

# エリアマネジメントについて

---

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。

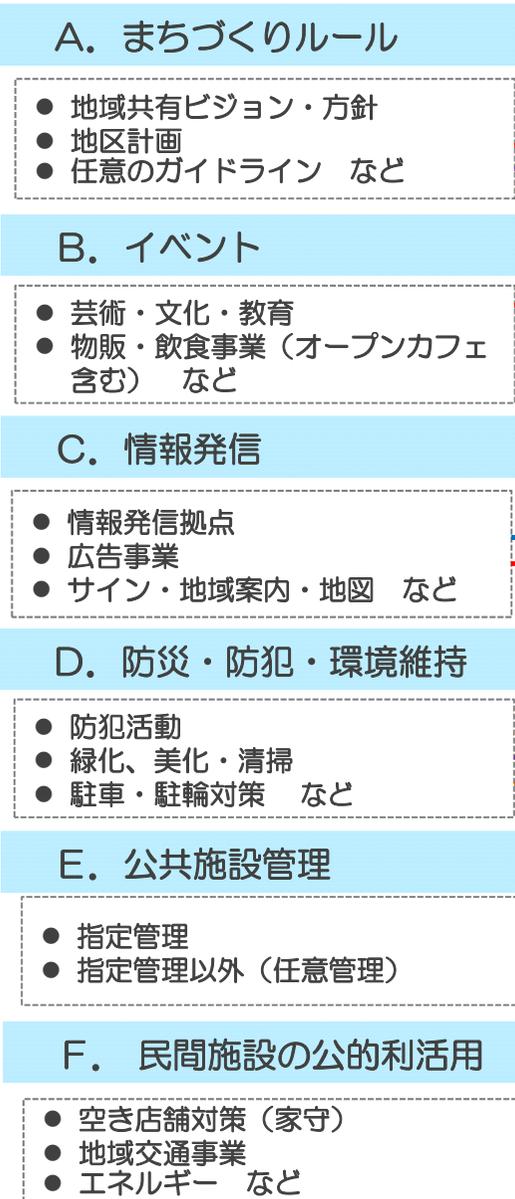
#### [エネルギー]

- 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)



- 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。

# 活動の公益性・収益性による分類

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)

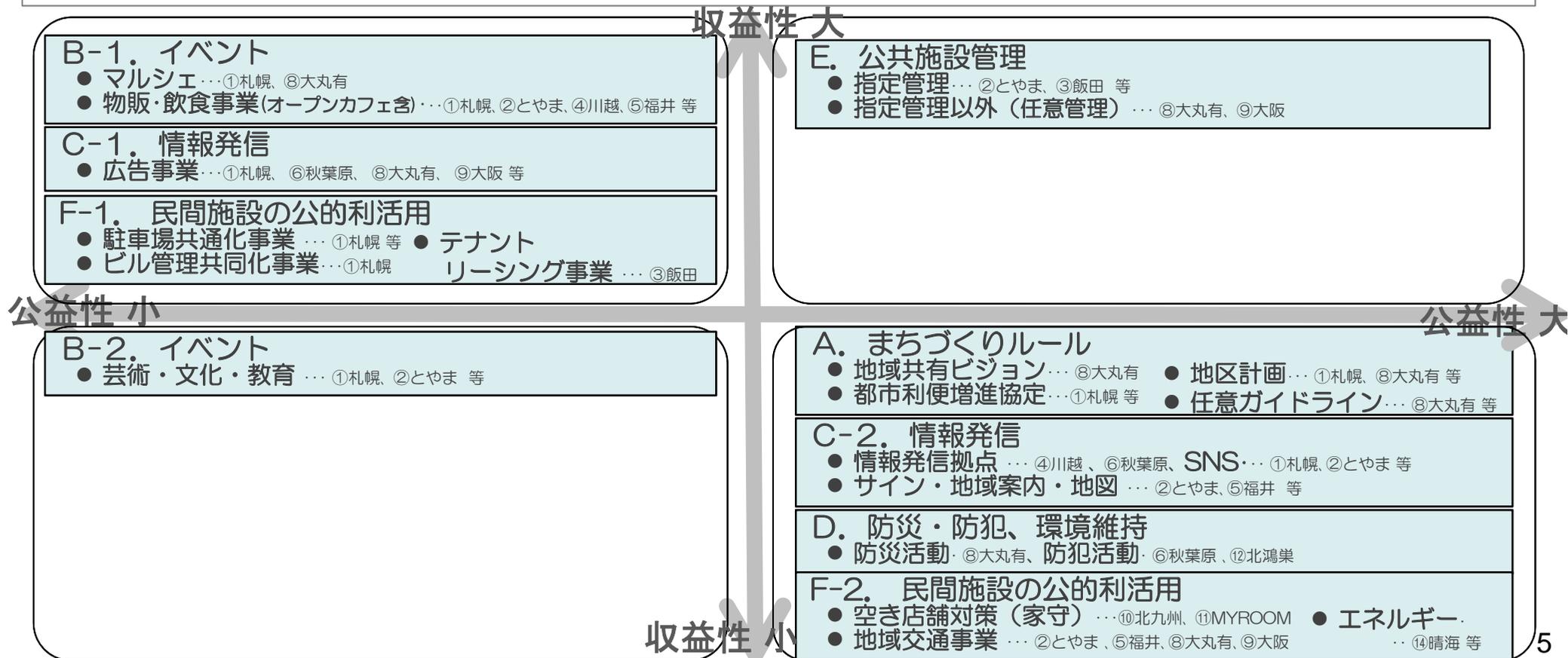
- ・子育て世帯や高齢者などにとっての良好な居住空間の実現、都市機能の利便性の充実
- ・まちなみ、景観、防災・防犯・安全の確保・向上

○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



# 国による施策の方向性について

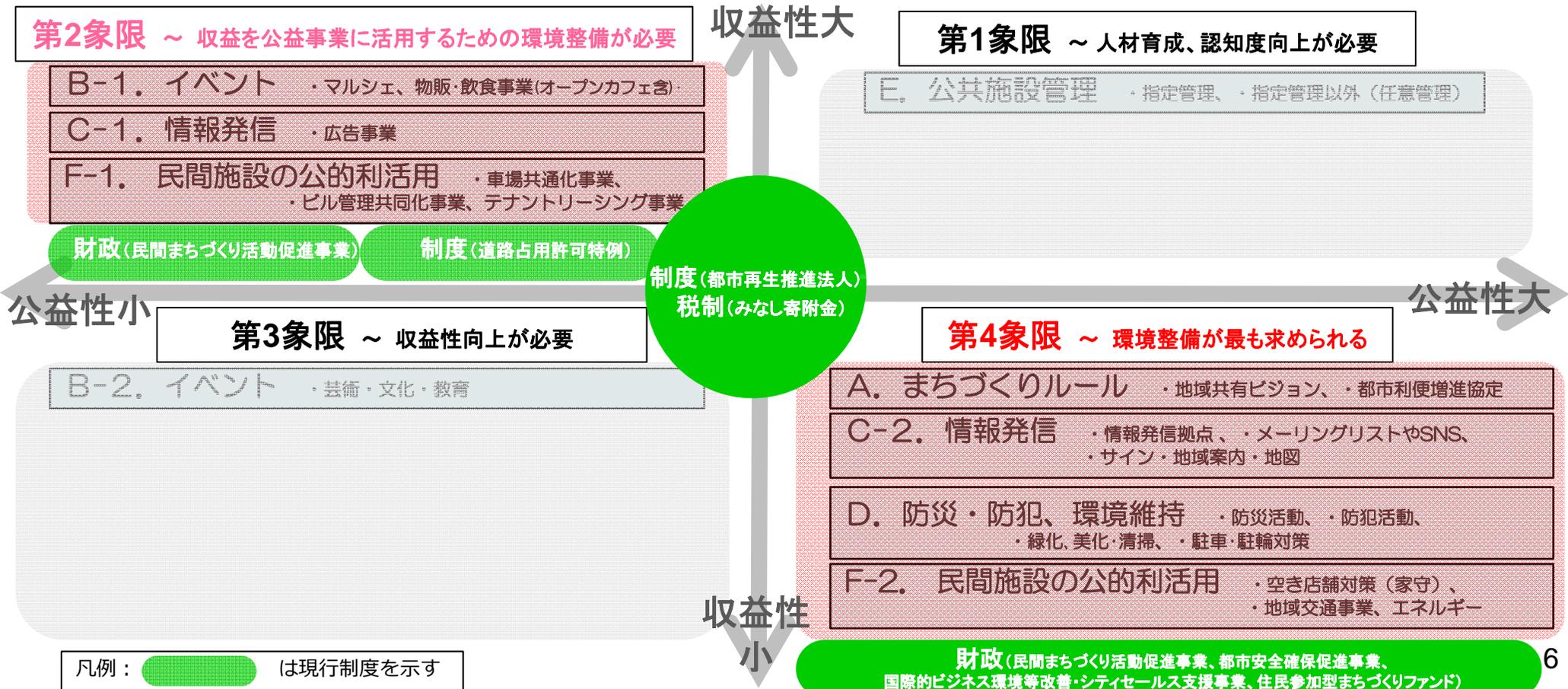
エリアマネジメント活動の公益性と収益性の大小に応じた、行政の関与のあり方

**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。



凡例：   は現行制度を示す

- 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
- ・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

## 1. エリアマネジメント活動の効果とその活動の多様性

- ・良好な居住環境や地域活性化などを実現するためには、都市機能（ハード）の整備を行うだけでなく、ソフトを組み合わせた都市マネジメントを効果的に行えるかが大きく影響する。
- ・それを実現するものとして、エリアマネジメント活動に期待される役割は大きい。エリアマネジメント活動は、ハードとソフトを組み合わせ、豊かな都市生活を指すものであり、それは、居住環境の向上、地域活性化のみならず、防災性の向上等、公共的役割をも担う。また、エリアマネジメントは一定の地域内での活動ではあるものの、当該地域外への外部効果も期待される。
- ・しかしながら、エリアマネジメント団体の活動は、その規模、活動範囲、活動主体、目的などが多岐にわたる上、期待される効果も様々である。このように、エリアマネジメント活動は一般的に公益性のある活動との共通認識はあるものの、個々の活動に分解した際に、そのすべてを公益性のあるものとして一律に整理するのは困難である。

## 2. 行政によるエリアマネジメント活動の環境整備 (考え方)

- ・国や地方公共団体は、活動内容やそのもたらす効果が公益性を有するエリアマネジメント活動について、重点的に環境整備を行うべきである。その際、自主性、自立性を確保しつつ、活動を活性化することを基本的考え方とすべきである。
- ・環境整備に当たっては、活動の公益性のみならず、収益性の高さによって、講ずべき内容に差異を設けるべきか。居住環境や防災性の向上、地域経済活性化などの公益性の高い活動ではあるが、収益性が低い活動についてのみ対象とすべきか。公益性のほか収益性も高い活動に対してはどうあるべきか。
- ・一方で、相対的に公益性が低い収益活動においても、公益性の高い非収益事業と組み合わせて、収益事業による収益を非収益事業の財源とすることにより、エリアマネジメント団体の自立的な活動の確保へとつながりうる。このような活動領域を普及させること自体が公共の利益になることから、そのための環境整備も行政の役割ではないか。

## 議論していただきたいこと

### 2. 行政によるエリアマネジメント活動の環境整備 (新たな活動分野)

- ・ エリアマネジメントが期待される新たな分野、地域としては何が考えられるか。
- ・ 先進的なビジネスモデルに取り組んでいるエリアマネジメント活動（株式会社北九州家守舎など）や、ハード事業の計画段階からのエリアマネジメント活動（NPO法人エリアマネジメント北鴻巣など）など、類似の取り組みの広がりが求められているのではないか。

### (国と地方公共団体の役割分担)

- ・ エリアマネジメント活動の支援は、より住民・地元根ざした行政である地方公共団体が担うのを基本とし、国は、広域的な普及が望まれる先進的な活動の立ち上げや普及活動、公益性が高くその効果が広範囲に及ぶ活動に対する支援等、特定の政策目的のために限定的に行うべきではないか。
- ・ 財政、規制緩和、税制などの施策ツールが存在するが、それぞれどのような活動に対して用いられるべきか。現行の制度は、適切な範囲と内容になっているか。

# 議論していただきたいこと

## 3. 検証・分析の必要性

- ・ エリアマネジメント活動が、実際に期待される効果を発現しているかを検証し、支援対象の適切な絞り込み、施策の改善につなげるため、エリアマネジメント団体や行政は、適切なPDCAサイクルにより検証を行う必要があるのではないか。
- ・ これまでの個別ヒアリングに基づき作成した本日の資料に加え、事実の補強をするため、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を広く行う予定。アンケートを行うに当たって留意すべき事項は何か。