

エリアマネジメントの評価ガイドライン

令和6（2024）年 4月



国土交通省

都市局 まちづくり推進課

本ガイドラインでは、第1章でガイドラインの目的とターゲットを示し、第2章でロジックモデルを活用したエリアマネジメント活動の評価手法を解説し、第3章で具体的事例によるモデル評価事例を示しています。

第1章 はじめに	… 02	第3章 具体的事例によるモデル評価	… 25
1.1.エリアマネジメントを取り巻く背景	… 03	3.1.モデル評価実施地の選定	… 26
(1)エリアマネジメントを取り巻く背景と定義	… 03	(1)活動エリアの類型化	… 26
(2)エリアマネジメント実施主体の状況	… 04	(2)選定エリアの紹介	… 27
(3)エリアマネジメント活動推進にあたっての課題	… 05	3.2.モデル評価	… 28
1.2.ガイドラインの策定の目的	… 06	(1)業務地：広島県広島市 紙屋町八丁堀地区	… 28
(1)ガイドラインの目的	… 06	(2)住宅地：福岡県北九州市 八幡駅前地区	… 38
(2)ガイドラインのターゲット	… 07	(3)商業地：福岡県福岡市ちはや公園周辺地区	… 48
第2章 エリアマネジメント活動の評価	… 08	参考資料	… 58
2.1.エリアマネジメント活動の評価手法	… 09	ガイドライン作成にあたっての参考文献	… 59
(1)ロジックモデルによる評価	… 09		
(2)エリアマネジメント活動の評価の流れ	… 11		
2.2.評価の手順	… 12		
(1)エリアの課題と目標の確認	… 12		
(2)活動内容の整理	… 13		
(3)エリアマネジメント活動にかかる関係主体の整理	… 14		
(4)活動効果の整理と最終効果の設定	… 15		
(5)ロジックモデルの構築	… 18		
(6)評価指標の設定	… 22		
(7)評価の実施	… 23		
(8)ロジックモデル・評価結果の活用	… 24		

※ 本書内では、エリアマネジメントの略称として「エリマネ」と表記している箇所がありますが、同じ言葉を指すものとなります。

1

はじめに

(1) エリアマネジメントを取り巻く背景と定義

都市課題の多様化などを背景に、地域価値の維持・向上や課題解決・抑制を目指し、地域の関係者が連携し、主体的に実施するエリアマネジメント活動の重要性が高まっています。

エリアマネジメントを取り巻く背景

社会情勢の変化

- ① 人口減少等による社会情勢の変化から、遊休不動産が増加しており、施設整備から既存施設の適正な維持管理や、活用の重要性が増加。
- ② 多様な地域を維持していくための戦略として、地域の特色に応じた魅力向上や独自性の強化が必要。
- ③ 人々の意識や価値観が変革し、地域活動への参画意欲が高まり、地域活動も多様化。

行政の関わり

- ✓ 人口減少や高齢化の進行により、**税金やマンパワーの低下が想定される**一方、義務的経費は増加傾向であり、多様化する都市の課題への対応が困難。
- ✓ 多様な主体からのアプローチで地域価値の向上や課題解決が必要であり、**都市を維持するための1つの施策として、エリマネの重要度が高まる。**

エリアマネジメントの定義

地域価値の向上や維持、また地域課題の解決や将来的な課題の抑制を目的に、土地・建物の所有者や企業・テナント等の事業者、住民などの地域の関係者が連携して主体的に実施する取り組み。

(2) エリアマネジメント実施主体の状況

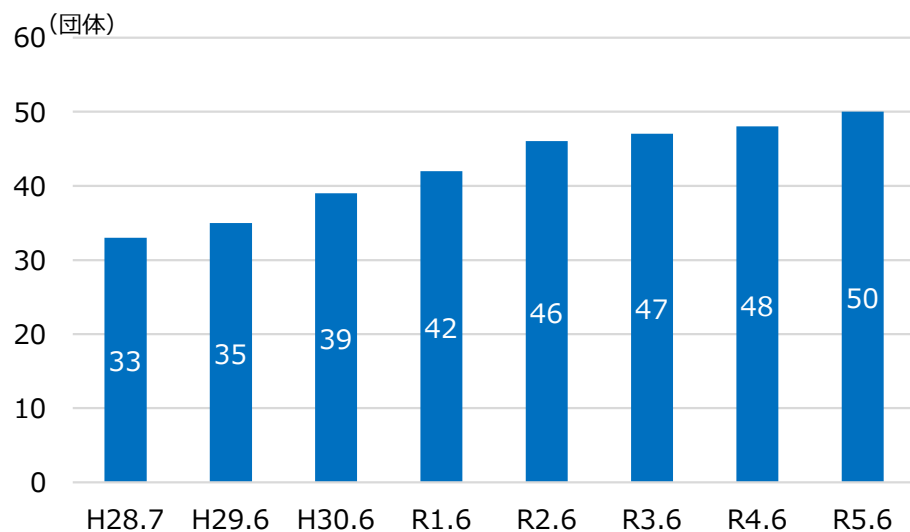
近年、全国的にエリアマネジメント活動に取り組む団体が増加するとともに、自治体が民間まちづくり団体を認定する都市再生推進法人制度の活用も増加しています。

全国エリマネの会員数の推移

全国各地で活動するエリアマネジメント組織が連携・協議・情報共有等を行う全国エリアマネジメントネットワークの会員数は設立後、毎年着実に増加しています。



全国エリアマネジメントネットワーク 正会員（エリアマネジメント団体）の登録数推移

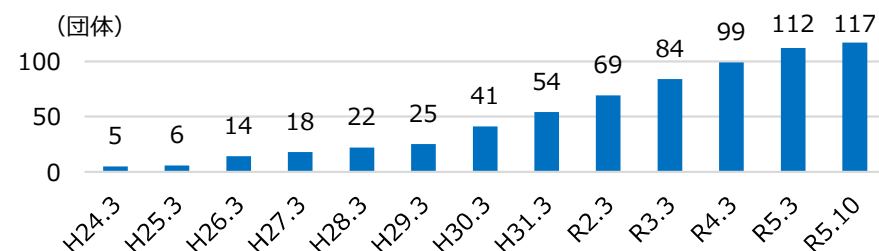


都市再生推進法人の指定数の推移・指定自治体数の推移

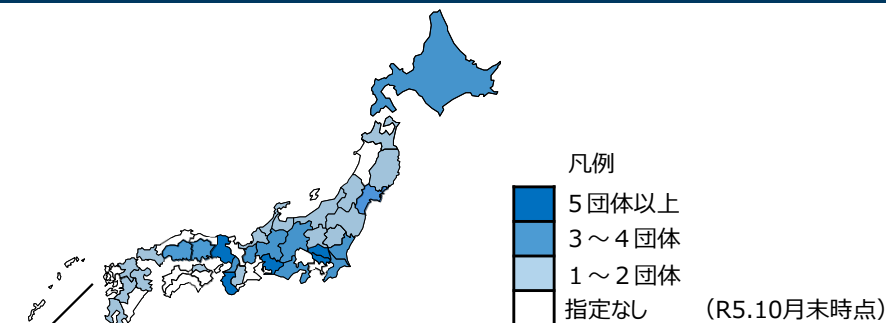
自治体においても、民間まちづくり団体に対しまちづくりの中核を担う都市再生推進法人として指定する動きが近年増加し、法人数・指定自治体数ともに拡大傾向です。



都市再生推進法人の指定数（累積）



都市再生推進法人の都道府県別指定状況



出所①：全国エリアマネジメントネットワーク総会資料 ※正会員のうちエリアマネジメント団体（企業会員中心／地域中心）の登録数を集計
出所②：国土交通省「都市再生推進法人の指定状況（全117団体・令和5年10月末時点）」

(3) エリアマネジメント活動推進にあたっての課題

エリマネ活動が広がりを見せる一方で、**地域住民や企業、行政との合意形成**や**エリマネ活動における財源確保**、そして**担い手の確保**が課題となっています。

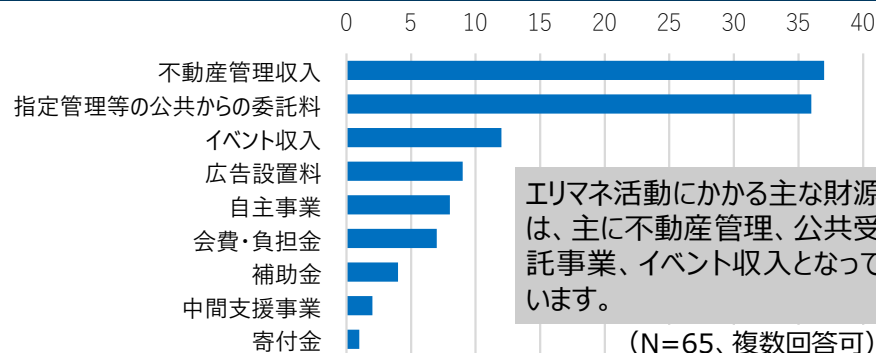
課題 ① 関係者との合意形成

- ✓ エリマネ活動を進めるにあたり、活動エリアの地域住民や企業、事業者、行政に対し、活動内容に対する理解を得ることが必要となります。
- ✓ 活動を拡大する上で、パブリックスペースの活用や行政手続き、費用負担など、多種多様な関係者と調整し、合意形成を図ることが必要となりますが、それぞれの立場上、合意形成に時間を要することが多いです。

エリアマネジメントによる目的の共有と受益関係を示すことで、関係者の合意形成を円滑化することが必要です。

課題 ② 財源の確保

エリマネ活動の主な収益の内容 ※1

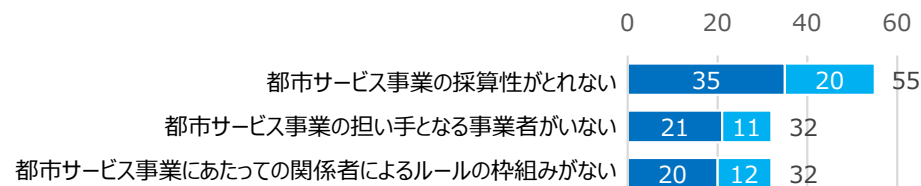


エリマネ活動にかかる主な財源は、主に不動産管理、公共受託事業、イベント収入となっています。

自主事業による収益性の改善とともに、エリマネ活動の受益者が活動経費を負担するための適正な評価も必要です。

課題 ③ 担い手の確保

エリア価値の向上のための都市サービス提供に関する課題 ※2



凡例： ■ まちづくり団体 ■ 民間デベロッパー (N=161、複数回答可)

エリマネ活動の担い手となる民間事業者（まちづくり団体・民間デベロッパー）からは、採算性や担い手の確保が、大きな課題として挙げられています。

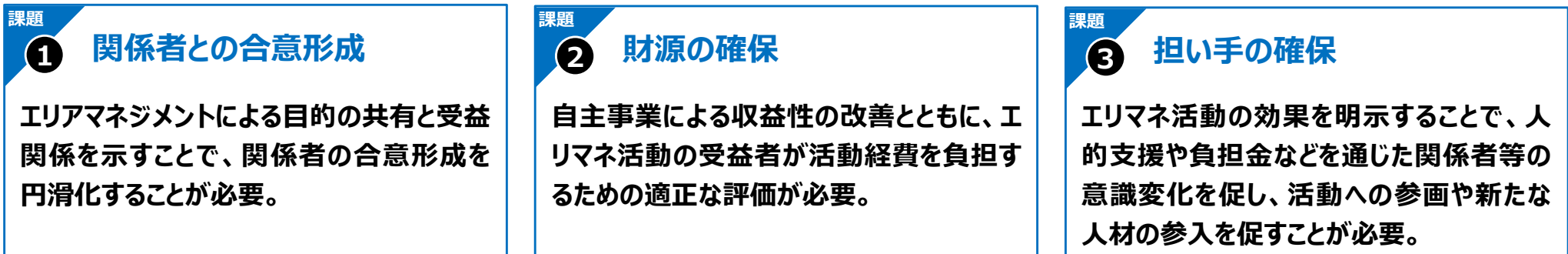
エリマネの効果を明示し、人的支援や負担金などを通じた関係者への参画の働きかけも必要です。

※1 国土交通省で実施した「都市再生推進法人を対象としたアンケート調査」より作成（調査時期：令和4年10月、配布数：83）

※2 国土交通省で実施した「エリア価値の向上のための都市サービス提供等に関する調査」より作成（調査時期：令和4年3月、配布数：まちづくり団体136団体、民間デベ 25社）

(1) ガイドラインの目的

本ガイドラインは、エリマネ活動による効果を適正に評価する手法を示すことで、エリマネ活動実施主体の自己評価を促進し、活動の改善や拡大を促すとともに、エリマネ活動の課題解決に寄与することを目的として策定しています。



エリマネの活動効果を自己評価し、その効果を発信することで、エリマネが抱える課題解決に寄与

エリマネの活動にかかる効果を適正に評価することで、活動内容の改善や活動領域の拡大などを推進

- ✓ エリマネ団体は、その活動において、事業目標、将来ビジョンなどを作成しても、**目標の達成状況の把握、活動の評価まではできていない地域も見られます。**
- ✓ 本ガイドラインに沿って、エリマネ活動による効果を継続的に検証していくことで、**活動内容の改善などにつなげるPDCAサイクルを回すことが可能**となります。
- ✓ **目標の設定や効果の検証のプロセス自体も、地域の多様な関係者とのコミュニケーションするための手段**となります。

エリマネ活動におけるPDCAサイクル運用と効果発信のイメージ



(2) ガイドラインのターゲット

エリマネ活動の実施主体である**エリマネ団体**が**活動を評価する際に活用いただくこととあわせて、エリア内の関係者の方々がエリアマネジメントの効果を理解・認識するための資料としての活用も想定**しています。



エリマネ団体

本ガイドラインを活用し、自エリアのエリマネ活動を評価することを通じて、活動実践者にとって、活動の継続の先に見出す価値・効果を共有する。

ガイドラインを
活用する。

エリアマネジメントの効果を提示



地域住民・就労者

実践において、エリマネによりどのような受益が生まれるのか、エリマネ団体が合意形成を図る際に、可視化された効果を共有し、理解醸成を促進する。



企業・事業者・土地建物所有者

エリマネ団体への協賛金や会議体等への継続的な支援・参画を促すために、エリマネによって生まれる段階的な効果について共通認識を図る。



行政

エリマネ団体が評価した活動効果を通じて、まちづくり事業の委託、構想における連携先として、協業の必要性に対する共通認識を図る。

エリマネ活動の
効果を理解する。

2

エリアマネジメント活動の評価

(1) ロジックモデルによる評価 (1 / 2)

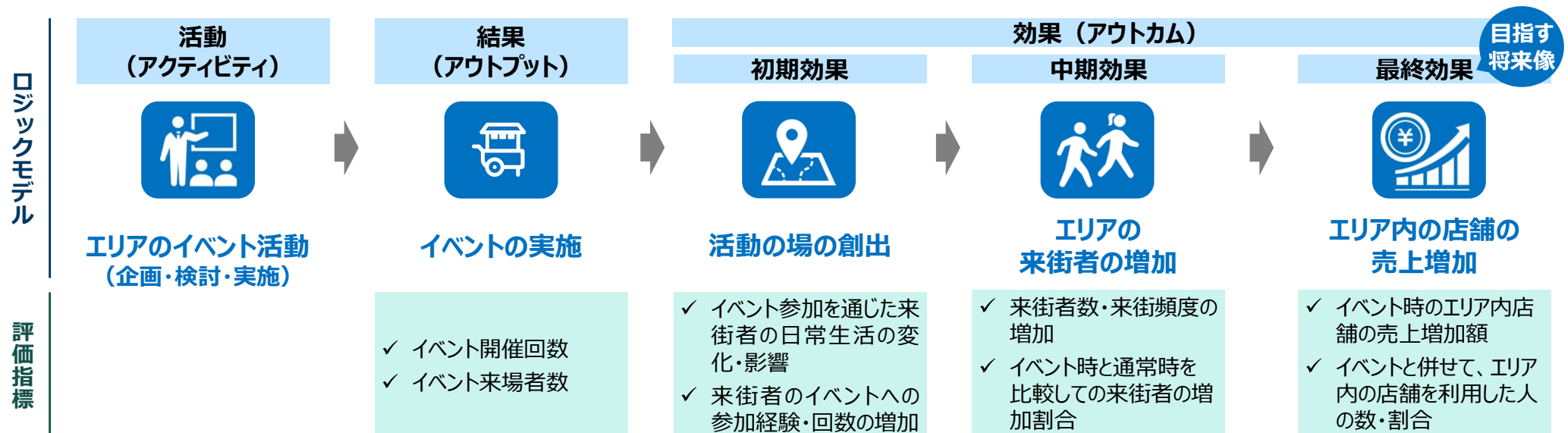
本ガイドラインでは、**エリマネ活動の段階的な活動効果、複数の活動における効果の相関性を可視化する手法としてロジックモデルを活用**します。

ロジックモデルとは？

「もし～ならば、こうなるだろう」という**仮説**のもと、**資源と活動、その効果をつなぎ合わせ**、事業や組織が**最終的に目指す効果の実現に向けた道筋を体系的に図示**したものであり、**事業の設計図**とも言えます。

本ガイドラインでは、**エリマネ活動の内容（アクティビティ）と活動結果（アウトプット）、活動効果（アウトカム）**をエリマネで**最終的に目指す将来像までロジックモデルでつなぎ合わせていき、あわせて活動結果や活動効果を評価する指標を設定**することで、**エリマネ活動を評価する手順**を説明しています。

ロジックモデルによるエリマネ活動の評価イメージ



(1) ロジックモデルによる評価 (2 / 2)

ロジックモデルを通じて、エリマネ活動を評価することで、**活動の量と質の両方の効果を可視化し、関係主体との合意形成や継続的に実施してきた活動内容の見直し・改善に活用**できます。

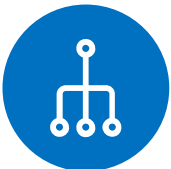
ロジックモデルによるエリマネ活動評価の意義

長期的なエリマネ活動の取り組みにおける段階的な効果の可視化



- ✓ ロジックモデルは、エリマネ活動や活動で最終的に目指す効果（姿）を起点に、各活動の効果の因果関係を紐づけながら検討、整理するモデルです。
- ✓ 活動を進める中で、**経常的に推進していた活動と効果の整理**にもつながり、また**自分たちの活動の今の姿やこれから向かうべき方向を踏まえ、見直す際のツール**としても活用できます。

段階的な効果の可視化による合意形成の円滑化



- ✓ 継続・定期的に活動効果を検証し、**活動の積み上げによる段階的な効果の発生状況を定点観測**することで、関係者で活動効果を共有し、**継続の意義の説明や関係者の合意形成**に活用できます。

エリマネ活動による効果の量的な評価と質的な評価の両方を可視化



- ✓ 本ガイドラインにおけるエリマネ活動のロジックモデルは、**定量的な評価データだけでなく、コミュニティ形成、愛着など、エリマネ活動で重視され、大きな価値でもある定性的、質的な評価も併せて示す**ことを想定しています。
- ✓ 評価結果で、活動効果の量と質の両方のデータを示すことで、**量的、経済的な条件、効果の大小のほか、地域住民や事業者に選ばれているエリアであるなど、定性的な価値・質の高さも示す資料**としても活用できます。

留意事項

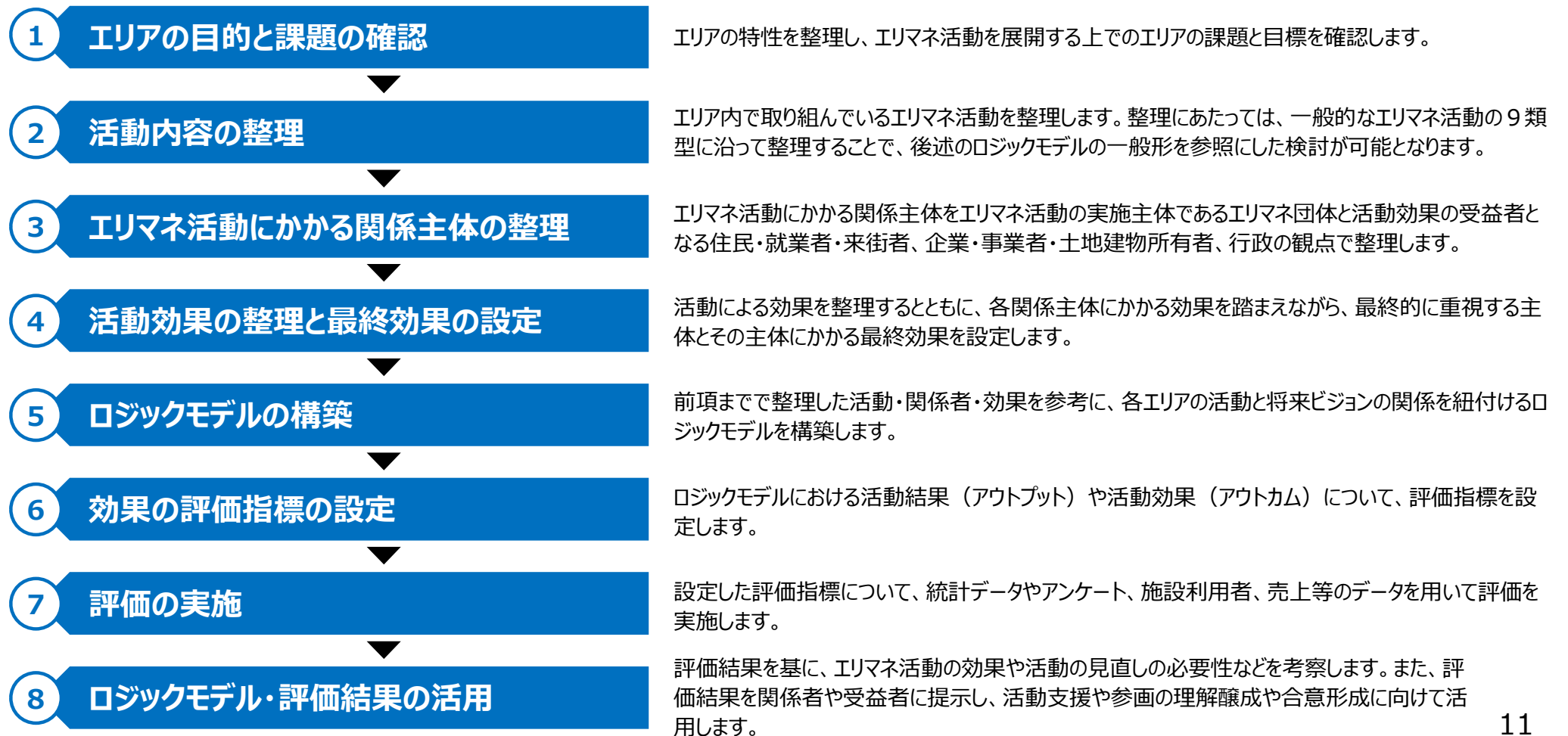


エリマネ活動のロジックモデルは、立地環境、主体、ターゲットなど、エリアそれぞれで異なる与条件を踏まえ、**自エリアの活動や効果をモデルとして評価するもの**であり、**エリア間での活動効果の大小を比較するものではありません。**

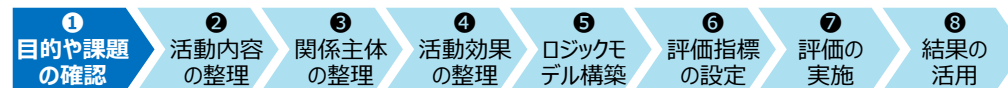
(2) エリアマネジメント活動の評価の流れ

エリマネ活動の評価手法は、初めに**エリアの目的**や**課題**、**活動内容**、**関係主体を整理**し、それらを基に**ロジックモデルの構築**や**評価指標を検討**のうえ、**評価**する流れとなります。

エリアマネジメント活動の評価の流れ



(1) エリアの課題と目標の確認



エリアの現状を把握し、エリマネ活動を展開する上でのエリアの課題と目標を確認します。

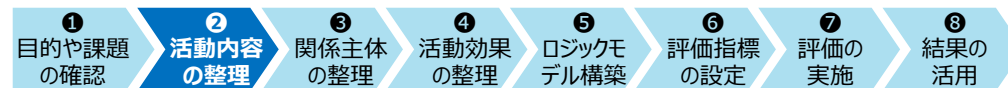
カテゴリ	実施事項	内容 (例)
As-Is エリアの現状	エリアの現状・特性を確認します。 ● エリマネ活動に関するビジョン・将来目標を作成した際のデータ（居住者・来訪者属性、居住者・来街者アンケート結果）等も見返し、エリアの現状・特性を確認する。	● 市街地再開発事業等により土地の高度利用を促進し、企業集積等によりエリアが形成されている。 ● 既存住宅団地や市街地整備事業等による住宅系土地利用により地域コミュニティが形成されている等。
Gap エリアの課題	エリアの課題を確認します。 ● 各種データ等も見返しなが、エリアに存在する課題を確認します。 ● 課題と実施しているエリマネ活動内容（Action）の関係性を確認します。	● 地域のイノベーション創出のため、コミュニティ形成を促進する必要がある。 ● 居住者の愛着醸成・生活満足度向上のため、まちの美化・景観維持が必要である 等。
To-Be エリアの目標	エリアの目標・将来像を確認します。 ● エリアの将来ビジョンなども見返しなが、エリアやエリマネ活動の目標・将来像を確認します。	● 多様なステークホルダーをまたいだコミュニティ形成を図り、多様な主体同士による共創・イノベーションを創出する。 ● 街の美化・景観維持により定住環境が醸成されることで、地域活力の回復を目指す 等。

Action

エリマネ活動（次ページ参照）

課題解決・目標達成のためエリアマネジメント活動を実施

(2) 活動内容の整理



エリア内で取り組んでいるエリマネ活動を整理します。整理にあたっては、**一般的なエリマネ活動の9類型に沿って整理**することで、**後述のロジックモデルの一般形を参考に効果の検討が可能**となります。

一般的なエリアマネジメント活動の類型

計画・企画にかかる活動（主なターゲット：地域内の関係者）

- ① 計画やビジョン、地域ルール**の策定 地域計画や将来ビジョン・地域ルールを策定・周知することで、エリア内で課題意識の共有や活動意欲の醸成、関係者ネットワークの構築を促すための活動。
- ② 人材育成** 人材育成やスキル習得を目的としたセミナーやプログラムの実施、地域活動に参加する人や、エリマネ活動を実施する主体となる人を増やすための活動。

事業にかかる活動（主なターゲット：地域内の住民・就労者、来街者）

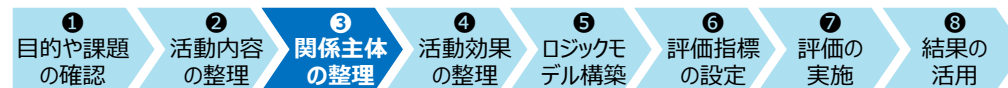
ハードの活用	③ 公共施設・公共空間の活用、維持・管理	エリア内の交流拠点となる施設や公共空間の活用、また施設の維持・管理、運営などの活動。
	④ リノベーション等による遊休不動産の利活用	空き家や商店街の空き店舗等、エリア内の遊休不動産をリノベーションなどにより転用し、地域に新たな機能を導入する活動。
	⑤ 仮設店舗やストリートファニチャー等の設置	地域内のパブリックスペースを有効活用するために、仮設的なファニチャーやキッチンカー、コンテナ等の設置によって空間の利便性向上や賑わい創出を図る活動。
ソフト的 活動	⑥ イベントの実施	まちの賑わいや人々の出会い・交流を目的としたイベントを実施する活動。
	⑦ 安全・安心、地域環境の維持	避難訓練など災害等のそなえを地域で行う活動や、事故や犯罪を未然に防ぐ見回り活動、エリア内の公共空間等の清掃や放置自転車の整理等、エリアの価値を低下させない活動。

活動を効果的に推進するための取組

- ⑧ 情報発信** エリアマネジメント活動やエリアに関する情報を広く発信し、活動やエリアの認知度を向上させる活動。
- ⑨ DX・スマートシティ技術の活用** 都市サービスのDX化やスマートシティの技術の活用など、従来のエリアマネジメント活動に新技術を導入し、エリアマネジメントの効率化等を図る活動。



※ 内閣官房・内閣府「地方創生まちづくり -エリアマネジメント-」パンフレット（2017年第1版作成）や「地域再生エリアマネジメント負担金制度ガイドライン」（2020年作成）、官民連携まちなか再生推進事業での支援エリアの取組内容を基に、各地で主に行われている活動を上記の9個に類型しています

(3) エリアマネジメント活動にかかる関係主体の整理



エリアマネジメント活動の**関係者**について、**実施主体**である**エリアマネジメント団体**、**住民・就業者・来街者**、**企業・事業者・土地建物所有者**、**行政**などの**属性ごとに活動による受益効果**を整理します。

エリアマネジメント活動における関係主体と関係者の具体例、受ける効果の整理例

関係性	関係主体	関係者の具体例	関係者が受ける効果
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> エリアマネジメント活動の 実施主体 </div>	 <div style="background-color: #ADD8E6; padding: 10px; text-align: center; color: white;"> エリアマネジメント団体 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 都市再生推進法人、まちづくり会社 ✓ 都市開発事業者、市街地再開発組合 ✓ 自治会、任意のまちづくり団体 ✓ 地元大学・専門学校 等 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 目指す効果・将来像の実現
活動効果の 受益者	 <div style="background-color: #90EE90; padding: 10px; text-align: center; color: white;"> 地域住民・就業者 ・来街者 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エリア内の居住者 ✓ エリアの来街者（エリア外の居住者） ✓ エリア内での就業者 等 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エリアの利便性、生活満足度向上
	 <div style="background-color: #FFC0CB; padding: 10px; text-align: center; color: white;"> 企業・事業者・ 土地建物所有者 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エリア内の立地企業 ✓ エリア内の商業事業者 ✓ エリア内の土地・建物所有者 ✓ エリアの地元金融機関 等 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 資産価値や魅力の向上
	 <div style="background-color: #FFDAB9; padding: 10px; text-align: center; color: white;"> 自治体 </div>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 基礎自治体 ✓ 公物管理者 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 行政課題解決の解決

(4) 活動による効果と受益者の整理 (1 / 3)



エリマネ活動により見込まれる効果を整理し、それぞれの効果が各関係主体にもたらすメリット・受益を整理します。

エリマネ活動の一般的な効果と効果発現時期、各主体にかかる効果の関係図

活動効果	効果発現時期	各主体にかかる効果 (活動効果の受益者)				
経済的効果	知名度向上	初期～	企業・事業者	土地建物所有者	自治体	エリマネ主体
	来街者の増加	初期～				
	売上の増加	初期～				
	空き店舗減少	初期～				
	イノベーション創出	中期～				
	資産価値・魅力向上	後期				
コミュニティ関連効果	関係者の意識向上	初期～	住民・就労者・来街者	公物管理者	自治体	エリマネ主体
	コミュニティ形成	初期～				
	地域への愛着形成	初期～				
	生活満足度向上	後期				
地域環境改善効果	景観形成	初期～	住民・就労者・来街者	公物管理者	自治体	エリマネ主体
	活動の場の創出	初期～				
	防災・犯罪、美化	初期～				
その他	利便性向上	中期～	住民・就労者・来街者	公物管理者	自治体	エリマネ主体
	活動内容の効率化	初期～				

(4) 活動による効果と受益者の整理 (2 / 3)



経済的効果は、主に**企業・事業者・土地建物所有者**に対し、**経済活動をより向上させる効果**となります。

	活動効果	短期での状態	中・長期での状態
経済的効果	知名度向上	地域外の人・事業者がエリアのことを認知している。	
	来街者の増加	イベントなどの実施による来街者の増加。	イベント以外の平常時における来街者の増加。
	売上の増加	イベントなどの集客力増加に伴う売上の増加。	恒常的な来街者増加による、売上の増加。
	空き店舗減少	地域の空き店舗に新たな店舗が出店する。	空き店舗が発生しない。店舗が閉店しても新しい引合いがある。
	イノベーション創出		多様な企業が連携し、新たなビジネスモデルの創出や、新たな商品開発など、これまでになかった価値が創出されている。
	資産価値・魅力向上		土地・建物など不動産の資産価値の向上。 エリアのネームバリューやブランド力の向上。

(4) 活動による効果と受益者の整理 (3 / 3)



コミュニティ関連効果や地域環境改善効果は、主に**住民・就労者・来街者**や**公物管理者**に対し、ソフトやハードの側面で、**エリアの価値を向上させる効果**となります。

活動効果		短期での状態	中・長期での状態
コミュニティ関連効果	関係者の意識向上	地域の関係者が課題を認識しエリア活動に関心を持つ。	関係者にエリア活動への参画意欲が生まれる。
	コミュニティ形成	エリア活動の事業主体の運営体制が構築されている。	エリア実施主体以外でも関係者のコミュニティが構築されている。エリア組織の参画者の増加。
	地域への愛着形成	地域内の居住者・就労者・事業者が、その地域にいることに誇りを持っている。シビックプライドが醸成されている。	
	生活満足度向上		地域環境の向上やコミュニティ関連の効果が複数生まれることで、地域内の居住者・就労者・事業者がエリアでの生活に対し満足している。
地域環境改善効果	景観形成	舗装や街路樹、施設整備などにより景観が整っている。	地域ルールなどによるエリア全体の景観の調和が取れている。
	防災・犯罪、美化	防災：災害時の避難態勢・非常用の資材などが共有できている。 防犯：日常的な見回り活動など犯罪を誘発しない状況がとれている。 美化：地域が清潔・快適な状態に保たれている。	
	活動の場の創出	公共空間や遊休不動産が地域に解放されている。空間活用するための運営システムが構築されている。	
	利便性向上		地域の事業者や住民に必要な機能が充足している。
活動内容の効率化		エリア団体の活動内容が効率化され、他の活動効果がより早期、高度に効果が発揮されるようになる。	

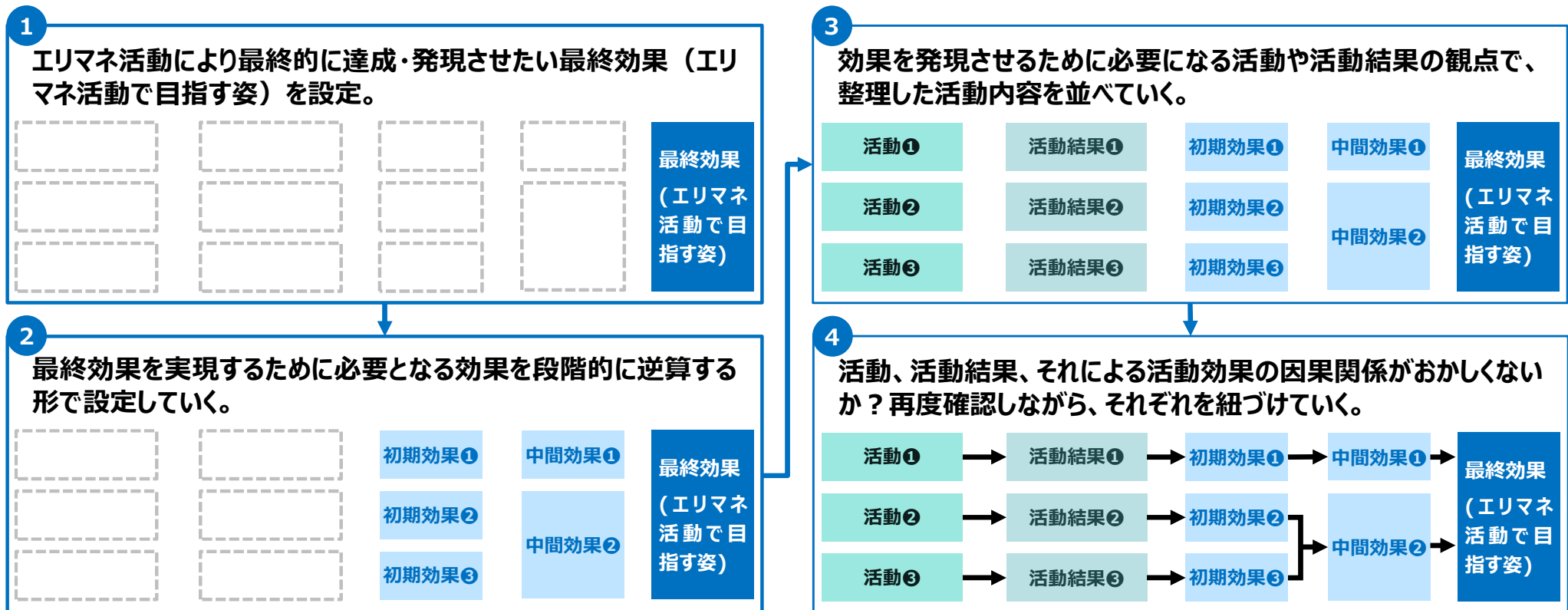
(5) ロジックモデルの構築 (1 / 4)



前項までで整理した**活動・関係者・効果**を参考に、**各エリアの活動と将来ビジョンの関係を紐付けるロジックモデルを構築**します。

ロジックモデルの構築の流れ

ロジックモデルは、はじめに、エリマネ活動により最終的に達成・発現させたい**最終効果（エリマネ活動で目指す姿）**を設定し、そのうえで、**最終効果を実現するためには何が必要か？**という観点から、**中間効果、初期効果、活動や活動結果を逆算しながら検討**していきます。

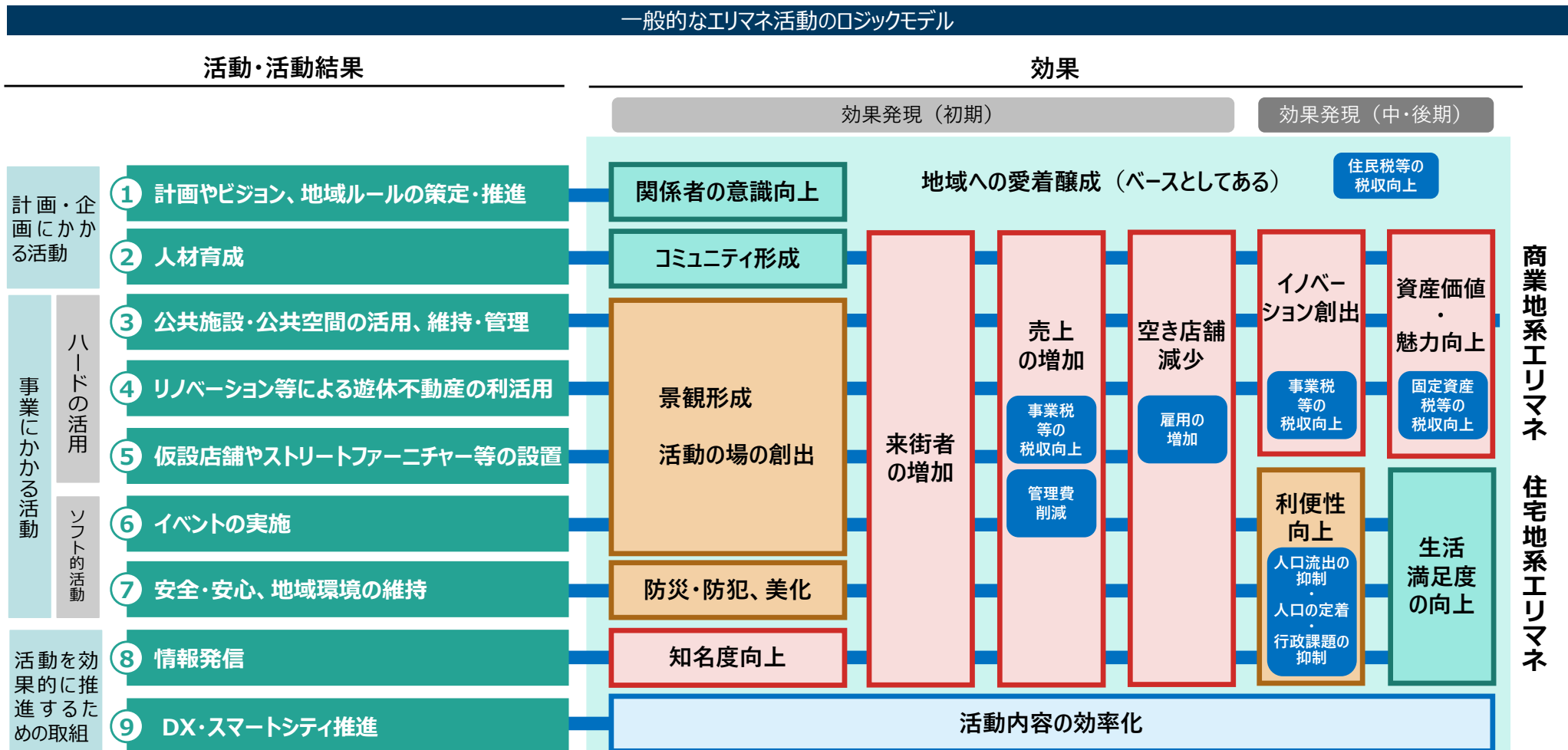


(5) ロジックモデルの構築 (2 / 4)



一般的なエリマネ活動のロジックモデルについて、**前述のエリマネ活動と活動効果を関連の強さや時間軸も考慮し整理**すると、次の図のようになります。

※下図のロジックモデルは、一般的なエリマネ活動を基にした例示であり、各効果間の相関関係などを省略し単純化したモデルとなります



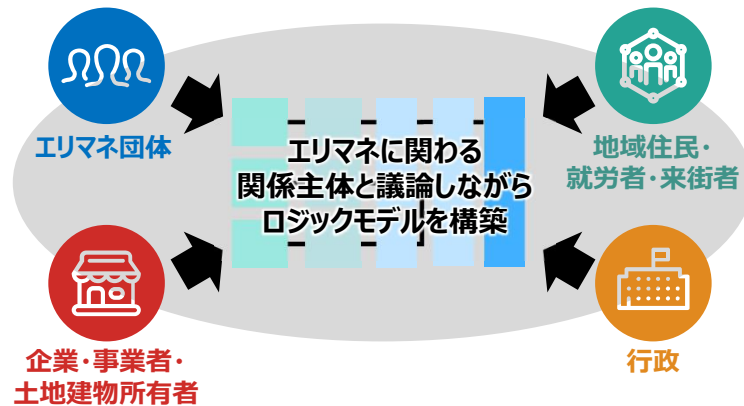
(5) ロジックモデルの構築 (3 / 4)



ロジックモデルを構築する上では、**エリマネに関わる関係主体と議論し、各関係主体が求める効果も踏まえながら、活動、結果、効果の紐づけ作業をしていくことが重要です。**

ロジックモデル構築における留意事項

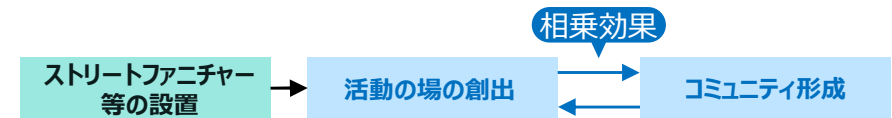
- ロジックモデルを構築する際には、**エリマネに関わる関係主体と議論し、各関係主体が求める効果も踏まえながら、エリマネ活動で目指す効果や活動内容、その因果関係を精査し、紐づけ作業をしていくことが重要です。**



- エリマネ活動による各効果は、**必ずしも効果・価値の向上であるとは限りません。**人口減少下では、例えば**人口や地価が維持することも効果と捉えることができます。**また、エリマネ活動により**将来的に生じうる課題を抑制し、それによる行政への受益も想定されます。**(空き家・空き地による課題や生活利便施設・公共交通の撤退などによる公益サービスの空白地の抑止等)

- ロジックモデルの特性上、活動、結果、効果の流れは一方向に流れる表現となりますが、**実際には、各活動・効果間の相乗効果や経年的な取り組みにより、効果が生まれることも想定されます。**

例：ストリートファニチャー等の設置など、場づくりによる人々の活動の場の創出とコミュニティ形成は、それぞれ相互に相乗効果を生み出しながら効果が生まれていく。



- ロジックモデルは、便宜上主たる効果の流れで表現することになりますが、**実際には1つの活動から複数の効果が生まれることも想定されます。**

例：清掃活動による効果として、まちの美化のほか、参加者のコミュニティ形成の効果も想定され、また、どちらの効果をより重視しているかはエリアにより異なる。



(5) ロジックモデルの構築 (4 / 4)



ロジックモデルを構築する上では、**関係主体が求める効果を事前に把握することや、SWOT分析の結果と組み合わせること**、また**1プロジェクトのみに着目して構築することも有効**です。

ロジックモデルを構築する上でのコツ

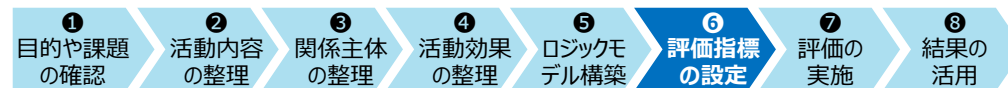
各関係主体が求める効果を把握し、エリア活動の実効性を高める上では、一度仮説的に構築したロジックモデルを基に、各関係主体が特に求める・重視する効果をヒアリングやアンケートで把握することも有効です。

エリアの現状を把握し、エリア活動を展開する上での課題と目標を確認する際に、**エリアの強み、弱み等をSWOT分析し、その結果との対応も組み合わせることで、活動展開や効果の意義を高めることも有効**です。

ロジックモデル構築にあたり、エリア活動全体のほか、例えば**1プロジェクトに着目して構築し、プロジェクトの多様な効果を検討することも有効**です。

イメージ：

(6) 評価指標の設定



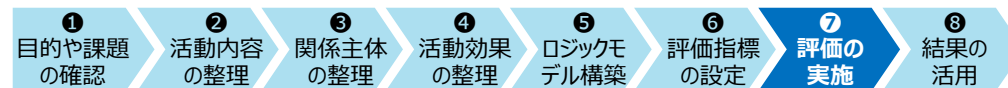
ロジックモデルにおける**活動結果（アウトプット）**や**活動効果（アウトカム）**について、**評価指標を設定**します。

効果の評価指標例

活動効果		評価指標例
経済的効果	知名度向上	SNSの投稿数やフォロワー数、新聞等のメディア掲載数、★関係主体の認知度の変化。
	来街者の増加	来街者数の変化。（エリアマネジメント活動実施時と平常時を比較しての増加含）
	売上の増加	地域内の店舗の売上金額の変化。（エリアマネジメント活動実施時と平常時を比較しての増加含）
	空き店舗減少	空き店舗・テナント数の変化、空き店舗・テナントの期間。
	イノベーション創出	地域の新規事業者・就業者数、地域内の産業別事業者数・就業者数の変化、地域内の起業件数。
	資産価値・魅力向上	地価の上昇、★関係主体の地域の価値や魅力が向上したと感じている主体の変化。
コミュニティ関連効果	関係者の意識向上	エリアマネジメントに関心を持つ関係主体数、エリアマネジメント活動への参画人数・主体数。
	コミュニティ形成	地域の自治・コミュニティ組織数、コミュニティ活動量（事業数）、★関係主体の地域活動参加頻度の変化。
	地域への愛着形成	★関係主体の地域への愛着度の変化。
	生活満足度	★関係主体の地域における生活満足度の変化。
地域環境改善効果	景観形成	★関係主体の景観がより良くなったと感じている人の状況。
	防災・犯罪、美化	犯罪発生件数の変化、★関係主体の防災、防犯、美化が進んだと感じている人の状況。
	活動の場の創出	関係主体のイベント等の活動への参加経験・回数の増加、★活動の場の創出による日常生活の変化・影響。
	利便性向上	生活利便施設の増加数、★関係主体の生活利便性が向上したと感じている主体の変化。

※「★」マークを付している指標は、関係主体へのアンケート調査等により、主観や頻度等の変化を把握することを想定しています。

(7) 評価の実施



エリマネ団体自らが保有するデータや行政等の統計データ、地域の民間事業者が保有するデータ、関係主体の主観等の変化に関するアンケート等を通じてデータ収集し、評価します。

評価指標のデータソース例



エリマネ団体で保有するデータ

- 参加者・参画団体数
- 参加者・参画団体の声
- その他、活動に関する実施結果 等



統計データや行政の調査データ

- 人口、事業所数、就業者数、企業数 等
- 自治体が発する住民意向調査結果
- 自治体が発するオープンデータ（犯罪件数 等）



地域の民間事業者が保有するデータ

- 売上数、売上金額
- 施設利用者数
- 利用者の地域のエリマネ活動に対する声 等



関係主体の主観等の変化に関する調査

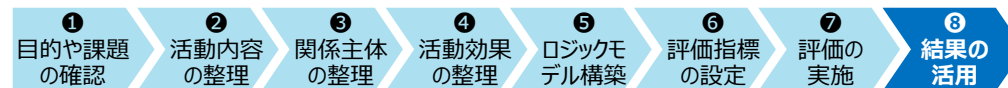
- アンケート調査結果
- ヒアリング結果
- 関係主体との協議、ワークショップで出た意見 等

- ✓ 上記は一例であり、エリアやエリマネ団体の状況も踏まえながら、特に定量的な指標については、ビッグデータや人流データ等を活用することも想定されます。
- ✓ 評価については、長期、継続的に評価し、エリマネ活動の効果が継続的に発揮されているかを確認することが重要です。このため、データが長期、継続的に取得しやすい評価指標を設定し、また関係主体へのアンケート等は、数カ月～数年に1回の頻度で継続的に調査、取得することが望ましいです。
- ✓ 経済的な効果については、右のイメージのように、各指標を仮説設定し、効果推計することも考えられます。

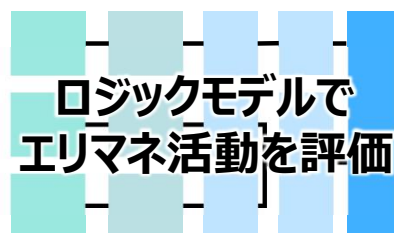
来街者数を基にした経済的効果の推計例：



(8) ロジックモデル・評価結果の活用



評価結果を基に、**エリマネ活動の効果や活動の見直しの必要性などを考察**します。また、評価結果を**関係者や受益者に提示し、活動支援や参画の理解醸成や合意形成に向けて活用**します。



1

エリマネ活動効果の評価結果を基に活動の見直しの必要性を検討する。

Point

- ✓ 活動効果が思ったように出ていない内容については、活動内容の見直し、改善策を検討することが重要です。
- ✓ この時、活動効果が発現する時期も踏まえながら、効果が出ていないので活動をより充実させる、今後より重点的に活動を展開する・・・などを、考察、検討、判断することも重要です。

2

評価結果を関係者や受益者に提示し、活動支援や参画の合意形成に向けて活用する。

Point

- ✓ 実際に活動効果を説明する際には、各主体への効果（メリット）に着目し、シンプルな模式図に組み替えて示すことも有効です。






3

具体的事例によるモデル評価

(1) 活動エリアの類型化

エリアの特性に応じて、エリマネ活動の目的と具体的な活動内容が異なるため、3つの主要な都市機能（住居・商業・業務）に区分し各エリアの活動実態に即したモデル評価を行いました。

	住居系エリア	商業系エリア	業務系エリア
エリア特性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 既存住宅団地や市街地整備事業等による住宅系土地利用により地域コミュニティが形成されている。 ✓ 主に住宅及び、居住者の生活利便に資する土地利用がされている。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 駅前エリアを中心とした、周辺住民・来街者を対象とした利便・サービス機能が集積されている。 ✓ 来訪者、滞在快適性を確保することで域内消費の喚起が求められる。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 市街地再開発事業等により土地の高度利用を促進し、企業集積等によりエリアが形成されている。 ✓ 主にオフィスワーカーを中心にエリア来訪・滞在がおこなわれている。 
エリマネの期待効果（例）	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エリマネ活動を持続的に展開することによって、住民同士の交流等による定住環境が醸成されることで、将来的な人口減少への対策として寄与する。 ✓ 地域美化などの活動により、街の景観維持や人の目による防犯効果が期待され、安心安全なまちづくりに寄与する。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エリマネ活動として、滞在性向上に寄与する取り組みを推進することで、エリアへの来訪者の確保とエリア内の商業施設による消費機会を喚起することに寄与する。 ✓ 多様な目的で来訪できるコンテンツがエリアに内包されることで、来訪者にとってのQOL向上に寄与し、エリアブランドとして醸成される。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 様々な企業が集積し経済活動が行われる中で、企業間交流、勤務時間におけるオフィスワーカーの快適性・ウェルビーイングに訴求した環境形成に寄与する。 ✓ 偶発的な交流機会がまちなかに生まれることで、多様な主体同士による共創・イノベーション創出によるエリアの個性が醸成される。

※ 住居機能・商業機能・業務機能が複合的な機能集積が図られている土地利用のケースが多いが、エリマネ活動効果をより明確に区分することを目的に「主たる機能」によってエリアを区分した

(2) 選定エリアの紹介

具体事例に応じたエリマネ活動の効果評価例を、**業務地の紙屋町八丁堀地区**、**住宅地の八幡駅前地区**、**商業地のちはや公園周辺地区**をモデルに示します。

<p>業務地</p> <p>1 紙屋町八丁堀地区</p> <p>広島県広島市 (カミハチキテル)</p>	<ul style="list-style-type: none">● 広島市を代表する商業・業務機能の集積地であり、近年民間企業を中心に、行政、大学なども参画しながらエリマネ活動が展開されている地区。● 紙屋町八丁堀地区を中心に、広島都心全体をリノベーションするための方向性を検討・実現化することを旨として、エリマネ活動を展開。
<p>住宅地</p> <p>2 八幡駅前地区</p> <p>福岡県北九州市 (KEYAKI TERRACE YAHATA)</p>	<ul style="list-style-type: none">● 福岡県北九州市のJR九州八幡駅前に位置しており、市街地再開発事業により住宅等が整備され、また2005年から約20年間、エリマネ活動が展開。● 「多世代交流」「多文化交流」の“場づくり”の実践などを目的として、「地域と共に生きてゆく。」という考えのもと、エリマネ活動を展開。
<p>商業地</p> <p>3 ちはや公園周辺地区</p> <p>福岡県福岡市 (ちはやをよくする会)</p>	<ul style="list-style-type: none">● 福岡県福岡市東区の商業地に立地し、民設民営の公園であるちはや公園や隣接する複合商業施設ガーデンズ千早を中心にエリマネ活動が展開。● 地域住民が自発的に「ちはや公園」で活動を行っている状態を創り、地域をよくするための経済的な還元・循環が実行されている状態を目指し、エリマネ活動を展開。

業務地：広島県広島市 紙屋町八丁堀地区

(1) 紙屋町八丁堀地区 ① 目的や課題の確認



紙屋町八丁堀地区は、広島市を代表する商業・業務機能の集積地であり、近年民間企業を中心に、行政、大学なども参画しながらエリマネ活動が展開されている地区です。

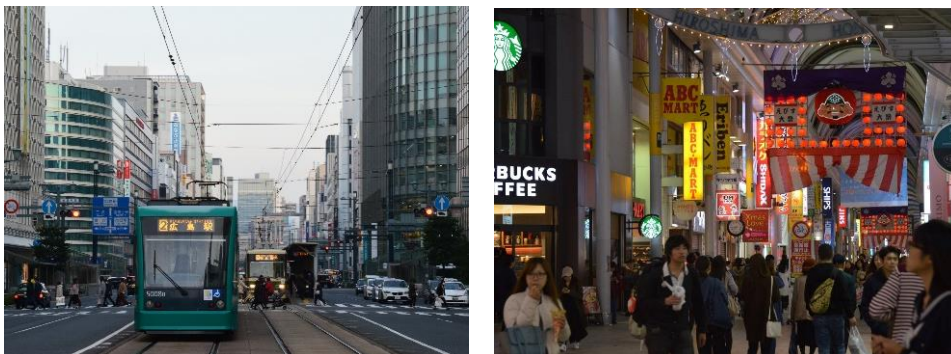
紙屋町八丁堀地区の概要

- ✓ 紙屋町八丁堀地区は、商業・業務機能が集積する広島市を代表するオフィス街・繁華街であり、商店街を形成する本通りを中心に来街者・ワーカーが集まるエリアとなっている。
- ✓ 2000年以降、郊外の大型商業モール開業等に伴う商業集積地としての求心力低下が課題となり、また近年は、多くの都市開発プロジェクトが動きつつある大きな転換期となっている。
- ✓ 2019年に民間企業を中心に行政、大学などの有志が集まり、当該地区を中心に都心全体を「ひとのための都心空間」へ導くための方向性を検討する紙屋町八丁堀エリアマネジメント実践勉強会が発足。2020年5月に、国土交通省「官民連携まちなか再生推進事業」も活用し、カミハチキテル-HEART OF HIROSHIMA-が設立されている。

紙屋町八丁堀地区の周辺状況

- ✓ 地区の中心を貫通する相生通りは、大手企業の広島支店や、地場企業本社、デパート等の商業施設が集積している。
- ✓ 西側にはサッカースタジアムや商業施設の整備が進む、旧広島市民球場跡地を含む広島中央公園エリアに接している。
- ✓ 路面電車の電停やバスセンターが集積する交通拠点にもなっている
- ✓ 南側の本通商店街は歩行者優先となっており、買い物客が集まる。

相生通り（左）・本通り（右）の様子



※ カミハチキテル-HEART OF HIROSHIMA-「カミハチミライデザイン ver.0.5」(2021年10月31日発行)、山中佑太氏説明資料「カミハチキテルの活動 -社会実験とカミハチミライデザイン-」(2022年12月20日)を基に作成

(1) 紙屋町八丁堀地区 ① 目的や課題の確認



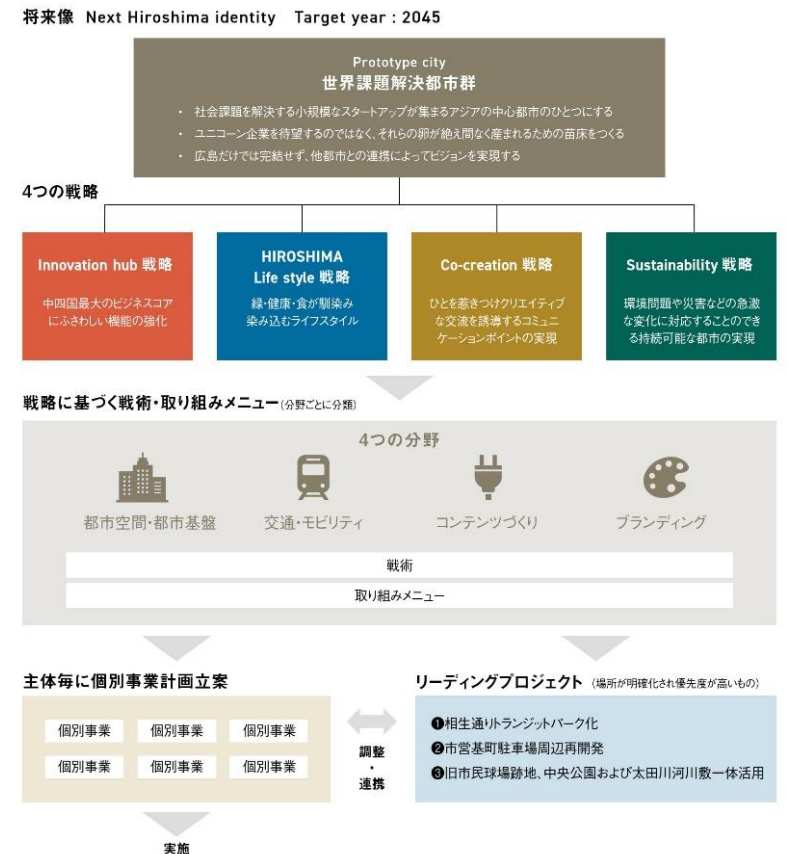
紙屋町八丁堀地区を中心に、**広島都心全体をリノベーションするための方向性を検討・実現化することを目指して、エリマネ活動を展開しています。**

エリマネの取組概要

- 紙屋町八丁堀地区では、民間企業を中心に、行政、大学など、広島都心に関わる様々な団体が参画する官民連携のまちづくりプラットフォームであるカミハチキテル-HEART OF HIROSHIMA-が中心となり、活動を展開している。
- プロジェクトが「個別」最適ではなく、「エリア」最適に向けた指針を示し、カミハチを中心に、都心全体をリノベーションするための方向性を検討・実現化することを目的に、まちづくりを推進している。
- 2020年より複数回にわたり社会実験（国内最大規模のパークレット設置）を実施しながら、エリアの将来像の検討を進めていき、2021年10月にエリアの未来ビジョンである「カミハチミライデザインver0.5」を公表している。
- カミハチミライデザインでは、「Prototype city 世界課題解決都市群」を将来像に掲げ、4つの戦略に基づき、各種個別事業、リーディングプロジェクトが展開されている。その内容は、都市空間・都市基盤から交通・モビリティ、コンテンツづくり、ブランディングと多岐にわたる内容となっている。



カミハチミライデザインの全体構成



※ カミハチキテル-HEART OF HIROSHIMA-「カミハチミライデザイン ver.0.5」（2021年10月31日発行）、山中佑太氏説明資料「カミハチキテルの活動 -社会実験とカミハチミライデザイン-」（2022年12月20日）を基に作成

(1) 紙屋町八丁堀地区 ② 活動内容の整理

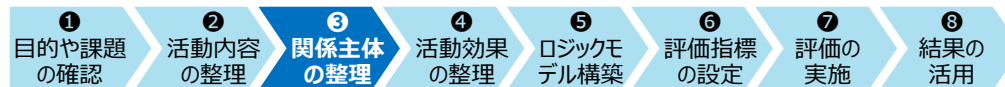


広場等を活用した各種社会実験を実施しながら、カミハチミライデザインを作成し、またそれに基づき、建物低層部のデザイン誘導やトランジットパーク整備に向けた取り組みを展開しています。

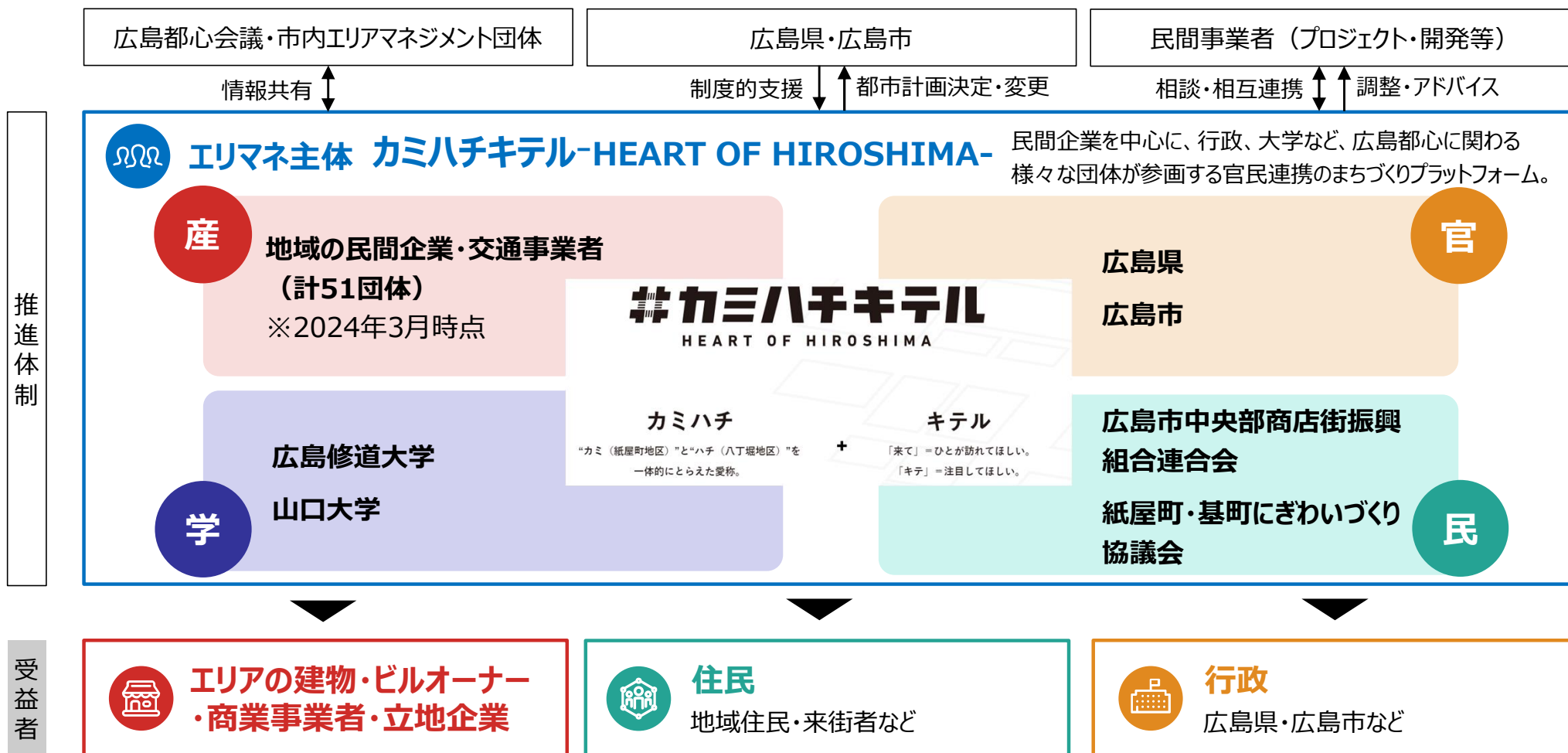
<h4>計画やビジョン、地域ルールの策定</h4> <ul style="list-style-type: none"> ✓ カミハチミライデザインの作成 	<h4>人材育成</h4> <ul style="list-style-type: none"> ✓ ワークショップ ✓ シビックエンゲージメント ✓ 定例会、ワーキンググループ 	<h4>仮設店舗やストリートファニチャー等の設置・公共施設・公共空間の活用、維持・管理</h4> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 建物低層部のデザイン誘導など (まちのオープンショールム化、社会実験含) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ カミハチキテル 3・2・1 (実証実験、広場活用、ベンチの設置等) ✓ 都市部の木質化 等 
<h4>情報発信</h4> <ul style="list-style-type: none"> ✓ カミハチブランドの形成・発信、WEB・SNS・外部講師・寄稿等 	<h4>安全・安心、地域環境の維持</h4> <ul style="list-style-type: none"> ✓ グリーンバード (ゴミ拾い) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 広域の交通計画の検討 (トランジットパーク化) 	<h4>DX・スマートシティ技術の活用</h4> <ul style="list-style-type: none"> ✓ DX、都市OSの取組 ✓ 地域冷暖房 

※ カミハチキテル-HEART OF HIROSHIMA-「カミハチミライデザイン ver.0.5」(2021年10月31日発行)、山中佑太氏説明資料「カミハチキテルの活動 -社会実験とカミハチミライデザイン-」(2022年12月20日)、カミハチキテル公式Instagram (2024年3月アクセス) を基に作成

(1) 紙屋町八丁堀地区 ③ 関係主体の整理



民間企業を中心に、行政、大学など、広島都心に関わる様々な団体が参画する官民連携のまちづくりプラットフォームであるカミハチキテルにより、活動が展開されています。



(1) 紙屋町八丁堀地区 ④活動効果の整理



エリマネ活動において、特に重要なステークホルダーと考えられる企業（建物・ビルオーナー、市内大手企業、商業事業者、エリアの立地企業）に着眼したロジックモデルを構築しました。

主体が期待する活動効果の整理

着目する主体・最終効果

※ 各アイコンは、次ページのロジックモデルと対応します。

<p>エリマネ主体 (カミハチキテル)</p>	<p>建物・ビルオーナー</p>	<p>エリアの商業事業者 (テナント入居商業事業者)</p>	<p>市民 (地域住民)</p>	<p>行政</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ イノベーション創出。(社会課題を解決するスタートアップの集積・活動創出) ✓ 多様な主体による共創社会の実現。(人を惹きつけクリエイティブな交流を誘発) ✓ 緑、健康、食の観点でのライフスタイル向上。 ✓ 持続可能な都市の実現、気候変動への対応。 ✓ カミハチブランドの形成・発信。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 安定したテナント需要の獲得・テナント賃料収入の維持。 ✓ テナント企業や従業員の働く環境向上。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 自店舗の売上増加。 ✓ リピーター獲得。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ エリアの来街のきっかけ創出。(商業施設、社会実験等によるコンテンツ等を目的に) ✓ 緑、健康、食の観点でのライフスタイル向上。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 行政課題への対応。 ✓ 中四国地域の中核都市としての都市型サービス産業等の振興、都市機能の充実。 ✓ 都市間競争力の強化。(国内外の企業や人々に選ばれる都市づくり) ✓ 都市ブランドの構築・観光振興による交流人口の拡大。 ✓ 地球温暖化・エネルギー対策の推進 等。 ✓ 雇用や税収の維持・向上。
	<p>エリアの立地企業 (テナント入居企業や市内の大手企業)</p>			
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 自社の売上増加、サービス拡大、従業員増加。 ✓ スタートアップ・ワーカー(従業員)の働く環境向上(交流機会拡大等) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ CSR活動への対応。 ✓ 自社の知名度向上。 		

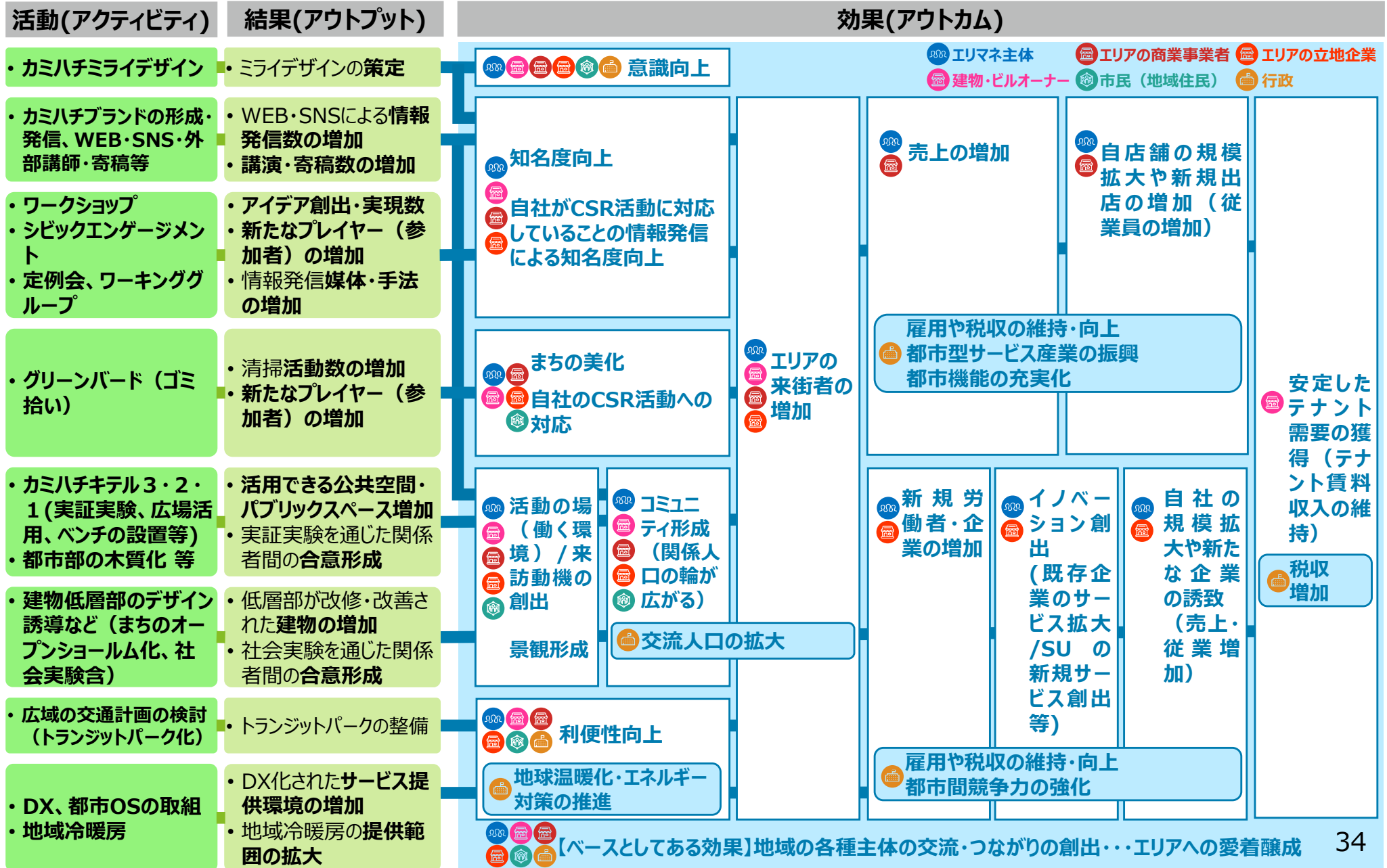
※広島市都市計画マスタープランを参考に整理。

エリマネ活動において、特に重要なステークホルダーとなっている企業（建物・ビルオーナー、市内大手企業、商業事業者、エリアの立地企業）に着眼したロジックモデルを次頁に構築。

(1) 紙屋町八丁堀地区 ⑤ロジックモデル構築



※ 各アイコンは主にアウトカムが波及する主体（受益者）を表しています。

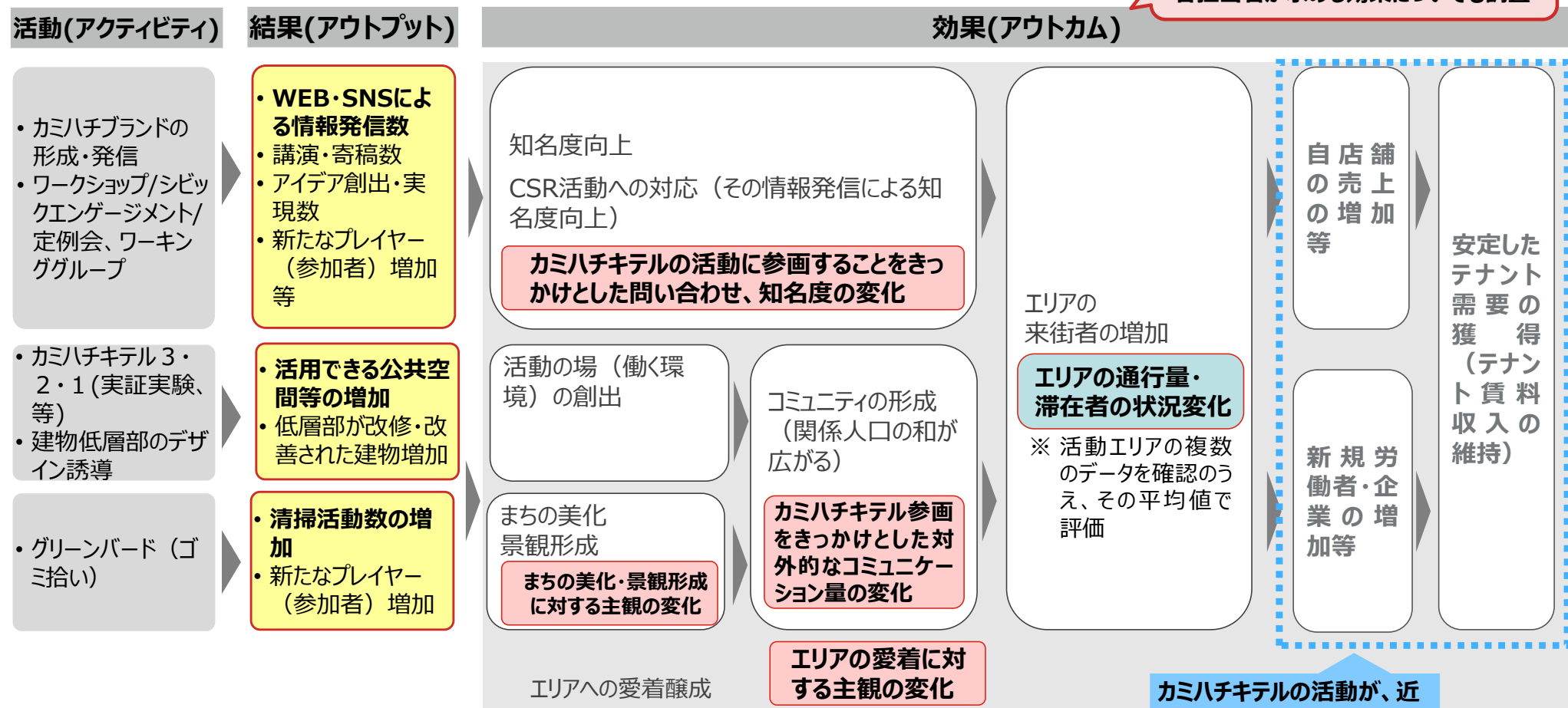


(1) 紙屋町八丁堀地区 ⑥ 評価指標の設定



ミライデザイン（計画）に基づく活動結果が近年出始めていることも踏まえ、エリア内の企業・商業者の満足度・主観の変化を中心に、活動評価を進めました

参画企業各担当者の主観の変化のほか、各担当者が求める効果についても調査



指標凡例

カミハチキテル参画企業の担当者へのアンケート調査

カミハチキテルの過年度活動報告書・直近の状況確認結果

Hiroshima City Dashboard のデータ活用

カミハチキテルの活動が、近年活動し結果が出始めているものであることから、効果としては大きく発現していないものと思慮し対象外とした

3.2.モデル評価

(1) 紙屋町八丁堀地区 ⑦評価の実施



※ 赤字：企業が特に期待・求める効果として回答が多いもの。

活動(アクティビティ)	結果(アウトプット)	効果(アウトカム)
・ カミハチミライデザイン	ミライデザインの策定	<p>意識向上</p> <p>① 知名度向上 自社がCSR活動に対応していることの情報発信による知名度向上 ② 参画による所属企業・団体の認知度・注目度の向上 46%</p> <p>③ エリアの来街者の増加 平日の平均滞在時間(2023年) 1.4時間 休日の平均滞在時間(2023年) 1.4時間 2022年から23年にかけての休日平均滞在時間の変化 +0.1時間</p>
・ カミハチブランドの形成・発信、WEB・SNS・外部講師・寄稿等	Instagram投稿数 239件 Instagramフォロワー 1,738人	
・ ワークショップ ・ シビックエンゲージメント ・ 定例会、ワーキンググループ	・ アイデア創出・実現数 ・ 新たなプレイヤー(参加者)の増加 ・ 情報発信媒体・手法の増加	
・ グリーンバード(ゴミ拾い)	グリーンバード実施数(2020.8-2024.3) 28回	<p>④ まちの美化 自社のCSR活動への対応 ⑤ 現在、ごみが少ない、綺麗な街並みだと思う人 69% 2019年以前と比較して、向上したと感じている人 39%</p>
・ カミハチキテル3・2・1(実証実験、広場活用、ベンチの設置等) ・ 都市部の木質化等	カミハチキテル3・2・1の実施	<p>⑥ 活動の場来訪動機の創出 ⑦ 景観形成 現在、景観が良いと感じている人 19% 2019年以前と比較して、向上したと感じている人 34%</p> <p>⑧ コミュニティ形成 参画による対外的なコミュニケーション量の増加 69%</p> <p>⑨ 交流人口の拡大</p>
・ 建物低層部のデザイン誘導など(まちのオープンショールム化、社会実験含)	・ 低層部が改修・改善された建物の増加 ・ 社会実験を通じた関係者間の合意形成	
・ 広域の交通計画の検討(トランジットパーク化)	・ トランジットパークの整備	<p>⑩ 利便性向上</p> <p>⑪ 地球温暖化・エネルギー対策の推進</p>
・ DX、都市OSの取組 ・ 地域冷暖房	・ DX化されたサービス提供環境の増加 ・ 地域冷暖房の提供範囲の拡大	

① エリマネ主体
② エリアの商業事業者
③ エリアの立地企業
④ 建物・ビルオーナー
⑤ 市民(地域住民)
⑥ 行政

雇用や税金の維持・向上
都市型サービス産業の振興
都市機能の充実化

新規労働者・企業の増加

イノベーション創出(既存企業のサービス拡大/SUの新規サービス創出等)

自社の規模拡大や新たな企業の誘致(売上・従業員増加)

安定したテナント需要の獲得(テナント賃料収入の維持)

税金増加

雇用や税金の維持・向上
都市間競争力の強化

エリアへの愛着 今のエリアに愛着がある人 **87%** 2019年と比較して向上したと感じている人 **79%** 36

(1) 紙屋町八丁堀地区 ⑥結果の活用



活動の見直し、改善ポイントを認知できるほか、効果がありません活動についても、将来像の実現に向けて、内容を改善し、今後拡大する必要があることの説明にも活用できることを示唆いただきました。

ロジックモデルによるエリマネ活動評価結果の概要

- これまでの取り組みにより、カミハチキテルに参画する方々の主観が、良い方向に変化。
- 他方で、近年活動を展開していることもあり、来街者の滞在時間等の中～後期に発現する効果は、現段階ではあまり生まれていない状況であった。



エリマネ主体のエリマネ活動評価結果の活用に対する声

- 効果が出ていない項目（例：個別企業への注目度が高まっていないこと）を踏まえた、活動の見直しの必要性、改善ポイントを認知できる。
- ロジックモデルを基に、活動を継続的に続ける中で、段階的にステップを踏んで成果（メリット）を創出していくことへの説明資料に使える。
- 数値として効果が出ていない項目は、活動の見直し・改善の観点で今後ステップアップ、拡大する必要があるという内部合意形成の説明資料に使える。

住宅地：福岡県北九州市 八幡駅前地区

(2) 八幡駅前地区 ① 目的や課題の確認



八幡駅前地区は、福岡県北九州市のJR九州八幡駅前に位置しており、**市街地再開発事業により住宅等が整備**され、また**2005年から約20年間、エリマネ活動が展開**されています。

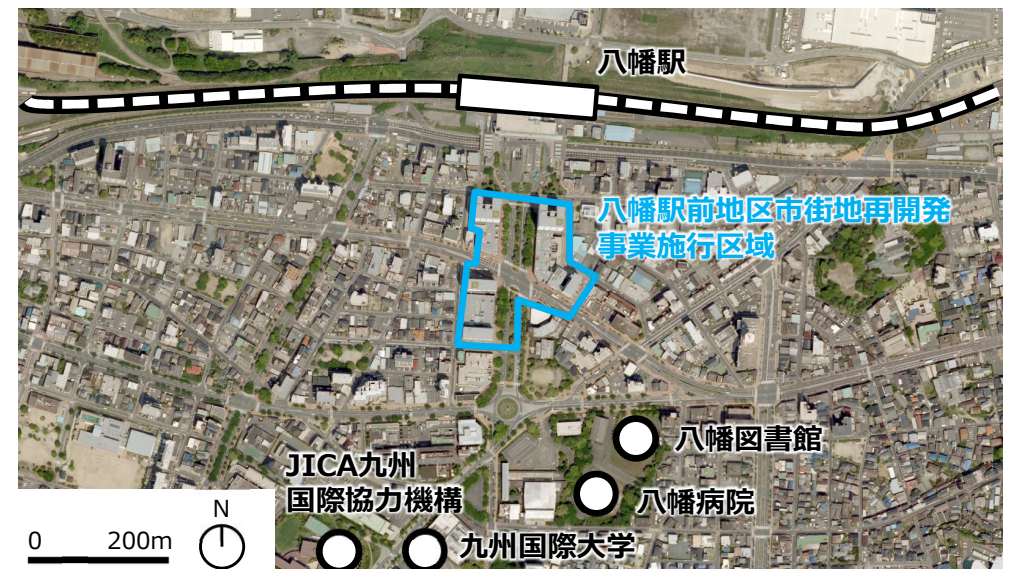
八幡駅前地区の概要

- ✓ 八幡駅前地区は、北九州市八幡東区のJR九州八幡駅前に位置し、戦災復興事業で植えられた駅前通りのケヤキ並木が特徴的な地区である。
- ✓ 2000年より八幡駅前地区市街地再開発事業が施行され、街区の更新や高幅員な歩道の整備が進み、2005年に全ての街区が竣工している。
- ✓ 2005年の竣工当初から、エリマネ活動団体が立ち上げられており、同地区のマンション居住者有志と連携した歩道の植栽や清掃活動、大学生との企画によるJICA九州の研修員などの街歩き等を実施している。
- ✓ 2012年に周辺企業・団体・自治会などによる産官学民連携組織である「つながる絆！八幡」実行委員会が設立され、2019年に現在の「KEYAKI TERRACE YAHATA」に改称。2005年から約20年間、エリマネ活動が展開されている地区である。



八幡駅前地区の周辺状況

- ✓ 八幡駅前地区は、北九州市の都市計画マスタープランで、**地域拠点の位置付け**であり、駅南側に八幡図書館、八幡病院、九州国際大学、JICA九州等、**公共施設や病院、学校等**が集積。
- ✓ 八幡駅前地区市街地再開発事業施行区域内の**再開発ビル**は、主に住宅（約370戸）のほか、**商業・業務施設、専門学校等**の用途で利用されている。



※ KEYAKI TERRACE YAHATA 事務局「KEYAKI TERRACE YAHATA ご紹介資料」（2023年6月作成）、井上龍子氏博士論文「八幡の都市開発史と開発事業の地域化に関する研究」（2022年）、北九州市都市計画マスタープラン（2018年3月改定）、地理院地図を基に作成

(2) 八幡駅前地区 ① 目的や課題の確認

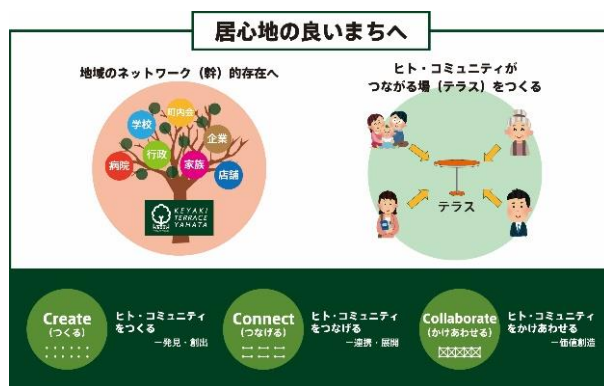


KEYAKI TERRACE YAHATAでは、「多世代交流」「多文化交流」の“場づくり”の実践などを目的として、「地域と共に生きてゆく。」という考えのもと、エリマネ活動を展開しています。

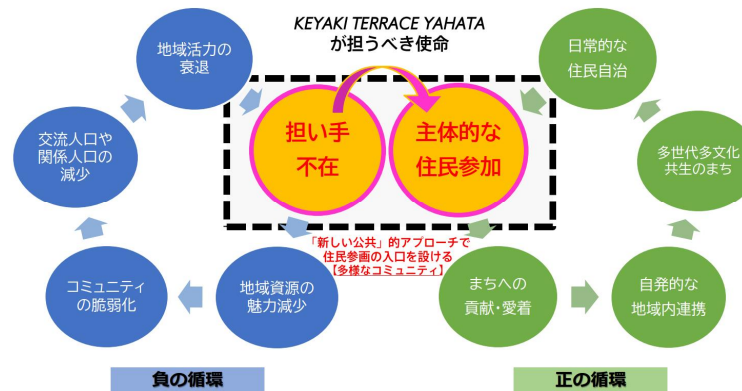
エリマネの取組概要

- ✓ KEYAKI TERRACE YAHATAでは、市街地再開発事業により生まれ変わった地区において、**地域住民・大学・民間企業・行政団体などが主体的に参画し、地域全体のより深い相互理解と連携を促すことにより、「多世代交流」「多文化交流」の“場づくり”の実践などを目的に設立。**市街地再開発事業により生まれ変わった建物のビルマネジメント会社である八幡駅前開発株式会社が主導し、「地域と共に生きてゆく。」という考え方のもと、**周辺の企業団体などとの連携を図ることで、当団体の運営と維持・発展を目指している。**
- ✓ **居心地の良い街の実現に向けて、ヒトやコミュニティがつながる場（テラス）をつくる（Create）、ヒトやコミュニティをつなげる（Connect）、ヒトやコミュニティをかけあわせる（Collaborate）の3つのコンセプトにより活動を展開している。**
- ✓ **担い手不足による負の循環に対し、地域から提供されるスキルやネットワーク、情報、協賛金等を基に、イルミネーションや景観維持、健康サポート等の地域への循環・還元を提供する「新しい公共」的アプローチにより、主体的な住民参加の入口を設け、持続可能な地域循環を促すことを目指している。**

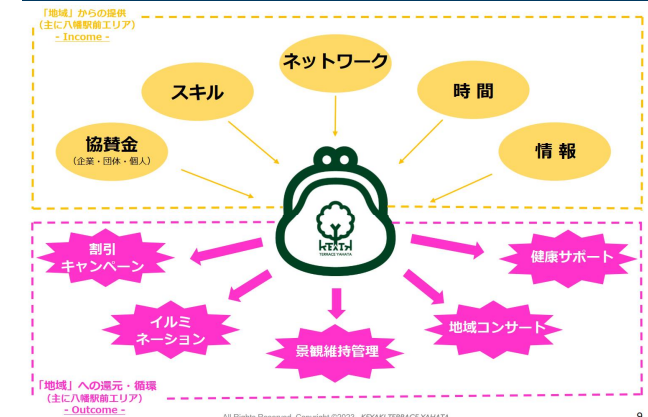
KEYAKI TERRACE YAHATAの目指す姿



地区が目指す「持続可能な地域循環モデル」のイメージ



地区が目指す「新しい公共」的イメージ



(2) 八幡駅前地区 ②活動内容の整理



植栽・清掃活動やイルミネーション、テラス設置、マルシェ開催等の道路空間利活用、テナントニーズに合わせた内装改修、健康やアートイベントの実施等のエリマネ活動が展開されています。

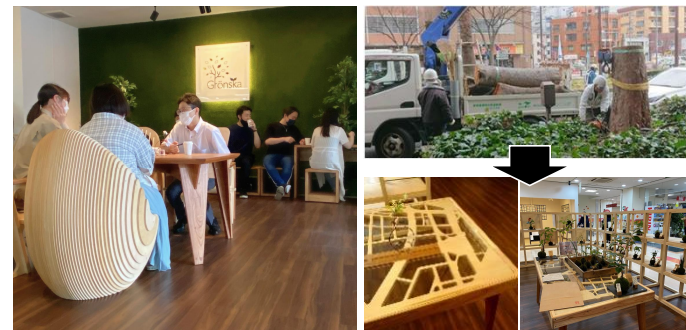
安全・安心、地域環境の維持

- ✓ 地域住民と連携した八幡駅前の景観維持活動（植栽・清掃活動）



リノベーション等による遊休不動産の利活用

- ✓ テナントニーズに合わせた区画区分、内装改修（老朽化した街路樹を基にした家具作成・設置等）



イベントの実施

- ✓ 健康サポート講座
- ✓ やはたアートフォレスト



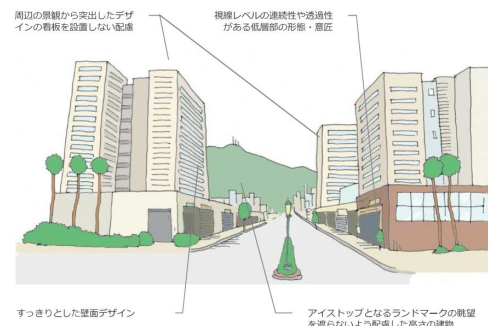
公共施設・公共空間の活用、維持・管理

- ✓ 八幡駅前イルミネーション
- ✓ 歩道空間への屋外テラス席の設置
- ✓ まちなかマルシェ「けやきマルシェ」の開催



計画やビジョン、地域ルール の策定・推進

- ✓ 景観重点整備地区
- ✓ ガイドライン、地域ビジョンの検討



情報発信

- ✓ オリジナルドリッパーバッグコーヒーの販売
- ✓ 大学と連携した街灯バナー作成・設置等



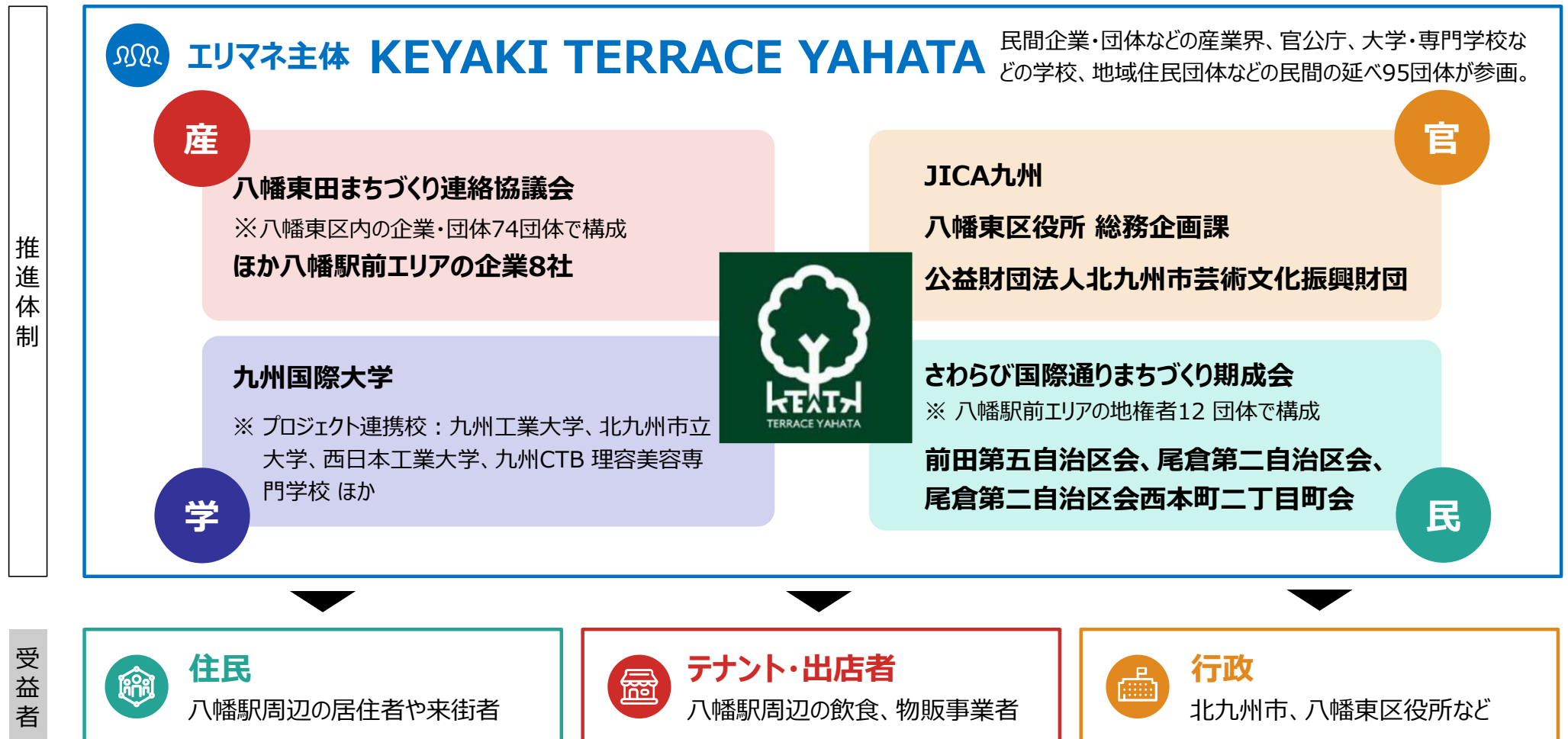
収益を街づくり活動に再投資

※ 北九州市景観計画（2020年4月1日改定）、さわらびガーデンモール八幡Webサイト「グランスカ」（2024年3月アクセス）、KEYAKI TERRACE YAHATA 事務局「KEYAKI TERRACE YAHATA ご紹介資料」（2023年6月作成）を基に作成

(2) 八幡駅前地区 ③ 関係主体の整理



KEYAKI TERRACE YAHATAでは、八幡東区内の企業・団体や八幡東区役所等の官公庁、九州国際大学等の学校、地権者団体・自治会等、**産学官民が連携しエリマネを推進**しています。



※ 出所：KEYAKI TERRACE YAHATA ご紹介資料（2023年6月版、八幡駅前開発株式会社より提供）を基に整理

(2) 八幡駅前地区 ④活動効果の整理







ロジックモデルの作成にあたって、**最終ターゲットを住民の方々、最終効果を生活満足度の向上**として検討しました。

主体が期待する活動効果の整理

着目する主体・最終効果

※ 各アイコンは、次ページのロジックモデルと対応します

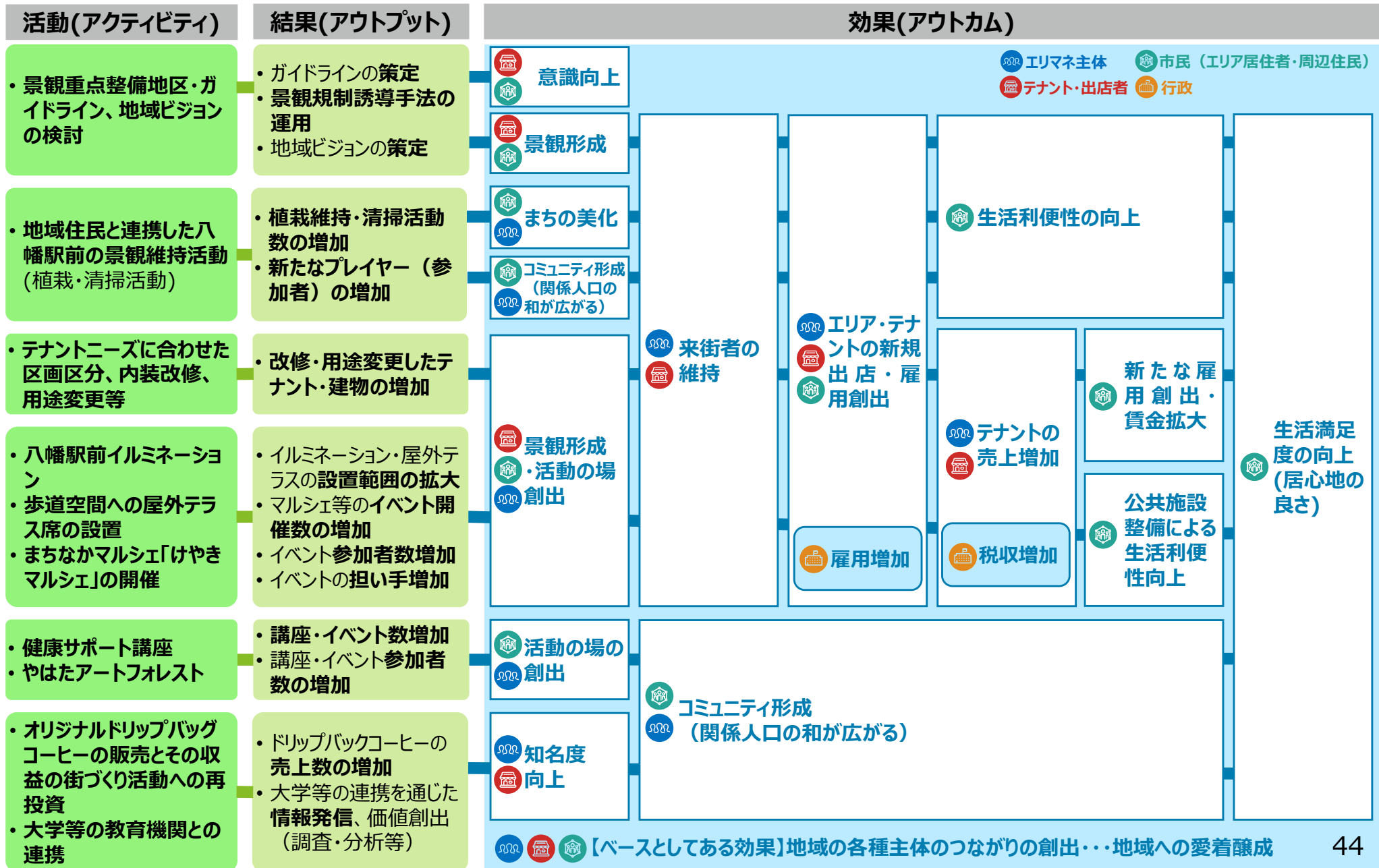
 <p>エリマネ主体 (KEYAKI TERRACE YAHATA)</p>	 <p>テナント・出店者</p>	 <p>市民（エリア居住者・周辺住民）</p>	 <p>行政</p>
<ul style="list-style-type: none">✓ 住みたいまちの実現。 (居心地の良いまち、生活のしやすいまち)	<ul style="list-style-type: none">✓ 魅力のある場所での出店。✓ 知名度や売上の向上。	<ul style="list-style-type: none">✓ 居心地の良いまち。✓ 生活がしやすいまち。	<p>(行政課題への対応)</p> <ul style="list-style-type: none">✓ 人口減少や高齢化への対応。 (空き家・空き物件の増加への対応)✓ 地域のコミュニティの維持。✓ 雇用や税収の増加。✓ 駅周辺の居住人口・都市機能の維持。(コンパクトシティ実現)

住宅地でのエリマネ活動において、特に重視している主体である「**住民（エリア居住者・周辺住民）**」に着眼したロジックモデルを次頁に構築。

(2) 八幡駅前地区 ⑤ロジックモデル



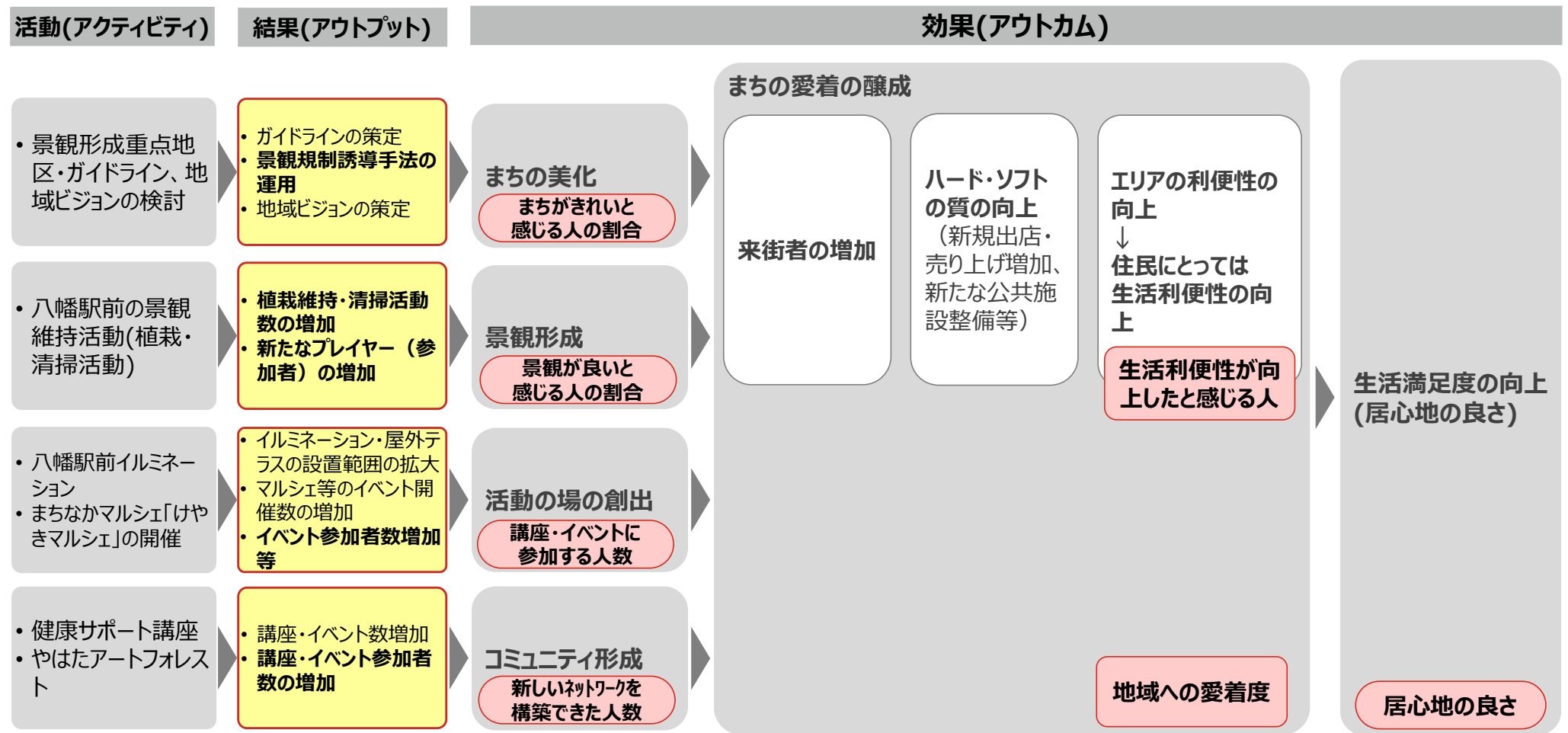
※ 各アイコンは主にアウトカムが波及する主体を表しています。



(2) 八幡駅前地区 ⑥ 評価指標の設定



活動資料や昨年施したアンケート調査結果を基に、
市民（エリア居住者・周辺住民）への効果の波及に着眼して活動評価を進めました。



指標凡例

活動エリアの居住者を中心としたアンケート調査

KEYAKI TERRACE YAHATAの過年度活動報告書・直近の状況確認結果

(2) 八幡駅前地区 ⑥評価の実施



※ 各アイコンは主にアウトカムが波及する主体を表しています。

活動(アクティビティ)	結果(アウトプット)	効果(アウトカム)
<ul style="list-style-type: none"> 景観重点整備地区・ガイドライン、地域ビジョンの検討 	<p>景観重点整備地区による建築物等の形態意匠の規制誘導の適用</p>	<p>意識向上</p> <p>景観形成 10年前と比較し向上したと感じている人 52%</p>
<ul style="list-style-type: none"> 地域住民と連携した八幡駅前の景観維持活動(植栽・清掃活動) 	<p>2019~22年度活動総数 34回</p> <p>2019~22年度参加者総数 約560人</p>	<p>まちの美化 10年前と比較し向上したと感じている人 57%</p> <p>来街者の維持</p>
<ul style="list-style-type: none"> テナントニーズに合わせた区画区分、内装改修、用途変更等 	<p>改修・用途変更したテナント・建物の増加</p>	<p>コミュニティ形成</p> <p>景観形成・活動場の創出</p> <p>10年前と比較し景観が向上したと感じている人 52%</p> <p>八幡駅前エリアのイベントに参加したことがある人 58%</p> <p>八幡駅前エリアのイベントに複数回参加したことがある人 34%</p>
<ul style="list-style-type: none"> 八幡駅前イルミネーション 歩道空間への屋外テラス席の設置 まちなかマルシェ「けやきマルシェ」の開催 	<p>2021~22年度のけやきマルシェ参加者総数 約1,800人</p> <p>2021年度のけやきテラスの利用者数 約150人</p> <p>2019・22年度八幡駅前イルミネーション点灯式参加者総数 約1,100人</p>	<p>今八幡駅前エリアに週1回以上来訪している人 72%</p> <p>約10年前と比較して、来訪頻度が増加、あるいは変化していない人の割合 79%</p> <p>エリア・テナントの新規出店・雇用創出</p> <p>生活利便性の向上 今の八幡駅前エリアは、生活しやすい、便利な場所と感じている人 83%</p> <p>10年前と比較して、生活しやすさ、利便性が増加したと感じている人 39%</p> <p>新たな雇用創出・賃金拡大</p> <p>テナントの売上増加</p> <p>雇用増加</p> <p>税収増加</p> <p>生活満足度の向上(居心地の良さ)</p> <p>今の八幡駅前エリアは、居心地が良い場所と感じている人 85%</p> <p>10年前と比較し居心地の良さが増加したと感じている人 34%</p>
<ul style="list-style-type: none"> 健康サポート講座 やはたアートフォレスト 	<p>2019~22年度けやきアートフォレストの参加者総数 約1,650人</p>	<p>コミュニティ形成(関係人口の和が広がる)</p> <p>八幡駅前エリアのイベントに参加したことがある人 58%</p> <p>八幡駅前エリアのイベントに複数回参加したことがある人 34%</p> <p>八幡駅前エリアのイベント参加をきっかけに知り合った知人・友人がいる人 22%</p>
<ul style="list-style-type: none"> オリジナルドリップバックコーヒーの販売とその収益の街づくり活動への再投資 大学等の教育機関との連携 	<p>ドリップバックコーヒーの販売・売上数の増加</p> <p>大学等の連携を通じた情報発信、価値創出(調査・分析等)</p>	<p>知名度向上 KEYAKI TERACE YAHATAを知っている人 47%</p> <p>地域への愛着醸成 今の八幡駅前エリアに愛着がある人 82%</p> <p>10年前と比較して向上したと感じている人 50%</p>

(2) 八幡駅前地区 ⑧結果の活用



ロジックモデルによる評価を通じて、**エリマネ団体自身も想定していなかった効果の大きさを確認できたこと、また活動を振り返り、見直すツールとしての意義**を示唆いただきました。

ロジックモデルによるエリマネ活動評価結果の概要

- 10年以上の長年の取り組みによる積み重ねにより、活動回数やイベント参加者が増加。
- 特に、初期の活動効果（アウトカム）指標について、現在の景観や美化、愛着に対し、9割近い方が高い評価をしており、また約10年前と比較して向上していると回答している人も多くなっている。
- 中・後期の活動効果（アウトカム）指標について、生活利便性や居心地の良さに対する主観についても効果が波及している。



エリマネ主体のエリマネ活動評価結果の活用に対する声

- 10年間の活動効果の確認、とりわけより重視してきたコミュニティ形成の効果やエリマネ主体自身も想定していなかった効果（景観・美化に対する共感の高さ）も確認できた。
- ロジックモデルの構築により、毎年活動を進める中で、あいまいに少しずつ広げていた活動の整理にもつながり、自分たちの活動の今の姿やこれから向かう方向を考え、見直す時のツールとしても意義がある。

商業地：福岡県福岡市ちはや公園周辺地区

(3) ちはや公園周辺地区 ① 目的や課題の確認

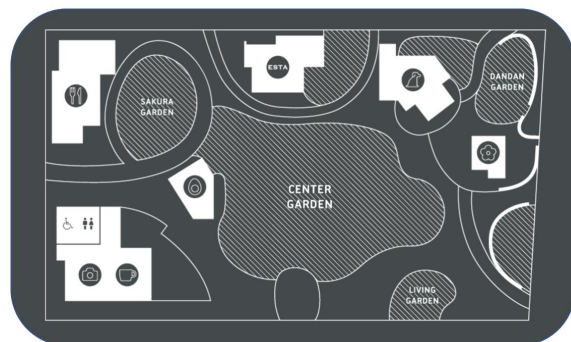


ちはや公園周辺地区は、福岡県福岡市東区の**商業地**に立地し、**民設民営の公園**である**ちはや公園**や隣接する**複合商業施設ガーデンズ千早**を中心に**エリマネ活動が展開**されています。

ちはや公園の概要

- ✓ ちはや公園は、**福岡市東区**の**複合商業施設ガーデンズ千早**を運営する**高橋株式会社**が**事業主**となり、ガーデンズ千早に併設する形で、2022年春にオープンした**民設民営の公園**。
- ✓ **暮らしたのしむ、まちのオープンリビング**をコンセプトに、**まちの人々や地域の施設を繋ぐハブ**となり、**様々な活動が生まれてくること**で、**暮らしをもっと楽しく過ごすシーンを生み出すこと**を目指している。
- ✓ 公園には、**中央部にセンターガーデン（人工芝エリア）**が設けられているほか、**多数の飲食、物販店舗が立地**している。

ちはや公園の園内マップ



敷地面積：4,144.67㎡

- イタリアンレストラン
- キャナリイ・ロウ
- スイーツ
- うちのたまごテラス
- 洋食・レストラン
- ハローコーヒー
- フォトスタジオ
- クリエイティブスタジオ イノセンス
- フィットネス
- エスタクオリア ガーデンスタジオ
- ドッグサロン
- ドルチェ
- 花屋・フラワーショップ
- タキフラワー

ちはや公園の周辺状況

- ✓ ちはや公園が立地する**千早駅周辺**は、福岡市の都市計画マスタープランにて、**東部広域拠点**に位置付けられており、また、**香椎副都心土地区画整理事業の施行**により、**商業施設や高層建築物の立地が進むエリア**である。
- ✓ ちはや公園、ガーデンズ千早の**北部や西部**については、**住宅団地**が立地する**住宅地**となっている。

ちはや公園周辺地区の状況



※ 高橋株式会社「GARDENSCHIHAYAちはや公園利用ガイド（2022年5月初版）」、ちはやをよくする会事務局「22年度活動実績及び23年度活動計画について」、福岡市都市計画マスタープラン（平成26年5月改定）、地理院地図を基に作成

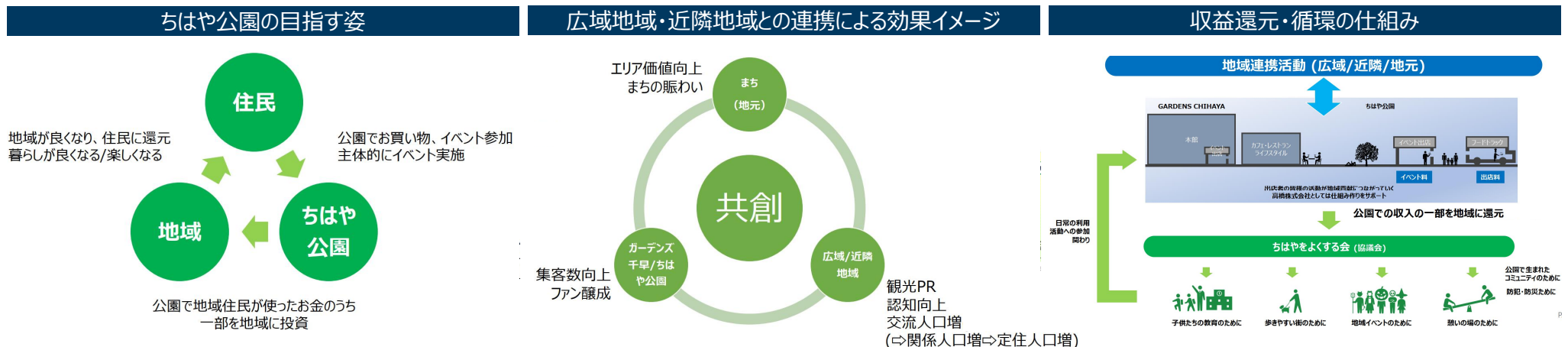
(3) ちはや公園周辺地区 ① 目的や課題の確認



「暮らしたのしむ、まちのオープンリビング」をコンセプトに、地域住民が自発的に「ちはや公園」で活動を行っている状態を創り、地域をよくするための経済的な還元・循環が実行されている状態を目指し、エリマネ活動が展開されています。

エリマネの取組概要

- ✓ 高橋株式会社を中心となり、ちはや公園の運営に取り組む協議会として、「ちはやをよくする会」を設置。地域住民などからの利用申請に対し、公共性の観点からの採用の是非や公園機能としてのあり方などを議論、改善していくことを進め、ガーデンズ千早・ちはや公園を利用した東区の開発に寄与することを目的としている。
- ✓ 「ちはやをよくする会」では、「暮らしたのしむ、まちのオープンリビング」をコンセプトに、地域住民が自発的に「ちはや公園」で活動を行っている状態を創り、地域をよくするための経済的な還元・循環が実行されている状態を目指している。
- ✓ 活動において、公園を利用したイベント等や清掃活動、情報発信等のほか、交流人口に着目し、広域や近隣の各地域とまち（地元）をつなぐハブとなり、ガーデンズ千早、ちはや公園を中心としたエリア全体の賑わいを創出する活動もしている。
- ✓ 地域還元・循環の仕組みとして、公園での収益の一部を地域に還元する仕組みを取り入れている。



※ 高橋株式会社「GARDENSCHIHAYAちはや公園利用ガイド（2022年5月初版）」、ちはやをよくする会「22年度活動実績及び23年度活動計画について」を基に作成

(3) ちはや公園周辺地区 ② 活動内容の整理



ちはや公園では、外から人を呼び込む「求心力」を高めるための活動のほか、外に輪を広げ、地域の価値を向上する「遠心力」を高める活動も展開しています。

外から人を呼び込む「求心力」を高めるための活動

公共施設・公共空間の活用、維持・管理

- ✓ ちはや公園を活用したイベント実施 (あべこべキャンプ、ちはや夜市 等)
- ✓ 日常的な公園の維持管理



イベントの実施

- ✓ 広域地域・近隣地域と連携した物販イベント (つなぎマルシェ、むなこれ等)



外に輪を広げる「遠心力」を高めるための活動

情報発信

- ✓ 地域共創音声メディア「ちはやONAIR」
- ✓ よくする会トーク
- ✓ SNS (Instagram、Facebook) 等



人材育成

- ✓ みらい探偵団
- ✓ CHIHAYA LEARNING ACTION
- ✓ 場づくりワークショップ 等



安全・安心、地域環境の維持

- ✓ ゴミ拾い大作戦!

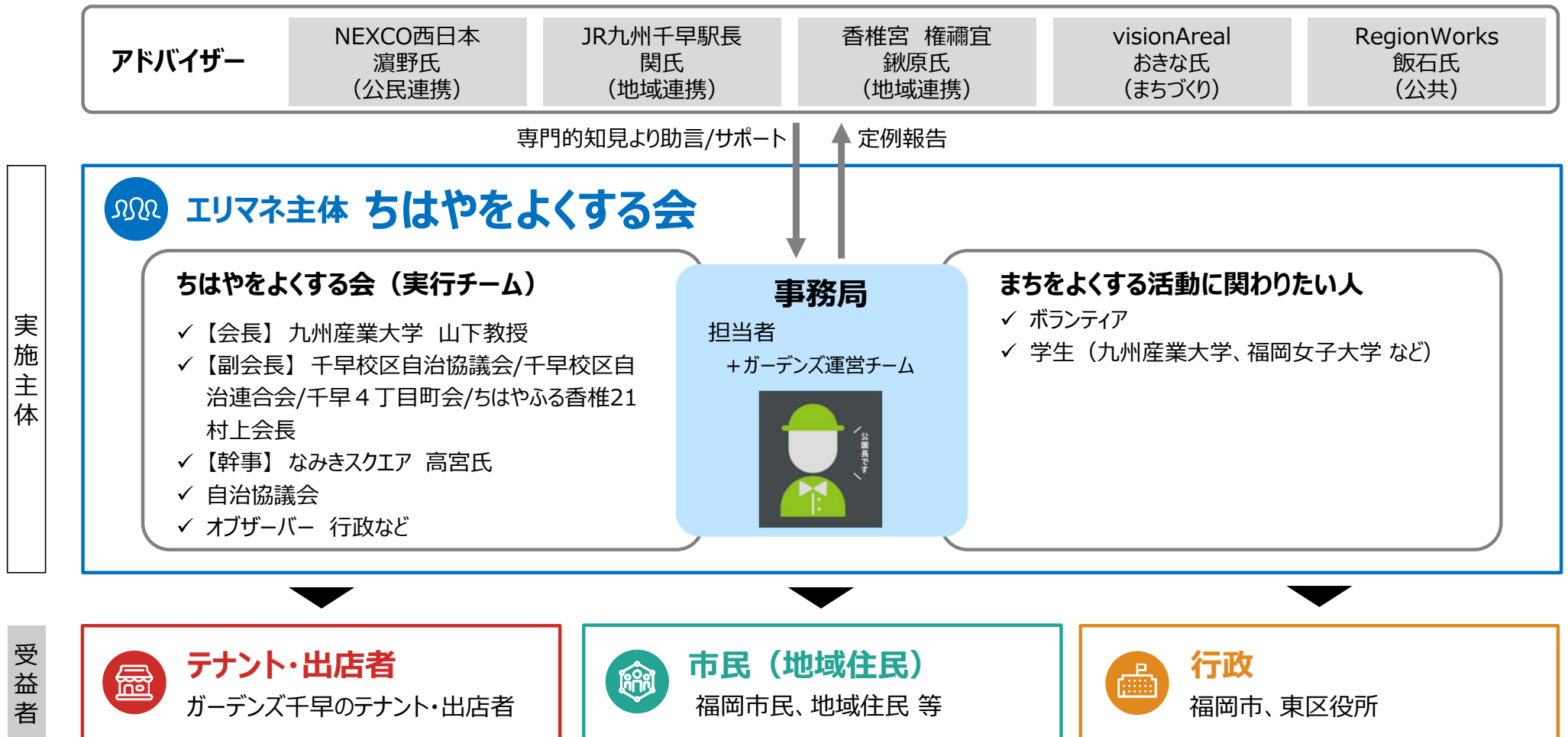


※ ちはやをよくする会事務局「22年度活動実績及び23年度活動計画について」「23年2～4月度活動報告」「23年5～7月度活動報告」を基に作成

(3) ちはや公園周辺地区 ③ 関係主体の整理



ちはや公園では、高橋株式会社が事務局となり、地元大学や地域の方々が参画し、公園の運営などに取り組む「ちはやをよくする会」により、各種エリマネ活動が展開されています。



※ ちはやをよくする会事務局「22年度活動実績及び23年度活動計画について」を基に作成

(3) ちはや公園周辺地区 ④ 活動効果の整理



ロジックモデル構築にあたり、エリマネ活動の**受益の対象として最終的に意識する「エリマネ主体」「テナント・出店者」**に着目し、**最終効果を「ガーデンズ千早のテナントの新規出店」と設定**しました。

主体が期待する活動効果の整理

着目する主体・最終効果

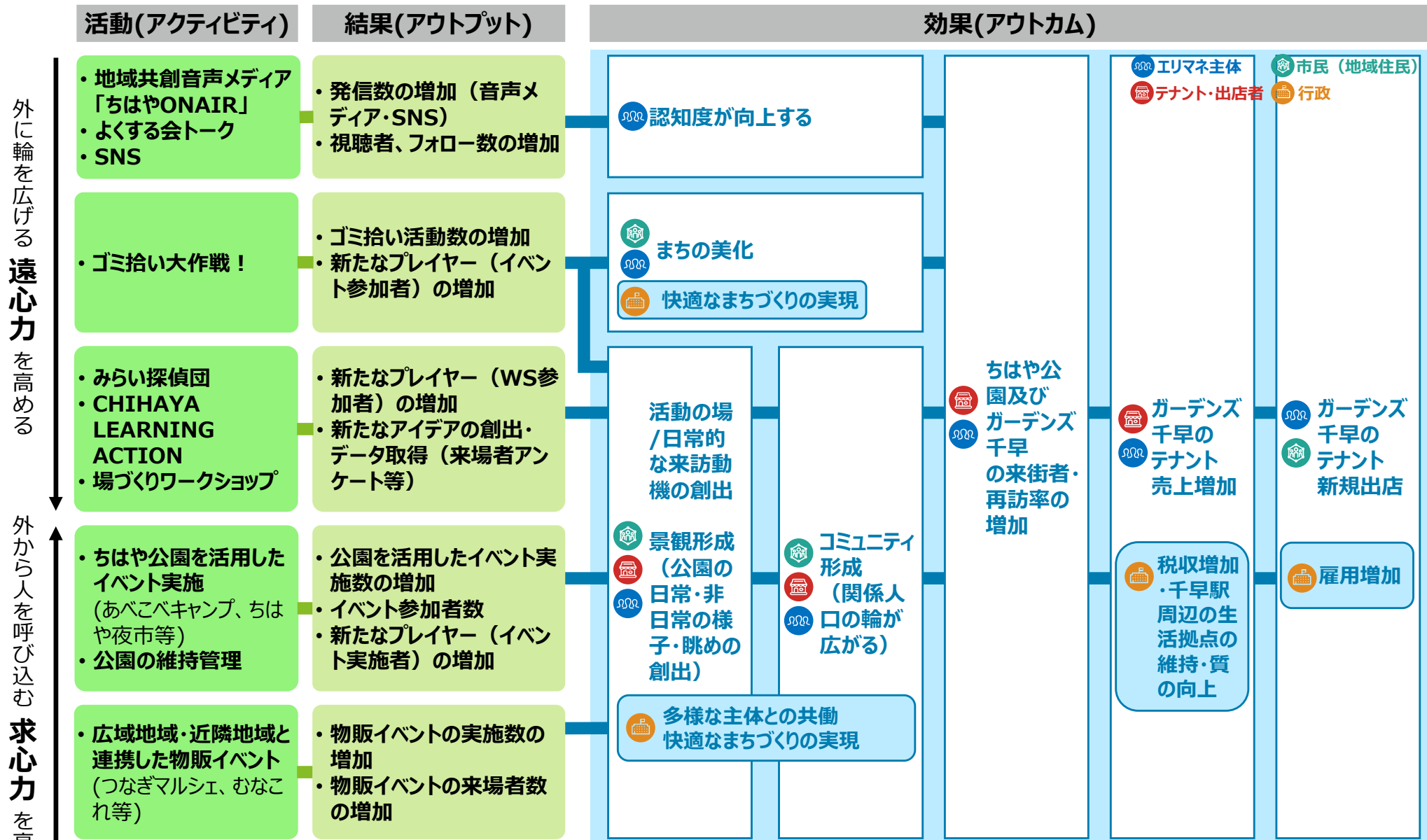
※ 各アイコンは、次ページのロジックモデルと対応します。

<p>エリマネ主体 (ちはやをよくする会)</p>	<p>テナント・出店者</p>	<p>市民（地域住民）</p>	<p>行政</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 市民にとって暮らしが良くなる／楽しくなる空間の提供による、ガーデンズ千早、ちはや公園のブランド力向上。 ✓ (最終的には)ガーデンズ千早のテナント・出店者の増加。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 自店舗の売上増加。 ✓ リピーター獲得。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 地域（ちはや公園・ガーデンズ千早）が良くなり、暮らしが良くなる／楽しくなる。 ✓ ガーデンズ千早及びちはや公園への愛着醸成。 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 行政課題への対応。 <ul style="list-style-type: none"> • 市民、企業、地域コミュニティ等の多様な主体との共働。 • 千早駅周辺の生活拠点の維持・質の向上。 • 快適なまちづくりの実現。 ✓ 雇用や税収の増加。

※福岡市都市計画マスタープランを参考に整理。

商業事業者主導によるエリマネ活動として、最終的に自店舗（ガーデンズ千早）への効果を意識することを踏まえ、エリマネ主体、テナント・出店者の効果に着目し、最終効果をガーデンズ千早の新規出店と設定したロジックモデルを次頁に構築。

(3) ちはや公園周辺地区 ⑤ロジックモデルの構築



外に輪を広げる
遠心力を高める

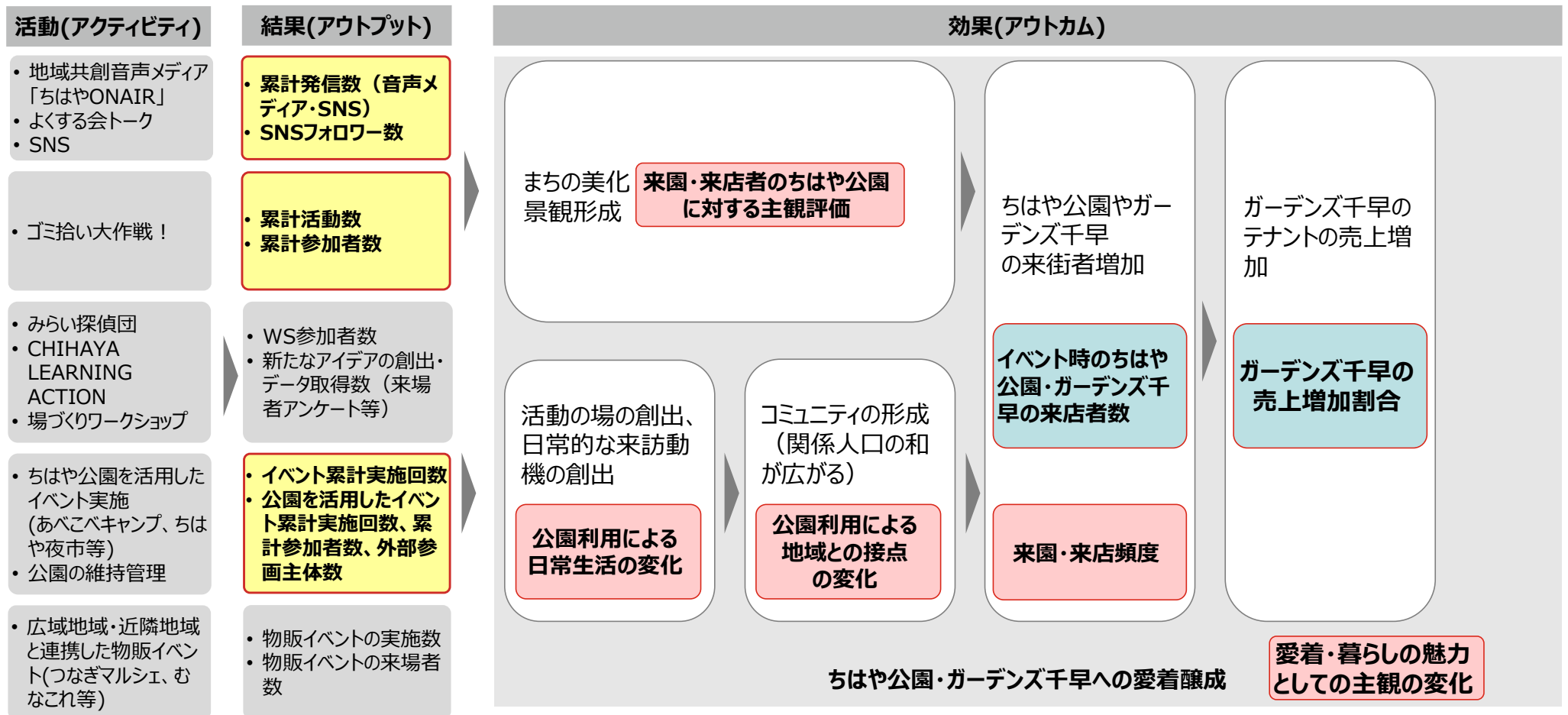
外から人を呼び込む
求心力を高める

【ベースとしてある効果】地域の各種主体のつながりの創出
…ちはや公園・ガーデンズ千早への愛着醸成

(3) ちはや公園周辺地区 ⑥ 評価指標の設定



エリマネ活動の評価にあたり、既実施のアンケート調査やイベント等の来場者数等の情報、施設の来店者数や売上データを基に、活動評価を実施しました。



評価指標の計測方法・出典

ちはや公園・ガーデンズ千早利用者アンケート
(2023年度九州産業大学地域調査実習山下クラス実施)

SNS等の状況確認
活動報告資料(高橋株式会社より提供)

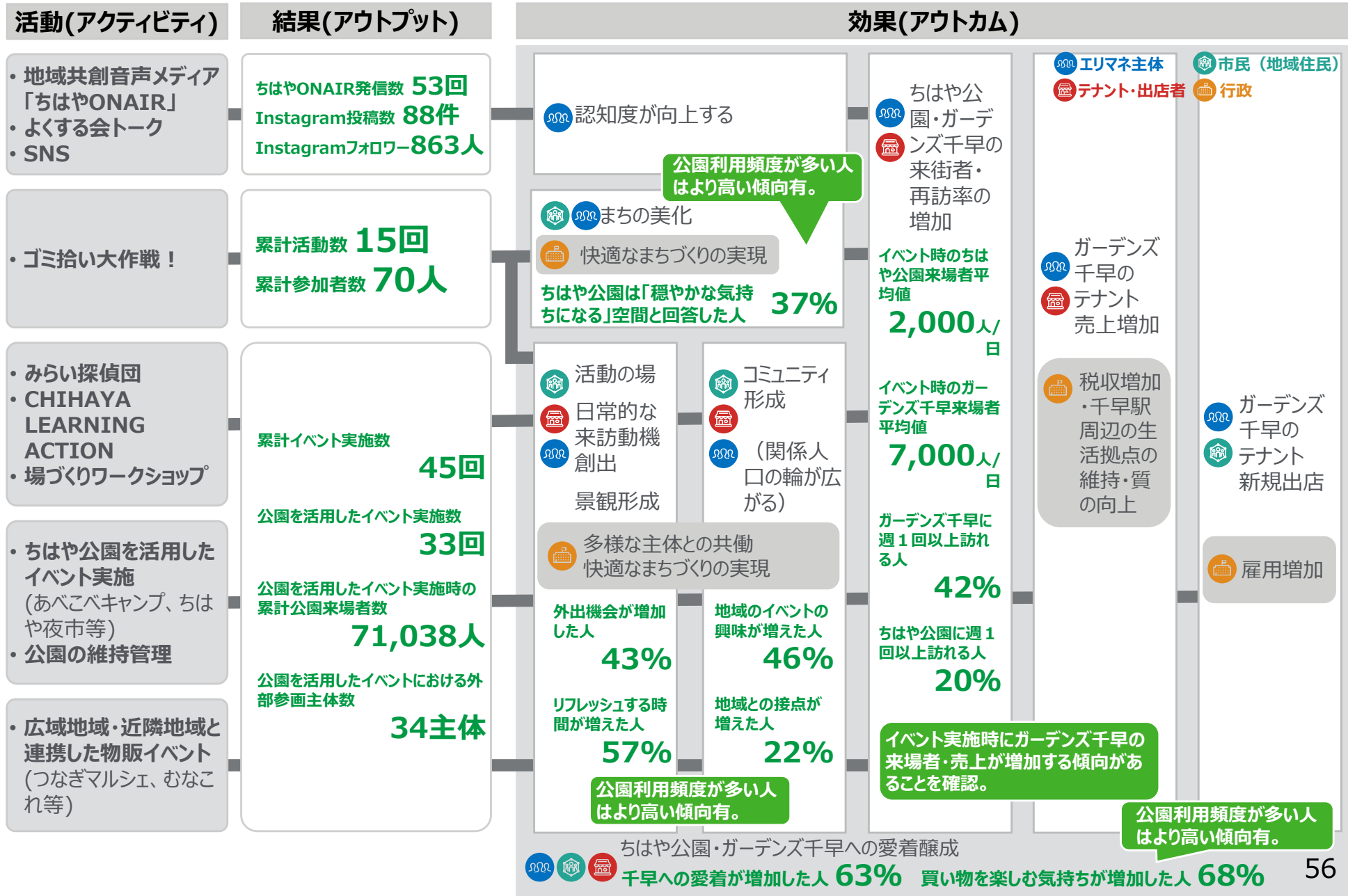
来店者数・売上データ
(高橋株式会社より提供)

(3) ちはや公園周辺地区 ⑦ 評価の実施



外に輪を広げる遠心力を高める

外から人を呼び込む求心力を高める



(3) ちはや公園周辺地区 ⑧結果の活用



継続的な評価と活動の見直し、改善に対する意義のほか、評価結果を基に、**自店舗のテナントをリーシングする際に、店舗・環境の質の高さを示す資料にもなることを示唆**いただきました。

ロジックモデルによるエリマネ活動評価結果の概要

- ちはや公園などでのこれまでの活動の積み重ねにより、**施設利用者の美化・活動の場・愛着に関する主観に好影響を与えている評価結果**となっている。
- イベント実施時には、**ガーデンズ千早の来場者や売上が増加する傾向**がある。



エリマネ主体のエリマネ活動評価結果の活用に対する声

- ロジックモデルを構築、経年的に評価することで、**活動の積み上げ効果を定点観測**でき、**活動継続の意義の説明や活動見直し、改善の検討**につなげられる。
- 上述の評価のため、**評価指標（アンケート調査等）の継続調査の必要性の説明**にも使える。
- 評価結果を基に、テナント出店者に店舗をリーシングする際に、**経済条件だけでなく、地域に選ばれている施設であるなど、店舗の質の高さを示す資料（競合他社との差別化ポイント、強みを示す資料）**になりうる。

參考資料

本ガイドラインの作成にあたっては、文中に記載している資料のほか、以下の資料も参考に作成しました。

- 内閣府地方創生推進事務局「地方創生まちづくり -エリアマネジメント- 」(2017年 第1版)
- 京都大学、国土交通省、和歌山大学共同調査「エリアマネジメントの実施状況と効果に関するアンケート調査」(2014年度)
- 内閣官房まち・ひと・しごと創生本部事務局 内閣府地方創生推進事務局「地域再生エリアマネジメント負担金制度ガイドライン」(2020年)
- 上野美咲、御手洗潤、要藤正任、足立基浩「エリアマネジメント活動は都市にどのような影響を与えるのか—実態分析と効果分析—」(2015年、新都市 Vol.69 No.9)
- 園田聡、野澤康、倉田直道、「住宅地開発における公共空間の創出に関する研究-北鴻巣駅西口土地区画整理事業を対象として-」(2015年、日本建築学会計画系論文集)
- 平山一樹、要藤正任、御手洗潤「エリアマネジメントによる地価への定量分析」(2015年、公益社団法人日本不動産学会論文集)
- 要藤正任「ソーシャル・キャピタルは地域の経済成長を高めるか? - 都道府県データによる実証分析 - 」(2005年、国土交通政策研究第61号)
- イギリスCABE「The Value Handbook」(※CABE : Commission for Architecture & Built Environment)

本ガイドラインに関するお問い合わせ先

国土交通省 都市局 まちづくり推進課
〒100-8918
東京都千代田区霞が関2-1-3
TEL： 03-5253-8111（代表）