
はじめに

成長都市の時代から成熟都市の時代への移行に伴い、官（行政）による民間開発に対する規制を中心としたまちづくりから、民間、市民による管理運営を中心に据えた新たな仕組みであるまちづくりへ移行する必要性が認識されている。その結果、まちづくりの中心が開発（デベロップメント）から管理運営（マネジメント）にも配慮したまちづくりであるエリアマネジメントへと移行し始めている。

エリアマネジメントを簡単に説明すれば次のようになる。官（行政）は平均的、画一的な都市づくりを進めるのには適しているが、これからのまちづくりは競争の時代の都市づくりとして、積極的に地域特性を重視し、地域価値を高めるまちづくりが必要になっていたり、あるいは市民に身近なまちづくりとして、地域価値の低下を防ぎ、さらに高めるまちづくりが必要になっている。

そのため、都市づくりに関わる土地権利者、開発事業者、住民などがつくる社会的組織の必要性が認識され具体化するようになってきている。それらの社会的組織は、地域の価値を高めるため、あるいは低下を防ぐため、お互いの信頼関係を築いたうえで、まちづくりガイドラインや住宅地憲章などの規範を作り、その規範にしたがって活動を行なっている。

しかし、わが国ではそのような組織を運営してゆくためのノウハウが十分ではなく、一部の組織を除けば、多くの組織は手探りの状態で活動を行なっている。

そのような状況の中で大都市から地方都市までの多様な地区で、様々な社会的組織によって担われているエリアマネジメント活動が始まっている。

一方、市民に身近な住宅市街地のまちづくりは、1つには既成市街地や郊外地の住宅地の価値を保全し、さらに高めるまちづくりがあり、もう1つにはこれから問題視されてくると考えられる、人口減少時代における空地、空家の増大に伴う住宅地の価値減少を予防し、地域価値を保全するまちづくりがある。

そのような地区での活動の積み重ねの中から、エリアマネジメント組織を支える仕組みのノウハウがわが国においても必要であると考えられるようになってきている。

そこで、わが国におけるエリアマネジメント活動が、今後十分な成果を上げるために、エリアマネジメントに関わるマニュアルを作成したことは時宜にかなったことと考える。多くの組織に活用され、さらにエリアマネジメント活動が、わが国で展開することを期待する。

横浜国立大学大学院教授 小林 重敬

本書は、横浜国立大学大学院の小林重敬教授を座長とする「エリアマネジメント推進マニュアル検討会」によってまとめられた、「エリアマネジメント」についての初めてのマニュアルです。

多くの方にとって、「エリアマネジメント」という言葉は、まだ馴染みのないものかもしれません。エリアマネジメントは、例えば地域の防犯活動や緑化活動のように、それぞれの地域の環境の維持・向上などのため、そこに住んでいる方々が中心となって行われる活動や、商業・業務地で行われる地域活性化活動などを広く指します。

特に、「つくること」だけでなく、「育てること」を重視する点や、関係者の主体的な参画・取り組み費用の関係者負担などが特徴として挙げられます。

多くの地方公共団体が財政的にゆとりがなくなる中、安全で快適な地域環境を求める住民の方々の要望の高まりや、商業・業務地の方々の地域間競争への対応の必要性などを背景に、近年各地で様々な取り組みが行われております。

本書は、エリアマネジメントの仕組みや進め方を、豊富な事例とともに広く紹介しています。

特に、多くの方々が悩む「NPO法人がいいのか、株式会社がいいのか」などの組織形態のあり方に関して、規約案なども含め詳しく解説をするとともに、これも多くの組織が悩みを抱える活動資金確保方策についても、豊富な情報を記載しております。

国土交通省ではエリアマネジメントの取り組みをいろいろな形で支援しておりますが、本書がこのような活動をされる皆様にとって、取り組みの様々な場面で、その一助となれば幸いです。

国土交通省土地・水資源局土地政策課長 佐々木 晶二

■エリアマネジメント推進マニュアル検討会

◆委員

- ◎小林 重敬 横浜国立大学大学院 工学研究院 教授
○齊藤 広子 明海大学 不動産学部 教授
石垣 吉朗 千代田区 まちづくり推進部 建築指導課 住環境整備主査
鈴木 恭智 多摩市 くらしと文化部 市民活動推進課 市民活動事業担当主査
中村 陽介 独立行政法人 都市再生機構 ニュータウン業務部 事業計画チーム
廣野 研一 NPO法人 大丸有エリアマネジメント協会 理事
藤浪 洋介 藤浪会計事務所 所長
吉田 昌治 積水ハウス 株式会社 不動産部 部長

◎座長 ○座長代理
(敬称略、五十音順)

◆国土交通省

- 佐々木 晶二 土地・水資源局土地政策課長
釜谷 智弘 土地・水資源局土地政策課宅地整備調整官
片山 耕治 土地・水資源局土地政策課課長補佐
矢吹 周平 土地・水資源局土地政策課課長補佐
中崎 ふじの 土地・水資源局土地政策課宅地企画係長
山野 美鈴 土地・水資源局土地政策課政策第一係長

◆事務局

(株)市浦ハウジング&プランニング (川崎、高屋、三井所、庫川、天野)

■本書の目的と対象

～目的～

- 現在、我が国は人口減少、超少子高齢社会を迎え、大きな変革期にあります。今後の地域社会の持続可能な発展のためには、地域固有の特徴や資源を踏まえ、個性豊かで活力に富む地域の形成と、良好な環境を維持し続けていくことが必要です。
- そのような中、近年、身近な環境や安全・安心といった課題への関心の高まり、開発（ディベロップメント）だけでなく、維持管理・運営（マネジメント）の必要性も認識されるようになってきており、地域で暮らしている、あるいは働いている等、様々な形で関わっている方々が、主体的に地域に関わる「エリアマネジメント」と呼ばれる取り組みが増えてきています。
- 本書は、こうした観点から、エリアマネジメントとは何かを広く理解していただくとともに、エリアマネジメントに取り組んでいる方々が次のステップへ進むための手助けとなることを期待して作成しました。

～対象～

- 本書は次のような方々を読者として想定しています。

- ①地域の課題を解決するためにエリアマネジメントに取り組もうとしている住民・事業主・地権者等（自治会等の既往組織含む）
- ②現在取り組んでいるエリアマネジメントの発展的展開を模索している住民・事業主・地権者等
- ③エリアマネジメントを企画している民間事業者や地方公共団体等
- ④エリアマネジメントに取り組んでいる①から③の方々の手助けをするアドバイザー（専門家等）

※本書では、多くの方々にエリアマネジメントを理解し、取り組んでいただけるよう、できるだけ平易に解説するとともに、民間事業者や専門家の方々にも役立つよう、専門的な内容・情報や先進事例等も紹介しています。

■本書の構成

本書の構成は次のとおりです。

エリアマネジメント推進マニュアルの構成

本編

はじめに

I 「エリアマネジメント」とは

- 「エリアマネジメント」とは何か、解説します。

II エリアマネジメントの進め方と要素

- エリアマネジメントの基本的な進め方、活動の要素を示します。
- さらに、エリアマネジメントの重層的な展開による効果、エリアマネジメントの推進に向けた要点を解説します。

III エリアマネジメントの仕組み

- エリアマネジメントを支える組織や活動資金、行政や他組織との関わりあい等の技術的側面に着目して解説します。

IV 代表的事例における推進の要点

- 住宅地及び業務・商業地での代表的事例を参照しながら、活動の経緯と展開、組織の変遷等を整理するとともに、推進の要点を解説します。
- 『ポイント』では、各事例の取り組みの段階に応じた推進の要点と効果について、具体的に示します。

資料編

(任意組織の内部規約、任意組織の会計処理細則、支援策 他)

I 「エリアマネジメント」 とは

本章では、「エリアマネジメント」とは何か、背景や定義・成果等について、解説します。

(1) エリアマネジメントを巡る背景

近年、我が国では、「エリアマネジメント」という、住民・事業主・地権者等による自主的な取り組みが各地で進められつつあります。

例えば、住宅地では、住民が建築協定等を活用して、良好な街並み景観を形成・維持したり、広場や集会所等を共有する方々が管理組合を組織し、管理行為を手がかりとして良好なコミュニティづくりをしたりするような取り組みがあります。

また、業務・商業地では、市街地開発と連動して街並みを目指すべき方向に誘導したり、地域美化やイベントの開催、広報等の地域プロモーションを展開したり、といった取り組みもあります。



建築協定の運用等により緑豊かで美しい街並みを形成
(コモンシティ星田 HUL-1 地区〔大阪府枚方市〕)



ガイドラインにより複合機能を導入した丸の内仲通り
(大手町・丸の内・有楽町地区〔東京都千代田区〕)

では、なぜ今「エリアマネジメント」なのでしょう。

エリアマネジメントを巡る主な背景を整理すると、大きくは以下の3つようになります。

①環境や安全・安心への関心の高まり

第一に、身近な環境や地球環境問題、さらに安全・安心等への関心が高まりつつあることです。

人々の生活様式や価値観の多様化、生活に関するニーズの高度化等に伴い、住まいや、文化・教育、福祉、娯楽等の、暮らしていく上で身近な「環境」、あるいは地球環境問題のような「環境」、また、安全で安心な生活の実現等、快適で豊かな生活を送るために何が必要とされているか、何をすべきかについて、関心が高まっています。住民等によるNPOの設

立も進んでいますし、ボランティア活動への興味・関心も高くなりつつあります。地域を、自分達の力で変えていこうとする気運が高まりつつあると言えるでしょう。

②維持管理・運営の必要性の高まり

第二に、成熟社会への移行に伴い、従来の開発（ディベロップメント）だけを目的としていた地域づくりから、つくる段階から維持管理・運営（マネジメント）までを考えた開発をしていく必要があるということです。

従来、我が国の都市は、人口増加や生活空間の広域化と共に、郊外へ拡大してきました。しかしながら、これまで我が国が経験したことのない人口減少社会において、これまでのように外へと向かう新しい開発には限界があります。また、大規模開発についても、今後は一定程度落ち着き、今後は都市域内の再開発や再整備が中心になると考えられます。開発の性格が変わりつつある中、成熟社会における開発は、つくったものをいかに活用するかという視点が重要と考えられます。

一方、行政においては、限られた財源の中で、公共施設等の新たな整備には限りがあり、そのため既存ストックの有効活用、維持管理・運営コストの低減や効率的管理に目を向ける必要が出てきています。

開発したものの維持管理・運営や既存ストックの有効活用という考え方は、年々深刻化する地球環境問題への対応という視点からも、必要性が高まっていると言えるでしょう。

③地域間競争の進行に伴う地域の魅力づくりの必要性の高まり

最後に、地域間競争が進行して、地域の魅力づくりの必要性が高まっていることが挙げられます。

我が国においては、活力に富む地域を持続させていくための地域間競争が進みつつあり、他より優位な地域とそうでない地域が現れています。そして、他の地域との優位性を保つための手法として、自らの価値を高めるために魅力づくりをすることの重要性が地権者や行政等に認識されつつあります。

この背景には、住民・事業者・地権者等が様々な形で関わりながら適切な維持管理・運営を行い、つくったものの利用価値を高めるための取り組みが、周囲からも価値あるものとして評価される事例が出てきていることが挙げられます。

また、地域全体の価値が高まることにより、資産価値の維持・向上という相乗効果を期待できるということが、徐々に認識されるようになってきました。

地域間競争の進行に伴うこうした状況の変化も、背景として重要なことと考えられます。

(2) エリアマネジメントの定義

1) 本書におけるエリアマネジメントの定義

本書においては、次のようにエリアマネジメントを定義します。

◇本書におけ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り組み

*「新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会（委員長：小林重敬横浜国立大学大学院教授；平成18年度）」報告書においては、『一定の地域（エリア）における良好な居住環境等の形成・管理を実現していくための地域住民・地権者による様々な自主的取り組み（合意形成、財産管理、事業・イベント等の実施、公・民の連携等の取り組みを指し、専門家や支援団体の支援等を含む。）』と定義されています。

「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成や安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。

2) エリアマネジメントの特徴

「エリアマネジメント」は次のような特徴があり、本書ではこうした特徴を有する取り組みを「エリアマネジメント」と捉えたいと考えます。

特徴1：「つくること」だけではなく「育てること」。

- 我が国は、近年まで、人口の増加に伴い、その受け皿をつくることを主眼とした成長型の地域づくりを進めてきました。
- 人口が減少に転じ、成熟した都市型社会への移行という状況の下、これからは、開発をするのであれば、ただ「つくること」だけではなく、その後の維持管理・運営（マネジメント）の方法、つまり「育てること」までを考えた開発を行うこと、また、既成市街地等においても、維持管理・運営を行い、地域を「育てること」が必要とされています。これがエリアマネジメントの第一の特徴です。

特徴2：行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に進めること。

- 第二の特徴は、行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に地域づくりを進めることです。
- 従来、成長型の地域づくりは、行政による民間開発のコントロールや行政が中心となった開発等により進められてきました。しかし、成熟した都市型社会の地域づくりにおいては、個性豊かな地域や住民・事業主・地権者等に身近な地域を実現することが重要です。また、地域に起こる問題が多様化し、その解決方法も地域に応じて様々になってきていることから、「つくること」と「育てること」を推進するためには住民・事業主・地権者等の地域の担い手の主体的取り組みが重要となっています。

特徴3：多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めること。

- 第三に、エリアマネジメントは地域の限られた人々による取り組みではなく、地域の多くの住民・事業主・地権者等が様々に関わりあいながら行うものです。
- 従来の地域づくりにおいては、行政や民間の組織等がそれぞれの活動を展開した結果、相互の連携を欠いたために、総合的な効果を十分に得ることができないこともありました。エリアマネジメントは、地域が一体となって、地域に関する様々な活動を総合的に進めるものであり、そのためには、地域の総意を得る、活動メンバーとして主体的に参画する、活動に対して費用負担をする等、様々な関わり方が求められています。
- さらに、エリアマネジメントは多くの住民・事業主・地権者等の他に、必要に応じて行政や専門家・他組織等と関わりあいながら進めることも特徴です。

特徴4：一定のエリアを対象にしていること。

- エリアマネジメントは地域の多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めるものですので、そのエリアを明らかにすることが基本です。
- なお、本書で紹介している大手町・丸の内・有楽町地区や秋葉原地区、コモンシティ星田 HUL-1 地区や美しが丘中部地区等ではエリアを明確にしていますが、天神地区ではおおまかなエリアとしています。活動の目標や内容、活動段階や熟度といった特性に応じて、明確なエリアを設けない場合もあります。また、NPO法人のように、組織の根拠法により、エリアを明確にできないものもあります。

エリアマネジメントはこのような特徴があり、個人的活動や従来の行政サービスによっては得られにくい、地域による地域全体の公益的な価値を創造する取り組みと言えます。その活動の要素は多様であり、取り組みの段階にあわせて様々な活動を組み合わせて重層的に展開されていきます。

(3) エリアマネジメントの成果

エリアマネジメントは全国各地で様々な成果を生み出しつつあります。その形は多様ながら、まとめると次のようになります。

成果 1：快適な地域環境の形成とその持続性の確保

- 第一は、住民・事業主・地権者のみならず、就業者・来街者にとっても快適で質の高い環境の形成が図られ、そしてその環境を維持する仕組みが整いつつあることです。
- 建築物や道路・公園等の公共施設の整備とあわせて、その場所にふさわしい活動がなされるような継続的な仕組みを整えることで、真に生き生きとした環境が形成されています。



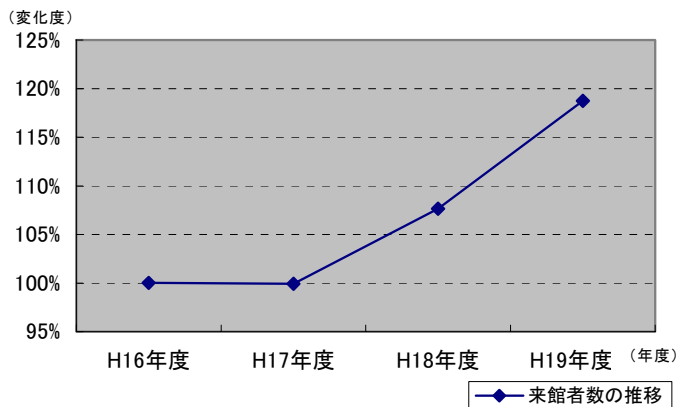
緑と調和した美しい街並みの形成
(シーサイドもち[福岡県福岡市])



公開広場におけるイベントの開催
(汐留地区[東京都港区])

成果 2：地域活力の回復・増進

- 第二に、地域の活力が回復・維持、さらには増進している例がでてきています。
- 地域の活力を示す要素としては様々なものがありますが、例えば、中心市街地においては、来街者が増えて活気を取り戻したり、空き店舗が減少して経済活動が活性化していくことが期待できます。居住人口や就業人口の回復、地域における空家・空地の減少やオフィス等の空室率の改善、犯罪発生率の低下、NPOやボランティア等の市民活動の活発化等も考えられます。



- ◆ 大手町・丸の内・有楽町地区では、2002年にNPO法人大丸有エリアマネジメント協会が設立され、イベントの開催やシャトルバスの運行等、ソフト面の充実が進められてきています。
- ◆ NPO法人大丸有エリアマネジメント協会は、地区内の公開空地の活用も促進しており、丸の内ビルディング敷地内の公開空地でも、様々なイベントが開催されています。
- ◆ 丸の内ビルディングは2002(H14)年にオープンしましたが、オープンから5年が経過したH19年度も来館者数が増加しています。

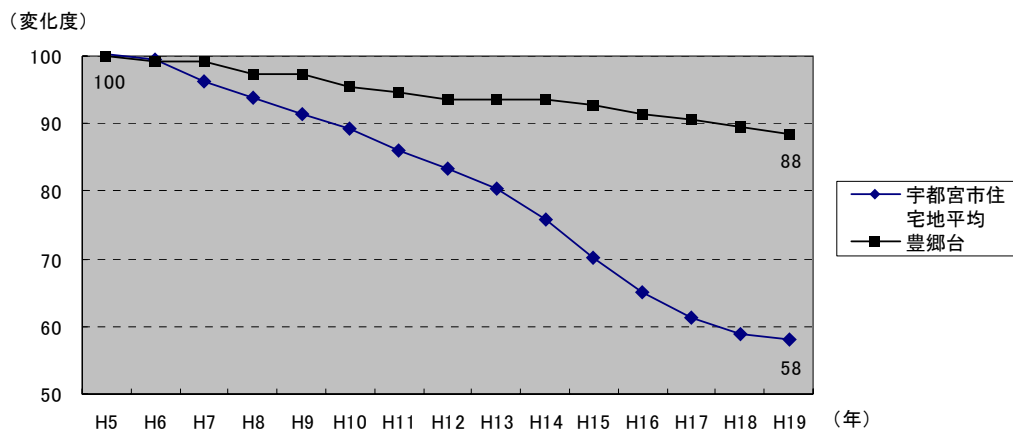
⇒IV代表的事例における推進の要点

「IV-2-1 大手町・丸の内・有楽町地区」：P. 195

図：H16年度の丸の内ビルディング 月平均来館者数を100%とした場合の来館者数の推移
資料：三菱地所データ

成果3：資産価値の維持・増大

- 第三にエリアマネジメントの実施に伴い、一般に土地・建物の資産価値が高まります。
- エリアマネジメントにより、美しい街並みや安全で快適な環境が形成されることで、土地・建物の不動産価格が下落しにくくなったり、不動産の売却が比較的容易になったりする等、市場性を維持することができます。また、価格の維持や上昇も期待できます。
- 行政にとっても、資産価値が維持・増大することで、安定的な税収を確保できる等の利点があります。

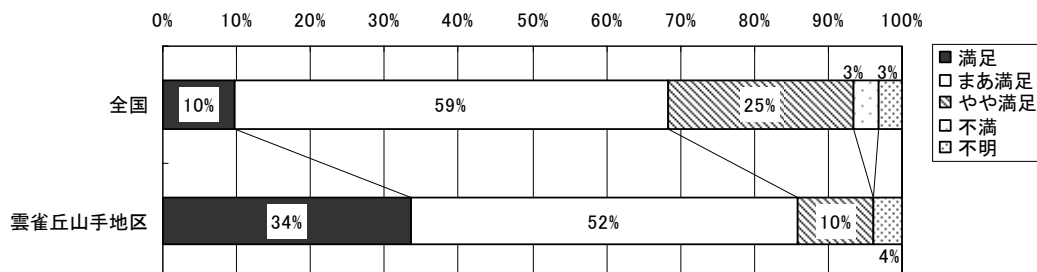


◆栃木県宇都宮市にある「豊郷台」は、緑化協定や地区計画により、美しい街並みが形成・維持されています。この取り組み等により、住宅地として高い人気を有しており、地価についても市内平均と比べて、下落の程度が小さくなっています。

図：H5年時の宇都宮市住宅地平均地価と「豊郷台」地価を100とした場合の経年推移
資料：国土交通省「地価公示」

成果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

- 第四に、地域の主体である住民・事業主・地権者等の地域への愛着や満足度が高まる事が期待できます。
- その結果、エリアマネジメントへの参画意識が一層高まり、活動が充実化していくとともに、地域における住民の定住の促進や事業主による事業の継続等、地域の求心力が高まることによるさらなる効果が期待できます。



◆兵庫県宝塚市にある「雲雀丘山手地区」の住民の住宅・住環境に関する総合評価については、「満足」が約34%、「まあ満足」は約52%であり、全国調査より満足度が高くなっています。

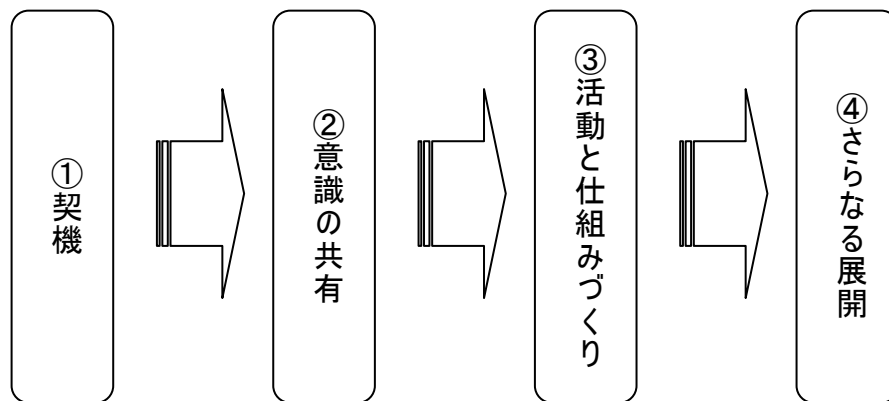
図：全国と「雲雀丘山手地区」における住民の住宅・住環境に関する総合評価

資料：平成15年住宅需要実態調査
平成16年度住宅建設事業調査「居住者組織による住環境の整備・管理手法に関する研究」
(国土交通省)

第Ⅰ章において、エリアマネジメントとは「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」と述べました。第Ⅱ章では、エリアマネジメントはどのように進められるのか、その活動の要素は何か、具体的に解説します。

(1) エリアマネジメントの基本的な進め方

エリアマネジメントには様々な取り組みがあり、その進め方も地域によって多様です。しかしながら、事例を分析すると、大きく次のように基本的な進め方は整理され、①何らかの契機により、②意識を共有し、③活動を開始するとともに仕組みを整え、④さらに展開していきます。



図：エリアマネジメントの基本的な進め方

(2) 基本的な進め方の解説

以下、エリアマネジメントの基本的な進め方を解説します。

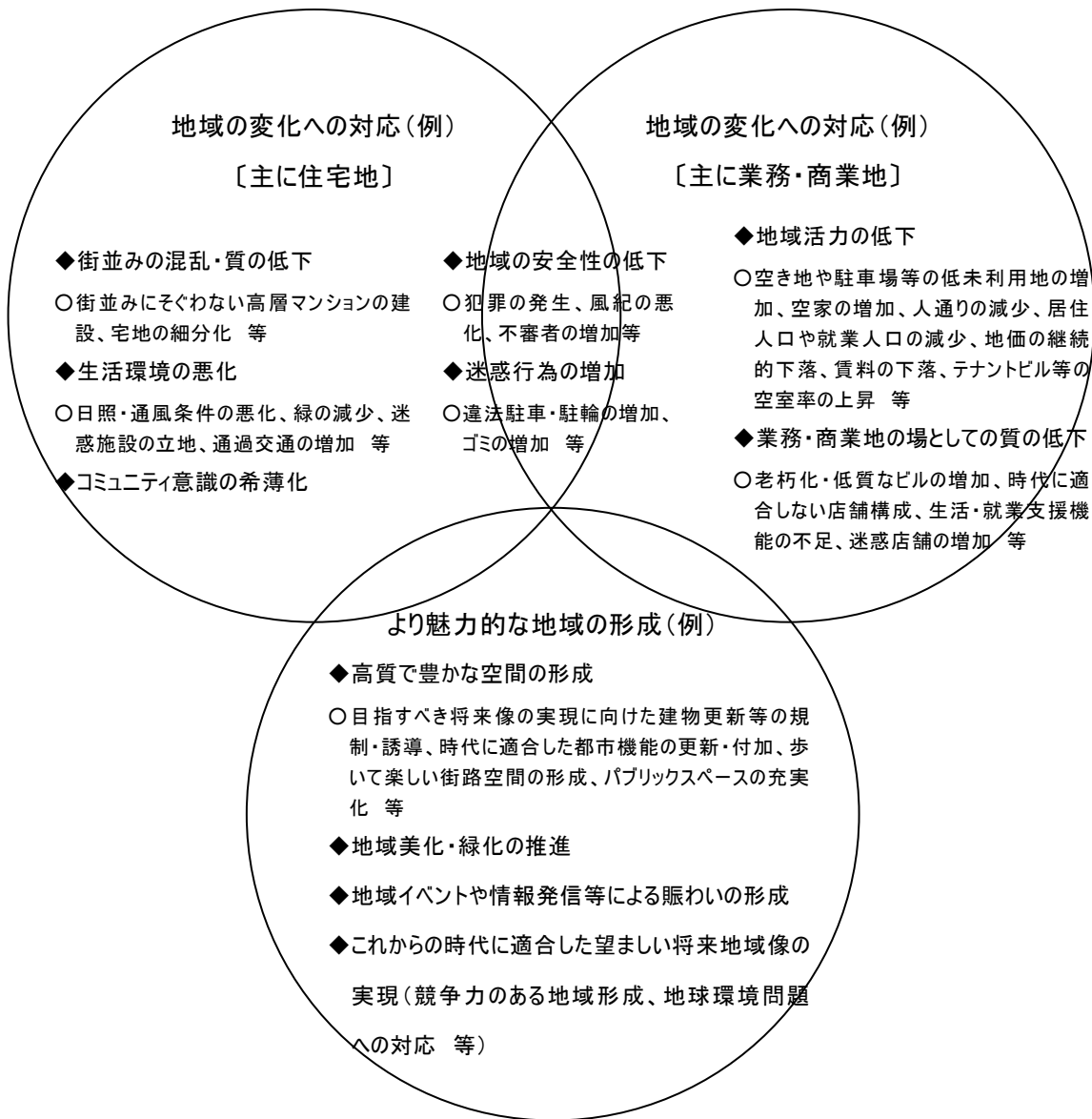
1) 契機

- エリアマネジメントの契機として、大きく、①地域の課題・目標に対応する場合②既に地域が有する仕組みや財産を手がかりとする場合とがあります。

①地域の課題・目標に対応する場合

- 主に、既成市街地におけるケースです。一般的に、地域の課題・目標としては次のようなものがあり、これらに対して問題意識や危機感をもつ住民・事業主・地権者等が

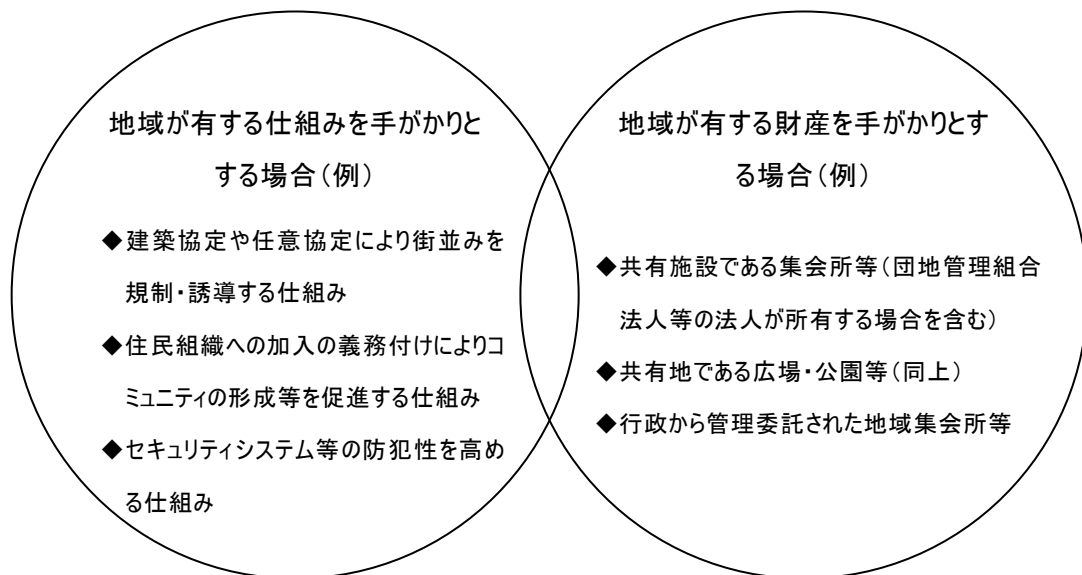
対応を考え始めることからスタートします。



図：地域の課題・目標(例)

②既に地域が有する仕組みや財産を手がかりとする場合

- 主に、面的に開発された計画的住宅地におけるケースです。多くの場合、住宅事業者等が開発企画段階で、あらかじめ広場や集会所等の共有財産を持つことや良質な街並みを維持する仕組みを備えること等で付加価値を持つ良質な住宅地を企画することから始まります。
- ①と異なるのは、初期段階で既にエリアマネジメントの手がかりは存在することであり、多くの場合、エリアマネジメントの基礎的な仕組みが整っています。その仕組みに沿って活動を実施している住民・事業主・地権者等がこの資源をさらに豊かなものとしていこうとすることが、契機となります。



図：既に地域が有する仕組みや財産（例）

2) 意識の共有

- 上述の契機等によって、一部の住民・事業主・地権者等によりエリアマネジメントに向けた活動がスタートした後は、意識の共有を進めていくことになります。
- この段階においては、契機に対する認識や地域の理解を深めるとともに、問題認識を同じくする賛同者・理解者を増やし、さらには地域の目標を検討していくことになります。
- 第I章で述べたように、エリアマネジメントは地域の多くの住民・事業主・地権者等が関わりあいながら進めるものであり、意識の共有は極めて重要な過程と言えるでしょう。また、活動の方針や内容を決定し、さらに具体的な活動や仕組みとして確立していくためには、地域における目標の共有化が重要であり、これがエリアマネジメントの推進力となっていきます。
- しかしながら、住宅地においては住民が主体であるため、地域の目標を比較的共有しやすいと言えますが、業務・商業地においては、住民以外に事業主、地権者、就業者、来街者等、多様な主体がいます。経済活動に重きを置く事業主・地権者と住むことに重きを置く住民とは、利害が一致しないことがあります。お互いを尊重しつつ、十分に協議していくことが大切です。
- また、地域の目標を住民・事業主・地権者等の全員で共有することは容易ではありません。関係者の一定程度の合意を得られれば、まずは活動を開始してみることも重要です。実際に活動を開始することで理解を得やすくなることもありますし、その後の展開でさらに多くの合意を得られることも考えられます。
- 下記は事例における目標設定例です。美しが丘中部地区は住宅地における良好な街並みの形成を、福岡市天神地区は中心的業務・商業地における地域活力の増進を目指した取り組みであり、以後の活動の拠り所となるものです。

～事例における目標設定(例)～

～青葉美しが丘中部地区における目標～

◇横浜市青葉区にある青葉美しが丘中部地区においては、次のような街づくりの理念と目標を掲げて、街並み形成活動等に取り組んでいます。

【街づくりの理念】

近隣相互の生活環境の配慮が感じられる緑豊かなゆとりある美しい低層住宅地

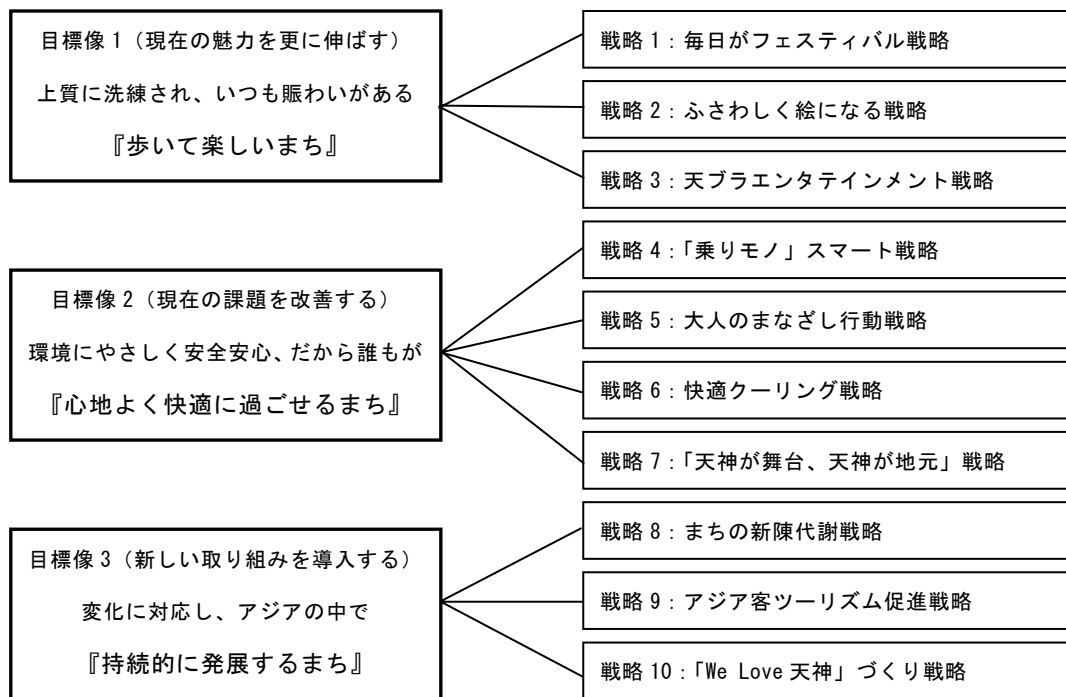
【街並み作りの目標】

1. 楽しく安心して利用できる遊歩道や公園等があり、並木道の緑が美しい街並み
2. 落ち着いた住宅地の環境や景観と調和した建物が連なる街並み
3. 擁壁、垣根・柵、駐車場、看板等についても居住環境との調和が大切にされている街並み
4. 防災・防犯・交通安全、敷地の管理等についても、日常的な心配りが感じられる街並み

～福岡市天神地区における目標～

◇福岡市天神地区においては、We Love 天神協議会により、「天神まちづくりガイドライン」の策定に向けた検討が進められています。ガイドラインは、5～10 年後を想定した地区の「目標像」、それに基づいた 10 の「戦略」、更に各戦略の実現に向けた「ルール」を定めることとなっています(ルールは現在検討中)。

◇目標像と 10 の戦略は次のとおりです。



3) 活動と仕組みづくり

- 目標の共有が概ね達成できると、具体的な活動を開始すると同時にその活動を支える仕組みづくりの段階に進みます。ここでいう仕組みとは、組織づくりであり、活動のルールづくりでもあります。活動が街並みの形成や共有物の管理等、マネジメントの対象が物的なものであれば、もの自体を規定するルールも含まれます。
- 多くの場合、意識の共有を担った主体(準備会や勉強会、研究会等)ができることか

ら活動を開始していくこととなりますが、活動の広がりにあわせて、活動を律する必要が生じ、それに応じた組織形態を選択していきます。組織の設立に伴い、組織を継続していくために、組織内の取り決めや地域に対する手続き（活動の報告等）が必要となってきます。

- また、エリアマネジメントは行政主導ではなく、住民・事業主・地権者等が主体的に地域づくりを進めるものですが、活動を開始するにつれて、行政の協力・支援や専門家等の参画、さらには他の地域の活動との連携が重要となります。地域のみならず、関係団体や関係者も増えていくこともこの段階の特徴です。

4) さらなる展開

- 活動が軌道に乗り、組織の運営や活動のルールの運用が定着すると、次なる展開段階に進む例が多く見受けられます。
- エリアマネジメントの活動要素はハードなものづくり（「つくること」）に関することから、モノの維持管理・運営やソフトな活動（「育てること」）まで様々です。当初は、活動の要素は多くないことが一般的ですが、活動が成熟化してくると次なる課題に直面し、それに対応した活動のニーズが高まってきます。「つくること」に力点を置いた活動から開始した場合でも、次第に「育てること」に展開していく場合もあります。逆に、「育てること」からスタートしても「つくること」にも展開していく場合もあります。
- この展開段階では、当初、任意団体として活動を開始した組織が、法的な根拠のある組織に変わったり、あるいはそうした組織と連携して活動を進める等、活動の多様化・重層化につれて、組織や仕組みが変わっていくことがあります。

Ⅱ エリアマネジメントの 進め方と要素

Ⅱ-2 エリアマネジメントの要素

～エリアマネジメントの活動とは～

本節では、エリアマネジメントの活動の要素とその内容について解説します。

(1) エリアマネジメントの要素

「エリアマネジメント」とは、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です。地域の状況や需要、課題等により、実現方法や展開する活動の内容は個々に異なります。地域で達成したい目標を明確にした上で、その実現方法となるエリアマネジメントの要素を選択していくことが重要となります。

それでは、エリアマネジメントの要素はどのようなもののでしょうか。エリアマネジメントの要素は、以下のように大別することができます。

表：エリアマネジメントの要素一覧

i) エリア全体の環境に関する活動	①地域の将来像・プランの策定・共有化	・地域の将来像・プランの策定 ・地域の将来像・プランに基づく新たな空間・機能の誘導 等
	②街並みの規制・誘導	・街並みに関するルールの策定 ・街並みに関するルールの運用 等
ii) 共有物・公物等の管理に関する活動	③共有物等の維持管理	・集会所等の共有施設の維持管理 ・広場・駐車場等の共有地の維持管理 ・C A T V等の共有設備の維持管理 ・公開空地等の共用空間の一体的な管理 ・生垣、外壁等の一体的な管理 等
	④公物（公園等）の維持管理	・集会所・コミュニティセンター等の公益施設の管理 ・公園や河川敷等の管理 ・道路や植栽等の管理 等
iii) 居住環境や地域の活性化に関する活動	⑤地域の防犯性の維持・向上	・防犯灯・防犯カメラ等の設置 ・地域内の巡回パトロール ・警備会社によるセキュリティシステムの導入 等
	⑥地域の快適性の維持・向上	・地域の美化活動の推進 ・地域の緑化活動の推進 ・迷惑駐車・駐輪の防止 等
	⑦地域のPR・広報	・ホームページ、広報誌等による情報発信 ・地域に関するシンポジウム等のイベントの開催 ・地域のプロモートイベントの開催 等
	⑧地域経済の活性化	・地域の名産等の創出・生産 ・新たな企業・事業主・経営者のインキュベート
	⑨空家・空地等の活用促進	・空家・空地等を活用した生活支援等のビジネスの展開、施設の運営 ・空家等の修繕・斡旋 ・市民農園等の運営 等
	⑩地球環境問題への配慮	・ハードの整備による地球環境問題への対応 ・省資源化等のソフトの活動の展開 ・河川・里山等の自然的要素の整備・管理 等

iv) サービス提供、コミュニティ形成等のソフトの活動	⑪生活のルールづくり	・ゴミ出しやペットの飼い方等に関するルールの策定 等
	⑫地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・配食等高齢者等への支援サービスの提供 ・医療等に関する緊急通報サービスの提供 ・子育て支援サービスの提供 ・コミュニティバスの運営、カーシェアリングの実施 ・就業者に対するサービスの提供 等
	⑬コミュニティ形成	<ul style="list-style-type: none"> ・運動会等のイベント等の地域の交流機会の創出 ・地域の伝統的な行事の開催・参加 ・防災訓練の実施 ・クラブ・サークル活動が行われるような環境整備・マネジメント ・インターネットを活用した地域内の情報交流 ・エリア内の組織間のネットワーク形成・調整 ・企業コミュニティの形成 等

これらの要素は必ずしも個々で行われるのではなく、例えば、地域で共用の施設を管理し、それを核として生活サービスを提供していく等、お互いに連携しながら発展し、総体として地域をマネジメントしていくこととなります。

このマニュアルでは、i)・ii)・iii)に類別されるエリアマネジメントの要素の何らかを行う活動をエリアマネジメントとして位置づけます。

なお、iv)に含まれる活動については、それ単体ではこれまでの自治会・町内会やNPO等の活動と変わりませんが、それらの活動のみにとどまることなく、i)～iii)の活動に展開することも多く見られます。また、今後ともこれらのソフトの活動を契機としてエリアマネジメントが展開していくことが期待されることもあるため、iv)に含まれる活動もエリアマネジメントの要素として位置づけることとします。

(2) 各要素の解説

1) 地域の将来像・プランの策定・共有化

①地域の将来像・プランの策定・共有化とは

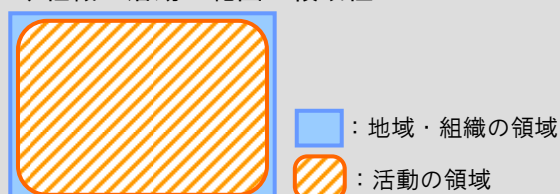
- 一定のエリアの中で、地域の状況やニーズ等を踏まえながら、将来像・プラン（地域の将来像を示す総合的な計画）を策定し、共有化を図ることで、市街地や建物の整備や開発、更新等の際に、プランに即しながら的確に機能や空間を整備していくことです。
- 特に、既成市街地において、今後建物の建替え等の更新が行われる機会があります。その際にこれまでの市街地にはない機能や空間をつくり、それを核として様々な活動を展開していくことが有効となります。

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに明確で、それが一致する。

②具体的な活動の内容

■地域の将来像・プランの策定

- 地域のあり方について、住民、事業主、地権者等が協議・合意し、地域の運営やその体制を含めた総合的な計画を策定することです。
- 建物の建設・更新等の開発に伴って、地域に適合した機能や空間を創出していくためには、地権者を始めとしたより多くの地域の人たちが地域の状況等を認識していくことが重要です。
- そのため、将来像・プランを多くの住民、事業主、地権者等の合意のもとにまちづくりガイドラインや地区計画等として策定し、地域づくりの方向性を示していきます。

■地域の将来像・プランに基づく新たな空間・機能の誘導

- 策定したプラン等を実現していくため、プラン等を運営する組織を設立し、地域で共有化を図るとともに、住民、事業主、地権者等との調整を行い、適切な空間や機能を誘導していくことです。
- 複数の敷地をまたがる連続した公開空地や広場の創出、1～2階への店舗の設置や高層部の住宅としての利用等、プランに従い個々の事業が連動していくことで、より総体として調和のとれた市街地の形成を図ります。

③手法・組織のあり方

■ルールの策定に向けた組織の設立

- エリア内の多くの人の意見を集約し、議論する協議組織として、「まちづくり協議会」等を設立します。
- 住民、事業主、地権者、行政、さらには自治会や商店街振興組合等の地域の既存の団体等が参画し、協議組織を構成することで、多くの主体が地域のプランを議論し、合意の形成、共有化を図る場としていくことが可能となります。

■プラン等の運用に向けた組織の設立

- プラン等が守られるよう適切に運用を図ることも重要です。プラン等に即して更新や開発等の事業が展開されるようにするため、上記の「まちづくり協議会」等の協議組織を活用して、事業者との調整を図る組織としていきます。
- 協議会は当事者となる住民、事業主、地権者の方だけではなく、行政等の関係機関、事業者間の利害等を評価する再開発コーディネーターや不動産鑑定士等の専門家等により構成していくことが有効となります。
- また、適切な機能を導入していく上で、調整組織の核となる事業者等が株式会社等の法人を設立し、主要な建物や床等を取得し、その管理・運営を図ることも有効となります。

■地域の将来像・プランの種類

- 地域の中で、将来のあり方等について、共有化され、合意を得られた検討内容を、より実効性のあるものとしていくために、計画やガイドライン等のような「形」にしていくことが有効です。
- 地域の将来像・プランには、右表に例示するように色々なものがあります。策定するものの中で表現したい内容や求める拘束力等により、どれを策定していくかを選ぶこととなります。
- 例えば、まちづくりガイドラインや任意協定等は、住民・事業主・地権者等の当事者間の同意で策定できるものの、拘束力は高くありません。

	制度例	概要・性格
当事者間のルール	まちづくりの憲章・ビジョン等	<ul style="list-style-type: none"> ・一定のエリア内の同意した人たちにより示されるまちづくり等の基本的な方針 ・法的な拘束力はなく、担保性も低いが共有化は図られやすい ・わかりやすい文言等で表現されることが多い ・これをもとに具体的な空間像を示していくケースも多く見られる
	任意協定ガイドライン等	<ul style="list-style-type: none"> ・一定のエリア内の同意した人たちの間で結ばれる任意の協定 ・法的な拘束力はなく、担保性も低い ・土地利用や建物低層部分の機能・デザイン、公開空地等の配置、街並み等、多様な内容についてルールとして位置づけるケースが見られる
法定の計画等	地区計画(提案制度)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の同意を提案することで法定計画とすることが可能 ・罰則規定がある等、法的な効力を有するが、運用面において地域の主体性は低い ・任意協定やガイドラインに定められた内容の一部について法定の計画に位置づけることで、実効性を高くすることが可能

- また、地区計画については、都市計画法に基づく一定の手続きを経ることで、容積率や用途、壁面の位置等に関して将来像・プラン通りに実現する上での効力を高めることが可能となります。

④活動のポイント

■エリアの設定

- 地域の将来像・プランを策定するためには、そのエリアの範囲を設定することが重要です。居住者や地権者等の賛同の状況によって、また、活動の内容によって、エリアを明確にすることが必須となるわけではありませんが、広く地域のあり方を投げかけていく上で、ある程度エリアを明確にしていくことは有効となります。

■行政や専門家等の参画

- プランの検討は、自治会や町内会、商店街振興組合等の既存の地域の団体でも可能です。しかし、より広いエリアについて、事業者間の調整を行いながら地域の更新管理をしていくためには、協議やルール of 運営に特化した組織を形成していくことが重要です。複数の自治会や商店街振興組合のエリアをまたがり、行政や専門家等が参画する組織を形成していくことが有効となります。

■プラン等の共有化

- プラン等が守られるような環境を形成していくためには、その地域にプランが存在していることや、そのプランの内容を広く示していくことが重要です。
- 地域の住民・事業主・地権者、さらには、これから当該地域に居住・事業を展開することを志向する人のプラン等に対する意識が高まることとなります。

⑤行政との連携

- ルールの実効性を担保するために、ルールの内容の一部について、地区計画等の法定計画等に位置づけることも有効です。この場合、ルールの運用について行政が行っていくこととなります。
- 定められる内容が限定的ながら実効性のある地区計画と任意の協定やガイドライン等を重層的に策定し、運用していくことで、効果的により良い地域の環境を形成していくことが可能となります。
- また、地方公共団体の策定する都市計画マスタープランにおいて、地区別構想が示される場合があります。地域が将来像・プラン等の策定において地方公共団体と調整等を行う際には、これらの上位計画について事前に確認を行っていくことが効果的です。

2)街並みの規制・誘導

①街並みの規制・誘導とは

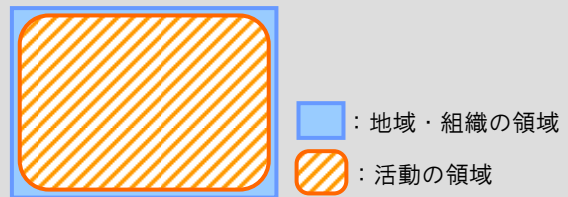
- 一定のエリアの中で、街並みの維持・保全、向上・形成に向けた土地、建物、屋外空間等に関する一定のルールを策定し、それを地域が主体的に運用することです。
- 街並みは、地域の人にとっても、そこを訪れる人にとっても、容易に認識され、評価される地域の特徴です。街並みの規制・誘導に取り組むことは、地域を管理していく上で重要な要素となります。

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに明確で、それが一致する。

②具体的な活動の内容

■街並みに関するルールの策定

- デザインガイドライン等の当事者間の協定・約束事や法定の計画・条例等の街並み形成に関するルールを多くの地権者等の合意のもとに策定することです。
- 街並みは建物の形・色、配置、植栽、用途等の要素により形成されます。これらの要素に対して必要以上の改変が行われないように規制していくことが重要となります。

■街並みに関するルールの運用

- 策定したルール等に基づき、地域内の建築行為等の審査を行う等、適切な運用を図ることです。
- なお、街並みに関するルールを地区計画やまちづくり条例等とする場合、そのルールを運用する主体は行政ということになります。

③手法・組織のあり方

■ルールの策定に向けた組織の設立

- 「1) 地域の将来像・プランの策定・共有化」と同様に、エリア内の多くの人の意見を集約し、議論する協議組織を設立することが重要です。「まちづくり協議会」等の地権者、行政、地域の既存の団体等により、協議組織を構成することで、多くの主体が地域の街並み・景観のあり方等を議論し、合意を形成していくことが可能となります。

■ルールの運用に向けた組織の設立

- 建築協定においては、条例等で「建築協定運営委員会」の設立を条例の中に位置づける地方公共団体もあります。

- その他のルールにおいても、これと同様にルールを運営する組織を設立することが有効となります。

■ルールの種類

- 街並みの形成に関するルールには、任意協定、建築協定・緑地協定、地区計画やまちづくり条例等があります。
- それぞれのルールに、定められる範囲、拘束力等が異なります。地域でどのようなルールを定め、運用していくのか、選択・組み合わせをしていく必要があります。

	制度例	概要・性格	組織・主体
当事者間のルール	任意協定 ガイドライン等	<ul style="list-style-type: none"> ・一定のエリア内の同意した人たちの間で結ばれる任意の協定 ・法的な拘束力はなく、担保性も低い ・街並み以外の内容についてもルールとして位置づけることも可能 	<策定>・ <運用> まちづくり協議会等
	建築協定 緑地協定	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法、都市緑地法に基づく協定 ・一定のエリア内の同意した地権者の間で結ばれる協定 ・地域内で建築行為等を行う際に、事前に地域の承認を得ることが義務となる ・協定に位置づける内容は、それぞれの法の範囲内となり限定的 	<策定> 開発者・地権者 <運用> 建築協定運営委員会等
法定の計画等	地区計画 (提案制度)	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の同意を提案することで法定計画とすることが可能 ・罰則規定がある等法的な効力を有するが、運用面において地域の主体性は低い ・計画に位置づける内容も限定的 	<案の策定> まちづくり協議会等 <運用> 行政
	まちづくり条例	<ul style="list-style-type: none"> ・市町村が自主的に定める条例 ・住民の総意を得ながら定められた条例もある ・景観形成、街並み形成について、建築基準法、都市計画法よりも厳しい条件を定めることも可能だが、法的な拘束力はない 	<策定>・ <運用> 行政

④活動のポイント

■専門家等の活用

- 運用に際しては、地域内で行われる建築行為等を評価し、修正を求める等、専門的な知識を有する場合もあり、十分な知識・経験を有する専門家のアドバイス等の協力を得ることが重要となります。
- そのため、建築行為を行う主体から徴収する審査料等を活用し、地域のルールを理解する専門家を雇用する等の工夫を行うことが有効となります。

⑤行政との連携

- 地方公共団体の中には、地域の協定を運用する組織等に対し、専門家を派遣する制度を持っているところもあります。これらの制度を積極的に活用していくことも有効となります。

3)共有物等の維持管理

①共有物の維持管理とは

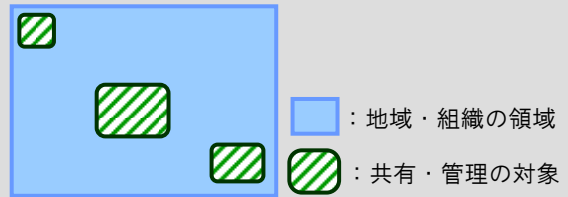
- 地域において、複数の地権者等が集会所等の施設や広場、CATV等の設備等を共有することです。
- これらの施設、設備等は、地域の空間を豊かにし、利便性を高くすることにより、地域の価値を創出・向上させる目的を共有します。
- 共有された施設や設備等を維持管理することは地域の重要な役割であり、またこれらの施設や設備等の管理や利用を通じて、コミュニティ形成やサークル活動、コミュニティビジネス等の多様な活動の展開が可能となります。

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	△	△

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲及び共有・管理の対象が明確となっている。

②具体的な活動の内容

■集会所等の建物の共有・維持管理

- 地域で集会所等を共同で所有し、建物の維持や管理をすることにより、会合やサークル活動、勉強会等を開催し、多様な活動を展開していきます。
- また、施設をコミュニティキッチンや、コミュニティベーカリー等のコミュニティビジネスや生活支援の活動を展開するNPO等に貸し出すことにより、生活利便の向上等を図っていきます。

■広場・駐車場等の土地の共有・維持管理

- 広場等を共同で所有し、維持管理することにより、子どもの安全な遊び場づくり等の地域のニーズに適合した利用の実現を図ります。
- 駐車場を共有することにより、2台目、3台目の自動車のための駐車スペースを容易に確保していくことが可能となります。
- これらの共有の土地を利用して、地域の緑化活動等の多様な活動を展開していきます。

■ケーブルテレビ等の設備・施設等の共有・維持管理

- 個々の住宅等の所有者でケーブルテレビ等の設備等を維持していくことは、非効率的であるとともに、場合により、ルールに基づかないそれらの設備等が設置されることにより、アンテナや電線等が外部に露出する等、地域の街並みに悪影響を与えることとなります。
- これらの設備等を共同で所有したり、共同でサービスを利用するための契約を締結することにより、効率的なサービス等を享受することが可能となっていきます。

■公開空地等の共用空間等の一体的な管理

- 業務・商業地等における公開空地等、個々の敷地に属する一方で、公的な利用に資するセミパブリックな空間について、地域で一体的に管理を行います。
- 地域が主体となって一体的に公開空地等を管理することにより、オープンカフェの営業や各種のイベントの開催が可能となっていきます。

■生垣・外壁等の一体的な管理

- 住宅地における連続した植栽・生垣、外壁等、個々の地権者の私物であるものの、「街の財産」となっているものについて、地域で一体的に管理を行います。
- これにより、地権者等が個別に植木の剪定・消毒、塗装の塗り替え等を実施することと比較して、効率的な管理が実現されます。
- 既成の住宅地では、新たに共有空間等を所有することについて合意を得ることは困難ですが、植栽や生垣等を「街の財産」として位置づけ、その管理に関する活動を地域で行うことは、今後のさらなるエリアマネジメントのきっかけとなっていきます。

③手法・組織のあり方

- 建物や土地の共有のあり方として、一般的な共有と、区分所有法に基づく共有とがあります。

■一般的な共有

- 一般的な共有の場合、その利用のあり方や売却等の処分について、権利者全員の合意を図ることが必要となります。また、それぞれの権利者が共有物の自分の持分のみ、あるいは住宅等の個人所有の部分のみを売却することが可能なため、時間の経過とともに、共有物を管理する主体の構成が混乱していく恐れがあります。

一般的な共有	<ul style="list-style-type: none"> ・共有物の利用については、権利者の全員合意が必要。 ・共有物のみの売買の制限はできない。
区分所有法に基づく共有（団地管理組合）	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理組合の考え方を複数の住棟等の建物と共有物で構成される一定の区域に適用するもの。 ・団地管理組合が設立される場合、権利者の組合への加入、管理費の徴収等について義務となり、管理規約の策定も可能。 ・また、住宅等の個人の敷地と共有地等の持分とを別個に売買することを制限することが可能。
法人による所有	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会、町内会が集会所等を所有する場合には、市町村長の認可を受け、認可地縁団体となることが可能。 ・その他、株式会社、社団法人等を権利者の出資等を基に設立し、その法人が共有物である土地・建物等を取得し、所有することも有効。

■区分所有法に基づく共有

- 区分所有法に基づく共有の場合、団地管理組合がその共有地等を管理することとなり、また、管理規約の策定が可能となります。共有物の利用や売却等の処分について、団地建物所有者の一定割合以上の合意によって行うことが可能となる等、合理的な運営を図ることが可能となります。
- また、共有地等の持分と住宅等の個人の敷地とを別々に処分することを禁止することを規約に位置づけることが可能となります。これにより、団地管理組合に属さない第三者を含めた共有になることを制限することが可能となり、管理主体の構成が確たるものとなります。

■組織による所有

- 集会所等の公益施設を自治会や町内会が既に所有する場合、地方公共団体の認可を受け、認可地縁団体となることで、それらの施設の登記を法人として行うことが可能となっています。自治会や町内会を核として活動を行う場合、これらの手続きを経ることが有効となります。

⇒ Ⅲ エリアマネジメントの仕組み「E.自治会・町内会（認可地縁団体）」：P. 74

- 合理的な管理を行う手法として、共有物の所有者が会社や社団等の法人を設立し、法人に対し共有物の自らの持分を出資していくことも考えられます。この場合、管理等はその法人の定款等に基づき行われることとなります。

④活動のポイント

■エリアの設定

- 建物や土地等を共有していくためには、その権利者を明確にする必要があります。区分所有法に基づく共有を図る場合には、その所有者が属する一団の住宅等の建物が配される区域が当然に設定されることとなります。

■専門的な業者等の活用

- マンションの管理に管理会社が携わることが多いのと同様に、これらの地域の共有物を管理していく上で、管理会社等の管理サービスを提供する専門的な業者等を活用していくことが有効です。その場合、管理会社等に「全てをお任せ」するのではなく、その管理内容、レベル、費用等について、的確に地域の意向やニーズを示していくための体制を、地域が構築していくことが重要となります。
- また、専門業者等への委託を行う際は、地域が契約の主体となることができるよう、法人格を取得することが有効となります。

⑤行政との連携

- 共有物は、地域で共有し、維持管理し続けることが理想となりますが、実際には、住民等の所有者の状況の変化等により共有物に関する固定資産税や管理費の支払いが難しくなる等、それを持続的に維持していくことが困難となることもあります。
- その場合、広場や私道等については、その地域が属する地方公共団体に移管することも可能な場合もあります。移管を図る場合には、管理のレベル等について地方公共団体の関係部署と十分に協議を図っていく必要があります。
- また、それら共有物の所有権のみを地方公共団体に移管し、管理は地域が主体的に行う場合もあります。その際には、どのような管理を地域が受け持つていくか、地方公共団体との役割分担について明確にしていくことが重要となります。
- 公開空地等のセミパブリックな空間のマネジメントについては、地方公共団体により、マネジメントの主体としての承認を得て、それを根拠として活動を展開することが可能となることもあります。

⇒ Ⅲ エリアマネジメントの仕組み「『東京のしゃれた街並みづくり推進条例』のまちづくり団体による公開空地の活用」：P. 124

4)公物(公園等)の維持管理

①公物(公園等)の維持管理とは

- 地方公共団体が所有する集会所や公園、河川敷等の公益施設等を地域が管理することです。
- 集会所や公園等を地域が自ら管理することで、地域のニーズに適合した利用を行うことが可能となります。
- また、地域にある河川敷等の資源を地域が主体となって管理することで、住民等の地域への愛着を喚起させていくことにつながっていきます。

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲及び管理の対象が明確となっている。

②具体的な活動の内容

■集会所、コミュニティセンター等の公益施設の管理

- 多くの場合、地方公共団体によって所有・管理されている集会所やコミュニティセンター等の地域の人が集まる公益施設を地域で管理することです。
- これらの施設を管理することの目的は、地域の住民等の利用や、それに伴う様々なコミュニティ活動等の展開を誘導していくことです。
- 地域のニーズにきめ細かく対応し、それに即した利用を適切に図るため、地域が主体となりこれらの施設の管理や利用の調整等の運営を行っていくことが有効となります。

■公園や河川敷等の管理

- 子どもの遊び場や緑化活動等の核となる等、地域にとって非常に大事な資源となる公園や河川敷等のオープンスペースを、地域で管理することです。
- その基本的な活動は地域による清掃等となりますが、近年、それだけではなく、焚き火や独自の遊具を整備する等、地域の大人達が公園の運営を独自で行い、子どもが楽しく遊べる場を提供するプレイパークの整備等の活動が見られるようになってきました。
- また、河川敷の清掃等を地域の人たちが行う等、地域が積極的にオープンスペースの管理を行う等の活動が見られるようになってきました。

■道路や植栽等の管理

- 地方公共団体が管理等を行う道路等について、可能な範囲の管理を行うことです。
- 実際の地域における道路等の管理においては、一般的に道路の舗装面の素材にアスファルトを用られ、また、植栽についても伐採の回数を減らすためにも、一度に多くの枝を切るようなことが多く見られます。
- 地域に特徴を持たせ、独自の街並みを創出していく上で、道路や植栽等の管理を地域

自らで行っていくことは有効となります。

- 道路の管理水準を地域独自のものとする際、道路の舗装等をインターロッキング等にするすることで、景観的な質を高くすることもあります。

③手法・組織のあり方

- 公物の管理を行う際の地方公共団体との関係の代表的な形態として、表に示す3つが挙げられます。

■指定管理者制度の活用

- 自治会や町内会等が、集会所等の公益施設や公園の管理を行う場合、指定管理者制度に基づき一定の範囲内での管理業務を受託するケースが多く見られます。
- 道路、河川敷の管理においては、道路法や河川法を踏まえると、指定管

指定管理者制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・多様化する市民ニーズに対応するため、公の施設の管理に民間のノウハウを活用しながら、サービスの向上と経費の節減を目的に、平成15年に創設された制度。 ・これまで公共的な団体等に限定されていた公の施設の管理運営を幅広い団体に委託することが可能。 ・業務内容については協定で定める。
アダプト制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・町会・自治会、市民グループ、学校、企業等に自ら道路や公園、河川敷の一定の区域等の公共・公益施設等の清掃や美化等を委ねる制度。 ・地方公共団体からの支援としては物品の貸与または支給、表示板の設置、傷害保険の加入等がある。
管理に関する協定の締結	<ul style="list-style-type: none"> ・特に活動資金や物品の支給等は伴わず、協定によって役割分担を行う。

理者の役割は限定的なものとなりますが、地域が行う軽微な維持管理等について、この制度を活用することが可能となります。

■アダプト制度の活用

- 公園や河川敷等のオープンスペースについては、町内会や、自治会、NPOや地域のボランティア団体がアダプト制度を活用して、清掃、除草や花壇の管理、情報提供等の活動を行うケースが見られます。
- 道路の管理についても、清掃や植栽の伐採等の軽微な管理について、アダプト制度を活用する事例が見られます。

■管理に関する協定の締結

- 道路や河川敷等の植栽の伐採等の軽微な管理については、関係する地方公共団体の部署等との管理協定の締結により、地域で実行可能な管理を展開する場合があります。
- この場合、清掃等に関する活動資金や物品等について、特に支給されず、活動する組織が負担することとなります。

④活動のポイント

■発生が予測されるリスクへの備え

- 清掃等の活動を行う際に、怪我を負うこと等があります。そのような場合への備えとして、保険等に入ることが有効となります。
- 活動中に、本人が事故によりケガや死亡した時の傷害保険、他人または物に損害を与えた時に見舞金を支払う賠償責任保険等のボランティア等の活動に対する保険もあります。

⑤行政との連携

- 地域が主体となった公物の管理は、国や都道府県・市町村等の地方公共団体、指定管理者となっている民間事業者等を始めとした管理者と地域との関係の中で行われます。これらの管理者が地域の主体にこれらの管理を委ねるためには、それらの活動実績とともに、地域でどれだけの合意をその主体が得ているかが重要となります。
- 地域の合意を前提に、どのような管理活動を展開するか、それに相応しい地方公共団体との連携のあり方はどれが有効か、管理者と十分に議論し、選択していくことが重要となります。
- 特に地域で公物の管理を行う上で、地方公共団体が所有し管理する身近な公園や道路等が地域管理の対象となるため、地方公共団体との関係を築いていくことが重要となります。
- 例えば、地域のニーズに応じて高い水準の道路等を整備する場合、地方公共団体の負担する管理費が増大することが考えられます。その増大分を地域が負担する等の協定を結ぶ等の連携を図っていくことで、地域と地方公共団体との関係がより強い物となっていきます。

5)地域の防犯性の維持・向上

①地域の防犯性の維持・向上とは

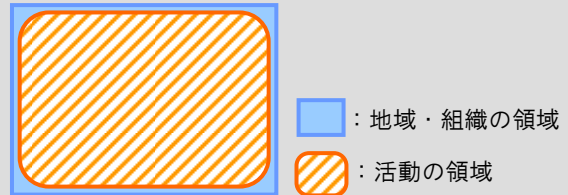
- 地域の多様な主体が主体となって、様々な防犯活動を展開し、地域の防犯性を維持・向上させていくことです。
- 近年、防犯性の維持・向上は地域の重要な課題となっています。防犯性の向上は単に地域で安心して安全に生活を送ることが可能となるだけではなく、地域の価値向上にもつながります。
- これまで、犯罪発生への対策は地方公共団体等の行政が中心となって行ってきました。しかし、諸外国におけるエリアマネジメントの活動の中で、犯罪への対策が行われることが多く見られます。今後、わが国においても、防犯性の維持・向上は、地域が主体的に行うエリアマネジメントの重要な要素となることが想定されます。

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに明確で、それが一致する。

②具体的な活動の内容

■防犯灯・防犯カメラ等の設置

- 犯罪の起こり難い地域にしていくため、地域が防犯灯や防犯カメラ等の設備を設置することです。
- 街灯は地方公共団体により管理されることが多く見られますが、防犯の側面から、夜間の街路の明るさを増すため、地域で防犯灯を設置することがあります。
- 夜間の街路を明るくする取り組みとして、地域全体の各戸の玄関灯や門灯を一定の時間までつけることを地域のルールとしていく地域も見られます。
- 近年、業務・商業地を始めとして、地域で防犯カメラを設置し、監視機能の向上を図る動きも見られ、それによる犯罪発生に対する抑止効果について確認されるようになってきています。ただし、録画された内容の確認等におけるプライバシーの保護への配慮等、運用に向けた適正なルールを定めることが重要となります。

■地域内の巡回パトロール

- 地域の監視機能を高めるため、地域が自主的に巡回パトロールを行うことです。
- 巡回パトロールの活動形態は、集団によるパトロールから、ペットの散歩に伴って行うものや、青色防犯パトロールカー（青パト）の活用まで、多岐にわたります。郵便配達事業者等と連携して見回り機能を強化する例も見られます。

■警備会社によるセキュリティシステムの導入

- 警備会社と巡回サービスに関する契約を結び、防犯性の向上を実現していくことです。

- 巡回サービスとともに、地域内の個々の建物がホームセキュリティ等のセキュリティシステムを導入することによって、地域全体の防犯性の向上につながります。

③手法・組織のあり方

- これらの活動を行う組織形態は多様です。防犯灯の管理については、自治会・町内会が行う事例が多く見られます。防犯灯を管理する任意組合を設立する例もあります。巡回パトロールにおいても、実施する組織の形態は多様です。自治会・町内会、PTA、ペットを飼う人たちのサークル、NPO等、色々な組織が実施しています。
- 警備会社のセキュリティシステムの導入は、新規の住宅地において土地・建物の売買契約の中で警備会社との契約を必須とする例が多く見られます。また、既成市街地においては、自治会や町内会等の地域の団体が警備会社と契約する例も見られます。

④活動のポイント

■防犯活動に対する意識の醸成

- 地域で防犯活動を展開していくためには、まず地域の中での犯罪発生の状況等について、意識を持つことが重要です。
- 自治会・町内会の会報等の中で、的確に地域の状況について情報発信を行っていく等により、防犯活動に対する意識の醸成を行っていくことが重要となります。

■地域で防犯活動を行う組織間の連携

- ひとつの地域の中で、複数の組織が個別にパトロール等を行うこともあります。これらの組織の間で、情報の共有化及び連携を図ることで、効率的に防犯活動を展開することが重要となります。

⇒ Ⅲ エリアマネジメントの仕組み「警察等と連携した防犯活動」：P.137

■地域内の合意の形成とフリーライドの抑制

- 地域の防犯性の向上は、地域に関わる全ての人にとって有益ですが、活動を行う際には、それに参加できない人もいます。地域内で不公平感が生じないように、多くの合意を図るとともに、個々の状況に応じた負担のあり方を検討することが重要となります。
- 警備会社とは、地域内の関係者全てが契約を結ぶことが理想です。地域の多くが契約している中での「フリーライド（ただ乗り）」の存在は、結果的に契約者数の減少につながるおそれがあります。これらの契約を地域で締結する場合には、「フリーライド」を発生させないためのルールを定めていくことが重要となります。

⑤行政との連携

- 防犯に関する情報は、警察や地方公共団体に多く集まっています。これらの行政主体との情報共有・連携を図っていくことが防犯性を向上していく上で必要となります。
- 地方公共団体には、地域の防犯活動に対して、補助金の交付や機材の提供等の支援を行うところが多くあります。これらの制度を活用していくことが有効となります。

6)地域の快適性の維持・向上

①地域の快適性の維持・向上とは

- より良い地域を形成するため、クリーンアップや緑化等の活動、迷惑行為等の防止に向けた活動等の快適性の維持・向上を図ることで。
- 取り組みの容易な活動からエリアマネジメントを展開していくことが有効となります。地域全体で取り組んでいくことが重要です。

②具体的な活動の内容

■地域の美化活動の推進

- 地域内の道路やゴミステーション、広場・公園等の清掃等の美化活動を行うことです。
- 美化活動を展開し、街を美しい状態に維持していくことは、地域に暮らす人だけではなく、地域を訪れる人にとっても街に対する良い印象を与えることとなり、地域の価値向上につながることであります。

■地域の緑化活動の推進

- 広場等における市民花壇の管理、個々の敷地内での緑化空間の整備・管理等の緑化活動を行うことです。
- これらは、多くの方の理解が得られやすい活動です。これらの活動を広く展開することにより、街並みの向上にもつながる場合もあります。

■迷惑駐車・駐輪等の迷惑行為の防止

- 街の美観を損ね、非常時の避難や緊急車両の進入を妨げる危険性のある、無秩序な駐車や駐輪等の行為を防止していくことです。
- 迷惑行為を防止するためには、地域の方々等による巡回等を行っていくことが有効です。また、巡回等を行うことは地域の監視機能を高め、地域の防犯性の向上への寄与にもつながります。

③手法・組織のあり方

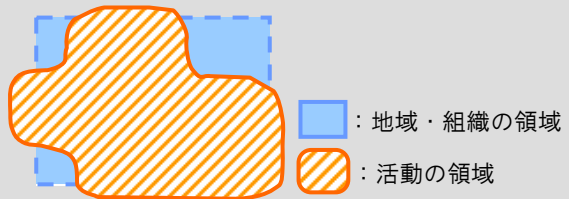
- 組織形態は、活動の段階や地域の状況によって異なります。
- 活動の初期段階等においては、ボランティア団体やNPO法人等の地域の一部の有志が中心となってそれぞれの団体の目的・テーマに即して活動を展開していきます。
- 効果的かつ発展的に活動を展開するためには、より多くの地域の方々これらの活動に同意し、協力・参加することが望まれます。活動に対する同意が一定以上得られた

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに曖昧で、それらの範囲が一致しない場合もある。

状態となった場合、活動範囲を明確に持つ自治会や商店街振興組合等の地域の既存の組織が中心となり、これらの活動を地域全体で推進していくことが重要となります。

④活動のポイント

■専門的な業者等の活用

- 組織が地域全体を対象として活動を行う場合、活動手法にも幅が出てきます。当初は有志のボランティア活動を基本としていくことが多く見られますが、地域全体となった場合、会費等を徴収し、専門業者等に委託することも可能となります。
- ボランティア活動では限界があっても、専門業者等が実施することで、効率的かつ効果的な地域管理活動を実施することが可能となります。
- どのようなレベルの活動を地域で展開するか十分に議論し、どの部分を専門業者等に委託するかを選択することが重要となります。
- また、専門業者等への委託を行う際は、地域の活動主体が契約の主体となることができるよう、法人格を取得することが有効となる場合もあります。

⑤行政との連携

- 地方公共団体によっては、苗木の配布等地域の美化活動に対する支援を行っているところがあります。これらの支援制度を活用していくことで、より充実した活動を展開していくことが可能となります。
- 美化活動の一環として、公園や道路の清掃を行う場合、管理者である地方公共団体の関係部局等との協議を図り、地域で行う範囲を明確にしていくことが重要となります。

7)地域のPR・広報

①地域のPR・広報とは

- 地域の状況や地域で行われている活動について、地域内、地域外に示していくことです。
- この活動により、地域や地域で行われている様々なエリアマネジメント活動に対する理解が広まっていきます。
- また、この活動を通して、自らの活動の評価を行っていくことも可能となります。

②具体的な活動の内容

地域のPR・広報には多様な活動が含まれます。ここでは、その中でも主要な活動について紹介します。

■ホームページ、広報誌等による情報発信

- 自治会や町内会、商店街振興組合等が主体となって、会報を発行し、地域に対する情報発信を行うことです。
- 地域によっては、これらの組織が個別に発行するのではなく、組織間で連携し総合的に情報発信を行う事例も見られます。
- また、近年では自治会や町内会、商店街振興組合等の組織がインターネット上でホームページを立ち上げる例も多く見られ、イベント情報や地域のトピックとなる情報、住民や商店の紹介等を行っています。
- これらの地域情報の発信に関する活動は、来街者の増加等に効果があるだけでなく、地域の資源の発掘や、それを通じた地域の再認識にもつながっていきます。

■地域に関するシンポジウム等のイベントの開催

- 地域の状況や課題、あるいはまちづくりのあり方・進捗等に関するシンポジウムや勉強会、講演会を開催することです。
- 地域の人だけではなく、外部の人も、地域に対する理解を広めることが可能となります。また、まち歩きのような、地域の資源探しのイベント等を開催していくことも有効となります。
- 外部の人から見た地域のあり方等についての意見交換を行う中で、これまで気づかなかった地域の良さや課題等を発見する機会にもなります。

■地域のプロモートイベントの開催

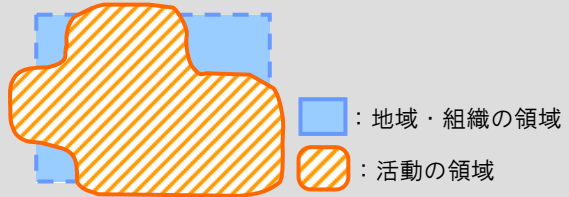
- 新たな顧客の獲得を図り、街の活気をアピールしていく上で、地域のプロモート（売り出し）活動を行うことです。

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規 開発地	○	○
既成 市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに曖昧で、それらの範囲が一致しない場合もある。

- 地域のシンボルとなる資源（山、川等）を活用したアピール、地域の新しいイメージとなるキャラクター等の創出とそれに関連したイベントの開催、テレビや映画の撮影場所としての誘致等、様々な方法があります。

③手法・組織のあり方

- 地域のPR・広報は、様々な組織によって行われます。自治会・町内会等の地縁団体や団地管理組合、商店街振興組合、まちづくり協議会、地域に愛着を持つ人たちによって構成される任意のグループ等による活動が見られます。
- それぞれの組織の形態により、発信する内容や手法、資金調達方法等は異なります。
- 任意のグループ等の場合、発行する会報を販売し、活動資金を獲得する事例も見られます。

④活動のポイント

■幅広い情報の収集

- 情報発信を行っていくためには、常に発信するための情報を収集する必要があります。地域内に複数の組織が存在する場合には、連携や情報の共有化をはかっていくことが重要となります。
- また、情報発信を行うことと並行して地域の意見や情報を集約し、それに基づき、地域や活動等の状況の評価を行い、次に展開する活動のステップアップに活用していくことが重要です。

■情報発信技術の確保

- 収集した情報を的確に発信していくためには、編集を含めた情報発信の技術が必要となります。地域内で、編集や発行を行う技術を有している人的な資源を発掘していくことが重要となります。地域に居住する文筆家等が中心となって機関紙を発行している地域もあります。これらの人に対して、作業経費を払うための仕組みを構築していくことも、継続的に情報発信を行っていく上で重要となります。
- また、近年インターネットによる情報発信が一般化する中で、ホームページの作成や運営・管理等が必要となってきます。この場合、専門業者等に委託することで、効果的かつ効率的に情報発信を行うことが可能となります。

⑤行政との連携

- 地方公共団体等の行政は、地域に関する多様な情報を有しています。また、地域の組織が活用できる支援制度等を設けている場合もあります。
- 地域にとっては、必要あるいは活用可能な情報を取得し、地域に対して発信していくため、行政から効率的に情報を収集するための連携を図っていくことが重要となります。

8)地域経済の活性化

①地域経済の活性化とは

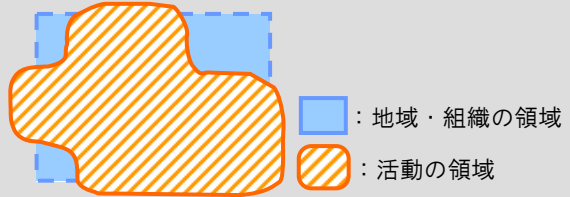
- 業務・商業地において、継続的に経済活動が展開する魅力的な場としていくため、新しい顧客の確保や、新しい事業者等の誘致を図ることで。
- 業務・商業地は地域の経済活動の拠点としての役割を持っていますが、近年大型商業施設の郊外立地等に伴い、商業地の活力は衰退しているところも多く見られます。
- 市街地としての機能維持に向け、地域経済の活性化に関する多様な取り組みを展開していくことが重要となります。

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	△
既成市街地	○	△

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに曖昧で、それらの範囲が一致しない場合もある。

②具体的な活動の内容

地域経済の活性化のためには多様な活動が必要となります。ここでは、その中でも主要な活動について紹介します。

■地域の名産品等の創出・生産

- 地域が名産品を生産し、それを活用して地域性を創出したり、地域をアピールしていくことです。
- 地域ならではの特産品やお土産品等を生産することは、地域の経済力を高めていく上で重要です。特に、伝統工芸品等においては、その生産に適した形で市街地や街並みが構成されることもあり、これらの産業と連携しながら地域の独自性をアピールしていくことは有効となります。

■新たな企業・事業主・経営者のインキュベート

- 今ある市街地の物的、人的な資産を活用しながら新たな企業・事業主・経営者を地域で育てていくことです。
- 中心市街地等の衰退の背景には、既存の商店等の後継者がいない、ニーズに答えたり新たなニーズを喚起するような新しい事業主がいない等の問題もあります。
- それに向け、空き店舗等の利用によるチャレンジショップのための空間の提供、1坪オフィス等の提供、資金調達方法の指導等の多様な活動を展開し、新たな企業・事業主・経営者の育成を図る事例が多く見られます。

③手法・組織のあり方

- 地域経済の活性化に向けた活動は、主に、商店街振興組合等が中心となって行ってい

ます。また、まちづくり協議会等の任意団体が会員となっている事業主や地権者等から会費を徴収することで、これらの活動を行う例も見られます。

- 名産品の創出・生産に関する活動において、金融機関からの融資を受けて活動を展開していく場合、地域の出資に基づき設立したまちづくり会社等の株式会社等、法人格を持った組織で行っていくことが有効となります。
- また、新たな企業・事業主・経営者のインキュベートのためには、希望者に安く床を提供することが有効です。商店街振興組合、まちづくり会社等の株式会社等が中心となって、空き店舗を借り上げて希望者に転貸する例も見られます。

④活動のポイント

■地域資源の活用

- 名産品の創出やその戦略的な販売促進等を行う際には、地域の資源を発見し、活用していくことが重要です。
- 地域の資源は、実は地域にとって当たり前のものであったり、ありきたりのものであったりします。地域独自の資源を再発見していくため、地域外の人意見や感想、評価等を参考とする場合もあります。

■収益を活用した投資

- 地域経済を活性化していくためには、ひとつの事業を行うだけでは十分には実現できません。ある事業で収益を上げたら、それを次の事業に投資していくことが重要です。
- 例えば、商店街振興組合では駐車場を経営しているところもあります。これらの収益を適切に活用するために、まちづくり会社を設立し、そこに管理業務等を委託していくことで収益を循環させ、まちづくり会社を中心として多様な事業を展開していきます。

⇒ Ⅲ エリアマネジメントの仕組み「高松丸亀町商店街振興組合」：P. 107

⑤行政との連携

- 地域経済を活性化していく上で、初期段階では行政からの支援を受けられることがあります。しかし、持続的に活動を行っていく上では、補助金に頼らずに事業を軌道に乗せていくことが必要です。
- 補助金に頼ることなく、地域がひとつの主体となって事業を展開するよう、活動の基盤となる収益事業を確立していくことが重要となります。

9)空家・空地等の活用促進

①空家・空地等の活用促進とは

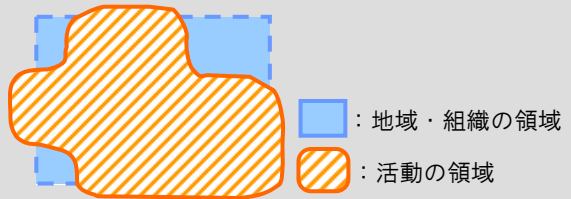
- 空家や空地等を地域の資源として位置づけ、新たな住民や機能の誘導等に活用していくことです。
- 業務・商業地、住宅地ともに、社会の動向やニーズへの適切な対応がなされない場合、需要が減退し、空家や空地等が発生する等の低未利用状態となることが多く見られます。
- 空家や空地等は経済活動を阻害するだけでなく、街並みを崩したり、犯罪発生につながったりすることもあります。

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	△	△
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに曖昧で、それらの範囲が一致しない場合もある。

②具体的な活動の内容

空家・空地等の活用促進には多様な活動が含まれます。ここでは、その中でも主要な活動について紹介します。

■空家・空地等を活用した生活支援等のビジネスの展開、施設の運営

- 発生した空家や空店舗、空地は見方を変えると地域の資源として位置づけることも可能であり、地権者等と調整を行いながら、新しい機能を誘導しながら地域の活性化を図ることです。
- 近年、商業地の空店舗を活用して、高齢者向けデイサービスの提供等の福祉サービスの提供や生活相談窓口をNPO等が展開する例が見られます。
- 今後、高齢者を対象とするだけでなく、子育て支援サービス等の多様なサービスを提供する上での活動の場として、空家・空店舗、空地等を活用していくことが有効となります。

■空家等の修繕・斡旋

- 空家や空店舗等の修繕を行った上で、入居等を希望する人に斡旋することです。
- 空家・空店舗等は必ずしもすぐに活用できるような状態となっているわけではありません。また、近年空家になった町家等の民家に住みたいという需要も見られますが、その町家に住むためには新しいライフスタイル等に対応したリフォーム等を行うことが必要となります。
- それに対応するため、NPO等が中心となり、地域の住宅生産者等と連携を図りながら、空家・空き店舗を修繕し、地域に居住を希望する新たな住民等に斡旋する体制を構築する事例も見られます。

■市民農園等の運営

- 市街地内の空地を農地として地域で共同しながら活用していくことです。
- 田園居住等の新しいライフスタイルが顕在化する中、近隣の農家の方と連携し、空地を市民農園としていくことは、有効的な活用方策となります。

③手法・組織のあり方

- これらの活動の多くは現在NPO等が中心となって展開しています。
- その際、専門的な資格や技術等を有することが求められることもありますので、適切なスタッフを構成することが重要となります。

④活動のポイント

■地域の多様な主体との連携

- NPOが中心となって活動を展開する際、ひとつのNPOで全ての資格、技術を有することが困難となる場合があります。
- 例えば、空家の修繕・斡旋を行うためには、修繕を行う技術、新規住民を募集するための仕組み、斡旋・仲介するための宅地建物取引業の資格等、それぞれ特殊な能力や資格が求められます。
- そのため、いくつかの主体がひとつの目標を目指して連携し、互いの活動を補っていくことが重要となります。

⑤行政との連携

- NPO等が事業を始める上で、行政等からの支援を受けることも有効となります。特に多様な主体間の連携を図る上で、地方公共団体や各種団体等が行うネットワーク形成支援を活用していくことが有効となります。
- ただし、資金面では、初期段階において、地方公共団体等の行う活動費助成や空家・空店舗の借り上げ費の補助等の支援に頼ることとなっても、事業を展開する中で活動の基盤となる収益を確保していくことが重要となります。

10)地球環境問題への配慮

①地球環境問題への配慮とは

- 地域全体で、ハードの整備、日常の生活等を通じて、地球環境への負荷軽減に向けた活動を展開することです。
- 地球環境問題への配慮は全ての国民にとって重要な課題です。省エネルギーに対応した市街地とすること、市街地内の自然的な要素を守っていくこと等、地域で実行可能な活動の積み重ねが重要となります。

②具体的な活動の内容

地球環境問題への配慮のためには多様な活動が必要となります。ここでは、その中でも主要な活動について紹介します。

■ハードの整備による地球環境問題への対応

- 地球環境への負荷に配慮した、建物や道路等のハード整備を行うことです。
- 例えば、屋上緑化を推進することで、市街地内の緑が増え、ヒートアイランド現象の抑制を図ることが可能となり、最上階の断熱性が向上することで冷暖房の使用の抑制にもつながります。
- 駐車場等の共有地等の舗装を通常のアスファルトからレベルをあげ、透水性アスファルト舗装にすることで雨水の地中への浸透による雨水流出抑制、地下水の涵養、植栽等の育成を図ることも可能となります。
- また、コージェネレーションシステムの導入や、太陽電池、風力発電、バイオマスエネルギー等の新エネルギーの活用を地域で図ることも考えられます。
- これらは、一住民、一事業主、一地権者が行えることではありません。地域のより多くの住民、事業主、地権者等が連携していくことが求められます。
- そのため、1) で示した地域の将来像・プラン等に、地球環境問題への対応を課題として位置づけ、その対応の方向性を示していくことが有効となります。

■省資源化等のソフトの活動の展開

- 地域の住民、事業者等が連携して、ゴミの分別の徹底や減量化、リサイクルの促進等の活動を展開することです。
- 商店街が「マイバックデー」等のイベントとして行っている事例も見られます。
- ハードの整備を実現することと比較して取り組みやすい活動となります。

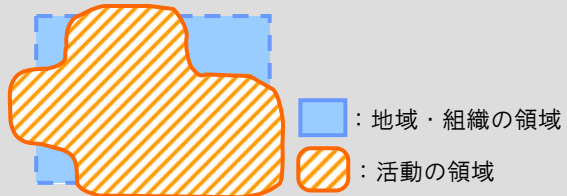
■河川・里山等の自然的要素の整備・管理

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに曖昧で、それらの範囲が一致しない場合もある。

- 都市部等の業務・商業地における河川、郊外等の住宅地において残されている河川や里山等の自然的な要素を保全していくことです。
- これらの自然的要素を今後とも地域が活用していくため、アダプト制度等を活用しながら守っていくことも重要となります。

③手法・組織のあり方

- 将来像・プラン等の策定及びそれに基づく主体間の調整を図る上で、まちづくり協議会等の協議組織を設立し、それをベースとして活動を行っていくことが有効です。
- また、ソフトの活動等を行っていく際には、その方針等についてまちづくり協議会や自治会・町内会、商店街振興組合等の地縁の組織が中心となる事例が多く見られます。
- 上記のプランや方針等に基づく活動には、4)公物の管理に関わるものも含まれます。そのため、地方公共団体等と管理に関する協定を締結する等を行っていく必要があります。

④活動のポイント

■プラン等における位置づけの明確化

- 地域内のより多くの主体が地球環境への対応を目標として認識するために、将来像・プラン等に明確に位置づけることが重要となります。
- ただし、地域だけでは実現が困難なことも多いため、地方公共団体やエネルギー供給主体、その他新しい技術を持った企業等の参画を仰ぎながら、地域に適合した活動内容を設定していくことが求められます。

■地域独自の管理水準を担保するための工夫

- 駐車場等の共有地等の舗装を独自の透水性アスファルト舗装にする場合、時間の経過とともに市場での調達が困難となる場合があります。
- 整備の段階で、余分にこれらの素材をストックしていくことが、長期間にわたり維持管理していく上で有効となります。

⑤行政との連携

- 地方公共団体においては、屋上緑化等に対して助成を行うところもあります。また、ゴミの縮減化等のソフトの活動に対する助成を行っているところもあります。これらの支援制度を有効に活用していくため、地方公共団体等との情報交換を積極的に行っていくことが有効となります。

11)生活のルールづくり

①生活のルールづくりとは

- 住民等が地域内で快適に生活していくために、生活ルールを定め、それを運用していくことです。
- ゴミの出し方、道路やゴミステーションの清掃、ペットの飼い方、門灯の点灯等、地域の住民等が一定のルールの中で自らの役割を果たしながら地域に関わっていくことが有効となります。

②具体的な活動の内容

■ゴミ出しやペットの飼い方等に関するルールの策定

- 地域の住民が生活する上で、皆で守るべき約束事をルールとして策定し、運営していくことです。
- 清掃の当番、ペットを飼う上での注意事項、決められた時間帯における門灯の点灯の地域全体での実施、布団の干し方、騒音や迷惑駐車等の迷惑行為の禁止、住宅等の建物の他の利用への制限等、建築協定や地区計画等では位置づけられない「生活の仕方」「生業の仕方」等をルールの内容とします。
- 近年、近隣間のトラブルが問題となることが見られます。これを抑止していくためにも、生活ルールを策定し、それを皆で守っていくことが重要となります。

③手法・組織のあり方

- 自治会・町内会、商店街振興組合等の地縁をベースとした組織、まちづくり協議会等の協議組織、建築協定運営委員会、団地管理組合等、活動エリアが明確であり、地域の住民等が一定以上の割合で参画する組織であれば、生活ルールの策定は可能です。
- 生活を管理するための法定計画等はありません。ルールは任意協定とするか、組織の会則・規約等の中に位置づけることとなります。

④活動のポイント

■公平性の担保

- ルールを定めるとともに、それが適切に守られていくようにすることが重要です。そのためには、一部の人が必要以上に「汗をかく」等の労力・負担等に偏りが生じないようにすることが重要となります。
- しかし、住民等の中には様々なライフスタイルがあり、皆が同じ活動を行えるとは限りません。

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



□ : 地域・組織の領域

▨ : 活動の領域

組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに明確で、それが一致する。

- そのため、実際に活動を行う人、活動を行えないかわりに金銭等の負担を行う人等、公平性を担保するための工夫を行っていくことが有効となります。

⑤行政との連携

- 門灯の点灯等について、地方公共団体が地域内での合意形成に向けたアドバイザーの派遣等の支援制度を用意しているところもあります。これらの制度を活用していくことで、ルール共有を効果的に図ることが可能となります。

12)地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供

①地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供とは

- 地域内で全ての人が不便なく生活できるよう、通常の行政サービスに加えて、地域が工夫をしながら、地域のニーズに適合したサービスを提供することです。
- 少子高齢化が進展する状況において、地域でこれに対応する活動等を展開することは、地域の活力を維持していくために重要となります。

②具体的な活動の内容

地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供には多様な活動が含まれます。ここでは、その中でも主要な活動について紹介します。

■配食等高齢者等への支援サービスの提供

- 地域内の飲食店、あるいはNPO、ボランティア団体等が高齢者世帯等にお弁当等の食事を配るサービスを提供することです。
- 調理を十分に行うことが困難な高齢者等の食生活の安定を図るとともに、高齢者等の健康状態を見守ることにもつながります。

■医療等に関する緊急通報サービスの提供

- 高齢者を始めとした住民等の健康状態に異変等があった場合、かかりつけの医療機関や緊急病院に通報する等のサービスを提供することです。
- 地域のコミュニティ施設の管理事務所やタウンセキュリティとともに見守りサービスを提供する警備会社等に各住民の健康状況やかかりつけの医療機関等の連絡先等の情報を集約させることにより、万一の場合でも安心して地域が対応することが可能となります。

■子育て支援サービスの提供

- 地域のNPOやボランティア団体等が、集会所やコミュニティセンター等を活用して、託児サービスを行ったり、世代を超えた交流を実施していくことです。
- 近年、共働き世帯が増えている中、安心して子どもを預ける場所ができることとなります。また、子どもにとっても、地域の方々と触れ合うことで、地域への愛着を持つことにもつながります。

■コミュニティバスの運営、カーシェアリングの実施

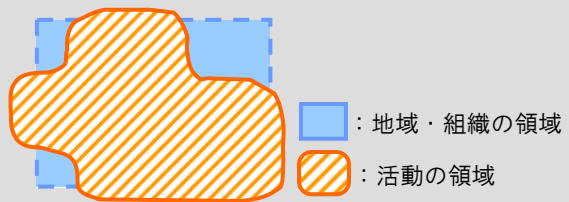
- 地域が主体となってコミュニティバスを運行したり、共同で自動車を所有し地域で活

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	△	○
既成市街地	△	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに曖昧で、それらの範囲が一致しない場合もある。

用したりすることです。

- 高齢者等が多くなる中、地域間の移動が困難になる世帯も多くなる傾向にあります。また、地方公共団体や公共交通機関の財政の効率化が進む一方で、採算のとれない路線については、運行数が減ったり、場合によっては廃止されたりします。
- 地域の利便性を維持していく上で、これらの交通手段を地域で運営する等の活動をしていくことが重要となります。

■地域の就業者へのサービスの提供

- 業務・商業地において、地域内の就業者に対して、精神面でのケア、健康の増進に向けてサービスを提供することです。
- 働いていても参加できる、サークル等の活動の場の提供、複数の企業が合同で行うメンタルヘルスケアのセミナーの開催等、地域の就労者が満足して働ける環境を形成することは、地域の活力を維持していく上でも重要となります。

③手法・組織のあり方

- 生活支援サービスは、必ずしも地域すべての人にとって必要となるわけではありません。必要とする人が適切な負担をし、その人にあったサービスが適切に提供されることが重要です。
- そのため、NPO等の明確な活動テーマを持った組織を地域の有志等が中心となって設立し、自治会等と連携しながら地域のニーズを把握して、生活支援サービスを提供していくことが重要となります。
- また、配食サービスについては、地域の飲食店や加工食料品店等が連携し、ボランティアとして活動を行う例も見られます。

④活動のポイント

■専門性を持った他の主体との連携

- 生活支援サービスの提供、コミュニティバスの運行等について、地域のNPO等のみで行うことには限界があります。
- そのため、専門家の助言をもらう、専門業者に委託する等の連携を行っていくことが重要となります。
- 特にコミュニティバスの運行については、利用者の費用負担を求める場合、運行に対する許可等を取得する必要がある等のハードルがあり、交通会社との連携が重要となります。交通会社に地域が運行協力費等を支払い、交通会社の負担を軽減するといった工夫を行うことも有効です。

⑤行政との連携

- 地域で行う生活支援サービスは、地方公共団体等が行う公共サービスを補完するものです。地方公共団体と、どの程度の水準のサービスを行うか、どのように役割分担を

行っていくか等について、十分に情報交換を行う必要があります。

- 地方公共団体によっては、地域の活動団体に専門家を派遣する等の支援を行っているところもあります。これらの支援制度を積極的に活用していくことも有効です。
- また、地域が交通会社等の専門会社と連携を図る上で、地方公共団体等が間に入って調整することが有効です。地方公共団体がそのような形で地域を支えてくれるよう、良好な関係を構築していくことが重要となります。

13)コミュニティ形成

①コミュニティ形成とは

- 地域がエリアマネジメントに関する活動を展開するための基盤として、地域が地域について話し合い、互いに関心を持てるよう、良好な人的な関係を構築することです。
- 多くの人が地域のことを考え、議論しあえる環境をつくるために、地域のコミュニティを良好かつ活力あるものにするのが重要となります。

②具体的な活動の内容

コミュニティの形成のためには多様な活動が必要となります。ここでは、その中でも主要な活動について紹介します。

■運動会等のイベント等の地域の交流機会の創出

- 地域の交流を図るため、運動会、餅つき会等のイベントを開催していくことです。
- 子どもをきっかけとした親同士のつながり等を活かしながら、より多くの人に参加できるようなイベントを企画していくことが有効です。

■地域の伝統的な行事等の開催・参加

- 地域で行われている伝統的な行事等を行い、またそれに参加していくことです。
- 地域では、住民等の入れ替わりますが、その際に、古くからいる人と、新しく地域に入ってきた人との間で良好な関係が築かれなくなるケースも見られます。
- これらの関係を良好にしていくため、古くから地域で行われているような行事や慣習に、新しい人も協力し、参加していけるような環境を形成していくことが重要です。

■防災訓練の実施

- 地域が主体となって、地震や火事等の災害が発生した場合に備え、避難、消火等の訓練を行うことです。
- 防災活動は地域の皆にとって重要な課題です。このような訓練を通じて、地域にどのような人がいるのか、避難等が困難な世帯がどこに暮らしているのか等について、地域で認識することが可能となります。

■クラブ・サークル活動が行われるような環境整備・マネジメント

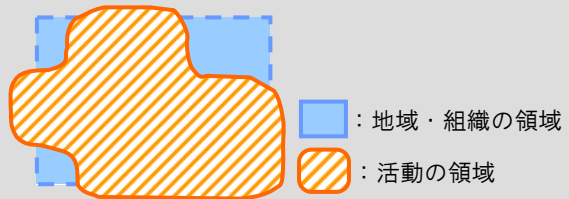
- 地域の中で様々なクラブ活動やサークル活動が行われるよう、活動のための施設の運営等を行うことです。
- 地域が多様な活動を展開する上で、クラブやサークル等がきっかけとなることも多く見られます。今後のエリアマネジメントの芽となるこれらの活動が円滑に行われるよ

◇本要素と市街地類型の関係

	業務・商業地	住宅地
新規開発地	○	○
既成市街地	○	○

凡例 ○:該当 △:該当する場合あり

◇組織・活動の範囲・領域性



組織の構成員の範囲、活動の範囲ともに曖昧で、それらの範囲が一致しない場合もある。

う、集会所や、コミュニティセンター等の適切な運営等を行っていくことが重要となります。

■インターネットを活用した地域内の情報交流

- インターネット上の掲示板やSNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）等を活用して、地域内で情報交流を図ることで。
- 地域内の住民等のライフスタイルが多様化している中、回覧板等による情報発信等では、十分にその情報を受け取ることが困難な人も発生する傾向にあります。一方で、ITの普及に伴い、地域内の交流や情報交換のあり方も変化してきています。
- 地域によっては、ケーブルテレビの回線を利用したインターネット環境を整備するところも見られます。インターネット上の新たな情報交流のツールを積極的に活用し、多くの人タイムリーに情報を取得でき、相互で意見交換等を容易に行えるような環境を整備していくことが有効となります。

■エリア内の組織間のネットワーク形成・調整

- 地域内に設立される多様な組織同士での連携が可能となるよう、ネットワークを形成したり、各組織間の調整について支援を行っていくことです。
- 例えば、防犯については、自治会・町内会、PTA、婦人会、老人会、その他ボランティア等、多様な組織が同じ地域の中で活動を行っていくことも想定されます。
- これらの組織が連携して、効率的に同一の目標を達成していくよう、組織間の連携や役割分担を行うべく、調整等を行っていくことが重要となります。

■企業コミュニティの形成

- 業務・商業地において、そこで生業を営む事業主・企業間でコミュニティを形成し、共同で活動を行える環境を形成していくことです。
- コミュニティというと住宅地のものと思われませんが、業務・商業地においても事業主や企業等がコミュニティを構築していくことで、配送やゴミ処理等の合理化が図られる場合もあり、企業間の連携体制を構築していくことも重要となります。

③手法・組織のあり方

- 自治会・町内会、商店街振興組合等の地縁をベースとした組織、まちづくり協議会等の協議組織、建築協定運営委員会、団地管理組合等、地域の住民等が一定以上の割合で参画する組織であれば、コミュニティ形成を地域に働きかけていくことが可能となります。

④活動のポイント

■広く意見が集まるような環境の形成

- 地域内の声の大きい一部の人の意見が通るコミュニティでは、良好な地域を形成していくことは困難です。
- より多くの人からの意見を集約し、地域の向かうべき方向性はどうか等議論を行い、

そこで定められた方向性を広く周知するような仕組みをつくっていくことが重要となります。

- 近年進展する I T 技術について、知識等を持つ住民等もいることが多くあります。これらの人を見出し、活動への参加を促進していくことで、これまでにない情報交換の環境が形成されます。
- また、地域内の活動を活性化するためにも、地域で活用できる集会所等の施設を地域で管理・運営していくことが有効となります。

⑤行政との連携

- コミュニティの活性化等に対して、地方公共団体においては、助成等の支援を行っているところが多くあります。地域内で行う活動の重要性、有効性を地域が地方公共団体に示し、適切な支援を受けることが可能となる環境を形成していくことが重要となります。

本節では、エリアマネジメントの重層的展開とその実現のための要点について解説します。

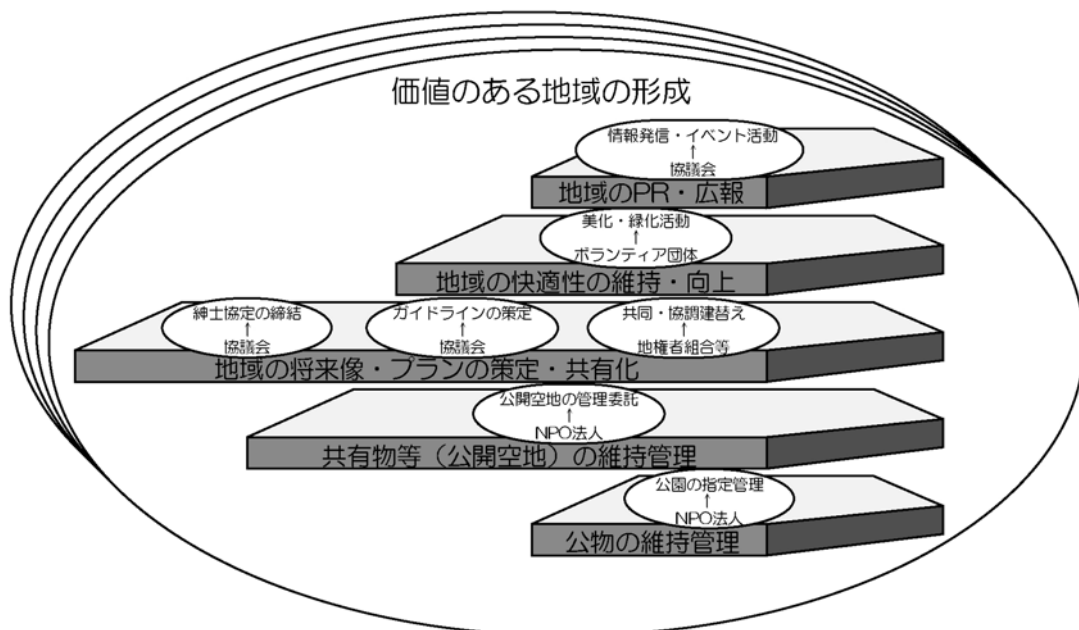
(1) エリアマネジメントの発展に向けて

1) 重層的な展開のイメージ

Ⅱ-1節において、①契機～②意識の共有～③活動と仕組みづくり～④更なる展開、というエリアマネジメントの基本的な進め方について解説しました。

この流れに沿って単一的な取り組みを深め、効果を高める例もありますが、①～③の段階で一定の活動基盤を整えた後に、さらに地域のニーズや活動主体の意向等を踏まえ、重層的に展開し総合的な取り組みとして発展している例も多く見られます。エリアマネジメントは「つくること」から始まる場合や「育てること」から始まる場合等、様々ですが、徐々にエリアマネジメントの特徴である、「つくること」だけでなく、「育てること」も重視した地域づくりが進んでいくこととなります。

「契機」⇒「意識の共有」⇒「活動と仕組みづくり」という一連の取り組みが、時間の経過に伴いさらなる取り組みを誘発し、複数の活動が連携することでさらなる相乗効果を発揮するという構図と言えます。また、複数の活動が連携する際に、活動に適した組織が複数設立されたり、複数の手法が適用されたりすることもあります。活動、組織、手法のいずれについても、様々な要素が重なり、関係づけられて推進していく取り組みがエリアマネジメントと言えます。



図：エリアマネジメントの重層的な展開イメージ

表：代表的事例で展開されているエリアマネジメントの要素（住宅地）（カッコ内は実施主体）

	コモンシティ星田 HUL-1 地区	青葉区美しが丘 中部地区	雲雀丘山手地区	アイランドシティ照葉 のまち
①地域の将来像・プランの策定・共有化				
②街並みの規制・誘導	○ (協定運営委員会※1)	○ (アセス委員会※2)	○	○ (協定運営委員会※4)
③共有物等の維持管理		○ (自治会)		○ (TCA※5)
④公物（公園等）の維持管理	○ (協定運営委員会※1、自治会)	○ (アセス委員会※2)	○ (緑化推進委員会※3他)	○ (TCA※5)
⑤地域の防犯性の維持・向上				○ (TCA※5)
⑥地域の快適性の維持・向上		○ (アセス委員会※2)	○ (緑化推進委員会※3)	○ (TCA※5)
⑦地域のPR・広報	○ (協定運営委員会※1)	○ (アセス委員会※2)	○ (自治会)	○ (TCA※5)
⑧地域経済の活性化				
⑨空家・空地等の活用促進				
⑩地球環境問題への配慮				
⑪生活のルールづくり				
⑫地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供				
⑬コミュニティ形成	○ (自治会)	○ (自治会)	○ (自治会)	○ (TCA※5)

※1：コモンシティ星田 HUL-1 地区建築協定運営委員会 ※2：青葉美しが丘中部地区計画街づくりアセス委員会（自治会内）
 ※3：雲雀丘山手地区緑化推進委員会（自治会内） ※4：建築・緑地協定運営委員会（TCAの部会が兼務）
 ※5：照葉まちづくり協会

表：代表的事例で展開されているエリアマネジメントの要素（業務・商業地）

	大手町・丸の内・有楽町 地区	天神地区	秋葉原地区	高松丸亀町商店街
①地域の将来像・プランの策定・共有化	○ (協議会※1、懇談会※2)	○ (協議会※5)		○ (組合※7)
②街並みの規制・誘導	○ (懇談会※2)			○ (組合※7)
③共有物等の維持管理	○ (NPO 法人※3)			
④公物（公園等）の維持管理				
⑤地域の防犯性の維持・向上	○ (協議会※1)	○ (協議会※5)	○ (TMO※6)	
⑥地域の快適性の維持・向上	○ (丸の内美化協会)	○ (協議会※5)	○ (TMO※6)	○ (組合※7、会社※8)
⑦地域のPR・広報	○ (協議会※1)	○ (協議会※5)	○ (TMO※6)	○ (組合※7、会社※8)
⑧地域経済の活性化	○ (NPO 法人※3)	○ (協議会※5)	○ (TMO※6)	○ (組合※7、会社※8)
⑨空家・空地等の活用促進				
⑩地球環境問題への配慮	○ (懇談会※2、中間法人※4)			
⑪生活のルールづくり				
⑫地域の利便性の維持・向上、生活支援サービス等の提供	○ (NPO 法人※3、シャトルバス運行委員会)		○ (TMO※6)	
⑬コミュニティ形成				

※1：大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 ※2：大手町・丸の内・有楽町地区まちづくり懇談会
 ※3：特定非営利活動法人 大丸有エリアマネジメント協会
 ※4：有限責任中間法人大丸有環境共生型街づくり推進協議会 ※5：We Love 天神協議会
 ※6：秋葉原TMO株式会社（今後活動予定のものを含む）
 ※7：高松丸亀町商店街振興組合 ※8：高松丸亀町まちづくり株式会社

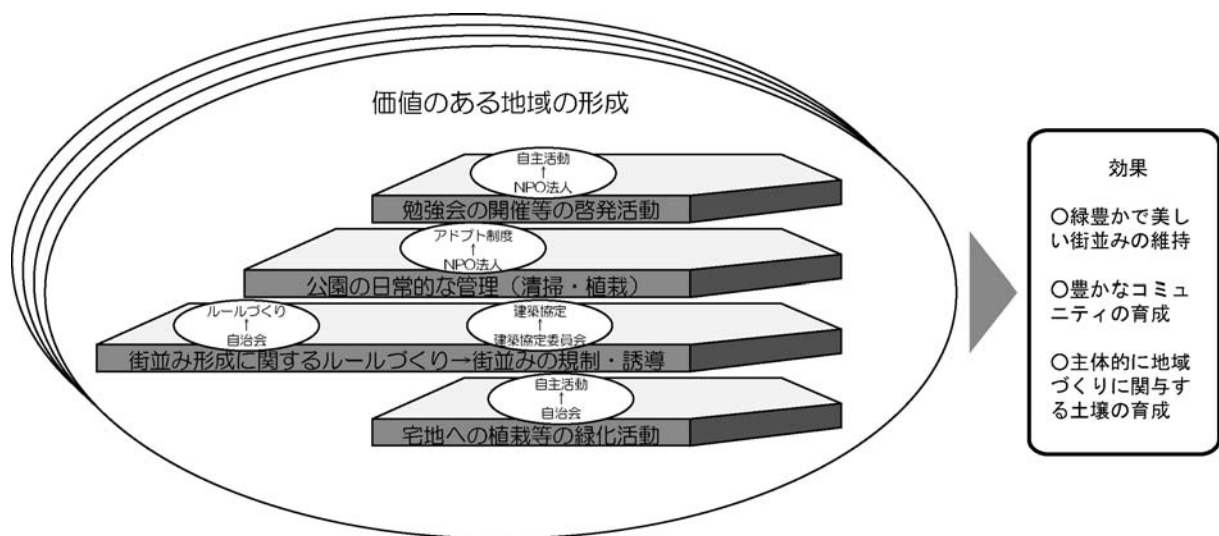
2) 重層的な展開の効果

重層的に活動を展開することで、一般に、地域の物的環境のみならず、ソフトなサービスも含めた総合的な地域環境の質が高まることが期待できます。また、活動の幅が広がることで、主体的に参画する住民、事業主、地権者等が増えます。さらに、満足度や活動への関心が高まることで、一層持続的な仕組みとして定着することも期待できます。

以下、具体的にどのような効果があるか、事例をもとに例示します。

①住宅地における例

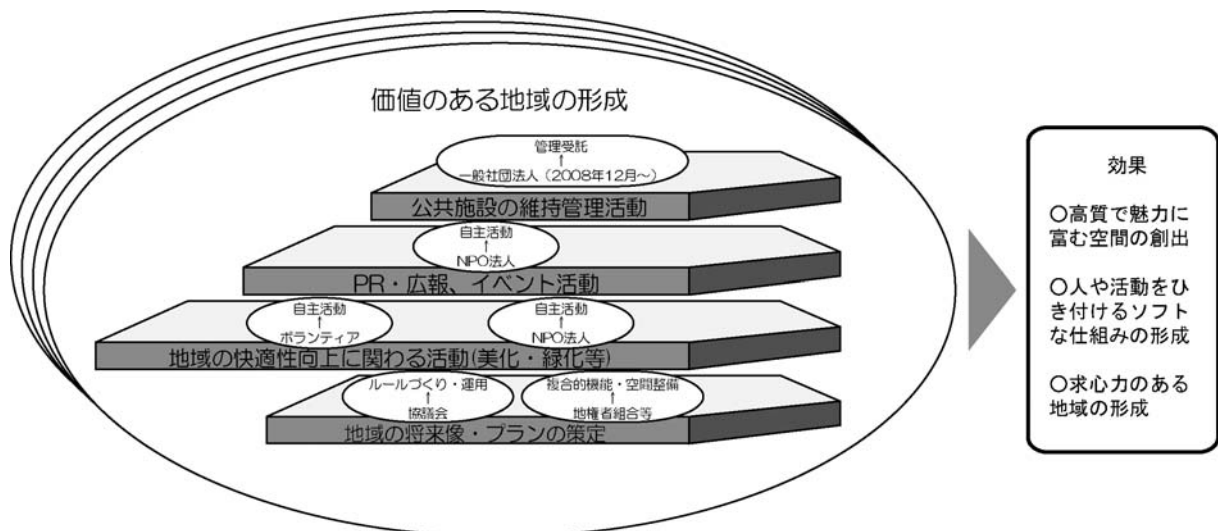
- 戸建住宅地において、緑の減少や高層マンションの建設等の地域における課題に対応することから始まる場合をイメージします。
- まず、地域課題の発生に危機感を抱いた住民により活動がスタートし、徐々に地域を守る機運が高まってきます。自治会等の地元組織での議論を経て、行政との連携により街並み形成に関するルール（建築協定等）が策定され、地域の将来像を実現する手立てが整います。
- ついで、自治会によるコミュニティ活動をベースとして、地域内の緑を守り、育てるという観点より、地域内の公園の日常的な管理（清掃、植栽）等の活動や、宅地への植栽等の緑化活動、子供を対象とした緑の勉強会の開催等の多彩な活動へ展開していきます。
- 街並みの規制・誘導という地域の物的環境の仕組みづくりから、公園の維持管理、さらには緑化の推進活動や啓発活動等に重層的に取り組むことで、緑豊かで美しい街並みが維持されるとともに、豊かなコミュニティと主体的に地域づくりに関与する土壌が育まれていきます。



図：重層的な展開と効果（住宅地における例示）

②業務・商業地における例

- 業務・商業地において、事業者や地権者の有志による地域の清掃活動や緑化活動等、地域の快適性の向上に関する取り組みから始動する場合をイメージします。徐々に、来街者にとっても快適な環境を提供できるような取り組みを地域全体で行うことの重要性が認識されるようになり、地域の集客や活性化等を意図して、PR・広報活動、イベント活動等にも取り組んでいくようになります。こうした活動の広がりにあわせて、事業者・地権者等による協議会等が発足していきます。
- 次に、建物更新の動きや周辺の開発等を契機として、地域の将来像・プランを検討する機運が高まってきます。協議会の中に、地域の将来像・プランに関する検討組織（準備組織）が設置され、議論が進められていきます。
- 一定の議論が進んだ段階で、地元の総意が方向付けられ、方針を具体化するガイドライン等のルールが策定されます。その後は、ガイドラインに沿って個々の地権者や地権者組合等による建物更新が進み、住宅も含めた地域に必要な複合的機能や空間が整っていきます。
- 地域の姿が徐々に変容してくると、さらなる活性化に向けたソフト面からのアプローチが一層重要であることが認識され、地域の快適性の向上やPR・広報活動、イベント活動を行う組織や、公共施設等の維持管理活動を受託する組織等が発足し、幅広に展開されていきます。
- こうした諸活動に重層的に取り組むことで、高質で魅力に富む空間の創出が進められるとともに、人やモノをひき付けるソフトな仕組みを有する、求心力のある業務・商業地が形成されていきます。



図：重層的な展開と効果（業務・商業地における例示）

(2) エリアマネジメントの重層的な展開のポイント

ここでは、Ⅱ-1で解説した「エリアマネジメントの基本的な進め方」の展開に沿って、エリアマネジメントを進める際の手順とポイントを解説します。なお、ここで示す段階・手順は、主に既成の住宅地を想定し、エリアマネジメントに関する仕組みも共通の課題もない中から、どのようにエリアマネジメントを初めていくのかという点に留意したものとします。

表：エリアマネジメントの手順

段階	手順	ポイント
1.契機	1) 地域の課題やニーズの認識・把握 2) 発起人からの課題の投げかけ	■地域の課題の発見 ■アンケート等を活用した地域の課題の顕在化
2.意識の共有	1) 準備会的な協議の場での議論 2) 勉強会等における目標や活動方針の検討 3) 地域の意識と目標の共有	■地域に向けた広い呼びかけの実施 ■公共主体としての地方公共団体等の行政の活用 ■専門家による支援の活用
3.活動と仕組みづくり	1) 具体的な活動内容の検討 2) 活動実施に向けた条件整理 3) 組織設立に向けた検討 4) 組織の設立及び活動の実施	■活動内容や地域の状況に関する評価の実施 ■地方公共団体や専門家、他の活動組織等との連携 ■活動の計画、実施、評価のサイクルの実施
4.さらなる展開	1) 活動の発展 ⇒新たな課題や需要の顕在化 (→ 1)へ)	■これまでの活動との連携やその成果の活用

1.契機

○ エリアマネジメントを展開するためのきっかけづくりを行い、今後の活動の展開に向けた基盤づくり・地ならしを行っていきます。

1) 地域の課題やニーズの認識・把握

○ 地域の課題、地域の住民等のニーズを認識していくことです。

○ 地域の課題やニーズには、解消すべき地域の価値を下げる可能性のあるもの、今あるものをさらに向上していくべきもの、地域の将来に向けて対応していくもの等があります。こういった課題やニーズを地域の中から抽出し、今後の地域における検討テーマとしていくことが重要となります。

2) 発起人からの地域の課題の投げかけ

○ 把握した地域の課題、地域の住民等のニーズを地域に投げかけていくことです。

- 一部の人たちだけではなく、より多くの住民、事業主、地権者等が、地域の問題、課題、ニーズに気づいていくことが重要となります。

<ポイント>

■地域の課題の発見

- 自分たちが普段思ったこと、感じたこと、気づいたことを地域の課題として認識していくことが重要です。
- 「地域の緑が少なくなった」「今まで閑静な住宅地だったのにマンションが建ち始めた」「街並みをよくしていきたい」「公園や広場の使い勝手をよくしていきたい」等、日ごろ感じていることを、地域全体で考えていくべきこととして捉え直すことが重要です。そのことが、今後の活動の対象となる地域の課題の発見につながります。

■アンケート等を活用した地域の課題の顕在化

- 発見した課題を、より多くの地域の住民、事業主、地権者等の意識の中に顕在化させていくことが重要です。
- 自分たちが認識した課題について、その問題の構造や対応の方向性について検討を行い、その結果についてアンケート等を活用しながら、地域に投げかけ、地域の意識やニーズを把握することが有効となります。
- こういった投げかけを行うことにより、これまで課題として認識をしていなかった人にとっても地域のことを考え、問題等を課題として捉える機会が生まれることとなります。
- 投げかけを行っていく際には、自治会や町内会、商店街振興組合等の既存の地縁的な組織の了承を得たり、連携したりする等によって行うことが有効です。

2.意識の共有

- 地域の多くの住民、事業主、地権者等が関わりあいながら、地域が主体的に活動を展開していくために、地域の意見を集約し、目標や将来像の共有化を図ります。これに基づき、展開する活動の方針や内容を決定し、具体的な活動や仕組みとして確立していきます。

1) 準備会的な協議の場での議論

- 地域の多くの住民や事業主、地権者等が主体となって活動を展開していくため、その核となる組織を設立します。
- その核となる組織は準備会的なものとして位置づけられ、今後の活動を展開する上で事務局としての重要な機能を有することになります。

2) 勉強会等における目標や活動方針の検討

- 準備会を中心として、勉強会を開催し、地域の目標や今後の活動方針について検討を行います。

- 専門家等の助言や、他の先進的な地域の例を踏まえ、地域で目指すべきこと、自分たちの地域で行えることや行うべきこと、その実現方法について十分に議論をしていきます。
- 勉強会のメンバー等が中心となって開催する街の宝物探し等の街歩きのイベント等も、地域の人が街の資源を認識する上で有効となります。
- 勉強会等の開催を行っていくことで、活動を中心的に行う人材を発見していくことが可能となります。

3) 地域の意識と目標の共有

- 勉強会等で検討した目標や活動方針について、より多くの地域の住民や事業主、地権者等の同意を得ることで意識を共有しながら、今後の活動の展開に向けたビジョンやプランを策定し、地域の中での目標の共有化を図ります。
- 専門家や行政等の支援を活用しながら、多くの人にとってわかりやすい将来像・プラン等を策定し、それを地域に示していくことが重要となります。

<ポイント>

■地域に向けた広い呼びかけの実施

- 準備会や勉強会を開催する際、どのように地域に呼びかけを行っていくかが重要です。
- 関係する地域の自治会や町内会、商店街振興組合等の地域の組織、PTA、老人会、その他地域で活動を行っているNPOやボランティア団体等、地域の主要な組織・団体に声がけをし、参加を募ることが、後の意識の共有化を円滑に進めていく上でも重要となります。
- また、呼びかけを行っていないにも関わらず、関心を持った人が参加を希望したときには、是非その人にも参加してもらおうようにしていくことも大切です。それにより、想定をしていなかった人のつながりができる場合もあります。
- 呼びかけの対象の選択によっては、今後活動を進めていく上での関係の構築が困難となる場合もあります。地域の基盤づくりをしていく上で、十分に注意して行うことが求められます。

■地域との情報や意見等の交換の実施

- 準備会や勉強会等の中で議論している内容、収集した情報等について地域に提供していくとともに、それに対する地域の意見等を把握していくことが重要です。
- それにより、今までに話されてこなかった意見や視点を見出すことができるだけでなく、地域も「一部の人が勝手に何かしている」という思いが払拭され、その後の具体的な活動等への参画意識が高まっていくこととなります。

■公共主体としての地方公共団体等の行政の活用

- エリアマネジメントに関する活動は、場合により個人の権利を制限することにもつながります。
- 今後の活動の公共性を担保するためにも、準備会や勉強会において、地方公共団体等

の行政の参加を促していくことが重要となります。オブザーバーとしての参加でも、地域の人に対して安心を与える上で、効果的なものとなります。

■専門家による支援の活用

- エリアマネジメントの活動の方向性を検討していく上で、専門的な知識が必要となります。活動内容そのものについては当然のこと、地方公共団体等との連携の仕方、活用できる法制度等、誤った知識や判断により、地域の合意や同意を円滑に得ることが困難となる場合もあります。
- 地域に専門家がいる場合もあります。また、地方公共団体によっては専門家を地域に派遣する制度を有し、地方公共団体の職員の方も専門家としての役割を果たすこともあります。これらの人たちの参画や協力を促しながら、効率的かつ効果的に検討を進めていくことが有効となります。

■将来像・プランの策定

- エリアマネジメントの要素①に示す将来像・プランを策定することは、エリアマネジメントを行う上で、必須のものではありません。
- しかし、地域の課題が複数顕在化しており、複合的に活動を展開したい、ある活動の成果が明らかになっており、それを活用して次のステップに展開したい、というような状況においては、将来像・プランを策定し、エリアマネジメントを総合的に展開する上での方向性を示していくことは有効となります。

3.活動と仕組みづくり

- 地域の同意や合意あるいは将来像・プラン等を基に、具体的な活動を開始し、活動を支える組織づくりや活動のルールづくり等の仕組みづくりを行います。

1) 具体的な活動内容の検討

- 準備会や勉強会における検討内容に基づき、具体的に今後地域が主体となって展開する活動の内容について検討します。
- ひとつの課題への対応においても、多様な手法・方法があります。地域で自分たちが行うことが可能な手段は何か、どのような組織形態で行っていくか、事務局となる中心メンバーの中で案を用意していくこととなります。

2) 活動実施に向けた条件整理

- 具体的な活動内容を展開するに当たっての条件の整理を行います。
- 活動の手段やそれを行う組織の形態を決定するために、行う活動の性格、構成員に求められる制限、不動産等の資産の所有の有無、活動に要する費用と調達方法、活動の対象となる地域の範囲、地域の固有の状況等の整理を行うことが重要となります。

3) 組織設立に向けた検討

- どの組織形態にはどのようなメリットやデメリットがあるか、その組織形態で活動を

行う上でどのようなルールが必要となるか検討します。

- エリアマネジメントを実施する組織の形態は様々なものがあります。地域の状況や活動内容により、適する組織形態が変わります。それらについて十分に検討を行い、組織形態を選択していきます。
- また、活動内容や組織形態により、組織の構成員や地域が果たすべき役割や責任が変わります。それが確実に守られ、実施されていくためのルールのあり方を検討していくことも重要となります。

4) 組織の設立及び活動の実施

- 選択した組織形態に関する手続き等を踏みながら、エリアマネジメントに関する活動を行う組織を設立し、活動を実施します。
- 活動の成果や運営のあり方について定期的に評価し、活動の推進方法を適宜修正しながら展開していくことが重要となります。

<ポイント>

■活動内容や地域の状況に関する条件整理や理解の実施

- 手順でも示したように、今後展開する活動の内容や地域の状況等を適切に整理し、組織の形態、実現手法等を検討していくことが重要となります。
- 地域によって、地域の構成員の位置づけは異なります。例えば、住宅地において住民は主役となりますが、業務・商業地においては、事業主がより主体的な立場となる場合もあります。
- そのため、以下の表に示す、活動内容、構成員、財産、活動資金、エリア（活動区域）、地域固有の条件について、整理しておく必要があります。

表：活動内容や地域の条件

項目	内容
活動内容	○どんな活動をしたいか？（公益／共益／私益、営利／非営利、etc.）
構成員	○誰が活動を推進するか？ （住民／事業主、地権者／居住者（賃借人含む）、エリア内／エリア外、 全員参加／任意参加、専門家の加入／エリア内地権者等のみが加入、etc.）
財産	○不動産等を所有、運用、維持管理する必要があるか？
活動資金	○活動に必要な資金はどの程度かかるか？ ○活動資金をどのように集めるか？
エリア（活動区域）	○活動範囲は？区域を明確に区切る必要があるか？
地域固有の条件	○地域で既に活動している組織はあるか？既存組織を活用できるか？ ○地域として、エリアマネジメント活動を実施した経験はあるか？ ○エリアマネジメントを実施する際、どの程度の参加・協力が見込めるか？ ○地域として特徴的な世帯の属性は？（家族世帯／単身世帯／高齢世帯、etc.）

■活動の第一歩の踏み出し

- 大まかな活動方針が決まったら、まず活動を実施することです。活動の継続に向けた仕組みが完全にできていなくても、助成金等の支援制度等を活用して、活動を開始していくことが重要です。
- まず動くことにより、地域にとってその活動が重要かどうか、地域に受け入れられるか、どのようなやり方が有効かを理解することが可能となります。

■活動の計画、実施、評価のサイクルに基づく展開

- 活動の状況を踏まえ、修正点等を抽出し、適切に修正し、次の課題を見出しながら、継続に向けた仕組みをより確実なものとしていくことが重要です。
- 最初は、特定の人たちの「手弁当」による活動になるかもしれませんが、しかし、その成果が評価され、地域のより多くの人たちに評価される段階で、その人たちを取り込むための仕掛けを用意していくことで、持続的な仕組みとなっていくべきです。
- 活動を行っている人自らが、そして地域が活動を適切に評価できるよう、また、地域と組織とが双方向的な関係を構築できるよう、会報等による情報発信や、アンケート等の実施を行っていくことが重要となります。

■地方公共団体や専門家、他の活動組織等との連携

- エリアマネジメントの活動には、地域の主体だけでは実施困難なことも多くあります。
- ビジョンやプランを法定の計画としていく、管理について地方公共団体と役割分担する、専門的な活動について専門業者等に委託する、具体的に活動を推進する上で専門家等の助言を得る等、多様な連携のあり方があります。
- 同様の活動を行っている地域内外の他の活動組織との情報交流を行い、共通する課題について広い視野から検討を行っていくことも有効となります。

4.さらなる展開

- これまでの活動をきっかけとして、新たな活動に実施に展開していくことです。

1) 活動の発展

- 活動の成果を地域の資源として捉え、その成果をさらに活かしていくことや、新たに顕在化した課題に対応していくことを目指し、次の活動を展開していくことです。
- 基本的に新たな活動のテーマに対して、①～③のプロセスを実行することとなります。

<ポイント>

■これまでの活動との連携やその成果の評価・活用

- 活動によって創出された街並みや緑、共用の施設、市街地としての安全性・利便性・快適性、人のつながり、市街地の活力やブランド力は地域の資源です。これらの資源を地域がさらに活用していくことが重要となります。
- 特に、新たに構築された人とのつながりの中で、これまでになかった課題の認識や実現方

法の検討がなされる場合が多くあります。

- 一つの活動にとどまらず、その活動を通して、地域のつながり・関係性を高め、地域のさらなる目標像を構築し、それを共有化していくプロセスをたどり、さらなる展開に向けて地域が検討していくことが、居住環境等を含めた地域の価値向上に向け、重要なこととなっていきます。
- エリアマネジメントは一つの活動を行うことが目的ではなく、またその活動のみで目的を実現できないことも多くあります。一つの活動で得られた、人、空間、サービス等を活かし、さらなる展開を重層的に行っていくことにより、活動に幅が生じるとともに、地域の総合的な価値向上が可能となっていきます。

