

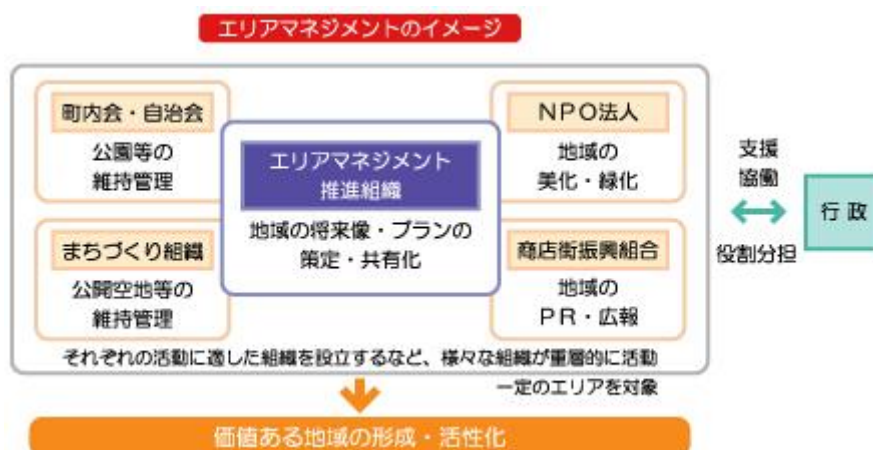
(エリアマネージメントの考え方)

この10年来、住民・事業主・地権者、町内会・自治会、街づくり組織、NPO法人、商店街組合等の参加する自主的な地域づくりが注目され、ハード整備と管理の一体的確保を通じた持続的な地域運営を目指した「エリアマネージメント」と呼ばれる取組が各地で進められるようになってきた。これは、住民主体の取組組織が、地域課題に応じて主体的に一定のエリアを設定し、良好な街並み景観の形成・維持や、良好なコミュニティづくり等を目指して、地域の固有の資源・特性を活かしつつ、地域の将来像・プランを策定・共有化して課題解決に挑戦し、行政との協働・分担を踏まえながら、地域の価値の維持・向上・活性化に貢献しようとする推進システム全体を総称する言葉であるといつてよいであろう。

エリアマネージメントが注目されるようになったのは、地域の課題が多様化・高度化し、その解決方法も様々になりつつある中、国、地方公共団体の財政事情のひっばくが加わり、行政がコントロールしてトップダウン型で行う従来の広域性をもった公共性の高いまちづくりが行き詰まりを見せ、その限界が顕在化してきたことによる(図表1-1, 1-2)。

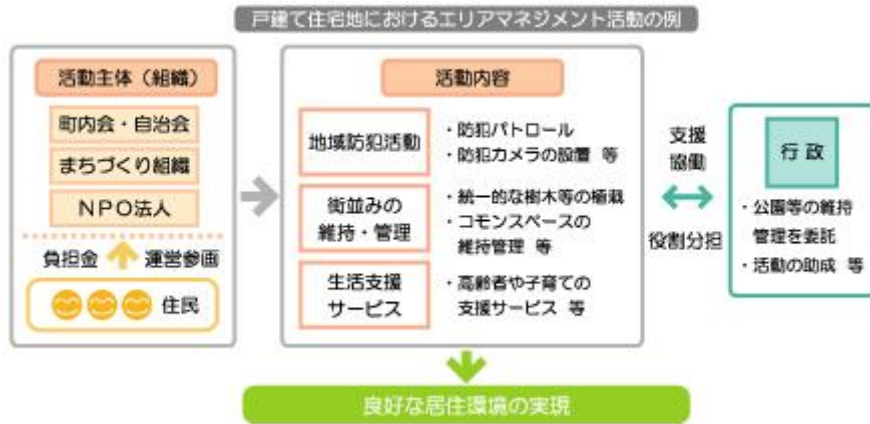
こうした中、2017年10月26日、国土交通省は、業務、組織、財源、人材等の多角的な観点から、共助的な性格の強い新たな公共という言葉で表現できるような街づくりの在り方を示唆する「まちづくりの担い手を育てるために一まちづくりの担い手の在り方検討会のとりまとめについて一」を公表した(その骨子については末尾の参考を参照のこと)。ここではこの報告書の中でも一部言及されたエリアマネージメント組織の組成状況(図表3)とエリアマネージメント組織の事業資金調達について簡単に紹介する。

(図表1-1)



(注) 国土交通省資料による。

(図表 1 - 2)

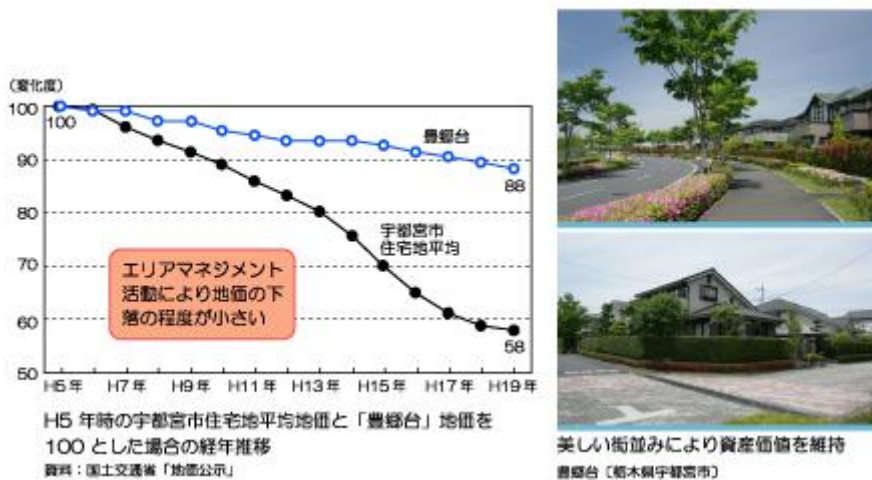


(注) 国土交通省資料による。

(エリアマネジメントは既存住宅市場の活性化にも寄与)

エリアマネジメントの動きはまちづくりの新たな展開として捉えられることが多いが、現在大きな政策課題となっている既存住宅市場の活性化のために、建物状況調査（インスペクション）をはじめとした各種情報の開示により、リノベーションや維持管理の度合を反映した適正な既存住宅価格の形成を促進し、これを通じた流通取引の活発化を進めることが企図されているが、この政策が成果を上げるには、地域の地価水準がある程度に維持されることが流通促進の条件となることから、エリアマネジメントの取り組みが、既存住宅活性化対策に影響を与えることにも留意が必要であろう（図表 2）。

(図表 2) エリアマネジメントは地域の地価水準の下支えに寄与する可能性



(エリアマネジメント主体等への支援)

エリアマネジメント活動（図表 3）は公によるまちづくりを補完し、正の外部性を有する地域公共財になり得るという位置づけを示している上記報告書の認識を踏まえると、事業主体に対し、例えば、スタートアップ時の立ち上がり資金の公的サイドからの補助・委託、金融面からの低利融資等がなされることが有用であろうと考えられる。このため、今から約 10 年前の 2007 年（平成 19 年）以来、都市再生特別措置法に基づき、まちづくり会社、NPO 法人、一般社団法人、一般財団法人が、市町村からエ

リアマネージメント主体として都市再生推進法人の指定を受けた場合は、民間都市開発推進機構からの無利子の融資や、国、地方公共団体からの補助等が受けられる仕組みが整備され、2017年10月現在、全国で25法人が指定されている（図表3、参考、注2）。ただ、国や地方公共団体等による支援は事業の自主性・柔軟性、持続性に欠ける面もあることから、大阪市のように、受益者のフリーライダーを避けつつ、「大阪市エリアマネージメント活動促進条例」（2016年4月施行）に基づき、地方自治法の分担金制度を条例化し、土地所有者からの課金をエアマネージメントの活動の恒久財源に確実に充てるアプローチをとっている地域があることが注目される（図3、参考、注3）。

また、上記報告書では、いくつかの先進事例での実績を踏まえ、まちづくりに必要となる資金を安定的に確保するための活動資金を地域の協議会で積み立てる仕組み（図表3、参考、注4-1）やブリックスペースの屋外広告物に係る禁止区域の解除を通じて、公共公益施設の管理に合わせた財源確保を図る仕組み（図3、参考、注4-2）などが提言されており、これらの試行錯誤が良好な成果に繋がることが期待されている。

（図表3）



（参考）全国エアマネージメントネットワークに参加している正会員は、2017年7月末現在、次の36団体である（◎は都市再生指定法人）。

①札幌駅前通まちづくり株式会社	北海道◎
②一般社団法人遠野みらい創りカレッジ	岩手県
③一般社団法人荒井タウンマネジメント	宮城県◎
④仙台駅東エアマネージメント協議会	宮城県
⑤特定非営利活動法人とめタウンネット	宮城県
⑥NPO法人 KAO（カオ）の会	千葉県
⑦一般社団法人大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり協議会	東京都◎
⑧NPO法人大丸有エアマネージメント協会	東京都
⑨一般社団法人渋谷駅前エアマネージメント	東京都
⑩秋葉原タウンマネジメント株式会社	東京都◎
⑪一般社団法人淡路エアマネージメント	東京都

⑫一般社団法人竹芝エリアマネジメント	東京都
⑬二子玉川エリアマネジメント	東京都
⑭横浜駅西口振興協議会	神奈川県
⑮一般社団法人横浜みなとみらい21	神奈川県
⑯株式会社まちづくりとやま	富山県◎
⑰まちづくり福井株式会社	福井県◎
⑱浜松まちなかマネジメント株式会社	静岡県
⑲名古屋駅地区街づくり協議会	愛知県
⑳錦二丁目まちづくり協議会	愛知県
㉑ささしまライブ24まちづくり協議会	愛知県
㉒広小路セントラルエリア活性化協議会	愛知県
㉓名古屋駅太閤通口まちづくり協議会	愛知県
㉔名駅南地区まちづくり協議会	愛知県
㉕一般社団法人 TCCM (豊田シティセンターマネジメント)	愛知県
㉖長浜まちづくり株式会社	滋賀県◎
㉗烏丸通まちづくり協議会	京都府
㉘梅田地区エリアマネジメント実践連絡会	大阪府
㉙一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会	大阪府
㉚中之島まちみらい協議会	大阪府
㉛NPO 法人 御堂筋・長堀 21 世紀の会	大阪府
㉜一般社団法人 御堂筋まちづくりネットワーク	大阪府
㉝ミナミまち育てネットワーク	大阪府
㉞ミナミ御堂筋の会	大阪府
㉟博多まちづくり推進協議会	福岡県
㊱We Love 天神協議会	福岡県

(注1) エリアマネジメントネットワークには法人会員として三井不動産株式会社、森ビル株式会社など14社が、個人会員として小林重敬東京首都大学教授や青山公三京都大学名誉教授ら33名が参画している(2017年7月末現在)

(注2) 全国エリアマネジメントネットワークに参加していない都市再生推進法人は以下18団体(株)飯田まちづくりカンパニー、(株)まちづくり川越、牛久都市開発(株)、草津町づくり(株)、(株)まちづくり東海、田名部まちづくり(株)、(株)ジェイ・スピリット、桜井まちづくり(株)、(一社) 柏の葉アーバンデザインセンター、(一財) 柏市まちづくり公社、(一財) 柏市緑の基金、(一社) グランフロント大阪、(一社) 新宿副都心エリア環境改善委員会、(一社) 有楽町駅周辺まちづくり協議会、(一社) 日比谷エリアマネジメント(一社) 美園タウンマネジメント、NPO 法人南信州おひさま進歩、NPO 法人いいだ応援ネットイデア

(注3) 大阪市うめきた先行開発地区エリアマネジメント活動事業分担金条例の概要(地方自治法224条、228条に基づく)

- ①課税対象者：うめきた先行開発地区認定整備等を行う区域内(6.8ヘクタールの土地所有者(7名)
- ②分担金総額：うめきた先行開発地区認定整備等費用としてうめきた先行開発地区認定年度計画に記載された額(2800万円)
- ③分担金の賦課額：総額に各受益地の面積に当該受益地に係る建築物の容積率の最高限度の数値を乗じたものの合計に対する各受益地の面積に当該受益地に係る建築物の容積率の最高限度の数値を乗じたものの割合を乗じて得た額
- ④用途：公共空間の歩道850メートルの維持管理費、清掃費、警備員巡回、違法駐輪の取り締まり(収益事業に使えない法の縛り)

(注4-1) エリアマネジメント事業活動資金の確保について (協議会積立金)

【財源(共助)】活動財源を地域の協議会等で積み立てる仕組み  国土交通省

背景

- まちづくり団体等の民間主体が、公共空間で物販・飲食事業、広告事業等を実施し自らの活動財源に充当する事例が見られるようになっているが、安定的かつ持続的な活動を行うため、公共空間を賢く使い、財源確保手段を一層多角化していくことが重要。
- 例えば、駐車場について、地域ルールを定め、周囲の駐車場の整備・利用状況等を勘案し、条例で定められた附置義務を緩和している事例がみられるが、本緩和に合わせて提出された審査手数料等について、地域の交通環境改善のための財源として活用しているケースが存在。

課題

- 大都市中心部等においては、これまでの大規模開発等によって公開空地や駐車場といった公共公益施設の集積が進展しているが、これらについて、地域全体の状況の評価・把握し、今後のまちづくりに活かす仕組みが不十分ではないか。
- 既存の公共公益施設について、賑わいづくりや地域環境の改善に向けた柔軟な転活用を図るための仕組みが不十分ではないか。
- あわせて、これらの仕組みを活動財源の確保に結びつけている先進事例について、どのようにその発展や横展開を図ることが考えられるか。

大丸有地区の地域ルールによる交通環境の改善



方向性

- 附置義務駐車場をはじめとする地域の公共公益施設について、開発動向等に応じた整備のあり方や転活用の方向性について、地域ごとに協議し、これを決定できる仕組みが必要である。
- あわせて、協議のプロセスにおいて財源が拠出された場合において、これを広く地域全体の良好な空間形成のための財源として活用する仕組みの構築を図る必要がある。

8

(注4-2) エリアマネジメント事業活動資金の確保について (屋外広告物広告収入)

【財源(自助)】エリアマネジメント活動推進のための屋外広告物規制の弾力化の促進  国土交通省

背景

- 近年、民間が主体となった、良好な環境の形成、エリアの魅力向上等を図るためのエリアマネジメント活動の取組が広がってきている。
- こうした取組の課題の一つとして、安定的な活動財源の確保の問題があり、その一方策として、道路、公園、広場等の公共空間等において屋外広告物のスペースを販売し、自主財源としている例がみられる。この際、エリア内の景観ルールを策定し、デザインの優れた屋外広告物を誘導することで、まちの景観向上にも寄与。

課題

- 屋外広告物の規制は、地方公共団体が屋外広告物条例に基づき実施。
- 道路、公園、広場等の公共空間は、一般的に、屋外広告物設置の禁止区域とされている。
- こうした規制が広告収入によるエリアマネジメント活動の自主財源の確保のハードルとなっている。

先進的な取組事例

【大阪市の事例】

(一社)グランフロント大阪TMOが、「うめきた地区」において、エリア内の清掃、施設の点検、巡回バスの運営、イベントの開催等を実施。この際、大阪市屋外広告物条例の特例規定を活用することで、TMOは景観の自主ルールを策定し、デザインの優れた屋外広告物を設置することが可能となり、良好な景観の創出と自主財源の確保を図っている。



方向性

- 屋外広告物条例の参考となる屋外広告物条例ガイドライン(案)を改正し、地域の公共的な取組に要する費用に充てるため設置する屋外広告物で良好な景観の形成に寄与するものについては、許可等により、禁止区域であっても設置できる旨の規定の追加を検討する。
- これにより、屋外広告物条例による規制の弾力化を促し、民間主体によるエリアマネジメント活動及び良好な景観の創出を推進。

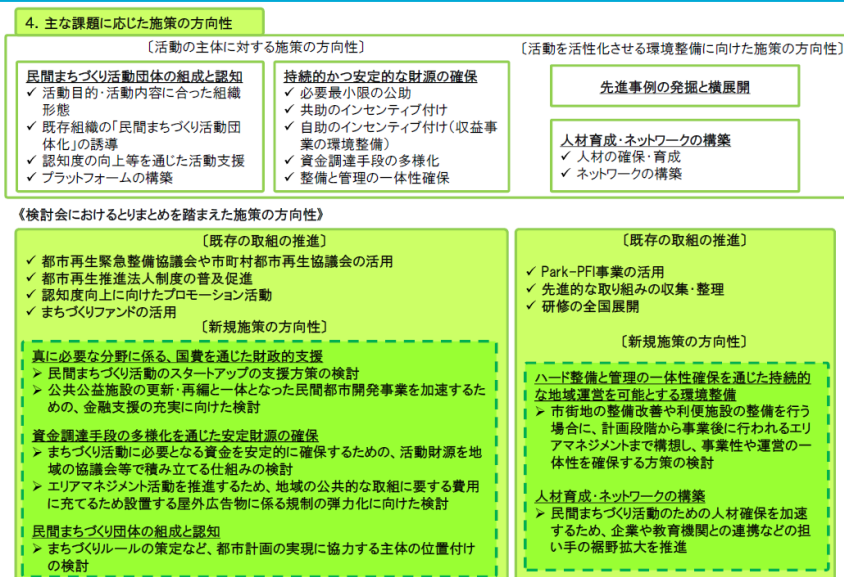
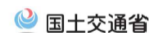
9

(参考)「まちづくりの担い手を育てるために—まちづくりの担い手の在り方検討会のとりまとめについて—」

(2017. 10. 26) の概要



民間まちづくり活動の担い手のあり方について②(概要)



(荒井 俊行)