

エリアマネジメントにおける組織の設立は、具体的な活動を実施するための基本的な事項です。実施する活動の内容によって、とるべき組織形態は異なります。エリアマネジメントが発展して活動が拡大・多様化すれば、新たな組織の設立が必要となる場合もあります。ここでは、エリアマネジメントの代表的な組織の概要について解説します。

### (1) 組織設立の基本的な流れ

本マニュアルⅡ章の解説に則ると、組織の設立は「3. 活動と仕組みづくり」の段階にあてはまります。

表：エリアマネジメントの手順

<b>3.活動と仕組みづくり</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) 具体的な活動内容の検討</li><li>2) 活動実施に向けた条件整理</li><li>3) 組織設立に向けた検討</li><li>4) 組織の設立及び活動の実施</li></ol>
--------------------	--

⇒ Ⅱ. エリアマネジメントの進め方と要素「表：エリアマネジメントの手順」：P. 55

次頁以降、「3) 組織設立に向けた検討」の段階で参考となる情報として、エリアマネジメントに関する代表的な組織の特性について解説します。

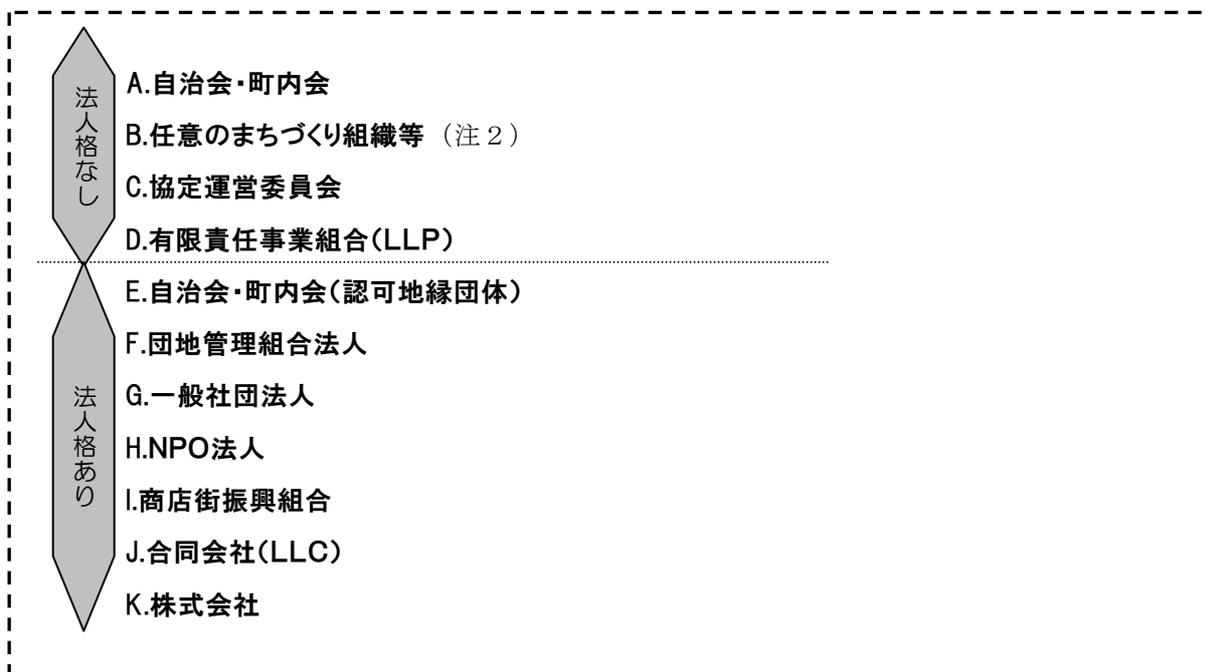
## (2) エリアマネジメントの要素に適した組織形態

### 1) 代表的組織の特性比較

#### ① エリアマネジメントに関する代表的な組織

ここでは、エリアマネジメントに関する代表的な組織を取り上げ、各組織がどのような活動に適しているかを解説します（注1）。このマニュアルで取り上げる組織は、以下の11組織です。

注1：本マニュアルは、各組織のおおまかな特性について解説し、エリアマネジメントを進めるにあたって、適当な組織を選択するために役立てていただくことを意図しています。詳細にあたっては、各組織に関する解説書等を参照し、検討をお進め下さい。



注2：ここでは、自治会・町内会とは異なるが、特定の地域においてエリアマネジメントを推進していくための組織で、一定の加入率のあるもの、条例に基づくまちづくり協議会等を想定。

なお、エリアマネジメントが発展し活動内容が広がるにつれて、その組織のあり方も変化していくことが考えられます。活動内容の拡大・変化に応じて、適宜、組織を設立・更新していくことが必要となることもあります。

## ②組織の特性

展開したい活動内容に適した組織の検討を具体的に進めるにあたっては、主に以下のような事項を検討することになります。

どのような形態の組織を設立すべきかを検討するにあたっては、構成員の属性や資金力等といった、地域固有の条件を十分勘案する必要がありますが、ここでは、個々の組織の一般的な特性について、次頁の表に整理します（注）。

注：ここで示す情報は2008年3月時点のものです。

検討事項		対応する組織の特性 (次頁表の項目)
法的根拠に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>○組織の法的な根拠、どの法律・条文を参照すれば良いか？</li> <li>○法人格を有する組織か？あるいは組合や任意団体か？</li> <li>○融資を受ける必要があるか？そのために法人格を有する組織形態とするべきか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ア.根拠法</li> <li>イ.法人格の有無</li> </ul>
活動内容に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>○営利を目的とした活動が可能か？</li> <li>○活動内容が公益性のあるものに限定されているか？</li> <li>○その他、活動内容に制限はあるか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ウ.目的</li> <li>エ.活動の公益性</li> <li>オ.その他の条件</li> </ul>
構成員に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>○加入資格や制限があるか？外部の専門家等、区域外からの加入も可能か？</li> <li>○加入条件を任意に付加することができるか？</li> <li>○加入資格のある者について、加入義務はあるか？</li> <li>○構成員の議決権等の配分は平等か？</li> <li>○構成員は実際のエリアマネジメント活動に参加するか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>カ.加入条件</li> <li>キ.加入義務</li> <li>ク.議決権等の大小</li> <li>ケ.活動参加義務</li> </ul>
財産に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>○組織の財産は、どのような所有形態となるか？</li> <li>○組織の不動産にかかる固定資産税の減免措置はあるか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コ.名義</li> <li>サ.固定資産税の減免</li> </ul>
活動資金に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>○組織として事業収入を得た場合、課税対象となるか？</li> <li>○構成員は負担金を支払うか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>シ.法人税の課税</li> <li>ス.課税対象</li> <li>セ.負担金等の支払</li> </ul>
エリア（活動区域）に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>○エリアが明確に定められているか？</li> <li>○エリアを任意に設定することができるか？</li> <li>○エリア設定の条件はあるか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ソ.エリア区分</li> <li>タ.エリア設定の条件</li> </ul>
設立に関すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>○組織を設立する際の主な手続として何が必要か？</li> <li>○設立する際に出資金等の準備は必要か？</li> <li>○法的な手続等の他に、組織の成立要件はあるか？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>チ.許認可等</li> <li>ツ.登記</li> <li>テ.出資等</li> <li>ト.必要人数の規定</li> </ul>

表：エリアマネジメントに関する組織の特性

○：有り、可、要   －：無し、否、不要   △：組織で定めることができる

	A. 自治会・町内会	B. 任意のまちづくり組織等	C. 協定運営委員会	D. 有限責任事業組合(LLP)	E. 自治会・町内会(認可地縁団体)	
法的根拠	ア.根拠法	－	－	－	有限責任事業組合契約に関する法律	
	イ.法人格	－	－	－	○	
活動内容	ウ.目的	非営利	非営利	非営利	営利	
	エ.活動の公益性	－(共益)	－	－(共益)	－	
	オ.その他の条件	－	－	○	－	
構成員に関する	カ.加入条件	○ 区域内に住所を有する世帯が加入可能	△ 規約等で定めることが可能	○ 協定の対象区域内の土地所有者等	△ 組合員の全員一致で決定。但し民法組合は組合員になれない。	○ 区域内に住所を有する個人が加入可能
	キ.加入義務	－	△	○	－	－
	ク.議決権等の大小	－ 議決権は平等	△ 規約等で定めることが可能	－ 一般的に議決権は平等	－	－
	ケ.活動参加義務	－	－	－	○ 業務執行への参加義務あり	－
	コ.名義	組織の代表者名義、又は全員の共有名義が一般的	組織の代表者名義、又は全員の共有名義が一般的	組織の代表者名義、又は全員の共有名義が一般的	組合員全員の合有	法人名義
財産	サ.固定資産税の減免(注1)	○ 用途によって減免措置を受けることもある	○ 用途によって減免措置を受けることもある	－ (原則として無し)	○ 用途によって減免措置を受けることもある	
	シ.法人税の課税	○ 原則、人格のない社団等として課税(注3)	○ 原則、人格のない社団等として課税(注3)	○ 原則、人格のない社団等として課税(注3)	－ 構成員の利益分配に課税される	○
活動資金に関する	ス.課税対象	○ 収益事業から得た所得	○ 収益事業から得た所得	○ 収益事業から得た所得	－ 出資者への利益分配(構成員課税)	○ 収益事業から得た所得
	セ.負担金等の支払	△ 規約等で定めることが可能	△ 規約等で定めることが可能	△ 規約等で定めることが可能	－	△ 規約等で定めることが可能
	ソ.エリアの区分	○ 殆どの場合、エリアが明確	△ 規約等で定めることが可能	○ 協定で定められている	△	○ 規約で定めなければならない
エリア活動区域	タ.エリア設定の条件	○ 殆どの場合、既に区域が決まっている	△ 規約等で定めることが可能	○ 土地所有者等の合意により定められた協定区域	－	○ 客観的に明らかで相当期間継続している区域が対象
	チ.許認可等	－	－	－ 但し協定締結時は認可が必要	－	○ 市町村長の認可
設立に関する	ツ.登記	－	－	－	○ 有限責任事業組合契約の登記	－
	テ.出資等	－	－	－	○ 現物出資可	－
	ト.必要人数の規定	－	－	－	－	○ 区域内の相当数
	エリアマネジメントの観点からみた組織の特性	・エリア内の住民による組織で、世帯単位で構成される。 ・一般的に、エリアは他の自治会・町内会と重複しないように既に定められている。 ・エリア内の地域社会の維持及び形成のための活動を行う。	・エリアマネジメントの目的にあわせて、エリアや構成員を自由に設定できる。 ・法的根拠のない任意組織であるので、自主的に組織内部の仕組みを整える必要がある。 ・エリアマネジメントに関する幅広い活動を実施する事例がある。	・建築協定、緑地協定、景観協定を運営するための組織である。	・組織に法人税は課税されず、出資者の利益分配に直接課税される。 ・設立手続きが簡便で、内部自治については組合員の合意により自由に決められる。 ・組合員はLLPの業務を行う義務がある。 ・エリア内の有志で営利を目的とした活動を行うのに適している。	・基本的な活動内容は、A.自治会・町内会と同様である。 ・法人格を有するので、組織の名義で不動産等を保有できる。

注1：用途非課税であり、減免申請または非課税申告をすることにより、所有主体と用途（公共の用に供しているか）をもって判定される。よって本項では、条件によって減免措置があり得るか否かという観点から整理している。

注2：原則として、公共の用に供するようなまとまった不動産を所有することが無い。

F. 団地管理組合 法人	G. 一般社団 法人	H. NPO 法人	I. 商店街振興組合	J. 合同会社(LLC)	K. 株式会社
建物の区分所有等に関する法律	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律	特定非営利活動促進法	商店街振興組合法	会社法	会社法
○	○	○	○	○	○
非営利	非営利	非営利	営利	営利	営利
－(共益)	－	○	－(共益)	－	－
○	－	○	○	－	－
団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理		特定非営利活動	組合員の相互扶助を目的とした所定の活動		
○	△	－	○	△	－
団地建物所有者	定款で定める。	加入に不当な条件を付加してはならない。	地区内で小売商業、サービス業等を営む者(定款で定めた時はこれ以外の者)が加入可能)		
○	－	－	－	－	－
△	△	－	－	－	○
規約に別段の定めがない限り土地等の持分の割合による	定款で定めることが可能(原則各1票)	議決権は平等(定款で別の定めをすることは可能)	議決権は平等	ただし業務執行社員を定款で定めた場合はその同意	原則として株式所有数による
－	－	－	－	○	－
				定款に別段の定めがある場合を除き、社員は業務を執行する	
法人名義	法人名義	法人名義	法人名義	法人名義	法人名義
－(原則として無し)	○ 用途によって減免措置を受けることもある	－(注2)	－(原則として無し)	－(原則として無し)	－(原則として無し)
○	○	○	○	○	○
収益事業から得た所得	全ての所得	収益事業から得た所得	全ての所得	全ての所得	全ての所得
○	○	△	△	－	－
管理費	経費の支払	定款で定めることが可能	定款で定めるところにより、組合員に経費を賦課することが可能		
○	△	－	○	△	△
規約で定める	－	不特定多数の利益増進が目的	定款で定めなければならない	－	－
○	－	－	○	－	－
建物所有者の共有に属する土地又は附属施設が存する一団地が対象		不特定多数の利益増進が目的	大部分が商店街である等の所定の条件がある		
－	○ 公証人による定款の認証	○ 所轄庁(注4)による認証	○ 行政庁の認可	－	○ 公証人による定款の認証
○	○	○	○	○	○
設立の登記	設立の登記	設立の登記	設立の登記	設立の登記	設立の登記
－	－	－	○ 現物出資可	○ 現物出資可	○ 現物出資可
－	－	○ 10人以上	○ 法で定める所定の数以上	－	－
・団地建物所有者が共有する、団地内の土地又は附属施設を管理するための組織である。 ・団地建物所有者が構成員となる。	・営利活動を目的としな い限り、幅広い活動が 可能である。 ・基金制度を活用し、資 金を調達することができる。	・不特定多数の利益増進 を目的とする組織であ り、エリアの特定や加入 の制限はできない。 ・エリアや構成員を特定 せず、幅広い層が参 加・加入して活動する 事例がある。	・商店街を中心としたエ リアの小売事業者等に よる組織である。 ・組合員が協同して経済 事業を行なうとともに、 エリアの環境の整備改 善を図るための事業を 行う。	・設立手続きが簡便で、 内部自治については社 員の合意により自由に 決められる。 ・業務執行社員を定款で 定めない限り、社員に はLLCの業務を行う義 務がある。	・2006年施行の「会社 法」により、設立時の出 資額規制が撤廃され、 出資額1円から設立で きるようになった。 ・組織の運営について、 法的な規定がある。 ・営利目的の活動を行う 大規模な組織の形態と して活用されることが 多い。

注3：法人税基本通達により、人格のない社団等は、①共同の目的のために結集した人的結合体であって、②団体としての組織を備え、③そこには多数決の原理が行われ、④構成員の変更にかかわらず団体そのものが存続し、⑤その組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確定しているものをいうとされている。

注4：NPO法人の事務所が所在する都道府県の知事。2以上の都道府県が区域内に事務所を設置する場合は、内閣総理大臣。

### ③各組織に適したエリアマネジメントの要素

各組織の特性を総合的に勘案し、以下に示すエリアマネジメントの要素のうち、特にどの活動に適しているかを整理すると、以下の表のようになります。

表：各組織に適したエリアマネジメントの要素

(◎：適している ○：条件によっては適している)

	A 内会 自治会・町	B 任意のまち づくり 組織等 (注1)	C 協定運営委 員会	D 有限責任事 業組合(LLP)	E 自治会・町 内会(認可地 縁 団体)	F 団地管理組 合法人	G 一般社団法 人	H NPO法人	I 商店街振興 組合	J 合同会社 (LLC)	K 株式会社
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	◎	◎	◎	-	◎	-	○	-	◎	-	-
③共有物等の維持管理	○	○	-	○	◎	◎	○	○	○	○	○
④公物(公園等)の維持管理	◎	◎	-	○	◎	○	○	◎	○	○	○
⑤地域の防犯性の維持・向上	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑥地域の快適性の維持・向上	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
⑦地域のPR・広報	◎	◎	○	○	◎	○	○	○	◎	○	○
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	◎	◎	○	-	◎	○	-	○	◎	-	-

注1：ここでは、自治会・町内会とは異なるが、特定の地域においてエリアマネジメントを推進していくための組織で、一定の加入率のあるもの、条例に基づくまちづくり協議会等を想定。

なお上表は、各組織の特性を総合的に勘案した上で判断した目安です。上表で「-」とあっても、組織の目的や活動内容が法的に制限されていなければ、エリア内のほぼ全ての住民・事業主・地権者等が組織に加わることにより、ほとんどのエリアマネジメントの要素に取り組むことができると考えられます。

各組織の詳細な特性については、次頁以降で解説する代表的組織の概要を参照して下さい。

## 2) 代表的組織の概要

### A. 自治会・町内会

自治会・町内会とは、ある一定の地域内の住民によって構成される組織です。清掃、お祭り、冠婚葬祭の手伝い等、地域によって活動内容や頻度は異なりますが、主に地域のコミュニティ育成に関する活動を行います。

#### 【法的根拠に関すること】

- 自治会・町内会は、特に根拠とする法律はなく、法人格はありません。
- 課税等については、法人税法における「人格のない社団等」(注)に該当するとされています。

注：法人税法第2条8号

#### 【活動内容に関すること】

- 特定の区域内の住民が、その区域の環境整備等やコミュニティ形成に向けた共同活動を実施していく組織です。
- 労働力や活動資金は区域内の住民が拠出するので、その範囲内で可能な活動となります。具体的には、お祭り等のイベント開催、清掃活動、防犯パトロール等、区域内でのソフト面を中心とした活動が想定されます。

#### 【構成員に関すること】

- 区域内に住所を有することが加入資格です。基本的に、世帯単位での加入となり、議決権も世帯単位で平等となります。
- 区域内の全世帯の加入を原則としていますが、強制加入団体ではありません。例えば単身者世帯が多い地域では加入率が低い等、地域の実情によって加入率は様々です。
- 区域外の専門家等の知見が必要な場合は、協力を要請するか、業務を委託することとなります。

#### 【財産に関すること】

- 法人格がないため、不動産等を保有している場合は、役員等の個人名義や会員の共有名義で登記を行っている場合が多いと考えられます。
- 個人名義や共有名義の場合、名義人の転居や死亡等の際に名義変更や相続等が発生するため、登記に係る手続きが煩雑になることが考えられます。

#### 【活動資金に関すること】

- 活動資金は、主に会費収入によります。
- 固定資産税については、自治会・町内会が所有する集会施設等について、減免申請・非課税申告を行った上で公共の用に供する施設として判定された際に、減免・非課税措置を受けられることもあります。

### 【エリア（活動区域）に関すること】

- 殆どの既成市街地で、活動区域の明確な自治会・町内会組織が存在しており、区域は既に区分されていると言えます。
- 新規に設立する場合は、既存の自治会・町内会の区域と重複しないように留意する必要があります。

### 【設立に関すること】

- 自治会・町内会は、殆どの既成市街地で存在しています。
- 新たに設立する場合は、おおよそ以下のような流れが想定されます（注）。
  - ・ 設立準備会等を設置する。
  - ・ 他の自治会・町内会と重複しないように区域を設定する
  - ・ 地域住民等の入会を募り、規約や役員選出等について検討する
  - ・ 設立総会を開催する
  - ・ 市町村に設立届を提出する

注：実際の設立にあたっては当該市町村窓口への確認が必要です。

- ⇒ IV 代表的事例における推進の要点 「IV-1-2 青葉区美しが丘中部地区」：P. 152  
「IV-1-3 雲雀丘山手地区」：P. 164  
「IV-1-5 その他の事例（1）グリーンヒルズ湯の山」：P. 187

## B. 任意のまちづくり組織等

ここでは、自治会・町内会とは異なるが、特定の地域においてエリアマネジメントを推進していくための組織で、一定の加入率のあるもの、条例に基づくまちづくり協議会等を「任意のまちづくり組織等」として想定し、解説します。法的根拠のない任意の組織であり、組織の活動区域、活動内容、運営のしかた等について、その地域の状況にあわせて設定することができます。

例えば本マニュアルのIV章で紹介されている「大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会」や「We Love 天神協議会」等が、「任意のまちづくり組織等」に該当します。

### 【法的根拠に関すること】

- 任意に設立する組織なので、特に根拠とする法律はありません。また法人格はありません。

### 【活動内容に関すること】

- 特定の地域を対象としたエリアマネジメントを推進するための組織です。
- 組織内部の仕組みを整えれば、エリアマネジメントの方針に関する検討や、実際のイベントの実施等、エリアマネジメントの企画から実施まで幅広い活動を行うことができます。

### 【構成員に関すること】

- どのような人たちを構成員にするか、任意に定めることが可能です。例えば、エリア内の住民・事業者・地権者等だけでなく、外部の専門家に構成員として加入してもらうことも可能です。

### 【財産に関すること】

- 法人格を有していないため、不動産を保有する際には、代表者等の個人名義や構成員の共有名義で登記することとなります。
- 個人名義や共有名義の場合、名義人の転居や死亡等の際に名義変更や相続等が発生するため、登記に係る手続きが煩雑になることが考えられます。
- 固定資産税については、減免申請・非課税申告を行った上で公共の用に供する施設として判定されたものについて、減免・非課税措置を受けられることもあります。

### 【活動資金に関すること】

- 主な収入源として、構成員からの会費収入が想定されます。個人や事業者（企業）等、構成員の属性によって異なる会費設定にする等、任意に取り決めることも可能です。
- 事業を実施し、その収益を活動資金として充当することも考えられます。

### 【エリア（活動区域）に関すること】

- エリア（活動区域）を明確に区切ることも、境界を曖昧に設定することもできます。
- 複数の自治会・町内会、商店街振興組合等の区域に跨ってエリアを設定し、エリア内で活動する複数の既存組織の活動をとりまとめる役割を持たせることもできます。

### 【設立に関すること】

- 設立に関して、所定の手続き等はありません。
- ただし、地域の人々に認知された上で一定数の加入を得られなければ、エリアマネジメントを推進していくことは困難です。よって、組織の本格始動以前に準備会や勉強会を設置し、地域内で徐々に基盤を築いていくことが重要と言えます。

- ⇒ IV 代表的事例における推進の要点「IV-1-4 アイランドシティ照葉のまち」：P.178  
「IV-2-1 大手町・丸の内・有楽町地区」：P.195  
「IV-2-2 天神地区」：P.212  
「IV-1-5 その他の事例（3）八王子みなみ野シティ」：P.191

## C. 協定運営委員会

ここでは、建築基準法を根拠とする建築協定、都市緑地法を根拠とする緑地協定、景観法を根拠とする景観協定等、街並みを規制・誘導するためのルールを運営する任意の組織について、「協定運営委員会」として解説します。

### 【法的根拠に関すること】

- 建築基準法、都市緑地法、景観法には、それぞれ「協定運営委員会」に関する定めは

ありません。法人格も有しません。

- 協定は、協定区域の土地所有者等（注1）の全員合意により成立します。
- 協定を締結する際には、認可（建築協定は特定行政庁（注2）、緑地協定は市町村長、景観協定は景観行政団体（注3）の認可）が必要です。
- 協定書において「協定運営委員会」の設置及び運営について定めることができます。協定書の作成及び「協定運営委員会」の設置に関しては、所定の行政窓口にご相談して定めることが一般的です。

注1：土地の所有者及び借地権を有する者。なお、建築協定の目的となつている建築物に関する基準が建築物の借主の権限に係る場合においては、その建築協定については、当該建築物の借主は、土地の所有者等とみなす。（建築基準法第69条、同77条、都市緑地法第45条1項、景観法第81条1項）

注2：建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。（建築基準法第2条33号）

注3：地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市の区域にあっては指定都市、同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市の区域にあっては中核市、その他の区域にあっては都道府県をいう。ただし、指定都市及び中核市以外の市町村であつて、都道府県に代わつて第二章第一節から第四節まで、第四章及び第五章の規定に基づく事務を処理することにつきあらかじめその長が都道府県知事と協議し、その同意を得た市町村の区域にあっては、当該市町村をいう。（景観法第7条1項）

#### 【活動内容に関すること】

- 協定の運営を目的とする組織です。協定の内容を補足するガイドラインの作成・運営や、建築確認図面のチェック等の、更に積極的な活動を行っている事例もあります。

#### 【構成員に関すること】

- 「協定運営委員会」の委員の人数等については、一般的に、協定書にて定められます。
- 「協定運営委員会」の委員は、協定区域内の全ての土地所有者等から選出されます。

#### 【財産に関すること】

- 一般的に不動産等を保有することはありませんが、不動産を保有する際には、代表者等の個人名義や構成員の共有名義で登記することとなります。

#### 【活動資金に関すること】

- 主な収入源として、構成員からの会費収入があります。また、建築確認図面等のチェックを行い、その審査料を徴収する場合は審査料等の収入が想定されます。

#### 【エリア（活動区域）に関すること】

- エリア（活動区域）は、協定区域となります。

#### 【設立に関すること】

- 「協定運営委員会」については協定書の中で位置づけることができ、協定の成立と同様に「協定運営委員会」も成立することが一般的と言えます。

⇒ IV 代表的事例における推進の要点「IV-1-1 コモンシティ星田 HUL-1 地区」：P. 140  
「IV-1-5 その他の事例（4）ガーデンシティ舞多間 みつつけプロジェクト」：P. 193

## D. 有限責任事業組合(LLP)

LLPは、2005年8月1日より「有限責任事業組合契約に関する法律」によって制度化された事業体です。法人格を持たない組合ですが、構成員は出資額の範囲までしか責任を負いません。営利を目的としますが、株式会社に比べて、設立が簡便という特徴があります。

### 【法的根拠に関すること】

- LLPは、「有限責任事業組合契約に関する法律」を根拠とする、「有限責任事業組合」という新たな事業体です。
- 以下の3つの特徴を備えています。
  - ・ 構成員全員が有限責任である
  - ・ 損益や権限の分配や内部組織のガバナンスについて、出資者の合意により自由に決めることができる等、内部自治が徹底している
  - ・ 構成員課税の適用を受ける
- 各種契約は、組合員の肩書き付き名義で締結できます。契約の効果は全組合員に及びます。

### 【活動内容に関すること】

- 個人又は法人が出資して、それぞれの出資の価額を責任の限度として、共同で営利を目的とする事業を実施します。
- 事業で得られた収益は、組合員の合意のもとで、出資比率とは異なる分配を行うことができます。つまり、組合員の労務の貢献度やノウハウの提供といった、出資額以外の評価に基づき、利益の配当比率を設定することができます。
- エリアマネジメントに関しては、指定管理者制度による公物管理、空家再生ビジネス、生活支援サービスの提供等の、収益が得られる事業において、特にメリットを活かすことができます。

### 【構成員に関すること】

- 新たに組合員を加入させることができます。その際、組合員の全員一致が必要です。
- 民法を根拠とする「組合」がLLPの組合員になることはできません。
- LLPは、組合員全員が、各自の個性や能力を活かしつつ、共通の目的に向かって主体的に組合事業に参画するという考え方に基づいています。組合員は出資だけではなく、何らかの形で業務の執行に携わらなければなりません。組合員が業務に直接携わり、相互協力することが望ましいと言えます。

### 【財産に関すること】

- LLPの財産は、組合員全員の合有財産という位置付けとなります。つまり、各組合員が自由に自らの持分を処分したり、財産を分割したりすることはできません。
- 「有限責任事業組合契約に関する法律」では、組合財産の安定性を高めるため、以下

のような措置を講じることとしています。

- ・ 組合財産を、組合員固有の債務に対する債権者が差押えできないこととする
- ・ 不動産登記制度上、分割禁止の合有財産であることを公示するため、共有物分割禁止の登記を行い、かつ、LLPの組合契約に基づく不動産である旨を表示できるようにする

#### 【活動資金に関すること】

- LLPの事業で利益が出た際には、LLPに対して法人税は課されず、出資者（組合員）の利益分配に直接課税されます。

#### 【エリア（活動区域）に関すること】

- エリア（活動区域）は自由に設定できます。

#### 【設立に関すること】

- 営利活動を目的とする株式会社、非営利活動を目的とする一般社団法人、NPO法人と比較して、設立が簡便です。
- 行政の許認可や定款の認証等の手続は不要です。2人以上、各自1円以上の出資額で設立することができます。現物出資も可能です。少人数で簡便に設立することができますので、エリア内の有志で事業を始めることができます。
- LLPを設立する際のおおまかな流れは、以下のとおりです。
  - ・ 組合員が「有限責任事業組合契約」を締結する
  - ・ 契約に記載した出資金を全額払込む（現物出資の場合はその全部の給付をする）。
  - ・ 組合契約書の記載事項について登記をする

### E. 自治会・町内会(認可地縁団体)

1991年に公布・施行された「地方自治法の一部を改正する法律」により、自治会・町内会等が所定の手続を行い市町村長の認可を受けることにより、法人格を取得できるようになりました。このように法人格を取得した自治会・町内会等が、「認可地縁団体」です。

#### 【法的根拠に関すること】

- 認可地縁団体は、地方自治法第260条の2を根拠としています。
- 地方自治法では、「町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体」を、「地縁による団体」としています。自治会・町内会は、この「地縁による団体」に該当します。
- 「地縁による団体」が地域的な共同活動のための不動産（又は不動産に関する権利等）を保有するため、市町村長の認可を受けることにより、法人格を取得することができます。これが「認可地縁団体」です。

### 【活動内容に関すること】

- 不動産の保有・運営管理に係ること以外は、従来の自治会・町内会とほぼ同様の活動内容が想定されます。
- 地方自治法には、認可地縁団体となるための条件の1つとして、「その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていると認められること。」と定められています。
- 認可地縁団体が保有する施設等（集会所等が想定される）の運営管理を核とした、エリアマネジメントの展開が可能です。

### 【構成員に関すること】

- 区域内に住所を有する個人であれば、誰でも加入できます。
- 各会員に1個の表決権があります。
- 区域外の専門家等の知見が必要な場合は、協力を要請するか、業務を委託することとなります。

### 【財産に関すること】

- 認可地縁団体として法人格を取得することにより、財産を自治会・町内会（認可地縁団体）名義で登記することができます。
- 固定資産税については、自治会・町内会が所有する集会施設等について、減免申請・非課税申告を行った上で公共の用に供する施設として判定された際に、減免・非課税措置を受けられることもあります。

### 【活動資金に関すること】

- 活動資金は主に会費収入によります。
- 認可地縁団体は法人税法における「公益法人等」とみなされ、同法に規定された「収益事業」からの所得に対して、課税されます。

### 【エリア（活動区域）に関すること】

- 従来の自治会・町内会と同様、エリア（活動区域）は既に明確に定められていることが一般的です。また地方自治法には「認可地縁団体」となるための認可条件の1つとして、「その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること」とあり、その区域については、「当該地縁による団体が相当の期間にわたって存続している区域の現況によらなければならない」と、明記されています。
- 新たにエリアを設定し直すのではなく、長年継続してきた自治会・町内会を基盤としていると言えます。

### 【設立に関すること】

- 認可地縁団体となるためには、規約に基づき招集された総会にて認可を申請する旨の議決を行い、代表者が所定の申請を行い、市町村長の認可を得る必要があります。法

人登記は必要ありません。

○ なお市町村長の認可を得るためには以下に掲げる要件を満たす必要があります（注1）。

- ・その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていることと認められること。
- ・その区域（注2）が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること。
- ・その区域に住所を有するすべての個人は、構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となっていること。
- ・規約を定めていること。

注1：地方自治法第260条の2第2項

注2：当該地縁による団体が相当の期間にわたって存続している区域の現況によらなければならない。

○ 市町村長の認可は、不動産又は不動産に関する権利等の保有を前提としています。よって申請の際には、保有資産目録又は保有予定資産目録の提出が必要となります。

## F. 団地管理組合法人

団地管理組合法人は、「建物の区分所有等に関する法律」を根拠とする団地管理組合が、その集会の決議により法人となったものです。

### 【法的根拠に関すること】

- 団地管理組合法人は、「建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）」を根拠としています。
- 1 団地内に数棟の建物があり、その団地内の土地又は附属施設等がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、所有者全員で「団地管理組合」を構成することができます。「団地管理組合」は、その集会において所定の決議を行うこと等により「団地管理組合法人」となることができます。

### 【活動内容に関すること】

- 団地管理組合法人は、その団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための団体で、団地建物所有者の共同利益の増進と良好な住環境の確保を目的としています。業務内容についてもその概念から逸脱する活動は難しいと言えます。
- 不動産の所有・管理について法に明確に定められているので、不動産を安定的に所有・管理しやすいと言えます。
- 具体的には、以下に示すような業務内容が想定されます（注）。

1. 管理組合が管理する土地及び共用部分等（以下本条及び第 50 条において「組合管理部分」という。）の保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理
2. 組合管理部分の修繕
3. 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務
4. 建物の建替えに係る合意形成に必要となる事項の調査に関する業務
5. 適正化法第 103 条に定める、宅地建物取引業者から交付を受けた設計図書の管理
6. 修繕等の履歴情報の整理及び管理等
7. 共用部分等に係る火災保険その他の損害保険に関する業務
8. 団地建物所有者が管理する専用使用部分について管理組合が行うことが適当であると認められる管理行為
9. 土地及び共用部分等の変更及び運営
10. 団地修繕積立金及び各棟修繕積立金の運用
11. 官公署、町内会等との渉外業務
12. 風紀、秩序及び安全の維持に関する業務
13. 防災に関する業務
14. 広報及び連絡業務
15. 地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成
16. 管理組合の消滅時における残余財産の清算及び建物の取壊し時における当該棟に係る残余財産の清算
17. その他組合員の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保するために必要な業務

注：マンション標準管理規約（団地型）／国土交通省より抜粋。ただし上記項目については、マンションの場合のみに該当するものも含まれる。

#### 【構成員に関すること】

- 団地建物所有者（注）は全て構成員となります。団地外からの加入はできません。

注：一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合には、それらの所有者。（建物の区分所有等に関する法律第 65 条）

#### 【財産に関すること】

- 財産については、団地管理組合法人名義となります。

#### 【活動資金に関すること】

- 各構成員は、団地内の土地、附属施設及び専有部分のある建物の管理を行うための費用を支払います。

#### 【エリア（活動区域）に関すること】

- 管理対象について、区分所有法で「その団地内の土地、附属施設及び専有部分（注）のある建物」と定められています。よって、エリアは団地内に限られます。

注：マンションの場合、その専有部分を指す。戸建住宅の場合は該当しない。

#### 【設立に関すること】

- 「団地管理組合」は、集会にて、団地建物所有者及び議決権の各 3/4 以上の多数による決議で法人となることを定めた上で、登記を行うことにより「団地管理組合法人」となります。

⇒ IV 代表的事例における推進の要点「IV-1-5 その他の事例（1）グリーンヒルズ湯の山」：P. 187  
「IV-1-5 その他の事例（2）シーサイドもち 中 2 街区」：P. 189

## G. 一般社団法人

一般社団法人は、2006 年に公布された「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（以

下、一般社団・財団法人法)」(注)を根拠としています。営利活動を目的とせず、その行う事業の公益性の有無に関わらず簡便に法人格を取得することができます。

なお、既存の「有限責任中間法人」は、一般社団・財団法人法施行以降、自動的に「一般社団法人」へ移行します。

注：2008年12月1日施行予定

#### 【法的根拠に関すること】

- 「一般社団法人及び一般財団法人に関する法律」を根拠とする法人です。

#### 【活動内容に関すること】

- 営利活動を目的としない限り、幅広い活動が可能です。
- 任意のサークルやボランティア組織等が一般社団法人となれば、不動産の取得や預貯金の口座開設を容易にできるようになり、活動・事業の幅が広がります。活動の公益性を問わないので、非営利である限り多様な活動が可能です。

#### 【構成員に関すること】

- 社員の資格については定款で定めることとなっているので、構成員の属性を活動目的・活動内容に沿った条件にすることができます。

#### 【財産に関すること】

- 財産は一般社団法人名義となります。
- 固定資産税については、減免申請・非課税申告を行った上で公共の用に供する施設として判定されたものについて、減免・非課税措置を受けられることもあります。

#### 【活動資金に関すること】

- 定款で定めるところにより、社員は経費の支払義務があります。
- 定款で定めるところにより、基金制度の活用が可能です。

#### 【エリア（活動区域）に関すること】

- エリア（活動区域）は自由に設定できます。

#### 【設立に関すること】

- 定款を作成し、公証人による定款の認証を受けた上で、設立登記を行います。
- 社員2名以上で設立できます。設立時の財産保有規制は無く出資の必要はありません。

## H. NPO法人

NPO法人は、1998年より「特定非営利活動促進法」によって制度化されました。それまで多くの民間の非営利団体は任意団体として活動していましたが、この法律の施行により法人格を取得できるようになりました。

#### 【法的根拠に関すること】

- NPO法人は、「特定非営利活動促進法」を根拠としています。不特定多数の利益増進を目的とする組織で、法人格を有します。

### 【活動内容に関すること】

- 以下に示す、「特定非営利活動」を行うことを主たる目的とします（注）。

- ・次に該当する活動であること
- 1. 保健、医療又は福祉の増進を図る活動
- 2. 社会教育の推進を図る活動
- 3. まちづくりの推進を図る活動
- 4. 学術、文化、芸術又はスポーツの振興を図る活動
- 5. 環境の保全を図る活動
- 6. 災害救援活動
- 7. 地域安全活動
- 8. 人権の擁護又は平和の推進を図る活動
- 9. 国際協力の活動
- 10. 男女共同参画社会の形成の促進を図る活動
- 11. 子どもの健全育成を図る活動
- 12. 情報化社会の発展を図る活動
- 13. 科学技術の振興を図る活動
- 14. 経済活動の活性化を図る活動
- 15. 職業能力の開発又は雇用機会の拡充を支援する活動
- 16. 消費者の保護を図る活動
- 17. 前各号に掲げる活動を行う団体の運営又は活動に関する連絡、助言又は援助の活動
- ・不特定かつ多数のものへの利益の増進に寄与することを目的とするものであること

注：特定非営利活動促進法第2条第1項、同法別表

- 特定非営利活動に係る事業に支障がない限り、それ以外の事業（「その他の事業」といいます）を行うこともできます。
- 営利を目的としない組織であり、利益を社員で分配することはできません。
- 行政や民間事業者のサービスでは応えることが難しい、社会貢献に寄与するきめ細かな事業の実施が期待されます。指定管理者制度に基づく公物管理、生活支援サービスの提供、空家活用ビジネスの実施等が想定されます。

### 【構成員に関すること】

- NPO法人への加入について、不当な条件を付すことはできません。よって原則的に、定款で定められている所定の手続を行った人（または団体）は加入することができます。
- ただし、例えば社員（総会議決権のある者）を「正会員」、それ以外を「賛助会員」とし、「賛助会員」の入会資格に条件を付けることは可能です。
- 特定のエリア以外からも加入することができるので、住民、事業者、まちづくりの専門家等、幅広い層の加入及び構成員の拡大が期待できます。

### 【財産に関すること】

- 財産はNPO法人名義となります。
- 一般的に、ある程度の規模の不動産を保有することはないと考えられます。

### 【活動資金に関すること】

- 法人税法に規定された「収益事業」からの所得に対して、課税されます。

- 事業による収入の他に、定款で会費について定めて徴収することもできます。寄附金等を受ける場合もあります。

#### 【エリア（活動区域）に関すること】

- 不特定多数の利益増進を目的とした「特定非営利活動」を実施するための組織であるため、特定のエリアをのみを対象とした活動は難しいと言えます。

#### 【設立に関すること】

- NPO法人を設立する際には、10人以上の社員がいることが必要です。
- 所定の申請書類を、所轄庁（注）に提出し、設立の認証を受けます。また認証後、設立登記を行う必要があります。

注：NPO法人の事務所が所在する都道府県の知事。2以上の都道府県の区域内に事務所を設置する場合は、内閣総理大臣。

⇒ 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

### I. 商店街振興組合

商店街振興組合は、「商店街振興組合法」を根拠とする法人です。商店街を中心としたエリアで、小売業の事業主等が共同して相互扶助のための事業を実施するための組織です。

#### 【法的根拠に関すること】

- 商店街振興組合は、「商店街振興組合法」を根拠としており、組合員の相互扶助を目的とする法人です。
- 「剰余金の配当は、主として組合事業の利用分量に応じてするものとし、出資額に応じて配当をするときは、その限度が定められていること」とされています。

#### 【活動内容に関すること】

- 商店街振興組合法にて、実施可能な事業について以下のように定められています（注）。

- ・商店街振興組合は、次の事業の全部又は一部を行うことができる。
- 1. 販売、購買、保管、運送、検査その他組合員の事業に関する共同事業
- 2. 組合員のためにする商品券の発行、割賦購入あつせんその他販売方法に関する共同事業
- 3. 組合員に対する事業資金の貸付け（手形の割引を含む。）及び組合員のためにするその借入れ
- 4. 組合員及びその従業員の福利厚生に関する事業
- 5. 組合員の事業に関する経営及び技術の改善向上又は組合事業に関する知識の普及を図るための教育及び情報の提供に関する事業
- 6. 組合員の事業に係る休日、開店又は閉店の時刻等に関する指導
- 7. 組合員の従業員の集団的雇入れ及びその従業員に係る賃金、労働時間、宿舍等の労働条件の改善に関する事業
- 8. 街路灯、アーケード、駐車場、物品預り所、休憩所等組合員及び一般公衆の利便を図るための施設の設置及び管理
- 9. 組合員の事業の発展に資するためにする商店街振興組合の地区内の土地の合理的利用に関する計画の設定及びその実施についての組合員に対する助言
- 10. 組合員が建築協定を締結する場合におけるあつせん
- 11. 前各号の事業に附帯する事業

注：商店街振興組合法第13条第1項

### 【構成員に関すること】

- 組合員は、「その地区内において小売商業又はサービス業に属する事業その他の事業を営む者及び定款で定めたときはこれらの者以外の者とする。」と定められています。
- 組合員となる資格のある者は、所定の手続を取るにより任意に加入・脱退することができます。
- 組合員の議決権及び選挙権は、出資口数にかかわらず平等です。

### 【財産に関すること】

- 財産は商店街振興組合名義となります。

### 【活動資金に関すること】

- 組合員の出資金、及び商店街振興組合としての事業収入等が活動資金となります。また、定款で定めるところにより、組合員に対して経費を賦課することができます。
- 組合員は商店街振興組合に対して出資し、出資額を限度として責任を負います。

### 【エリア（活動区域）に関すること】

- 商店街振興組合の活動区域は、商店街を中心としたある一定規模のまとまった区域で、その要件については商店街振興組合法にて定められています。
- 商店街振興組合法では、「小売商業又はサービス業に属する事業を営む者の30人以上が近接してその事業を営む市（特別区を含む。）の区域に属する地域であつて、その大部分に商店街が形成されているものでなければならない。ただし、小売商業又はサービス業に属する事業を営む者の30人以上が近接してその事業を営む地域であつてその大部分に商店街が形成されているものが、市の区域と当該市に隣接する町村の区域にまたがる場合は、当該商店街が形成されている地域の大部分が当該市の区域に属する場合に限り、当該町村の区域にまたがる部分の地域をその地区に含むことができる。」、「2以上の都府県の区域にまたがるものであつてはならない。」とされています。

### 【設立に関すること】

- 商店街振興組合を設立するにはその組合員になろうとする7人以上の者が、発起人となります。発起人は定款を作成し、それを会議の日時及び場所とともに公告して、創立総会を開きます。
- 創立総会の議事は、組合員の資格を有する者でその会日までに発起人に対し設立の同意を申し出た者の半数以上が出席した上で、発起人が作成した定款の承認、事業計画の認定等について、その議決権の3分の2以上で決議します。
- 組合員の資格を有する者の3分の2以上が組合員となり、かつ、総組合員の2分の1以上が小売商業又はサービス業に属する事業を営む者である必要があります。
- 発起人は、創立総会の終了後、定款並びに事業計画、役員の名及び住所その他必要な事項を記載した書面を、経済産業省令で定めるところにより、行政庁（注）に提出して、組合の設立の認可を受けます。

注：その地区が市又は特別区の区域を超えないものにあつては、その主たる事務所の所在地を管轄する市

長又は特別区の区長とし、その他のものにあつては、その主たる事務所の所在地を管轄する都道府県知事とする。

- 組合は、設立の登記をすることによって成立します。

⇒ IV 代表的事例における推進の要点「IV-2-4 高松丸亀町商店街」：P. 237

## J. 合同会社(LLC)

合同会社（LLC）は、2006年5月1日より施行された「会社法」によって制度化された事業体です。法人格を有する組織で、構成員は出資額の範囲までしか責任を負いません。営利を目的としますが、株式会社に比べて、設立が簡便という特徴があります。

内部組織のガバナンスについて自由に決めることができる点、設立が簡便な点等において、「D. 有限責任事業組合（LLP）」と共通点があります。

### 【法的根拠に関すること】

- 合同会社（LLC）は、「会社法」を根拠とする、「持分会社」に該当する新たな事業体です。
- 以下の2つの特徴を備えている点で、LLPと共通しています。
  - ・ 構成員全員が有限責任である
  - ・ 損益や権限の分配や内部組織のガバナンスについて、出資者の合意により自由に決めることができる等、内部自治が徹底している
- LLPと異なり、構成員課税の適用は受けません。

### 【活動内容に関すること】

- 個人又は法人が出資して、営利を目的とする事業を実施します。
- 事業で得られた収益は出資者に分配されます。その際、出資比率と異なる分配を行うことができます。つまり、社員の労務の貢献度やノウハウの提供といった、出資額以外の評価に基づき、利益の配当比率を設定することができます。
- LLPと同様に、エリア内の少人数の有志でも事業を行うことができます。特に営利を目的とした活動においてメリットを発揮することができます。

### 【構成員に関すること】

- 原則として社員は、業務を執行します。ただし、業務を執行する社員を定款で定めることもできます。

### 【財産に関すること】

- 財産は合同会社（LLC）名義となります。

### 【活動資金に関すること】

- 社員の出資、及び事業による収益が主な収入源となります。

### 【エリア（活動区域）に関すること】

- エリア（活動区域）は自由に設定できます。

#### 【設立に関すること】

- 営利活動を目的とする株式会社、非営利活動を目的とする一般社団法人、NPO法人と比較して、設立が簡便です。
- 行政の許認可や定款の認証等の手続は不要です。登記することにより設立可能です。
- 個人1人、法人1社でも成立します。現物出資も可能です。少人数で簡便に設立することができるので、エリア内の有志で事業を始めることができます。

### K. 株式会社

2006年5月1日施行の「会社法」により、株式会社の設立時には最低資本金として1,000万円以上必要とされていたものが撤廃され、出資額1円から設立できることとなりました。

#### 【法的根拠に関すること】

- 「会社法」を根拠とし、法人格を有します。

#### 【活動内容に関すること】

- 営利を目的とした活動を行います。株主の有する株式の数に応じて配当財産が割り当てられます。
- エリアマネジメントにおいては、TMO等の実働部隊として株式会社を設立し、様々な事業を展開している事例が見受けられます。

#### 【構成員に関すること】

- 個人、法人ともに出資者となることができます。

#### 【財産に関すること】

- 財産は株式会社名義となります。

#### 【活動資金に関すること】

- 株主の出資額、事業収益等が活動資金となります。

#### 【エリア（活動区域）に関すること】

- エリア（活動区域）は自由に設定できます。

#### 【設立に関すること】

- 定款について公証人の認証を受け、設立の登記をする必要があります。
- 個人1人でも成立します。2006年5月施行の「会社法」において、株式会社の設立時には最低資本金として1,000万円以上必要とされていたものが撤廃され、出資額1円から設立できることとなりました。

⇒ IV 代表的事例における推進の要点「IV-2-3 秋葉原地区」：P. 223  
「IV-2-4 高松丸亀町商店街」：P. 237

### (3) 組織の規定

エリアマネジメントを展開していくために組織を設立した際には、その意思決定方法や費用負担等、その組織を実際に運営していくための具体的な規定が必要となります。このような規定は、組織によって「規約」や「定款」等と呼ばれます。ここではまず、エリアマネジメントに関する代表的な組織の規定について、以下の表にてその概要を解説します。規定の定め方については、原則として各組織の根拠法に定められていますが、根拠法も参考となる規約例もない任意のまちづくり組織等については、参考として規約例を示します。

⇒ Ⅲ エリアマネジメントの仕組み「2）任意組織の規約」：P. 88

#### 1) 代表的な組織の規定

エリアマネジメントに関する代表的な 11 の組織の規定について、その定め方や定める内容をおおまかに整理すると以下ようになります。以下の表は、各組織の規定について、その概要を比較しています。実際に規定を策定するにあたっては、各組織に関する解説書や根拠法等を参照し、検討を進める必要があります。また、各組織の規約・定款に関する参考文献・情報を本マニュアル資料編に記載していますので、そちらも併せて参考にして下さい。

⇒ 資料編「資料4 参考文献・参考情報」：P. 304

表：代表的な組織の規定

組織	規定	策定に関する事項	定める内容	参照
A.自治会・町内会	規約	○一般的に、以下のような過程で策定することが考えられる。 ・組織の目的（なるべく具体的な方が望ましい）を定め、それを文章化する ・構成員を集う ・規約を策定する。	保有資産の維持管理に関すること以外は、E.自治会・町内会（認可地縁団体）参照。	
B.任意のまちづくり組織等	規約等	A.自治会・町内会と同じ	2) 任意団体のモデル規約参照	
C.協定運営委員会	規約	建築協定・緑地協定・景観協定の認可を申請する際に、所定の行政窓口相談するので、協定運営委員会の設置及びその規約についても、行政窓口の指導に則って定めることが一般的である。	—	
D.有限責任事業組合（LLP）	組合契約書	○組合契約を締結しようとする者が組合契約書を作成し、全員がこれに署名、又は記名押印する。	【定めなければならない事項】 ・有限責任事業組合（以下「組合」という。）の事業 ・組合の名称 ・組合の事務所の所在地 ・組合員の氏名又は名称及び住所 ・組合契約の効力が発生する年月日 ・組合の存続期間 ・組合員の出資の目的及びその価額 ・組合の事業年度 【定めることができる事項】 ・この法律の規定に違反しない事項	有限責任事業組合法第4条

組織	規定	策定に関する事項	定める内容	参照
E.自治会・町内会 (認可地縁団体)	規約	A.自治会・町内会と同じ	【定めなければならない事項】 <ul style="list-style-type: none"> <li>目的</li> <li>名称</li> <li>区域</li> <li>事務所の所在地</li> <li>構成員の資格に関する事項</li> <li>代表者に関する事項</li> <li>会議に関する事項</li> <li>資産に関する事項</li> </ul>	地方自治法 第 260 条の 2
F.団地管理組合法人	規約	○団地建物所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の多数による集会の決議が必要。 ○一部の団地建物所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければならない。	【定めることができる事項】 <ul style="list-style-type: none"> <li>土地又は第 68 条第 1 項各号に掲げる物（注）の管理又は使用に関する団地建物所有者相互間の事項。 注：「一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内の一部の建物の所有者（専有部分のある建物にあつては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地又は附属施設（専有部分のある建物以外の建物の所有者のみの共有に属するものを除く。）」、及び「当該団地内の専有部分のある建物」</li> </ul>	建物の区分所有等に関する法律 第 30 条、第 31 条 (第 66 条にもとづく準用)
G.一般社団法人	定款	○社員になろうとする者が共同して作成し、その全員が署名又は記名押印しなければならない。 ○公証人による認証が必要である。	【定めなければならない事項】 <ul style="list-style-type: none"> <li>目的</li> <li>名称</li> <li>主たる事務所の所在地</li> <li>設立時社員の氏名又は名称及び住所</li> <li>社員の資格の得喪に関する規定</li> <li>公告方法</li> <li>事業年度</li> </ul> 【定めることができる事項】 <ul style="list-style-type: none"> <li>上記の他に、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律の規定により定款の定めがなければその効力を生じない事項及びその他の事項でこの法律の規定に違反しないもの</li> </ul>	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律 第 10 条、第 11 条、第 12 条、第 13 条
H.NPO法人	定款	○NPO法人を設立しようとする者が作成する。 ○NPO法人を設立しようとする者が、申請書や他の添付書類とともに所轄庁に提出し、認証を受ける。	【定めなければならない事項】 <ul style="list-style-type: none"> <li>目的</li> <li>名称</li> <li>その行う特定非営利活動の種類及び当該特定非営利活動に係る事業の種類</li> <li>主たる事務所及びその他の事務所の所在地</li> <li>社員の資格の得喪に関する事項</li> <li>役員に関する事項</li> <li>会議に関する事項</li> <li>資産に関する事項</li> <li>会計に関する事項</li> <li>事業年度</li> <li>その他の事業を行う場合には、その種類その他当該その他の事業に関する事項</li> <li>解散に関する事項</li> <li>定款の変更に関する事項</li> <li>公告の方法</li> <li>設立当初の役員</li> </ul>	特定非営利活動促進法 第 10 条、第 11 条

組織	規定	策定に関する事項	定める内容	参照
I.商店街振興組合	定款、規約	<p>○商店街振興組合を設立しその組合員になろうとする7人以上の者が発起人となり、定款を作成する。</p> <p>○発起人が創立総会を開き、その議決によって定款を承認する。</p> <p>○発起人は、創立総会の終了後、定款等の必要書類を、経済産業省令で定めるところにより、行政庁に提出して、組合の設立の認可を受けなければならない。</p> <p>○規約は総会にて設定される。</p>	<p><b>【定めなければならない事項】</b> (定款)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業</li> <li>・名称</li> <li>・地区</li> <li>・事務所の所在地</li> <li>・組合員たる資格に関する規定</li> <li>・組合員の加入及び脱退に関する規定</li> <li>・出資一口の金額及びその払込みの方法</li> <li>・経費の分担に関する規定</li> <li>・剰余金の処分及び損失の処理に関する規定</li> <li>・準備金の額及びその積立ての方法</li> <li>・役員の数及びその選挙又は選任に関する規定</li> <li>・事業年度</li> <li>・公告の方法</li> <li>・組合の存立時期又は解散の理由を定めたときはその時期又はその理由</li> <li>・現物出資をする者を定めたときはその者の氏名、出資の目的たる財産及びその価格並びにこれに対して与える出資口数</li> <li>・組合の成立後に譲り受けることを約した財産があるときはその財産、その価格及び譲渡人の氏名</li> </ul> <p><b>【定めることができる事項】</b> (規約)</p> <p>以下の事項で、定款で定めなければならない事項を除く。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総会に関する規定</li> <li>・業務の執行及び会計に関する規定</li> <li>・役員に関する規定</li> <li>・組合員に関する規定</li> <li>・その他必要な事項</li> </ul>	商店街振興組合法 第35条、第36条 第42条、第43条 第62条
J.合同会社(LLC)	定款	○その社員になろうとする者が定款を作成し、その全員が署名、又は記名押印しなければならない。	<p><b>【定めなければならない事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的</li> <li>・商号</li> <li>・本店の所在地</li> <li>・社員の氏名又は名称及び住所</li> <li>・社員が無限責任社員又は有限責任社員のいずれであるかの別（その社員の全部を有限責任社員とする旨）</li> <li>・社員の出資の目的（有限責任社員にあつては、金銭等に限る。）及びその価額又は評価の標準</li> </ul> <p><b>【定めることができる事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記のほか、この法律の規定により定款の定めがなければその効力を生じない事項</li> <li>・その他の事項でこの法律の規定に違反しないもの</li> </ul>	会社法 第575条、 第576条、 第577条

組織	規定	策定に関する事項	定める内容	参照
K.株式会社	定款	<ul style="list-style-type: none"> <li>○発起人が作成。</li> <li>○発起人全員がこれに署名、又は記名押印する。</li> <li>○公証人の認証が必要。</li> </ul>	<p><b>【定めなければならない事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・目的</li> <li>・商号</li> <li>・本店の所在地</li> <li>・設立に際して出資される財産の価額又はその最低額</li> <li>・発起人の氏名又は名称及び住所</li> </ul> <p><b>【定めることができる事項】</b></p> <p>この法律の規定により定款の定めがなければその効力を生じない事項及びその他の事項でこの法律の規定に違反しないもの</p> <p><b>【その他】</b></p> <p>株式会社を設立する場合には、次に掲げる事項は定款に記載し、又は記録しなければ、その効力を生じない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・金銭以外の財産を出資する者の氏名又は名称、当該財産及びその価額並びにその者に対して割り当てる設立時発行株式の数（設立しようとする株式会社が種類株式発行会社である場合にあっては、設立時発行株式の種類及び種類ごとの数。）</li> <li>・株式会社の成立後に譲り受けることを約した財産及びその価額並びにその譲渡人の氏名又は名称</li> <li>・株式会社の成立により発起人が受ける報酬その他の特別の利益及びその発起人の氏名又は名称</li> <li>・株式会社の負担する設立に関する費用（定款の認証の手数料その他株式会社に損害を与えるおそれがないものとして法務省令で定めるものを除く。）</li> </ul>	会社法 第26条、第27条、 第28条、第29条 第30条

## 2) 任意組織の規約

ここでは、規定について法律で定められておらず、また現在のところ標準的な規約例の無い任意のまちづくり組織等の規約について、モデルとなる任意組織の内部規約（以下、内部規約）の概要を示します。

この内部規約は、任意のまちづくり組織等を想定して作成しています。具体的には、国土交通省住宅局住宅総合整備課が作成・公表しているマンション標準管理規約や、既にエリアマネジメントを実施している住民組織の規約等を参照しながら、任意のまちづくり組織等の規約の雛形として、本マニュアルで解説したエリアマネジメントの13の要素を始めとする幅広い活動内容に対応できるようなものとしています。例えばこの内部規約では、組織の構成員の資格を土地所有者としています。地域の实情によって、建物所有者や賃借人、あるいはエリア外の人々も構成員とする場合があるかと思えます。資料編には内部規約の全文と運用する際の留意事項（コメント）を記載していますので、そちらを参照し、必要に応じて専門家等に相談しながら、地域の实情に応じた規約として完成させて下さい。

以下に内部規約の構成と定める内容をおおまかに示します。

⇒ 資料編「資料1 エリアマネジメントを実施する任意組織の内部規約」：P. 257

	条数	項目	定める内容（例示）
第1章 総則	第1条	目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組織の目的（例：地域における良好な居住環境及び市街地環境を維持・向上すること）</li> <li>・対象とするエリア（例：地番や図面による明示）</li> </ul>
	第2条	遵守義務	
	第3条	対象とする活動の範囲	
	第4条	管理組合	
	第5条	事務所	
第2章 組合員	第6条	組合員の定義	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員の資格（例：エリア内の土地所有者、建物所有者、居住者等）</li> <li>・組合員の権利・義務（例：組合の運営費等の費用負担）</li> </ul>
	第7条	組合員の権利	
	第8条	組合員の義務	
	第9条	資格の変動等（手続き）	
	第10条	組合員の名簿	
第3章 業務	第11条	業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的な業務内容（例：共用施設の維持管理、広報誌の発行）</li> <li>・組合として締結した協定の遵守義務（例：行政と管理組合が締結した公物の管理協定）</li> </ul>
	第12条	業務の委託	
	第13条	違反への対応	
	第14条	外部又は内部の協定との関係	
第4章 役員	第15条	全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員（理事長、副理事長、会計担当理事、理事、監事）の選出方法、報酬、任期、役割等</li> </ul>
	第16条	役員の選び方	
	第17条	役員の兼職禁止	
	第18条	役員の報酬	
	第19条	任期	
	第20条	役員の誠実義務	
	第21条	理事長	
	第22条	副理事長	
	第23条	理事	
	第24条	監事	
	第25条	その他	

	条数	項目	定める内容（例示）
第5章 総会	第26条	全般（通常総会）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常総会・臨時総会の招集（例：通常総会は年1回招集、臨時総会は理事会の決議により招集）</li> <li>・通常総会・臨時総会の招集手続（例：会議開催の○日前までに組合員へ通知）</li> <li>・総会の成立及び議決の要件（例：議決権総数の○分の○以上が出席し、出席組合員の議決権の△分の△以上で議決）</li> <li>・総会での議決事項（例：決算、予算、規約の変更）</li> <li>・総会の議決権（例：1区画につき1票、土地の持分割合により設定）</li> </ul>
	第27条	臨時総会	
	第28条	議長	
	第29条	招集手続	
	第30条	組合員の総会招集権	
	第31条	代理出席	
	第32条	総会	
	第33条	議決の範囲	
	第34条	議決事項	
	第35条	議決権	
	第36条	議事録	
第6章 理事会	第37条	書面での決議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理事会の招集</li> <li>・理事会の議決事項</li> <li>・理事会の成立及び議決の要件</li> <li>・議事録の作成、保管</li> <li>・専門委員会の設置（例：ガイドライン専門委員会による、エリアにおけるガイドラインの検討）</li> </ul>
	第38条	理事会の構成	
	第39条	議長	
	第40条	招集手続	
	第41条	理事による理事会招集権	
	第42条	議決事項	
	第43条	理事会の成立及び議決	
	第44条	議事録	
第7章 会計 （原則）	第45条	書面での決議	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業年度（例：○月○日～翌年の△月△日）</li> <li>・会計区分（例：エリアマネジメント活動に関する事業会計／その他の事業会計）</li> </ul>
	第46条	部会等の設置	
	第47条	事業年度	
	第48条	会計区分	
第7章 会計 （手続 き）	第49条	資産等の管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収支予算案、収支決算案等の報告・承認</li> </ul>
	第50条	消滅時の財産の清算	
	第51条	帳票類の作成等	
	第52条	収支予算等	
	第53条	収支決算等及び監査	
	第54条	金融機関取引口座の開設	
第8章 管理費 等	第55条	繰越	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員の支払い義務（例：管理費、入会費）</li> <li>・管理費の徴収方法（例：口座振込み）、遅延損害金（例：年利○%）</li> </ul>
	第56条	借り入れ	
	第57条	組合員の支払い義務	
	第58条	徴収した管理費等の用途	
	第59条	管理費等の徴収方法及び延滞時の対応	
第9章 雑則	第60条	督促	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じて細則を規定（例：会計処理細則）</li> </ul>
	第61条	管理費等の額	
	第62条	裁判所	
	第63条	規約外事項	
	第64条	細則	
	第65条	原本	
第10章 附則	第66条	書類の閲覧等	-
	第67条	留意事項	
	附則 第1条	発効日	

### 3) 任意組織の会計処理細則

法的根拠や標準的な例の無い任意組織（任意のまちづくり組織等）について、本マニュアル資料編に「任意組織の会計処理細則」（以下、会計処理細則）を記載しています。会計処理細則については、基本的には公益法人会計基準に拠っていますが、活動主体として任意の組織を想定しているため、公益法人のようなマンパワーや費用をかけることはあまり期待できないこともあり、内部規約と同様、できる限り簡易な組織を念頭においた細則としました。勘定科目や決算書の体系についても、公益法人会計基準に準拠するという形ではなく、できる限り簡易かつ必要最低限のものとなるよう配慮しています。

ただし、正規の簿記の原則や、明瞭性の原則、真実性の原則といった会計原則については最低限遵守すべき事項としてその趣旨を記載しています。また、監査を骨格に据え、残高の確認等については、何らかの形でダブルチェックができるように配慮しています。

なお、企業会計と大きく異なる点としては、事業計画に基づいて予算を執行していくことが挙げられます。

以下に、会計処理細則の構成を示します。

⇒ 資料編「資料2 エリアマネジメントを実施する任意組織の会計処理細則」：P.275

表：会計処理細則案の概要

	条数	項目
第1章 総則	第1条	目的
	第2条	適用範囲
	第3条	会計処理及び手続きの原則
	第4条	会計年度
	第5条	会計区分
	第6条	会計責任者
	第7条	金融機関との取引
	第8条	金融機関取引口座と会計区分
	第9条	取扱要領
	第10条	規定外事項
	第11条	規程の改廃
	第12条	内部牽制
第2章 勘定科目及び帳簿組織	第13条	勘定科目
	第14条	会計帳簿
	第15条	会計伝票
	第16条	帳簿の記帳
	第17条	帳簿の照合
	第18条	帳簿の更新
	第19条	帳簿書類の保存期間
第3章 金銭出納	第20条	金銭の範囲
	第21条	出納責任者
	第22条	金銭の出納
	第23条	小口現金
	第24条	残高照合

	条数	項目
第4章 資金	第25条	運用資産管理
第5章 固定資産及び備品等	第26条	固定資産の会計処理
	第27条	固定資産の購入及び処分
	第28条	固定資産の管理
	第29条	登記及び付保
第6章 予算	第30条	予算の目的
	第31条	予算の作成・決議
第7章 決算	第32条	決算の目的
	第33条	年度決算計算書類の作成
	第34条	決算の確定
第8章 監査	第35条	監査の目的
	第36条	監査の範囲
	第37条	監査の報告

## (4) 組織の運営

組織の具体的な運営方法としては、構成員が参加する総会等にて重要な意思決定を行うこと、組織の代表者や役員等の活動を中心的に推進していく役職を設けること等が考えられます。このような具体的な運営方法は、組織によって異なります。

ここでは、各組織の運営方法について解説します。

### 1) 代表的な組織の運営方法

エリアマネジメントに関する代表的な 11 組織について、特に組織としての意思決定に関することと、役員等の設置に関することを中心に、その運営に関する事項をおおまかに整理すると以下ようになります。

以下の表は、各組織の運営について、その概要を比較しています。実際に組織を運営していくにあたっては、各組織に関する解説書や根拠法等を参照する必要があります。また本マニュアルIV章では、エリアマネジメントの代表的な事例における組織の運営について具体的に紹介していますので、そちらも併せて参考にして下さい。

表：代表的な組織の運営に関する事項

組織	組織の運営に関する事項	参照
A.自治会・町内会	○規約等に基づき運営される。	—
B.任意のまちづくり組織等	○規約等に基づき運営される。	—
C.協定運営委員会	○一般的に運営委員会の設置及び運営については、協定書にて定められる。	—
D.有限責任事業組合(LLP)	<p>【意思決定に関すること】</p> <p>○組織の内部ルールは出資者（組合員）同士の合意により決定する。</p> <p>【役員等の設置に関すること】</p> <p>○取締役会や監査役等の会社機関の設置は強制されない。</p>	LLPに関する 40 の質問と 40 の答え / 経済産業省産業組織課/2005
E.自治会・町内会（認可地縁団体）	<p>【意思決定に関すること】</p> <p>○代表者は、少なくとも毎年 1 回、構成員の通常総会を開かなければならない。</p> <p>○事務は、規約で代表者その他の役員に委任したものを除き、すべて総会の決議によって行う。</p> <p>○構成員の表決権は平等（規約に別段の定めがある場合を除く）。</p> <p>○1 人の代表者を置かなければならない。</p> <p>【役員等の設置に関すること】</p> <p>○規約又は総会の決議で、1 人又は数人の監事を置くことができる。</p>	地方自治法第 260 条の 2 第 15 項
F.団地管理組合法人	<p>【意思決定に関すること】</p> <p>○管理者は、少なくとも毎年 1 回集会を招集しなければならない。</p> <p>○団地建物所有者の議決権は、規約に別段の定めがない限り、その有する土地等の持分の割合による。</p> <p>○管理組合法人の事務は、すべて集会の決議によって行う。ただし、この法律に集会の決議につき特別の定数が定められている事項を除いて、規約で理事その他の役員が決するものと</p>	建物の区分所有等に関する法律第 34 条、第 38 条第 39 条、第 49 条第 50 条、第 52 条（第 66 条にもとづく準用）

組織	組織の運営に関する事項	参照
	<p>することができる。</p> <p>○集会の議事は、この法律又は規約に別段の定めがない限り、団地建物所有者及び議決権の各過半数で決する。</p> <p><b>【役員等の設置に関すること】</b></p> <p>○理事、及び監事を置かなければならない。</p>	
G.一般社団法人	<p><b>【意思決定に関すること】</b></p> <p>○定時社員総会は、毎事業年度の終了後一定の時期に招集しなければならない。</p> <p>○社員総会は、この法律に規定する事項及び一般社団法人の組織、運営、管理その他一切の事項について決議をすることができる。理事会を設置した場合は、社員総会はこの法律に規定する事項及び定款で定めた事項に限り、決議をすることができる。</p> <p>○社員は各1個の議決権を有する（定款で別段の定めがある場合を除く）。</p> <p>○社員総会において決議をする事項の全部につき社員が議決権を行使することができない旨の定款の定めは、その効力を有しない。</p> <p>○社員総会の決議は、定款に別段の定めがある場合を除き、総社員の議決権の過半数を有する社員が出席し、出席した当該社員の議決権の過半数をもって行う。</p> <p>○社員の除名、監事の解任、定款の変更等に関する社員総会の決議は、総社員の半数以上であって、総社員の議決権の2/3（これを上回る場合を定款で定めた場合にあつては、その割合）以上にあたる多数をもって行わなければならない。</p> <p><b>【役員等の設置に関すること】</b></p> <p>○1人又は2人以上の理事をおかなければならない。</p> <p>○定款の定めによって、理事会、監事又は会計監査人を置くことができる。</p> <p>○大規模一般社団法人は、会計監査人を置かなければならない。</p> <p>○理事会設置一般社団法人及び会計監査人設置一般社団法人は、監事を置かなければならない。</p>	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律 第35条、第36条 第48条、第49条 第60条、第61条 第62条
H.NPO法人	<p><b>【意思決定に関すること】</b></p> <p>○理事は、少なくとも毎年1回、社員の通常総会を開かなければならない。</p> <p>○各社員の表決権は、平等とする（定款に別段の定めがある場合を除く）。</p> <p>○業務は、定款に特別の定めのないときは、理事の過半数をもって決する。</p> <p><b>【役員等の設置に関すること】</b></p> <p>○役員として、理事三人以上及び監事一人以上を置かなければならない。</p>	特定非営利活動促進法 第15条、第17条 第30条
I.商店街振興組合	<p><b>【意思決定に関すること】</b></p> <p>○通常総会は、定款で定めるところにより、毎事業年度1回招集しなければならない。</p> <p>○組合の業務の執行は、理事会が決する。</p> <p>○理事会の議事は、理事の過半数が出席し、その過半数で決する。</p> <p><b>【役員等の設置に関すること】</b></p> <p>○役員として理事及び監事を置く。理事の定数は3人以上とし、監事の定数は1人以上とする。</p> <p>○理事の定数の少なくとも3分の2は、組合員又は組合員たる法人の役員でなければならない。</p>	商店街振興組合法 第44条、第47条 第48条、第57条
J.合同会社(LLC)	<p><b>【意思決定に関すること】</b></p> <p>○業務は、社員の過半数をもって決定する（定款に別段の定めがある場合を除く）。</p>	会社法 第590条、第591条

組織	組織の運営に関する事項	参照
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○常務は、各社員が単独で行うことができる（その完了前に他の社員が異議を述べた場合を除く）。</li> <li>○業務を執行する社員を定款で定めた場合において、業務は、業務を執行する社員の過半数をもって決定する（定款に別段の定めがある場合を除く）。</li> <li>○業務を執行する社員を定款で定めた場合には、その業務を執行する社員は、正当な事由がなければ、辞任することができない。また、業務を執行する社員は、正当な事由がある場合に限り、他の社員の一一致によって解任することができる（定款に別段の定めがある場合を除く）。</li> </ul>	
K.株式会社	<p><b>【意思決定に関すること】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○株主総会は、この法律に規定する事項及び株式会社の組織、運営、管理その他株式会社に関する一切の事項について決議をすることができる。</li> <li>○取締役会設置会社においては、株主総会は、この法律に規定する事項及び定款で定めた事項に限り、決議をすることができる。</li> <li>○定時株主総会は、毎事業年度の終了後一定の時期に招集しなければならない。</li> <li>○株主（株式会社がその総株主の議決権の4分の1以上を有することその他の事由を通じて株式会社がその経営を実質的に支配することが可能な関係にあるものとして法務省令で定める株主を除く。）は、株主総会において、その有する株式1株につき1個の議決権を有する。ただし、単元株式数を定款で定めている場合には、1単元の株式につき1個の議決権を有する。</li> <li>○株主総会の決議は、定款に別段の定めがある場合、及び一部の決議を除き、議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数をもって行う。</li> </ul> <p><b>【役員等の設置に関すること】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○株式会社には、取締役を置かなければならない。</li> <li>○株式会社は、定款の定めによって、取締役会、会計参与、監査役、監査役会、会計監査人又は委員会を置くことができる。</li> <li>○公開会社、監査役会設置会社、委員会設置会社は、取締役会を置かなければならない。取締役会設置会社（委員会設置会社を除く。）は、監査役を置かなければならない。ただし、公開会社でない会計参与設置会社については、この限りでない。会計監査人設置会社（委員会設置会社を除く。）は、監査役を置かなければならない。委員会設置会社は、監査役を置いてはならない。委員会設置会社は、会計監査人を置かなければならない。</li> <li>○大会社（公開会社でないもの及び委員会設置会社を除く。）は、監査役会及び会計監査人を置かなければならない。公開会社でない大会社は、会計監査人を置かなければならない。</li> </ul>	会社法 第295条、第296条 第308条、第309条 第326条、第327条 第328条

## 2) 任意団体の運営方法

ここでは、法的根拠や標準的な例の無い任意団体（任意のまちづくり組織等）について、86 ページの内部規約に則って、その運営方法を示します。

## ①意思決定に関すること

### 【総会】

- 組合員全員で組織する。組合員のほか、理事会が必要と認めた者は総会に出席できる。
- 総会では以下のことを決議する。

- (1) 収支決算及び事業報告
- (2) 収支予算及び事業計画
- (3) 管理費等の額及び賦課徴収方法
- (4) 規約等の制定、変更又は廃止
- (5) 長期修繕計画の作成又は変更
- (6) 特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し
- (7) 修繕積立金の保管及び運用方法
- (8) 役員の選任及び解任並びに役員活動費の額、報酬の額及び支払い方法
- (9) 管理対象物に関する管理委託契約の締結
- (10) その他管理組合の業務に関する重要事項

- 議決権は、1区画につき1票（注1）とする。
- 通常総会は毎年1回、新会計年度開始以後〇ヶ月以内（注2）に理事長が招集する。
- 臨時総会は、理事長が、理事会の決議を経ていつでも招集することができる。また一定数（注2）以上の組合員の同意のもとで、組合員から招集の請求があった場合に招集される。
- 総会の招集が決定した際には、会議開催の少なくとも〇日前（注2）までに組合員に通知する。
- 議決権総数の〇分の〇以上（注2）の出席で成立し、出席組合員の議決権の△分の△以上（注2）で議決する。
- 議事録は、議長と議長の指名する組合員が署名押印し、理事長が保管する。組合員から請求があった場合は閲覧させなければならない。

注1：組合員の議決権は平等とすることが適当であるが、組織の実情に応じて規約で定める

注2：具体的な数等については、組織の実情に応じて規約で定める

### 【理事会】

- 理事会は理事によって構成される。
- 理事会では以下のことを決議する。

- (1) 収支決算案、事業報告案、収支予算案及び事業計画案
- (2) 規約の制定、変更又は廃止に関する案
- (3) 長期修繕計画の作成又は変更に関する案
- (4) その他の総会提出議案
- (5) 総会から付託された事項
- (6) 規約等違反事案に対する勧告又は指示若しくは警告
- (7) 管理組合が保有する資産の管理及び運営方法

- 理事長により招集される。また一定数（注）以上の理事の同意のもとで、理事から招集の請求があった場合に招集される。
- 招集手続（開催通知等）は、総会の規定を準用するが、理事会で別の定めをすることもできる。
- 理事の○分の○以上（注）の出席で成立し、出席理事の△分の△以上（注）で議決する。
- 下部組織として専門委員会を設置し、特定の課題について調査・検討させることができる。例えばガイドラインの策定や広報活動等といった、詳細な検討が必要な事項について、専門委員会の設置が想定される。
- 議事録は、議長と議長の指名する理事が署名押印し、理事長が保管する。組合員から請求があった場合は閲覧させなければならない。

注：具体的な数等については、組織の実情に応じて規約で定める

## ②役員等の設置に関すること

- 役員として、理事長、副理事長、会計担当理事、理事、監事を設置する（注）。理事と監事は兼業できない。
- 役員は組合員の中から総会で選任する。
- 役員の任期は○年（注）とする。
- 役員は必要に応じて報酬を受けることができる。
- 役員のほかに、組織の運営及び活動において、その事務作業を円滑に処理するための事務局を設置することができる。活動が拡大し、事務作業等が膨大となった場合に専任スタッフを雇用すること等が想定される。

注：具体的な数等については、組織の実情に応じて規約で定める

本節では、エリアマネジメントの活動資金の確保について、代表的組織別の概要を示すとともに、特色ある取り組みを行なっている事例を示します。

### (1) 活動資金の主な確保方法

活動内容によって必要となる資金の規模は異なりますが、活動資金の確保方法としては、主に以下のような方法が考えられます。

- 構成員が拠出する責務のある費用（会費、入会金、賦課金、管理費、出資金等）
- 組織で事業を実施することにより得られる収益
- 組織の活動に賛同する個人・企業からの寄附金等
- 地方公共団体等や民間の助成財団等からの助成金等

なお、エリアマネジメント組織が事業を行う場合等に金融機関から資金を借入れることもあります。法人格の有無や返済能力の有無等について審査を受けることになり、借入れが想定される場合は組織の適性を整えることが必要となります。

エリアマネジメントに関する代表的な 11 の組織について、活動資金の確保方法について、おおまかに整理すると、以下の表のようになります。

なお、各種助成事業に適宜応募・申請することにより、各種助成金を得ることもできます。エリアマネジメント組織が応募できる公的助成や、財団法人・民間企業等からの助成についての情報は、本マニュアル資料編に掲載していますので、そちらも参照して下さい。

⇒ 資料編「資料 3 支援策」：P. 282

表：各組織の活動資金の確保

組織	主な確保方法	活動資金の確保に関する事項	参照
A.自治会・町内会	会費	○会費を設定することが一般的である。	—
B.任意のまちづくり組織等	会費 事業収益	○組織によっては事業収益があるものもある。 ○会費等については規約等で任意に定める。	—
C.協定運営委員会	会費	○会費を設定することが一般的である。	—

組織	主な確保方法	活動資金の確保に関する事項	参照
D. 有限責任事業組合 (LLP)	出資 事業収益	○出資は金銭その他の財産に限る。	有限責任事業契約に関する法律 第11条 LLPに関する40の質問と40の答え/経済産業省産業組織課/2005
E.自治会・町内会(認可地縁団体)	会費	○規約により会費を設定することが一般的である。	—
F.団地管理組合法人	管理費	○各共有者は、規約に別段の定めがない限りその持分に応じて、管理費等を納めなければならない。	建物の区分所有等に関する法律 第19条、 (第66条にもとづく準用)
G.一般社団法人	事業収益 経費負担 基金	○社員は定款で定めるところにより、経費を支払う義務を負う。 ○基金(返還義務あり)を引き受ける者の募集をすることができる旨を、定款で定めることができる。	一般社団及び一般財団に関する法律 第27条、第131条
H.NPO法人	事業収益 会費	○「特定非営利活動」以外の事業(「その他の事業」と言う)で得た収益についても、特定非営利活動に係る事業のために使用する。 ○定款で入会金及び会費について定めることができる。 ○国税庁長官の認定を受けた「認定NPO法人」の場合、寄附をした者について所得税・法人税・相続税の特例措置がある。また、認定NPO法人自身にもみなし寄附金制度等が適用される。	特定非営利活動促進法 第5条 特定非営利活動法人の設立及び管理・運営の手引き/内閣府 国民生活局/2006
I.商店街振興組合	事業収益 出資 賦課金 補助金	○組合員は出資一口以上を有しなければならない。 ○定款で定めるところにより組合員に経費を賦課することができる。 ○政府は組合に対し、補助金を交付することができる。	商店街振興組合法 第20条、第22条 第79条
J. 合同会社 (LLC)	出資 事業収益	○出資は金銭その他の財産に限る。	会社法 第576条
K.株式会社	出資 事業収益	○発起人は設立時発行株式につき、その出資に係る金銭の全額を払い込み、又はその出資に係る金銭以外の財産の全部を給付しなければならない。ただし、発起人全員の同意がある場合を除く。 ○株主は、その有する株式につき、剰余金の配当を受ける権利、残余財産の分配を受ける権利、株主総会における議決権等を有する。	会社法 第34条、104条、 第105条

## (2) 特色ある資金確保を行っている事例

エリアマネジメントを進める際の資金確保方法は様々なものがありますが、ここでは、エリアマネジメントに取り組んでいる主体の活動資金の確保方法の実例の中から、住民・地権者の方々に参考になるような、特色ある取り組み事例を紹介します。

	主体	概要	場所	出典
1. 販売事業	① 六郷まちづくり(株)	○地域の特産の販売 平成 11 年度に設立した「六郷まちづくり(株)」は、地元住民の参加を得て、地域の名水を活かした「ニテコサイダーの販売」「ニテコ拠点の食堂経営」の事業を展開している。	秋田県 仙北郡 美郷町 六郷	「元気なまちづくり」のすすめ (国土交通省 都市・地域整備局、平成 16 年 3 月)
	② (株) 沖縄タウン	○物産店の運営 空き店舗の問題を抱える和泉名店街は、沖縄風の街並みづくりを行うとともに、(株) 沖縄タウンを設立し、沖縄の物産品を販売している。売り上げは、PR 活動、イベント事業に活用し、集客を図っている。	東京都 杉並区	「商店街活性化に係る事例調査研究」報告書 (中小企業庁、平成 19 年 3 月)
2. 駐車・駐輪場の運営事業	③ グリーンテラス城山管理組合	○駐車場で得た収益による緑の管理 住民で共有しているコモン広場を駐車場としてレンタルし、それによって得た収益で、グリーンベルト、コモン広場の維持管理を行っている。	愛知県 小牧市	—
	④ 石橋商業活性化協議会	○駐輪場で得た収益による販促事業 石橋商店街は、商店街の利便性向上を目的として、駐輪場を建設した。建設をきっかけとして、「石橋商業活性化協議会」が発足し、駐輪場事業を行って収益を上げている。その収益をお客に還元することを目的に、「毎月 18 日は各店自慢のおはこ市」という販促事業を行っている。	大阪府 池田市	「商店街活性化に係る事例調査研究」報告書 (中小企業庁、平成 19 年 3 月)
	⑤ 高松丸亀町商店街振興組合	○駐車場の経営 振興組合によって、駐車場を経営し、その収益を再開発事業等に充てている。振興組合員の有志の出資により設立された丸亀町不動産(株)が駐車場の土地を取得している。	香川県 高松市	「中心市街地活性化とまちづくり会社」 (社団法人日本建築学会編、平成 17 年 3 月)
3. 広告事業	⑥ 松山中央商店街	○広告による収入 松山市の松山中央商店街においては、(株) まちづくり松山を設立し、商店街のアーケード内の道路空間を活用した大型映像装置によって情報発信事業を実施し、財政の確保を図りまちづくり活動に還元している。	愛媛県 松山市	にぎわいあるまちづくりに向けて がんばる商店街 77 選 (経済産業省 中小企業庁、平成 18 年)

	主体	概要	場所	出典
	⑦森小路京かい道商店街	○防犯灯のカバーへの広告掲載による収入 森小路京かい道商店街では、防犯、安全安心のまちを目指すことを目的として、街路灯を青色に変換した(青色防犯灯の導入)。防犯灯のカバーに広告を載せることで、変換に要した費用及び維持費に充当している。	大阪府 大阪市 旭区	「商店街活性化に係る事例調査研究」報告書 (中小企業庁、平成19年3月)
成・支援制度	⑧市川市	○市民活動団体支援制度(1%支援制度) 本制度は、地域づくりの主体であるボランティア団体やNPOなど、市民の自主的な活動に対して、個人市民税納税者等が支援したい団体を選び、個人市民税額の1%相当額(団体の事業費の2分の1が上限)を支援するものである。	千葉県 市川市	市川市ホームページ
5. 事業協賛金	⑨水の都ひろしま推進協議会	○河川空間の活用による維持管理費の確保(京橋川「水辺のオープンカフェ」) 平成2年に策定した「水の都整備構想」に基づいた、河岸緑地等の整備に加え、その場での活動促進を目的に、河岸でのオープンカフェを実施。「水の都ひろしま推進協議会」が実施主体となり、民間事業者の出店の指導・調整を行う。協議会が出店者から事業協賛金を徴収し、周辺河岸緑地等の環境整備に充てている。	広島市 京橋川	・公共空間の活用と賑わいまちづくり ・広島市ホームページ
ビジネス	⑩NPO法人大丸有エリアマネジメント協会	○モニターを中心としたリサーチビジネスの運営 NPO法人大丸有エリアマネジメント協会は、大手町・丸の内・有楽町エリアにおける労働者をモニターを中心としたリサーチビジネスを行っている。NPOを始めとする内外の企業・団体からリサーチ案件を受注し、収益の一部を大丸有協会の活動資金としている。	東京都 千代田区	・NPO法人大丸有エリアマネジメント協会ホームページ
7. 視察会	⑪NPO法人大丸有エリアマネジメント協会	○視察会、セミナー等による収入 NPO法人大丸有エリアマネジメント協会は、大手町・丸の内・有楽町エリアにおいて来街者等に対して、視察会やガイド、講演会等を実施し、それによって得た収益を大丸有協会の活動資金としている。	東京都 千代田区	・NPO法人大丸有エリアマネジメント協会ホームページ

## 事例①

【主体】 六郷まちづくり(株)

【資金確保方法】 地域の特産の販売

秋田県六郷町のTMO「六郷まちづくり株式会社」は、公募による町民68名からの出資2,500万円と同額の町の出資により設立された。行政は、ハード事業については支援するが、ソフト事業の運営については一切干渉しないというルールが確立されつつあり、地域の資源である「名水」を活用した、地域住民の参画する「市民事業」が展開されている。

### ●まちづくりの背景と動向

六郷町は秋田県の東南部、仙北平野のほぼ中央に位置する人口約7,300人の町である。中心市街地は、旧羽州街道(国道13号)の宿場町として栄え、各所に中世仏教の石塔場や板碑が残っている。

しかし、近年のモータリゼーションの進行、近隣市への大型店舗、SCの進出などにより中心部の商店街の空洞化が顕著になってきた。平成10年度に「六郷町中心市街地活性化基本計画」「TMO構想」の策定に着手し、平成11年度にTMO「六郷まちづくり株式会社」を設立した。

注：SC=ショッピングセンター

### ●まちづくりのアイデア

#### 【TMO「六郷まちづくり株式会社」】

町は、TMOが行う中心市街地活性化事業の施設整備等の支援を原則とし、役割分担を明確化して、TMOの自立性を高めている。

#### ①TMOの取り組み

中心市街地の西部地域には、名水百選に選定された「六郷湧水群」があり、この名水を活かしたソフト事業を展開している。

- ・ニテコサイダーの販売
- ・ニテコ拠点の食堂経営
- ・名水ネーミング募集及び名水マップの制作

#### ②ニテコ拠点

- ・事業主体は六郷町
- ・運営は六郷まちづくり株式会社  
(第1拠点：ニテコ名水庵)

流しソーメン、鯉料理のほか、地域食材を活かした食事を提供する食堂施設。大正時代に創業した地下水使用のニテコサイダーも提供している。

(第2拠点：名水市場「湧太郎」)

国、県、町からの補助を得て、一部酒蔵を改造した多目的ホール、水と酒の学習館を設置しているほか、レストラン、土産品、カラオケ、コンピュータースクール等8店舗がテナントとして入っている。



TMOが運営する名水市場「湧太郎」

出典：名水市場・湧太郎パンフレット



名水マップ

出典：清水散策絵図

出典：元気なまちづくり研究会編「元気なまちづくり」のすすめ/2004年/(株)ぎょうせい

事例②	【主体】 株式会社沖縄タウン
	【資金確保方法】 物産店の運営
<p><b>●取組みまでの経緯・実施背景</b></p> <p>新宿から京王線で2駅目の代田橋駅を最寄りとする和泉明店街は、昭和36年に任意の商店街組織として設立された。周辺の商業集積の隆盛、ディスカウント店の増加などから、商店街の核であった生鮮品店が連なる「大都市場（だいといちば）」は14店舗中8店舗が空き店舗となるなど、商店街全体の店舗数は組織設立当時の約半分までに減少、生き残っている商店も厳しい状態が続いていた。</p> <p>この状況を脱するため、街全体の統一テーマとして、昨今の物産ブームで人気の高い“沖縄”のブランド力を活用し、広域からの集客を図ることとなった。</p> <p>平成16年1月から、新役員7名でプロジェクトチームを結成し、商店街全体を“沖縄タウン化”することを企画した。沖縄タウン化は、“一過性のイベントでなく継続的”に、それも“すぐに個店の売上に結びつく”ことを意識した「沖縄風の街並み整備」、「空き店舗への沖縄関連業種店の誘致」、「沖縄物産の販売」で構成されている。これら事業を実行するため「株式会社」を設立することとし、和泉明店街のメンバー限定で1株5万円の出資を呼びかけ、1,000万円の資本金で平成16年10月に㈱沖縄タウンを設立した。</p> <p><b>●事業概要（内容）</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 沖縄風の街並み整備 <p>商店街の事業として、沖縄タウンに相応しい街並みとなるように沖縄風の装飾を施し、雰囲気づくりを行っている。商店街の入口の街路灯を首里城の柱に模したデザインに変更し、「大都市場」は「めんそーれ市場」に改名し、入口に沖縄風装飾を施した。</p> </li> <li>2. 空き店舗への沖縄関連業種店の誘致 <p>㈱沖縄タウンが、空き店舗の家主と交渉し、格安で借り受けて、店舗の改装を行い、商店街にとって必要と思われる沖縄関連の業種店を誘致し安く貸しだしている。空き店舗対策と不足業種の誘致活動を同時に行っている。現在、沖縄関係のテナントは5店舗で、沖縄家庭料理店、沖縄そば専門店、物産店、三線専門店、宮古島物産店を計画的に誘致した。沖縄特有の伝統・文化を意識した専門店を、継続的に増やしていく予定である。</p> </li> <li>3. 沖縄の物産販売 <p>商店街が、空き店舗を借りて直営の物産店「いじゅん」を運営している。商品は、㈱沖縄タウンを通して仕入れている。収益は、㈱沖縄タウンのPR活動費やイベント事業に活用し、集客を図っている。</p> <p>既存店でも沖縄に関連した商品を扱っており、物販店は従来の商品と並行して店頭でシーサーや小物雑貨、お菓子など沖縄関連商品を販売し、飲食店はチャンプルーや沖縄風やきそばなど沖縄料理や惣菜を新たに提供している。サービス業でもで</p> </li> </ol>	

きる範囲で取り扱い可能な物産品を販売している。現在 30 店舗で実施している。

㈱沖縄タウンは、プロジェクトメンバーが計画段階から沖縄に何度も足を運び、行政、関係団体、企業にプレゼンテーションを繰り返した甲斐があり、ネットワークが出来上がっている。これを活かして、個人では難しくても会社が仕入代行業務を行うことで、取り扱いたい商品の仕入を可能としている。取り扱う商品の種類、量は徐々に増えている。

#### 4. 販売促進事業

㈱沖縄タウンのPR事業としてHP、での情報提供、沖縄タウンマップ作成、沖縄関連団体へのPR活動、マスコミへの情報提供等を行っている。

直営店「いじゅん」の販売収益は、イベント事業費として活用する。毎月1回沖縄音楽や文化、食を紹介するイベントを開催しており、本場のエイサー隊による演舞、沖縄三味の演奏、沖縄すば(そば)祭り、かりゆし祭りなど、趣向を凝らしている。その他、学生の夏休み期間中は、週末にも沖縄演舞やミニライブの開催、沖縄料理の屋台を並べるなど若者の集客を図っている。

#### ●実施効果・今後の課題について

平成19年3月でオープン2周年を迎える。東京の小さな商店街を「沖縄タウン化」という思い切った活性化策は、和泉明店街が核となり、法人組織の㈱沖縄タウンが補完的役割を担うといった組織体制ができたことで、これまで着実に計画を実行に移してきた。

数多くのメディアに取り上げられ、また、地道なイベントやPR活動の成果から、来街者は大幅に増加しており、平日は2倍、土日祭日は数十倍にまで増えている。

また、当初の計画にあった「空き店舗への店舗誘致」はこれまで5店舗の誘致ができ、今後も徐々に増やす予定である。「沖縄物産の販売」については、直営店「いじゅん」の売上が順調に伸び(年間売上860万円)、イベント等集客活動資金として役立っている。個店での販売も、品数、量ともに徐々に増やしている。最近では、㈱沖縄タウンがオリジナル商品として企画した「沖縄タウンラベルの泡盛」が販売されるまでに拡大している。今後も、認知度の高まった“沖縄タウン”のブランドを活用して商品開発を実施する予定である。

#### ●利用した助成金制度など

平成16年度 杉並区「千客万来アクティブ商店街事業補助金」

事例③

【主体】 グリーンテラス城山管理組合

【資金確保方法】 駐車場で得た収益による緑の管理

【グリーンテラス城山概要】

所在地 : 愛知県小牧市城山  
 街区面積 : 32,565.96 m<sup>2</sup>  
 住戸数 : 100 戸  
 竣工時期 : 1990 年  
 共有地 : グリーンベルト、COMMON広場  
 管理組織 : 管理組合法人 (区分所有法)

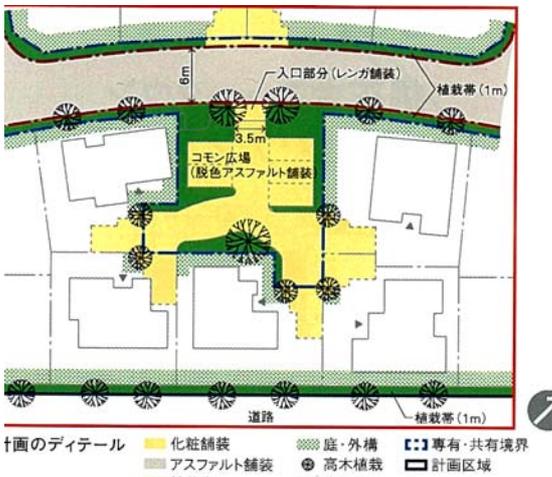


グリーンテラス城山計画図

【活動概要】

グリーンテラス城山では、建物所有者が、グリーンベルトとCOMMON広場を共有している。COMMON広場とは、住戸へのアクセス部分の広場であり、建物所有者は2台目の駐車スペースをCOMMON広場に確保している。グリーンベルトとCOMMON広場は、全建物所有者により構成される管理組合が管理している。管理費は、3000円/戸である。

建物所有者は、COMMON広場の2台目の駐車スペースをレンタル駐車場として活用し、収益を得ている。その収益と管理費によって、街全体のグリーンベルトとCOMMON広場の維持管理を行っている。



COMMON広場

出典 : 住宅生産振興財団編「日本のCOMMONとポネルフ 工夫された住宅地・まちなみ設計事例集」/2001年 / (株)日経事業出版社 (発行)、(株)日本経済新聞社 (発売)

事例④	【主体】 石橋商業活性化協議会
	【資金確保方法】 駐車場で得た収益による販促事業
<p><b>●取組みまでの経緯・実施背景</b></p> <p>阪急・石橋駅前に立地する石橋商店街では、ロードサイドの大型量販店や中型ロードショッピング店の増加などにより消費者離れが進んでいた。</p> <p>石橋商店街では、お客を呼び戻すため、商店街の利便性の向上策を模索していた。駐車場の建設案が出ていたが、資金的な問題や道路事情の問題で、駐車場ではなく駐輪場を建設することとなった。駐輪場設置の目的は、消費者の買物時の利便性向上と、商店街での無秩序な駐輪の解消である。当初は、商店街の買い物客に無料駐輪券を配布していたが、駅の乗降客も駐輪場を利用するため、基本料金を全ての利用者から徴収し、駐輪場事業の収益は商店街活動（販促事業）の中でお客に還元することとなった。</p> <p>当時、石橋商店会、中央商店会、赤い橋商店会の3つの商店会がそれぞれに組織活動を行っていたが、駐輪場事業をきっかけとして平成12年に3つの商店会による横断的な組織「石橋商業活性化協議会」を発足させた。（※平成15年に中央商店会は石橋商店会と統合している。）現在は、駐輪場事業、販促事業ともに石橋商業活性化協議会のもとに管理、運営されている。</p> <p><b>●事業概要（内容）</b></p> <p>1. 消費者の利便性を高めるための「駐輪場事業」</p> <p>平成12年に、第1駐輪場を開業した。第1駐輪場は月極専用で、駐輪能力650台であり、常に満車となっている。料金は、自転車1,900～2,400円/1ヶ月、バイク3,500円/1ヶ月である。平成15年には、空き店舗を活用して第2駐輪場を開業した。第2駐輪場は日貸専用で、駐輪能力250台で、料金は1日150円である。</p> <p>駐輪場の収益は年間約1,350万円になる。駐輪場の土地は、石橋商店街の要望に応え池田市が買ったもので、商店街が借り上げ池田市に対して土地使用料を払っている。駐輪場の管理、運営は、石橋商業活性化協議会内に駐輪場実行委員会を組織して無報酬で行っているため、人件費はかかっていない。</p> <p>2. 駐輪場で得た収益による「販促事業」</p> <p>平成14年より、収益をお客に還元することを目的に「毎月18日は各店自慢のおはこ市」という販促事業を、全店参加を目標に石橋商業活性化協議会の運営によって行っている。「おはこ市」とは、自慢の芸や得意の芸のことを、歌舞伎の世界では「十八番（おはこ）」というのにちなんで名づけられている。個店を役者に見立て、その得意技（店独自の商品・サービス）を披露することによって、舞台（商店街）を盛り上げ、お客様を呼び込もうという主旨で、毎月18日ははさんだ3日間（17～19日）が開催日である。同時にストリートイベント（風船ガールの風船サービス、風船曲芸パフォーマンス、ミュージシャンの演奏など）を実施し集客を図っている。また、シンボルキャラクターやテーマソングを作成し、参加店では統一のPOP、</p>	

のぼり、ポスター、フラッグなどで装飾を施し、商店街のイメージ形成を図っている。

おはこ市の運営費は、駐輪場の収益金で賄われている。個店はイベント費用を負担しなくてよいため、それがおはこ市を盛り上げる原動力となっている。おはこ市の期間中は、以下のような特別イベントも行なっている。

(1) 特選店チャリティセール

毎回9店の特選店を選び、売価の補填をして超特価販売イベント「特選店チャリティセール」を行っている。チャリティセールの売上金の一部（年間 30～40万円）を『おはこちゃん基金』という名称で「池田市市民安全基金」に寄付する仕組みになっている。池田市の子供の安全対策とタイアップしたもので、市政と地域と顧客と個店を結びつける商店街の集客のための仕組みとなっている。

(2) クーポンチラシ

おはこ市の開催期間中に、各個店で使用できるクーポンを付したチラシを配布している。クーポンチラシの表面には個店の売出し、サービス、裏面には商店街の景品プレゼント企画が記載されている。消費者は、クーポンチラシ掲載店で買物をするすると500円毎に「おはこシール」が貰える。おはこシールが集まると商店街の景品プレゼント企画に参加できる。

個店のクーポンによる安売りサービスと商店街の景品プレゼント企画を連動させることで、個店への集客につなげている。消費者は、景品プレゼント企画に参加するために、おはこシールが貰える店で積極的に買物をするようになった。

●実施効果・今後の課題について

1. 駐輪事業

店前駐輪、商店街周辺の不法駐輪、放置自転車は、完全解消とはいかないが、対応策としてのソリューション効果は大きく、更に、駐輪場の増設と駐車場の設置も考えている。ただし、日貸しの第2駐輪場は、日曜・祝日の稼働率が落ちるため、日曜・祝日の稼働率を上げることが課題である。

2. 販促事業

おはこ市は、当初参加店は72店だったが今では110店と増加し、それに伴って集客数も増加している。地域の季節恒例行事を行なうことで、地域住民との関係を強化して商店街の活性化につなげている。

今後は、郊外大型店と対抗するため、近隣商店街同士が手を組み、集客力を向上する取組みを行なっていく予定である。

●利用した助成金制度など

平成15年度 大阪府商業振興センター「商店街等競争力強化推進事業助成金」

平成15年度 大阪府・池田市「空き店舗等活用推進事業助成金」

**事例⑤****【主体】** 高松丸亀町商店街振興組合**【資金確保方法】** 駐車場の経営**【駐車場の設置経緯】**

高松丸亀町商店街振興組合（以下、「振興組合」）では、中心市街地周辺の再開発や郊外ショッピングセンターの建設に伴う、当商店街の衰退に備え、商店街のアーケードの建設やその更新、駐車場の経営、販促・イベント、カード事業など様々な事業を行ってきた。

駐車場の土地取得にあたっては、振興組合員有志の出資により、丸亀町不動産株式会社を設立した。同社は、金融機関から資金を調達して、駐車場用地を購入し、振興組合に貸与して、地代を得ている。振興組合が、株式会社を設立した主な理由は、引き続き不動産取得を行う場合に備えて、主体となる組織を作っておこうと考えたためである。空き地などが出た際に、迅速に対応するために、意思決定を役員会で行うことのできる株式会社の形式をとった。

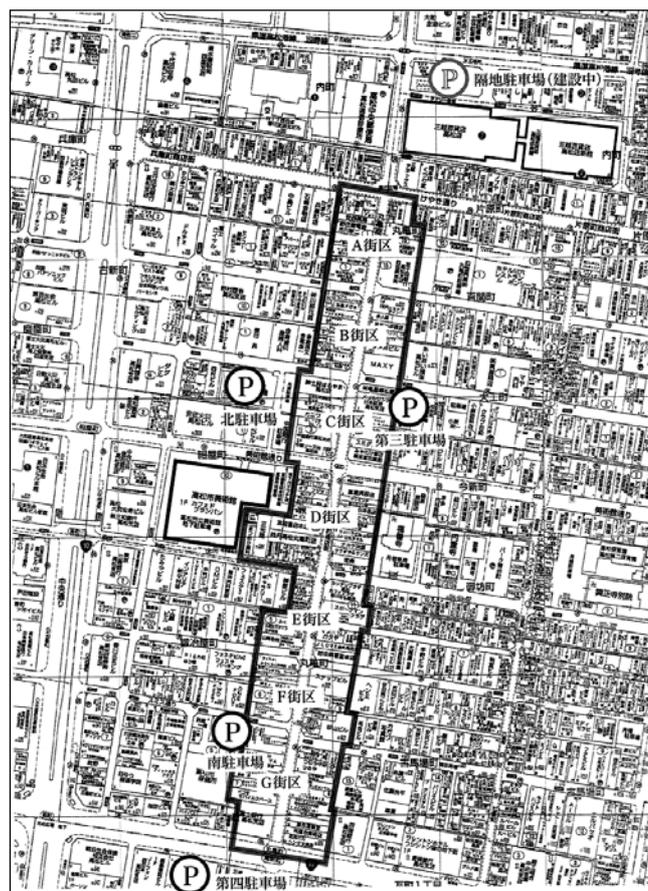
**【駐車場の経営】**

現在、振興組合は、5箇所の駐車場を経営している。振興組合は、郊外店との競争を早くから意識し、1972年に商店街の南北2箇所で銀行協会と料亭の跡地を購入し、平面駐車場を設けた。南北の駐車場は、アーケードの更新に合わせ、北駐車場を自走式（7階8層、296台）、南駐車場を機械式（2基、77台）の立体駐車場へ作り変えた。

その後、1993年に、第3駐車場（機械式、71台）、2004年に、第4駐車場（自走式、325台）を設けている。また、現在は、商店街の北部に、三越の所有する平面駐車場を借地し、立体駐車場（自走式、207台）を建設している。

**【収益】**

5箇所の駐車場経営は、事業として成功しており、現在、1億8,000万円程度の利益を上げている。



丸亀町商店街

事例⑥

【主体】 松山中央商店街

【資金確保方法】 広告による収入

商店街のアーケード内の道路空間（公共空間）を活用した大型映像装置により情報発信事業を実施することで、財政基盤の確保を図り、まちづくりに還元。



アーケードに懸架したプラズマディスプレイ等の大型映像装置

■ 事業実施の背景

松山中央商店街は銀天街・大街道の4商店街で構成される。平成14年度から16年度に大手百貨店OBを商店街マネージャーとして活用した商店街マネジメント対策事業により、商店街が1つの事業体となってまちづくりに取り組む基盤が確立されてきた。

これをきっかけとして「自分たちのまちは、自分たちでつくる」を合言葉にまちづくり会社「株式会社まちづくり松山」が平成17年7月1日に設立された。

同会社は、中心市街地の商業等活性化重点区域における活性化事業の実施主体として、積極的に地域のまちづくりに取り組むことで、同区域の活性化を図ることを目的とし、収益事業の実施による自立的経営を目指し、様々な公益事業等に責任をもって取り組んでいく事業者（組織）である。

また、株式会社ではあるが、収益事業で得た利益について、株主への利益の分配は行わず、自主的なまちづくりの経費に充当することで補助金に頼らない、自立したまちづくり事業を展開している。

■ 事業の概要

○道路空間活用まちづくりモデル構築事業

松山中央商店街の大街道入口前の地元銀行支店壁面に、大型映像装置1基とアーケード内全域にプラズマディスプレイ等23基を新たに設置。坊っちゃん広場前の銀天街入口に既に設置され活用中の大型映像装置「ギャラクシービジョン」を合わせた同商店街内における情報発信システムを構築、一元化を図る。

アーケード内の道路空間に設置したシステムを利用し、各種情報や企業広告等の情報発信を行いながら、財政基盤の確保を図るとともに、中心市街地の環境整備やイベント事業等のまちづくりに還元し、中心市街地活性化に寄与する。

また、同システムにて商店街・個店情報の定期発信と市民からの情報を受信することで消費者への来街動機の発掘を行い、商店街の賑わいを再生する。

同事業の採択とまちづくり会社「㈱まちづくり松山」設立を契機とし、アーケード内の道路空間（市道）を活用した広告収益事業を実施するため、商店街マネジメント対策事業で構築した道路空間活用のルール等をベースに市の関係各課と「㈱まちづくり松山」が、イベントや商品陳列等にかかる道路管理の協定と、アーケードに懸架する屋外広告物に関する協定を締結し、同事業の実施を実現した。

■ 事業の課題

①情報発信事業の維持・向上

自立したまちづくりを実施していくためには、必要経費を抑制し、活動費となる自主財源を確保することが必要である。

また、各種情報や広告など情報発信事業の質等の維持向上にも取り組まなければならない。

②商店街・個店と連携した魅力ある情報発信

来街者や市民のニーズを捉えた魅力ある情報の発信を行うことが重要であり、商店街及び個店と連携した魅力あるイベント及び商品・サービスの情報を発信することが必要である。

③消費行動に繋がる集客イベントとの連携

大型映像装置を活用した商店街集客イベントと連動し、来街者の消費行動に繋がる積極的な宣伝広告等の情報発信が必要である。

④広報活動の強化

消費者及び市民への認知度を高めることにより、企業等からの広告掲出が増加し、財政基盤の確保に繋がることから、有効な広報強化が望まれる。

## 松山中央商店街

所在地 : 松山市  
店舗数 : 約360 店舗  
延長 : 約1 km  
類型 : 広域型

## 株式会社まちづくり松山

所在地 : 松山市  
資本金 : 1,000万円  
株数 : 100株  
(平成18年3月1日現在)

事例⑦	【主体】 森小路京かい道商店街
	【資金確保方法】 防犯灯のカバーへの広告掲載による収入

### ●取組みまでの経緯・実施背景

森小路京かい道商店街は、豊臣秀吉の時代から「京かい道」と呼ばれていた街道にある。歴史と伝統のある街道ということで、祭り際には、みんなで陣羽織半被などを着て商店街活動を盛り上げるなど、会員の団結力が強い商店街である。

平成 17 年 11 月に、役員の会合で、「防犯」「安全・安心のまち」について話題になった。その中で、最近、商店街内で自転車の盗難があったとか、商店の商品を盗まれたことなどが報告された。そのような経緯もあり、防犯や安全・安心といったことは、町会や警察で（会報をまわすなど）取り組んでいるが、商店街としても、防犯などについて取り組もうということになった。警察に相談に訪れた際に、防犯効果があるといわれている「青色防犯灯」が他の地域で導入されているとの情報を入手した。青色防犯灯は、費用面では比較的小額な投資で、かつ管理しやすいことから導入することとなった。

### ●事業概要（内容）

青色防犯灯は、遠くまで見える代わりに暗いので、商店街の蛍光灯をすべて青色に代えるのではなく、半分の街路灯を青色にかえることとした。（街路灯 36 本のうち、半分の 18 本を青色にした。）現在は、白・青・白・青・白・青・・・の並びで取り付けられている。

青色蛍光灯への交換に要した費用は 15 万円である。青色防犯灯のカバーに個店の広告を載せ、広告収入を得ている。街路灯の維持費と電気代は年間約 100 万円だが、広告掲載収入は年間約 65 万円（街路灯 36 本×1,500 円×12 ヶ月）でありそれを充てている。（残り 35 万円は商店街会費を充てている。）

また、商店街では、会員を 7 つの班に分けて防犯に関する啓蒙活動を行なっている。1 ヶ月に 1 回、班長会議が行われ、防犯に関するテーマで情報交換等を行なっている。ひとつの班は 8 名前後で構成されているが、少人数に区分けすることで情報の伝達をスムーズかつ確実なものにしている。

### ●実施効果・今後の課題について

平成 18 年 4 月に青色防犯灯を設置してから、商店街での犯罪件数は 0 件である（平成 18 年 12 月現在）。

商店街として初めての青色防犯灯の導入ということで、全国紙やテレビなど多くのマスコミに取り上げられた。その効果もあり、今まで商店街に来たことがない消費者の来街も見られるようになった。さらに、青色防犯灯を設置したことで、店主たち自身の防犯に対する意識が高まり、商品の並べ方を盗難にあわないように工夫するなど、防犯を意識するようになった。

### ●商店街の概要

- ・森小路京かい道商店会
- ・大阪府大阪市旭区森小路 2-8-20
- ・電話：06-6954-1515
- ・商店街のタイプ：近隣型商店街
- ・店舗数：約 66 店
- ・<http://kyoukaidou.com/>

出典：経済産業省中小企業庁編「がんばる商店街 77 選」／2006 年

**事例⑧****【主体】** 千葉県市川市**【資金確保方法】** 市民活動団体支援制度(1%支援制度)**【制度概要】**

1%支援制度とは、納税に対する意欲を高めるとともに、市民活動団体の活動を支援し、促進していくことを目的とした「市川市納税者が選択する市民活動団体への支援に関する条例」が、平成16年12月定例市議会で可決され、平成17年度から制度がスタートしました。

平成19年度から納税者は3団体まで支援(届出)できたり、納税者以外の方も地域ポイントにより届出ができるようにするなど、制度をバージョンアップし、条例を改正しました。

この制度は、地域づくりの主体であるボランティア団体やNPOなど、市民の自主的な活動に対して、個人市民税納税者等が支援したい団体を選び、個人市民税額の1%相当額等(団体の事業費の2分の1が上限)を支援できるものです。

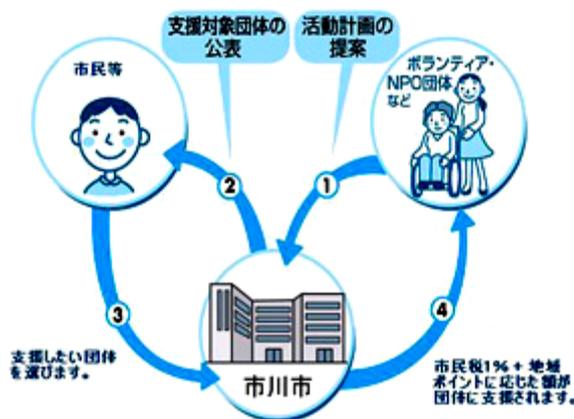
※団体の運営費は、対象になりません。

**【制度の仕組み】**

- 1) 支援金の交付を希望する団体は、活動(事業)計画を市に提出します。
- 2) 定められた要件を満たしていると市民活動団体支援制度審査会で判断された団体の活動(事業)を「広報いちかわ」や市のWebサイト等で公表します。
- 3) 個人市民税納税者は、「広報いちかわ」に印刷された届出書に自分が支援したい団体を選択するか、基金に積み立てることを選択するかを記載して郵送します。(届出の受付は、窓口、インターネットなどでも行います。)
 

※地域ポイント(エコポイント、eモニターポイント)の届出方法は別です。
- 4) 市は、納税者等の届出結果を集計し、支援対象団体を選択した納税者の人数、市民税額の1%に相当する額の合計額、団体に対する支援金交付予定額等を公表(届出結果の公表後、団体は変更申請をすることができます。)し、審査会に諮ったうえで支援金の交付決定を行い、各団体へ支援金が交付(概算払い)されます。

※団体は、事業が完了したとき、市に実績報告書、収支決算書等を提出し、市は、その内容を公表するとともに、事業が支援金の交付決定の内容等に適合しているか調査を行い、審査会の審査を経たうえで、交付すべき支援金の額を確定し、団体に通知します。団体は、支援金額の確定の通知を受けたとき、額の確定に基づき、概算払いの精算をしなければなりません。

**【市民活動団体支援基金】**

この制度では、市民活動団体の活動を支援し、促進を図る目的で市民活動団体支援基金を設置しています。納税者等は、団体を選択するかわりに、基金への積み立てを届け出ることもできます。また、市民税額の1%等を合計した金額が団体の事業経費の2分の1を超えた場合、超えた部分は、基金に積み立てられます。

**【1%支援制度についてのアンケート結果】**

実施年度	市民対象アンケート	団体対象アンケート
平成 17 年度	市民 241 名	1%の支援対象団体 73 団体
平成 18 年度	市民 1,142 名	市民活動団体 149 団体
平成 19 年度	市民 1,317 名	市民活動団体 103 団体

**【「市川市市民活動団体支援制度審査会」委員】**

この制度では、納税者等が選んだ団体に対し、公平かつ適正に支援金が交付されるよう審査会を設置します。審査会は、学識経験者 4 人と市民 3 人で構成され、支援制度に応募した団体について、要件を満たしているか審査を行い、納税者等の選択の対象となる支援対象団体の選考を行います。また、納税者等の選択結果により、団体の当初の計画に変更があった場合（変更申請）の審査及び団体から提出される実績報告書の審査も行います。平成 19 年 1 月 13 日から 1 月 31 日まで「広報いちかわ」やホームページを通じて、市民（公募）委員の募集を行いました。募集人員 3 名に対して、10 名から応募があり、書類選考により 3 名の方が委員に選ばれました。

**【市川市納税者等が選択する市民活動団体への支援に関する条例・施行規則】**

条例 （平成 16 年 12 月 20 日公布） ※平成 18 年 12 月 20 日一部改正  
 規則 （平成 17 年 1 月 12 日公布） ※平成 19 年 1 月 4 日一部改正

**【平成 19 年度 1%支援制度の支援金額】**

平成 19 年度「1%支援制度」の届出を平成 19 年 5 月 31 日（木）で締め切り、6 月 13 日（水）に届出結果を公表しました。届出結果を受けて、4 団体から変更申請が提出され、市民活動団体支援制度審査会で審査された結果、全ての変更申請が承認され、支援金額が決定しました。（3 団体が申請を取り下げ、82 団体へ 9,811,657 円の支援金が交付され、市民活動団体支援基金へ 4,158,344 円が積み立てられました。）

届出結果 届出総数 5,633 件（内、有効届出数 5,136 件） 届出金額 13,970,001 円

	有効届出人数	有効届出金額	地域ポイントの金額	合計金額
団体への支援を選択	4,744	12,965,303	37,968	13,003,271
市民活動団体支援基金への積立を選択	392	962,567	4,163	966,730
計	5,136	13,927,870	42,131	13,970,001

**【平成 19 年度市民活動団体活動新制度の変更】**

- 1) 個人市民税納税者だけでなく、新設した地域ポイント制度のポイントをお持ちの方も制度に参加（届出）できるようになりました。
- 2) 個人市民税納税者の選択できる団体数が、これまでの 1 団体から 3 団体になりました。
- 3) 届出結果の公表後における団体の支援金申請額の変更は、減額のみ認められます。

**※地域ポイント制度**

地域ポイント制度は、みなさんに地域への関心を持ってもらい、市民活動への理解と参加を広げながら、市民活動への支援を図るため、2006 年 11 月 4 日にスタートしました。

この制度は、市の指定するボランティア活動やエコロジー活動などに参加したり、市の e モニター制度でモニターになってアンケートに回答するとポイントがもらえて、そのポイントで市の施設（動植物園、東山魁夷記念館、市民プール）に入場できたり、1%支援制度の支援対象団体にポイントを寄付することができるものです。

また、マイバッグ運動に参加してもらったエコポイントをエコポイントに交換することもできます。なお、市が指定するボランティア活動やエコロジー活動などは、「広報いちかわ」やこのホームページを通じて、お知らせします。

出典：市川市ホームページ「市民活動団体支援制度（1%支援制度）」  
[http://www.genki365.com/ichikawa/ichikawa\\_volunteer/nouzei.htm](http://www.genki365.com/ichikawa/ichikawa_volunteer/nouzei.htm)

<b>事例⑨</b>	<b>【主体】 水の都ひろしま推進協議会</b>
	<b>【資金確保方法】 河川空間の活用による維持管理費の確保(京橋川「水辺のオープンカフェ」)</b>

平成 16 年 3 月 23 日付けで河川利用の特例措置に関する通達が出され、また同年 3 月 31 日付けで特例措置を実施する区域として京橋川右岸（西岸）及び旧太田川（本川）・元安川地区が指定されたことを受け、京橋川右岸の河岸緑地において、水辺における都市の楽しみ方の創出や水辺と市街地の一体化を目的として、社会実験京橋川「水辺のオープンカフェ」を実施しています。

**1. 社会実験の枠組み**  
「水の都ひろしま推進協議会（以下「協議会」という。）」が実施主体となり、公共公益性が確保されるよう指導・調整を図りながら、出店契約に基づいた民間事業者の営業活動として実施しています。

**2. 「水辺のオープンカフェ」の概要**

**(1) 地先利用型オープンカフェ**

- 隣接した民間事業者による民有地と地先河岸緑地とが一体となったオープンカフェを実施しています。
- 各出店者の利用区域は、敷地間口幅と奥行 6m の積を最大利用面積とし、この面積内で公園管理上支障ない範囲で実施しています。
- 主な出店条件は次のとおりです。
  - ・協議会が出店者から事業協賛金を徴収し、これを周辺河岸緑地等の環境整備に充てる。
  - ・協定により出店者に周辺河岸緑地の清掃を義務づける。
  - ・民有地内に、公益的な施設・空間として、「公開空地」「通り抜け通路」「市民トイレ」のいずれかの整備、提供を求める。



**(2) 独立店舗型オープンカフェ**

- 実施場所：広島市中区橋本町 11 番（稲荷大橋西詰北側の河岸緑地）
- 常設型店舗（約 11 平方メートル）をウッドデッキ（約 21 平方メートル）により構成した区画を 4 区画設定し、出店者を公募・選定し、オープンカフェを実施しています。（河川空間（河岸緑地）に民間事業者が営業する飲食店舗を常設するのは全国初です。）
- 主な出店条件は次のとおりです。
  - ・出店者自らが設置した店舗及びウッドデッキ部により営業し、期間は最長 6 年、営業時間は午前 7 時から午後 10 時 30 分までの範囲とする。
  - ・出店者は自ら「出店者会（仮称）」を結成、これに加入し、出店者会主催のイベント開催、地域との協働活動等に努めるとともに、出店者に周辺緑地、近接公園公衆トイレの清掃を義務づける。
  - ・協議会が出店者から事業協賛金を徴収し、これを周辺緑地の環境整備に充てる。



○平成 17 年 3 月 15 日から 5 月 16 日まで公募し 19 件の応募があり、協議会に設置した選定委員会により 3 出店者（4 区画）を選定し、10 月 20 日に営業を開始しました。

**3. 利用実績**

**(1) 地先利用型オープンカフェ**

平成 17 年度（4 月～11 月） 15,967 人（3 店舗合計）  
平成 18 年度（4 月～11 月） 25,960 人（3 店舗合計）

**(2) 独立店舗型オープンカフェ**

平成 17 年度（10 月～3 月） 34,160 人（4 店舗合計）  
平成 18 年度（4 月～3 月） 58,411 人（4 店舗合計）

出典：広島市ホームページ「京橋川 水辺のオープンカフェ」

<http://www.city.hiroshima.jp/www/contents/000000000000/1111583774214/index.html>

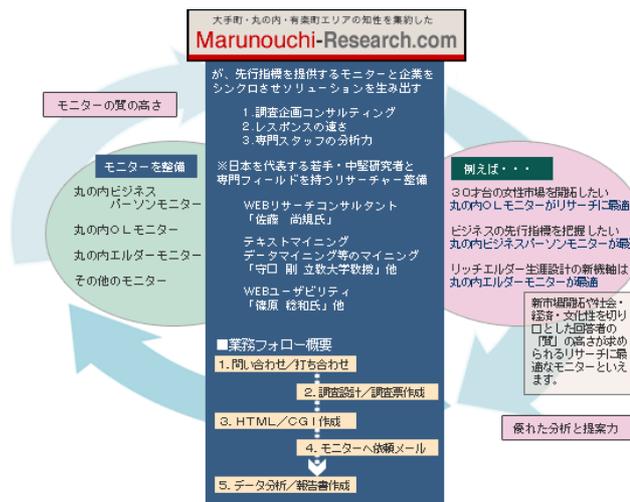
事例⑩	【主体】 NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会
	【資金確保方法】 モニターを中心としたリサーチビジネスの運営

【概要】

大丸有エリアでは、NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会（以下、「大丸有協会」）は、大手町・丸の内・有楽町エリアにおける労働者をモニターを中心としたリサーチビジネスを行っている。当事業は、NPO を始めとする内外の企業・団体からリサーチ案件を受注する。当事業によって得た収益の一部は、大丸有協会の活動資金として、エリアの発展に活用される。

○目的

大手町・丸の内・有楽町エリアで活躍するビジネスパーソンの「知恵・時代感覚・ノウハウ」を企業や官公庁に「指針」として提供すること、また、リサーチ事業によって得られた収益の一部を大丸有エリアの発展に還元することを目的としている。



○モニター会員

当事業におけるモニターは、大手町・丸の内・有楽町エリアにおける労働者を中心として、モニター会員として登録されている。なお、モニター会員の承認にあたっては、事務局が審査をする。モニターに参加することで、エリアの活性化、社会貢献につながるというメリットがある。

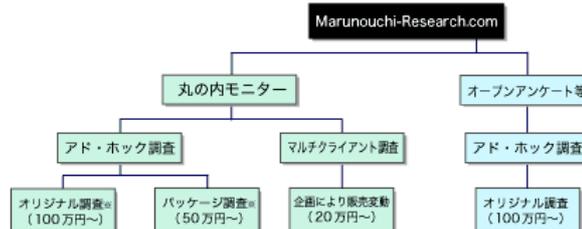
○活動実績

これまでの実績は以下の通りである。

- ・震災時におけるトイレに関する意識調査（2007年3月20日～28日）
  - ・都心居住に関するアンケート調査（2006年9月25日～10月9日）
  - ・オフィスピルの管理・利用満足度に関するアンケート調査（2006年7月26日～2006年8月6日）
  - ・「鉄道利用とお茶キャンペーン」に関するアンケート（2005年4月2日～11日）
  - ・大手町・丸の内・有楽町地区 交通・観光に関するアンケート（2005年2月23日～3月10日）
  - ・「東京駅丸の内北口エリエールキャンペーン」効果測定アンケート（2004年5月6日～15日）
  - ・ボランティア活動に関するアンケート（2004年2月3日～15日）
  - ・総選挙直前アンケート（2003年10月24日～11月4日）
  - ・新入社員アンケート（2003年4月11日～5月9日）
  - ・クリスマスアンケート（2002年12月13日～24日） 等
- ※上記の丸の内リサーチドットコム以外にも、アンケート調査を実施している。

○収益

調査料は以下の通りである。2006年度は3回の調査を実施し、その収益は約360万円である。



出典：NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会 / <http://www.ligare.jp/index.html>

事例⑪	【主体】 NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会
	【資金確保方法】 視察会、セミナー等による収入
<p><b>【概要】</b></p> <p>大丸有エリアでは、NPO 法人大丸有エリアマネジメント協会（以下、「大丸有協会」）が、視察会やガイド、講演会、セミナーを実施し、それにより収益を得ている。</p> <p><b>○活動内容</b></p> <p><b>①視察会等の開催</b></p> <p>大丸有協会が実施する視察会等には、以下のように受託型、企画型、定例型がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受託型 視察・講演等を実施している。2006年度は、学生向け7回、一般向け17回の合計24回が行われた。参加費は1,500円/人であり、512名が参加した。</li> <li>・企画型 Discovery in Marunouchi という親子散歩会が実施された。当企画は、2006年8月13,14,15日に開催され、80名が参加した。参加費は、1,000円/人である。</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定例型 丸の内ウォークガイドを、ボランティアガイド6名の協力により火曜、木曜、金曜の週3回実施している。参加費は、1,000～1,500円であり、2006年度は、年間延べ460名が参加した。</li> </ul> <p><b>②セミナーの開催</b></p> <p>また、大丸有協会では、収益事業の一つとして、セミナーを定期的で開催している。2006年度は、以下のようなセミナーを23回開催し、年間延べ1,000名が参加した。参加費は、1,000円/人である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2006年の実施セミナー <ul style="list-style-type: none"> <li>「ライフ&amp;マネープラン」セミナー（第1シリーズ）（02月01日）</li> <li>「ライフ&amp;マネープラン」セミナー（第2シリーズ）（02月09日）</li> <li>「河村典子ヴァイオリンひとり」独奏会（03月09日）</li> <li>「ニットセミナー」（04月04日）</li> <li>「カラーセミナー」（04月13日）</li> <li>「お料理セミナー」（05月09日）</li> <li>「フラワーアレンジ・カラーオアシス」（06月08日）</li> <li>「ゆかたの着付けセミナー」（07月06日・13日）</li> <li>「魅る和展～季節を贈るおもてなしの心～」（07月27日）</li> <li>「ようこそ。大手町北欧カフェへ」（07月28日・08月04日）</li> <li>「Fly me to the Moon」（09月04日）</li> <li>「空間を生ける一佐々木直喜の世界」（09月28日）</li> <li>「京都おこしやす大学～着物と京都～」（10月12日）</li> <li>「連続美容セミナー」（10月20日・27日）</li> <li>「出逢いの美術館セミナー」（11月02日）</li> <li>「ニットセミナー」（11月07日）</li> <li>「美の秘訣セミナー」（11月10日）</li> <li>「美のカリスマ IKKO プレミアムトークショー」（12月01日）</li> </ul> </li> </ul> <p><b>○収益</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①2006年度の視察会等の開催による収益は、約150万円である。</li> <li>②2006年度のセミナーの開催による収益は、約100万円である。</li> </ul>	

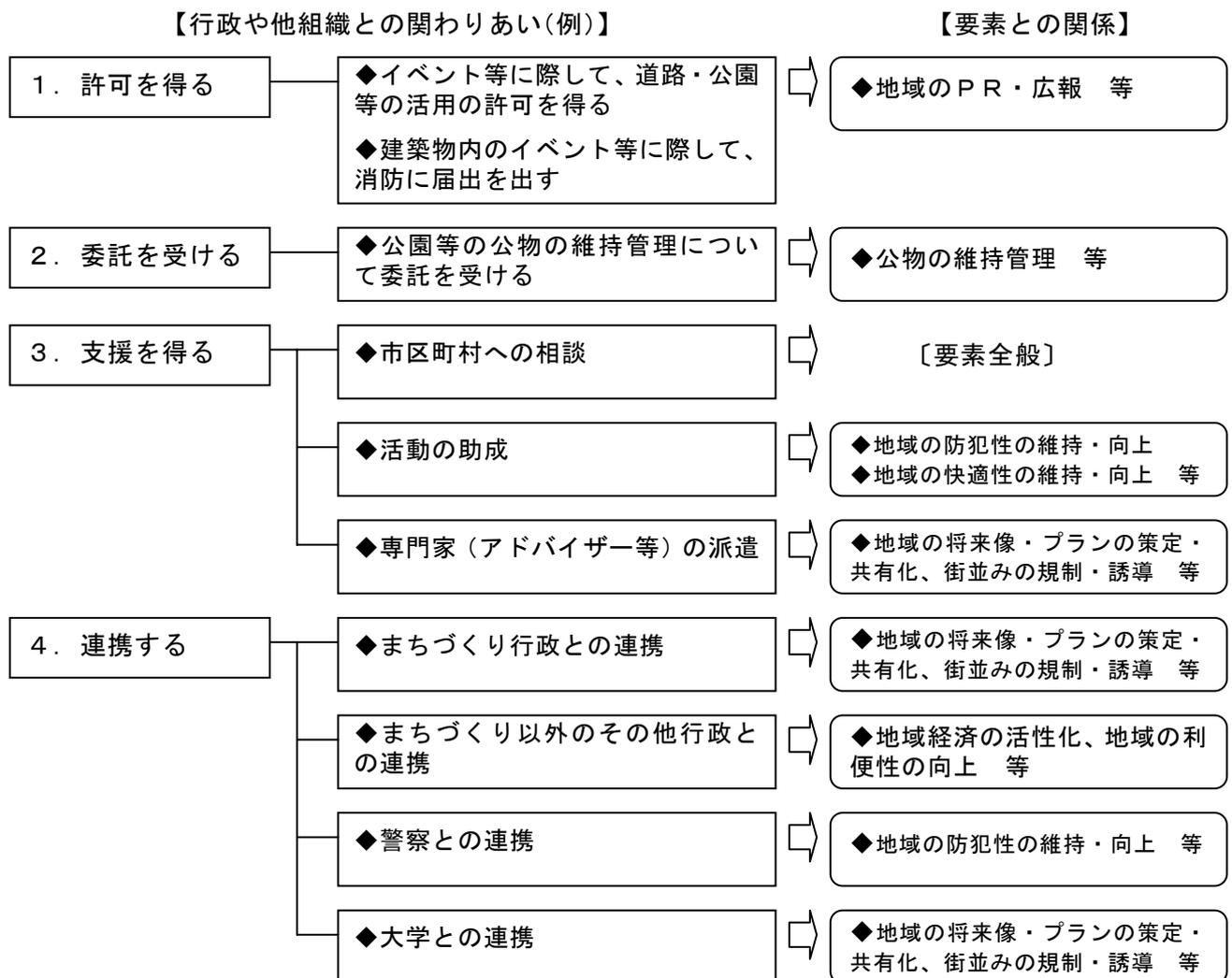
出典：NPO法人大丸有エリアマネジメント協会／<http://www.ligare.jp/index.html>

### Ⅲ エリアマネジメントの 仕組み

#### Ⅲ-3 行政や他の組織との関わりあい

エリアマネジメントの活動に際しては、活動の要素にもよりますが、行政や他の組織と関わりあっていく機会が多くあります。エリアマネジメントは地域の住民・事業者・地権者等が主体的に進めるものですが、行政等と関わりあっていくことが必須とされる場合や、より大きな効果を得られる場合があります。活動の内容や段階にあわせて、読者の方々の所属する地方公共団体の関連部局を早めに把握し、活動の相談や支援の打診を行って下さい。以下、地方公共団体を中心とする警察や保健所等も含めた行政や大学等の他の組織との関わりあいについて、仕組みや手続き、住民・事業者・地権者等からの接触の方法等について解説します。

エリアマネジメント組織と行政等との関わりあいとして、次のようなものがあります。



図：行政や他の組織との関わりあいとエリアマネジメントの要素の関係

## (1) 許可を得る：道路・公園等や公開空地の活用等

エリアマネジメント組織が道路・公園等の公共施設や公開空地においてイベントや物販等に取り組む際には公共施設の管理者や警察等の許可を得る必要があります。また、劇場等以外の建築物その他の工作物において、演劇、映画その他の催物の開催を行う場合等は、消防に届出を行う場合があります。

### 1) 道路・公園等や公開空地の活用に関わる制度

#### ①道路の活用

- 道路は基本的に「通行」のための空間であり、通行以外の目的で利用する場合には、道路法に基づく「道路占用許可」（道路管理者）及び、道路交通法に基づく「道路使用許可」（警察）が必要となります。
- 道路占用許可は、基本的に物件の設置等によって、一定期間、空間を占有する場合に必要となるものであり、パレード等、物件等を設置しない場合や一時的な利用の場合には不要とされるケースもあります。

#### ■道路法における規定

規定概要	道路の構造や交通に支障を及ぼすおそれのある工作物等を設けて道路を使用する場合、道路管理者の許可が必要である。（道路法第32条）  ⇒道路法施行令において占用の期間、場所、占用料の額、帰属等が詳細に定められており、これを受けて、地方公共団体において占用許可条例、占用料徴収条例等が定められています。
柔軟化に向けた動き	○公募による道路空間の活用をテーマとした社会実験等の取り組みを経て、国土交通省道路局から、2005年3月に通達「地域の活性化等に資する路上イベントに伴う道路占用の取扱いについて」及び、同様の内容について利用主体を対象とした「道を活用した地域移動円滑化のためのガイドライン」が示されています。 ○ここでは、公共性・公益性への配慮と地域における合意形成への留意を基本的考え方とした上で、地域活性化に資する路上イベント等を弾力的に認めることが定められています。

#### ■道路交通法における規定

規定概要	次の各号のいずれかに該当する者は、それぞれ当該各号に掲げる行為について当該行為に関わる場所を管轄する警察署長の許可を受けなければならない。
------	---

	<p>3. 場所を移動しないで、道路に露店、屋台店その他これらに類する店を出そうとする者</p> <p>4. 前各号に掲げるもののほか、道路において祭礼行事をし、又はロケーションをする等一般交通に著しい影響を及ぼすような通行の形態若しくは方法により道路を使用する行為又は道路に人が集まり一般交通に著しい影響を及ぼすような行為で、公安委員会が（中略）定めたものをしようとする者（道路交通法第77条）</p> <p>⇒道路交通法の許可の判断基準として、交通妨害のおそれがないもの、公益上・慣習上やむをえないものは許可しなければならないとされており、歴史ある祭り、実績のある大規模なイベント等に関しては、交通管理者による道路使用許可は円滑に行われ、必要に応じて交通規制等の対応も取られています。しかし、一般的には厳格な対応がされることが多く、道路の利用に際して、最も協議に時間を要しているのが実状です。</p>
<p>柔軟化に向けた動き</p>	<p>○2004年3月の通達「イベント等に伴う道路使用許可の取扱いについて」において、「地域住民や道路管理者の合意に基づいて行われるイベント等については、オープンカフェ等の経済活動も含め、地域の活性化に資するという社会的な意義を有する場合があることから、イベント等に伴う道路使用許可については、その手続きが円滑に行われるよう配慮すること」と明記されています。</p> <p>○交通への影響度合いを上回る「公益性」の判断基準としては、イベント等の開催目的とともに、地域住民、道路利用者等の合意形成の度合いが重視されています。また、交通管理者たる警察は、合意形成の円滑化のために、積極的に協議に応じるとともに、必要な助言や情報提供を行うこととされています。</p> <p>○さらに、2005年3月には、通達「民間事業者等による経済活動に伴う道路使用許可の取扱いについて」が出されています。ここでは、まちの賑わいに資するものとして、民間事業者が道路において継続的・反復的に行う経済活動について、直ちに否定的な判断を下すことなく、当該活動の交通への影響の度合いや公益性の程度、地域住民や道路利用者等の合意形成の状況等を総合的に勘案して、個別具体的に判断する旨が明記されています。</p>

参考：(財)都市づくりパブリックデザインセンター編著 篠原修、北原理雄、加藤源 他著「公共空間の活用と賑わいまちづくり」/2007年/(株)学芸出版社

## ②公園の活用

- 公園において、管理者以外が施設の設置やイベントの開催等を行う場合は、公園管理者の占有許可が必要となります。

### ■都市公園法における規定

規定概要	<p>都市公園に公園以外の工作物その他物件又は施設を設けて都市公園を占有しようとするときは、公園管理者の許可を受けなければならない（都市公園法第6条）</p> <p>⇒公園において管理者以外が施設の設置やイベントの開催、ロケーション等を行う場合には、公園管理者の占有許可が必要となります。都市公園法施行令では、「占有物件の外観、構造等」として、公園の風致・美観、公園施設の保全、公園の利用等に支障をきたさないものとされています。実際の都市公園の占有に当たっての手続きや占有料等は各地方公共団体の都市公園条例に定められており、占有者はこれに基づく許可が必要となります。</p>
柔軟化に向けた動き	<ul style="list-style-type: none"><li>○2003年3月の都市公園法施行令の一部改正により、公園施設や占有物件が弾力化されています。占有物件について、「地方公共団体が都市公園ごとに条例で定める仮設の物件又は施設」が新たに加えられるとともに、占有の期間や基準についても、地方公共団体が定められるようになりました。</li><li>○また、2003年6月の地方自治法改正により指定管理者制度が導入され、公の施設の管理について民間事業者等の参入が可能となり、各地で導入が進んでいます。</li></ul>

参考：(財)都市づくりパブリックデザインセンター編著 篠原修、北原理雄、加藤源 他著「公共空間の活用と賑わいまちづくり」/2007年/（株）学芸出版社

## ③公開空地の活用

- 公開空地とは、不特定多数の人が日常利用することのできる民有の空地です。建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度により創出されるものが代表的です。
- 都市内の中心的業務・商業地において、エリアマネジメント組織が地域内の公開空地をイベント等に活用する際には、特定行政庁の要綱等に基づき、手続きが必要となります。

### ■公開空地に関わる規定

規定	○公開空地の活用に関する規定は建築基準法にはなく、国土交通省による「総合設計許可準則に関する技術的基準」において定めら
----	---

	<p>れています。特定行政庁の中には、独自に総合設計許可に関する要綱等を定めているところもあり、公開空地の維持管理に関する内容は、これに規定されています。</p> <p>○公開空地は民地ですが、利用する場合には、管理責任者が地方公共団体の長の承認を受けなければならない、利用が期間限定的なものであること、一定の公共・公益性が認められること等が、利用を認められる条件となります。</p>
<p><b>柔軟化に向けた動き</b></p>	<p>○公共施設と比較して、地方公共団体の裁量によって柔軟な活用を認めやすい空間であることから、都心部の賑わい形成を図る動きの中で、許可基準等が見直されてきつつあります。</p> <p>⇒例：「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」（東京都）、「名古屋市総合設計制度指導基準（名古屋市）」</p>

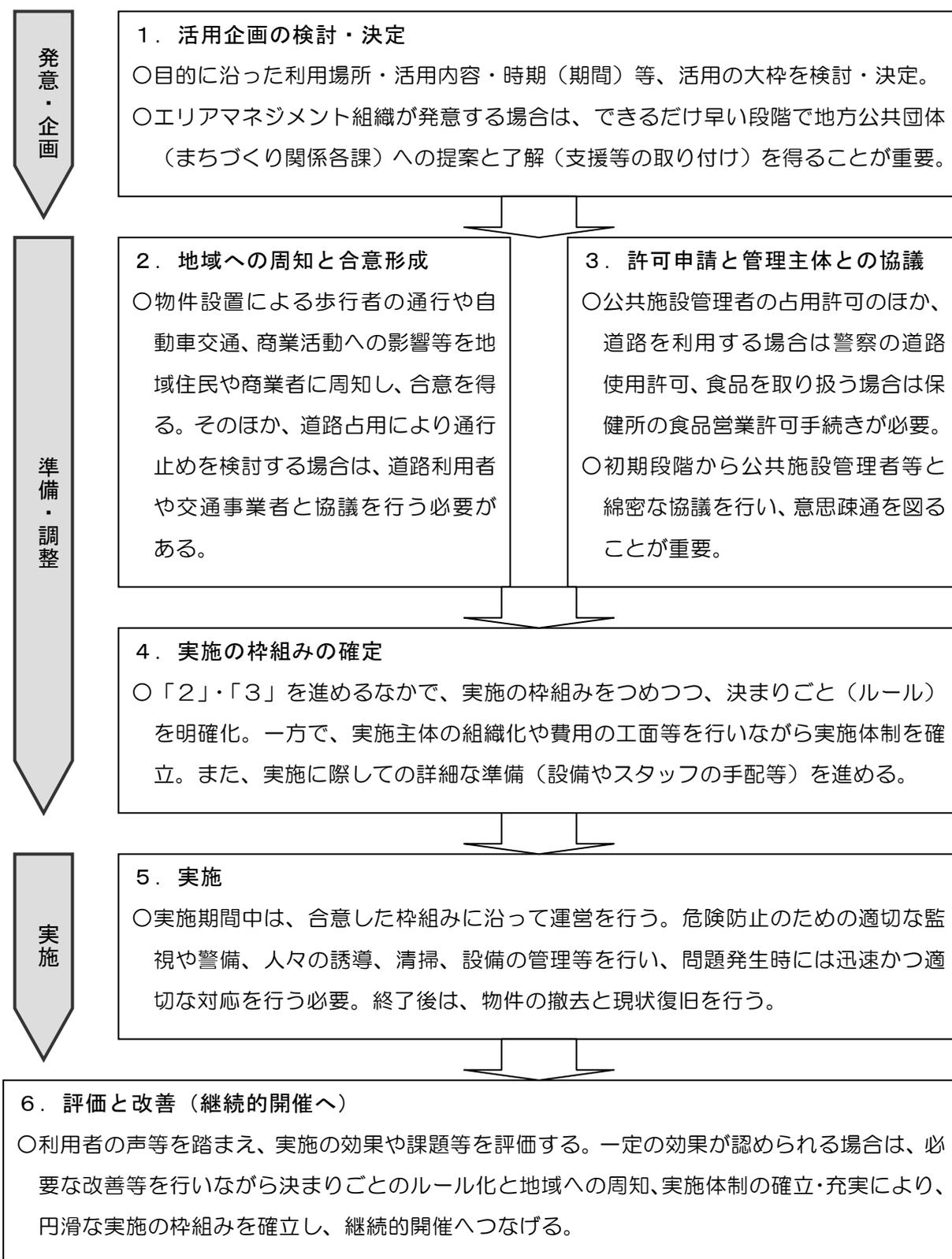
参考：(財)都市づくりパブリックデザインセンター編著 篠原修、北原理雄、加藤源 他著「公共空間の活用と賑わいまちづくり」/2007年/(株)学芸出版社

#### ④建築物の活用

- 劇場等以外の建築物その他の工作物において、演劇、映画その他の催物の開催を行う場合等は、市町村の火災予防条例に基づき、消防に届出を行う場合があります。
- 火災予防条例は市町村において、消防法の規定に基づいた事項とともに、市町村における火災予防上必要な事項を定めることを目的とした条例です。市町村の条例ですので、届出を要するイベントや届出の内容・手続きは市町村によって様々です。
- 届出に際しては事前相談を要することが多く、その中でイベント等における火災発生の予防や避難の備え等について、助言や指導を受けることになります。
- また、屋外であっても、火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に対して支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、一定の措置をとることを命ぜられる場合があります。

## 2) 手続き

- 道路・公園や公開空地の活用を図る取り組みの基本的な手続きは次のとおりです。



参考：（財）都市づくりパブリックデザインセンター編著 篠原修、北原理雄、加藤源 他著「公共空間の活用と賑わいまちづくり」／2007年／（株）学芸出版社

### 3) 関わりあいの求められる場面と行政等へのアプローチ

#### ①関わりあいの求められる場面

- イベント等の開催を行う場面は、エリアマネジメントの内容や組織によって様々です。初動期において、取り組みのアピールを主目的として定期開催を意図せず実施するものもあれば、活動が本格化して軌道に乗った段階で、定期的を実施するものもあります。初めてか、あるいは定期的かを問わず、開催の機運や必要性が高まってくれば、的確にスケジュールを立て、実行していく必要があります。
- 特に、前で述べた手続きの中の、「1. 活用企画の検討・決定」の段階から、地方公共団体の了承を取り付けること、さらに、利用場所である公園・道路等の管理者と綿密な協議を行うことが大切です。これまで述べてきたように、初めてのイベント等を開催する場合は、公共施設管理者等への協議等に時間を要する場合がありますので、十分な準備期間を見込む必要があります。

#### ②行政等へのアプローチ

- 段階別に必要とされる許可手続き等と行政等の協議先との関係を整理します。まずは、地方公共団体に相談し、具体的な許可手続き等について確認すると良いでしょう。

#### ■行政等へのアプローチ

段階(番号は前頁と対応)	許可手続き等	協議先
1. 活用企画の検討・決定	支援の取り付け	地方公共団体（まちづくり関係各課）
2. 地域への周知と合意形成	理解・協力の取り付け	地域住民（自治会等）、事業者（商業街振興組合等）
3. 許可申請と管理主体との協議	道路の占有許可	道路管理者
	道路の使用許可	警察
	公園の占有許可	公園管理者
	公開空地の活用承認	地方公共団体の長
	食品営業許可	保健所
	催物の開催等の届出	消防長（消防署長）

## 事例：歩道空間におけるオープンカフェの実施

【主体】 日本大通り活性化委員会

【場所】 横浜市中区 日本大通り

### 【概要】

横浜市中区においては、日本大通りをより楽しむことのできる空間にすることを目的に、2005年に地元の店舗や事業者の有志で「日本大通りオープンカフェ実行委員会（現日本大通り活性化委員会、以下、「活性化委員会」）」が発足した。活性化委員会は、歩道空間におけるオープンカフェの実施に向けて、横浜市と協議を行い、テストラン、本核実験を行った。現在、継続して実施されている（4月～12月）。実施にあたっては、道路管理者から道路占用許可、交通管理者（神奈川県警）から道路使用許可を得ている。

### ○経緯

活性化委員会では、2005年7月から、オープンカフェの実施に向けたテストランを行い、同年9月から本格実験を行った。実施にあたっては、道路管理者、交通管理者と協議を行った。また、横浜市と活性化委員会が協定を結び、それに基づいた管理を行うことで、活性化委員会は各店舗の出店に関する調整を行うことができた。

### ○目的

日本大通りの歴史と風格ある街並みにふさわしい、持続可能な賑わいを創出することを目的とする。

### ○許可

オープンカフェの実施にあたっては、以下の許可を得ている。

- ・道路管理者：道路占用許可

これまでは、道路占用の基準が厳しく継続的な実施は困難であったが、2005年3月に国土交通省道路局が策定した「道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドライン」により、一定の条件を満たしていれば、各道路の管理者の判断により許可することが可能となった。

また、横浜市と活性化委員会は、道路占用や景観の向上等に関する協定を締結し、協働して事業を実施している。道路管理者は、協定に基づいた管理を条件として、活性化委員会に一括して道路占用を許可し、各店舗とは活性化委員会が具体的な出店場所や内容等を調整している。

またオープンカフェは景観形成等の一定の公共性が認められているが、営利行為であるため、横浜市は道路占用料（2600円/m<sup>2</sup>・月）を徴収している。

- ・交通管理者（神奈川県警）：道路使用許可
- ・食品衛生法による営業許可

### ○実施時期

- ・テストラン：2005年7月23日～9月上旬 既存店舗前等による営業を試行
- ・本格実験：2005年9月上旬～11月末 外来店等も含め、恒常実施を目指した営業
- ・恒常的な営業：現在は、4月から12月まで毎日営業している。また、既存店舗のみでなく、新規店舗（旧関東財務ビル）を誘致している。

### ○成果・課題

- ・オープンカフェに参加した様々な店舗の個性が通りとしてのバラエティとなり魅力を高める結果となった。利用者アンケートでは、オープンカフェについては好意的であり、継続を望んでいることが明らかとなった。また、参加店舗も事業の継続に意欲的である。
- ・今後は、オープンカフェのみでなく、道路空間を活用した地区の活性化につなげていくために、日本大通りのブランドイメージの構築と定着が重要となる。



出典：(財)都市づくりパブリックデザインセンター編著 篠原修、北原理雄、加藤源 他著「公共空間の活用と賑わいまちづくり」/2007年/(株)学芸出版社  
横浜市ホームページ「日本大通りオープンカフェ」  
<http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/design/opencafe/index.html>

## 事例:「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

### ○「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」のコンセプト

東京都は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」を制定し、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するための制度を創設した。この条例により、都市計画に基づく規制緩和等を活用しながら共同建替等を促進する「街区再編まちづくり制度」、地域の協議会が中心となって取り組む一体性のある街並み景観づくり活動を支援する「街並み景観づくり制度」、地域の特性を活かし魅力を高めるまちづくり活動を行う団体を登録し、活動の促進を図る「まちづくり団体の登録制度」が整備され、身近な都市再生を強力に推進することが可能となった。

#### ①街区再編まちづくり制度

密集市街地等、まちづくりの様々な課題を抱える地域において、都市計画に基づく規制緩和等を活用して、細分化された敷地の統合や細街路の付け替え等を行いながら、共同建替等のまちづくりを進めることにより、個性豊かで魅力のある街並みを実現しようとする制度である。この制度では、合意形成の整った地区から、段階的に整備を進めることを可能とするため、土地所有者等による小さな単位の都市計画の提案に途を開いているほか、地域の実情に即した都市計画等の制度運用や迅速な計画決定等を可能としている。

#### ②街並み景観づくり制度

東京の歴史的・文化的な特色を継承している地区等、知事が指定する「街並み景観重点地区」において、地域の街並み景観準備協議会が中心となって、個性豊かで魅力のある街並み景観づくりを自主的に進めていくための制度である。協議会が、街並み景観づくりの基本的な方針となる「街並み景観ガイドライン」を作成しようとする場合には、都市景観等の専門的知識を有する「街並みデザイナー」の派遣を受けることができる。

#### ③まちづくり団体の登録制度

街並み景観づくり活動等、地域の特性をいかし、まちの魅力を高める活動を行う団体を登録することにより、まちづくり団体の主体的な活動を促進する制度である。

地域まちづくり活動としては、本条例に定める「街並み景観づくり活動」及び「公開空地等の活用により地域のにぎわいの向上を図る活動」の2つの活動が定められている。

#### 【地域まちづくり活動の種別（条例施行規則第23条）】

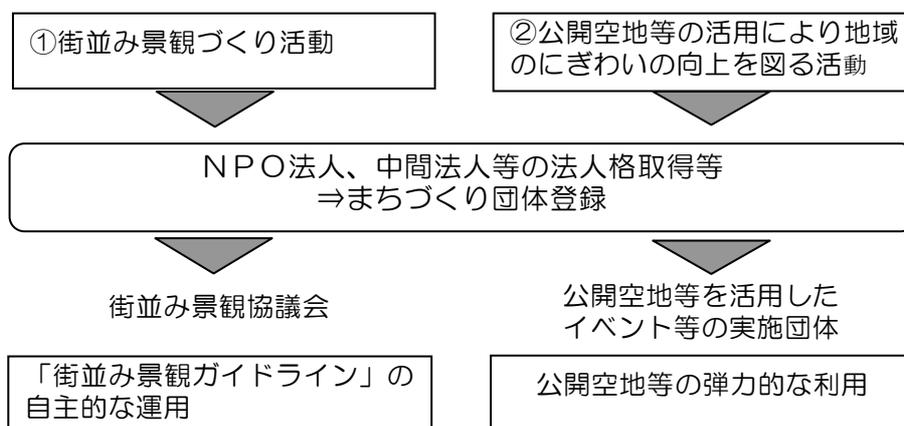
##### a) 街並み景観づくり活動

##### b) 次の制度を用いた都市開発プロジェクトによって整備された公開空地等の活用により地域のにぎわいの向上を図る活動

- ・特定街区
- ・再開発等促進区を定める地区計画
- ・総合設計制度

「公開空地等の活用により地域のにぎわいの向上を図る活動」については、地域の一体性のある地区内に一定規模以上の公開空地等が存する場合において、それら空間の計画的な活用が都市の魅力の向上に有用であるならば、登録団体に幅広い活動を認め、広場の賑わい創出に寄与しようとするものである。

#### まちづくり団体の登録制度の概念図



○東京のしゃれた街並みづくり推進条例（東京都 平成一五年三月一四日）

（目的）

第一条 この条例は、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）等の適切な運用を図りながら、東京都民（以下「都民」という。）、事業者及びまちづくり団体（以下「都民等」という。）の意欲と創意工夫をいかして、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みを形成するための制度を整備することにより、都民等による主体的な都市づくりを推進し、もって都市の再生を進め、東京の魅力の向上に資することを目的とする。

（まちづくり団体の登録）

第三十九条 知事は、個性豊かで魅力のある街並みの形成を促進するため、この条例に基づき街並み景観づくりその他の地域の特性をいかし魅力を高める規則で定めるまちづくり活動（以下「地域まちづくり活動」という。）を主体的に行う団体をまちづくり団体として登録するものとする。

2 前項の規定により登録を受けようとする団体は、規則で定めるところにより、知事に申請しなければならない。

3 知事は、前項の規定による申請があった場合において、当該申請を行った団体が、次に掲げる要件のいずれにも該当すると認めるときは、次条第一項の規定により拒否する場合を除き、規則で定めるところにより登録簿に登録し、当該団体にその旨を通知するものとする。

一 団体が実施しようとしている活動が、地域まちづくり活動に該当すると認められるとき。

二 団体が特定非営利活動促進法第二条第二項の特定非営利活動法人、中間法人法（平成十三年法律第四十九号）第二条第一号の中間法人その他規則で定める法人格を有するとき。

三 その他地域まちづくり活動の内容に応じて規則で定める要件に該当するとき。

○東京のしゃれた街並みづくり推進条例施行規則（東京都 平成一五年七月二五日）

（地域まちづくり活動）

第二十三条 条例第三十九条第一項に規定する規則で定める地域まちづくり活動は、次に掲げるものとする。

一 条例第三章の規定による知事の支援を受けることができる街並み景観づくり活動

二 次に掲げる区域又は敷地において日常一般に開放されている空地又は建築物の内部空間（以下「公開空地等」という。）を活用することにより、当該公開空地等及びその周辺（以下「活動対象地域」という。）の特性をいかして魅力を高め、にぎわいの向上を図る活動

イ 都市計画法第八条第一項第四号に規定する特定街区の区域（都が都市計画に定めたものに限る。）

ロ 都市計画法第十二条の五第三項に規定する再開発等促進区を定める地区計画の区域（都が都市計画に定めたものに限る。）

ハ 建築基準法第五十九条の二第一項又は第八十六条第三項若しくは第四項の規定により知事の許可を受けた建築物の敷地

## (2) 委託を受ける：公物の維持管理

エリアマネジメント組織が公園等の公物の維持管理に取り組む際には、公園等の公共施設について管理者からの委託を受ける必要があります。

### 1) 公物の維持管理に関わる制度

- 公園等の公共施設は、基本的に行政が所有し、管理するものです。公園等の維持管理に関わる制度として、指定管理者制度やアダプト制度等があります。

#### ①指定管理者制度

- 指定管理者制度とは、平成 15 年 6 月の地方自治法の改正により制度化されたもので、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づくものです。同項においては、「普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。」とされており、制度の適用には、読者の属する地方公共団体における条例の制定が前提となります。
- 本制度は、多様化する住民等のニーズに、より効果的・効率的に対応するため、公共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とするものです。
- 指定管理者制度の対象となる公共施設は条例に基づき指定されますが、エリアマネジメントに関わりのあるものとしては、公園やコミュニティ施設等が代表的です。

表：指定管理者制度の特徴

	指定管理者制度(改正後)	参考:管理委託制度(改正前)
管理主体	企業・団体（民間主体を含む） （個人は不可）  <議会の議決により指定>	○公共団体 ○公共的団体 ○出資法人（いわゆる第三セクター）に限定  <条例により規定>
管理形態	指定管理者の指定 ⇒指定管理者による管理の代行 （別途、協定を締結）	管理の委託
管理権限等	指定管理者 （行政からの委任とするのが通説） <地方公共団体は管理権限の行使を自ら行わず、必要に応じて指示> ⇒施設の使用許可権限は指定管理者	地方公共団体 （契約に基づき、具体的な管理業務を委託）  ⇒施設の使用許可権限は行政

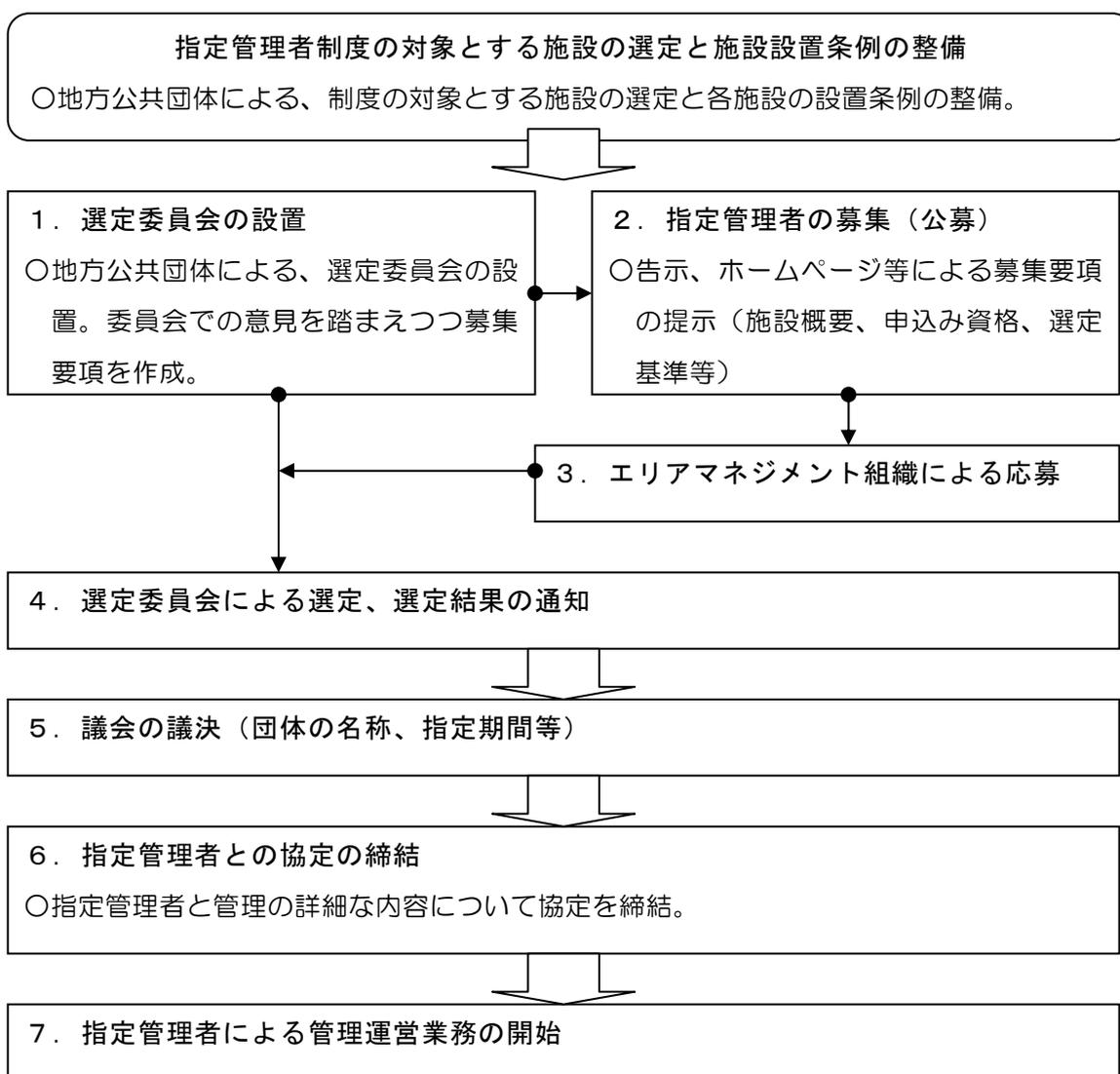
参考：「都市・建築・不動産企画開発マニュアル 2007～2008」／2007 年／(株)エクснаレッジ

## ②アダプト制度

- アダプト制度とは、行政の管理下にある公共施設の維持や管理の一部を民間団体に委ねる制度です。法律に基づくものではありません。
- アダプト (Adopt) とは「養子にする」の意味で、この養子縁組を確認する意味で民間団体は、行政（公共施設管理者）と合意書を取り交わし、相互に役割を確認した上で活動を行うこととなります。
- 本制度が整えられている地方公共団体において、道路、公園、河川等を対象として、清掃や緑化活動等を多く行うケースが多く見受けられます。

## 2) 手続き

- エリアマネジメント組織が公園等の維持管理を行おうとする場合は、公募、選定、さらに協定書等の取り交わし等の手続きを経る必要があります。
- ここでは、指定管理者制度に基づく指定管理者選定の基本的な手続きを示します。



図：指定管理者選定の基本的な流れ

### 3) 関わりあいの求められる場面と行政へのアプローチ

#### ①関わりあいの求められる場面

- エリアマネジメント組織が公園等の公物の維持管理に取り組む際に、関わりあいが求められます。公平な手続きを経て、組織の指定や認定を受けることとなりますが、元々、公園等においてボランティア等の任意の活動を行っていた実績等も評価されることも多いようです。任意の活動を一步推し進めて、エリアマネジメントとして取り組む際に、制度の適用を検討して下さい。

#### ②行政へのアプローチ

- アプローチ先は、公共施設を管理している組織、公園であれば、地方公共団体の公園緑地課、道路であれば地方公共団体の道路課となるのが一般的です。指定管理者制度やアダプト制度の有無も含め、公共施設の所管課に確認して下さい。

## 事例: 指定管理者制度による公園管理

【主体】 フュージョン長池公園(代表団体: 特定非営利活動法人エヌピーオー・フュージョン長池、(株)富士植木、(株)プレイスの三者)

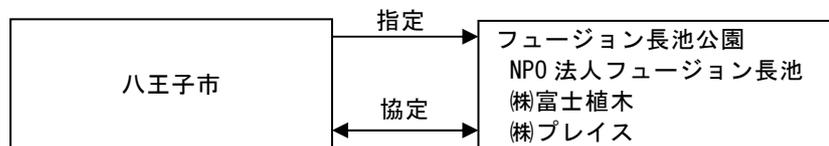
【場所】 東京都八王子市

### 【概要】

八王子市の長池公園では、フュージョン長池公園が市から指定管理者の指定を受け、管理を行っている。八王子市が公園の指定管理者を公募した。八王子市とフュージョン長池公園の間で協定を結び、協定書に基づく管理を行う。業務内容は、公園の維持管理・運営等である。また、業務に関わる経費は、年度協定に基づき、八王子市がフュージョン長池公園に支払う。

### ○協定

フュージョン長池公園が長池公園の管理を行うにあたり、八王子市から指定管理者制度の適用を受けて、両者の間で、「八王子市立長池公園の管理に関する基本協定書(以下、「協定書」)」を締結した。また、経費等、事業年度ごとにおける事項は、「八王子市立長池公園に関する年度協定」による。



基本協定書には、以下のような長池公園の管理を適生かつ円滑に管理するために必要な事項が定められている。

- ・ 管理対象(第3条)  
長池公園(連続する「姿池」全体及びその周辺を含む)
- ・ 協定期間(第4条)  
平成18年4月～平成21年3月
- ・ 年度協定(第5条)  
当該事業年度における事項については、別に年度協定を締結する。
- ・ 管理業務の範囲(第14条)
  - ① 公園施設の使用の受付及び案内に関する業務。
  - ② 自然館の使用の承認及びその変更又は取り消しに関する業務。但し、条例第15条に係るものは除く。
  - ③ 条例第3条第1項但し書第4号、5号に規定する行為の許可及びその変更又は取り消しに関する業務。但し、条例第15条に係るものは除く。
  - ④ 条例第4条に規定する公園の使用の制限又は禁止に関する業務。
  - ⑤ 公園施設の運営に関する業務。
  - ⑥ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第158条第1項の規定に基づく、収納事務に関する業務。
  - ⑦ 公園施設の維持管理に関する事業。
  - ⑧ 自然館及び付属施設の維持管理に関する事業。
  - ⑨ 物品の管理及び施設修繕等に関する事業。
  - ⑩ その他、市長が必要と認める事業。
- ・ 事業報告等(第18条)  
フュージョン長池公園は八王子市に対し、年度事業報告書と四半期事業報告書を提出することとしている。
- ・ 要望及び苦情に対する対応(第19条)  
フュージョン長池公園は、利用者等から要望・苦情に対応する体制を整え、誠意を持って対処すること、また、それらの内容・対応結果を整理し、八王子市に報告することが定められている。

- ・ 業務に関わる財源（第26条）  
公園管理を行う上で必要とされる経費は、年度協定に基づいた額を八王子市がフュージョン長池公園に支払う。
- ・ 調査・指示、業務の改善指導（第29、30条）  
八王子市は、フュージョン長池公園の管理業務の実施状況について、随時に調査し、指示を与える。その結果、フュージョン長池公園の管理業務が協定で示される内容を満たしていない場合には、その改善を指導する。
- ・ 損害賠償等（第32条）  
フュージョン長池公園は、業務の実施において、その責任の下、八王子市又は第三者に損害を与えた場合、には、その損害を賠償しなければならない。
- ・ 保険（第33条）  
業務の実施にあたり、八王子市が付保しなければならない保険は、「市民総合賠償保証保険」、「建物総合損害保険」、「公金総合保険」である。また、フュージョン長池公園が付保しなければならない保険は「賠償責任保険」である。



出典：特定非営利活動法人エヌピーオー・フュージョン長池ホームページ／<http://www.pompoco.or.jp/>

### (3) 支援を得る：相談、活動助成、専門家派遣

---

行政等の支援としては、活動に対する相談体制の整備、活動に対する助成、アドバイザー等の専門家の派遣が代表的です。以下、概要を解説します。

#### 1) 市区町村による相談体制の整備

##### ①概要

- 市区町村によるエリアマネジメント組織に対する支援の一つ目として、相談体制の整備があります。市区町村の多くは、住民・事業主・地権者等の自主的な取り組みに対する相談対応や各種支援策の紹介、取り組みへの助言等を行う組織を備えています。

##### ②関わりあいの求められる場面と市区町村へのアプローチ

- 基本的に取り組み全般に対する相談から、市区町村内の都市計画、道路、公園、建築指導、市民活動、商業活動等に関わる個別の相談まで、市区町村との関わりあいが必要とされる場面は色々あります。
- 全般的な相談については、都市計画課等のまちづくり関連課が適切と考えられますが、活動によっては、市民活動課等の市民活動を支援する組織や産業振興課等の商業活動等を所管する組織が適切な場合があります。エリアマネジメント組織の活動内容や状況に応じて相談すると良いでしょう。
- 窓口は市区町村によって様々ですが、地域づくりに関する総合的な窓口を設置している場合もあります。その事例として、豊中市まちづくり支援課があります。
- エリアマネジメントには、企画や都市計画、商業振興、福祉、道路・公園等、様々な部局が関わることが考えられますが、総合的な窓口が設置されることで、住民・事業者・地権者等が相談や支援を受けやすくなること、市区町村内の連絡や調整が図られやすくなること等の利点があります。

#### 2) 活動助成

##### ①概要

- 行政等によるエリアマネジメント組織に対する支援の二つ目として、活動に対する助成があり、公的なものと財団法人や民間企業等からのものがあります。
- 公的な助成としては、国の制度要綱等に基づく助成（補助）と地方公共団体独自の規定に基づく助成があります。
- また、公益的な活動に対する財団法人や民間企業等からの助成もあり、主要なものについては、資料編に掲載していますので参照して下さい。

##### ②関わりあいの求められる場面と行政等へのアプローチ

- 公的助成は税金を使う支援ですので、支援を受けるためには、公平性や公益性が特に

重視されます。行政が助成制度を整えていれば、エリアマネジメント組織の活動全般にわたって、助成を求めていくことが可能です。ただし、地方公共団体独自の助成の対象としては、まちづくり協議会等の初動期の活動支援や地域の防犯性の維持・向上や地域の快適性の維持・向上が多いと考えられます。

- アプローチ先としては、その活動を所管する組織となる場合もあれば、市民活動課等の場合もあります。まずは、行政の総合窓口連絡して、助成制度の有無や募集要項等を確認してみると良いでしょう。
- 財団法人や民間企業等については、まずはそのホームページにアクセスして、募集要項等を確認して下さい。

### 3) 専門家の派遣

#### ①概要

- エリアマネジメント組織に対する支援の三つ目として、市区町村によるアドバイザー等の地域づくりに関する専門家の派遣制度があります。専門家としては、都市計画等のまちづくりコンサルタント、建築士の場合が多く見受けられます。

#### ②関わりあいの求められる場面と市区町村へのアプローチ

- 住民・事業主・地権者等は地域づくりの専門知識が乏しいことが多く、地域の将来像・プランの策定・共有化や街並みの誘導・規制等、建築や都市計画に関係の深い活動に取り組む際に、関わりあいが求められます。
- 条例で専門家の派遣等が規定されていることが多く、その適用を受けるための手続きや条件等は公開されています。原則公募で公平に選定されます。まずは、そうした制度があるか、ある場合はどのような手続きが必要か、都市計画課等のまちづくり関連課に相談して下さい。

## 事例：豊中市における総合的な活動支援

【主体】 豊中市まちづくり支援課

【場所】 大阪府豊中市

### 【概要】

豊中市は、1999年から、まちづくり支援室（現まちづくり支援課）を設置し、市民による活動を総合的に支援している。まちづくり支援課では、まちづくり条例にもとづき、「まちづくり協議会」という地域のまちづくりの仕組みをつくり、その活動の成果として「まちづくり構想」を策定するまでの、まちづくり活動を支援している。その支援内容は、豊中市まちづくり条例に基づく、技術的支援、経費の一部助成、専門家の派遣等である。

#### ○まちづくり協議会（第5条）

・市は、自らの地域の住みよいまちづくりを推進することを目的とする市民組織であり、次のいずれかに該当するものをまちづくり協議会として認定することができる。

- ①地域に居住する者又は事業を営む者及び土地、建物等を所有する者（以下、「地域住民」）で構成されているもの
- ②まちづくり構想（後述）の策定を活動としているもの
- ③活動が、地域住民の多数の支持を得ているもの
- ④その他市規則に定める基準に適合するもの

#### ○まちづくり構想（第8条）

まちづくり構想とは、当該地域における自らの土地、建物等の利用の改善、その他の地域環境の整備に係る構想のことを示す。まちづくり協議会がまちづくり構想を策定した場合は、地域住民に公表する。また、地域住民は、公表されたまちづくり構想に基づき、住みよいまちづくりに努めなければならない。

#### ○まちづくりの支援制度

（まちづくり協議会への助成等：第16条、まちづくりの活動に対する助成等：第17条）

##### ①まちづくり活動助成

「まちづくり研究会」「まちづくり協議会」を作り、地域のまちづくり活動に取り組む場合、その活動費用の一部を助成する。

助成内容

- ・まちづくり活動にかかる費用の合計額の3/4以内。
- ・まちづくり研究会は、年30万円を限度に2年以内。
- ・まちづくり協議会は、年150万円を限度に3年以内。

##### ②まちづくりアドバイザー派遣

まちづくりの議論が進む中でぶつかる問題や疑問等に対して、「まちづくりアドバイザー」を派遣し、助言する。アドバイザーは各分野のコンサルタントやプランナー等の専門家である。

##### ③まちづくりコンサルタント派遣

専門家が継続して参加し、まちづくり構想の作成や手法・制度の調査研究等を支援する必要がある場合、専門家を「まちづくりコンサルタント」として派遣する。

##### ④まちづくりの総合相談

地域のまちづくりや、まちづくり活動の進め方等、「まちづくりの初動期」の問題について相談を受ける。

##### ⑤まちづくり支援チーム

まちづくりの総合相談を経て、地域で活動をはじめようとする場合、活動の進め方、まちづくりの課題について「まちづくり支援チーム」を派遣し、議論づくりを支援する。支援チームは、市のまちづくり担当の各分野の職員でつくられる。

## (4) 連携する：行政や大学との連携

### 1) まちづくり行政との連携

#### ①概要

- エリアマネジメントに取り組む際、都市計画や建築、住宅、公共施設の管理等を所管する地方公共団体のまちづくり行政と連携することがあります。地方公共団体によって、まちづくり行政の体制は様々ですが、概ね次のような連携が考えられます。
- まず、まちづくり関連課においては、住民等のまちづくりに関わる取り組みについての相談窓口を設置していたり、初動期等における活動助成やアドバイザー派遣制度を所管していることが一般的です。取り組みに関する相談や支援策の導入の際の連携が考えられます。
- 次に、地域の将来像・プランの策定や街並みの規制・誘導に際して、都市計画課等と連携することがあります。取り決めの実現を担保するために、地区計画制度を適用して都市計画で定められる内容を規定する場合があります。制度の適用には都市計画決定という法律上の手続き等が必要となりますので、その具体的な内容は都市計画課等に確認して下さい。また、業務・商業地においては、将来像の検討とあわせて都市計画を変えていくこともあります。
- さらに、建築基準法を所管する建築課や建築指導課等と連携し、街並みの規制・誘導に取り組む場合の建築協定制度の導入も考えられます。

#### ■エリアマネジメントと関係の深い制度

制度	概要
地区計画制度	<ul style="list-style-type: none"><li>○地区計画は街並みの規制・誘導や居住環境の保全・形成、道路・公園等の整備、住宅用途の誘導等の目的に使える手法です。都市計画法第12条の4に基づく制度であり、道路・公園等の地区施設の位置や規模を定めることのできるほか、建築物については用途や容積率、建蔽率、敷地面積や建築面積、壁面の位置や建築物の高さ等に関する事項を定めることができます。</li><li>○都市計画決定の手続きが必要となり、地方公共団体との連携が求められます。また、地区計画区域内では、建築物の計画を届ける必要があります。計画に適合していない場合は、市町村から適合するように指導されます。さらに、地区計画の建築物の内容の一部を市町村が建築条例として定めた場合は、建築確認の際の建築基準のひとつとなり、適合しないときには建築確認が下りません。</li></ul>
建築協定制度	<ul style="list-style-type: none"><li>○建築協定は、建築基準法第68条に基づく協定であり、街並みの規制・誘導や良好な居住環境の保全・形成に有効な手法です。一定の区域について、土地の所有者等の全員の同意に基づき、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準を決めることができます。</li><li>○建築協定は、特定行政庁（市町村に建築主事がいる場合は市町村、市町村</li></ul>

	<p>に建築主事がない場合は都道府県)の認可を受けて発効します。建築協定の運営は、地元が組織を作って行う必要があります。また、建築協定の有効期限は概ね10年となっているため、協定を継続する手続きが必要となります。</p>
--	--

- 地域に公的な賃貸住宅等を建設して居住人口を増やそうとする場合の連携も考えられます。公的賃貸住宅等の供給事業制度や家賃の助成制度等、公益性の高い事業については、補助が得られる場合があります。
- さらには、本節(2)で解説した、公物の維持管理を行う場合は、公園等を管理している公園緑地課や道路を管理している道路課等との連携があります。

## ②関わりあいの求められる場面とまちづくり行政へのアプローチ

- 上記のように、まちづくり行政との連携は様々なものがあります。したがって、関わりあいの求められる場面は様々ですが、取り組みの初動期における相談や支援策の導入、取り決めを都市計画等に位置づける場合が主なものとなります。
- まちづくり行政と一言にいても、地方公共団体によって体制も様々ですし、取り組みの段階や内容によっても関わる部局が異なります。まずは、地方公共団体の総合窓口等において、アプローチ先を確認して下さい。

## 2) まちづくり以外のその他行政との連携

- エリアマネジメントの取り組みによっては、まちづくり以外のその他行政との連携を進めていくことが有効な場合があります。例えば、市民活動や商業・産業振興、福祉や環境に関わる部局です。1)で述べたように、取り組みの初動期においては、都市計画等のまちづくり関連課との関わりが多いと考えられますが、これらに関する取り組みを行うことが明確になった段階で、連携を検討して下さい。

## 3) 警察との連携

### ①概要

- 近年の安全・安心への関心の高まり等から、住民等による自主的な防犯活動が活発になっています。警察は、公共の安全と秩序の維持を責務とする組織であり、防犯活動の効果を高める上で、エリアマネジメント組織と警察等が連携することが有効です。連携の内容としては、防犯情報の提供や防犯講習・訓練が代表的です。また、警察によっては、防犯パトロール用品の貸与や啓発用ポスターの作成や防犯協議会開催等に対する助成を行っていることがあります。

### ②関わりあいの求められる場面と警察へのアプローチ

- 地域の防犯性の維持・向上への取り組みを行う場合の、特に初動期の段階において、防犯講習や情報提供、助言等の連携を行っている例もあります。また、動き出した後

でも、犯罪情報等の提供等や用品の貸与等が受けられることがあります。どうやれば防犯性が高まるのか、あるいはどのような活動をすれば良いのかといった疑問があれば、最寄りの警察に相談して下さい。

#### 4) 大学との連携

##### ①概要

- エリアマネジメントの取り組みに際して、専門家の協力を得ることが有効な場合があります。ここではそのひとつとして大学との連携を解説します。
- エリアマネジメントと関わりの深い学科の代表は建築学科等の建築・都市計画関連のものですが、法学や社会学等、取り組みによって色々な学科が考えられます。建築・都市計画に関する知見が要請される、地域の将来像・プランの策定や街並みの規制・誘導に取り組む際に、連携していくことが特に有効と考えられます。

##### ②関わりあいの求められる場面と大学へのアプローチ

- 大学は研究・教育機関として、研究や調査に取り組んでいますので、先進的な知見が蓄積されています。関わりあいの求められる場面としては、まず、活動の初動期において、客観的な立場からこれからの地域のあり方や活動の方向性について助言を得るときが考えられます。大学の研究室に相談に行く、講師として招く、地元の会合に出席してもらう等がきっかけとして考えられます。地域のあり方を検討する研究会等のメンバーとして参画してもらうこともあるでしょう。また、地域に関する調査やワークショップ等の取り組みに際して、学生とともに協力を得られることがあります。取り組みが進み始め、地元の意識の共有を図る段階等で、連携していくことも考えられます。
- 近年では、大学は教育・研究機関としての役割だけではなく、地域への貢献や社会への研究成果の還元等に積極的に取り組んでいます。大学のホームページには、地域連携に関する相談窓口が設置されていることが多くなっています。どのような先生が近くにいるのか、分からない場合は相談してみると良いでしょう。また、各研究室の紹介も充実していることが多いので、先生の専門分野は何か分からない場合はアクセスして下さい。その他、まちづくり行政の相談窓口への問い合わせや市販本・学会誌・インターネット等からの情報収集により手がかりを得ることも考えられます。

## 事例：警察等と連携した防犯活動

【主体】 NPO 法人さかい hill-front forum、大阪府黒山警察署、登美丘地区防犯委員会、大阪府、堺市

【場所】 大阪府堺市登美丘地区

### 【概要】

堺市登美丘地区では、NPO 法人さかい hill-front forum（以下、「NPO 法人さかい」）が、黒山警察署、登美丘地区防犯委員会（以下、「防犯委員会」）、行政等と連携して、照明設置等のハード面の対策、パトロール等のソフト面の対策等を行っている。また、活動に当たって、黒川警察署から、犯罪情報の提供、防犯パトロール活動の要領等の指導を受けている。

### ○活動の目的と経緯

ひったくり等街頭犯罪が頻発し、治安の悪化が問題となっていた登美丘地区において、黒山警察署と登美丘地区の住民が話し合いの場を持ち、2002年に、「登美丘地区防犯委員会」が発足した。同年に、特に街頭犯罪の多い伊勢道において、防犯委員会が、センサーライトを設置し、夜間パトロールを実施した。これをきっかけに、大小の防犯活動が展開した。その後、2005年に発足した NPO 法人さかいが、防犯委員会と連携した活動を展開している。

防犯委員会では、「犯罪が起こらないまち」を活動目標に掲げている。ハード面の照明設置・整備、パトロール活動によるソフト面の活動を対症療法的に行う。また、一方で、犯罪そのものの発生をなくすための根本的解決策にも目を向け活動を行っている。

### ○活動内容

- ・ 合同パトロールの実施  
月に1、2回「合同パトロール」を実施している。地域住民が参加することによって、犯罪の発生をなくすことにも繋がる。毎回100人から300人が参加している。従前に比べ、街頭犯罪が7割近く減少した。また、黒山警察署も参加している。
- ・ 小規模パトロールの実施  
防犯委員会、青少年指導委員を中心に、小規模なパトロールを週1回程度実施している。
- ・ 防犯安全隊と立ち番、登美丘ヤングサポート隊、とみおか防犯女性の会等による活動
- ・ センサーライトの設置  
街頭犯罪の多い街路を「街頭犯罪防止モデル地区」に指定し、約40万円の住民負担でセンサーライトを設置した。堺市が府の補助金を活用して、「街頭犯罪防止対策地域支援事業」を創設し、設置数を増加した。登美丘地区では計144基が設置されている。
- ・ 子供たちの見守り活動
- ・ ひったくり防止キャンペーン

### ○組織運営

- ・ NPO 法人さかい hill-front forum  
会員は約1000名いる。活動の核となっているのは、理事31名、監事1名（2004年6月時点）。
- ・ 登美丘地区防犯委員会  
警察署と住民との協議の後に発足した。公立中学校2校、小学校4校の区域を範囲とし、区域内の4自治会325名（2004年6月時点）により構成される。青少年指導委員会、登美丘ヤングサポート隊、とみおか防犯女性の会、とみおか防犯安全隊等の部会と連携して活動している。
- ・ 大阪府黒山警察署  
地域の防犯に関する相談や「やんちゃな」若者と一緒に向き合うことへの協力に始まり、合同パトロールに同行する等、様々な地域の防犯活動と協力・連携が図られている。また、犯罪情報の提供や防犯パトロール活動の要領等の指導を行っている。
- ・ 地方公共団体  
大阪府、堺市が、地域住民の主体的な活動を支援している。



合同パトロールの様子



警察・学校共同のミーティング

出典：(財)ハウジングアンドコミュニティ財団「住民による防犯活動事例調査」／2006年7月  
警察庁生活安全局生活安全企画課ホームページ「登美丘地区防犯委員会」  
[http://www.npa.go.jp/safetylife/seianki55/katsudo\\_jirei/27oosaka/k\\_oosaka001.html](http://www.npa.go.jp/safetylife/seianki55/katsudo_jirei/27oosaka/k_oosaka001.html)

