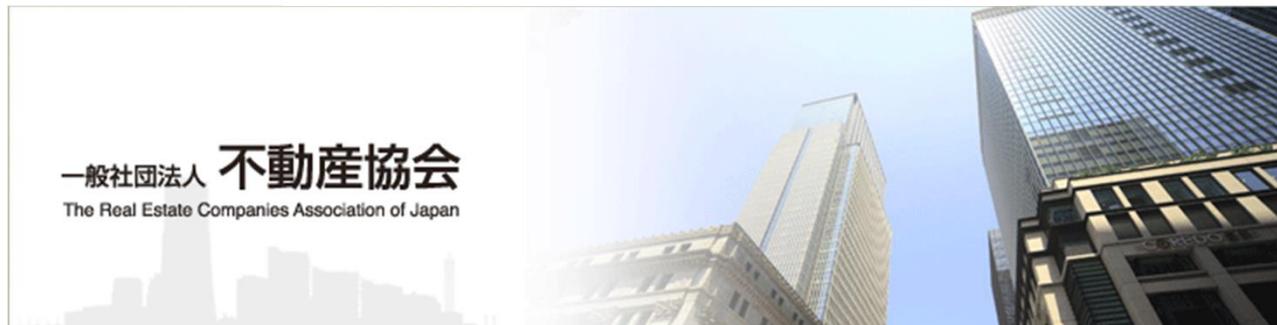


# 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 提出資料 (住宅を中心としたエリアマネジメントについて)

2024年2月19日



## 【本日の内容】

商業地でのエリアマネジメントに比して検討が遅れている「住宅を中心としたエリアマネジメント」（以下、エリマネ）の活動について、その現状をご報告させていただくとともに、山積する課題に係るご提言をご説明いたします。

1. エリマネの現状と役割 …P.3～5
  2. エリマネの課題 …P.6
  3. エリマネの課題に対するご提言…P.7
- 付録（参考資料） …P.9・P10

\* 当協会が拠り所とするエリアマネジメントの定義

「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組み」 国土交通省「エリアマネジメント推進マニュアル」(2008年)

エリマネは、地域連携の強化や、コミュニティの醸成等を通じて、**災害に強い、**こどもを産み育てやすい、高齢者を含む多様な交流を促進するまちづくりに寄与

## (1) 災害等に備えてー「武蔵小杉エリアマネジメント」

- ・東日本大震災における大規模停電時、停電しなかったマンションの共用部を避難スペースとして利用し、その有用性を再認識
- ・その後、大型台風による浸水被害等も経験し、防災の必要性を実感

↓ 《エリマネの具体的な対応例》

### ➤ 防災セミナーの開催

例：家具の固定方法や、食料・水の備蓄、土のうの購入、在宅避難を想定した様々な対策に加え、救命講習や消防設備の使い方等

### ➤ 住民目標に「近所に知人20人をつくる」を掲げ、地域連携を強化

### [エリマネ概要]

- 対象：武蔵小杉駅周辺マンション13棟、商業施設他  
(計7,210戸、竣工2007年9月～2020年6月)
- 主体：一般社団法人 武蔵小杉エリアマネジメント
- 主な活動：コスギフェスタ（10万人規模のお祭り）等の交流イベントや、防災・防犯等のWG開催の企画・運営
- 備考：住民向けデジタルサイネージによる広告費等の収入あり  
(近隣商業施設等の広告を掲載)

### 防災対策セミナーの開催



### 救命講習の開催



**エリマネは、地域連携の強化や、コミュニティの醸成等を通じて、災害に強い、**こどもを産み育てやすい**、高齢者を含む多様な交流を促進するまちづくりに寄与**

## (2)こどもを産み育てやすい環境作りー「ふなばし森のシティ」

事業者とエリマネが、開発段階でコミュニティの形成や、子育てできる安心感の付与を念頭に、クラブハウスから遊具とベンチの配置といった細部に至る計画を策定

↓ 《エリマネの具体的な対応例と、その効果》

- クラブハウスを活用した親子ふれあいイベントや、周辺幼稚園に関する情報交換会等の開催
- 市の予想を上回る3倍超のこどもが生誕 約200人→約700人  
(子育て世帯の転入を含む)

### [エリマネ概要]

- 対象：マンション「プラウド船橋」、戸建て、商業施設他  
(マンション計1,497戸、戸建て42戸、竣工2014年7月)
- 主体：森のシティ自治会
- 主な活動：夏祭りや、フォレストシティビッグバンドによる音楽会等のイベント開催、クラブハウスでの各種教室開催の他、防災・緑化美化活動等

親子ふれあいイベントの開催



エリマネが企画する様々な催し



エリマネは、地域連携の強化や、コミュニティの醸成等を通じて、災害に強い、こどもを産み育てやすい、**高齢者を含む多様な交流を促進**するまちづくりに寄与

## (3)多様な交流の支援－「HIRAKU CITY横浜十日市場」

横浜市（入札実施者）や事業者、エリマネが、周辺住民に開放した多目的利用が可能なスペース（まちのツールボックス）や、音楽室、ラウンジといった細部に至る計画を開発段階で策定

↓ 《エリマネの具体的な対応例》

- 周辺住民も利用可能な多目的スペース等において、趣味を通じた仲間づくりを念頭に、団扇や羽子板づくり等のワークショップを運営
- 周辺住民を含む住民に対し、各々が“やってみたいボランティア”を募集し、体操や、料理、楽器等の講習会を企画・開催

### [エリマネ概要]

- 対象：マンション「グレースシア横浜十日市場」（256戸、竣工2023年3月）
- 主体：一般社団法人HIRAKU CITY横浜十日市場
- 主な活動：「まちの文化祭」等のイベント開催  
共用部でのDIY等の各種教室や、ワークショップ等の開催
- 備考：サブリース（エリマネが管理組合が所有する住戸を使用貸借し転貸）による収入あり

多目的に使える「まちのツールボックス」にてDIY教室を開催



「まちのステージ」「みんなの広場」でイベント開催



### 持続可能なエリマネ活動には、ヒト・モノ・カネの観点で課題が山積。 とりわけ、資金不足がエリマネにおける主たる課題

#### (1) ヒト

- ・エリマネ活動（企画・運営）の担い手不足
- ・イベントの企画・運営や、防災活動、組織運営等に  
必要なスキル・ノウハウの蓄積・承継が困難
- ・ボランティア・メンバーの不足 等

#### (2) モノ

- ・イベント等で道路・公園等の公共空間を利用  
する際の煩雑な手続き・折衝等に係る負担
- ・安定運営に必要な活動拠点・備品等の確保

#### (3) カネ

- ・商業地のエリマネと異なり、住宅地での収入確保策は限定的  
例、店舗売上げ・テナント出店料：イベント等での集客による売上増は期待薄  
広告料：集客を見込んだ広告ニーズも不足  
他：大規模イベントではフリーライドも課題
- ・地域再生エリアマネジメント負担金制度※等は、住宅を中心としたエリマネの活用は困難

※エリマネによるイベント等から収益を得た事業者から負担金を徴収する制度

- ・エリマネ団体自身の設立・運営に係る経費を事業者が負担・補填

## ご説明の要旨とご提言

我が国の強靱化や子育て支援に加え、円滑なマンション建替えや適正な管理の推進には、エリマネを通じたマンション内を含む地域連携の強化や、コミュニティの形成といった仕組みづくりが必要と考えており、持続可能性の向上に向けた「エリマネのあり方」や、課題整理、支援策等については、有識者やエリマネ団体等を交えた検討が必須

## 検討が必要と思われる主な論点

- ・「共助や、公共貢献、公共負担の低減に資する活動」の公民による情報共有
- ・支援制度のあり方
- ・エリマネ活動に不可欠なボランティア活動へのマンション・周辺住民による参加意識の醸成

**ご清聴ありがとうございました。**

子育て世帯の共働き・共育向け支援施設



子育て支援施設

災害時の対策拠点・避難先・炊き出しスペース

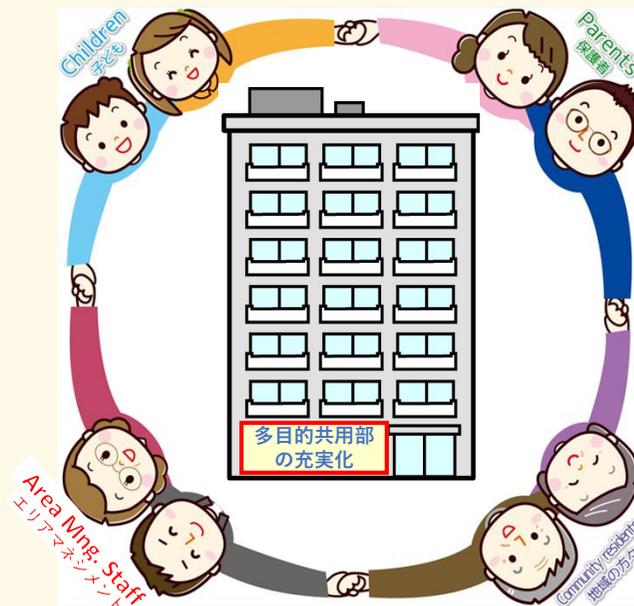


災害対策拠点

地域住民も含めた交流の場



交流施設



エリマネ拠点

建替え・修繕等の検討



建替え・修繕検討



地域の絆を深めるエリマネ団体の拠点



地域住民も交えたイベント等の実施



### [公共貢献となる活動案]

- 防犯・防災 見回り、放哉啓発活動、  
防災計画策定、防災訓練実施
- 清掃・美化 違法看板取締り・撤去  
公園・道路等清掃、ゴミ削減
- 緑化・脱炭素 太陽光発電導入
- 自然保護等 生態系保全活動
- 公報・公聴 自治体広報誌の発信
- 生活支援サービス 子育て支援、高齢者支援
- コミュニティ形成 共用部の地域住民への開放

### [その他の要望]

- 税務・会計 エリマネ団体の法人税・固都税等の減免  
(共用部貸出し時の収益課税の免除等)
- 規制緩和 公開空地の利用条件緩和  
イベント開催時の諸手続の簡素化
- 公物利用 学校の校舎・校庭の利用  
自治体HPへのバナー設置
- 専門家派遣等 防災等の専門家の派遣
- 参加者等支援 参加者、区分所有者に対する支援  
協力企業等に対する支援
- 地域団体交流支援 地域団体間の橋渡し
- その他 大学との連携等による研究費補助の活用