・22年度で災害時の帰宅困難者避難訓練（事務局：秋葉原TMO(株)）を実施し、平成22年度は参加機関・参加者ともに増加。

② 地域活力の回復・増進

【②-1 消費活動や売上、雇用などの経済への効果】⑩北九州 小倉北区魚町のスモールエリア（約0.4ha）を中心とした家守型リノベーション事業により、300人越の新規雇用を創出。

【②-2 にぎわいや集客（買い物客、観光客等）への効果】②とやま イベントや物販・飲食事業によるまちなかにおける場づくりの効果と、コミュニティバスや駐車場共通化による移動手段の提供などの効果が相まって、路面電車の乗車人数が維持されるとともに、駐車場利用が増加。

【②-3 地域間競争力（国際競争力含む）への効果】⑧大丸有 良好な景観の形成とあわせ、エリア価値を向上させる諸事業が実施され、平成13年～平成21年にかけて従業者数が約4割増加。

③ 資産価値の維持・増大

【賃料や空室率等の不動産への効果】⑫北鴻巣 県内の類似の施行地区と比べて宅地分譲が短期間で完了し、また、同地区に隣接するエリアの地価変動は駅を挟み反対側エリアと比べて下落率が低く、新しい街の資産価値が維持・増進し、付加価値が波及。

④ 住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度の高まり

【住民等の意識の向上、相互理解、ネットワークの形成への効果】⑫北鴻巣 まちづくりのコンセプト「花と緑と共に育つまち」の認知度が高く、また、良好な住環境を維持するまちが「つくれている」との認識が高く、76%が地区に「愛着がある」と回答。

⑤ 財政負担の軽減

【公共施設管理費等の財政負担の軽減効果】⑧大丸有 丸の内地下広場（約5,000㎡。都道）は、（一社）丸の内パブリックスペースマネジメントが都と維持管理協定を締結し、維持管理業務とあわせ、道路占用許可を受けて広告事業を実施。維持管理費は、都と（一社）丸の内パブリックスペースマネジメントが概ね3：7で負担。都にとって、公的空間の維持管理に関する公的負担が軽減。

エリアマネジメント活動は、公益性と収益性の大小によって、以下の図のように分類される。
 公益性を有するエリアマネジメント活動とは、以下の性質を有するものとして整理。

- ①不特定多数の者を益することを目的とする活動であること
- ②地域の行政機関が担っている活動の一部又は全部を代替するものであること
- ③地域の課題（社会的課題）を解決するための活動であること

※エリアマネジメントがもたらす公益例

○まち(まちづくり、地域活性化)

- ・子育て世帯や高齢者などにとっての良好な居住空間の実現、都市機能の利便性の充実
- ・まちなみ、景観、防災・防犯・安全の確保・向上

○ひと(人口交流、人材育成)

- ・来街者の増加、賑わい創出
- ・エリアマネジメント活動に従事する人材育成、住民意識の醸成、他エリアへの普及啓発

○しごと(経済、財政)

- ・経済効果、ビジネス環境の維持・向上による都市の競争力強化
- ・資産価値の維持・向上による不動産市場活性化
- ・行政機能の補完と財政負担軽減

収益性 大

B-1. イベント

- マルシェ…①札幌、⑧大丸有
- 物販・飲食事業(オープンカフェ等)…①札幌、②とやま、④川越、⑤福井 等

C-1. 情報発信

- 広告事業…①札幌、⑥秋葉原、⑧大丸有、⑨大阪 等

F-1. 民間施設の公的利活用

- 駐車場共通化事業…①札幌 等
- テナントリーシング事業…③飯田
- ビル管理共同化事業…①札幌

E. 公共施設管理

- 指定管理…②とやま、③飯田 等
- 指定管理以外(任意管理)…⑧大丸有、⑨大阪

公益性 小

B-2. イベント

- 芸術・文化・教育…①札幌、②とやま 等

公益性 大

A. まちづくりルール

- 地域共有ビジョン…⑧大丸有
- 地区計画…①札幌、⑧大丸有 等
- 都市利便増進協定…①札幌 等
- 任意ガイドライン…⑧大丸有 等

C-2. 情報発信

- 情報発信拠点…④川越、⑥秋葉原、SNS…①札幌、②とやま 等
- サイン・地域案内・地図…②とやま、⑤福井 等

D. 防災・防犯、環境維持

- 防災活動…⑧大丸有、防犯活動…⑥秋葉原、⑫北鴻巣

F-2. 民間施設の公的利活用

- 空き店舗対策(家守)…⑩北九州、⑪MYROOM
- エネルギー…⑭晴海 等
- 地域交通事業…②とやま、⑤福井、⑧大丸有、⑨大阪

収益性 小

エリアマネジメント活動の公益性と収益性の大小に応じた、行政の関与のあり方

第1象限 収益活動であるため財政支援の必要性は低いが、活動の普及や収益性の向上のため、人材育成や認知度の向上が必要。

第2象限 その収益性の高さから、公益事業を行うエリアマネジメント団体の原資としての活用が期待される。人材育成による活動普及、先進的な活動の立ち上げ支援や規制緩和による収益性向上が必要。

第3象限 人材育成による活動普及、先進的な活動の立ち上げ支援や規制緩和による収益性向上が必要。

第4象限 収益性が低く、公共の機能を補完するなど高い公益性を持つことから、行政による環境整備がもっとも求められる分野。活動への財政支援のほか、人材育成や認知度の向上も重要。

第2象限 ~ 収益を公益事業に活用するための環境整備が必要

収益性大

第1象限 ~ 人材育成、認知度向上が必要

B-1. イベント ・マルシェ、物販・飲食事業(オープンカフェ等)

E. 公共施設管理 ・指定管理、・指定管理以外(任意管理)

C-1. 情報発信 ・広告事業

F-1. 民間施設の公的利活用 ・車場共通化事業、
・ビル管理共同化事業、テナントリーシング事業

財政(民間まちづくり活動促進事業)

制度(道路占用許可特例)

制度(都市再生推進法人)
税制(みなし寄附金)

公益性大

公益性小

第3象限 ~ 収益性向上が必要

第4象限 ~ 環境整備が最も求められる

B-2. イベント ・芸術・文化・教育

A. まちづくりルール ・地域共有ビジョン、・都市利便増進協定

C-2. 情報発信 ・情報発信拠点、・メーリングリストやSNS、
・サイン・地域案内・地図

D. 防災・防犯、環境維持 ・防災活動、・防犯活動、
・緑化、美化・清掃、・駐車・駐輪対策

F-2. 民間施設の公的利活用 ・空き店舗対策(家守)、
・地域交通事業、エネルギー

収益性

小

凡例： は現行制度を示す

財政(民間まちづくり活動促進事業、都市安全確保促進事業、
国際的ビジネス環境等改善・シティセールス支援事業、住民参加型まちづくりファンド)

- より広い範囲でエリアマネジメントの実施状況の把握と、その効果の計測のためにアンケートを実施。
- エリアマネジメントの効果や課題を追加的に確認・整理したうえで、推進施策等を検討。

◆実施主体

京都大学経営管理大学院
和歌山大学経済学部
国土交通省都市局

◆対象

都市再生整備計画策定済市町村(約950市町村)
※策定済都市再生整備計画数 約2300

◆期間

- ・平成26年11月初旬 アンケート送付
- ・平成26年11月末 アンケート回答〆
- ・平成26年12月初旬～ 結果整理、分析※
 - (※)(1) まちなみ景観、にぎわい集客、売上等の定性的な効果と エリアマネジメントとの関係の分析
 - (2) 地価とエリアマネジメントとの関係の分析
- ・平成27年夏頃 結果とりまとめ・公表

◆アンケート項目

- (1)自治体基礎情報（人口、予算額等）
- (2)都市再生整備計画
 - ・計画期間
 - ・区域の面積、属性※、区域内人口
 - (※)商業統計の立地環境区分に準拠
 - ・事業費
- (3)都市再生整備計画区域内のエリアマネジメントの実施状況
 - ・エリアマネジメントの要素(活動区分)
 - ・団体の法人形態
 - ・事務局の体制（拠点の有無等）
 - ・活動による効果※の程度と周辺への波及
 - (※)まちなみ・景観、にぎわい・集客、経済効果、住民意識の向上・ネットワーク形成等主観による定性的評価及び数値
 - ・直面する課題※と解決策の有無
 - (※)財政面、人材面、認知面、制度面での課題
- (4)エリアマネジメント実施地区内の地価

委員からの主なコメント（１） ※未定稿

- エリマネは地方公共団体より小さいサイズで公共財を提供していくモデルと捉えるべきで、今は標準的な形がないので、モデル的な事業を立ち上げて支援していくことがよいのではないか。
- 交通に関する視点をもっと強めるべきではないか。また、エリマネの効果の評価する場合、誰が評価をするのかというのも大きなポイント。
- 縮退が続く中でQOLを考えて長期的にそこに住み続けられることが大切で、エリマネもそういう観点から考えていくことが重要。
- エリアマネジメントという言葉はあまり知られていない。土地問題（地権者が多い等）の解決や人材の育成が大切な視点。そもそもエリマネの動きすらない衰退地区等をどうするかという問題もあるのではないか。
- エリマネは多種多様なので、枠にはめるのではなく、やっていることに合わせて支援するのがよい。また、収益の有る無しよりも、地域にどれだけ還元しているかが重要。エリマネの議論は最終的にはフリーライダーをどうするかに尽きると思うが、初動期は、フリーライダーだらけなので、その時点での支援は有効。

委員からの主なコメント（２） ※未定稿

- 自治体より小さな単位で面的広がりがあるものから支援するのがよい。エリマネ活動をする中でいろいろな活動が連鎖的になっていくことが重要であり、公有地も私有地も含めてマネジメントしていくことがエリマネであろう。大阪市の条例の分担金は負担と利益が明確になるので一つのモデルになるのではないか。
- エリアマネジメントを定義して支援すると自主性の目を摘んでしまう可能性もある。一方で、社会的需要は大きいですが、民間に任せては過少供給になったり時間がかかるものについては、公共が応援することも大事。
- 今回の議論は今あるものの整理であるが、例えば、20年後にどういう地域像になっているか、共有すると議論がしやすくなるのではないか。また、経験の共有、工夫の共有ということで互いに学び合うことが重要なのではないか。
- 町内会、マンション管理組合はエリマネなのかということになるので、エリア概念をハッキリする必要があるのではないか。公益法人を認定する仕組み等が参考になるのではないか。
- エリアマネジメントを定義するか否かが大きな問題。
- 「公益性」とは「外部性」と理解すべき。公共としては、外部効果をどれだけ回収できているかを勘案して支援を考えるべき。また、支援するなら対象をもう少し明確にする必要がある。