

平成29 年1月30日

エリアマネジメントの各種効果について

和歌山大学経済学部

足立基浩

エリアマネジメントとは何か？

- 国土交通省では「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、**住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み**」と定義している。

本日の内容

- 1)はじめに
- 2)エリアマネジメントとは何か？
- 3)エリアマネジメントの地価に対する効果
- 4)終わりに

エリアマネジメントに関する実証分析

- 2014年12月から2015年1月にかけて、国土交通省、京都大学、和歌山大学とが共同で、都市再生整備計画実施地区における、①**担当者の主観による効果分析**と、②**エリアマネジメントと地価の変化に関する分析**を実施した。
- 配布数は826で、回収は746、回収率は90.3%、またアンケートにより回答されたエリアマネジメント団体数は574団体であった。
- また、地価データに関してはエリアマネジメントを実施している区域の地価と実施していない区域の地価とで分けてそれぞれデータを収集した。

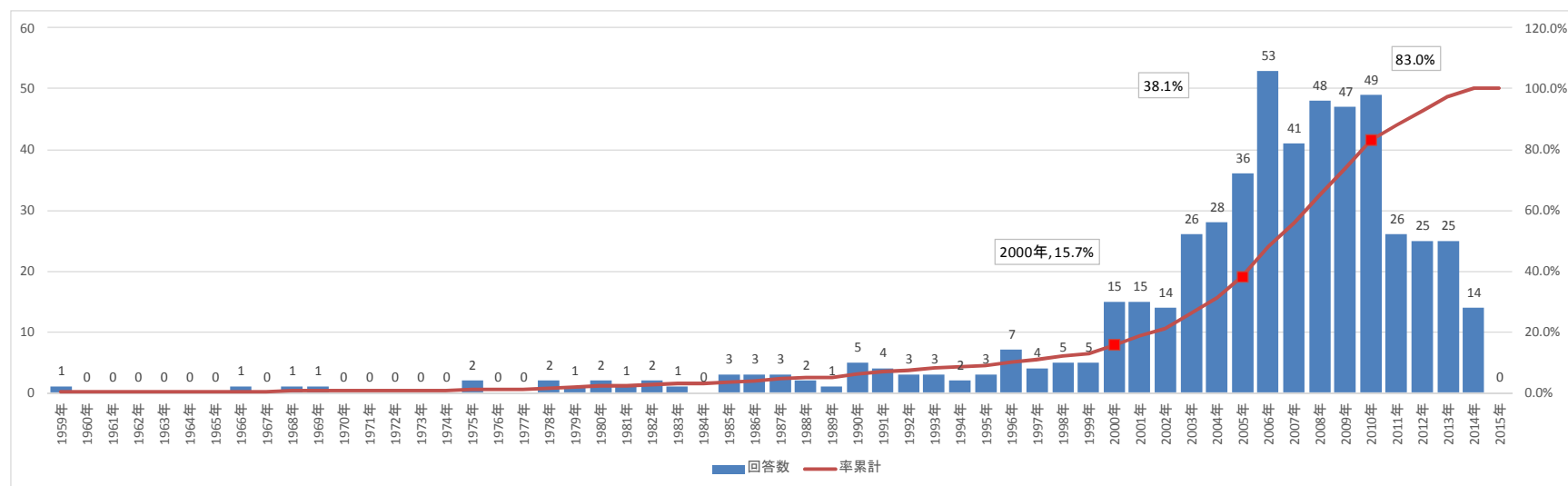
調査の特徴・実施主体など

- 特に、従来定義化が難しいエリアマネジメント活動を、「まちなみや景観」、「賑わい創出などへのイベント」、「住民の意識向上」、「認知度の向上」、「不動産など経済活動」、「安全、安心」などに分類し、それらの**組織の属性**(組織の属性(設立年度ほか)、**地理的要因**など外的属性(人口規模、立地、周辺環境))について調査。
- その「効果」の測定については主観的な効果(評価者による点数化)と客観的な効果(地価水準や変化率への影響)について統計的な分析を行った。
- 今回は**地理的要因**と**地価**に関して分析。

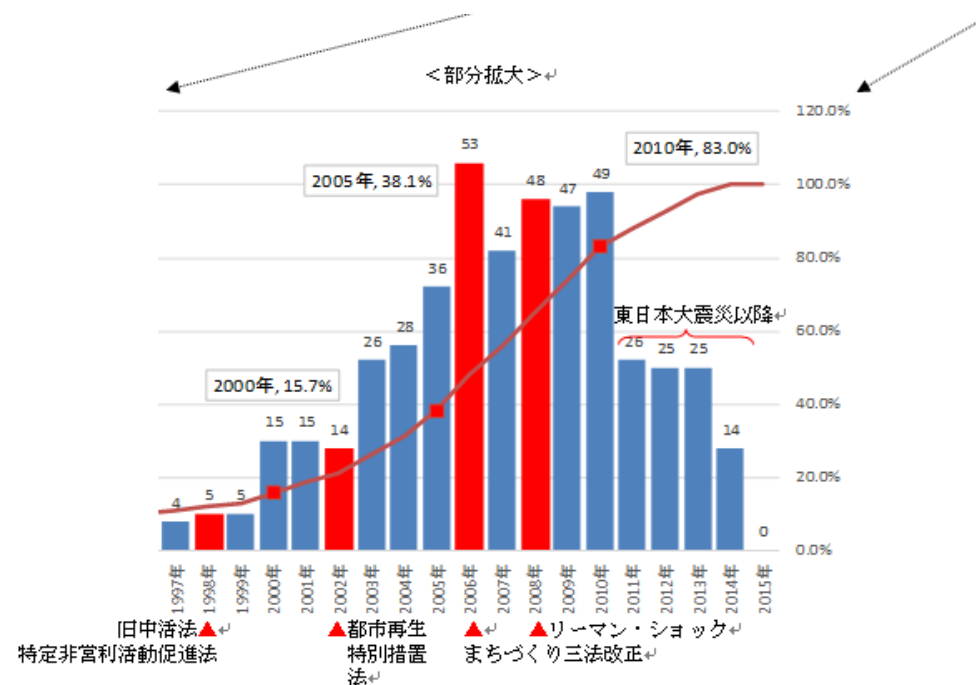
調査結果（概要編）

- 自治体規模別、土地利用別、地方ブロック別
- 要約)
- 1) **小規模自治体**→公共発意＋防犯防災、イベント 系統が多い。
- 課題： 財政・人材
- **中・大規模自治体**→民間発意、まちづくりルール、情報発信など 課題：制度面
- 2) **住宅系**→任意組織、補助金頼み 公共発意→防災美化活動 指定管理
- 収入源なし 課題：人材面
- **商業系**→法人格取得 会費その他 駐車場共有化 テナントリーシング
- 課題： 制度面
- 3) **ブロック**→北海道、四国、近畿が多い。東北は少ない。特に中部地方で盛ん。
- 北海道、四国、九州は自主財源が多い。北海道、四国、九州は補助金、委託金も多い。

エリアマネジメント活動のスタート時点(2006年～2010年が活発期)



エリアマネジメント活動活発期における要因分析



- ① 2000年（平成12年）前後以降、まちづくり団体数が顕著に増加している。
- ② 2000年（平成12年）の直前には、旧中活法や特定非営利活動促進法などが制定されており、また、2000年代には都市再生特別措置法の制定やまちづくり三法が改正されるなど、まちづくり関連法の策定や改正（又はこれらに伴う自治体計画や条例の策定等）が、まちづくり団体の増加や活動にも影響を与えていると考えられる。
- ③ 2011年以降は増加率が低い。

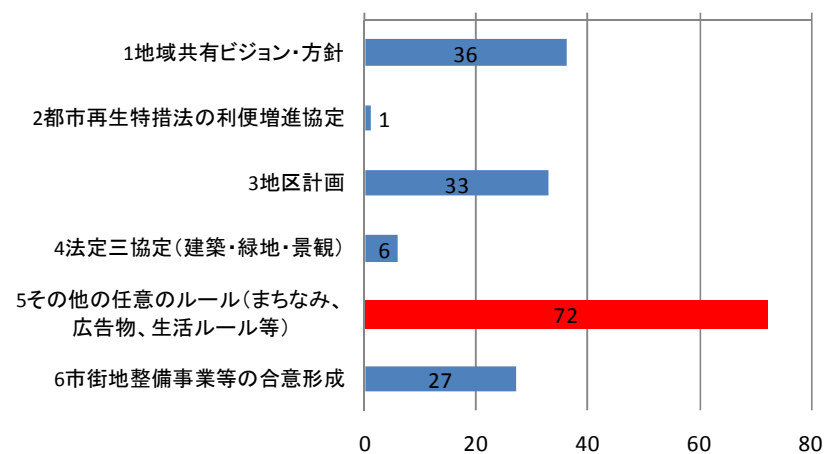
どのような活動が多いのか。

選択肢	回答数	構成比	実施割合
A. まちづくりルール等	224	20.0%	39.0%
B. イベント・アクティビティ	285	25.4%	49.7%
C. 情報発信	188	16.8%	32.8%
D. 防災・防犯、環境維持	211	18.8%	36.8%
E. 公共施設・公共空間の整備・管理	144	12.8%	25.1%
F. 民間施設の公的利活用による地域の魅力・価値、利便の増進	69	6.2%	12.0%
計	1121	100.0%	—

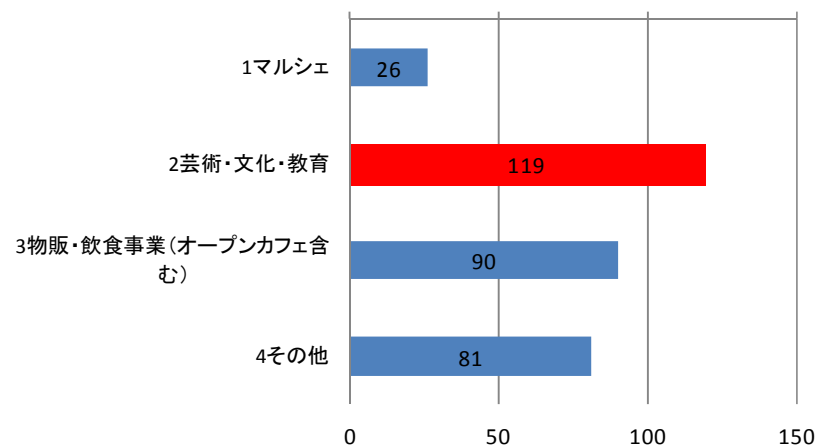
- 最も多い「B. イベント・アクティビティ」でも過半以下の団体しか実施しておらず、エリマネの活動内容は様々。
- 「F. 民間施設の公的利活用による地域の魅力・価値、利便の増進」は少ない。

どのような活動内容なのか(1)

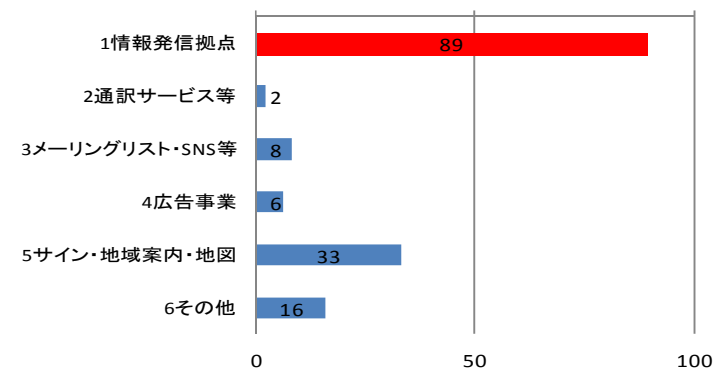
A. まちづくりルール等



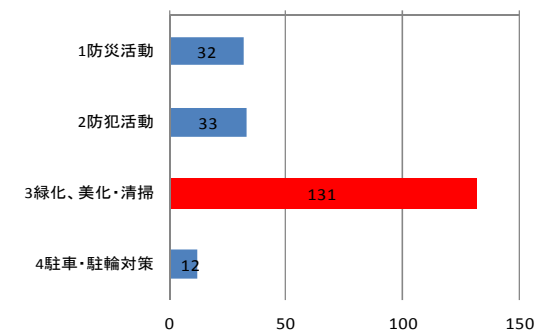
B. イベント・アクティビティ



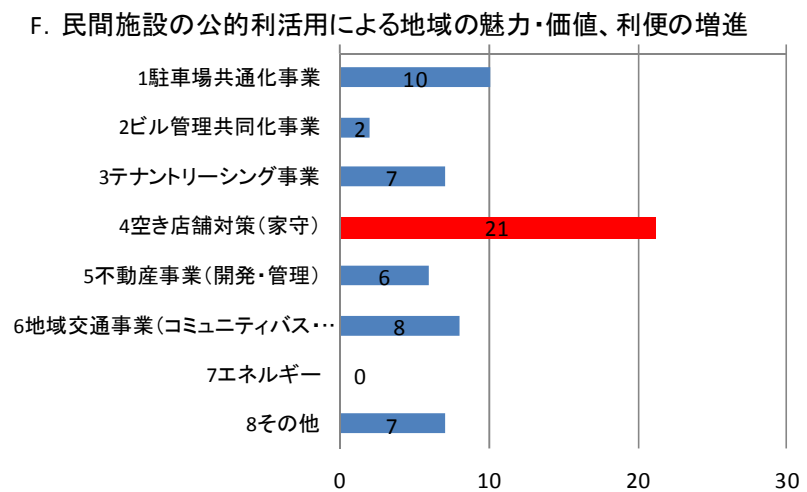
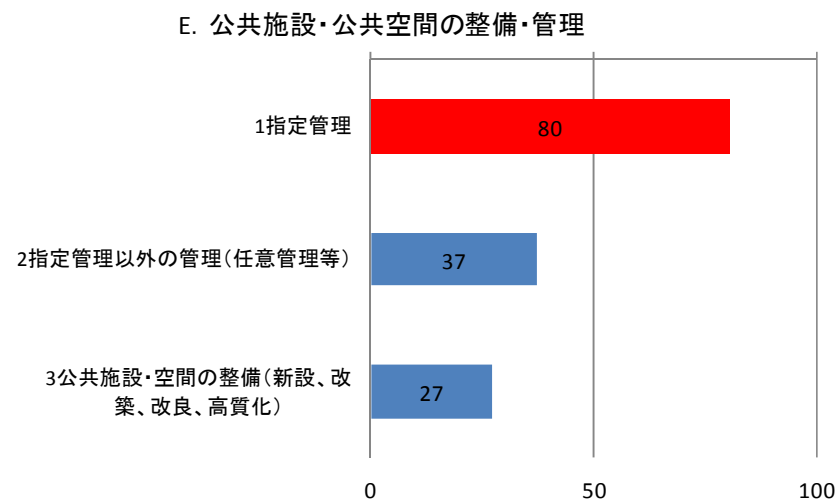
C. 情報発信



D. 防災・防犯・環境維持



どのような活動内容なのか(2)



活動における課題について

- 何らかの課題を持っている団体と、課題無し(無回答)の割合は概ね半々。
- ② 課題の多くが、「①財政面の課題」「②人材面の課題」に集中している。
- ③ 制度面での課題では、主に道路占用等に係る「許認可協議の煩雑さ」「制度の簡素化」が主となっており、その他「法人格取得」や「任意団体での契約行為の制限」等があげられている。

選択肢	回答数	構成比	実施割合
① 財政面の課題 ■課題の例：●●事業を行いたいのに財源が不足。収入源が地方公共団体の補助のみ。必要な人材を雇用できない。等	160	33.5%	27.9%
② 人材面の課題 ■課題の例：エリマネを担う人材が不足しており、恒常的な人材不足。	204	42.7%	35.5%
③ 認知面の課題 ■課題の例：地域に認知されておらず、PRしても信用されない。等	42	8.8%	7.3%
④ 制度面の課題 ■課題の例：道路占用など、事業を行うための許認可事務が繁雑。等	29	6.1%	5.1%
⑤ その他の課題	43	9.0%	7.5%
計	478	100.0%	—
課題無し(無回答)	273		47.6%

エリアマネジメント(略称エリマネ)活動に関する主観的評価分析

- エリマネ団体の評価点に関する分析 (平均点)
- エリマネの効果が発現しやすいもの→「街並みや景観」「賑わいや集客」「住民意識の向上」「知名度、認知度」→間接的経済効果型ソフト事業中心
- エリマネの効果が出にくいもの→「賃料空室率」「消費活動や売り上げ」「財政負担軽減」「地域間競争力」→直接的経済効果型ソフト事業
- スピルオーバー効果は約50%の団体で発生。(正の外部性の確認)
- 都市再生整備計画の有無は評価点には関係ない。
- 事務局の存在は統計的に有意に評価点を上昇させる(街並みや景観を除く)。
- エリマネ団体の7割が法人格を持たない。残りの3割が法人格を有するが、これらの評価点は高い傾向にある。
- エリマネ活動と組織との関係: 株式会社など→「にぎわい」「消費活動や売り上げ」「地域の知名度向上」には高い評価。「街並み景観」には弱い。
- 活動年数と評価点は有意な相関関係はない。
- 他の活動との親和性→「情報発信」「民間施設の公的活用」はほかの活動との親和性が高い。
- 初動期の活動はその後も継続される傾向にある。
-

「団体の資金」、「組織形態」、「活動状況」などに対する評価

- **組織運営の資金について会費や出損金**→景観、にぎわい、不動産関連のなかで「不動産関連」に正に有意であった。
- **「イベント・アクティビティで得た資金」**→「にぎわい」「不動産」に対して統計的に**有意**であった。
- **「情報発信関連活動による資金」**は「景観」「にぎわい」「不動産関連」のどの項目に対しても影響を与えていない。
- 「防犯防災活動による資金」についてはすべての項目に影響している。
- **「民間施設の公的利活用」**は、「不動産関係のアクティビティ」に正に影響を与えている。
- 自治体からの補助金、委託金、寄付金は、**正**に影響を与えているものの統計的に有意ではなかった。

- 組織のスタッフについて
- 「事務所の有無」については評価に対し統計的に有意に影響を与えている。
- 活動年数、設立経緯、活動の頻度など
 - 活動年数が新しい団体ほど、「景観整備」に対しては有意にプラスに影響している。こうした分野は「新しい組織」の方がよいようである。
 - 設立の経緯については特に影響を与えていない。
 - 活動の頻度についてはその頻度が多いほど「にぎわい」「不動産関連」に対してプラスに作用している(統計的に有意)

波及効果について(区域外への効果)

- 活動区域外への波及効果が大きいもの
- ① 活動区域外への波及効果が顕れているものとして、「②にぎわいや集客」「⑥住民等の意識向上・ネットワーク形成」「⑧地域の知名度・認知度向上」の3つに集中。
- ② 特に「②にぎわいや集客」は地区外への波及率も高い。
-
- 触発効果
- ① 8割が無回答だったものの、回答があった108団体を集計すると、過半以上が「触発効果あり」と回答している。

エリマネ活動の結果、地価は上昇するのか…。

- 分析の種類:
 - ①エリマネ活動と平均地価（平均値の分析）
 - ②ヘドニックアプローチ(時間を固定) エリマネをダミー変数化する。
 - ③パネル分析(複数年次、地域)、DID分析の実施。
 - ④エリマネ活動の種類別の地価に対する影響(ヘドニックアプローチ)
-

エリアマネジメント活動と地価に関する実証分析

要藤他論文(2016年)

Ueno adachi論文(2016)を参照

- データ: パネルデータを用いる(2007年—2014年) 地区数 800か所

統計手法: パネルデータ分析 操作変数法

$$P = \alpha_0 + \alpha_i \sum_1^4 Pop_i + \alpha_j \sum_1^9 Area_j + \alpha_k \sum_1^{11} Attributes_k + dummy \text{ (AMA)}$$

- 仮説: エリアマネジメント活動を実施している地区ほど、地価は上昇傾向にある。

分析結果（その1） 商業地のケース

Table 2. Estimation results for random-effects and fixed-effects models for commercial areas

Explanatory variables	Random Effects Model			Fixed Effects Model		
	Coefficient	t-stat	Prob.	Coefficient	t-stat	Prob.
Constant	651210.600	6.653	0.000			
Area management	100085.600	8.651	0.000	93577.880	7.767	0.000
Area size	4.587	2.040	0.041	4.699	1.955	<u>0.051</u>
Distance to closest railway station	-13.724	-3.504	0.001	-14.648	-2.924	0.004
Ratio of total floor area to site area	2428.995	44.582	0.000	2390.979	39.360	0.000
Building to land ratio	-17375.080	-21.349	0.000	-17556.040	-19.246	0.000
Distance to Big metropolitan area	-789.955	-6.111	0.000	-590.126	-3.746	0.000
Development costs	-24.344	-0.793	0.428	-6.903	-0.170	0.865
Dummy variables						
1- Hokkaido	-102546.200	-1.106	0.269	-103804.900	-0.959	0.338
2- Tohoku	-10327.740	-0.118	0.906	-27499.170	-0.264	0.792
3- Hokuiku	-630.377	-0.007	0.994	-6590.941	-0.063	0.950
4- Kantou	212583.600	2.564	0.010	207763.300	2.113	0.035
5- Chubu	33320.120	0.390	0.696	6972.645	0.069	0.945
6- Kinki	114624.200	1.343	0.179	86222.300	0.847	0.397
7- Chugoku	-98299.620	-1.123	0.262	-163560.600	-1.572	0.116
8- Shikoku	-192818.500	-1.878	0.061	-397247.900	-3.124	0.002
9- Kyuushu	113678.500	1.309	0.191	109326.900	1.051	0.293
Adjusted R-squared	0.297			0.882		

Note: The Hausman test for fixed-effects model vs. random effects model amounts to 0.0017.

- 「エリアマネジメント」に関するダミーは統計的に有意→地価に対して「上昇させる効果」あり。
- 大都市ほど**、地価の反応は高い（上昇する）。
- 対象面積が広いほど、地価は高くなる。
- その他（地域ダミー、関東地方、九州地方ダミー、面積、その他などが統計的に有意。

分析結果（その2）住宅地のケース

Table 3. Estimation results for random-effects and fixed-effects models for residential areas

Explanatory variables	Random Effects Model			Fixed Effects Model		
	Coefficient	t-stat	Prob.	Coefficient	t-stat	Prob.
Constant	110320.7	6.446	0.000			
Area management	-13695.7	-3.938	0.000	-16049.200	-4.365	0.000
Area size	-0.324	-3.459	0.001	-0.318	-3.348	0.001
Distance to closest railway station	-2.639	-5.934	0.000	-1.306	-2.453	0.014
Ratio of total floor area to site area	692.065	29.511	0.000	765.908	29.673	0.000
Building to land ratio	-2204.820	-11.720	0.000	-2384.200	-11.494	0.000
Big metropolitan area	-323.313	-10.386	0.000	-403.604	-9.669	0.000
Development costs	717.123	35.142	0.000	652.888	28.948	0.000
Dummy variables						
1- Hokkaido	-49080.100	-2.888	0.004	-71667.800	-3.698	0.000
2- Tohoku	-71724.600	-4.548	0.000	-84856.700	-4.663	0.000
3- Hokuriku	-45087.700	-2.827	0.005	-71719.700	-3.860	0.000
4- Kantou	22980.330	1.582	0.114	9994.573	0.603	0.547
5- Chubu	-12014.800	-0.828	0.408	-28076.600	-1.704	0.089
6- Kinki	-8471.160	-0.549	0.583	-27317.700	-1.542	0.123
7- Chugoku	-45270.600	-2.819	0.005	-66022.500	-3.573	0.000
8- Shikoku	7675.145	0.440	0.660	-2194.110	-0.109	0.913
9- Kyushu	12488.730	0.785	0.433	22777.230	1.214	0.225
Adjusted R-squared	0.448			0.920		

Note: The Hausman test for fixed vs. random effects amounts to 0.0001.

- エリアマネジメントダミーは統計的に有意に**マイナス**。
- その他（地域ダミーも東北などを除いて結衣に**プラス**）

- まとめ)
- エリマネの効果が発現しやすいもの→「街並みや景観」「賑わいや集客」「住民意識の向上」「知名度、認知度」→間接的経済効果型ソフト事業中心
- エリマネの効果が出にくいもの→「賃料空室率」「消費活動や売り上げ」「財政負担軽減」「地域間競争力」→直接的経済効果型ソフト事業
- スピルオーバー効果は約50%の団体で発生。(正の外部性の確認)
- (その結果) 商業地においてはエリマネジメント活動は地価に対して統計的に有意に上昇させることが分かった。しかし、住宅地については目立った効果は観測されていない。
- 人口が20万人以上の規模を持つやや大規模なエリマネジメント活動については、小規模人口地帯に比べて地価は有意に高いことが分かった。

参考文献

- Adachi, M. (2007), Town centre regeneration and its effects on local towns, Wakayama University Press.
- Adachi, M. (2010), Town centre regeneration and its strategies, Minerva Press.
- Adachi.,M, and Maekawa., S.(1996), 'The effects of the property tax on the optimal timing of land development in Japan'.Meikai University Press 1996
- Adachi,M.(2002), 'Agricultural Land Conversion and inheritance Tax Effect,' Review of Urban and Regional Development Studies, Vol.11-2
- Cabinet Office, Japanese government (2007), 'The effects of the town centre regeneration acts on the population and sales of retail shops in town centre areas 2005'.
- Construction Research Centre Group (2005), Revitalising town centres?, Marusen.
- Fukumoto, K. (2006), 'How to revitalize town centres under the present legal framework', Community Planning, Vol.13.
- Iwata, K. (2008), Regeneration of the town, Toyokeizaishinposha.
- Kobayashi, S. (2005), Area management: management and plan by an area organization, Gakugei Shuppansha.
- Kobayashi, S. (2015), The latest area management: private organization managing a town and working financial resources, Gakugei Shuppansha.
- Miura, T. (2004), Japanese cities like 'fast food shops', Yousensha.
- Nakazawa, T. (2003), Community planning and people, Kodansha.
- Thomas, C.J. and Bromely, R.D.F. (2002), 'The changing competitive relationship between small town centres and out of town retailing: town revival in south Wales', Urban Studies 39.
- Skouras,A.,1978 'Non-Neutrality of Land Taxation,' Public finance, Vol.XXXIII/XXXIII No.1-2
- Ueno., M., and Adachi., M., 'urban farming in town centre – exploring the possibility to introduce septimal industry', Keizairon Vol. 375, Economic association of Wakayama University, pp123-142, 2014



ご清聴ありがとうございました。